

ESTUDIO DE DETALLE

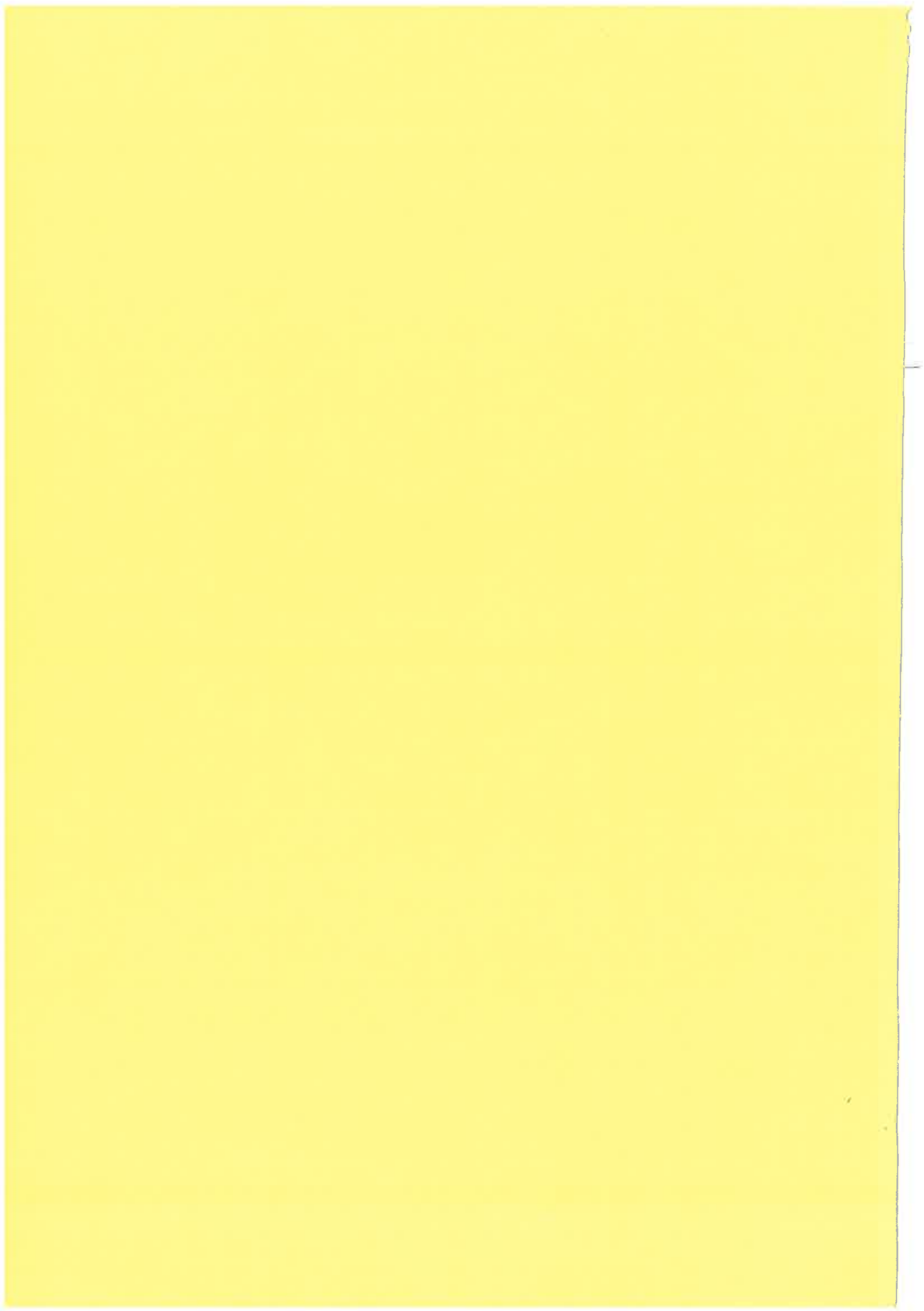
c/ Joaquín Costa, nº 25. UTEBO. (ZARAGOZA)

ref. catastral: 6800301XM6260S0001DW

SOLICITANTE: Carlos Picapeo Pau y M.ª Pilar Josa Gállego

rafael santacruz anzano, arquitecto.

zaragoza, junio de 2018



1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 OBJETO.

