



REG. MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

8

REG. AUT. Nº

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE LA AI-27 DEL P.E.P.R.I. ALBAICÍN ENTRE E.P.S.A.
Y EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA.**

En Granada a 26 de enero de 2.004

REUNIDOS

De una parte D. **José Torres Hurtado**, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada y Dña. **Mercedes López Domech**, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

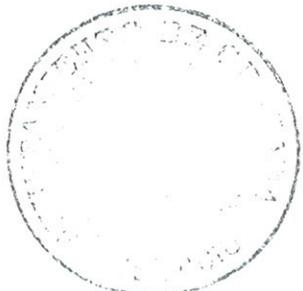
De otra: D. **Miguel Ocaña Torres**, Gerente Provincial de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en Granada.

INTERVIENEN

El Sr. D. **José Torres Hurtado**, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Granada, debidamente facultado para ello por Acuerdo Plenario de fecha 28 de noviembre de 2.003

La Sra. Dña. **Mercedes López Domech**, que da fe de este acto, como Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

El Sr. D. **Miguel Ocaña Torres**, en nombre y representación de la EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA (en adelante EPSA), en su condición de Gerente Provincial de EPSA en Granada, debidamente facultado para este acto en virtud del Acuerdo del Consejo de Administración de E.P.S.A. de fecha 23 de diciembre de 2003 con domicilio en la calle Cardenal Bueno Monreal nº 58 de Sevilla 41012 y C.I.F.: Q-9155006-A.





Los comparecientes, con el carácter con que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y a tal efecto

EX P O N E N

- 1.- El Ayuntamiento de Granada tiene entre sus objetivos la Rehabilitación del Casco Histórico y, en concreto, del barrio del Albaicín, cuya ejecución se articula a través del Instituto Municipal de Rehabilitación. Con idéntica finalidad, el Ayuntamiento solicitó, mediante acuerdo plenario de fecha 31 de Marzo de 2.000, la declaración como Area de Rehabilitación Concertada de la zona denominada Bajo Albaicín-Churra, que se hizo efectiva mediante Orden de 29 de Noviembre de 2.001 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, firmándose con fecha 5 de junio de 2.002, un Convenio entre el Ayuntamiento de Granada y EPSA para el desarrollo de dicha Area. La actuación objeto de este convenio se encuentra emplazada dentro de la delimitación del Area de Rehabilitación Concertada declarada.

- 2.- El planeamiento general vigente en el municipio de Granada contiene la delimitación, entre otros de la Unidad denominada Plan Especial AI-27, que comprende una única Unidad de Ejecución, cuya ejecución está prevista realizarla en tres fases, las cuales se encuentran dentro del ámbito del Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín. Las determinaciones, ámbito de desarrollo y demás características de las fases, según se deriva del planeamiento, son:

Fases	Super. Suelo	Max. Ocup.	Uso	Sup. Const.	C.P.	Aprov.	Sup. Viario
S.U1	310,73	310,73	Residencial Libre	372,83	1,00	372,83	---
S.U2	2.510,20	1.787,50	Resid. Público	1.714,00	0,80	1.371,20	722,7
			Equipamiento	1.121,80	---	---	
			Aparcamientp	2.376,00	---	---	
S.U3	982,07	716,33	Residencial Libre	1.235,10	1,00	1.235,10	265,74
			Resid. Público	326,74	0,80	261,39	
			Aparcamiento	1.658,30	---	---	
Totales	3.803,00	2.814,56		8.805,57		3.240,33	988,44

CLASIFICACION: Suelo urbano.

CALIFICACION: Residencial.

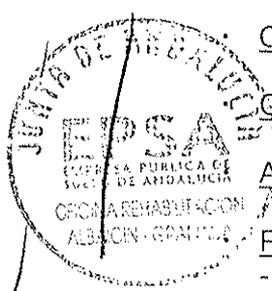
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,852 ua/m²

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:

- P.E.P.R.I. DEL ALBAICIN. (Aprobado Definitivamente 28-12-90).
- PGOU DE GRANADA. (Aprobado definitivamente 10-5-00).

• PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Especial AI-27. (A. D. 31-01-03).

• SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.





La Unidad de Ejecución a los efectos de la actuación por el Sistema de Expropiación, está compuesta por las siguientes fincas:

IDEN.	REF. CAT.	DIRECCIÓN	SUPERF.	PROPIETARIO
S.U1	7053.3.11	ZENETE 26	310,73	PRIVADO
S.U2	7054.0.21	ZENETE 17	2.179,00	AYTº GRANADA
S.U2	7054.0.22	BETETA 26	331,20	PRIVADO
S.U3	7051.0.12	ELVIRA 58	525,00	PRIVADO
S.U3	7051.0.13	ELVIRA 56	457,07	PRIVADO

- 3.- Así mismo el Ayuntamiento de Granada es propietario de la parcela catastral 70-54-0-25, que consta en el Inventario de Inmuebles del Patrimonio Municipal de Suelo con el núm. de ficha 182, situada junto al límite del ámbito de la AI-27, (en adelante denominaremos a esta parcela **FINCA 1**).

Esta parcela mide unos 49 m² de superficie, calificado como plurifamiliar manzana cerrada con tres alturas con una edificabilidad de 2,4m²/m², en la que se podría construir así mismo residencial protegida.

- 4.- En el ámbito de la AI-27, el Ayuntamiento de Granada es propietario de la parcela catastral 70-54-0-21 comprendida en la S.U.2, situada en calle Zenete núm. 17 e incluida en el Inventario de Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo con núm. de ficha 184. No obstante dicha finca se deberá tener en consideración en la ejecución del sistema expropiatorio en el momento de realizar la reparcelación correspondiente, (en adelante denominaremos a esta parcela **FINCA 2**).

Por otro lado es necesario remarcar que existe una subvención del Programa Elvira Gómez financiado por el EFTA, para la realización de un aparcamiento en esta parcela municipal, que tiene que estar finalizado en el año 2004, teniendo una edificabilidad para aparcamiento de 2.376 m² y de residencial de protección pública de 1.714 m² construidos.

- 5.- Para el desarrollo del Plan Especial de la AI-27, y a fin de determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del mismo se considera conveniente por ambas partes suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión en virtud de lo establecido en los artículos 95 y 76.b) de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

- 6.- Las competencias municipales en materia de urbanismo y vivienda vienen recogidas en el art. 25 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.



- 7.- El Ayuntamiento de Granada, a través de su pleno municipal en sesión celebrada el día 28 de Junio de 2.002, aprobó el Encargo de Gestión a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) para el desarrollo y ejecución de estudios, proyectos y trabajos del Area de Intervención AI-27 del PEPR I Albaicín (Zenete - Beteta) y del solar de la Plaza de San Gregorio para la realización de un equipamiento Institucional. Asimismo, dicho acuerdo plenario prevé la suscripción de convenios entre EPSA y el Ayuntamiento con el objeto de determinar las condiciones, costes, aprovechamientos y compromisos financieros a asumir por ambas partes de la actuación encomendada.
- 8.- El Ayuntamiento, en cumplimiento de sus objetivos y una vez aportados por EPSA los trabajos realizados en virtud del acuerdo mencionado en el expositivo anterior, ha iniciado, el proceso de desarrollo de la Unidad, habiendo sido aprobado definitivamente el Plan Especial AI-27 por el Pleno Municipal el 31 de enero de 2003. Igualmente, se encuentra concluida la elaboración del Estudio Geotécnico de los terrenos.
- 9.- La Empresa Pública de Suelo de Andalucía, constituida por Decreto 262/85, de 18 de diciembre, como Entidad Pública de las previstas en el art. 6.1 b) de la Ley General 5/1983, de 19 de julio, de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se articula en cuanto a sus funciones, a través de lo dispuesto en el art. 5 de sus Estatutos, aprobados por Decreto 113/91, de 21 de mayo, y el art. 33.e) de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, con la finalidad de servir de coadyuvante a la ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto como es la realización de las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo para fines residenciales, industriales, de equipamientos y servicios, así como la promoción y construcción de viviendas protegidas, le sea encargada por la Administración autonómica o por las Entidades Locales de Andalucía, pudiendo tener lugar ello, tal como se contempla en los arts. 55 y siguientes del Reglamento de Régimen Interior de EPSA aprobado por Orden de la COPT de 31 de julio de 1991, mediante celebración de convenios con las mismas.

