modificación de estudio de detalle (v2)

manzana 5 del sector 5.2 "El Plano". Cuarte de Huerva JUNIO 2026

promotor JORGE ALDASORO LLORENTE

arquitectos NAVARRO Y PAMPLONA ARQUITECTOS S.L.P.

c/ estudios 9, local • 50001 zaragoza • tel. 976 393723 • estudio@navarroypamplona.com

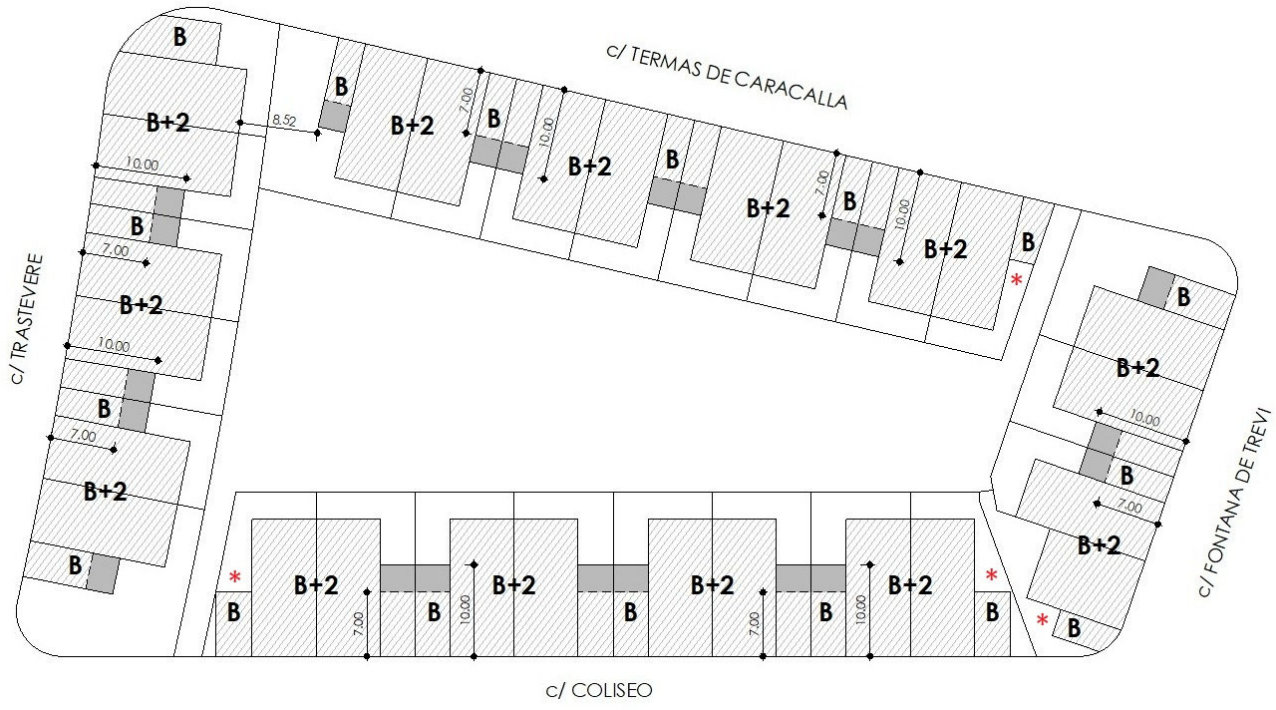
navarro y pamplona arquitectos s.l.p.
c/ estudios 9, local. 50001 zaragoza • tel.: 976 393723 • e-mail: estudio@navarroypamplona.com

Se ha recibido informe técnico municipal, de fecha 11-06-2026, sobre la Modificación de Estudio de Detalle de la manzana 5 del sector 5.2 "El Plano" de Cuarte de Huerva, que dice así:

> *"PRIMERO.- El Estudio de Detalle presentado plantea la modificación de las áreas de movimiento de las parcelas 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5 de la Manzana 5 del Sector 5.2 "El Plano", del Plan General de Ordenación Urbana de Cuarte de Huerva, ampliando el fondo edificable de planta baja de la zona prevista para aparcamiento a 10 m y eliminando la separación de parcelas de las viviendas de la esquina correspondiente a c/ Coliseo con c/ Fontana de Trevi. El propio estudio indica que todas las parcelas de la manzana están edificadas a excepción de la 5.3.*
>
> *SEGUNDO.- El objetivo principal del estudio de detalle es aumentar el nº de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela (1 adicional en línea) y permitir una conexión lateral del garaje.*
>
> *TERCERO.- Analizado el estudio de detalle y el objeto de su modificación, se considera que esta conexión lateral ya es posible sin ampliar el área de movimiento. Así mismo, se ha modificado la división de parcelas, que pudiendo tratarse de un error, está fuera del ámbito del estudio de detalle y, por otro lado, esta ampliación implica que algunas parcelas incumplan las condiciones de posición y retranqueos establecidas en el artº 5.4.4."*

