



Ayuntamiento
de Huesca

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 4-3-2015 Definitivamente

El Secretario,



**ESTUDIO DE DETALLE EN EL A.P.E. 14-02 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA
REVISIÓN DEL PGOU. PASEO RAMÓN Y CAJAL N° 65. HUESCA.**

APROBACION DEFINITIVA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

FEBRERO 2015



Ayuntamiento
de **Huesca**

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

ÍNDICE GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA Y ORDENANZAS

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- PGOU DE HUESCA (TEXTO REFUNDIDO)
- 1.2.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DEL PGOU.
- 1.3.- FICHA DE ORDENACIÓN DEL APE 14-02.
- 1.4.- DECRETO-LEGISLATIVO 1/2014, DE 8 DE JULIO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN.
- 1.5.- CONVENIO FIRMADO ENTRE SIEP Y EL AYUNTAMIENTO DE HUESCA.

- 1.6.- DECRETO DE LA ALCALDÍA.

2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.



MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- PGOU DE HUESCA (TEXTO REFUNDIDO).

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Huesca fue aprobado mediante Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio, en su reunión celebrada el día 6 de junio de 2008. Es decir, que su entrada en vigor se produjo con anterioridad a la aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

1.2.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DEL PGOU.

Artículo 3.2.10. **Ámbito y características**

1. Son áreas en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.
2. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000 con las siglas APE.
3. Cada APE cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.11. **Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE**

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.
2. La ficha de Ordenación establece:
 - a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.



- b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.
- c) En la casilla "Observaciones", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

3. La ficha de Gestión establece:

- a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, la iniciativa del planeamiento, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, etc.
- b) En la casilla "Cesión de suelo dotacional público", se especifican los suelos de cesión tanto incluidos como adscritos a la unidad de ejecución, así como su carácter local o general.
- c) En la casilla "Observaciones", se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución, que aparecen identificadas en el plano nº 6 "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000, con las siglas "U.E. e" seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Específico correspondiente.

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
3. Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla "aprovechamiento medio" de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se



mantiene invariable es el mencionado aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, aplicado a la nueva superficie total del ámbito.

4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE.
5. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

Artículo 3.2.13. Fichero de las APE

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

1.3.- FICHA DE ORDENACIÓN DEL APE 14-02.

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	<i>APE</i> 14-02
DENOMINACIÓN:	ANTIGUA PENITENCIARÍA
NORMA ZONAL:	4.2 PLANO / HOJA: 5/14
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	10.905 m ²
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
OBJETIVOS:	
- Remate de la trama residencial y obtención de espacios libres de esponjamiento de la zona. Ampliación de viario existente.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL:	17.515 m ²
INDUSTRIAL:	--- m ²
TERCIARIO:	--- m ²
OTROS:	--- m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	17.515 m²



OBSERVACIONES:

- Sin superar la altura máxima de B+5, la ocupación ni la edificabilidad máximas, mediante estudio de detalle se podrá modificar la ordenación.

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E. E 14-02

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	2,244649 m²/m²	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	3.102 m²	DELIMITACIÓN:	Continua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	3.993 m²	208 m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	3.564 m²	--- m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	--- m²	--- m²	--- m²
TOTALES:	7.557 m²	208 m²	--- m²

OBSERVACIONES:

- El desarrollo de la unidad de ejecución se atenderá al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad incorporado al documento de P.G.O.U. Como superficie privada para el cálculo del aprovechamiento medio se ha utilizado la medición topográfica efectuada por el Ayuntamiento en febrero de 2002.

1.4.- DECRETO-LEGISLATIVO 1/2014, DE 8 DE JULIO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 67 Contenido

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano, en los planes parciales y especiales y en las Delimitaciones de Suelo Urbano en los supuestos que se establecen en su regulación.



2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- **a)** El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- **b)** La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento o Delimitación de Suelo Urbano.
- **c)** Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento o la delimitación del suelo urbano. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 68 Procedimiento

1. Cualquier persona podrá formular a su costa estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de un mes como mínimo.