Se encuentra por tanto, dentro de los supuestos recogidos tanto en el artículo 76 de la LOUA, "...entidades o sociedades de capital íntegramente público.", a las que se puede ceder gratuitamente o a precio inferior a su valor urbanístico, bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, como en el 95 también de la LOUA, "...entidades públicas adscritas o dependientes de..." la Junta de Andalucía, con las que se puede suscribir convenios, para la determinación de las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.

- 10.- Que tanto el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005 como el IV Plan Andaluz 2003-2007 en la materia, prevén entre las actuaciones protegibles la promoción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, arbitrando una serie de medidas de financiación cualificada recogidas básicamente, en cuanto al referido régimen de protección, en el Capítulo II del R.D. 1/02, de 11 de enero, y en el título I del D. 149/2003, de 10 de junio.



Así pues, dado que la actuación que se pretende se encuadra en el ámbito del Área de Rehabilitación Concertada y participa en los objetivos de la misma, ambas Instituciones, conscientes de la necesaria colaboración interadministrativa para una adecuada aplicación de sus recursos y al objeto de llevar a cabo una actuación coordinada que se materialice en la gestión del planeamiento y en la construcción de las viviendas y dotaciones, el Excmo. Ayuntamiento de Granada y EPSA suscriben el presente Convenio con arreglo a las siguientes :

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente Convenio la gestión y ejecución por parte de EPSA del Plan Especial de la AI-27 en el P.E.P.R.I. del Albaicín, así como la contraprestación del Ayuntamiento a EPSA por tal concepto.

SEGUNDA.- A fin de que EPSA como agente urbanizador pueda llevar a cabo la gestión y ejecución mencionadas en la cláusula anterior el Ayuntamiento de Granada se compromete a ceder a aquella, sin perjuicio del aprovechamiento a que se refiere la cláusula 4ª del presente, en virtud de lo establecido en el artículo 76.b) de la LOUA, la propiedad de la siguiente parcela:

FINCA 1: situada junto al límite del ámbito de la AI-27 del P.E.P.R.I. Albaicín, se corresponde con el núm. de ficha 182 del Inventario de Inmuebles del Patrimonio Municipal de Suelo.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Granada tramitará los procedimientos necesarios para la gestión y ejecución del Plan Especial de la AI-27, previa presentación por parte de EPSA de los documentos necesarios para ello. Los procedimientos previstos para dicha gestión y ejecución son los siguientes:

- Proyecto de tasación conjunta.
- Proyecto de reparcelación.

CUARTA.- El Ayuntamiento de Granada, cederá a EPSA el aprovechamiento excedentario de la AI-27, que no sea destinado, en su caso, al pago de las expropiaciones de suelo necesarias para la ejecución del ámbito, incluido el correspondiente al 10% del aprovechamiento de titularidad municipal. Igualmente cederá el total del aprovechamiento que corresponda de suelo y de subsuelo susceptible de adquisición correspondiente a la parcela municipal (FINCA 2).



QUINTA.- EPSA se compromete en virtud de la gestión encomendada a:

- El pago de los costos ocasionados por la redacción y dirección técnica de los trabajos y proyectos que han sido necesarios para la aprobación del planeamiento.
- El pago de los costos ocasionados por la obtención de las parcelas propiedad de particulares por el procedimiento de expropiación forzosa, bien sea en metálico o en especie mediante pago de aprovechamiento a materializar en las fincas resultantes de la reparcelación, incluidos los de redacción del Proyecto de Tasación conjunta y de Reparcelación.
- El pago de los trabajos de gestión y dirección técnica así como los de ejecución de las obras de urbanización del ámbito del Plan Especial de la AI-27.
- El pago de los proyectos técnicos, y obras de construcción del equipamiento previsto en el ámbito del Plan Especial de la AI-27, en la parcela catastral 70-54-0-22, situada en calle Beteta núm. 26, con una superficie máxima prevista de 1.121 m² construidos sólo en cuanto a las fases de Cimentación, Estructura, Cerramiento exterior, cubiertas; las otras fases para su completa realización de este equipamiento como son, entre otras, Albañilería, Revestimientos, Acabados, Instalaciones etc. serán realizadas por el Ayuntamiento de Granada con fondos propios. La realización de este equipamiento puede realizarse de forma independiente a las viviendas y al aparcamiento para residentes.

