

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



MEMORIA

SEPTIEMBRE 2007

**PROMUEVE:
REDACTA:**

**FAMILIA IZQUIERDO-COCA
PABLO GARCIA ASTRAIN. ARQUITECTO**

INDICE:

<u>1- ANTECEDENTES</u>	P2
<u>2- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE</u>	P2
<u>3- DESCRIPCION DE LA PARCELA Y SUS EDIFICACIONES</u>	P3
<u>4- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION</u>	P5
<u>5- ANOTACION FINAL</u>	P7

ANEXO- I DOCUMENTACION FOTOGRAFICA DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO.

ANEXO- II NORMATIVA VIGENTE.

PLANOS.

1

ANTECEDENTES

5- OCT. 2007
Elvira

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 derriba. 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 derriba.

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.

DESCRIPCION DE LA PARCELA Y SUS EDIFICACIONES

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 cumbre 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 unirlas 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 guirnaldas geometrizadas que remarcán 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 está 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 está 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 cumbre.

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.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

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 cumbreña, (+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 prejuicio 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 guirnaldas 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.

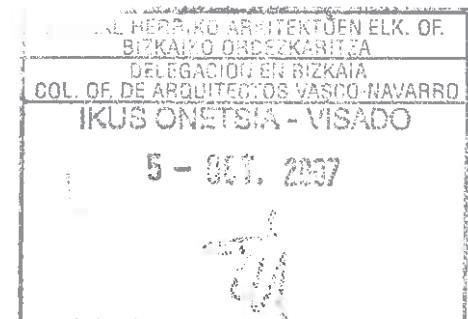
Por otro lado y a sugerencia municipal se incuye a modo de anexo y a título meramente orientativo un juego de planos básico (6) del Anteproyecto previsto a día de hoy para la vivienda bifamiliar de la parcela que nos ocupa, subrayando que no se trata más que de una de las infinitas soluciones posibles¹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

Leoficio de la Ayuntamiento de Leioa
Leoficio de la Delegación de Urbanismo

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. PARA LA CREADIÓN DE LAS ÁREAS DE
SUELLO URBANO 28 A (ONDIZ CONSOLIDADO), 28 B (ONDIZ
HISTÓRICO) Y 37 (ONDIZ VACANTE).

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

La Secretaria,

9. NORMATIVA AFFECTADA

ART. 8.1.37. ORDENANZA DEL ÁREA 28A

ONDIZ CONSOLIDADO

4 CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

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

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.

2. REGIMEN DE USOS:

5.2. Uso característico:

5.2.1. Vivienda bifamiliar y colectiva.

5.2.2. Oficinas.

5.2.3. Comunicaciones en todas sus categorías.

5.2.4. Infraestructuras en todas sus categorías.

5.2.5. Equipamientos en todas sus categorías.

5.2.6. Comercial al por menor.

7.1.1. Industria admisible 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.

Uso 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.

4. Equipamiento privado

5. Residencial (vivienda libre).....

6.2. Comercio por menor.....

7.1.1. Industria admisible dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con vivienda

7.2. Almacén compatible con vivienda

6. NORMATIVA DE REFORMA, REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN.

Las operaciones de reforma y/o rehabilitación que no supongan incremento de la superficie sujeta a control 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.

4. Las nuevas alineaciones no superarán 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 orientación de fachadas y unos acabados semejantes a los del edificio que se derriba. A tales efectos, con carácter previo a la demolición e incorporaría a la documentación del Estudio de Detalle, se levantarán planos acotados de plantas, secciones, alzados y detalles que describan con finitud la idoneidad las características constructivas del edificio que se derriba.

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 existe supera ese parámetro a la entrada en vigor de esta modificación, el número máximo de viviendas coincidirá con el de unidades de vivienda existentes.

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:

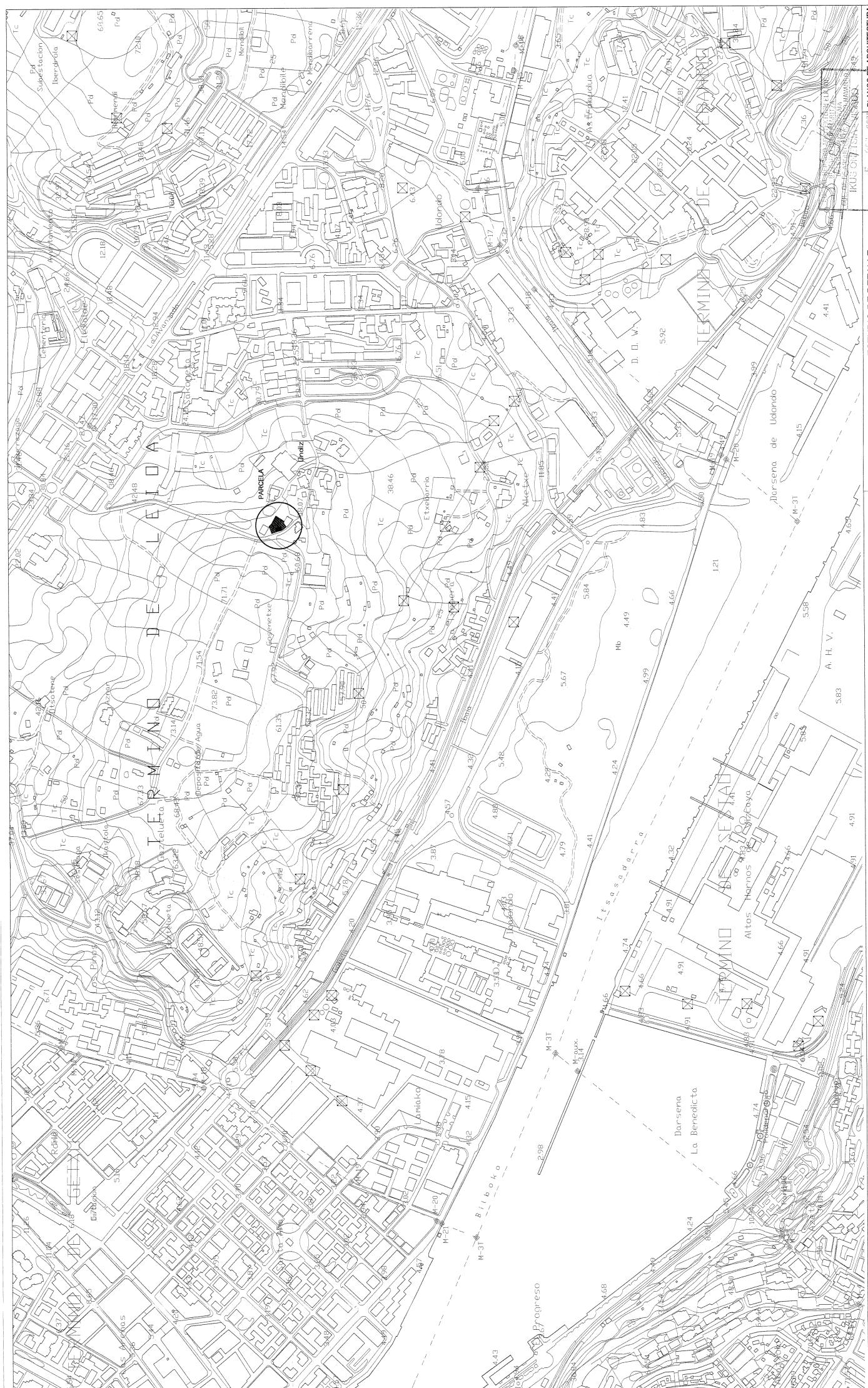
1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto deberá procederse a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle de la red solar y de su entorno edificatorio, entendiendo por tal aquél que el Ayuntamiento especifique a estos efectos para cada

