



CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COLABORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-EX-17 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÁDIZ

En Cádiz, a 28 de noviembre de 2018.

REUNIDOS

De una parte, D. JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ SANTOS, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.

De otra parte, D. FELIPE LÓPEZ GARCÍA, Consejero de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y Presidente de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

INTERVIENEN

D. JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ SANTOS, como Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, quien ostenta su representación y ejerce las facultades que le vienen conferidas por los artículos 21.1.a) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

D. FELIPE LÓPEZ GARCÍA, como Presidente de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda, facultado para este acto por razón de su cargo.

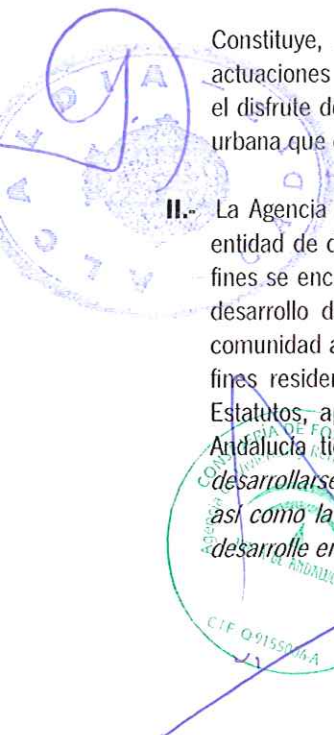
Ambas partes, en la calidad en que actúan, tienen y se reconocen plena capacidad legal para otorgar este CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COLABORACIÓN, y en su virtud

MANIFIESTAN

- I.- El Ayuntamiento de Cádiz tiene entre sus objetivos prioritarios satisfacer el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada garantizado por el art. 47 de la Constitución Española, fomentando a tal fin la ejecución en el municipio de viviendas sometidas a regímenes de protección pública a las que puedan acceder aquellos vecinos con rentas menos favorecidas.

Constituye, asimismo, objetivo prioritario del referido Ayuntamiento dar cumplimiento a la programación de actuaciones contempladas por el planeamiento general, garantizando a los vecinos, según previsión del art. 45 CE, el disfrute de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la personalidad y la mejora de la calidad de vida urbana que conlleva la ejecución de las dotaciones e infraestructuras contempladas por el Plan.

- II.- La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, creada por Decreto 262/85 de 18 de Diciembre, es una entidad de derecho público adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, entre cuyos fines se encuentra el de llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la comunidad autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios. En concreto, conforme al artículo 5 de sus Estatutos, aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía tiene entre sus funciones: *"La redacción de estudios, planes y proyectos urbanísticos que deban desarrollarse directamente por la Agencia o bien con su cooperación; la gestión urbanística en ejecución de planes así como la redacción y ejecución de proyectos de urbanización que afecten a actuaciones a cargo de AVRA o desarrolle en cooperación con otras entidades públicas o privadas"*.



III.- Que el Ayuntamiento de Cádiz cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, el cual fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011 y publicado en BOJA nº 73 de 16 de abril de 2012.

IV.- Este Plan General delimita una Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado, a la que identifica como UE-EX-17 "CERRO DEL MORO", siendo las determinaciones del planeamiento general relativas al mismo las que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión integrante del Plan, que se incorpora como anexo al presente convenio dejando constancia aquí de las siguientes determinaciones básicas:

- Clasificación: Suelo Urbano no consolidado.
- Calificación: Residencial protegido
- Superficie 7.732m²s
- Edificabilidad:
 - 8.502 m² t Residencial Protegido
 - 4.160 m² t Garaje bajo rasante
- Cesiones:
 - Equipamiento de 620m²t en parcela 2 en la planta baja del edificio.
 - Zonas Verdes. 498m²s
- Aprovechamiento medio: 4,60.
- Aprovechamiento objetivo. 10.998 uu.aa.
- Nº de viviendas: 100.
- Sistema de actuación: Cooperación.

