

ESTUDIO DE DETALLE
INDEPENDENCIA 70
AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ – LEIOA (BIZKAIA)



MEMORIA

SEPTIEMBRE 2007

PROMUEVE:
REDACTA:

FAMILIA IZQUIERDO-COCA
PABLO GARCÍA ASTRAIN. ARQUITECTO

INDICE:

1- ANTECEDENTES	P2
2- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	P2
3- DESCRIPCION DE LA PARCELA Y SUS EDIFICACIONES	P3
4- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION	P5
5- ANOTACION FINAL	P7
ANEXO- I DOCUMENTACION FOTOGRAFICA DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO.	
ANEXO- II NORMATIVA VIGENTE.	
PLANOS.	

1

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de Don Alberto Izquierdo y Doña Covadonga Coca Ramos propietarios de la parcela sita en la Calle Independencia nº 70 de Ondiz en el término municipal de Leioa, Bizkaia.

Redacta por encargo de la propiedad el arquitecto D. Pablo García Astrain perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro (C.O.A.V.N.) y colegiado en el mismo con el número 417076.

El presente Estudio de Detalle se enmarca dentro del P.G.O.U. de Leioa y en particular de la **MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PARA LA CREACION DE LAS AREAS 28A (ONDIZ CONSOLIDADO) , 28B (ONDIZ HISTORICO) Y 37 (ONDIZ VACANTE)** aprobado definitivamente por Orden foral 1437/2006 con fecha 09 de octubre de 2006.

Su objeto es desarrollar en detalle el planeamiento vigente y en particular las condiciones de edificación que regirán en la parcela de la calle Independencia nº 70 en consonancia con la mencionada Modificación y con las restantes Normas Urbanísticas fijadas en el P.G.O.U. de Leioa publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 04 de Junio de 2006.

2

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La **MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PARA LA CREACION DE LAS AREAS 28A (ONDIZ CONSOLIDADO) , 28B (ONDIZ HISTORICO) Y 37 (ONDIZ VACANTE)** en el apartado 5 del **Artículo 8.1.37 ORDENANZA DEL AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO** establece que:

En caso de que por cualquier razón se derriben edificaciones existentes, podrá procederse al levantamiento de una nueva edificación sustitutoria siempre que se cumplan las siguientes normas:

1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto deberá procederse a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle del solar y de su entorno edificatorio, entendiendo por tal aquel que el Ayuntamiento especifique a estos efectos para cada caso. El estudio de Detalle definirá las alineaciones, rasantes y alturas de la edificación de nueva planta, acreditando su similitud con las características del edificio a derribar. Las nuevas alineaciones eliminarán cuerpos añadidos, corregirán la posición de la casa en relación con la vía pública y mejorarán, si es posible los espacios públicos mediante cesiones gratuitas de suelo.

Siendo voluntad de la propiedad proceder al derribo y posterior sustitución de la edificación existente en el solar, el objeto del presente documento es pues dar cumplimiento a la Ordenanza del Área 28A Ondiz Consolidado y definir efectivamente las alineaciones, rasantes y alturas de la edificación de nueva planta, así como acreditar su similitud con las características del edificio a derribar. De ello se da buena cuenta en el apartado 3 del presente documento y en su correspondiente documentación gráfica.

En el punto 06 del mismo artículo 8.1.37 se añade que:

La edificación tendrá una composición volumétrica, una ordenación de fachadas y unos acabados semejantes a los del edificio que se derribe. A tales efectos, con carácter previo a la demolición e incorporada a la documentación del Estudio de Detalle, se levantarán planos acotados de plantas, secciones, alzados y detalles que describan con minuciosidad las características constructivas del edificio que se derribe.

También es voluntad del presente documento dar cumplimiento a este punto y, como ya hemos dicho se acompaña la mencionada documentación gráfica.

El presente estudio de detalle recoge además los puntos 2, 3, 4 y 5 del mismo artículo y el conjunto de la Ordenanza del Área 28A Ondiz consolidado en el **Anexo II – Normativa Vigente**.

La parcela del número 70 de la Calle Independencia de Ondiz, presenta un perímetro irregular con una forma semejante a la de un trapecio, consta actualmente de 810,98m² de superficie. Presenta tres lados que limitan actualmente con parcelas vecinas y un límite o frente que limita con la calle independencia en el lado Oeste. El trapecio forma una suerte de vértice en el lado opuesto a la calle independencia, orientado hacia el Este.

Existen en la parcela tres edificaciones, dos de ellas de carácter menor tipo cobertizo o garaje y de una sola planta, y una **edificación principal aislada** destinada a vivienda, y que consta de planta baja, planta primera y planta bajocubierta. Las tres edificaciones están adosadas a alguno de los límites de la parcela, las edificaciones secundarias a los límites laterales y la edificación principal se alinea con el límite de la Calle Independencia.

3.1 edificaciones secundarias:

La edificación secundaria adosada al límite norte tiene actualmente una función de garaje y la edificación adosada al límite sur se utiliza como trastero o armario de utensilios destinados al jardín. Ninguna de ellas presenta un valor arquitectónico reseñable.

3.2 edificación principal:

3.2.1 Cubierta y volumetría general:

La edificación principal presenta una planta rectangular de 9,14m de largo por 7,14m de ancho, que se repite con idénticas dimensiones en todos sus niveles que son tres. Presenta una cubierta a dos aguas cuya cumbrera se encuentra en el eje longitudinal del rectángulo, paralelo a la calle y a 9,58m de altura con respecto a la acera. Esta cubierta se "gira" noventa grados para venir a componer la fachada principal a la Calle Independencia, como explicaremos más adelante, formando una suerte de falsa L en la cubierta, subrayada en la fachada principal por la presencia de unos muros cortafuegos que presentan un carácter meramente decorativo. Los aleros de la cubierta terminan a una altura de 7,4m con respecto a la calle y vuelan 50 cms con respecto a la fachada.

3.2.2 Plantas:

Como ya se ha dicho la edificación principal consta de tres plantas (Planta baja, Planta Primera y Planta Bajocubierta) y está destinada a vivienda. Su superficie construida total es de 195,7m².

Se cuentan registralmente tres viviendas, una por planta, de lo que se deduce que originalmente éste era el número de viviendas reales y que posteriormente se ha venido reformando el interior para unir las en una única vivienda a nivel funcional.

Además la edificación consta de un añadido funcionalmente independiente en la Planta Baja, sus dimensiones son de 2,58 m de largo por 3,05m de fondo.

Todo ello se puede comprobar en el PLANO 07 ESTADO ACTUAL - PLANTAS ACOTADAS.

3.2.3 Aspecto exterior:

El aspecto exterior de la edificación es de carácter sencillo, con acabados en revoco blanco liso y algunos detalles decorativos que sobresalen 1cm por delante de las fachadas y que están pintados en color negro como son las guimaldas geometrizadas que remarcan la parte superior de los huecos o los entramados en los testeros bajo los aleros de la cubierta.

Los huecos son de reducidas dimensiones por lo general, presentando anchuras más o menos constantes de unos 80cms de ancho a excepción de huecos menores y aislados. La carpintería exterior es por lo general de madera, también con alguna excepción.

Los entramados bajo los aleros de cubierta pretenden recordar los entramados de madera de los caseríos y en general de la arquitectura vernácula local, es éste un recurso muy habitual en la arquitectura neovasca de principios del siglo XX (años 20 y 30).

La cubierta es de teja con aleros rematados frontalmente por tablas de madera. La parte inferior del alero esta revestida de madera y presenta canes de madera a intervalos regulares.

Todo lo expuesto en este apartado se puede verificar en los PLANOS 09 ESTADO ACTUAL ALZADOS Y 11 ESTADO ACTUAL - FOTOGRAFÍAS.

3.2.4 Fachada Principal:

Las fachadas secundarias están desprovistas prácticamente de decoración a excepción de las evocaciones de los entramados de madera de los testeros en la última planta. No así la fachada principal, aquella que asoma frontalmente y esta construida en el límite con la calle Independencia, que está más decorada que las tres fachadas restantes y relega éstas a un rol puramente secundario.

De esta manera la fachada principal presenta la singularidad de estar más y mejor compuesta, y más y mejor decorada.

La fachada principal se divide en dos partes la parte que constituye el acceso y que es más bien sencilla, y la parte más representativa que se enmarca entre dos muros cortafuegos y el giro de la cubierta que son los que dan mayor protagonismo a esta fachada.

La primera parte mide 2,8 m de ancho y presenta la puerta principal de la vivienda en planta baja, una ventana simple en la planta primera y la parte superior ciega hasta encontrar la cubierta que discurre con el faldón paralelo a la fachada.

La segunda parte, mide 6,34cms de ancho exactamente y está enmarcada entre dos apéndices de la fachada que son los dos muros cortafuegos perpendiculares a la fachada. Estos muros, sobresalen 70cms con respecto a la fachada y reposan en sendas ménsulas molduradas de gran tamaño situadas en la parte superior de la planta baja.

Los muros cortafuegos están coronados por la cubierta, que aquí presenta faldones perpendiculares a la fachada aumentando así el cierre exterior por encima del alero del resto de la fachada como si de un testero se tratara, esta composición viene a dar mayor verticalidad a la fachada, verticalidad que se ve reforzada por la composición interior de los huecos, dobles y dispuestos en torno al eje vertical definido por la cumbreira.

Esta especie de portada con sus huecos dobles en tres niveles, su entramado decorativo con aún mayor presencia que los de los testeros reales del edificio, y con los muros cortafuegos y sus potentes ménsulas, es la que realmente da carácter al edificio.

Todo el ancho de fachada se ve subrayado por un zócalo de aplacado de piedra gris de aparejo irregular que sin duda es un añadido reciente y careciente, más allá de la simple idea de zócalo, de ningún valor intrínseco.

En resumen, estamos en presencia de una construcción de aspecto sencillo con una volumetría de planta baja, primera y bajocubierta, de proporciones más bien verticales por lo general, y anchuras reducidas, escasa de decoración a excepción de la fachada principal, en la que destacan los muros cortafuegos y el giro un tanto forzado de la cubierta para venir a componer una portada también de proporciones verticales.

El presente apartado pretende establecer los parámetros que preserven la imagen descrita en el apartado anterior y en particular en su punto 3.2. referentes a la edificación principal, considerando que las edificaciones secundarias serán suprimidas dando cumplimiento a lo establecido en el punto 5.1 de la MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PARA LA CREACION DE LAS AREAS 28A (ONDIZ CONSOLIDADO) , 28B (ONDIZ HISTORICO) Y 37 (ONDIZ VACANTE) en el que se explicita que las nuevas edificaciones eliminarán cuerpos añadidos.

4.1 Alineaciones:

La edificación principal existente en la parcela es una edificación de carácter aislado por lo que a la hora de plantear cualquier futura intervención y con el fin de mantener dicho carácter conviene mantener un retiro a linderos que se considera mínimo de 3 metros.

Por otro lado la edificación esta alineada con la Calle Independencia, constituyendo la fachada principal el límite entre la finca y la propia calle, por lo cual se establece dicha alineación como obligatoria.

Entiéndase la alineación obligatoria como la obligatoriedad de construir la fachada de la futura edificación apoyada en el límite de la parcela. Este límite puede no corresponder exactamente con el límite actual, como de hecho sucede ya que a petición municipal se propone una alineación correctiva que corresponde con una recta trazada entre los dos vértices de las parcelas colindantes ampliando así la superficie de la calle Independencia.

Todo lo expuesto en este apartado se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta y los retiros y alineaciones en el PLANO 12 ALINEACIONES.