2. En la tramitación de estudios de detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

- **a)** El Alcalde sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.
- **b)** Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
- **c)** En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta. Concluido el trámite, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del estudio.
- **d)** En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud de



Ayuntamiento
de Huesca

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

aprobación definitiva en el registro municipal. En ningún caso se entenderán aprobados por silencio administrativo estudios de detalle en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico ni, en particular, aquellos que incorporen determinaciones que excedan el posible contenido de los estudios de detalle conforme a esta Ley.

1.5.- CONVENIO FIRMADO ENTRE SIEP Y EL AYUNTAMIENTO DE HUESCA.

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE LA SOCIEDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS, S.A. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 14-02

REUNIDOS

De una parte, D^a Ana Alós López, Alcaldesa de la ciudad de Huesca, con domicilio sito en Huesca, Plz. De la Catedral, nº 1, asistida por el Secretario General D. José M^a Chapín Blanco.

De otra parte, D. Andreu Roca Bassas, mayor de edad, con N.I.F. 37.728.478-Z, y domicilio a efectos de notificaciones sito en Madrid, Paseo de La Castellana nº 141, 3^a planta.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Huesca (en adelante EL AYUNTAMIENTO).

El segundo en nombre y representación de la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A. (en adelante SIEP, S.A.), con CIF A-80303365, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana nº 141, 3^oC, en calidad de Presidente del Consejo de Administración y con facultades para la firma del presente documento según escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Crespo Monerri, con fecha 31 de mayo de 2012 y nº 766 de su protocolo.



Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad y legitimación necesarias para la formalización del presente documento y, a tales efectos,

EXPONEN

PRIMERO.- La entidad SIEP, S.A. es propietaria de la finca urbana registral nº4585, inscrita al tomo: 2232, del libro 674 folio, 64, del Registro de la Propiedad de Huesca nº1. Consta de una superficie de siete mil ochocientos doce metros, setenta y tres centímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Padre Zacarías Martínez; Sur, Paseo Ramón y Cajal; Este, calle de Valencia y al Oeste, Calle de Aragón.

La referencia catastral es 5388701YM1658G0001ID; de conformidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica (**documento anexo nº1**).

Dicha finca urbana se corresponde con lo que era la Antigua Prisión Provincial de Huesca sita en la Avenida Ramón y Cajal nº 65.

SEGUNDO.- Que con fecha 1 de agosto de 2003 el Ayuntamiento de Huesca, la entonces Dirección General de Instituciones Penitenciarias y la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A. suscribieron un Convenio de Colaboración para el Desarrollo Urbanístico de los suelos correspondientes a la finca descrita en el expositivo anterior y que se corresponden con la Antigua Prisión Provincial de la ciudad.

El inmueble objeto de dicho convenio se encontraba incluido, como inmueble a amortizar, en el Plan de Amortización y Creación de Centros Penitenciarios (PACEP), aprobado por el Consejo de Ministros de fecha 5 de julio de 1991, y actualizado y revisado posteriormente en diversas ocasiones.

Por ello en desarrollo del citado PACEP, y una vez desafectado a los fines públicos a que venía destinado, el Estado aportó al capital de SIEP, SA, en fecha 16 de junio de 2006, el citado inmueble, cuyos datos se concretan en el expositivo anterior.

TERCERO.- Que el Planeamiento General Vigente en el municipio de Huesca, es el contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, cuya revisión fue



aprobada definitivamente el 9 de mayo de 2013 y el Texto refundido el 6 de junio de 2008 mediante Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

En el marco del Plan General de Ordenación Urbana se aprobó el Área de Planeamiento Específico APE 14-02, denominada "Antigua Penitenciaria" que incluía los Acuerdos de Ordenación del Convenio de colaboración firmado entre ambas partes, y fijaba como Gestión la unidad de ejecución – U.E.E 14-02, en la cual se incluyen los datos de aprovechamiento medio, plazo de ejecución y cesiones de suelo dotacional público, incluyendo en las observaciones la indicación siguiente: **"El desarrollo de la unidad de ejecución se atenderá al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad incorporado al documento de PGOU"**.