En la actualidad, AVRA es titular de una cuota de participación del 38'27 % en la Unidad de Ejecución EX-17.

V.- Que el Ayuntamiento de Cádiz, para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento, así como de los intereses generales concretados, en lo que aquí interesa, en posibilitar el acceso a la vivienda a aquellos vecinos con rentas menos favorecidas y en los plazos más breves, estima que la unidad de ejecución sea desarrollada por el Sistema de Cooperación, gestionado éste de modo directo. Ello, dada la relevancia de tal Unidad para el desarrollo urbanístico de la ciudad y considerando que el carácter público del Sistema de Cooperación y su gestión directa garantizan el logro de los objetivos y fines del planeamiento en los plazos adecuados mediante la presencia de la Administración en la gestión y ejecución de aquél y, en definitiva, la satisfacción de los derechos constitucionales anteriormente referidos.

La Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz han venido realizando conjuntamente la actuación de rehabilitación y renovación urbana de la barriada denominada "Cerro del Moro" desde comienzos de los años 90, en la que se ha ejecutado, además de la construcción de 480 nuevas viviendas en 6 fases, la intervención en dotaciones como zonas verdes y equipamientos. Actualmente queda pendiente de intervenir en la fase 7^a, compuesta por un edificio de 47 viviendas y 3 locales de los que 31 viviendas son titularidad de AVRA, y en la fase 8^a, compuesta de un edificio de 70 viviendas de propiedad privada, todo ello conforme a las determinaciones establecidas para la UE-EX-17 "CERRO DEL MORO".

VI.- Que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) prevé que la gestión directa del Sistema de Cooperación pueda instrumentarse mediante la suscripción de convenios de colaboración con entidades públicas, por lo que el Ayuntamiento de Cádiz, para el mejor cumplimiento de los fines que tiene encomendados, está interesado en la futura gestión y ejecución del referido Plan General mediante la suscripción de un convenio con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Por consiguiente, de conformidad con lo expuesto, en uso de lo establecido en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículo 57 LRBRU y los artículos 90.2.c, y 92 de la LOUA, y con el fin de desarrollar la Unidad de Ejecución anteriormente señalada, las partes suscriben el presente convenio interadministrativo de colaboración de acuerdo con las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto

El presente convenio tiene por objeto establecer las bases de colaboración entre el Ayuntamiento de Cádiz y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que permitan la ejecución, a iniciativa pública, de la Unidad de Ejecución UE-EX-17 "CERRO DEL MORO" conforme a las reglas del Sistema de Cooperación en su modalidad de gestión directa.

SEGUNDA.- Intervención y obligaciones que asume la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

En virtud de este convenio, el Ayuntamiento de Cádiz encarga a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el desarrollo de las tareas técnicas y materiales necesarias para el cumplimiento del objetivo a que se refiere la estipulación anterior, a cuyos efectos, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, asumiendo el encargo que le hace el Ayuntamiento y por cuenta de éste, llevará a cabo todos los trabajos y actividades necesarias para el desarrollo, gestión y ejecución urbanística de la UE-EX-17 "CERRO DEL MORO".

A tal fin, con carácter enunciativo y no limitativo, dicha Agencia Pública asume las siguientes obligaciones:

- Redacción de un Estudio de Detalle, en su caso, mediante el cual se podrán ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes de las parcelas resultantes, con la finalidad de cumplir los objetivos de realojo de todas las unidades familiares que actualmente residen en el ámbito de la unidad de ejecución.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación necesario para la ejecución del planeamiento, con aplicación del régimen de aportación forzosa en su caso.
- Desarrollar las labores encomendadas en coordinación y colaboración con las autoridades y servicios técnicos municipales, rindiendo cuentas ante el Ayuntamiento de las tareas que se desempeñen y de las gestiones desarrolladas. Todo ello en el marco de la Comisión de Seguimiento a que se refiere la estipulación Octava del presente convenio.

