

CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO DE LAS  
ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE CÁDIZ PARA LA OBTENCION DE LOS  
DEPÓSITOS DE TABACO EN AVDA. MARCONI

En el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz a de Septiembre de  
2008

**REUNIDOS**

De una parte, la Excmo. Sra. Doña Teófila Martínez Sáiz, Alcaldesa-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, cuyas circunstancias personales no se reseñan, por actuar en el ejercicio de su cargo,

Y de otra, Don Andrés Pérez y Pérez, mayor de edad, con DNI número 13.625.324-D, con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle Eloy Gonzalo nº 10.

**INTERVIENEN**

Doña Teófila Martínez Sáiz, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz en nombre y representación del mismo según lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Don Andrés Pérez y Pérez, en nombre de la Sociedad Compañía de Distribución Integral LOGISTA, S.A. con CIF núm. A2814007 y con domicilio en el Polígono Industrial de "Polvoranca" en Leganés (Madrid) calle Trigo nº 39, según Escritura de apoderamiento que se acompaña.

Las partes según interviene se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio y a tal efecto

## EXPONEN

I.- Que la Sociedad Compañía de Distribución Integral LOGISTA, S.A. es propietaria de las siguientes fincas:

URBANA: TERRENO cuya figura geométrica es de un polígono irregular de nueve lados, al sitio de PUNTALES en los Extramuros, AVENIDA DE MARCONI sin numero, en Cádiz; mide noventa mil trescientos treinta metros y noventa y seis decímetros cuadrados; y linda: por el Norte por tres de sus lados con terrenos de los ferrocarriles Andaluces o sea de los cedidos a esta Compañía por los Señores Haynes; al Este, por otros tres de sus lados con terrenos también de los Ferrocarriles Andaluces y por el quinto y séptimo lados con otro de los señores Haynes; al Sur, por los lados sextos y octavo con terrenos del señor Haynes, y al Oeste, por el noveno lado con la vía férrea de Cádiz a Sevilla En dicho terreno ha sido construido el Almacén depósito de Tabaco del Mediodía de España, los terrenos pertenecientes a dicho almacén ocupan una superficie de cuarenta y cuatro mil trescientos treinta y seis metros tres mil cuatrocientos noventa centímetros cuadrados, tomados de la citada parcela de terreno de noventa y dos mil novecientos ochenta y un metros cinco mil cuatrocientos noventa centímetros cuadrados. El perímetro del terreno perteneciente al Almacén depósito tiene la figura de un polígono irregular convexo de siete lados, habiendo dentro de él una extensión de veintinueve mil setecientos noventa y siete metros con nueve centímetros cuadrados cercado de tapias en cuyo interior están construidos los Almacenes quedando espacios a cielo descubierta que forman cinco patios, tres centrales, uno anterior uno posterior, más dos caminos de ronda que conducen del patio anterior al posterior. Las lindes del terreno que se describe lados del polígono son los siguientes. Linda: Norte: Una recta de doscientos setenta y ocho metros sesenta centímetros de longitud trazada a lo largo del camino de Puntales -acta levantada el veintinueve de Septiembre de mil novecientos seis en unión de una comisión del Excelentísimo Ayuntamiento-, otra de dieciocho metros setenta y cinco centímetros paralela a la vía de Puntales en el paso a nivel del camino del mismo nombre -de acuerdo con la compañía de los ferrocarriles Andaluces y