Respecto de este equipamiento, los trabajos se desarrollarán según las normas internas de funcionamiento de EPSA y en sus distintas fases que se contemplan en el anexo que se acompaña.

SEXTA.-

Serán por cuenta de EPSA cuantos costes se devengan de sus actuaciones como promotor, y en concreto las siguientes:

- El pago de los proyectos técnicos, y obras de construcción del aparcamiento subterráneo previsto en el subsuelo de la **FINCA 2** dentro del ámbito del Plan Especial de la AI-27, construyendo aproximadamente 2.376 m² de aparcamiento con destino a venta para residentes.
- El pago de los proyectos técnicos, y obras de construcción de las viviendas de protección pública previstas tanto en el ámbito del Plan Especial mencionado como en la parcela que cede el Ayuntamiento colindante con los límites de dicho Plan Especial, construyendo viviendas protegidas en régimen de alquiler.



84

SÉPTIMA.- EPSA presentará ante el Ayuntamiento, para su aprobación, el Proyecto y Plan de Ejecución de las obras de urbanización y edificación que contemplará la programación y plazos previstos, así como las condiciones y los precios de venta de los aparcamientos y de alquiler de las viviendas, que serán destinados, prioritariamente, a los residentes del Area, y que se registrá por los siguientes criterios:

Las viviendas obtenidas se pondrán a disposición de las operaciones de realojo para otras actuaciones que se realicen en el Area de Rehabilitación Concertada. En su defecto, o una vez concluidas las actuaciones en el Area, serán adjudicadas por EPSA en régimen de alquiler

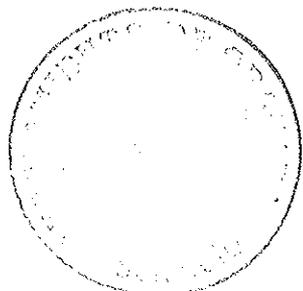
La venta de aparcamientos será llevada a cabo por EPSA y su precio se establecerá de conformidad con la legislación vigente en ese momento para la venta de viviendas protegidas, siempre y cuando se consigan y materialicen las subvenciones provenientes de los fondos del EFTA del Programa Elvira-Gomez; en caso contrario este precio podría aumentarse para equilibrar la inversión realizada.

El Ayuntamiento, por su parte, se compromete a facilitar a EPSA, el acceso a las ayudas y recursos a los que pueda acogerse la promoción mediante cauce municipal.

Dada la prioridad en la Ejecución del Proyecto del Aparcamiento cuya financiación depende de los fondos del EFTA (BEI) del Programa Elvira Gomez que finaliza en diciembre de 2004, y teniendo en cuenta que la Ordenación Urbanística de desarrollo del Plan Especial de la AI-27 aprobado definitivamente, no incide sobre la ejecución del Aparcamiento proyectado en la FINCA 2, la ejecución del mismo se puede realizar de forma independiente.

OCTAVA.- El presente convenio se considerará vigente hasta la completa finalización y ejecución del Plan Especial de la AI-27 que se estima en cinco años desde su firma. No obstante se tendrá por cumplido una vez que se concluyan los siguientes hitos:

- Finalización de las obras según los términos acordados.
- Recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, previa obtención de la licencia de 1ª ocupación de la edificación y de la licencia de apertura del aparcamiento.