TERCERA.- Obligaciones que asume el Ayuntamiento de Cádiz

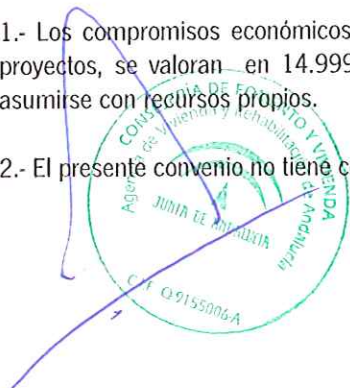
El Ayuntamiento de Cádiz asume por el presente convenio las obligaciones siguientes:

- Gestión de la actividad administrativa de ejecución de modo público, asumiendo el Ayuntamiento la actividad de ejecución determinando el Sistema de Cooperación de modo directo.
- Toda vez que el ámbito de la Unidad de Ejecución se encuentra urbanizado, sólo se asumirán las partidas necesarias de urbanización para la construcción de los edificios de viviendas protegidas que asumirá AVRA o quien promueva las mismas y serán concretadas en los correspondientes proyectos de construcción y determinadas durante la tramitación del correspondiente expediente de licencia municipal.
- Realizar las gestiones necesarias para la tramitación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación con aplicación del régimen de aportación forzosa en su caso.

CUARTA.- Compromisos económicos de cada una de las partes

1.- Los compromisos económicos derivados de las obligaciones de AVRA, consistentes en la redacción de planes y proyectos, se valoran en 14.999 euros, gastos de gestión incluidos, que no conllevan desembolso económico por asumirse con recursos propios.

2.- El presente convenio no tiene compromiso económico para el Ayuntamiento de Cádiz.



QUINTA.- Consecuencias en caso de incumplimiento de las obligaciones

La parte incumplidora no tendrá que indemnizar económicamente a la otra parte por incumplimiento de las obligaciones del presente convenio o por su extinción.

SEXTA.- Depósito e inscripción del presente convenio

El Ayuntamiento de Cádiz se obliga a tramitar y aprobar el presente convenio, así como a su posterior inscripción, depósito y publicación, en los términos previstos por la normativa de aplicación.

SEPTIMA.- Vigencia y eficacia del convenio

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.h) de la Ley 40/2015 del Régimen Jurídico del Sector Público, el presente Convenio tiene una vigencia de 4 años, si bien, en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto las partes intervinientes podrán acordar unánimemente su prórroga por otro período de 4 años.

Conforme al artículo 39 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, la eficacia del presente convenio queda demorada a su aprobación por el órgano competente de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y por el Ayuntamiento Pleno del Ayuntamiento de Cádiz, al objeto de que se pronuncie sobre el texto definitivo del mismo.

OCTAVA.- Comisión de Seguimiento

Para el seguimiento, vigilancia y control de las actuaciones previstas en el presente documento y de los compromisos adquiridos por los firmantes, se constituirá una Comisión de Seguimiento de integración paritaria entre el Ayuntamiento de Cádiz y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, siendo Presidente el Alcalde o persona en quien delegue, y Secretario un licenciado en Derecho designado por AVRA.

Esta Comisión resolverá los problemas derivados de la interpretación y el cumplimiento que puedan plantearse en el presente Convenio.

NOVENA.- Naturaleza y Régimen jurídico del presente Convenio

El presente Convenio tiene naturaleza jurídica administrativa y se rige por lo previsto en la LOUA, por los artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, estando excluido de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

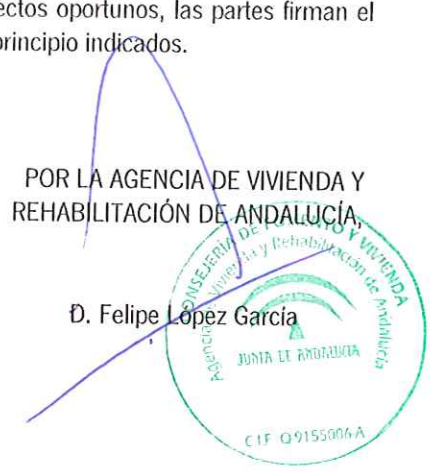
Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, para que conste y surta los efectos oportunos, las partes firman el presente Convenio por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ,

