

**OFERTA PÚBLICA INFORMATIVA OPPI 1/22.
CONDICIONES PREVISTAS DE CONTRATACIÓN Y PRECIO DE LA PARCELA P-2 EN EL FUTURO
PARQUE COMERCIAL EN EL ANTIGUO POLÍGONO DE TIRO "JANER"**

Se trata de la parcela P-2, de 3.766 m² del conjunto de parcelas que componen el antiguo Polígono de Tiro JANER en San Fernando, del proyecto de Reparcelación del ARI-CA 06 Polígono de Tiro Janer (aprobado definitivamente BOP nº 48 de 12/03/2015) inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Fernando .

CONDICIONES QUE TENDRÁ LA PARCELA

El pasado 26 de mayo de 2021, El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (CZFC) transmitió el conjunto de parcelas mencionadas en el párrafo anterior en el marco de la oferta pública de este Consorcio OP 9/18 en el que se establecen las condiciones de urbanización a las que se obliga la compradora:

- La contratación por su cuenta y riesgo de las obras de urbanización del Sector PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER", el seguimiento, dirección y control de las mismas hasta su recepción por el Ayuntamiento de San Fernando; debiendo, por tanto, abonar la totalidad de los costes de urbanización, imputables a la propiedad del suelo conforme artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, necesarios para la ejecución del Sector, incluyendo el coste repercutible al Sector por la ejecución de la nueva Subestación Janer.
- Durante la ejecución de las obras, se deberán tener en cuenta las cautelas de protección arqueológica requeridas por la Consejería de Turismo, Deporte y Cultura de la Delegación Territorial de Cádiz, en cuanto al Control Arqueológico de Movimiento de Tierras en obras de nueva planta.
- Entregar al Ayuntamiento de San Fernando las parcelas P 1.1, Sistemas Generales, Zonas verdes, SIPS y viarios urbanizados y libres de cargas.
- Subrogarse en las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de solar suscrito con la entidad Mercadona S.A, con fecha el 5 de marzo de 2014 de la Parcela P-4.1 y con la entidad Restaurantes McDonald's, S.A.U. con fecha de 22 de julio de 2014 de la Parcela P-5; así como de sus correspondientes anexos.
- Tramitar con el Ayuntamiento la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación incluyendo la gestión del aparcamiento de modo que pueda darse cumplimiento a los compromisos adquiridos con los operadores comerciales recogidos en el punto anterior.

PLAZO PREVISTO DE ENTREGA

En dicha escritura de compraventa se estableció que la compradora, realizará un pago en especie, mediante **entrega y transmisión en Escritura Pública, en un plazo máximo de 16 meses** desde las escrituras de venta, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes, **de la parcela P-2, urbanizada correcta y completamente** e inscrita en el Registro de la Propiedad, incluyendo licencias, disponibilidad

**OFERTA PÚBLICA INFORMATIVA OPPI 1/22.
CONDICIONES PREVISTAS DE CONTRATACIÓN Y PRECIO DE LA PARCELA P-2 EN EL FUTURO
PARQUE COMERCIAL EN EL ANTIGUO POLÍGONO DE TIRO "JANER"**

de suministros eléctrico, de agua (abastecimiento y saneamiento), y de telecomunicaciones de calidad, etc., una vez finalizada la urbanización y recepcionada la misma por el Ayuntamiento de San Fernando.

- El solar es la finca registral 61.994 en el Registro de la Propiedad nº2 de San Fernando, parcela edificable en los terrenos de la antigua Escuela Naval del Polígono de Tiro JANER, de forma rectangular, en la carretera de La Batería de La Ardila s/n, sector PERI ARI-CA-06, con referencia catastral 9379201QA4397N0001PL.

Considerando que la parcela que el Consorcio quiere comercializar debe ser urbanizada por un tercero: con un plazo de terminación aproximado, si todo va bien, del verano de 2022 y que luego, terminada la urbanización, debe ser recepcionada por el Ayuntamiento y entonces escriturada en favor del Consorcio, **las previsiones para que el Consorcio pueda, a su vez, entregar la parcela al eventual adjudicatario es de finales de 2022.**

CONDICIONES URBANÍSTICAS

La parcela está sujeta a las siguientes obligaciones y limitaciones urbanísticas que se recogen del proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de San Fernando:

Tabla resumen de ordenación parcela P2, usos e intensidades (Proyecto de reparcelación):

- Parcela: P2
- Superficie m² 3.766
- Uso pormenorizado y edificabilidad en m²: Servicios terciarios
 - o Hotelero: 10.000 m²
 - o Oficinas: 9.000 m²
 - o Servicios avanzados: 9.490 m²
 - o Garaje aparcamiento público.: 7.532 m² (1)
- Aprovechamiento UAs: 25.641,00
- Ocupación Máxima
 - o P. Baja 3.766 m²
 - o P. 1ª 3.766 m²
 - o Otras 2.600 m²
- Altura máx. Nº plantas: 2 y 10
- Altura de plantas
 - o P. baja 5,00 m
 - o 1ª 3,50 m
 - o Otras 3,50 m
- Parcela. Min. Superficie.: 700 m²
- Plazas Aparcamientos (*): 300 plazas

(*) La parcela P-2, tiene asignado el deber urbanístico de ejecución de 300 plazas de aparcamiento.

**OFERTA PÚBLICA INFORMATIVA OPPI 1/22.
CONDICIONES PREVISTAS DE CONTRATACIÓN Y PRECIO DE LA PARCELA P-2 EN EL FUTURO
PARQUE COMERCIAL EN EL ANTIGUO POLÍGONO DE TIRO "JANER"**

- **Características del suministro eléctrico.** La potencia eléctrica destinada a la parcela es de 2.849 kw. Las obras de la subestación están finalizadas.

Limitación de usos como consecuencia de los compromisos de exclusividad en favor de anteriores adjudicatarios:

Se derivan de compromisos de exclusividad incluidos en sus respectivos contratos de arrendamiento y que afectan a todas las parcelas que eran de titularidad del CZFC como promotor y en los que luego se ha subrogado TEN BRINKE como promotor actual y que afecta por tanto a la parcela P-2.

Son los siguientes:

- En favor de MERCADONA:

Exclusividad en favor de MERCADONA de la venta de productos de alimentación, bebidas, droguería, perfumería y panadería en el Parque Empresarial. No obstante, dicha exclusividad está limitada a la instalación en el citado Parque de establecimientos comerciales con una sala de venta mayor a 50 metros cuadrados, permitiéndose la venta de dichos productos en espacios de inferior tamaño.

- En favor de MACDONALDS:

McDONALDS tiene la exclusividad, en la Parcela P-5, para establecimientos de hamburguesería del Sector SAN FERNANDO JANER, por lo que se restringirán futuras implantaciones de negocios de restauración dedicados en su mayor parte a la venta de hamburguesas en las parcelas del Sector, ya sea en edificio aislado o dentro de una futura galería comercial a desarrollar.

PRECIO

El precio para la futura convocatoria de venta es de 3.500.000€ + IVA.

OFERTA PÚBLICA

El inmueble se comercializará mediante oferta pública tan pronto se disponga del mismo o se esté cercano a un plazo de entrega cierto que se publicará en la web del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz www.zonafrancacadiz.com y en la plataforma de contratación del Estado: <https://contrataciondelestado.es/>

Mientras tanto, se pueden hacer llegar muestras de interés y consultas al Departamento de Promoción Empresarial y Comercio Exterior: comercial@zonafrancacadiz.com

Enero de 2022