El objeto del presente documento es el de redactar el Estudio de Detalle de la parcela situada en la c/ Joaquín Costa, nº 25 de Utebo con referencia catastral nº ref. catastral: 6800301XM6260S0001DW, con el fin de reordenar los volúmenes de la parcela respetando y valorando la edificación existente en la parcela, catalogada por el PGOU como de Interés Arquitectónico.

El encargo lo realiza D^a M.^a Pilar Josa Gállego y D. Carlos Picapeo Paul, a Rafael Santacruz Anzano, arquitecto colegiado con el nº 2783 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

1.2. CONDICIONES URBANISTICAS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, clasifica la parcela objeto del presente Estudio de Detalle como Suelo Urbano con la calificación de Zona 1 Casco Antiguo, con las siguientes determinaciones:

POSICIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior, no permitiéndose retranqueos ni avances en la planta baja.

FONDO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo de dieciocho (18) metros en plantas alzadas.

OCUPACIÓN

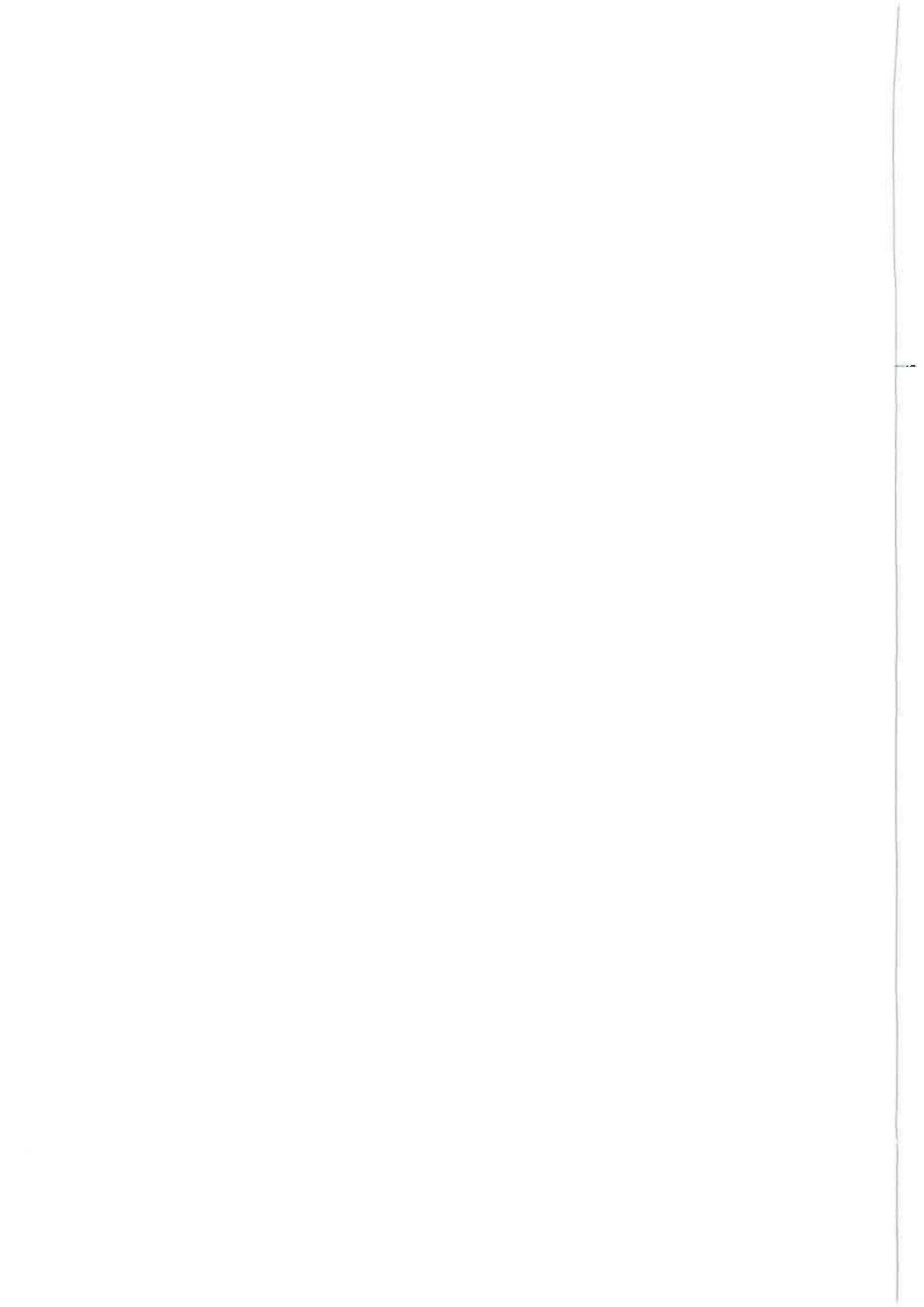
El coeficiente de ocupación máxima es del cien por cien (100%) de la parcela edificable, con la limitación del fondo máximo aplicable salvo en Planta Baja.