4.2 Perfil Edificatorio:

El perfil de la edificación existente es de Planta baja, Planta primera y Planta bajocubierta (PB+1+BC ó de 0/III).

Sin embargo la necesidad de dar cumplimiento a lo establecido en el punto 4.3 MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PARA LA CREACION DE LAS AREAS 28A (ONDIZ CONSOLIDADO) , 28B (ONDIZ HISTORICO) Y 37 (ONDIZ VACANTE) en el que se dice que *Los edificios podrán dotarse de garajes, que no contabilizarán a efectos del cumplimiento del coeficiente de techo siempre que queden bajo rasante*, aconseja establecer un perfil de Planta sótano, Planta baja, Planta primera y Planta bajocubierta ó de I/III.

El perfil aquí descrito puede visualizarse en el PLANO 13 PERFIL EDIFICATORIO.

4.3 Volumetría general, alturas y anchuras de edificación:

A fin de mantener la volumetría general de la construcción original, se consideran como fijas las alturas de edificación como son la altura de la cumbre, (+9,60), la altura de alero (+7,40m) y las anchuras de la edificación 7,14m y 6,34m manteniéndose así también la forma y pendientes de la cubierta. El alero se separará de la fachada 50cms como el de la edificación a sustituir y podrá invadir la zona definida por el retiro de 3 metros.

Se establece la anchura como referencia ya que tratándose de un edificio de carácter rectangular, con la cubierta en el sentido longitudinal, su factor determinante

es la anchura de crujía constructiva. Por otro lado se establece una segunda anchura que corresponde con la separación de los muros cortafuegos ya que se considera a éstos como determinantes en el aspecto general del edificio como se ha explicado en el apartado **3.2.4. Fachada principal**.

Por último, se establece la anchura como factor determinante de la volumetría sin perjuicio de que para dar cumplimiento a la superficie construida y número de viviendas a la que por otro lado se tenga derecho se pueda o se deba multiplicar y/o dividir los volúmenes de la edificación, en las plantas sobre rasante, a fin de conservar el aspecto volumétrico de la edificación original.

4.4 Aspecto exterior de la edificación:

4.4.1 Materiales:

Los materiales constructivos de la futura edificación sustitutoria tendrán el mismo aspecto exterior que los de la edificación preexistente a saber:

Fachadas : revestimiento continuo de color blanco en todas las fachadas admitiéndose revocos de mortero y morteros monocapa. Se podrán utilizar elementos pétreos de color gris a modo de zócalos en planta baja y sótano (acceso a garaje etc)

Cubierta : Teja curva cerámica en su color natural anaranjado.

Aleros : revestimientos de madera pintada en blanco en su parte inferior, remate frontal de cubierta en madera pintada en negro ocultando el canalón, canes de madera. Estos elementos podrán ser sustituidos por otros de igual forma y color pero distinto material en aras a facilitar su mantenimiento y durabilidad.

4.4.2 Composición y Elementos decorativos:

La composición general de las fachadas conservará los anchos de la edificación preexistente como se ha establecido en el apartado **4.3 Volumetría General, alturas y anchuras de edificación**, dentro de este marco las fachadas seguirán la pauta marcada por la Portada de la fachada principal de la edificación a sustituir, a saber: muros cortafuegos apoyados en ménsulas molduradas delimitando la anchura de las fachadas, huecos de reducidas dimensiones en anchura (80cms).

Elementos decorativos: los únicos elementos decorativos que se autorizarán serán aquellos que guarden relación con el edificio a sustituir:

- Recrecidos del mortero de fachada de 1cm formando guiraldas geometrizadas en la parte superior de los huecos, pudiendo unirse cuando los huecos se repitan.
- Recrecidos del mortero de fachada de 1cms formando entramados geométricos en la parte superior de los testeros de la edificación a modo de "falso" entramado de madera.

En resumen: La edificación llamada a sustituir a la edificación principal existente a día de hoy en la parcela deberá presentar las mismas características de emplazamiento, aislado y con alineación preferente a la Calle Independencia, la misma altura y anchura de edificación, similares materiales y acabados exteriores así como los mismos motivos compositivos y decorativos que la edificación actual.

Todo lo anteriormente expuesto lo ha sido en desarrollo de la planificación existente y de la Normativa Vigente cuya parte interesada se acompaña en el Anexo II como ya se ha dicho en la introducción de este documento. Así mismo dicha normativa tiene un carácter de rango superior al presente Estudio de Detalle por lo cual prevalece sobre el mismo.

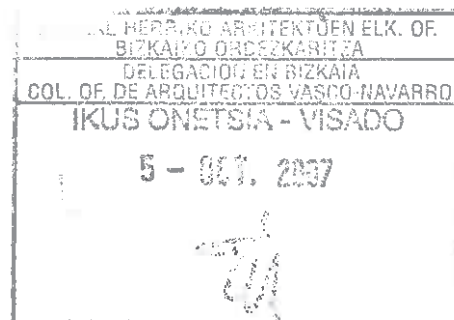
Por otro lado y a sugerencia municipal se incuye a modo de anexo y a título meramente orientativo un juego de planos básico (6) del Anteproyecto previsto a día de hoy para la vivienda bifamiliar de la parcela que nos ocupa, subrayando que no se trata más que de una de las infinitas soluciones posibles¹ para dar respuesta a lo establecido en el presente Estudio de Detalle.

A 24 de Septiembre de 2007.

Fdo, el arquitecto redactor:



Pablo García Astrain
Colegiado nº417076
C.O.A.V.N.



¹ Aunque obviamente sí se trata de la solución deseada por la propiedad.

ANEXO-I DOCUMENTACION FOTOGRAFICA DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO



EDIFICACIÓN PRINCIPAL (FACHADA C/ INDEPENDENCIA)



EDIFICACIÓN PRINCIPAL (FACHADA TRASERA)



EDIFICACION SECUNDARIA NORTE (GARAJE)



EDIFICACION SECUNDARIA SUR (COBERTIZO).



EDIFICACIÓN SITUADA AL NORTE DE LA PARCELA.



EDIFICACIÓN SITUADA AL SUR DE LA PARCELA.



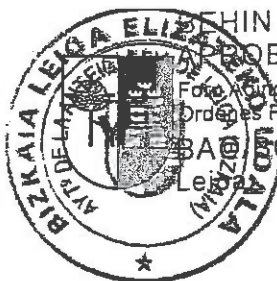
EDIFICACIÓN SITUADA AL ESTE DE LA PARCELA.



EDIFICACIÓN SITUADA AL SUROESTE DE LA PARCELA.

ANEXO II

NORMATIVA VIGENTE



fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.

Artículo 7.1.9. Altura de la edificación

La rasante del alero o cara inferior del alero de cubierta será única para cada unidad edificatoria, quedando determinada en la normativa pormenorizada.

SECCIÓN SEGUNDA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 7.1.10. Aplicación

Los parámetros urbanísticos básicos, definen y fijan las intensidades de uso y el aprovechamiento edificatorio del suelo. Sus valores tienen el carácter de máximos y de mínimos y en ningún caso pueden ser sobrepasados o reducidos, excepto en los edificios catalogados o protegidos.

Únicamente con expresa autorización del Ayuntamiento que la otorgará si las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona no resultaren afectadas desfavorablemente, podrán disminuirse en alguna construcción estos parámetros urbanísticos. En todo caso, las cesiones obligatorias de suelo y las cuotas de urbanización que procedan se efectuarán con arreglo a lo que resulte de los parámetros urbanísticos fijados en estas Normas, sin que se vean afectados por la disminución en los mismos que pudiere ser autorizada.

Se definen así detalladamente mediante los valores de estos parámetros, las intensidades de uso y las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas, sectores o unidades de planeamiento contemplados.

Artículo 7.1.11. Parámetros aplicables

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que se señala en la Ley como patrimonializable por el propietario y que es función del aprovechamiento tipo de cada área, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Coeficiente o módulo de edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado. En cada área se señalan una o más subzonas que se distinguen entre sí por la intensidad color o tipo de trama gráfica, a cada una de las cuales se aplica un diferente coeficiente.
2. El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.

3. La ocupación máxima fijada en tanto por ciento sobre el suelo aportado.
4. Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de diseño. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.
5. Los aprovechamientos derivados de la Edificación Impuesta, para el conjunto de suelos así tipificado.
6. Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 m., con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos.

Artículo 7.1.12. Modo de computar el aprovechamiento urbanístico

1. La edificabilidad computable a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se obtendrá sumando las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, incluyendo los muros exteriores, las superficies en planta de las escaleras y ascensores y la tabiquería, excluyendo solamente la superficie útil de los patios interiores.
2. Las terrazas en pisos, balcones y vuelos abiertos computan al 100% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja. Las escaleras se contabilizarán multiplicando la superficie construida en planta por el número de plantas a las que sirven, incluyendo la planta baja y la última planta.
3. Se contabilizará como aprovechamiento urbanístico la superficie construida de todos los locales destinados a uso distinto al de garaje, trastero o sala de máquinas que se localicen por debajo del topográfico definitivo. Se contabilizará asimismo como aprovechamiento la superficie construida de todos los locales situados sobre rasante, con la única excepción de la superficie destinada a sala de máquinas.
4. Computarán, a efectos del coeficiente de techo, los trasteros, las salas de instalaciones, salas de máquinas, etc. y los garajes, siempre que estén sobre rasante, cualquiera que sea su dimensión. Las habitaciones y locales computarán siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,50 m.



Aprobación definitiva: Orden Foral 1437/2006
Leioa, a 9 de Octubre de 2006.

La Secretaría,

9. NORMATIVA AFECTADA

ART. 8.1.37. ORDENANZA DEL ÁREA 28A

ONDIZ CONSOLIDADO

1 DATOS GENERALES DEL ÁREA.	
Número de Área	28 A
Denominación	Ondiz Consolidado
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del área	10.495 m ²

2 REGIMEN DE USOS:

Uso característico:
5.2 Vivienda bifamiliar y colectiva.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3. Infraestructuras en todas sus categorías.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías.
- 6.2. Comercial al por menor.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a la planta baja. Se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.1 Oficinas.
- 6.3 Comercial concentrado.
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

3 COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA.

2.6 Garaje en planta baja	0,00
4. Equipamiento privado	1,09
5. Residencial (vivienda libre)	1,00
6.2 Comercio por menor	1,53
7.1.1. Industria admitida dentro vivienda	1,08
7.1.2 Industria compatible con vivienda	1,08
7.2. Almacén compatible con vivienda	1,08

4 CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1 Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

2 Además de lo anterior, los edificios podrán aumentar su superficie destinada a vivienda hasta un límite de 0,60 m²/m² referido a parcela neta siempre que su superficie construida actual no supere ya este parámetro.

3 Los edificios podrán también dotarse de garajes, que no contabilizarán a efectos del cumplimiento del coeficiente de techo siempre que queden bajo rasante.

4 Las operaciones de ampliación o sustitución no podrán rebasar la altura ni el número de plantas de la edificación existente. La edificación sustitutoria tendrá el carácter de réplica de la edificación existente, manteniendo por tanto su volumetría, composición de fachada y materiales.

5 Las operaciones de ampliación o sustitución obligan a construir garajes bajo rasante con una capacidad de 2 vehículos por vivienda.

