




**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO, LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ Y ADIF, PARA LA GESTIÓN Y ORDENACIÓN DE LA ESTACIÓN FERROVIARIA DE CÁDIZ Y SU ÁREA DE INFLUENCIA (PLAZA DE SEVILLA)**

# CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA GESTIÓN Y REORDENACIÓN DE LA ESTACIÓN DE CÁDIZ Y SU ÁREA DE INFLUENCIA


En Madrid, a 20 de febrero 2008

En presencia de D<sup>a</sup> MAGDALENA ÁLVAREZ ARZA, Ministra de Fomento

## REUNIDOS:


 D. LUIS MANUEL GARCÍA GARRIDO, Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía,

D<sup>a</sup> TEÓFILA MARTÍNEZ SÁIZ, Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz

 D. ANTONIO GONZÁLEZ MARÍN, en su condición de Presidente de Entidad Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF),

Las partes que se reconocen mutuamente la representación que ostentan, así como capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio, y con ese fin:

## EXPONEN

 Primero.- Que el Ministerio de Fomento, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Cádiz firmaron un Convenio el 12 de enero de 1999 para colaborar en la construcción de las obras de integración urbana del ferrocarril en la ciudad de Cádiz.

Segundo.- Que el Ministerio de Fomento conjuntamente con el Ayuntamiento ha definido la ordenación de las edificaciones y volúmenes en el área de la estación para la construcción de la nueva estación de la ciudad de Cádiz que el Ministerio de Fomento ha construido en parte con cargo a sus presupuestos.

Tercero.- Que con fecha 13 de mayo de 2002 el Ayuntamiento de Cádiz y la antigua Renfe, hoy ADIF, firmaron un Convenio de Colaboración para la gestión y reordenación de la estación de Cádiz y su área de influencia, contemplando entre otros usos la construcción de viviendas.

Cuarto.- Que la Junta de Andalucía está interesada en la ordenación y desarrollo de la plaza de Sevilla como intercambiador de transporte en el ámbito metropolitano de la Bahía de Cádiz y a tal fin plantea la construcción en dicho ámbito de una estación de autobuses, considerando por otra parte que se debe

eliminar el uso residencial propuesto en el Convenio anteriormente citado, de acuerdo con los informes urbanísticos.

Quinto.- Que como consecuencia de lo anterior, con fecha 7 de abril de 2006 el pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente la Modificación Puntual del PGOU "ESTACIÓN RENFE", excluyéndose el uso residencial y contemplando la implantación de una estación de autobuses.

Sexto.- Que estos documentos, así como las obras proyectadas y en construcción, ha permitido a ADIF, de acuerdo con su inventario, conocer la existencia de determinadas parcelas susceptibles de ser liberadas del servicio ferroviario y, por tanto, de ser integradas en la trama urbana de la ciudad, con los usos y previsiones de la citada Modificación del PGOU.

Además el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz ha tramitado y aprobado el Plan Especial de la Estación de Renfe y el Plan Especial del Paseo del Ferrocarril y la Autoridad Portuaria el Plan Especial del Puerto de Cádiz, documentos necesarios para viabilizar la reordenación de la estación de Cádiz y su área de influencia.

Séptimo.- Que el Ayuntamiento de Cádiz, además está interesado en que ADIF le transmita la titularidad de sus terrenos afectados por la ejecución del Paseo del Ferrocarril, que no han sido hasta esta fecha objeto de cesión, ni a través de los procesos de expropiación ni por acuerdo compensatorio.

Octavo.- Que se encuentran pendientes de ejecución por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz las obras acordadas por el Convenio de fecha 22-4-1989 así como su Protocolo Adicional de fecha 15-7-1994 que proponía el pago de la deuda que dicho Ayuntamiento mantenía con Renfe, hoy ADIF, puesto que en la actualidad las referidas obras son de imposible ejecución, debido a la solución que el Ministerio de Fomento ha construido de acuerdo con el Convenio de 12/1/1999 anteriormente mencionado.