una tercera recta de cuarenta y ocho metros cinco centímetros que une los hitos que determinan el terreno propiedad de los ferrocarriles Andaluces. Linde Este: una recta de ciento once metros cuarenta centímetros de longitud que une dos hitos de límite de los ferrocarriles andaluces y otros de treinta y siete metros cuarenta y seis centímetros trazada desde el último hito de los anteriores perpendicularmente a la linde Sur limitando terrenos del Señor Haynes Linde Sur Una recta paralela a la primera de la linde Norte de doscientos ochenta y siete metros veinte centímetros, de distancia del carril interior con longitud de ciento sesenta y siete metros cincuenta centímetros. Linde Oeste: Una recta trazada paralelamente a la vía férrea de Cádiz a San Fernando y a siete metros treinta centímetros de distancia del carril interior con longitud de ciento sesenta y siete metros cincuenta centímetros. Los terrenos que se describen lindan por el Norte con el camino de Puntales y con terrenos de la Propiedad de los ferrocarriles Andaluces. Al Este con éstos mismos y con los señores Haynes. Al sur, con estos Señores y con terrenos de la Propiedad del Estado; y al Oeste, con terrenos de los ferrocarriles Andaluces; línea de ferrocarril de Cádiz a San Fernando. La superficie total dentro de tapias cuya rasante esta elevada a cincuenta centímetros es de veintinueve mil setecientos noventa y siete metros nueve decímetros cuadrados quedando fuera de ellas la de catorce mil quinientos sesenta y nueve metros dos mil quinientos noventa centímetros cuadrados, que hacen el total de cuarenta y cuatro mil trescientos sesenta y seis metros tres mil cuatrocientos noventa centímetros cuadrados. La fachada principal está orientada al Naciente y en ella hay tres entradas una central con paso para el ferrocarril y dos pequeñas puertas para peatones al lado de las cuales hay dos garitas para los guardas Las otras dos entradas son solo para el servicio del ferrocarril cuando sea necesario utilizarlas. Los edificios destinados a Almacenes de tabacos en rama consisten en cuatro. Almacenes de una sola planta orientados de Este a Oeste paralelos entre si de ciento veinticuatro metros diez centímetros de longitud por diez y ocho metros cincuenta centímetros de anchura y uno transversal normal. a los anteriores también de una sola planta orientado de Norte a Sur de ciento quince metros diez centímetros por diez y ocho metros con cincuenta centímetros, entre los cuatro almacenes paralelos quedan tres patios de doce metros de anchura y por toda la longitud de aquellos don sus andenes de dos metros de ancho por un metro quince centímetros de altura, a ambos lados para que ellos se arrimen los vagones de ferrocarril que corren por vías instaladas al efecto y que

facilitan la descarga y carga de tabacos. Los ejes de cada uno de estos patios coinciden con los de la puerta principal y las de servicio., La fachada principal, de los cuatro almacenes está retirada de la tapia veintiséis metros trescientos setenta y cinco milímetros formándose entre ambos el patio anterior. Entre las dos fachadas laterales de los almacenes primero y último y la tapia de cerramiento se han dejado calles de diez metros de anchura que forman los caminos de ronda. Por último entre la fachada lateral del almacén transversal y la tapia por su lado Sur queda un patio que figura triangular. Cada uno de los almacenes longitudinales tienen diez puertas de comunicación con los andenes, de modo que en los centrales son veinte las puertas que dan a los andenes, diez por cada fachada y en el primero y en el último solo existen diez puertas por tener solo una fachada a patio, la otra da al camino de ronda en donde no haya puerta alguna. El almacén transversal solo tiene sesenta y tres puertas a los andenes el número de ventanas de cada almacén longitudinal es de sesenta, treinta en cada fachada y el del transversal cuarenta y cuatro. Los primeros tienen cada uno además en su frente un ventanal y dos el último., El edificio está construido e pilastra e hiladas de verdugado de ladrillos y cajones de mampostería concertada con espesor de setenta centímetros. El zócalo de todos los almacenes es de sillería lo mismo que las pilastras de las cancelas de entradas al encintado de los andenes y las escaleras para subir a ellos. Las armaduras de hierro, viguetas, del mismo material bovedillas de ladrillos y cemento y cubierta de teja plana forman la techumbre de este edificio. El solado es de losetas de cemento. La tapia de cerramiento está construida de igual material que los almacenes pero el zócalo no es de sillería, sino de mampostería concertada, el caballete es de teja plana Todas las fábricas de ladrillos están pintadas La red de saneamiento la forman atarjeas de ladrillos y cemento que desaguan en veintiséis pozos absorbentes, la tapia de cerramiento está construida en toda su espesor en terrenos del almacén depósito.