5. NORMATIVA DE SUSTITUCIÓN Y/O AMPLIACIÓN

En caso de que por cualquier razón se derriben edificaciones existentes, podrá procederse al levantamiento de una nueva edificación sustitutoria, siempre que se cumplan las siguientes normas:

1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto deberá procederse a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle del solar y de su entorno edificatorio, entendiendo por tal aquel que el Ayuntamiento especifique a estos efectos para cada

caso. El Estudio de Detalle definirá las alineaciones, rasantes y alturas de la edificación de nueva planta, acreditando su similitud con las características del edificio a derribar. Las nuevas alineaciones eliminarán cuerpos añadidos, corregirán la posición de la casa en relación con la vía pública y mejorarán, si es posible, los espacios públicos mediante cesiones gratuitas de suelo.

2. La edificación sustitutoria tendrá la misma superficie construida y número de plantas que el edificio que se derribe. Solamente cuando la edificabilidad del inmueble (contabilizada como señala el punto 2º de las "Condiciones de la Edificación") sea inferior a 0,6 m²/m² se autorizará la ampliación. El edificio ampliado no podrá sobrepasar ese índice de edificabilidad.

3. La edificación deberá contar con garaje con capacidad para 2 vehículos por vivienda o 1 plaza por cada 50 m² construidos destinados a comercio.

4. Las nuevas alineaciones no supondrán en ningún caso reducción de la red viaria existente.

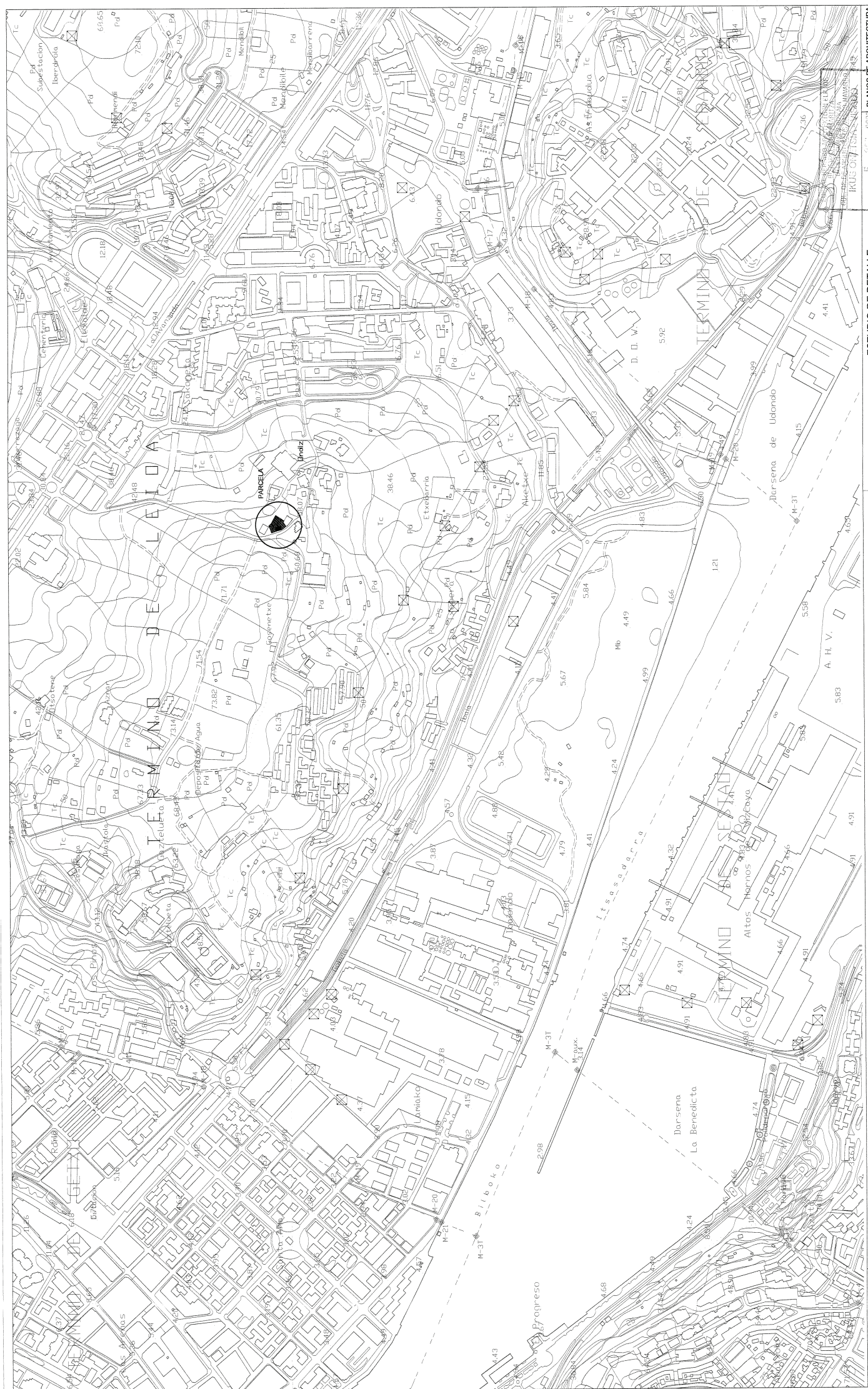
5. El Ayuntamiento, en cada caso, determinará las obras de urbanización que será necesario realizar con la sustitución para dar continuidad con la urbanización circundante.

6. La edificación tendrá una composición volumétrica, una ordenación de fachadas y unos acabados semejantes a los del edificio que se derribe. A tales efectos, con carácter previo a la demolición e incorporada a la documentación del Estudio de Detalle, se levantarán planos acotados de plantas, secciones, alzados y detalles que describan con fidelidad las características constructivas del edificio que se derribe.

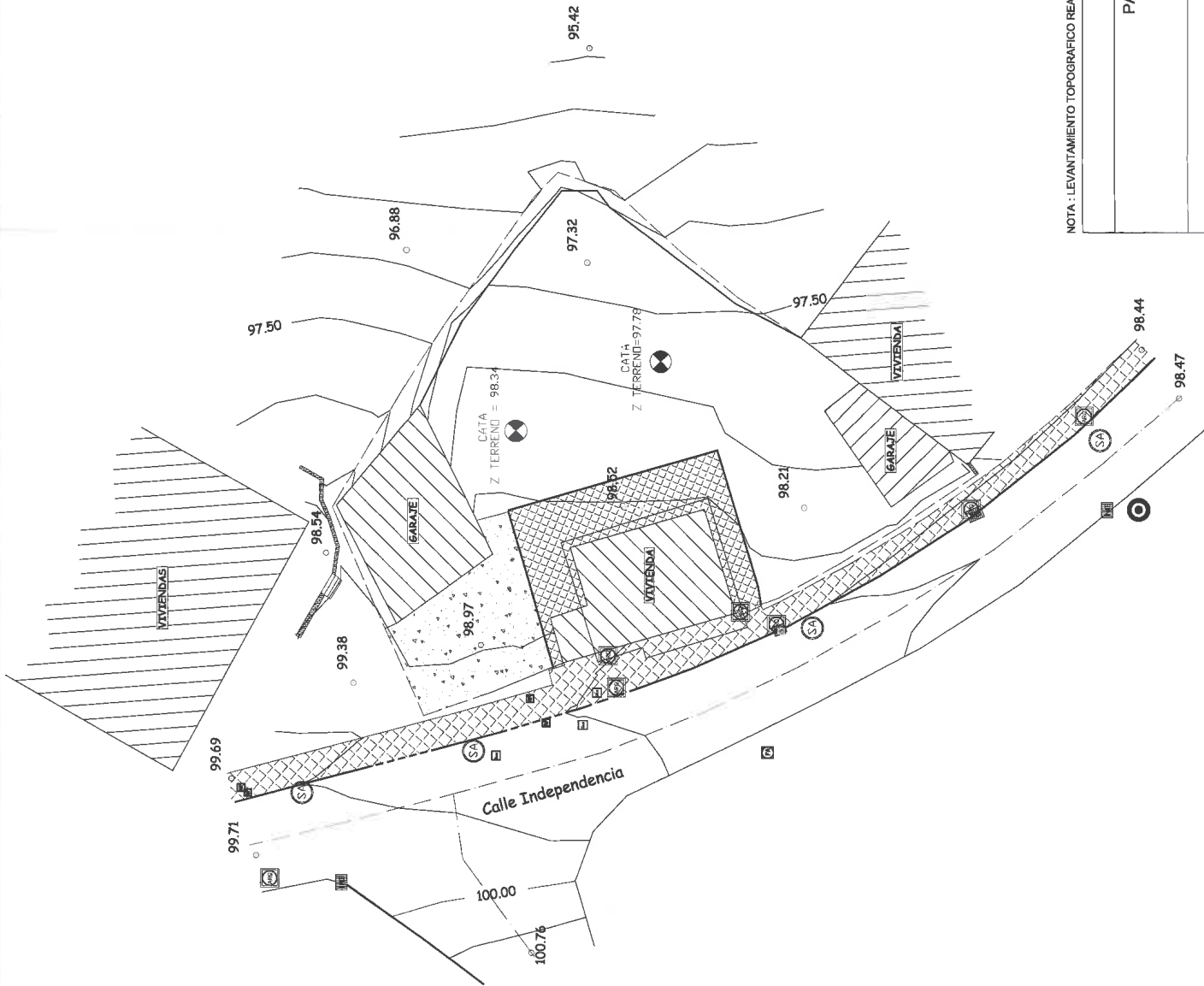
7. El número de viviendas en cada actuación tanto en el caso de una ampliación como de una sustitución, no superará la densidad de 50 viv/Ha. referida a parcela neta de propiedad privada. Si el edificio existente supera ese parámetro a la entrada en vigor de esta modificación, el número máximo de viviendas coincidirá con el de unidades de vivienda existentes.

6. NORMATIVA DE REFORMA, REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN.

Las operaciones de reforma y/o rehabilitación que no supongan incremento de la superficie sujeta a cómputo de aprovechamiento no obligarán a la tramitación de Estudio de Detalle. La rehabilitación respetará la volumetría, composición y materiales del edificio objeto de obras de conservación