Como consecuencia de la aprobación de la Revisión del PGOU de Huesca, en la que se incluía el Convenio al que se alude en el expositivo segundo, se acordó ordenar la parcela resultante en los siguientes términos:

PGOU + COMPROMISO DEL CONVENIO		
Sup. suelo planeamiento	10.905 m ²	
Edificabilidad Total	17.515 m ² t	
Uso característico	Residencial vivienda Libre	
Cesión Ayto Edificabilidad	3.392 m ² t	
Superficie máxima construible residencial	14.123 m ² t	
Alturas	bloque central	B+5+ático
	bloque lateral	B+3+ático
Ocupación	3.140	
Sup. Espacios libres (verdes) uso público	3.564 m ² s	

CUARTO.- Tanto el Ayuntamiento de Huesca como SIEP, S.A. consideran, a día de hoy, totalmente cumplidos los compromisos que las partes adquirieron en el Convenio



fórmalizado con fecha 1 de agosto de 2003, en lo relativo a la desafectación del uso público y amortización del antiguo centro penitenciario de Huesca, la posterior construcción de un Centro de Inserción Social en dicha ciudad y la inclusión del referido convenio en la Revisión del Plan General de Ordenación de Huesca, aprobado el 16 de junio de 2008 y por la que este suelo quedó clasificado como Suelo Urbano No Consolidado de uso global residencial.

QUINTO.- La entidad SIEP, S.A. ha promovido en varias ocasiones la venta del suelo, mediante convocatoria de subasta pública, sin que haya obtenido licitadores interesados y, por tanto, no ha podido ser materializada hasta ahora la cesión al Ayuntamiento de Huesca del local previsto en el citado convenio.

SEXTO.- El Ayuntamiento de Huesca desea disponer de una parte de la parcela propiedad de SIEP S.A. para acometer, por su cuenta y a su cargo, sin mayor dilación, la edificación del equipamiento público de carácter sanitario que demanda la ciudad de Huesca, sin esperar a que SIEP S.A. pueda enajenar el citado suelo.

SÉPTIMO.- Que SIEP, S.A. no tiene inconveniente en facilitar al Ayuntamiento de Huesca la disposición del referido suelo para la ejecución del objetivo que pretende, que se llevará a cabo mediante una modificación de la actual ordenación, a través de un Estudio de Detalle, según lo previsto en los artículos 67 y 68 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

OCTAVO.- Que el artículo 106 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, en su apartado primero establece que la Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, disponiendo los artículos 107 y 108 del mismo cuerpo legal que mediante los denominados Convenios de Gestión Urbanística se establecerán los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento.

Asimismo, el artículo 158 de la referida Ley, en relación al sistema de compensación, establece la posibilidad de que la actividad de ejecución se lleve a cabo sin



necesidad de constitución de Junta de Compensación, cuando la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante Convenio Urbanístico por pertenecer todos los terrenos a un mismo titular.

NOVENO.- Por todo lo expuesto y para facilitar el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del municipio de Huesca, ambas partes han acordado suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión que establezca la ordenación del sistema de compensación y su ejecución, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, y todo ello con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Ambas partes, acuerdan acometer la modificación de la actual ordenación que otorga la Ficha de Ordenación "Antigua Penitenciaría"- Área de Planeamiento Específico APE 14-02, a la parcela descrita en el expositivo Tercero de este documento, mediante la figura de un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo previsto en los artículos 67 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. La figura del Estudio de Detalle está contemplada en la ficha urbanística de la parcela descrita en el expositivo Tercero de este documento, la cual está aprobada por el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, actualmente vigente, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 9 de mayo de 2003 y el Texto refundido el 6 de junio de 2008. Ambas partes, manifiestan su conformidad para el establecimiento del sistema de compensación conforme se establece en el artículo 158 de la LUA y en las condiciones que resultan de las Estipulaciones siguientes.

SEGUNDA.- La redacción de los instrumentos urbanísticos necesarios para llevar a cabo este convenio se presentarán en el plazo de tres meses en el Ayuntamiento de Huesca para su tramitación y correspondiente aprobación.

El Ayuntamiento, redactará el Estudio de Detalle.

SIEP se ocupará de la redacción del Proyecto de Reparcelación.