**REGISTRO.-** Pendiente de inscripción a favor de Logista, S.A., en el Registro de la Propiedad número uno de Cádiz.

**REFERENCIA CATASTRAL:** La finca descrita tiene por referencia catastral el número 4637201QA4443F0001-QW.

II.- En el vigente Plan de Ordenación Urbana de Cádiz aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas el 22 de marzo de 1995, la citada finca se encuentra

calificada como **sistema general de equipamiento dotacional** para cuya obtención el Plan delimita una acción puntual denominada AP-EX-50 "Depósito de Tabacos".

**III** - Que el Ayuntamiento de Cádiz en la actualidad lleva a cabo la Revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, teniendo la intención de destinar la edificación histórica a uso cultural dentro de las actuaciones previstas para la conmemoración del Bicentenario de la Constitución de las Cortes de Cádiz de 1812.

Con la implantación del nuevo Hospital General en el solar de las antiguas instalaciones de EADS CONSTRUCCIONES ASRONAUTICAS S.A. (EADS-CASA), la Universidad de Cádiz demanda suelo para el traslado de la Facultad de Medicina en las cercanías del nuevo Centro Hospitalario previendo el Ayuntamiento destinar a ello el edificio de la ampliación efectuada por Tabacalera SA. a principios de los años setenta y parte del espacio libre colindante.

Para la puesta en valor del edificio histórico de los depósitos, el planeamiento estima necesario la demolición del edificio anexo al histórico, anexo realizado en los años setenta imitando a la construcción existente; circunstancia que se ve favorecida con el soterramiento del ferrocarril y la construcción de la Avenida Juan Carlos I.

Al mismo tiempo, el planeamiento en proceso de revisión y adaptación prevé la implantación de usos lucrativos en el suelo que resulta de la demolición de la ampliación de los almacenes.

**IV.-** Que el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y Logista S.A. se encuentran en disposición de establecer los acuerdos necesarios para alcanzar los objetivos de ambas instituciones y para ello otorgan el presente convenio con arreglo a las siguientes

#### **CLAUSULAS**

**Primera.-** Logista S.A. cede al Ayuntamiento de Cádiz, previa su segregación, la finca de forma trapezoidal, que inicialmente formaba parte de la descrita en el exponente primero, con fachada principal a la Avenida Juan Carlos I y con vuelta a la Avenida Marconi y a la C/ Hidroavión Numancia, con una

superficie de 40.896 m<sup>2</sup> y que queda concretada en el plano que figura como Anexo I a este Convenio.

**Segunda.-** El Ayuntamiento de Cádiz asignará a Logista S.A. el aprovechamiento necesario para materializar 14.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial libre (y otros usos que el PGOU establezca como compatibles) sobre rasante, así como el subsuelo necesario para la dotación de aparcamientos preceptivos dentro del ámbito de la finca restante que quede en poder de Logista, S.A., en el ámbito de la descrita en el exponente primero de este Convenio. Para ello, el Ayuntamiento contemplará en el planeamiento que revisa actualmente las actuaciones urbanísticas necesarias.

**Tercera.-** Si en el proceso de aprobación del planeamiento no fuese posible la implantación de la edificabilidad lucrativa en el ámbito de la actual parcela de los depósitos, el Ayuntamiento asignará el aprovechamiento necesario para satisfacer el mismo valor en otro emplazamiento de la ciudad de propiedad municipal, de forma que se mantenga el equilibrio previsto en las cláusulas primera y segunda.

**Cuarta.-** Los actos jurídicos necesarios para la formalización de la presente cesión se llevarán a efectos dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del planeamiento que se revisa.

**Quinta.-** Este convenio se redacta conforme a lo previsto en los artículos 95 y 30.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Séxta.-** El presente convenio y las determinaciones en él contenidas se condicionan a la aprobación definitiva del PGOU en desarrollo.

En prueba de conformidad con cuanto antecede se suscribe el presente convenio, por duplicado ejemplar, entre las partes intervinientes en el lugar y fecha al principio indicados.