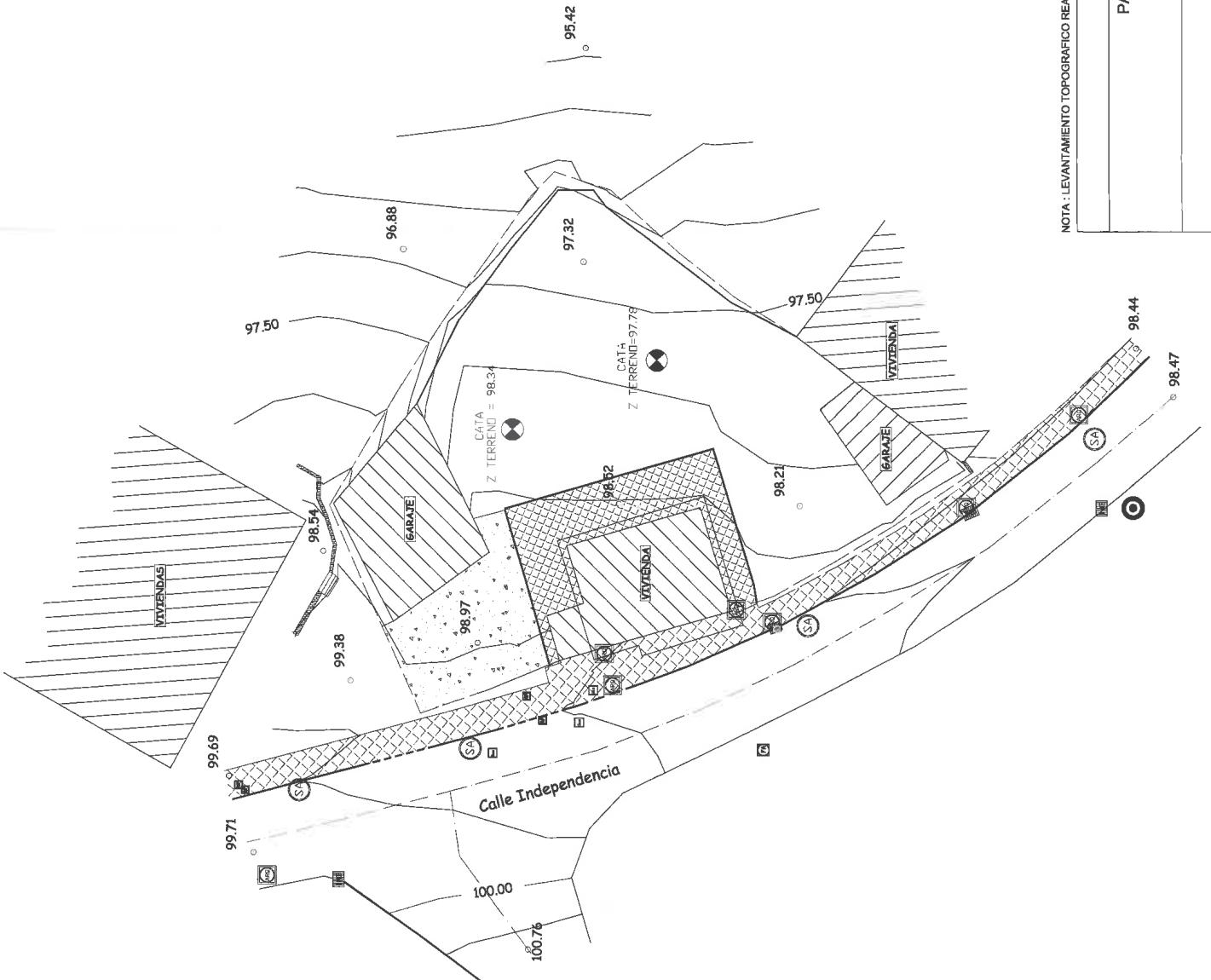
2.6 Garaje en planta baja.....	0,00
4. Equipamiento privado	1,09
5. Residencial (vivienda libre).....	1,00
6.2. Comercio por menor.....	1,53
7.1.1. Industria admisible dentro de vivienda	1,08
7.1.2. Industria compatible con vivienda	1,08
7.2. Almacén compatible con vivienda	1,08

01

SEPTIEMBRE 2007

ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 ÁREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIKZARRA)	
PLANO DE SITUACION	
ESCALA: 1/5000	
TITULO DE PLANO	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	
PLANO DE ARQUITECTURA	
Nº DE PLANO	Nº DE PLANO





DAD

PLANOS DE

2

ESTADO ACTUAL
TOPOGRAFICO

SEPTIEMBRE 2007

ESTUDIO DE DETALLE

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

ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)