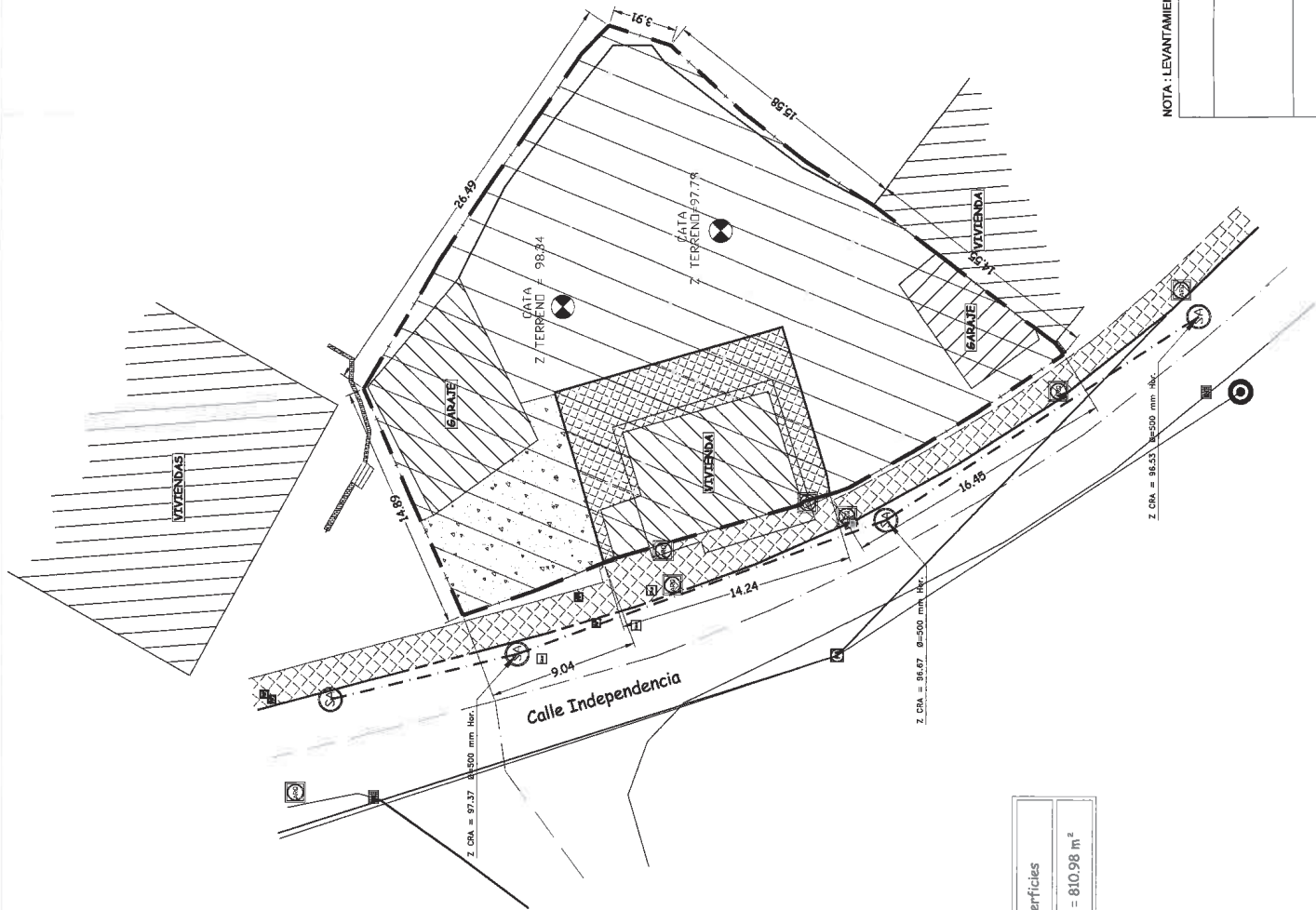
		PLANOS DE ARQUITECTURA	
ESTUDIO DE DETALLE		PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 ÁREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	Nº DE PLANO 3 - 65. 2007
TITULO DE PLANO		01	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO		PLANO DE SITUACION	
ESCALA: 1/5000		SEPTIEMBRE 2007	



Leyenda	
—	Eje Carretero
- - -	Borde Aglomerado
—	Acera
—	Bordillo
—	Bordillo Paso Bajado
—	Cabeza Talud
—	Límite Parcela
—	Almadraba
—	Alero
—	Escaleras
—	Curva Normal
—	Curva Maestra
—	Arqueta de Saneamiento
—	Arqueta de Gas
—	Inbarril
—	Arqueta
—	Fanala
—	Alumbrado Público
—	Poste de Medida
—	Catras
—	Muro Bloqueado
—	Muro Cementado
—	Acera
—	Solera

NOTA : LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO POR DANIEL BERBERANA MARTINEZ S.L. PARA GEOTEK POR ENCARGO DE LA PROPIEDAD

PLANOS DE ARQUITECTURA	
ESTUDIO DE DETALLE	Nº DE PLANO
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	02
TITULO DE PLANO	ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	ESCALA: 1/300
SEPTIEMBRE 2007	

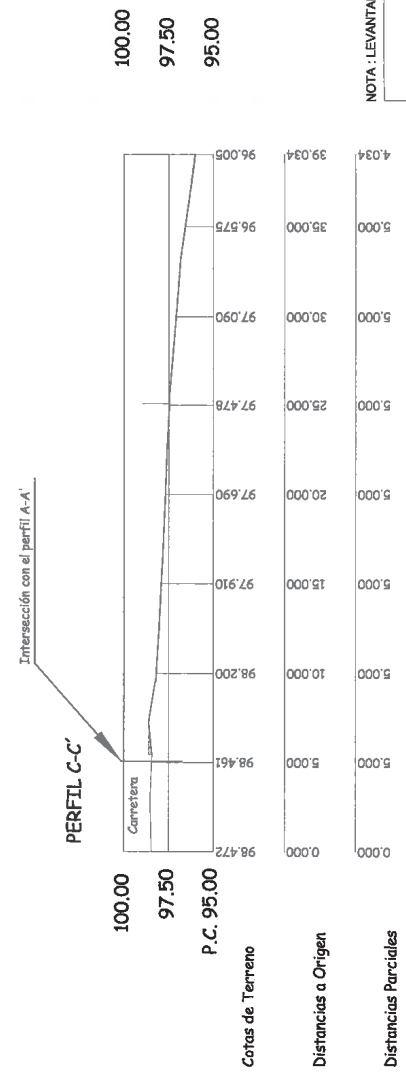
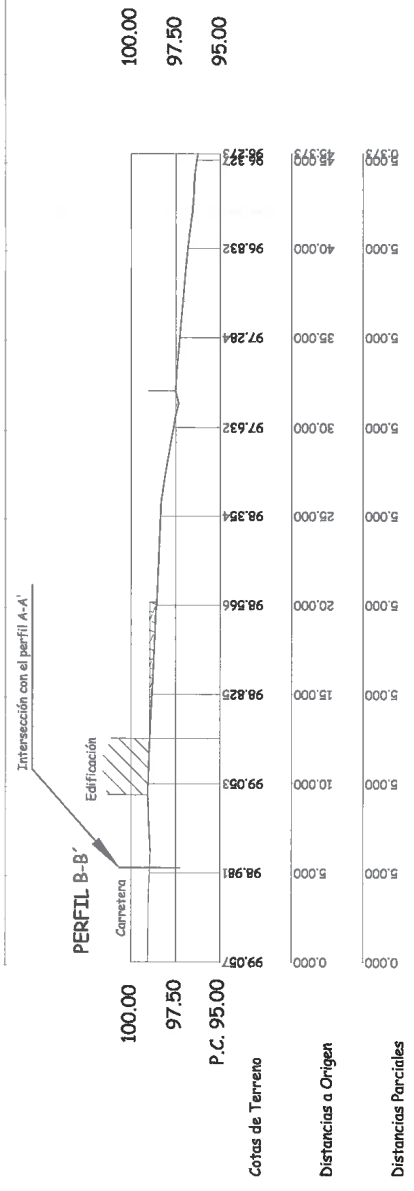
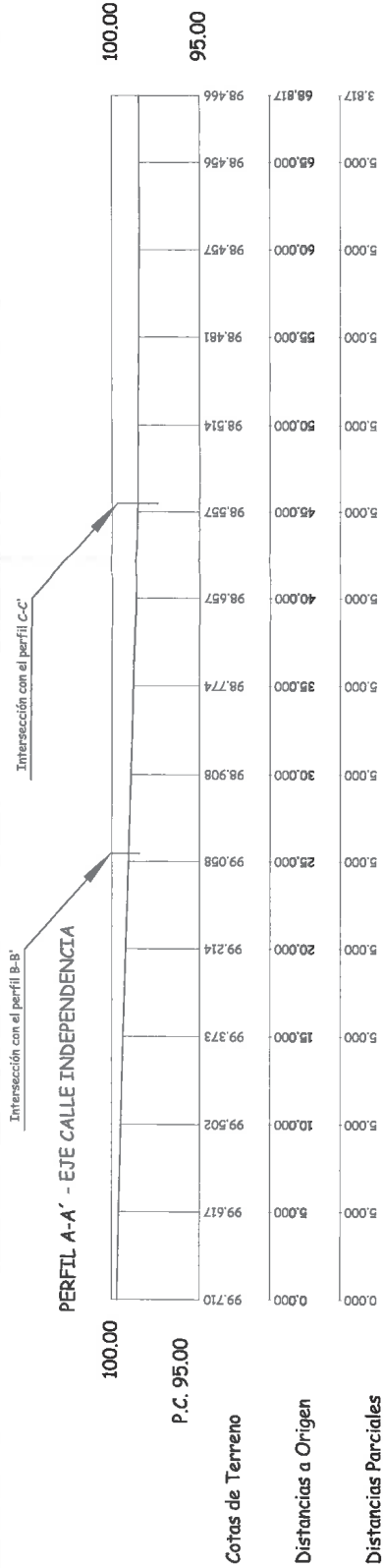


Leyenda	
Contorno Superficie	-----
Eje Caminera	-----
Borde Aglomerado	-----
Acera	-----
Bordillo	-----
Bordillo Paso Bajado	-----
Cabeza Toldo	-----
Límite Parcela	-----
Alambrada	-----
Alero	-----
Escaleras	-----
Línea Eléctrica	-----
Línea Telefónica	-----
Saneamiento	-----
Arqueto de Saneamiento	-----
Arqueto de Gas	-----
Inbominal	-----
Arqueto	-----
Ferola	-----
Almbrada Pública	-----
Poste de Madera	-----
Corte	-----
Muro	-----
Muro Contención	-----
Acera	-----
Solea	-----

Leyenda Superficies
Superficie Parcela = 810.98 m²

NOTA : LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO POR DANIEL BERBERANA MARTINEZ S.L. PARA GEOTEK POR ENCARGO DE LA PROPIEDAD

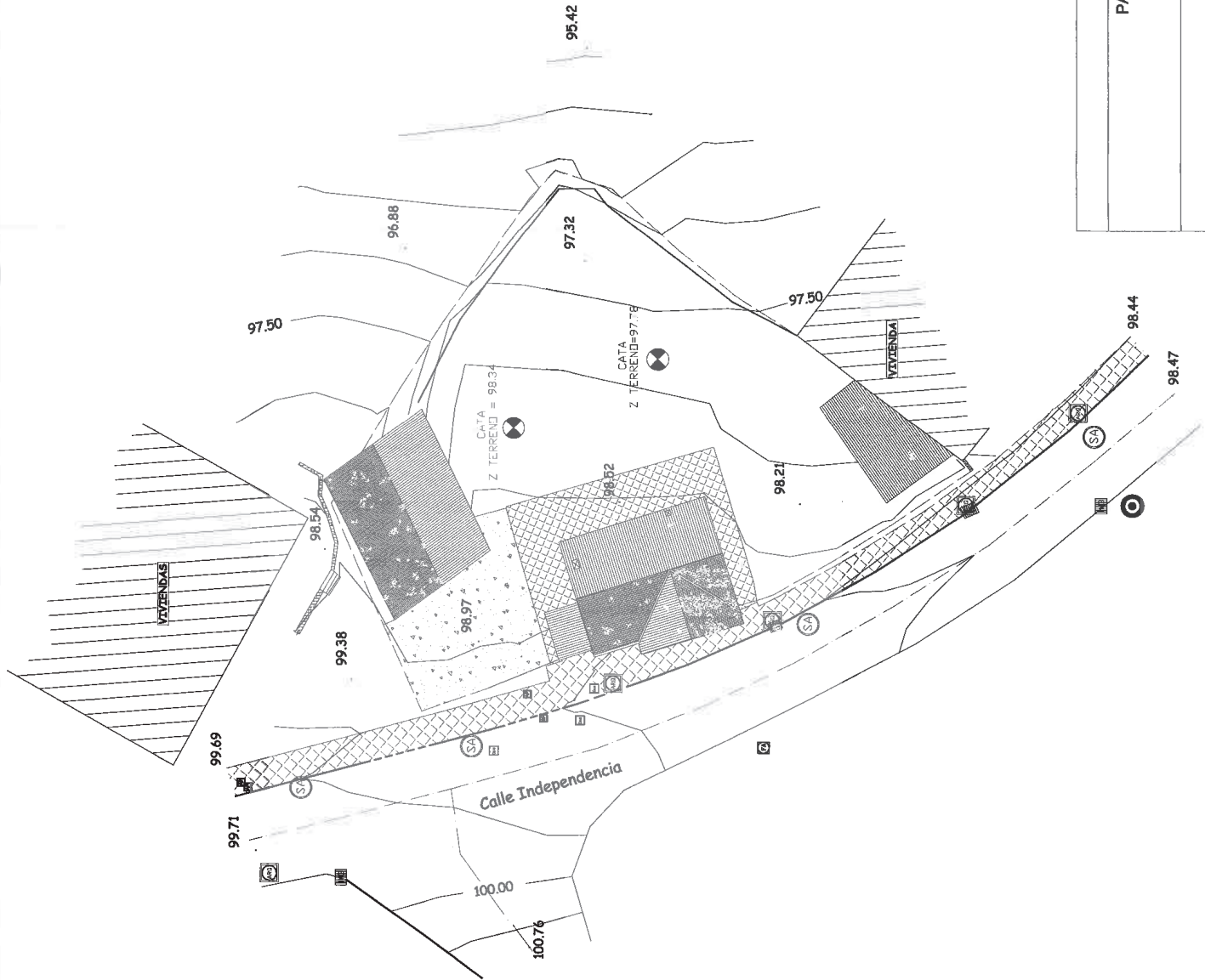
ESTUDIO DE DETALLE		PLANOS DE ARQUITECTURA	
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)		Nº DE PLANO	
TITULO DE PLANO		03	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	ESTADO ACTUAL PARCELA	SEPTIEMBRE 2007	
ESCALA: 1/300			



PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA INDEPENDENCIA EN LEIOA (BIZKAIA)
 PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA INDEPENDENCIA EN LEIOA (BIZKAIA)
 PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA INDEPENDENCIA EN LEIOA (BIZKAIA)
 5-01.277

NOTA: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO POR DANIEL BERBERANA MARTINEZ S.L. PARA GEOTEK POR ENCARGO DE LA PROPIEDAD

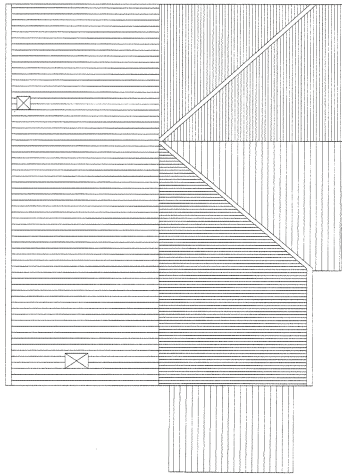
ESTUDIO DE DETALLE		PLANOS DE ARQUITECTURA
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)		Nº DE PLANO
TITULO DE PLANO		04
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	ESTADO ACTUAL PERFILES DEL TERRENO	SEPTIEMBRE 2007
ESCALA: 1/300		



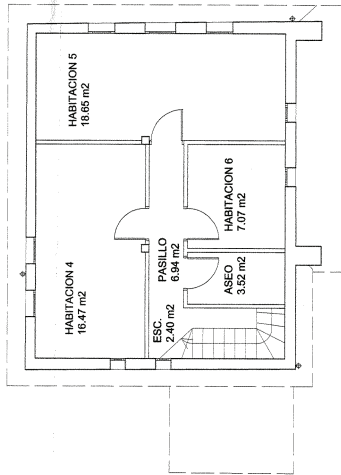
Leyenda	
---	Eje Carretera
- - -	Banda Aglomerada
---	Acera
---	Bordillo
---	Bordillo Paso Redondeado
---	Cabeza Talud
---	Límite Parcela
---	Alambrada
---	Alero
---	Escaleras
---	Curva Normal
---	Curva Masstr
---	Arqueta de Saneamiento
---	Arqueta de Gas
---	Imbornal
---	Arqueta
---	Fuente
---	Alumbrado Público
---	Poste de Madera
---	Ceja
---	Muro Bloqueado
---	Muro Continuo
---	Acera
---	Solera

PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)
KUS ONDIZ - LEIOA
01.01.2007

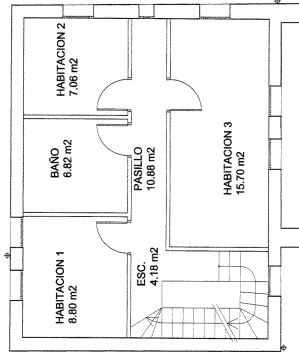
PLANOS DE ARQUITECTURA	
ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	
Nº DE PLANO	
06	
TÍTULO DE PLANO	
ESTADO ACTUAL PLANTA DE CUBIERTAS	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	
ESCALA: 1/300	
SEPTIEMBRE 2007	



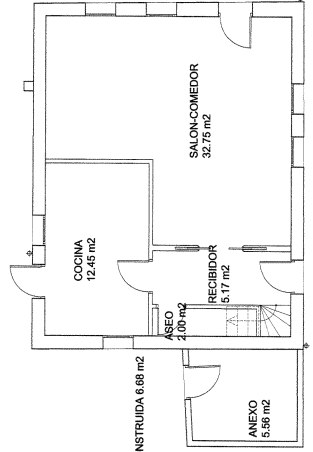
PLANTA CUBIERTAS



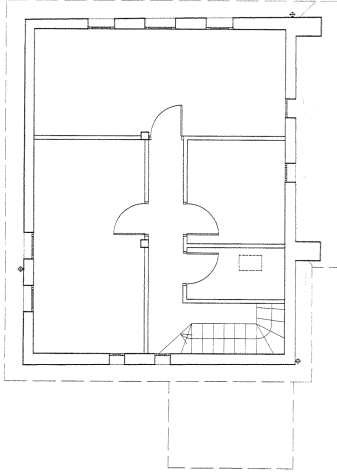
PLANTA BAJO CUBIERTA
SUPERFICIE UTIL 15.05 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA 64.90 m²



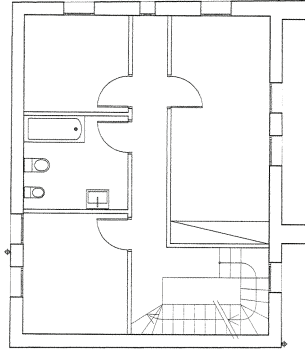
PLANTA PRIMERA
SUPERFICIE UTIL 33.44 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA 64.90 m²



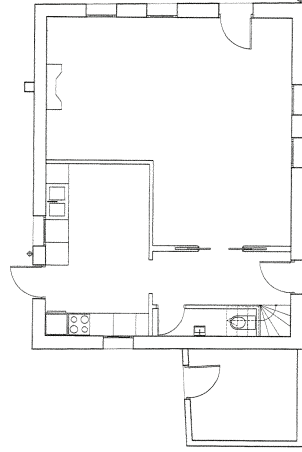
PLANTA BAJA
SUPERFICIE UTIL 52.37 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA 64.20 m²



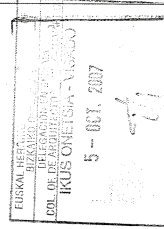
PLANTA BAJO CUBIERTA



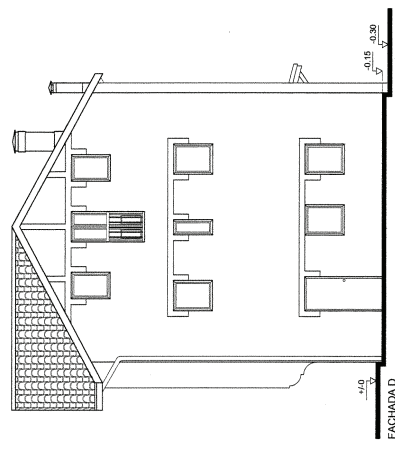
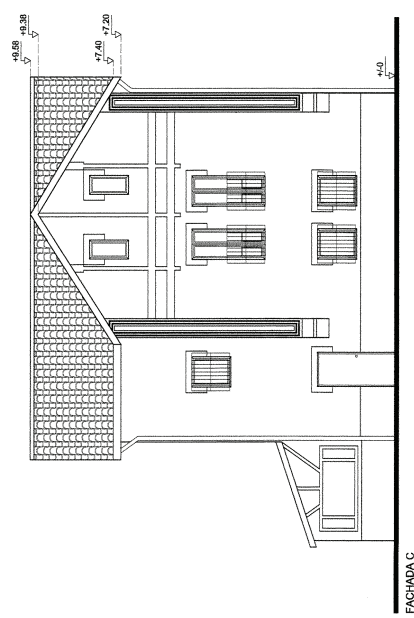
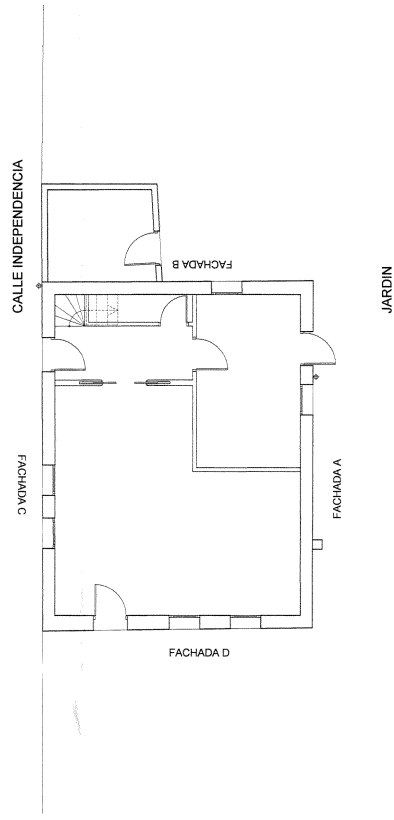
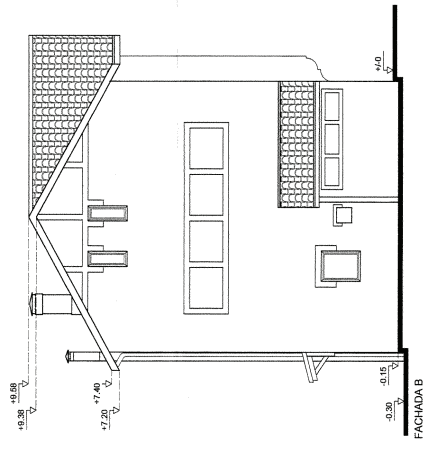
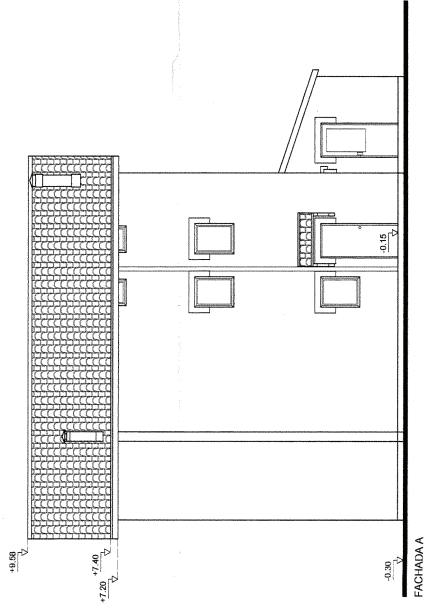
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