EDIFICABILIDAD

La superficie edificable será función de la ocupación de parcela y de la altura de la edificación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Se establece para la totalidad de la zona del Casco Antiguo un número de plantas máximo de edificación de Planta Baja y dos plantas alzadas (PB + 2) y 9,50 m de altura máxima.



1.3. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

El presente estudio de Detalle queda justificado en el desarrollo del art. 1.2.8. de las NNUU del PGOU de Utebo, que dice:

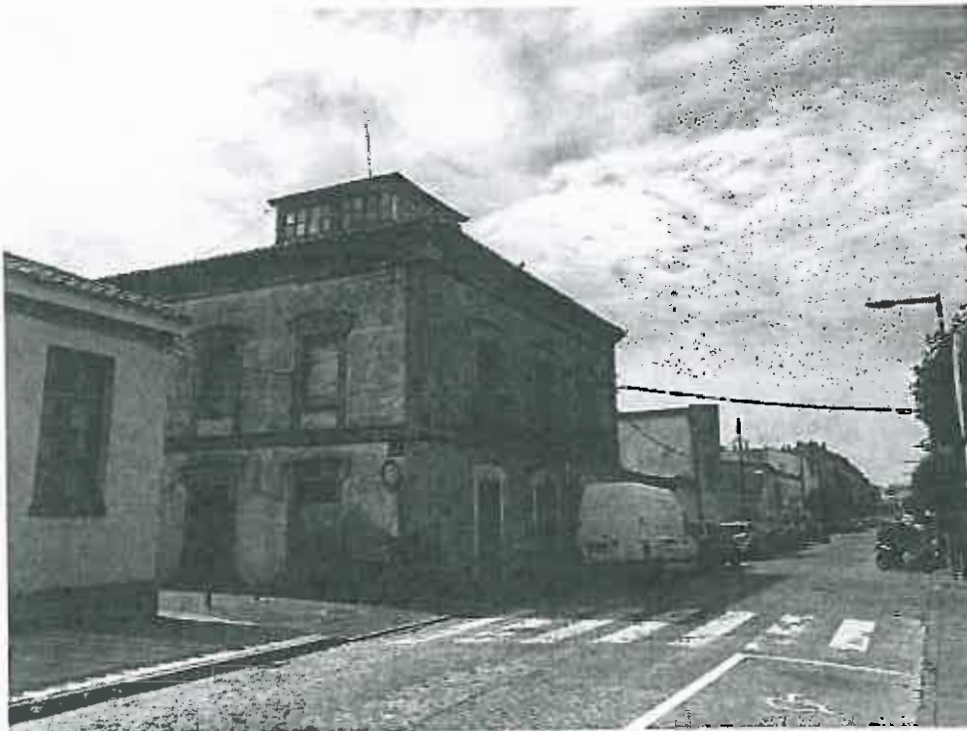
Art. 1.2.8. FIGURAS COMPLEMENTARIAS

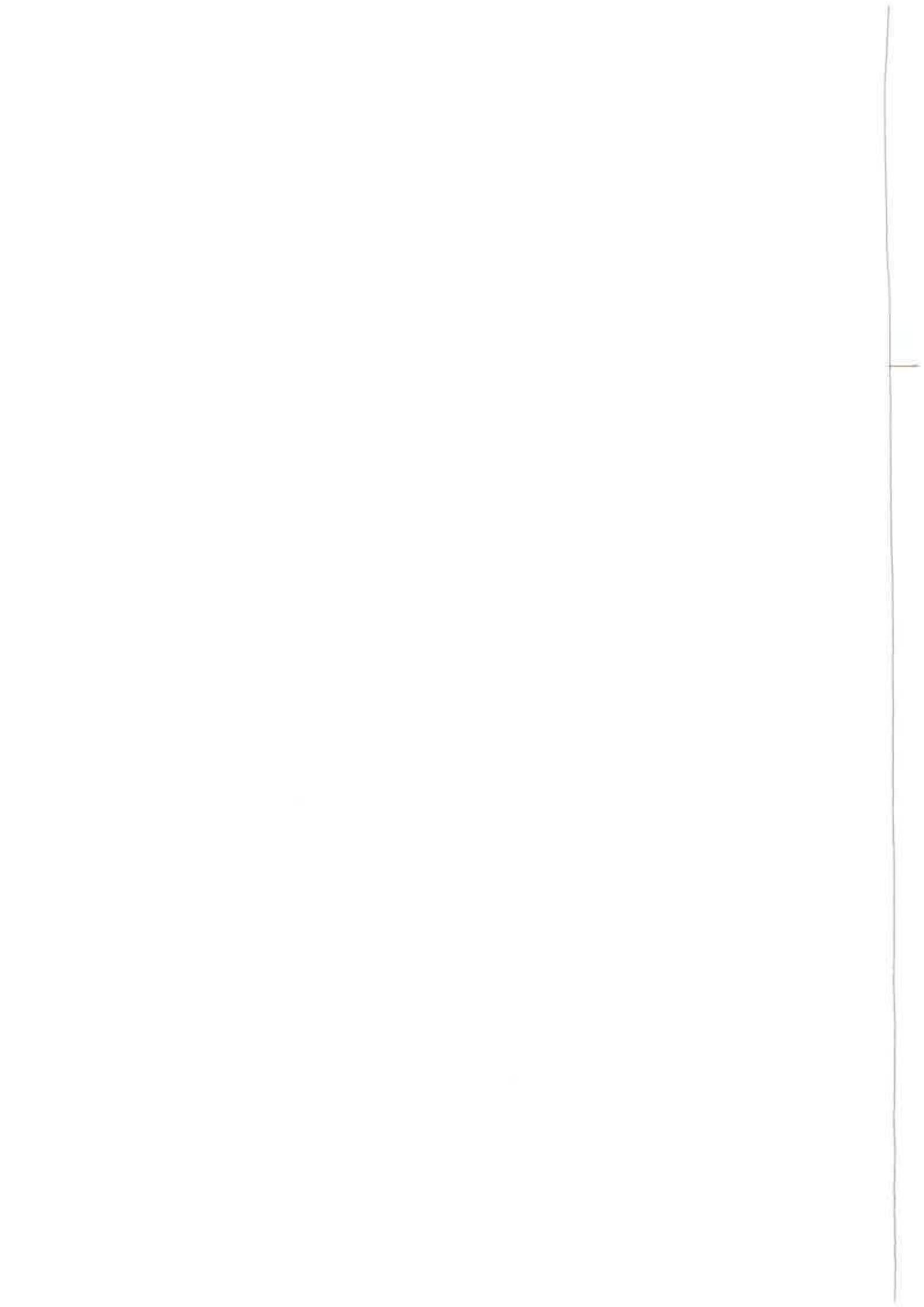
Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio P.G.O.U. o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del P.G.O.U. o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle la previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

