

Año 20	Núm.

Expediente
Convenio para la ordenación urbanística de determinados terrenos del actual puerto de A Coruña y de la estación de ferrocarril de San Diego, vinculada a la mejora de la estructura urbanística de la ciudad y a la construcción de las nuevas instalaciones portuarias en Punta Langosteira
FECHA 4 DE OCTUBRE DE 2004



A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYTO.:

INFORME:

I.- Con fecha 2 de febrero de 2004, se suscribió convenio urbanístico de colaboración entre el Ayuntamiento de La Coruña, Ministerio de Fomento, Xunta de Galicia y Ayuntamiento de Arteixo, con el objeto de acordar los términos en los que se iba a producir la transformación de dos zonas pertenecientes al Puerto de La Coruña, con la finalidad de obtener recursos financieros para la ejecución del futuro Puerto Exterior de La Coruña, en Punta Langosteira.

En el convenio urbanístico se señalaba la oportunidad de redactar un documento director del proceso de transformación, que serviría de base para incorporar las directrices en él establecidas, en la futura Revisión y Adaptación del vigente Plan General de Ordenación Municipal del municipio.

Con posterioridad, se suscribió con fecha 4 de octubre de ese mismo año, nuevo convenio urbanístico, esta vez únicamente firmado por el Excmo. Ayuntamiento de La Coruña y el Ministerio de Fomento.

De forma inmediata, por parte del Ayuntamiento de La Coruña, se procedió a la selección de un profesional altamente cualificado para proceder a la contratación de una asistencia técnica que desarrollase el objeto del trabajo señalado en el mencionado convenio. El trabajo se realizó entre los meses de febrero de 2005 y mayo de 2006, desarrollándose mediante una serie de reuniones de trabajo político-técnicas, y concretándose en un documento técnico que se culminó con la presentación pública realizada en el Loft de Palexco, inaugurada el día 30 de mayo de 2006, y la exposición pública de los trabajos que se prolongará a lo largo del mes de junio.

II.- En los meses de abril y octubre de 2005, y marzo y mayo de 2006 se recibieron en el Ayuntamiento de La Coruña diversos documentos de trabajo del "Plan Director de reordenación de los espacios portuarios de A Coruña y frente marítimo de la ría del Burgo", elaborado por el profesor Joan Busquets, arquitecto y BAU -B. Arquitectura y Urbanismo, S.L.-, el cual está compuesto de la siguiente documentación:

TOMO 1.- Estudio urbanístico.

Este tomo contiene, aparte de diversos planos, una memoria en la que se abordan los siguientes epígrafes de trabajo:



0. Presentación.

A1. Morfología de la ciudad.

- 1 Ámbito natural.
- 2 El contexto territorial.
- 3 Formación histórica de la ciudad.
- 4 Ocupación del territorio.
- 5 Características de los tres enclaves del proyecto.

A2. Bordes de agua y paisaje.

- 1 Valores paisajísticos.
- 2 Relaciones ambientales de las áreas de transformación.

A3. Estructura del espacio viario.

- 1 Estructura viaria actual.
- 2 Previsiones del planeamiento vigente.
- 3 Aproximación a los problemas viarios detectados.

A4. Funciones centrales y direccionales. Características poblacionales.

- 1 Las zonas de actividad productiva y comercial.
- 2 Emplazamientos preferentes de los equipamientos.
- 3 Población y vivienda.
- 4 Los nuevos espacios para formación de una nueva pieza de ciudad.

A5. El puerto en la ciudad.

- 1 Breve nota sobre la evolución en la formación del puerto.
- 2 El estado actual del puerto.
- 3 Los servicios generales.
- 4 Relaciones geométricas del puerto. "Se non é vero, é ben trovato".
- 5 Dinámica de crecimiento continuo.
- 6 Criterios para la recuperación del frente.

A6. Referentes reguladores en el área de trabajo.

- 1 Documentos urbanísticos que inciden en el desarrollo y la transformación del puerto.
- 2 Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del puerto de A Coruña (PEOZSP).
- 3 Condiciones del Convenio para la ordenación urbanística de determinados terrenos del actual puerto de A Coruña y de la estación de ferrocarril de San Diego, vinculada a la mejora de la estructura urbanística de la ciudad y a la construcción de las nuevas instalaciones portuarias en Punta Langosteira.
- 4 Ordenación de As Jubias de Abajo.
- 5 Análisis del marco regulador.

A7. Referencias de otros "waterfronts".

- 1 La ciudad en relación al frente litoral.
- 2 Algunos casos en estudio.