Se presenta la presente modificación del documento inicialmente presentado, solucionando las incidencias señaladas en el punto Tercero, lo que se justifica como sigue:

- Se representa la separación de parcelas de las viviendas de la parcela 5.2 coincidente con el Estudio de Detalle original, ya que efectivamente por error se había suprimido una subdivisión interna en la esquina correspondiente a c/ Coliseo con c/ Fontana de Trevi
- Se suprime la ampliación del fondo del garaje de las viviendas que podrían dar lugar a incumplimiento de las condiciones de separación entre edificios expresadas en el art. 5.4.4 de las Normas del PGOU (extremos de c/ Coliseo, extremo Sur de c/ Fontana de Trevi y extremo Este de c/ Termas de Caracalla)



navarro y pamplona arquitectos s.l.p.
c/ estudios 9, local. 50001 zaragoza • tel.: 976 393723 • e-mail: estudio@navarroypamplona.com

1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta la presente Modificación de Estudio de Detalle a instancias de D. JORGE ALDASORO LLORENTE, con NIF 17741628-A, y domicilio en c/ Trastevere nº 9, 50410 Cuarte de Huerva

2.- EQUIPO REDACTOR

El equipo técnico redactor es la sociedad profesional de arquitectura NAVARRO Y PAMPLONA ARQUITECTOS S.L.P., con CIF B-99006249, inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Demarcación de Zaragoza, con nº colegiación 10.109 y estudio profesional en c/ Estudios nº 9, local, 50001 Zaragoza, tel. 976 393723, representada en este encargo por el arquitecto Rafael Gabriel Pamplona Abenoza, con NIF 25146396-J, colegiado nº 2.114 en el COAA, que manifiesta no estar sujeto a incompatibilidad alguna para la elaboración de este encargo

3.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Se redacta esta Modificación de Estudio de Detalle para su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Cuarte de Huerva, organismo competente para su aprobación

4.- DOCUMENTACIÓN

La documentación de la presente Modificación de Estudio de Detalle está constituida por una Memoria en la que se describe y justifica la propuesta y unos Planos en los que se describe gráficamente la modificación

5.- ANTECEDENTES

El presente documento modifica un Estudio de Detalle anterior, del año 2020, cuyo ámbito de actuación era el de las parcelas 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5 de la manzana 5

La normativa urbanística de aplicación en esta manzana es la siguiente:

- Revisión del PGOU de Cuarte de Huerva, con aprobación definitiva de 19-07-2000
- Plan Parcial del Sector 5.2 "El Plano", con aprobación definitiva de 19-11-2003
- Proyecto de Reparcelación, con aprobación definitiva de 22-03-2006
- Estudio de Detalle de las parcelas 5.2 y 5.3 de la manzana 5, con aprob. definitiva de 17-09-2012
- Estudio de Detalle de la manzana 5 del Sector 5.2, con aprobación definitiva de 2-03-2020

El Plan Parcial del sector establece la definición geométrica de la manzana y determinaciones como el nº de viviendas (26), el tipo de viviendas (unifamiliares pareadas), la edificabilidad (5.460 m2) y el área de movimiento de la edificación (fondo máximo 18 m.)

El Proyecto de Reparcelación subdivide la manzana en 6 parcelas, siendo las cinco primeras (5.1, 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5) edificables de uso residencial y la última (5.6) libre de edificación y de propiedad mancomunada entre las otras cinco

Los dos Estudios de Detalle definen una volumetría de la edificación en la que, respetando la tipología, fondo máximo y alturas establecidos en el Plan Parcial, se establecen las dimensiones en planta y las alturas de las viviendas. Se efectúa una primera ordenación en el E. D. de 2012 para las parcelas 5.2 y 5.3, que posteriormente el E. D. de 2020 modifica y extiende a las parcelas 5.4, 5.5 y 5.6

A fecha actual se encuentran edificadas y habitadas todas las parcelas residenciales, a excepción de la 5.3, y urbanizada la zona interior

navarro y pamplona arquitectos s.l.p.
c/ estudios 9, local. 50001 zaragoza • tel.: 976 393723 • e-mail: estudio@navarroypamplona.com

6.- SITUACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES

Se trata de una manzana en suelo urbano, ya urbanizada, de forma trapezoidal, con una superficie de suelo de 7.323,74 m^2 y edificable de 5.460,00 m^2, de acuerdo con el Plan Parcial

La manzana linda al Norte con la calle Termas de Caracalla, al Oeste con la calle Fontana de Trevi, al Sur con la calle Coliseo y al Oeste con la calle Trastevere

Las parcelas edificables se sitúan en el perímetro de la manzana, numerándose en sentido antihorario, comenzando por la situada en el ángulo Suroeste (5.1), continuando por la situada al Sur y Este (5.2), en el ángulo Noreste (5.3), al Norte (5.4) y al Oeste (5.5), quedando en la parte central las parcela 5.6, que está conectada a los viales Norte y Sur mediante dos andadores peatonales

7.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Residencial vivienda pareada
Nº VIVIENDAS:	26
EDIFICABILIDAD:	5.460,00 m2
OCUPACIÓN:	sobre rasante 50% de parcela neta (3.661,87 m2)
ALTURAS:	B+2 en viviendas - B en garajes
LIMITACIONES DE POSICIÓN:	fondo máximo en viviendas 15 m. – fondo máximo en garajes 7 m.