NOVENA.- El Plan de Etapas que se pretende seguir en cumplimiento de este Convenio es el siguiente:

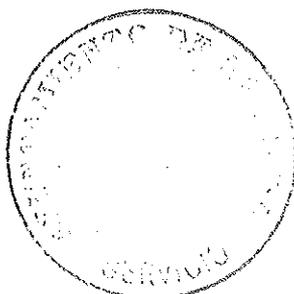
1. Cesión de la finca 1 por parte del Ayuntamiento de Granada a EPSA, formalizadas mediante escritura pública: 3 meses desde la firma del presente Convenio.
2. Presentación por parte de EPSA de los siguientes documentos para su tramitación:
 - Proyecto de tasación conjunta para la expropiación de la AI-27: 3 meses desde la firma del Convenio.
 - Proyecto de reparcelación de la AI-27: 4 meses desde la aprobación del Proyecto de Tasación Conjunta.
3. Proyecto de obras de urbanización de la AI-27: 5 meses desde la firma del presente Convenio.
4. Proyecto de obras de edificación del edificio de equipamiento de la AI-27 : 7 meses desde la firma del Convenio.

Tanto las obras de edificación como las de urbanización se ejecutarán conforme a los plazos establecidos en el planeamiento.

Estas etapas podrán modificarse por acuerdo entre las partes.

DÉCIMA.- Este Convenio se rige por sus cláusulas específicas y, en lo no previsto en el mismo, por las normas reguladoras del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, aplicándose subsidiariamente las normas del Código Civil.

UNDÉCIMA.- La validez y eficacia del presente Convenio quedará, en su caso, suspensivamente condicionada a su aprobación por el órgano competente de cada una de las Entidades comparecientes.





DECIMOSEGUNDA.-Serán causas de resolución anticipada del Convenio:

- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones recogidas en el presente Convenio por parte de alguno de los firmantes, previo requerimiento por plazo de un mes a fin de subsanar dicho incumplimiento.
- El mutuo acuerdo de los firmantes del Convenio.

En caso de resolverse anticipadamente el Convenio se levantará acta de la situación general de cumplimiento del mismo y anexo económico para su liquidación, con abono por el Ayuntamiento a EPSA de todos los costes abonados por ésta hasta el momento, en virtud de las obligaciones asumidas en las cláusulas quinta y sexta del presente, con reversión de la propiedad de suelo y de los trabajos y obras ejecutadas al Ayuntamiento.

Y en prueba de conformidad y compromiso con cuanto antecede, firman el presente Convenio, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha de su encabezamiento.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

POR LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALÚGIA

Fdo.: José Torres Hurtado

Fdo.: Miguel Ocaña Torres

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Mercedes López Domech



ANEXO

EQUIPAMIENTO EN CALLE BETETA NÚM. 26

Respecto del equipamiento a realizar en calle Beteta núm. 26, los trabajos se desarrollarán según las normas internas de funcionamiento de EPISA y en sus distintas fases que, esencialmente, son las siguientes :

a) Localización y diseño de la promoción.

Estudios previos en relación con el solar, levantamiento topográfico, estudios geotécnicos, Proyecto Arqueológico, Levantamiento Topográfico, reconocimiento de aptitud jurídica, urbanística y constructiva y estudios previos en relación con la viabilidad de la promoción, superficies, programas, distribución, diseño. Así como los preceptivos Proyecto de Intervención Arqueológica y realización de catas y sondeos arqueológicos.

b) Proyectos técnicos y Dirección de obras.

Elaboración y formalización del contrato de redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, así como de los contratos de los técnicos de Dirección de obras.

Elaboración y formalización del contrato de redacción del Proyecto de Telecomunicaciones y de la correspondiente dirección de las obras.

Supervisión de los Proyectos y estudio de viabilidad económica de los mismos.

c) Contratación de las obras

- . Preparación Bases del concurso
- . Publicidad del concurso
- . Admisión y estudio de las ofertas presentadas
- . Contratación de las obras de ejecución

d) Ejecución de obras

Seguimiento general de la obra, desde el acta de replanteo hasta la recepción de las mismas.

Contratación del seguro a todo riesgo de construcción y mantenimiento hasta la recepción definitiva de la obra.

- . Otros seguros que sean exigibles por Ley al promotor.
- . Elaboración y contratación del programa de ensayos.
- . Control de las certificaciones de obra.
- . Gestión de empresas de servicios: electricidad, agua, teléfono, etc.
- . Recepción Provisional y Definitiva de la construcción.