TERCERA.- El proyecto de reparcelación dispondrá, como cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento de Huesca, una parcela con la superficie de terreno que se concrete en el instrumento de planeamiento (Estudio de Detalle),



atendiendo, en cualquier caso, a las cesiones de suelo dotacional público descritas en la ficha de gestión vigente.

CUARTA.- El Ayuntamiento de Huesca, se compromete a realizar el cambio de ordenación, mediante la tramitación del Estudio de Detalle, que se extenderá a los terrenos descritos en el expositivo Tercero de este acuerdo, y que se corresponden con la Antigua Prisión Provincial, con los datos que se detallan a continuación:

Superficie del ámbito: 10.905m²

Sup. suelo planeamiento	10.905 m ²	
Edificabilidad Total	17.515 m ² t	
Uso característico	Residencial vivienda Libre	
Cesión Ayto Edificabilidad- (BLOQUE I)	3.392 m ² t	B+3+ático
Superficie máxima construible residencial	14.123 m ² t	
	BLOQUE II	B+5+ático
	BLOQUE III	B+5+ático
	BLOQUE IV	B+5+ático
Ocupación	3.140 m ²	
Sup. Espacios libres (verdes) uso público	3.564 m ² s	

Los criterios de ordenación que deberá contener el referido instrumento de planeamiento, serán los siguientes:

- Compatibilizar la edificación de un frente de fachada no continuo al Paseo de Ramón y Cajal -que potencie su carácter urbano- y la apertura de un segundo eje



Ayuntamiento
de Huesca

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

central, de dirección norte-sur; es decir, perpendicular al anterior. Con ello, se pretende ganar un elemento de conexión e integración con el entorno (la propia avenida y el barrio situado al otro lado de la misma, especialmente con la calle Daniel Montorio), tanto desde el punto de vista del paisaje urbano (visual y espacial) como en materia de accesibilidad peatonal.

- Poner en valor las superficies del espacio libre citado, mediante su accesibilidad desde el viario circundante por diversos puntos y su adecuada urbanización y ajardinamiento.
- Posibilitar hasta un máximo de 4 (cuatro) volúmenes edificables, ubicados en la periferia de la manzana, que permitan una clara división entre la parcela susceptible de ser adjudicada al ayuntamiento y las que podrían corresponder a SIEP. Próximos al Paseo Ramón y Cajal se dispondrá un edificio partido en dos o dos edificios con vistas a configurar una fachada al Paseo, en la que se produzca una penetración peatonal, centrada en dicha fachada y con dirección norte-sur, que dará acceso a los espacios libres a configurar en el interior de la manzana.

En cualquier caso la ordenación atenderá al esquema propuesto en el plano anexo.

QUINTA.- Dado que el uso característico acordado para este suelo en el convenio precedente de fecha 1 de Agosto de 2003 y posteriormente otorgado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente es "residencial vivienda libre", el Ayuntamiento de Huesca se compromete a realizar los trámites oportunos para conservar dicho uso en el nuevo ámbito descrito de conformidad con lo establecido en la vigente legislación.

Y para que conste, en prueba de conformidad firman el presente Convenio en el lugar y fecha arriba indicados, por duplicado, Por SIEP, S.A. Andreu Roca Bassas (Presidente), Por el Ayuntamiento de Huesca. Ana Alós López (Alcaldesa), así como el Secretario General del Ayuntamiento, José M^a Chapín Blanco



1.6.- DECRETO DE LA ALCALDÍA

En consonancia con el citado Convenio, la Alcaldía dictó el decreto de referencia 2014006580 con fecha 26 de Diciembre de 2014 mediante el que se ordenó a los Servicios Técnicos Municipales la redacción de los documentos necesarios de planeamiento con el fin de que el Órgano Municipal pertinente pueda iniciar la tramitación del expediente de redacción del Estudio de Detalle.

2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Sobre la base de los antecedentes citados, se requiere la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE cumpliendo con lo indicado en la estipulación número CUARTA del citado Convenio.