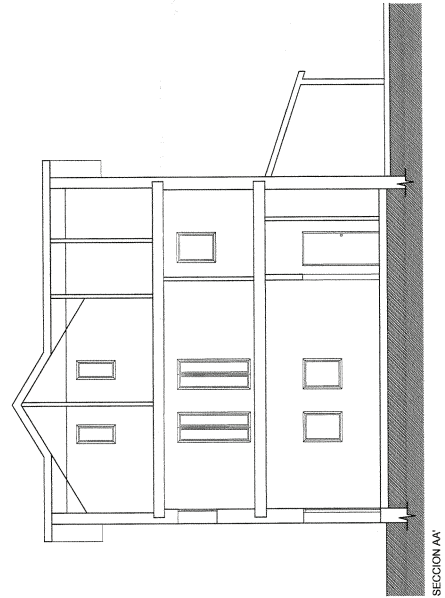


PLANOS DE ARQUITECTURA		ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	ESTADO ACTUAL PLANTAS	ESCALA: 1/100	SEPTIEMBRE 2007
Nº DE PLANO						
TITULO DE PLANO						
07						

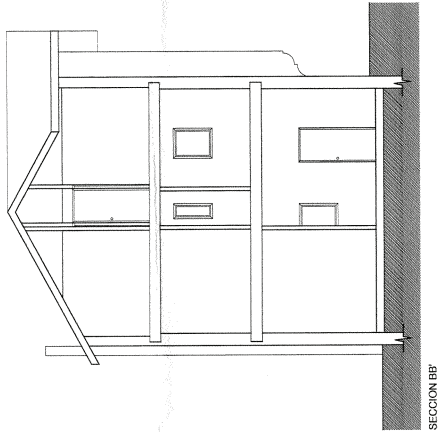


EUROPEAN INSTITUTION FOR THE DEVELOPMENT OF
BIZKAIA ARCHITECTURE
DEPARTAMENTU BIZKAIA
DPT. DE ENHEÑERIAS INDUSTRIALES
IKUSGONIA - VISADO
5 - OCT. 2007

PLANOS DE ARQUITECTURA	
Nº DE PLANO	
ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	
TITULO DE PLANO	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	ESTADO ACTUAL ALZADOS
ESCALA: 1/100	
SEPTIEMBRE 2007	

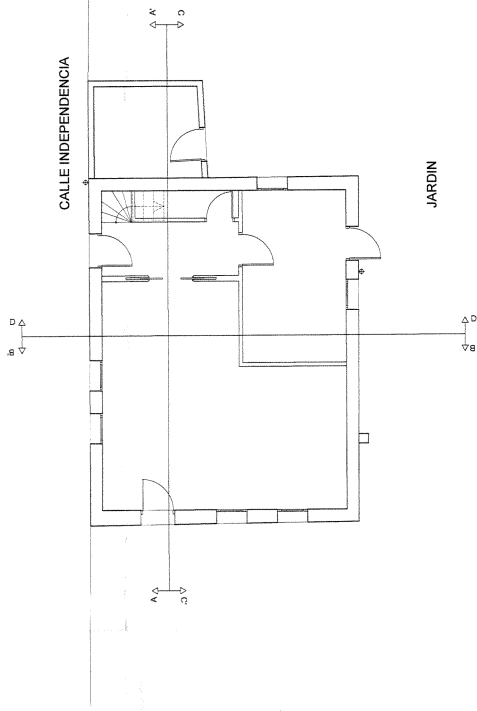


SECCION AA'

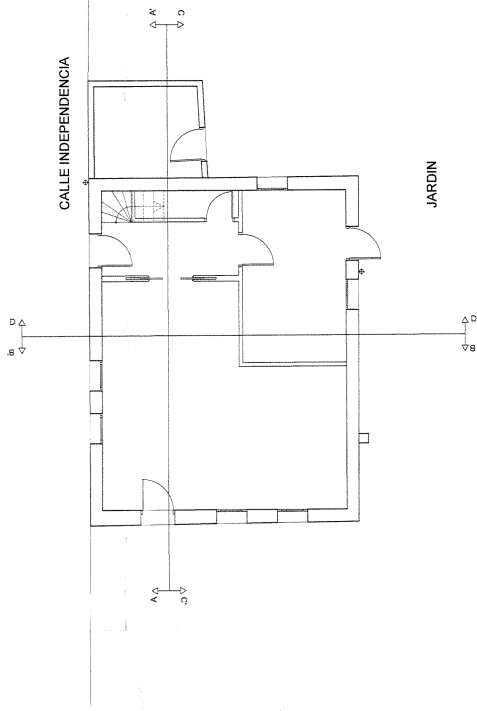


SECCION BB'

D A
B A



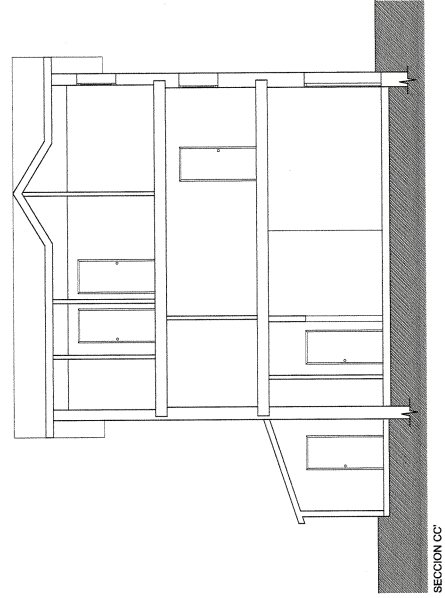
D A
B A



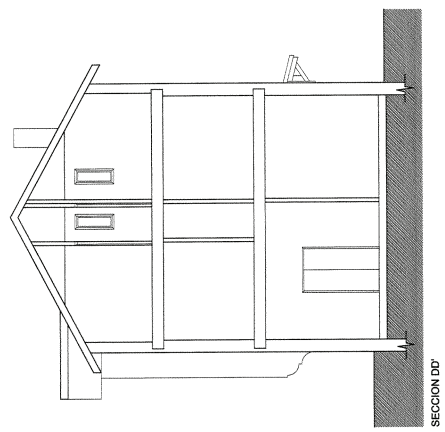
D A
B A

CALLE INDEPENDENCIA

JARDIN



SECCION CC'



SECCION DD'

BUENAS PRÁCTICAS DE ARQUITECTURA
BIZKAIA ARKITEKTURA
COL. 03 DE INGENIERIA ARQUITECTONICA
KALUS OAK - LISA - VISADO
5 - OCT. 2007

PLANOS DE ARQUITECTURA	
ESTUDIO DE DETALLE	Nº DE PLANO
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	10
TITULO DE PLANO	ESTADO ACTUAL
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	SECCIONES
	ESCALA: 1/100
SEPTIEMBRE 2007	