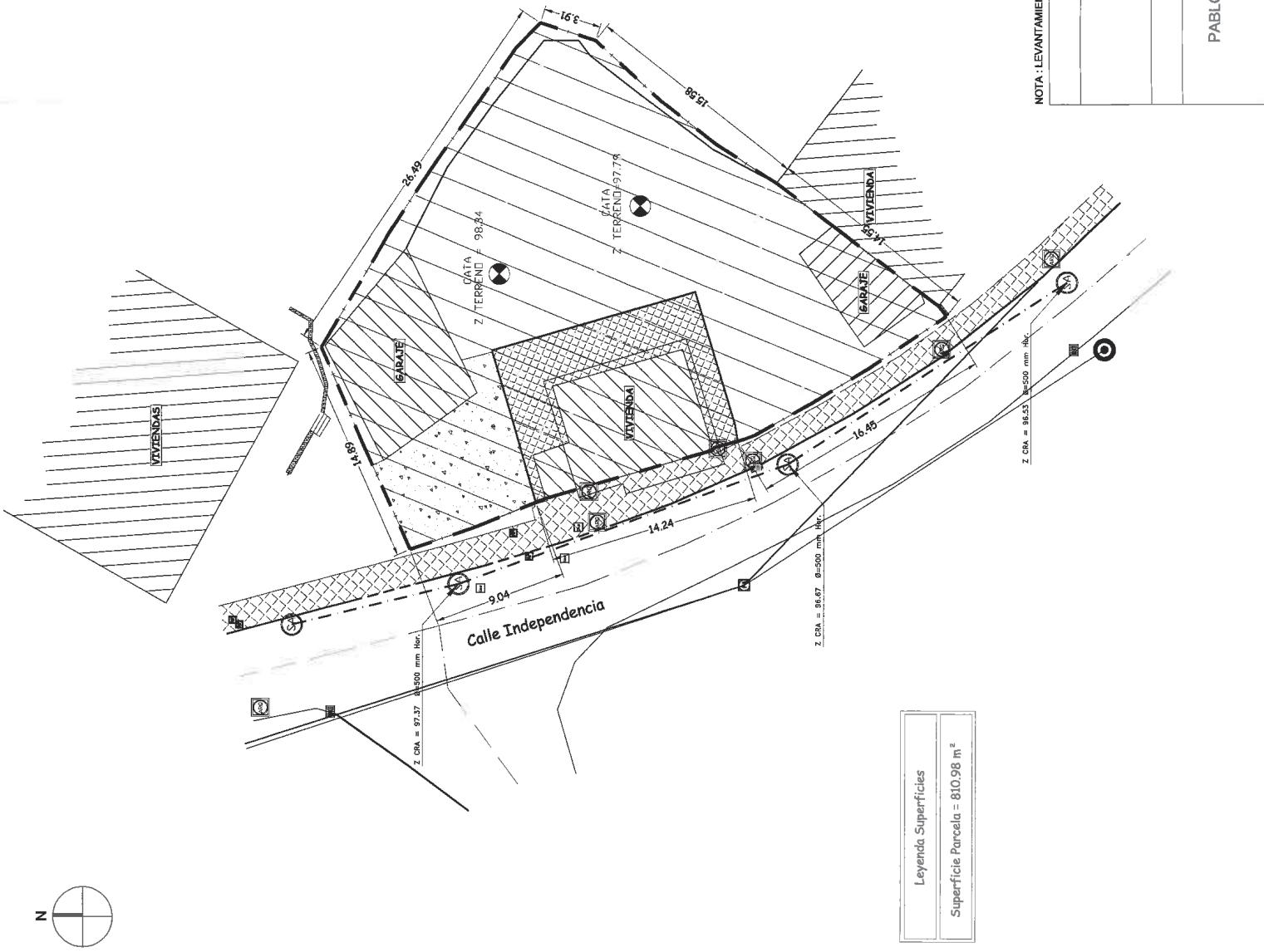
TÍTULO DE PLANO

1

19

1

SEPTIEMBRE 2007



ESTUDIO DE DETALLE

**PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
ÁREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ - LEON (BIZKAIA)**