D. José María González Santos

POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

D. Felipe López García



UNIDAD DE EJECUCIÓN

Cerro del Moro

Fichero de Unidades de Ejecución

UE-EX-17



SITUACIÓN



DELIMITACIÓN



IMAGEN

ESTADO ACTUAL		ORDENACIÓN	
Superficie bruta	7.732	Suelo lucrativo total	2.300
Suelo parcelado público	559	Edif. lucrativa total existente	8.302
Suelo parcelado privado	1.832	Edif. lucrativa total brascante	4.100
Suelo parcelado total	2.390	Edificabilidad lucrativa total	12.652
Suelo equipamiento público	0	Sup. construida o mantener	0
Superficie viarias y espacios	5.342	Edif. lucrativa de nueva planta	12.652

DOTACIONES		DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES	
Sistemas	Varios	Espacios	Educativo
Suelo	4.844	Deportivo	SIPS
Edificabilidad	0	Otros	Total
	0		5.342

CESIONES		USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO	
Sistemas	Varios	Superficie suelo	Uso dominante
Suelo	-498	1.770	Residencial protegido
	0	620	Residencial protegido
	0		Edificabilidad
	0		Edificabilidad

USOS COMPLEMENTARIOS BAJA PASANTE EN SUELO LUCRATIVO	
Parcela	Uso complementario
1	Garaje bajo rasante
2	Garaje bajo rasante

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS			
Parcela	Suelo	Uso dominante	Uso complementario
1	1.770	6.642	0
2	620	1.800	0

VIVIENDA		APROVECHAMIENTO	
Regimen	Libres	Aprovechamiento objetivo	10,808
Número	0	Aprovechamiento subjetivo	9,878

OBJETIVOS

- Completar la operación de remodelación del Cerro del Moro.
- Construcción de nuevas viviendas para relleno de las viviendas existentes.
- Ampliar las zonas verdes.
- Creación de equipamiento de barrio.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

OBSERVACIONES

- La planta baja de la parcela 2 se destinará a equipamiento.

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Ambito de abarcamiento	AIA-EX-11	Sistema de actuación	Cuadrante Uno
Área de reparto	AR-EX-17	Cooperación	Anualidad





Fichero de Unidades de Ejecución

Cerro del Moro

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-EX-17



ESTADO ACTUAL

Superficie bruta	7.732	2.390
Suelo parcelado público	558	8.302
Suelo parcelado privado	1.832	4.160
Suelo parcelado total	2.390	12.362
Suelo equipamiento público	0	0
Superficie viarios y espacios	5.342	12.362

OBJETIVOS

- Completar la operación de remodelación del Cerro del Moro.
- Construcción de nuevas viviendas para reaflojo de las viviendas existentes.
- Aumentar las zonas verdes.
- Creación de equipamiento de barrio.

DOTACIONES

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otros	Total
Suelo	4.844	498	0	0	0	0	5.342
Edificabilidad	0	0	0	0	620	0	620

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otros	Total
Suelo	498	498	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	1.770	Residencial protegido	6.642
2	620	Residencial protegido	1.860

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Edificabilidad
1	Plantas altas	3.540
2	Plantas altas	620

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Uso complement.	Total bruto	Total	Total restante
1	1.770	6.642	0	3.540	10.182	6.642
2	620	1.860	0	620	2.480	1.860



OBSERVACIONES

- La planta alta de la parcela 2 se destinará a equipamiento.

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	100	100

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	100	100

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	100	100

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Cuadrante	Uro
Cooperación		1

AMBITO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación
AR-EX-17	AR-EX-11