- 2.1 El potencial de A Coruña.
- 2.2 El sector de Levante en la bahía de Palma.
- 2.3 Trieste. Reestructuración del muelle de la Lanterna.
- 2.4 Rotterdam. Kop van Zuid y Nesseland.
- 2.5 La recuperación del frente litoral en Barcelona.
- 2.6 La barrera de las infraestructuras en Marsella.
- 2.7 La apuesta por la transformación infraestructural en Boston.
- 2.8 El centro de Las Palmas sobre el río y junto al mar.
- 3 Consideraciones de oportunidad para la transformación.
- 4 Las intervenciones de segunda generación en los frentes portuarios.

A8. Diagnósis general.

Bibliografía.

TOMO 2.- DIAGNÓSTICOS Y ESCENARIOS PROPOSITIVOS.

Este tomo, al igual que el anterior, contiene diversos planos y una memoria en la que se abordan las siguientes cuestiones:

0 Presentación. Diagnósis global.

A Ámbitos.

B Plano territorial.

Objetivos generales.

C Estructuras urbanísticas.

B1. Morfología y funciones de la ciudad.

1 El espacio de las murallas.

2 Las propuestas en relación con la trama urbana.

3 Edificios protegidos.

4 Actividades en la plataforma terrestre.

B2. Bordes de agua y valores paisajísticos.

1 A Geometrías de la plataforma continental.

B La lámina de agua.

2 El frente litoral.

3 Fachadas.

A 1 Vistas panorámicas.

A 2 Ejes de permeabilidad.

B 1 Vistas aéreas del frente de la Ría de El Burgo.

B 2 Vista general meridional.

B 3 Vista aérea del Muelle de San Diego.

B 4 Vista aérea del Muelle de Batería.

B 5 Vista general desde levante.

B3. El puerto en la ciudad.

1 Ejes de ciudad en relación al puerto.



- 2 Geometría del puerto. Relación con su evolución.
- 3 Tipología del borde litoral.
- 4 Recintos portuarios.
- 5 Interpretación de la batimetría.
- 6 Usos de la lámina de agua.
 - A Actual.
 - B Propuesta.

B4. Estructura del espacio público.

- 1 Corredores verdes.
 - A Corredores
 - B Imágenes
 - B 1 Ciudad histórica.
 - B 2 Istmo.
 - B 3 Los Castros.
 - C Cuencas fluviales.
- 2 Estructura viaria.
 - A Actual
 - B PGOM
 - C Propuesta
 - D Evolución histórica de las vías principales.
- 3 Esquema de accesibilidad general.
- 4 Alternativas generales en el entorno del puerto
 - A Variante A
 - B Variante B
 - C Variante C
 - D Frente de la ría de El Burgo.
- 5 Áreas de influencia directa de las transformaciones.
- 6 Aproximación por temas.
 - A Área de Pza María Pita.
 - B Muelle de Batería / Linares Rivas.
 - C Muelle de San Diego.
 - D Área de estaciones.
 - E As Jubias.
 - F Interconexión entre muelles.
- 7 Movilidad alternativa: bicis.
- 8 Estudio de posible trazado para un tranvía.
- 9 Aparcamiento.
- 10 Espacio libre urbano.
- 11 Estudios para centro intermodal en las estaciones.
- 12 Ferrocarril actual.

B5. Ordenación. Zona 1: Muelle de Batería

- 1 Reconocimiento del sector.
 - A Valores de la edificación.
 - B Espacios libres.
 - C Edificios situados en la zona de respeto.
- 2 Alternativas de propuesta.
 - A Encaje en la ciudad (A, B, C).
 - B Zonificación.



- C Flujos viarios.
- D Aparcamiento.
- E Alzados y secciones (A, B, C).
- 3 Evaluación paramétrica de las alternativas.
 - A Forma y dimensión de las piezas.
 - B Tipologías edificatorias.
- 4 Referencias de elementos y morfologías urbanas. Edificios de planta cuadrada para uso terciario y/o equipamientos

B6. Ordenación. Zona 2: Muelle de San Diego.

- 1 Encaje general de las alternativas.
- 2 Comparación de la estructura de la alternativa.
- 3 Variantes de ordenación (ABC, 123).
 - A Estructura
 - B Modelo
 - C Superficies
- 4 Propuestas morfológicas
 - A Reflejo de la trama urbana
 - B Bandas litorales
 - C Modificación de la lámina de agua

B7. Ordenación. Zona 3: As Jubias. Ría del Burgo.

- 1 Ordenación general.
- 2 Ordenación por sectores.
- 3 Evaluación de las edificabilidades. Fichas comparativas con el PGOM.