O REALIZADO POR DANIEL BERBERANA MARTINEZ S.L. PARA

ENTAMIENTO TOPOGRAFICO

DATA: LEVAN

NC

五

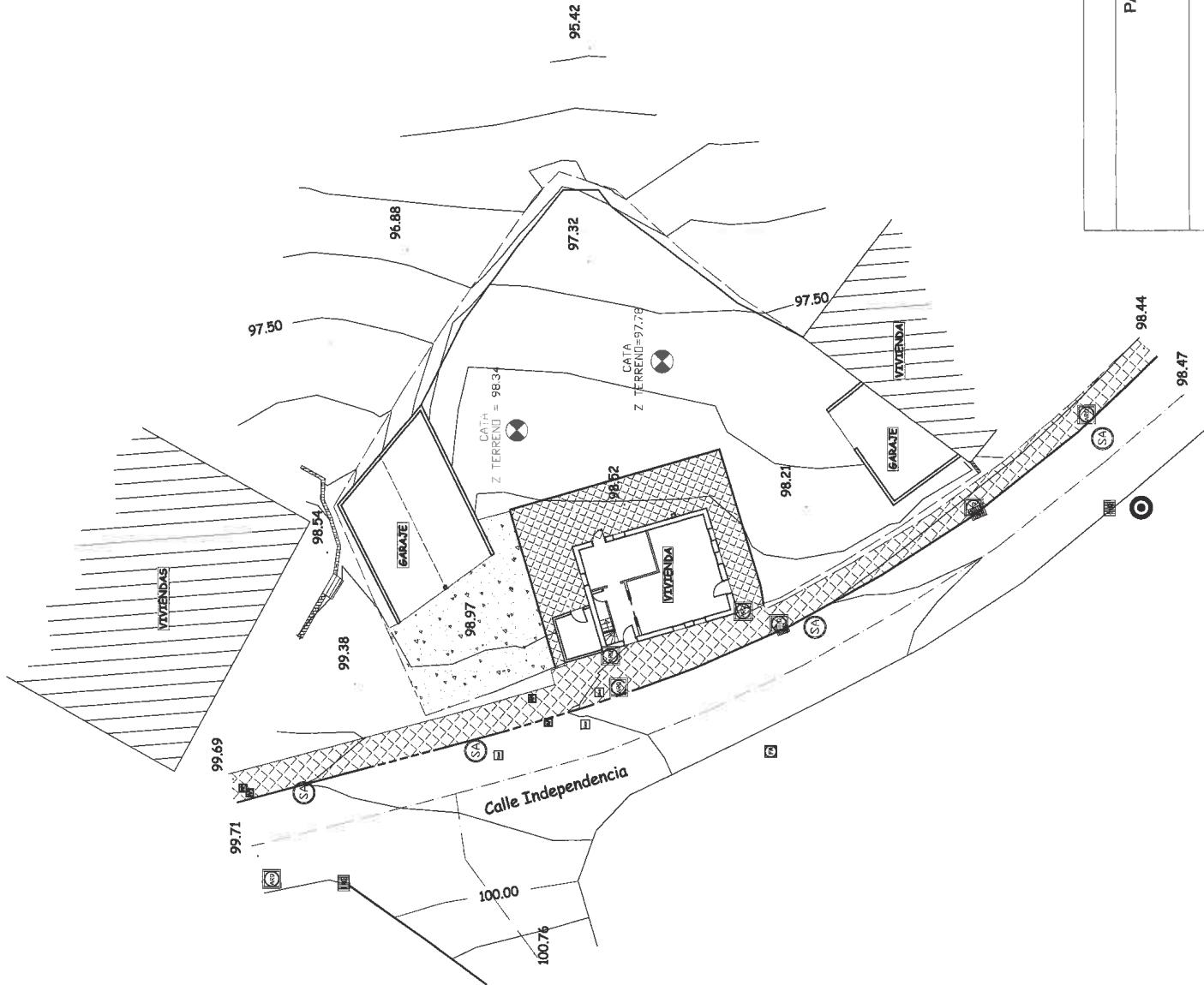
11

4

四百一

9

1



5

ESTUDIO DE DETALLE

**PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ, LIMA, PERU**

ESTADO ACTUAL
EDIFICACION
ANO

PABLO GARCIA ASTRAL
ARQUITECTO

ESTADO ACTUAL
EDIFICACION

SEPTIEMBRE 2007

06

PLANOS DE ARQUITECTURA

Nº DE PLANO

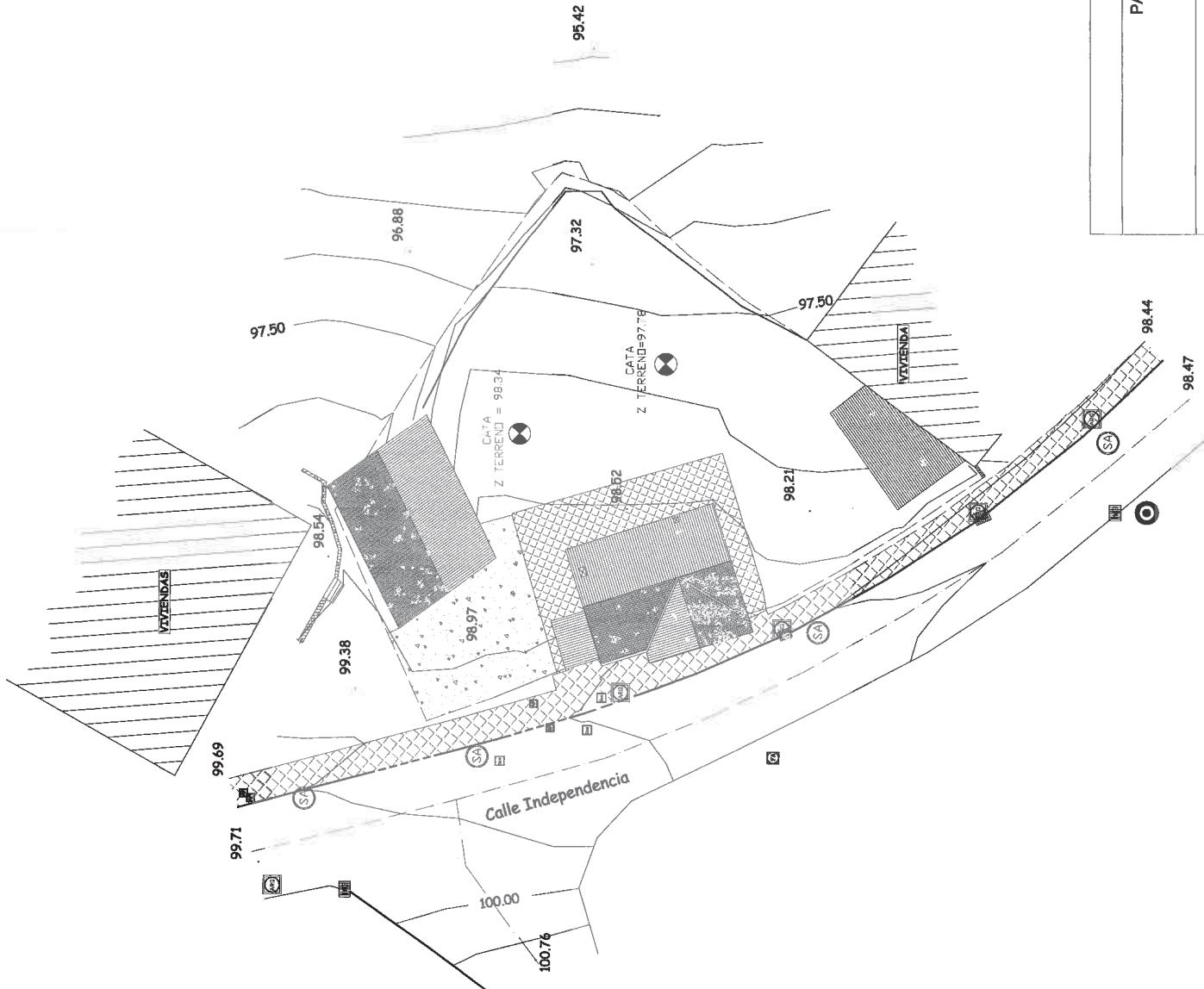
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)

TITULO DE PLANO

ESTADO ACTUAL
PLANTA DE CUBIERTAS
ESCALA: 1/300

ESCALA: 1/300
SEPTIEMBRE 2007

Leyenda	
Eje Corrector	
Borda Ajustamiento	
Acera	
Bordillo	
Bordillo Piso Rebolado	
Cobertura Tabic	
Límite Parcela	
Alambrada	
Alero	
Escaleras	
Curva Normal	
Curva Muestra	
Arqueta de Saneamiento	
Muro Bloque SOL DE DIFUSOR	
Muro Bloque SOL DE DIFUSOR	
Muro Comunicación	
Acera	
Selleta	
Fundación	
Alambrado Público	
Puerta de Madera	
Cortes	
Zona de Construcción	
Edificación Habitacional	
Muro Difusor	
Muro de Separación	
Acera	
Selleta	



EUSKAL HERRIA BIZKAIKO GIZARTEA CONSELLERIA DE EDUCACIONES PÚBLICAS IKUS OINEKO PROYECTO	5 - 07/ 2007
PLANOS DE ARQUITECTURA Nº DE PLANO	

07

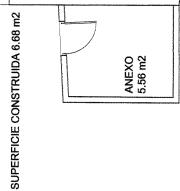
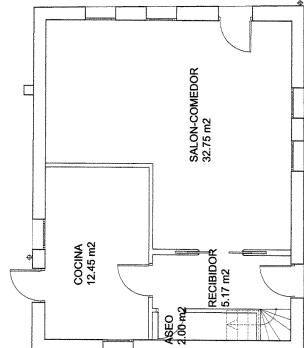
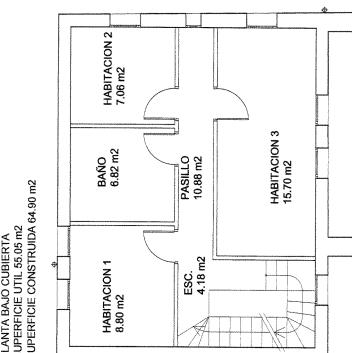
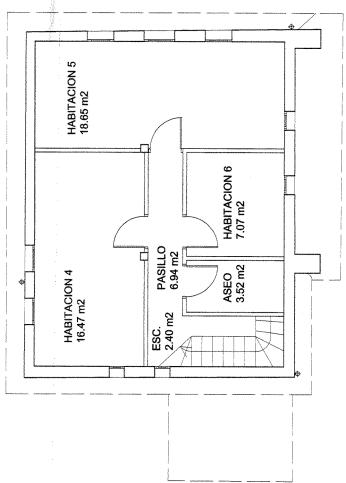
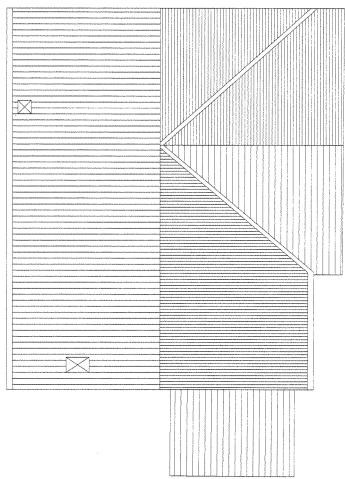
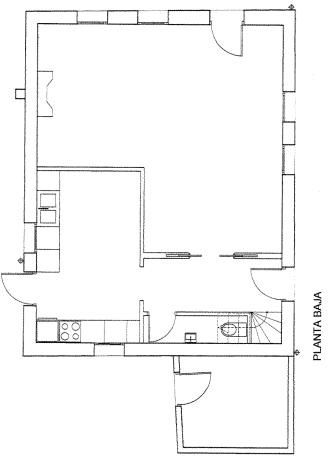
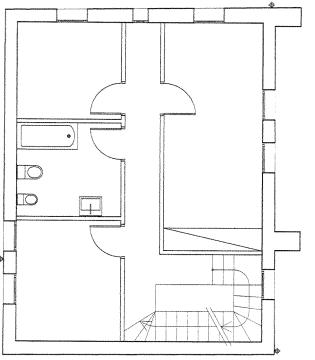
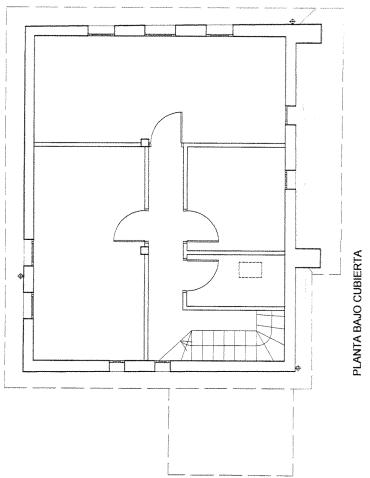
SEPTIEMBRE 2007

ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)
ESTADO ACTUAL PLANTAS	ESTADO ACTUAL PLANTAS
TIPO DE PLANO	TIPO DE PLANO
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO
ESCALA 1/100	ESCALA 1/100