Se opta por la redacción de un Estudio de Detalle y no una Modificación Aislada del PGOU, puesto que se considera que el documento señala las nuevas alineaciones no afectando a la ordenación estructural del ámbito, ni disminuye las superficie destinada a espacios libres indicada en la ficha del PGOU. Se ordenan los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, dicha documentación no tiene por objeto la alteración del contenido del Plan General vigente, ni la modificación de ninguno de sus elementos.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se centra en el desarrollo del Plan General, exclusivamente en una nueva ordenación de los volúmenes indicados en el PGOU para el APE 14-02.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

La volumetría propuesta compatibiliza la edificación de un frente de fachada no continuo al Paseo de Ramón y Cajal -potenciando su carácter urbano- y la apertura de un segundo eje central, de dirección norte-sur; es decir, perpendicular al anterior. Con ello, se pretende ganar un elemento de conexión e integración con el entorno (la propia avenida y el barrio situado al otro lado de la misma, especialmente con la calle Daniel Montorio), tanto desde el punto de vista del paisaje urbano (visual y espacial) como en materia de accesibilidad peatonal. Se ponen en valor las superficies del espacio libre citado, mediante su accesibilidad desde el viario circundante por diversos puntos y su adecuada urbanización y ajardinamiento. Se posibilita la edificación hasta un máximo de 4 (cuatro) volúmenes edificables, ubicados en la periferia de la manzana, que permitan una clara división entre la parcela susceptible de ser adjudicada al ayuntamiento y las que podrían corresponder a SIEP. Próximos al Paseo Ramón y Cajal se dispondrá un edificio partido en dos o dos edificios con vistas a configurar una fachada al Paseo, en la que se produzca una penetración peatonal, centrada en dicha fachada y con dirección norte-sur, que dará acceso a los espacios libres a configurar en el interior de la manzana.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 4-3-2015, Definitivamente.

El Secretario,



C

Ayuntamiento
 de Huesca

Urbanismo
 Plaza de la Catedral, 1
 22002 Huesca
 Tel. 974 29 21 00
 Fax 974 29 21 63
 www.huesca.es

Sup. suelo planeamiento	10.905 m ²	
Edificabilidad Total	17.515 m ² f	
Uso característico	Residencial vivienda Libre	
Cesión Ayto Edificabilidad- (BLOQUE I)	3.392 m ² f	B+3+ático
Superficie máxima construible residencial	14.123 m ² f	
	BLOQUE II	B+5+ático
	BLOQUE III	B+5+ático
	BLOQUE IV	B+5+ático
Ocupación	3.140 m ²	
Sup. Espacios libres (verdes) uso público	3.564 m ² s	

FEBRERO 2015

Fdo: JESÚS R. TEJADA VILLAVERDE
 ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: ALICIA BANZO CASTRO
 ARQUITECTO MUNICIPAL



Ayuntamiento
de **Huesca**

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

DECRETO DE LA ALCALDÍA 2014006580



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Urbanismo
Exp: 000003/2014-U E. DETALLE

DECRETO .- 2014006607

Visto el Estudio de Detalle en el APE 14-02 del Texto Refundido de la Revisión del PGOU (Antigua Prisión Provincial), sito en el Paseo Ramón y Cajal núm. 65 de Huesca, redactado por los Servicios Técnicos Municipales, y visto el dictamen de la Comisión de Urbanismo y Movilidad celebrada el 19 de Diciembre de 2014.

Por todo ello, la Alcaldesa, en uso de las facultades que le atribuye el artículo 30.1 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón,
RESUELVE:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en el APE 14-02 del Texto Refundido de la Revisión del PGOU (Antigua Prisión Provincial), sito en el Paseo Ramón y Cajal núm. 65 de Huesca.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública y audiencia a los interesados por el plazo común de un mes.

Que se dé traslado del presente Decreto a las personas físicas o jurídicas que resulten en él directamente interesadas, y así como a los órganos y departamentos de este Ayuntamiento que con el mismo se hallen relacionados.

En la ciudad de Huesca, a veintinueve de diciembre de dos mil catorce, de lo que yo, el Secretario, doy fe.