Noveno.- Que las partes consideran que se dan las circunstancias adecuadas para abordar conjuntamente la integración urbanística de los terrenos liberables del servicio ferroviario y a tal fin han mantenido conversaciones que han desembocado en el acuerdo que se recoge en el presente CONVENIO, el cual se lleva a cabo con las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA:

La Junta de Andalucía, el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y ADIF acuerdan impulsar conjuntamente de acuerdo con la normativa urbanística la integración urbanística de los terrenos susceptibles de ser liberados del servicio ferroviario en

el ámbito de la estación de Cádiz, y los suelos liberados del uso ferroviario como consecuencia del soterramiento de la línea férrea, considerando las propuestas previstas en el estudio de reordenación de la estación ferroviaria de Cádiz y su área de influencia, recogidas en la Modificación Puntual del PGOU "ESTACIÓN RENFE" en tramitación.

## SEGUNDA:

El Excmo. Ayuntamiento de Cádiz desarrollará la Modificación Puntual del PGOU antes mencionada mediante Convenio en el que regirá el principio de colaboración entre instituciones.

Para la obtención de los suelos incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual pertenecientes a otras Administraciones o propietarios distintos de ADIF, el Ayuntamiento actuará de acuerdo con lo previsto en el Planeamiento mediante convenio, o en caso necesario, actuando por expropiación.

Para todas las actuaciones externas a la Unidad de Ejecución delimitada, el Ayuntamiento de Cádiz gestionará la puesta a disposición de los suelos necesarios para las obras de urbanización y construcción del aparcamiento subterráneo.

De acuerdo con la Modificación Puntual "ESTACIÓN RENFE", y el Plan Especial de la Estación de Renfe, y a efectos de este convenio, se delimitan las siguientes parcelas:

- Parcelas desafectadas del uso ferroviario en las que se establecerán los siguientes usos e intensidades:
  - Suelo y edificabilidad de estación de autobuses en bajos edificio 4.185 m<sup>2</sup> t
  - Comercial y Terciario 23.804 m<sup>2</sup> t
  - Estación de servicio 750 m<sup>2</sup> t

El contenido preciso de estas parcelas podrá desarrollarse mediante un estudio de Detalle.

- Parcelas desafectadas del uso ferroviario para cesiones de zonas verdes, viarios, etc.
- Parcelas a mantener afectas al servicio público ferroviario para estación, oficinas de ADIF, etc.
- Parcelas a mantener afectas al servicio público ferroviario a las que el planeamiento asigna uso lucrativo.

- o Comercial (VIALIA):
  - En edificio nuevo 5.811 m<sup>2</sup> t
  - En antigua marquesina 5.500 m<sup>2</sup> t
- o Hotelero 11.950 m<sup>2</sup> t
- o Plaza acceso con aparcamiento 6.000 m<sup>2</sup> suelo

#### TERCERA:

En el desarrollo de las parcelas desafectadas del uso ferroviario con uso compatible, indicadas en la estipulación anterior, se incorporará en planta baja una estación de autobuses que financiará la Junta de Andalucía y será de su titularidad, pudiendo explotarla directa o indirectamente.

#### CUARTA:

También con el fin de agilizar la consecución de los restantes objetivos referidos en la parte expositiva de este mismo documento, y en definitiva de mejorar y complementar la actual infraestructura ferroviaria y su integración en la ciudad, ADIF se compromete a:


- A. Ceder al Ayuntamiento de Cádiz, libre de toda carga o gravamen, los terrenos que devenguen patrimoniales de ADIF, resultantes del proceso de desafectación, que se citan a continuación, de conformidad con las condiciones que asimismo se exponen:
  - a) Las parcelas del ámbito de la Modificación Puntual del PGOU "ESTACIÓN RENFE" calificadas como zonas verdes y viarios.
  - b) Parcelas exteriores al ámbito de la citada Modificación Puntual destinadas a la urbanización del Plan Especial de la Estación de Renfe y del Plan Especial del Paseo del Ferrocarril.
  - c) Los terrenos colindantes con el ámbito del Plan Especial del Paseo de Ferrocarril, que no estén incluidos en otras actuaciones urbanísticas.

En todos los casos, ADIF, previa incoación de los expedientes oportunos, adoptará y/o promoverá la adopción de las resoluciones necesarias para viabilizar tanto la cesión de esos bienes como su adscripción al destino urbanístico propuesto. En ese contexto, se procederá, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente a la desafectación de dichos bienes.