PABLO GARCIA ASTRAIN

ARQUITECTO

SEPTIEMBRE 2007

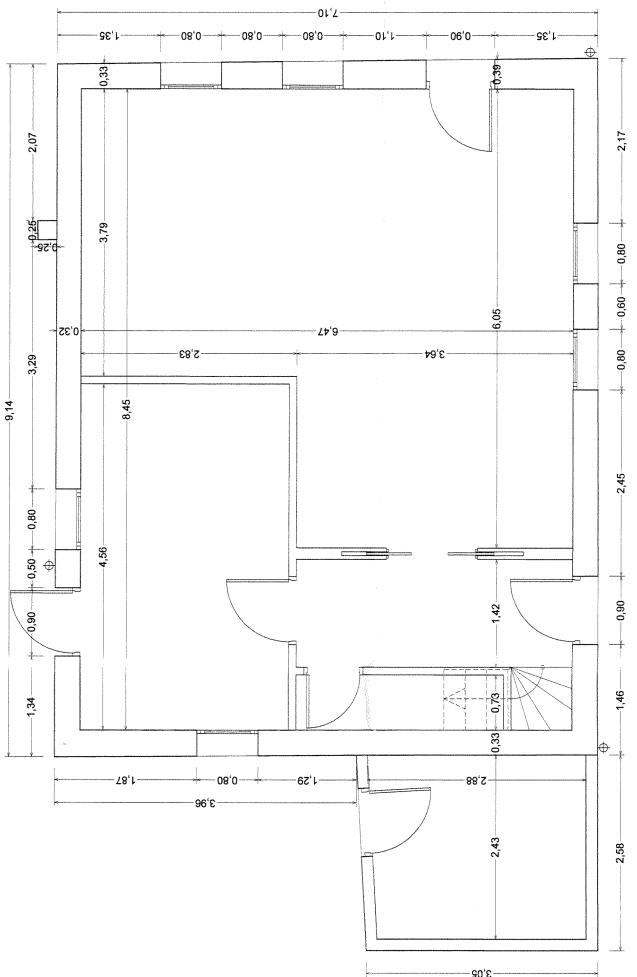


HABITACION 4
16,47 m²
HABITACION 5
18,68 m²
PASILLO
6,94 m²
ASEO
3,52 m²
ESC.
2,40 m²

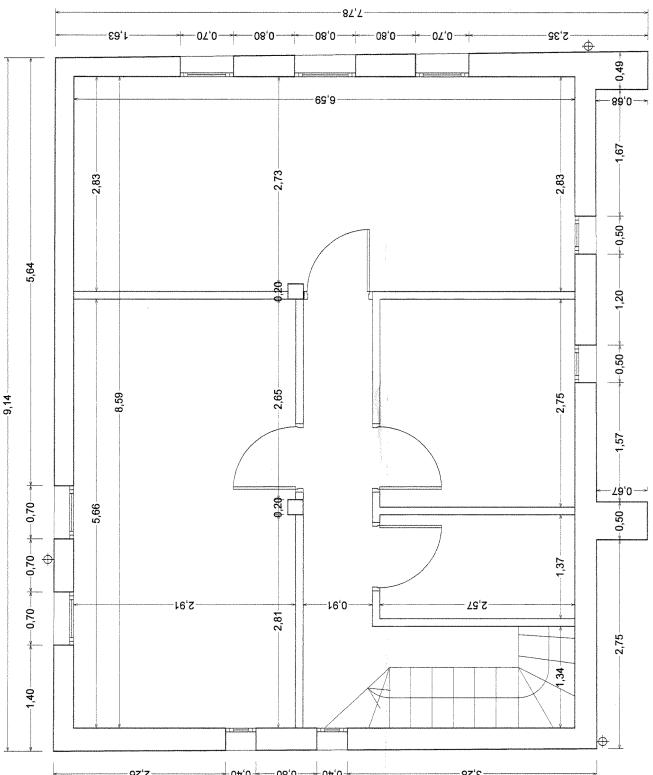
HABITACION 1
8,60 m²
HABITACION 2
7,08 m²
PASILLO
10,88 m²
HABITACION 3
15,10 m²

COCINA
12,45 m²
ASEO
1,00 m²
RECIBIDOR
5,17 m²
ANEXO
5,56 m²

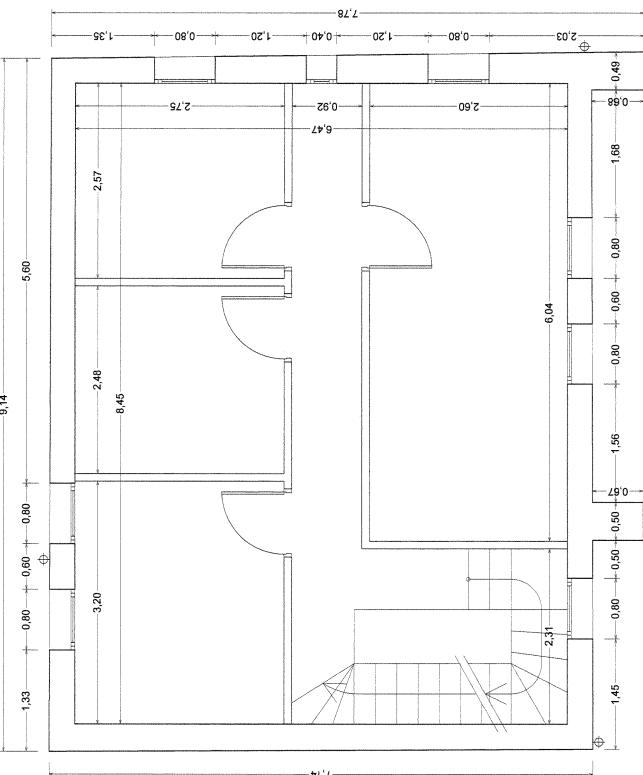
SUPERFICIE CONSTRUIDA 6,68 m²
SUPERFICIE UTIL 52,37 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA 64,90 m²