LA ALCALDESA

ALCALDÍA DE HUESCA

[Firma manuscrita]

**Ante mí
EL SECRETARIO**

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

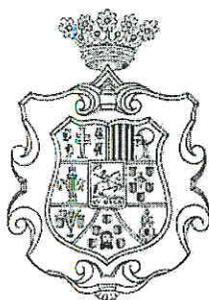
[Firma manuscrita]



Ayuntamiento
de Huesca

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

PUBLICACIÓN BOPHU CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN APE 14-02



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SECRETARÍA

6490

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Huesca, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Aprobar el convenio urbanístico de planeamiento y gestión con la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A., para el desarrollo urbanístico del Área de Planeamiento Específico APE 14-02.

SEGUNDO.- Facultar a la Alcaldesa, D^a. Ana Alós López, para en nombre y representación del Ayuntamiento de Huesca, firme el convenio.

TERCERO.- Junto a la publicación de este acuerdo se realizará la del convenio, cuyo texto aprobado es el que a continuación se transcribe:

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE LA SOCIEDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS, S.A. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 14-02

En Huesca, el díade 2014

REUNIDOS

De una parte, D^a Ana Alós López, Alcaldesa de la ciudad de Huesca, con domicilio sito en Huesca, Plz. De la Catedral, nº 1, asistida por el Secretario General D. José M^a Chapín Blanco.

De otra parte, D. Andreu Roca Bassas, mayor de edad, con N.I.F. 37.728.478-Z, y domicilio a efectos de notificaciones sito en Madrid, Paseo de La Castellana nº 141, 3^a planta.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Huesca (en adelante EL AYUNTAMIENTO).

El segundo en nombre y representación de la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A. (en adelante SIEP, S.A.), con CIF A-80303365, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana nº 141, 3^oC, en calidad de Presidente del Consejo de Administración y con facultades para la firma del presente documento según escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Crespo Monerri, con fecha 31 de mayo de 2012 y nº 766 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad y legitimación necesarias para la formalización del presente documento y, a tales efectos,

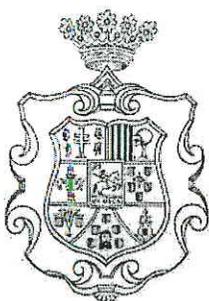
EXPONEN

PRIMERO.- La entidad SIEP, S.A. es propietaria de la finca urbana registral nº4585, inscrita al tomo: 2232, del libro 674 folio, 64, del Registro de la Propiedad de Huesca nº1. Consta de una superficie de siete mil ochocientos doce metros, setenta y tres centímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Padre Zacarías Martínez; Sur, Paseo Ramón y Cajal; Este, calle de Valencia y al Oeste, Calle de Aragón.

La referencia catastral es 5388701YM1658G0001ID; de conformidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica (**documento anexo nº1**).

Dicha finca urbana se corresponde con lo que era la Antigua Prisión Provincial de Huesca sita en la Avenida Ramón y Cajal nº 65.

SEGUNDO.- Que con fecha 1 de agosto de 2003 el Ayuntamiento de Huesca, la entonces Dirección General de Instituciones Penitenciarias y la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A. suscribieron un Convenio de Colaboración para el Desarrollo Urbanístico de los suelos correspondientes a la finca descrita en el expositivo anterior y que se corresponden con la Antigua Prisión Provincial de la ciudad.



El inmueble objeto de dicho convenio se encontraba incluido, como inmueble a amortizar, en el Plan de Amortización y Creación de Centros Penitenciarios (PACEP), aprobado por el Consejo de Ministros de fecha 5 de julio de 1991, y actualizado y revisado posteriormente en diversas ocasiones.

Por ello en desarrollo del citado PACEP, y una vez desafectado a los fines públicos a que venía destinado, el Estado aportó al capital de SIEP, SA, en fecha 16 de junio de 2006, el citado inmueble, cuyos datos se concretan en el expositivo anterior.