La incoación de estos expedientes, la adopción de las citadas resoluciones, y la formalización de las comentadas cesiones se efectuarán, en todo caso, de

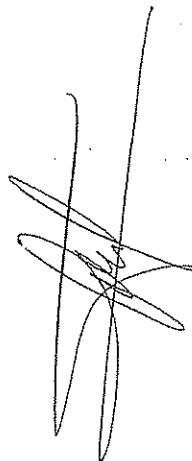
forma que resulte posible la ejecución de las previsiones establecidas en el Planeamiento, en los plazos definidos en el mismo.

En todo caso, estas fincas y terrenos podrán ser ocupados, una vez desafectados, incluso con anterioridad a la formalización de su cesión, siempre que, justificadamente y previo acuerdo entre ambas partes, su ocupación resulte necesaria para la ejecución de las comentadas previsiones. Esta cesión anticipada deberá autorizarse por ADIF y documentarse convenientemente debiéndose firmar un Protocolo Adicional a este Convenio.

- 
- B. Condonar la deuda que el Excmo. Ayuntamiento tiene con ADIF, a que se refiere el Expositivo Octavo de este Convenio. La firma del presente Convenio por el representante legal de ADIF supondrá la condonación a favor del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz de la deuda citada.
- C. Garantizar que en la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal, la Junta de Andalucía sea titular de la finca registral correspondiente a la estación de autobuses que se va a construir.

Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz se compromete a:

- 
- Colaborar en la financiación de las obras que se relacionan en el apartado B) del anexo único, con una cantidad equivalente al 10% de los aprovechamientos.
  - Iniciar las actuaciones oportunas ante el Ministerio de Economía y Hacienda y la Agencia Estatal de Administración Tributaria para, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable, obtener el edificio de Aduana, a efectos de su posterior demolición. Dichas actuaciones quedan necesariamente condicionadas a la disponibilidad del inmueble citado, y a la aplicación, de acuerdo con los citados Ministerio y Agencia, de los correspondientes mecanismos de compensación y sustitución, mediante la puesta a disposición a favor de la Administración General del Estado de un inmueble de similares características al recibido, en cuanto a superficie e instalaciones, y en el entorno de la Plaza de Sevilla.



Esta acción se considera clave para el desarrollo de la operación dado el lugar estratégico que ocupa el mencionado edificio, por ocultar la fachada principal de la estación histórica. El importe económico necesario para esta actuación aparece recogido en el apartado B.2 del anexo de este Convenio.

- Licitación la construcción y explotación del aparcamiento y urbanización de la planta de superficie en la zona denominada B en el plano adjunto, de acuerdo con el proyecto básico redactado por los técnicos municipales.

En caso de que la licitación quedara desierta en primera convocatoria y


hubiera de convocarse nueva licitación con disminución de las obras de urbanización, el resto será ejecutado por ADIF, con cargo a los recursos de la estipulación 5ª apartado B y con prioridad 4ª de las obras que figuran en el anexo; en el caso de quedar desierta esta 2ª licitación, estas obras serán ejecutadas por ADIF con cargo a los recursos de la estipulación 5ª.



**QUINTA:**

ADIF se compromete, además:

- A. Con cargo a los aprovechamientos terciarios ligados al uso ferroviario, a realizar las obras que se recogen en el anexo único de este documento.



Entre dichas obras, se compromete a la demolición del edificio de Aduana y urbanización 1ª Fase Plaza Sevilla, una vez *obtenido* el edificio de Aduana por el Ayuntamiento y puesto a disposición de ADIF el suelo que ocupa.

- B. Con cargo a las parcelas desafectadas del uso ferroviario, todos los recursos que se obtengan en el desarrollo del presente Convenio y del planeamiento que le da base, que provengan de enajenación de suelo, se destinarán a la consecución de los objetivos señalados que se concretan en orden de prioridad en el anexo único. Los recursos sobrantes, de existir, pasarán a integrar el patrimonio de ADIF.

- C. Asumir las contrapartidas económicas de la condonación de la deuda establecida en el apartado B) de la Estipulación Cuarta, que supone una aportación económica de 1.793.527,35 €



**SEXTA:**

Por su parte, el Ayuntamiento de Cádiz se compromete a tramitar de forma prioritaria y otorgar las licencias, sin cargo para ADIF, de las obras que siguen afectas al servicio público, excepto para las que se desarrollen sobre suelos patrimoniales de ADIF que se enajenen a terceros para su gestión inmobiliaria.