FACHADA A



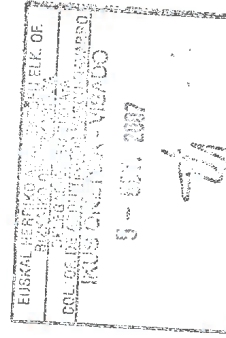
FACHADA B



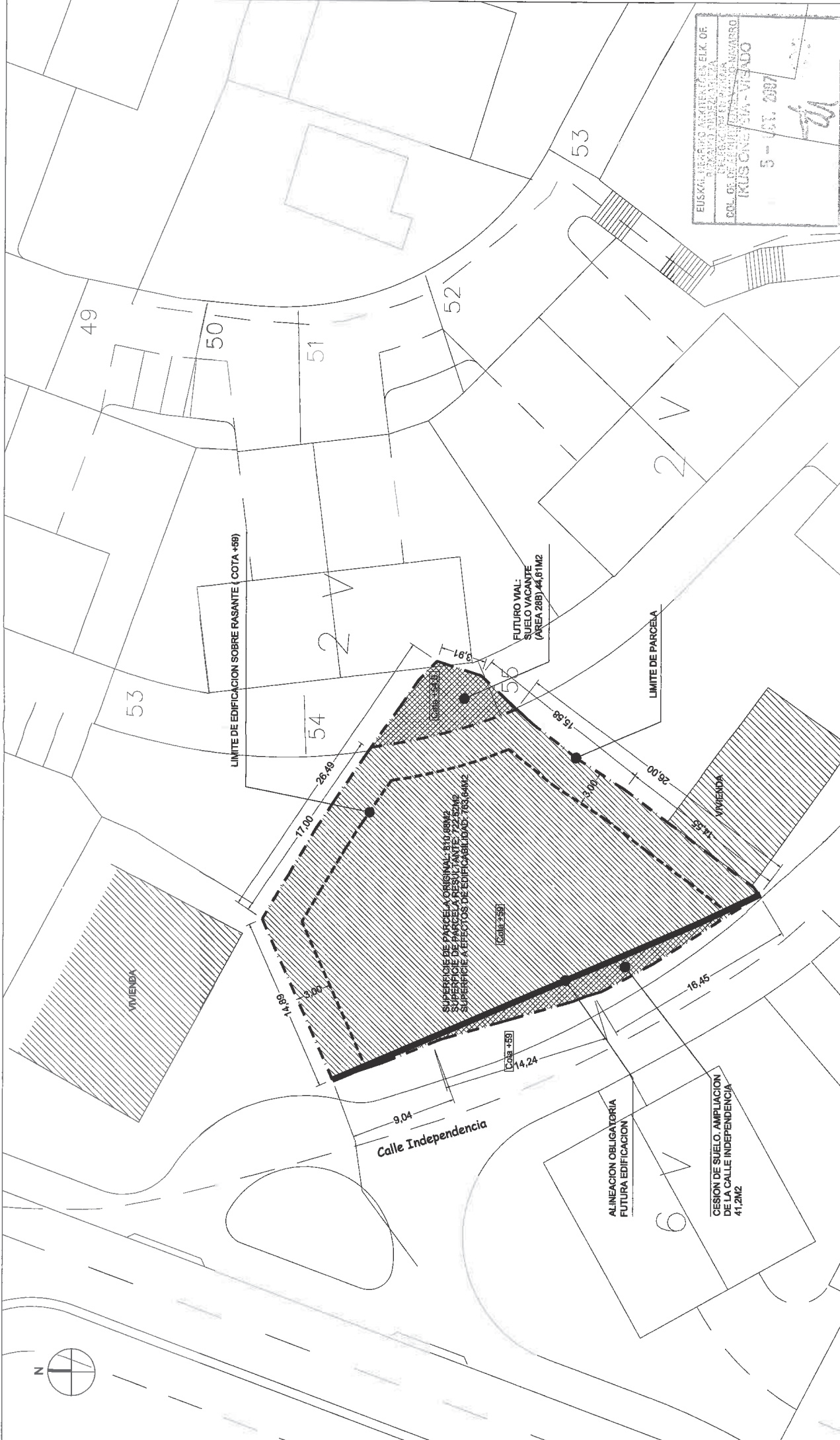
FACHADA C



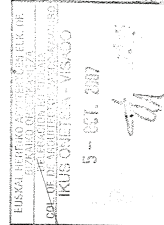
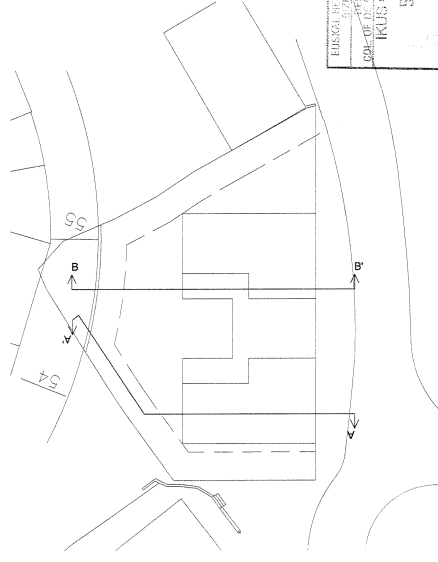
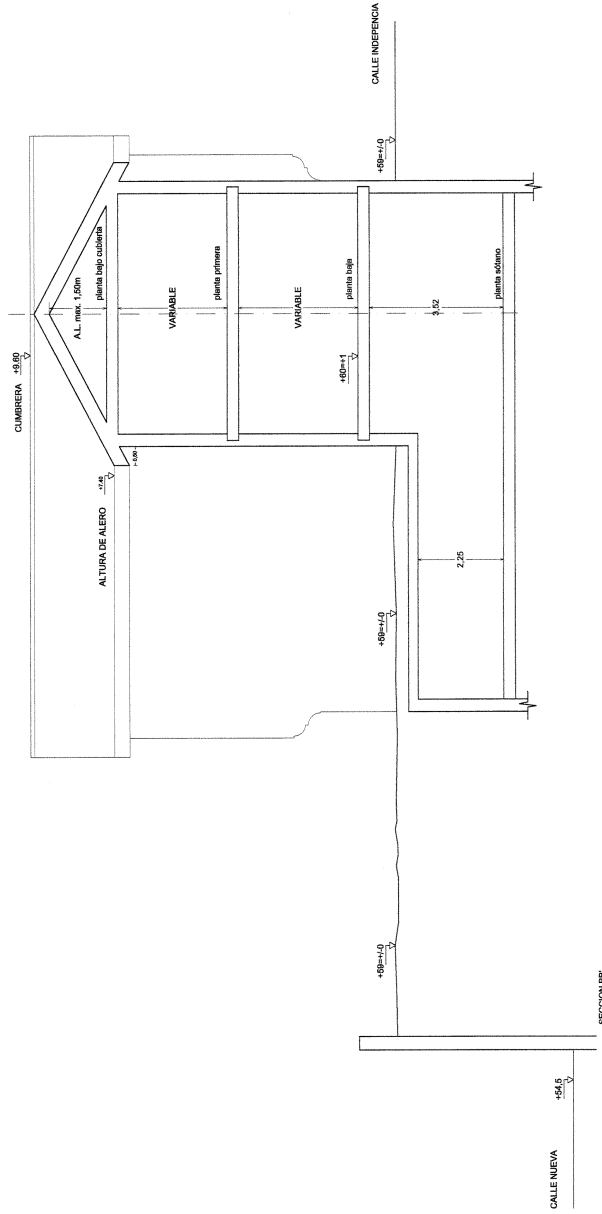
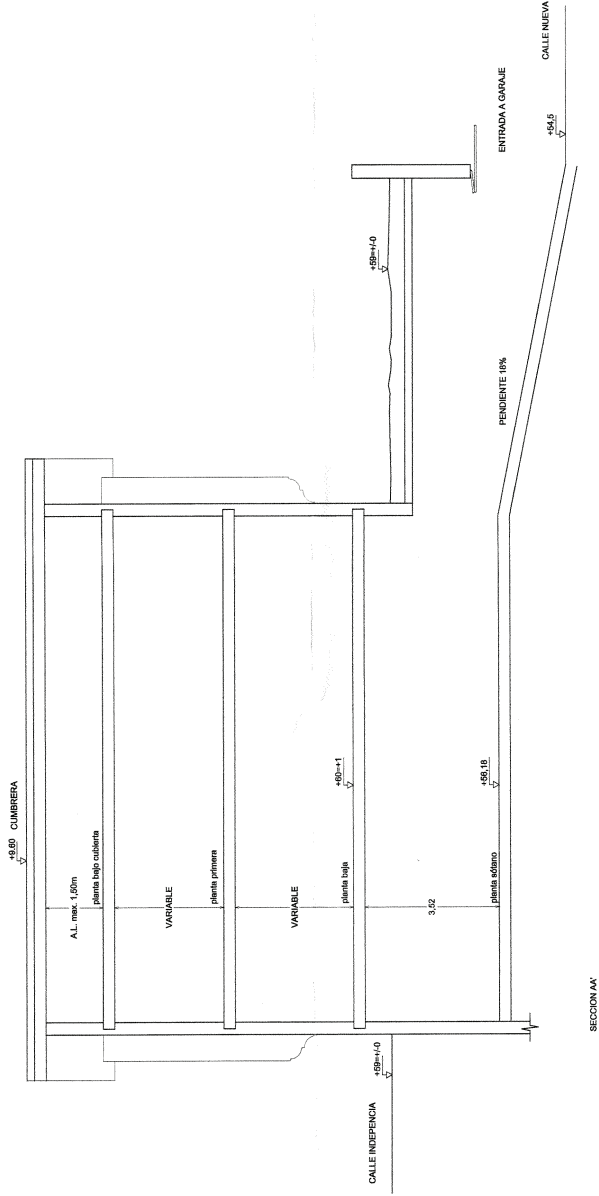
FACHADA D



ESTUDIO DE DETALLE		PLANOS DE ARQUITECTURA
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)		Nº DE PLANO
TITULO DE PLANO		11
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	ESTADO ACTUAL FOTOGRAFIAS	
	ESCALA: 1/100	SEPTIEMBRE 2007



PLANOS DE ARQUITECTURA	
ESTUDIO DE DETALLE	Nº DE PLANO
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	12
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	TITULO DE PLANO
ALINEACIONES Y RASANTES	ESCALA: 1/300
SEPTIEMBRE 2007	



ESTUDIO DE DETALLE		PLANOS DE ARQUITECTURA	
PARCELA EN LA CALLE INDEPENCA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)		Nº DE PLANO	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO		TITULO DE PLANO	
PERFIL EDIFICATORIO		ESCALA: 1/100	
13		SEPTIEMBRE 2007	



ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR

PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA 70
AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ - LEOA (BIZKAIA)

PLANOS DE ARQUITECTURA

Nº DE PLANO

S.01

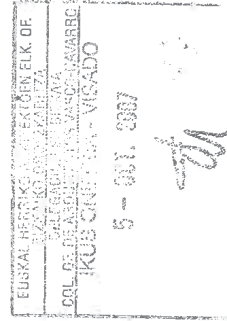
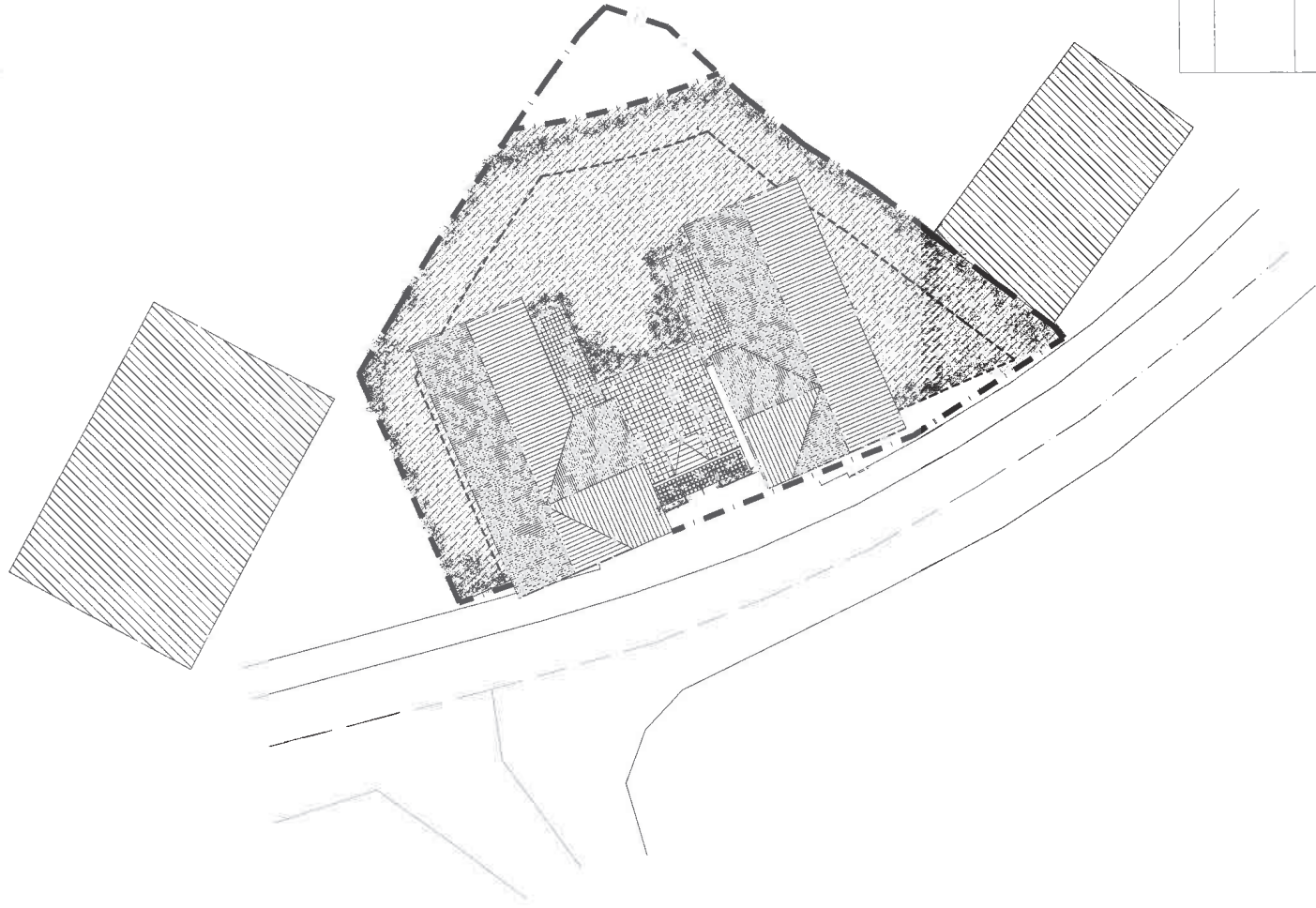
SEPTIEMBRE 2007