PLANTA BAJA

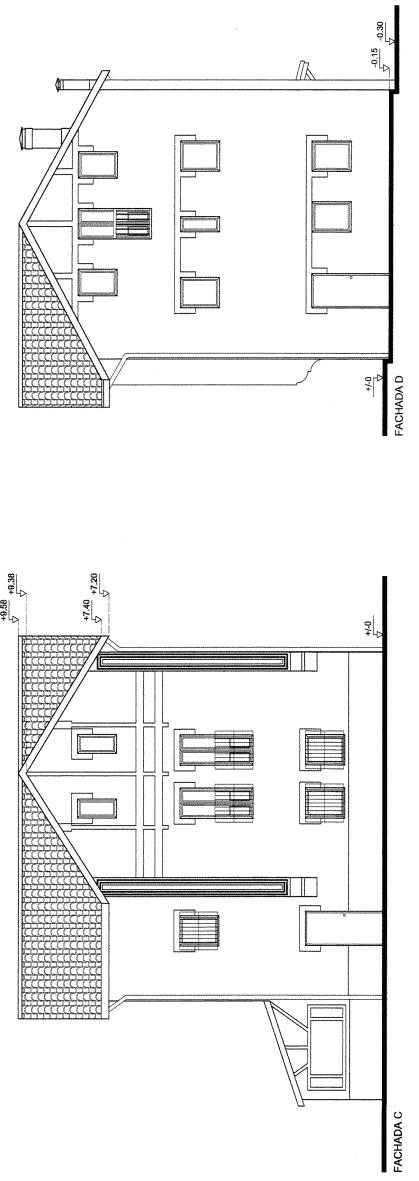
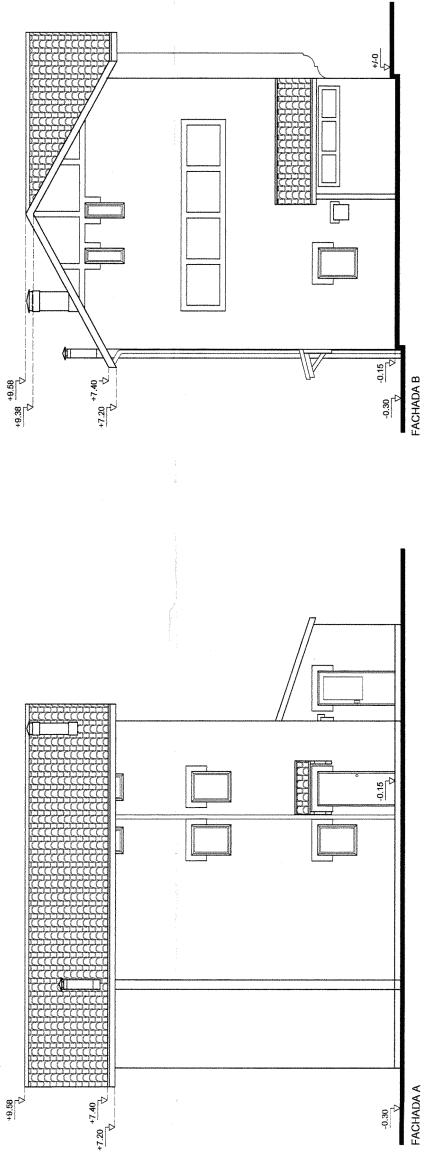
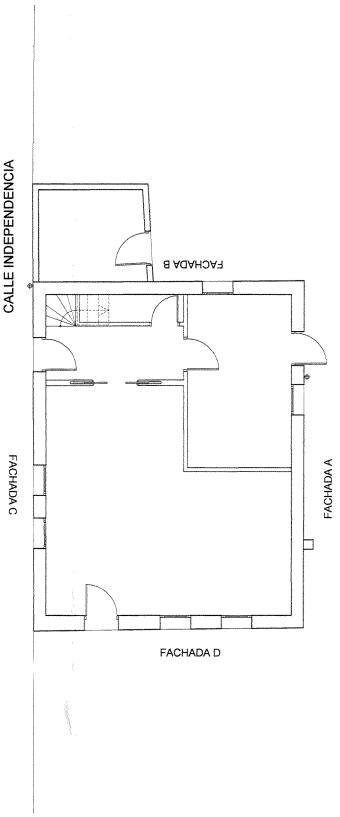


PLANTA BAJO CUBIERTA



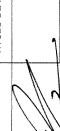
PIANTA PRIMERA

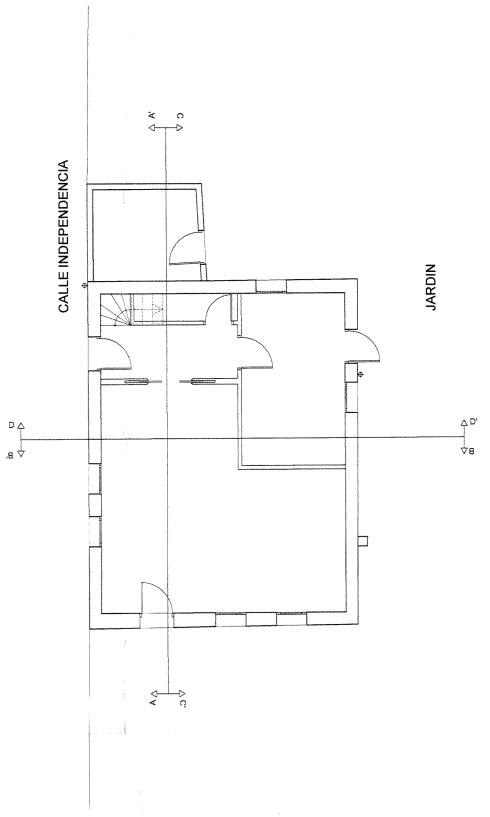
ESTUDIO DE DETALLE		PLANOS DE ARQUITECTURA	
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)		Nº DE PIANO 08	
		TITULO DE PIANO	ESTADO ACTUAL PLANTA ACOTADA
		ESCALA: 1:50	
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO			



EUSKAL HERRIKO ASOCIACIONES Y CLERIKOS
DE LA BIZKAIA
COL. DE ASOCIACIONES VASCAS Y AMARRO
TRIBUNAL DE JUSTICIA - VIZCAYA

PLANOS DE ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE		PLANOS DE ARQUITECTURA	PLANOS DE ARQUITECTURA
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)		Nº DE PLANO	09
		TITULO DE PLANO	SEPTIEMBRE 2007
		ESTADO ACTUAL ALZADOS	
		ESCALA: 1:100	
		PABLO GARCÍA ASTRAIN ARQUITECTO	



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA 70
AREA 280 ONDIZ CONSOLIDADO
ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)
TITULO DE PLANO
PABLO GARCIA ASTRAIN
ESTADO ACTUAL
SECCIONES
ESCALA: 1/100
5 - 05/10/2007