**SÉPTIMA**

Para garantizar la plena y satisfactoria ejecución de este Convenio, se creará una Comisión de Seguimiento, formada por tres representantes de cada uno de los organismos firmantes. La mencionada Comisión podrá solicitar la colaboración que crea necesaria y proponer la contratación con consultor especializado de los trabajos que así lo requieran.

## OCTAVA

Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento todos los gastos, impuestos, arbitrios y tasas que pudieran devengarse en las operaciones de transmisión de terrenos al Excmo. Ayuntamiento derivados de este documento, así como su formalización, incluido el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si éste se devengare.

## NOVENA:

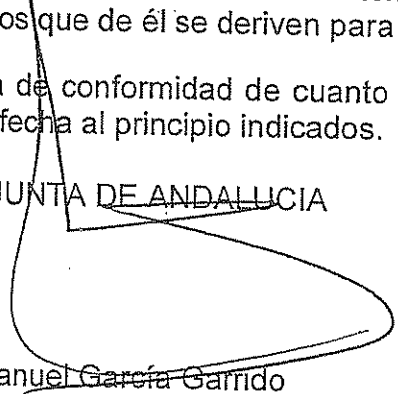
Este Convenio anula al firmado el 13 de Mayo de 2002 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y la antigua Renfe, hoy ADIF.

El presente Convenio adquiere plena vigencia, validez y eficacia desde el momento de su firma por haber sido previamente aprobado por los órganos de Gobierno de las entidades firmantes.

Con carácter general, la validez de este convenio se entenderá supeditada al cumplimiento del mismo en todos sus términos, y en particular de las obligaciones y compromisos que de él se deriven para cada una de las partes que lo suscriben.

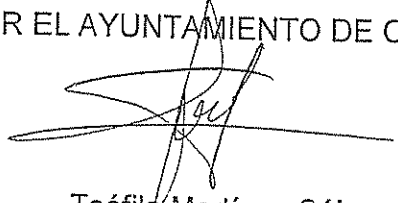
Y, en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman el presente documento en el lugar y fecha al principio indicados.