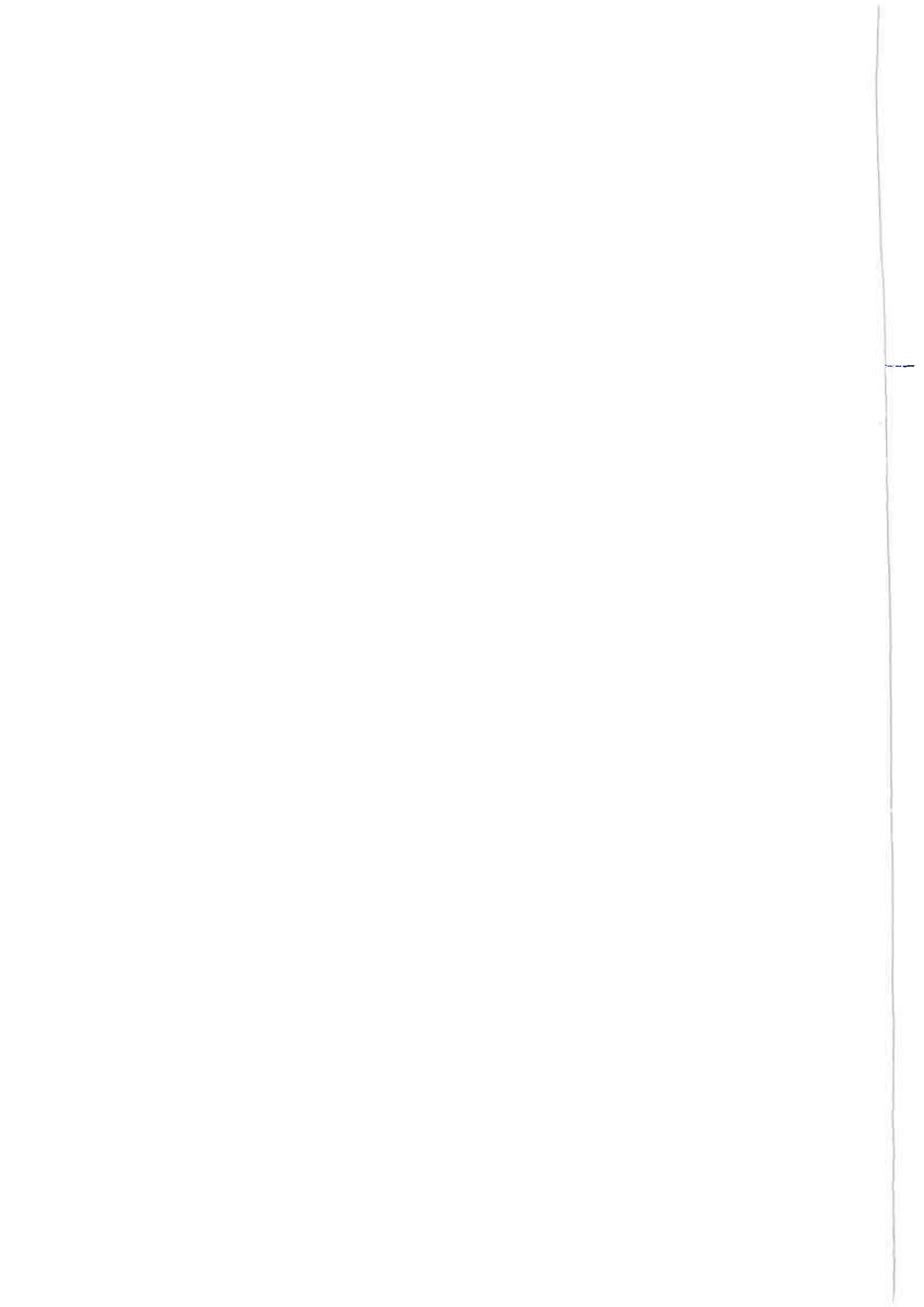
(...)