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



FACHADA A



FACHADA A



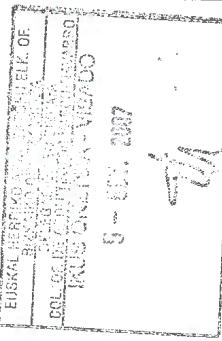
FACHADA D



FACHADA C



FACHADA B



PLANOS DE ARQUITECTURA
Nº DE PLANO

11

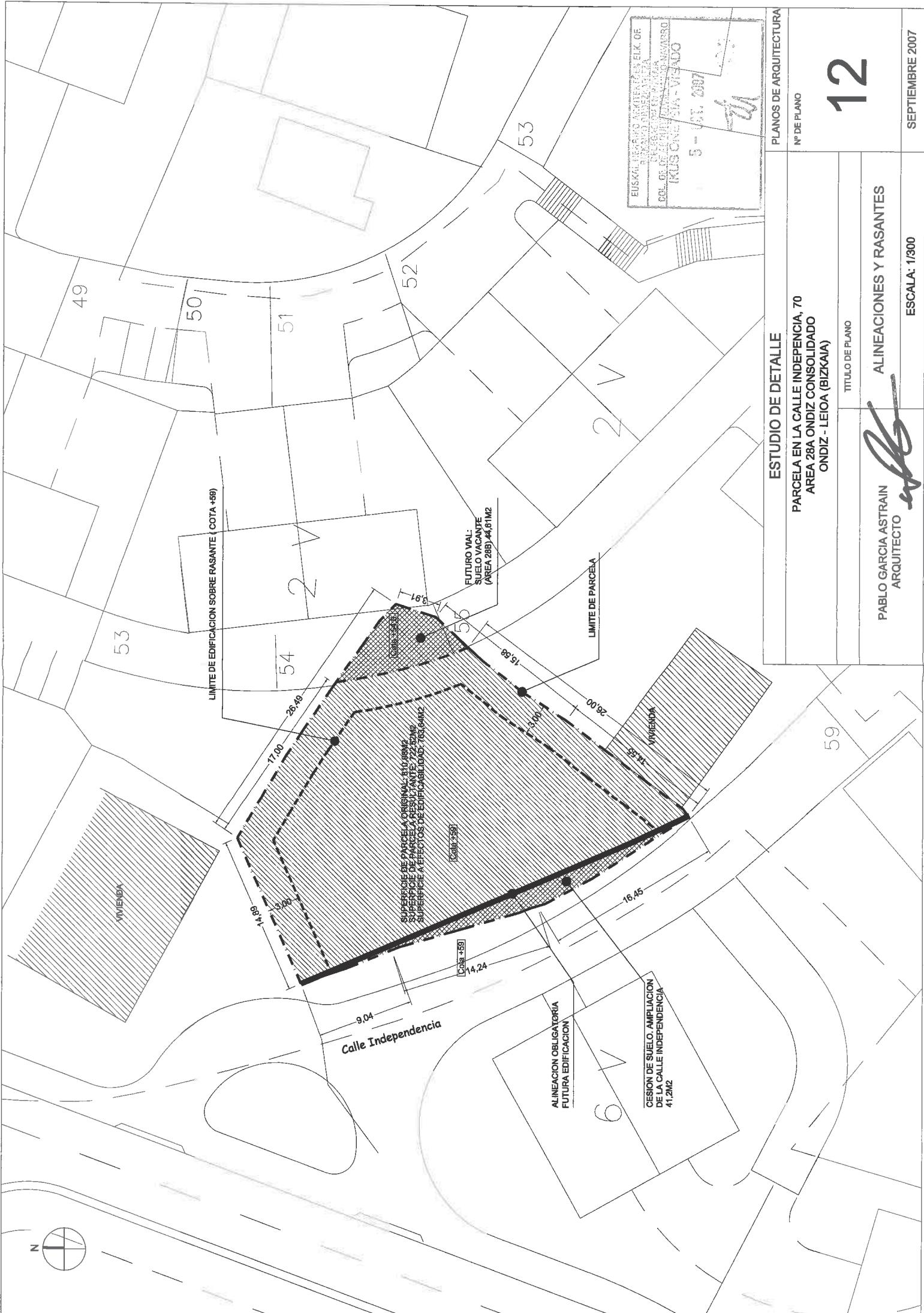
ESTADO ACTUAL
FOTOGRAFIAS

TITULO DE PLANO

PABLO GARCIA ASTRAIN
ARQUITECTO

ESCALA: 1/100

SEPTIEMBRE 2007



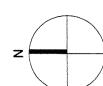
S.01

PLANOS DE ARQUITECTURA
Nº DE PLANO

ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR

PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
ÁREA 2BA ONDIZ (BIZKAIA)