POR LA JUNTA DE ANDALUCIA



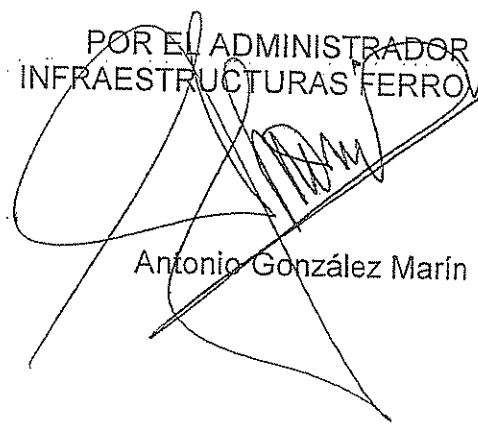
Luis Manuel García Garrido

POR EL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ



Teófila Martínez Sáiz

POR EL ADMINISTRADOR DE  
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS




Antonio González Marín





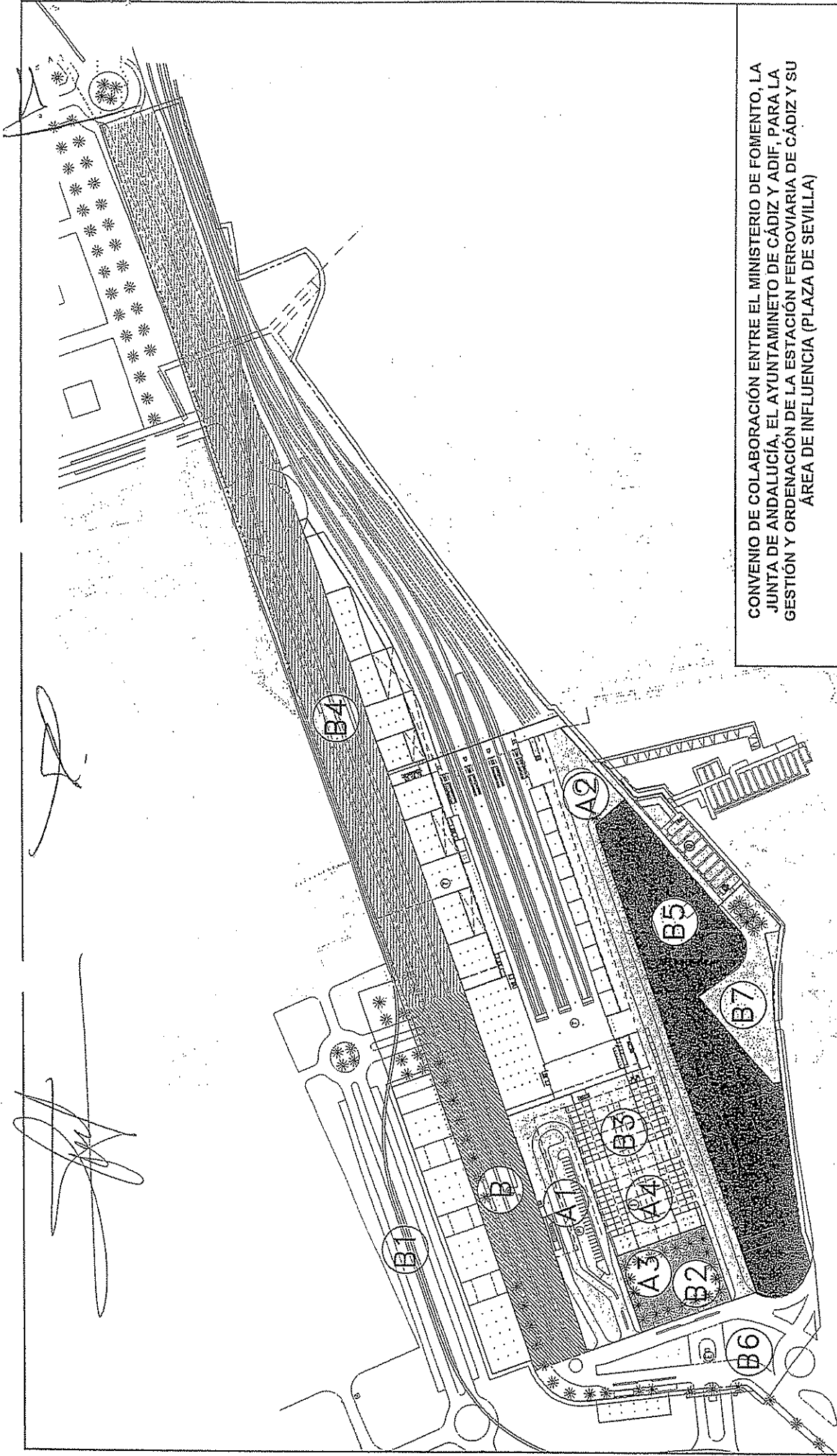
ANEXO.- RELACIONES DE OBRAS CON CARGO A LA OPERACIÓN URBANÍSTICA

Según compromisos de la Estipulación Quinta Apartado A

- 
1. Plaza de acceso y aparcamiento
  2. Demoliciones de antiguas dependencias de ADIF necesarias para la ejecución del viario de acceso a zona comercial de la nueva estación término y hotel, y construcción del viario lateral a la estación junto al parque de la muralla.
  3. Demolición del edificio de Aduana y urbanización 1ª fase plaza de Sevilla.
  4. 35% de rehabilitación de marquesina antigua.

Según compromisos de la Estipulación Quinta Apartado B

- 
- 
1. Modificación acceso ferroviario al puerto.
  2. Actuaciones necesarias para la obtención y sustitución del edificio de Aduana
  3. 65% de rehabilitación de marquesina antigua.
  4. Urbanización 2ª fase avenida.
  5. Ejecución parque junto a muralla.
  6. Demolición de edificaciones y urbanización 2ª fase plaza de Sevilla.
  7. Rehabilitación de muralla.



CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO, LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ Y ADIF, PARA LA GESTIÓN Y ORDENACIÓN DE LA ESTACIÓN FERROVIARIA DE CÁDIZ Y SU ÁREA DE INFLUENCIA (PLAZA DE SEVILLA)

ANEXO: RELACIONES DE OBRAS CON CARGO A LA OPERACIÓN URBANÍSTICA