1.4. FOTOGRAFIAS DEL ENTORNO









2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Procede la tramitación del presente Estudio de Detalle por razones de adecuación al entorno, dado que en su interior se ubica un edificio catalogado por el PGOU como de Interés Arquitectónico, de planta cuadrada, y con fachadas a sus cuatro lados dignas de protección y puesta en valor, tal como puede comprobarse en el anexo fotográfico del presente documento.

El art. 1.2.8. de las NNUU del PGOU señala como figura urbanística para este tipo de objetivo el Estudio de Detalle.

2.2. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La finalidad del presente Estudio de Detalle es la de reordenar los volúmenes de la nueva edificación en el resto de parcela libre, estableciendo un retranqueo entre el edificio catalogado y la misma, mejorando la composición volumétrica y arquitectónica del conjunto.

2.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS.

Se define un Área de Movimiento por planta, que establece los límites para la futura edificación.

2.3.1 Ordenación Actual (PGOU)

2.3.1.1 Parámetros Urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana.

Superficie del solar: 571,00 m²

a)	Altura de la edificación:	(B+2)	9,50 m
b)	Fondo máximo en plantas alzadas:		18,00 m
c)	Ocupación máxima permitida en plantas baja y sótano:		100%

2.3.1.2 Superficie edificable según PGOU (planos 3/4/5)

ORDENACION ACTUAL	AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION (ocup. 100% PB + 18 m fondo max. plantas atz)	
	EDIFICACION EXISTENTE	NUEVA EDIFICACION
planta baja	145,88 m ²	425,12 m ²
planta primera	145,88 m ²	425,12 m ²
planta segunda	145,88 m ²	425,12 m ²
TOTAL	437,64 m ²	1275,36 m ²
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE		1713,00 m²

2.3.2. Propuesta de Ordenación

2.3.2.1 Parámetros Urbanísticos Propuesta de Ordenación

Superficie del solar: 571,00 m²

- a) Altura de la edificación: (B+2) 9,50 m
 b) Ocupación máxima: Según Área de Movimiento de la edificación indicada en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle

El resto de parámetros urbanísticos no varían con respecto a la ordenación definida en las NNUU del PGOU.

2.3.2.2 Superficie edificable según Propuesta de ordenación (planos 6/7/8)

ORDENACION PROPUESTA /	AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION	
	EDIFICACION EXISTENTE	NUEVA EDIFICACION
planta baja	145,88	368,14
planta primera	145,88	357,62
planta segunda	145,88	349,92
TOTAL	437,64	1075,68
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE		1513,32

En Zaragoza, a la fecha de la firma digital.



Firmado digitalmente por
 SANTACRUZ ANZANO RAFAEL -
 Nombre de reconocimiento (DN):
 cn=SANTACRUZ ANZANO
 RAFAEL -
 sn=SANTACRUZ ANZANO,
 givenName=RAFAEL, c=ES,
 serialNumber=IDCES-
 Fecha: 2018.06.11 10:18:29
 +0200'

rafael santacruz anzano, arquitecto



DOCUMENTACION GRAFICA

1. situación		1/1000
2. calificación		1/ 2000
3. ordenación PGOU pb		1/100
4. ordenación PGOU p1		1/100
5. ordenación PGOU p2		1/100
6.ordenación propuesta	pb	1/100
7.ordenación propuesta	p1	1/100
8.ordenación propuesta	p2	1/100