TITULO DE PLANO

PLANO DE SITUACION

ESCALA: 1/5000

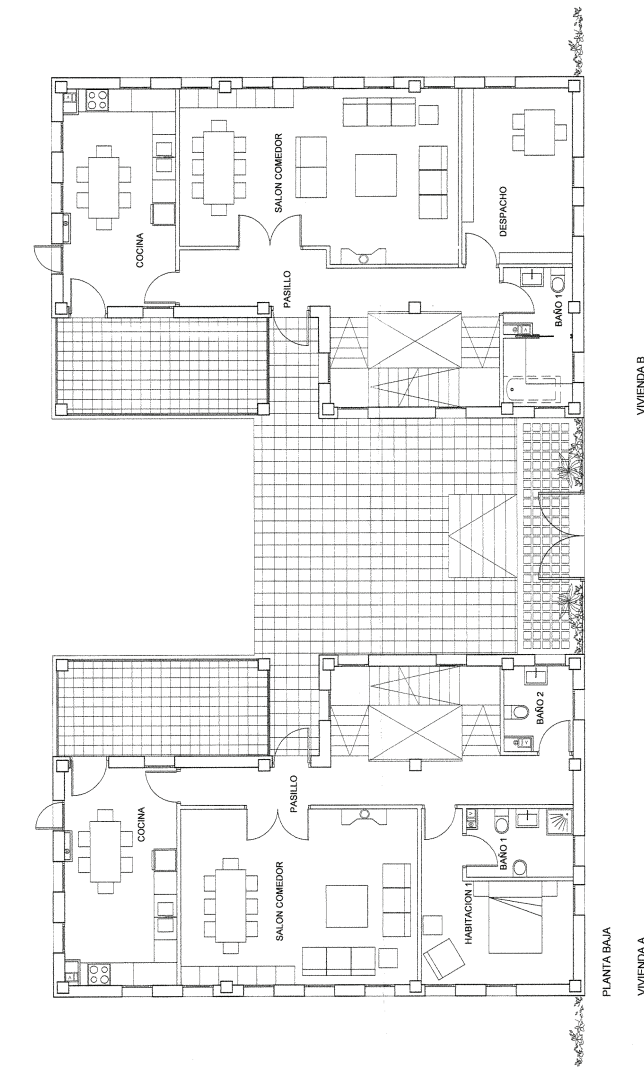
PABLO GARCIA ASTRAIN
ARQUITECTO



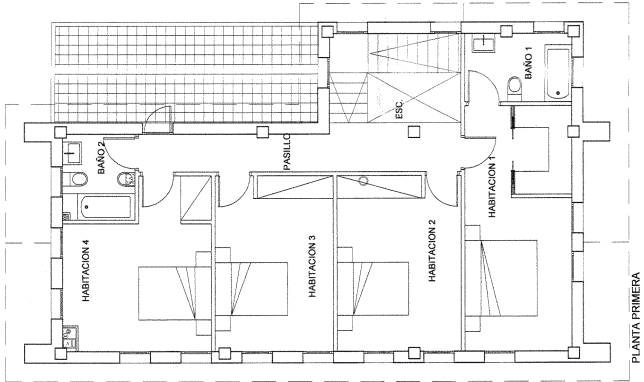
PLANOS DE ARQUITECTURA	
ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR	Nº DE PLANO
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	A.01
TITULO DE PLANO	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	PLANTA DE CUBIERTAS
ESCALA: 1/300	SEPTIEMBRE 2007



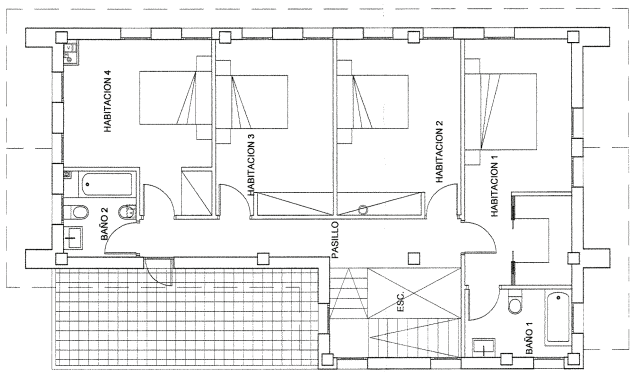
PLANOS DE ARQUITECTURA	
ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR	Nº DE PLANO
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70	A.02
AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO	
ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	SEPTIEMBRE 2007
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	
TITULO DE PLANO	PLANTA BAJA PARCELA
ESCALA: 1/300	



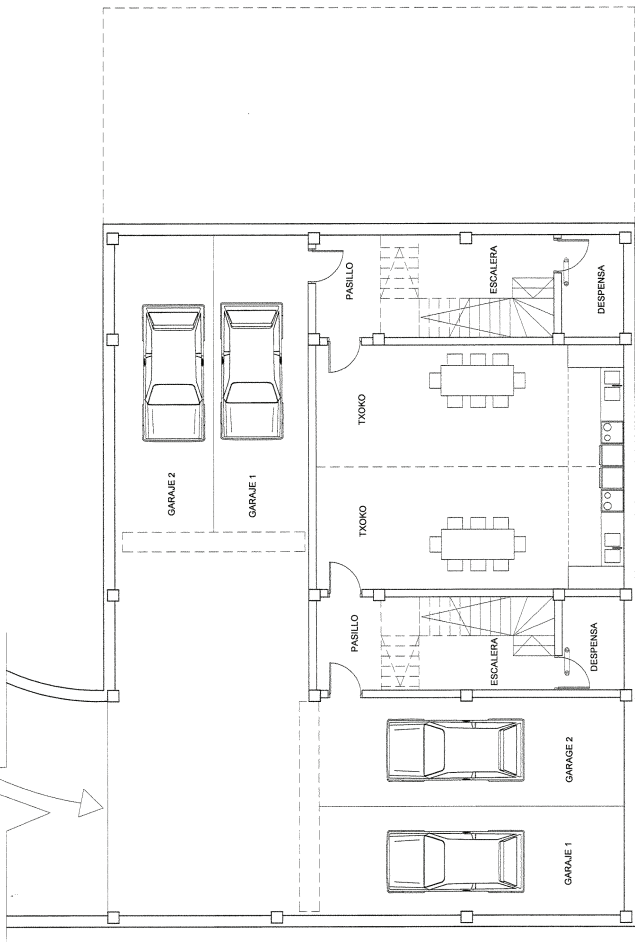
CALLE INDEPENDENCIA



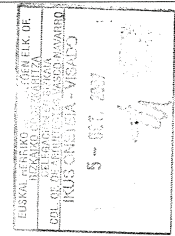
CALLE INDEPENDENCIA



CALLE INDEPENDENCIA



CALLE INDEPENDENCIA



CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS EN m2			
VIVIENDA A	PLANTA SOTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA
	103,10	122,47	105,49
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE VIVIENDA A: 227,96 < 228,09			
VIVIENDA B	PLANTA SOTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA
	100,99	122,47	105,49
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE VIVIENDA B: 227,96 < 228,09			
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMUN VIAL DE RODADURA EN SOTANO 112,06			
SUP. CONST. ADMITIDA SOBRE RASANTE: 0,6x/63,04= 488,18			
SUP. CONST. ADMITIDA SOBRE RASANTE POR VIVIENDA = 228,09			

ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR

PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)

Nº DE PLANO

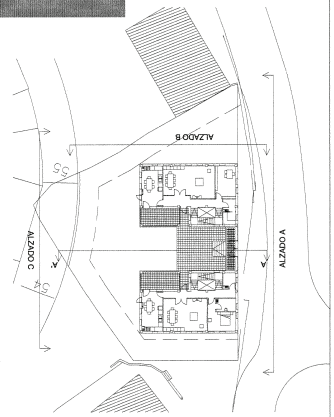
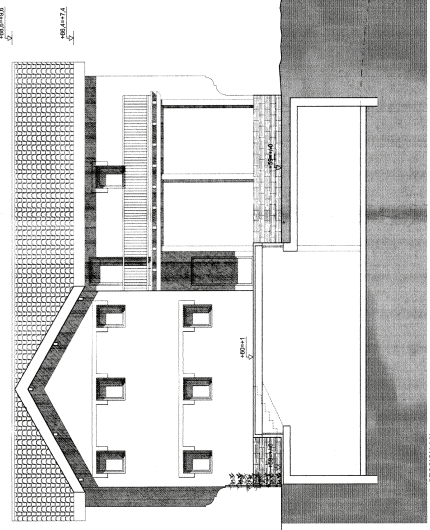
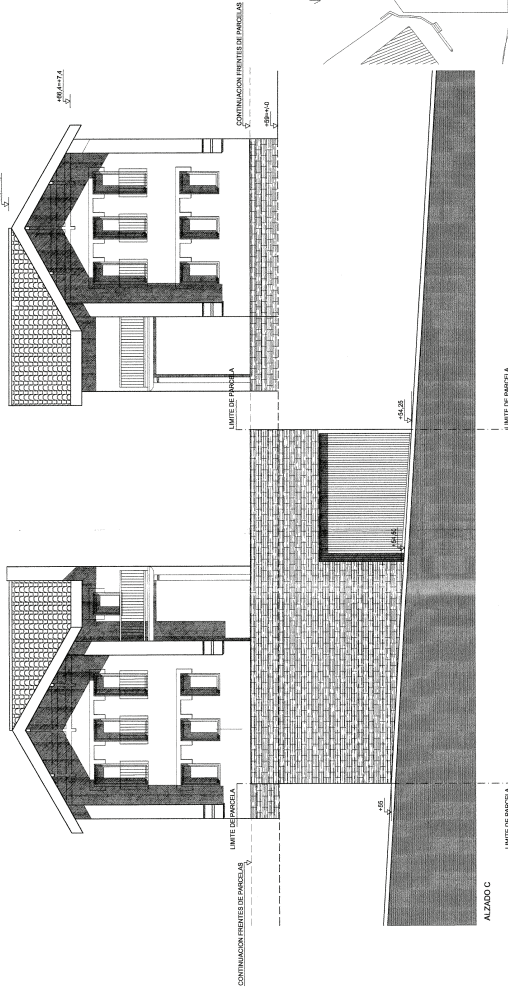
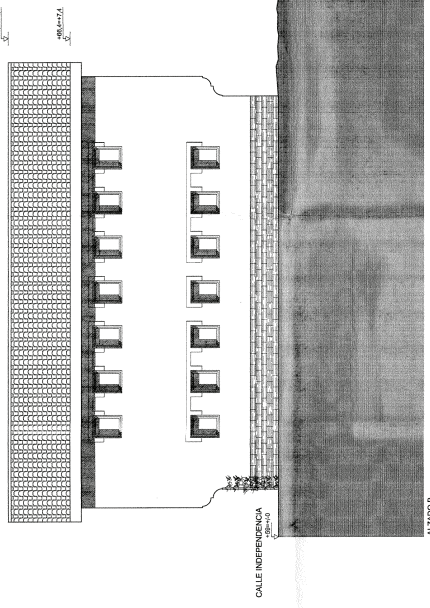
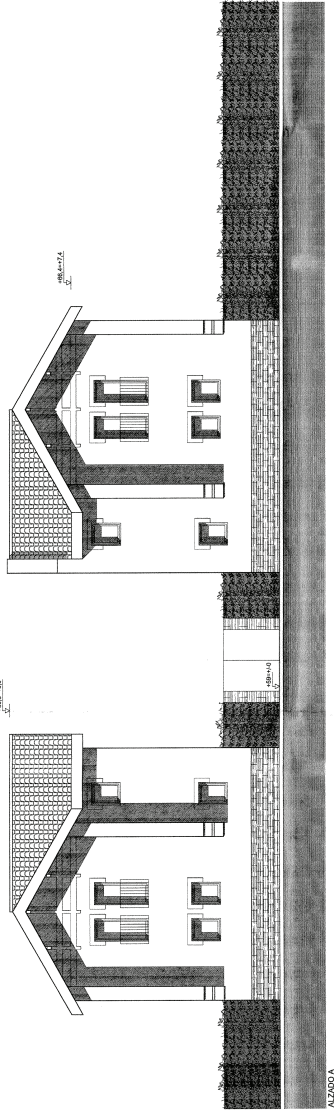
PLANTA AMUEBLADA

ESCALA: 1/100

PABLO GARCIA ASTRAIN
ARQUITECTO

SEPTIEMBRE 2007

A.04



PROYECTO DE ARQUITECTURA
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
ARREDOLO, COAHUILA DE ZARAGOZA
5 - 0121 027

CALLE NUEVA

PLANOS DE ARQUITECTURA	
Nº DE PLANO	
TÍTULO DE PLANO	
ALZADOS Y SECCIONES	
ESCALA: 1/100	
SEPTIEMBRE 2007	

A.05

PABLO GARCIA ASTRAN
ARQUITECTO