TERCERO.- Que el Planeamiento General Vigente en el municipio de Huesca, es el contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 9 de mayo de 2013 y el Texto refundido el 6 de junio de 2008 mediante Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

En el marco del Plan General de Ordenación Urbana se aprobó el Área de Planeamiento Específico APE 14-02, denominada "Antigua Penitenciaria" que incluía los Acuerdos de Ordenación del Convenio de colaboración firmado entre ambas partes, y fijaba como Gestión la unidad de ejecución – U.E.E 14-02, en la cual se incluyen los datos de aprovechamiento medio, plazo de ejecución y cesiones de suelo dotacional público, incluyendo en las observaciones la indicación siguiente: **"El desarrollo de la unidad de ejecución se atenderá al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad incorporado al documento de PGOU"**.

Como consecuencia de la aprobación de la Revisión del PGOU de Huesca, en la que se incluía el Convenio al que se alude en el expositivo segundo, se acordó ordenar la parcela resultante en los siguientes términos:

PGOU + COMPROMISO DEL CONVENIO			
Sup. suelo planeamiento	10.905 m ²		
Edificabilidad Total		17.515 m ^{2t}	
Uso característico		Residencial vivienda Libre	
Cesión Ayto Edificabilidad		3.392 m ^{2t}	
Superficie máxima construible residencial		14.123 m ^{2t}	
Alturas	bloque central	B+5+ático	
	bloque lateral	B+3+ático	
Ocupación	3.140		
Sup. Espacios libres (verdes) uso público		3.564 m ^{2s}	

CUARTO.- Tanto el Ayuntamiento de Huesca como SIEP, S.A. consideran, a día de hoy, totalmente cumplidos los compromisos que las partes adquirieron en el Convenio formalizado con fecha 1 de agosto de 2003, en lo relativo a la desafectación del uso público y amortización del antiguo centro penitenciario de Huesca, la posterior construcción de un Centro de Inserción Social en dicha ciudad y la inclusión del referido convenio en la Revisión del Plan General de Ordenación de Huesca, aprobado el 16 de junio de 2008 y por la que este suelo quedó clasificado como Suelo Urbano No Consolidado de uso global residencial.

QUINTO.- La entidad SIEP, S.A. ha promovido en varias ocasiones la venta del suelo, mediante convocatoria de subasta pública, sin que haya obtenido licitadores interesados y, por tanto, no ha podido ser materializada hasta ahora la cesión al Ayuntamiento de Huesca del local previsto en el citado convenio.

SEXTO.- El Ayuntamiento de Huesca desea disponer de una parte de la parcela propiedad de SIEP S.A. para acometer, por su cuenta y a su cargo, sin mayor dilación, la edificación del equipamiento público de carácter sanitario que demanda la ciudad de Huesca, sin esperar a que SIEP S.A. pueda enajenar el citado suelo.

SÉPTIMO.- Que SIEP, S.A. no tiene inconveniente en facilitar al Ayuntamiento de Huesca la disposición del referido suelo para la ejecución del objetivo que pretende, que se llevará a cabo mediante una modificación de la actual ordenación, a través de un Estudio de Detalle, según lo previsto en los artículos 67 y 68 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

OCTAVO.- Que el artículo 106 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, en su apartado primero establece que la Administración de la Comunidad Autónoma, las



comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, disponiendo los artículos 107 y 108 del mismo cuerpo legal que mediante los denominados Convenios de Gestión Urbanística se establecerán los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento.

Asimismo, el artículo 158 de la referida Ley, en relación al sistema de compensación, establece la posibilidad de que la actividad de ejecución se lleve a cabo sin necesidad de constitución de Junta de Compensación, cuando la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante Convenio Urbanístico por pertenecer todos los terrenos a un mismo titular.

NOVENO.- Por todo lo expuesto y para facilitar el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del municipio de Huesca, ambas partes han acordado suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión que establezca la ordenación del sistema de compensación y su ejecución, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, y todo ello con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Ambas partes, acuerdan acometer la modificación de la actual ordenación que otorga la Ficha de Ordenación "Antigua Penitenciaría"- Área de Planeamiento Específico APE 14-02, a la parcela descrita en el expositivo Tercero de este documento, mediante la figura de un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo previsto en los artículos 67 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. La figura del Estudio de Detalle está contemplada en la ficha urbanística de la parcela descrita en el expositivo Tercero de este documento, la cual está aprobada por el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, actualmente vigente, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 9 de mayo de 2003 y el Texto refundido el 6 de junio de 2008. Ambas partes, manifiestan su conformidad para el establecimiento del sistema de compensación conforme se establece en el artículo 158 de la LUA y en las condiciones que resultan de las Estipulaciones siguientes.