8.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA - OBJETIVOS

La presente modificación de Estudio de Detalle supone una reordenación puntual de la posición de la edificación, más en concreto de los volúmenes dedicados a garaje

Se propone, para la mayoría de las viviendas, la modificación del fondo máximo previsto para los garajes, actualmente de 7 m. desde la alineación, que en la propuesta pasaría a ser de 10 m. Quedan excluidas de esta ampliación las viviendas en las que la misma pudiera dar lugar a incumplimiento de las condiciones de separación entre edificios expresadas en el art. 5.4.4 de las Normas del PGOU (extremos de c/ Coliseo, extremo Sur de c/ Fontana de Trevi y extremo Este de c/ Termas de Caracalla)

No se modifica ningún otro parámetro

El ámbito de aplicación de la propuesta es el conjunto de la manzana 5

9.- CONVENIENCIA y JUSTIFICACIÓN

La conveniencia de la propuesta radica en que la ampliación del fondo edificado de los garajes permite, sin superar las condiciones de volumen permitidas en el planeamiento, dos mejoras en el uso y aprovechamiento de la edificación como son:

- aumentar el nº de plazas de aparcamiento en el interior de la edificación: el fondo de 10 m. permite alojar dos automóviles en línea en el interior del garaje
- efectuar la conexión directa entre el garaje y el interior de la vivienda, por el lateral de la misma

La modificación propuesta no produce superación de los límites máximos de ocupación y edificabilidad permitidos en el Plan Parcial, como se justifica a continuación y en los planos adjuntos:

OCUPACIÓN: La presente propuesta aumenta la posible ocupación sobre rasante del conjunto

La ocupación sobre rasante total, aplicando el nuevo fondo para los garajes, se ha calculado gráficamente y no supera el valor límite del 50% de parcela neta establecido en el Plan Parcial:

Ocup. s/rasante	Máxima seg. P. Parcial	Seg. E.D. 2020	Seg. Modif. Propuesta
	3.661,87 m2	3.341,54 m2	3.554,20 m2

La ocupación sobre rasante total con el aumento de fondo de todos los garajes se ha calculado gráficamente en 3.554,20 m2, por lo que no llegaría a superar el valor límite

navarro y pamplona arquitectos s.l.p.
c/ estudios 9, local. 50001 zaragoza • tel.: 976 393723 • e-mail: estudio@navarroypamplona.com

EDIFICABILIDAD: La presente propuesta simplemente modifica las condiciones de posición de la edificación, no modifica la edificabilidad del conjunto

En cualquier caso, la edificación realizada en la manzana no consume el máximo disponible, por lo que el aumento de edificabilidad producto de un mayor fondo en los garajes sería asumible dentro de los límites del Plan Parcial:

Edificabilidad	Permitida (según E.D. 2020)	Realizada (según Catastro)
- Parcela 5.1:	210 m2	196 m2
- Parcela 5.2:	2100 m2	1783 m2
- Parcela 5.3:	420 m2	No edificada
- Parcela 5.3:	1680 m2	1296 m2
- Parcela 5.3:	1050 m2	978 m2
TOTAL	5460 m2	4253 m2 (sin parc. 5.3)

El incremento de edificabilidad por el aumento de fondo de todos los garajes se ha calculado gráficamente en 212,66 m2, por lo que no llegaría a superar el valor límite

10.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con todo lo expuesto y con la definición gráfica adjunta, se considera justificada la propuesta de Modificación del Estudio de Detalle, y se solicita de los Servicios Técnicos Municipales el informe favorable para la misma, y su posterior aprobación por los organismos competentes del Excmo. Ayuntamiento de Cuarte de Huerva

Se adjuntan en las páginas siguientes los planos que definen la propuesta

Zaragoza, Junio de 2026

PAMPLONA ABENOZA RAFAEL GABRIEL - 25146396J

Firmado digitalmente por PAMPLONA ABENOZA RAFAEL GABRIEL - 25146396J
Fecha: 2026.06.30 10:59:49 +02'00'

EL ARQUITECTO
Rafael Pamplona Abenoza
en representación de NAVARRO Y PAMPLONA ARQUITECTOS S.L.P.