PLANO DE SITUACION
ESCALA 1:5000
SEPTIEMBRE 2007



PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	PLANO DE SITUACION ESCALA 1:5000
	TITULO DE PLANO



PLANOS DE ARQUITECTURA
Nº DE PLANO

A.01

SEPTIEMBRE 2007

ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR

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

TITULO DE PLANO

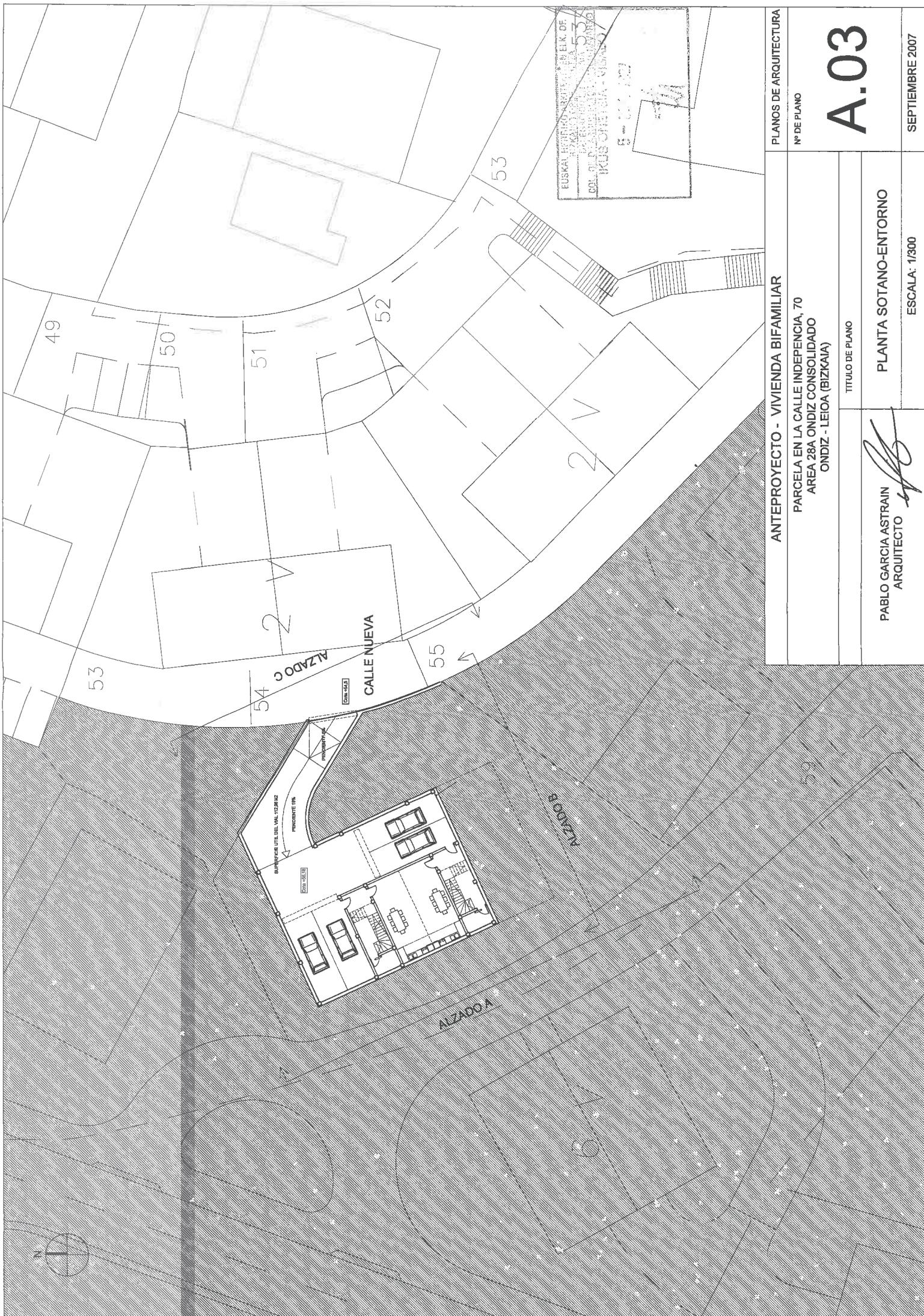
PABLO GARCIA ASTRAIN
ARQUITECTO

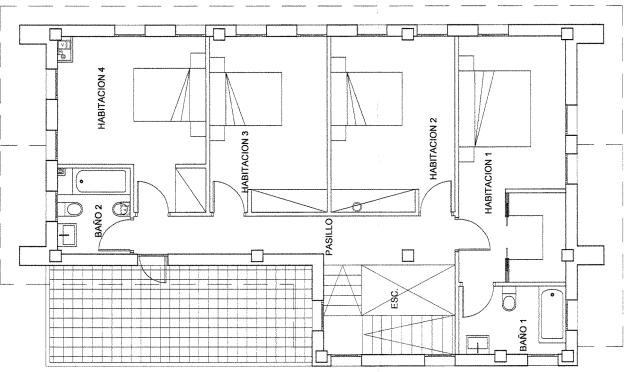
PLANTA DE CUBIERTAS
ESCALA: 1/300





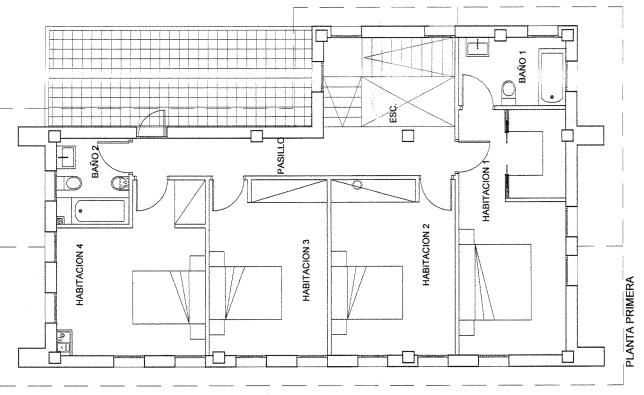
ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR	
PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70 AREA 28A ONDIZ CONSOLIDADO ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	Nº DE PLANO
PABLO GARCIA ASTRAIN ARQUITECTO	TITULO DE PLANO
A.02	PLANTA BAJA PARCELA
SEPTIEMBRE 2007	ESCALA: 1/300





CALLE INDEPENDENCIA

VIVIENDA B



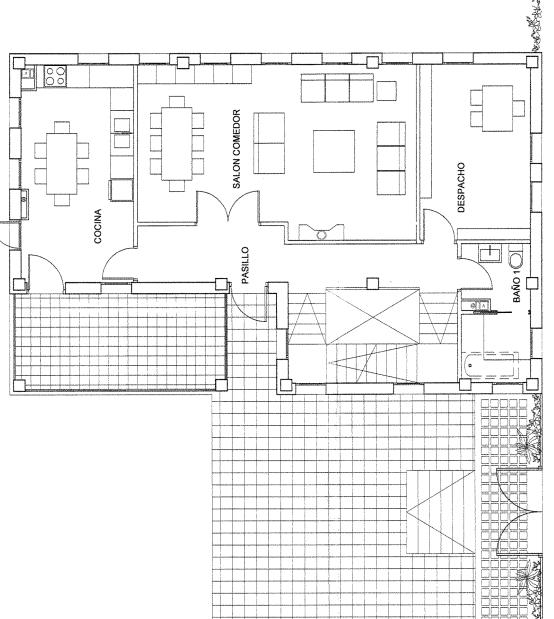
VIVIENDA A

CALLE INDEPENDENCIA

VIVIENDA B

VIVIENDA A

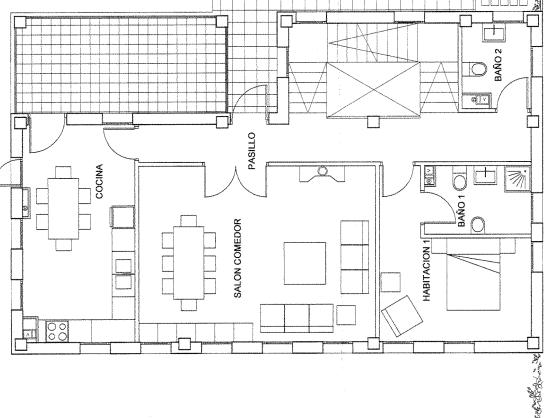
CALLE INDEPENDENCIA



VIVIENDA B

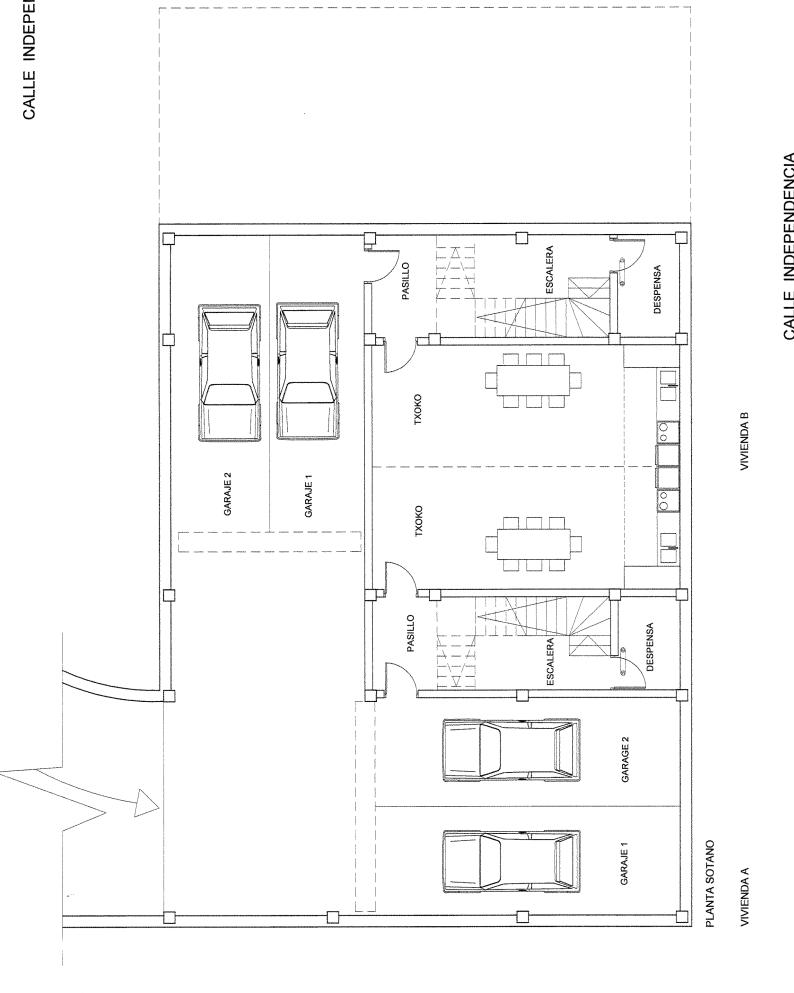
VIVIENDA A

CALLE INDEPENDENCIA



VIVIENDA B

CALLE INDEPENDENCIA



VIVIENDA B

VIVIENDA A

CALLE INDEPENDENCIA

LUGAR: ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)	SEN. ELK. OF.
BLD. DE ARQUITECTURA Y DISEÑO	TEL. 944 40 00 00
AVDA. DE LA INDUSTRIA, 10	FAX 944 40 00 01
48140 ONDIZ (BIZKAIA)	E-mail: info@arq.diba.eus
RUES. SANTANDER, 1 - VIZCAYA	Tel. 944 40 00 00
	5 - 013 233

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS EN m²

VIVIENDA A	PLANTA SOTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA
	103.10	122.47	105.49
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA Sobre RASANTE VIVIENDA A	227.96	< 226.06	
VIVIENDA B	PLANTA SOTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA
	100.59	122.47	105.49
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA Sobre RASANTE VIVIENDA B	223.06	< 226.09	
SUP. CONST. ADMITIDA SOBRE RASANTE 0.8x63.64 = 50.18			
SUP. CONST. ADMITIDA SOBRE RASANTE 0.8x63.64 = 50.18			
ANTEPROYECTO - VIVIENDA BIFAMILIAR			

PARCELA EN LA CALLE INDEPENDENCIA, 70
AREA: 26A ONDE CONSOLIDADO
ONDIZ - LEIOA (BIZKAIA)

TIPOLOGÍA DE PLANO

PLANTA AMUEBLADA

ESCALA: 1/100

SEPTIEMBRE 2007

A.04

CALLE INDEPENDENCIA