SEGUNDA.- La redacción de los instrumentos urbanísticos necesarios para llevar a cabo este convenio se presentarán en el plazo de tres meses en el Ayuntamiento de Huesca para su tramitación y correspondiente aprobación.

El Ayuntamiento, redactará el Estudio de Detalle.

SIEP se ocupará de la redacción del Proyecto de Reparcelación.

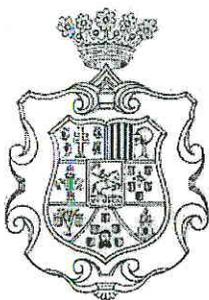
TERCERA.- El proyecto de reparcelación dispondrá, como cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento de Huesca, una parcela con la superficie de terreno que se concrete en el instrumento de planeamiento (Estudio de Detalle), atendiendo, en cualquier caso, a las cesiones de suelo dotacional público descritas en la ficha de gestión vigente.

CUARTA.- El Ayuntamiento de Huesca, se compromete a realizar el cambio de ordenación, mediante la tramitación del Estudio de Detalle, que se extenderá a los terrenos descritos en el expositivo Tercero de este acuerdo, y que se corresponden con la Antigua Prisión Provincial, con los datos que se detallan a continuación:

Superficie del ámbito: 10.905m²

Sup. suelo planeamiento	10.905 m ²	
Edificabilidad Total	17.515 m ² t	
Uso característico	Residencial vivienda Libre	
Cesión Ayto Edificabilidad (BLOQUE I)	3.392 m ² t	B+3+ático
Superficie máxima construible residencial	14.123 m ² t	
	BLOQUE II	B+5+ático
BLOQUE III		B+5+ático
BLOQUE IV		B+5+ático
Ocupación	3.140 m ²	
Sup. Espacios libres (verdes) uso público	3.564 m ² s	

Los criterios de ordenación que deberá contener el referido instrumento de planeamiento,



serán los siguientes:

- Compatibilizar la edificación de un frente de fachada no continuo al Paseo de Ramón y Cajal -que potencie su carácter urbano- y la apertura de un segundo eje central, de dirección norte-sur; es decir, perpendicular al anterior. Con ello, se pretende ganar un elemento de conexión e integración con el entorno (la propia avenida y el barrio situado al otro lado de la misma, especialmente con la calle Daniel Montorio), tanto desde el punto de vista del paisaje urbano (visual y espacial) como en materia de accesibilidad peatonal.
- Poner en valor las superficies del espacio libre citado, mediante su accesibilidad desde el viario circundante por diversos puntos y su adecuada urbanización y ajardinamiento.
- Posibilitar hasta un máximo de 4 (cuatro) volúmenes edificables, ubicados en la periferia de la manzana, que permitan una clara división entre la parcela susceptible de ser adjudicada al ayuntamiento y las que podrían corresponder a SIEP. Próximos al Paseo Ramón y Cajal se dispondrá un edificio partido en dos o dos edificios con vistas a configurar una fachada al Paseo, en la que se produzca una penetración peatonal, centrada en dicha fachada y con dirección norte-sur, que dará acceso a los espacios libres a configurar en el interior de la manzana.

En cualquier caso la ordenación atenderá al esquema propuesto en el plano anexo.

QUINTA.- Dado que el uso característico acordado para este suelo en el convenio precedente de fecha 1 de Agosto de 2003 y posteriormente otorgado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente es "residencial vivienda libre", el Ayuntamiento de Huesca se compromete a realizar los trámites oportunos para conservar dicho uso en el nuevo ámbito descrito de conformidad con lo establecido en la vigente legislación.

Y para que conste, en prueba de conformidad firman el presente Convenio en el lugar y fecha arriba indicados, por duplicado."

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el artículo 100.5.b) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Huesca, 28 de noviembre de 2014. La Alcaldesa, Fdo. Ana Alós López