POL-I10.01. Jubias de Arriba.
AR-I10.01. Astillero de Jubias.
POL-I11.02. Las Jubias de Abajo I.
POL-I11.03. Las Jubias de Abajo II.
POL-I11.04. Las Jubias de Abajo III.
POL-I12.02. Las Jubias de Abajo IV.
POL-I12.01/ 03. Avda. del Pasaje.
APR-I13.01. Las Jubias Puente Pasaje.
POL. I14.02. Carretera O Burgo.

- 4 Interpretación espacial del alzado de la ría.
 - A Vegetación.
 - B Edificios.
 - C Conjunto.
- 5 Planta general
 - A Vegetación.
 - B Edificios.
 - C Conjunto.
- 6 Esquemas de ordenación
 - Recorrido frente lineal / corredores perpendiculares.
- 7 Alzados generales.



B8. Plano de síntesis

B9. Maquetas

Bibliografía

TOMO 3.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

Al igual que los anteriores, este tomo contiene diversos planos y una memoria urbanística en la que se concretan las siguientes cuestiones:

C 0 Introducción.

C 1 Verificación de escenarios zona 2

C.1.1.a Alternativa A2. REFLEJO de las tramas urbana

C.1.1.b Alternativa A2. Reflejo de las tramas urbanas.

C.1.2.a Alternativa B. Bandas litorales. Campus.

C.1.2.b Alternativa B. Bandas litorales. Campus.

C 2 Reurbanización Ciudad N puerto. Estado actual y propuestas.

C.2.1. Usos del agua. Referencias.

C.2.2 Sección A: Av. De la Marina.

C.2.3. Sección B: Muelle de Batería – Jardines de Méndez Núñez.

C.2.4. Sección C: Muelle de Linares Rivas.

C.2.5. Sección D: Muelle de la Palloza.

C.2.6. Sección E: Muelle petrolero.

C.2.7. Sección F: Puerto petrolero – muelle del Centenario.

C 3 Las fases en el desarrollo.

C.3.1 a Fases.

C.3.1 b Secuencia de las fases.

C.3.2 Cuadro sintético de las fases.

C 4 Estimación del coste de las obras.

C.4.1 Obras de urbanización.

C.4.2 Nuevas infraestructuras de transporte.

C.4.3 Elementos a rehabilitar.

C.4.4 Cuadros.

Sugerencias para el desarrollo.

Estimación del coste de las obras de urbanización.

Superficies medias de suelo por usos.

Anexo

Documento de síntesis: reencontrar el puerto.

Propuesta de "tríptico" para la presentación.

Esquema de contenido de la exposición.



Acompaña también al documento del Plan Director una separata relativa al ámbito de As Xubias.

III.- El trabajo descrito se enmarca dentro de las actuaciones urbanísticas derivadas del convenio de 4 de octubre de 2004 para la reordenación urbanística de determinados terrenos del actual puerto de A Coruña y de la estación de San Diego, vinculada a la mejora de la estructura urbanística de la ciudad y a la construcción de las nuevas instalaciones portuarias en Punta Langosteira.

IV.- El Plan Director cumple los objetivos de trabajo inicialmente propuestos y se ajusta al contenido que señala la cláusula tercera del convenio urbanístico de 4 de octubre de 2004, en el que se establece:

"Desde el punto de vista de las competencias estrictamente urbanísticas, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de ordenación de los espacios portuarios, el Ayuntamiento de A Coruña se obliga, con carácter previo a la redacción de los instrumentos de planeamiento, a redactar un Plan Director que contenga una ordenación indicativa y no vinculante para el ámbito y su zona urbana de influencia, con el objeto de proponer soluciones de integración y mejora de la estructura urbanística, de mejora de la calidad del medio urbano, favoreciendo la continuidad e interrelación entre la ciudad, el puerto y el mar y proponiendo nuevos espacios para la vida cívica, atendiendo además a los objetivos de que pueda mantenerse la actividad portuaria en el puerto actual y de materializar de la forma más idónea los aprovechamientos urbanísticos previstos en este convenio".

En este sentido el documento del Plan Director contempla la transformación del Muelle de Batería en una zona de marcado carácter institucional, excluyente de usos lucrativos residenciales, sobre la que se plantean tres alternativas distintas de ordenación.

Para los muelles de San Diego y Petrolero, así como para la actual Estación de San Diego, se prevé la concentración de usos residenciales y terciarios que deberán de ser los generadores de recursos para la financiación del Puerto Exterior de Punta Langosteira. Dentro de las mismas se incluirán las parcelas destinadas a la realización de viviendas de protección autonómica, que de conformidad con el convenio urbanístico suscrito alcanzarán el 50% del total. Serán estas zonas también receptores de parcelas de equipamiento y zonas verdes de uso y dominio público. Para la misma se aporta en el Plan Director entregado, cuatro soluciones alternativas.

Cabe mencionar que la propuesta del equipo redactor baraja diversos parámetros de edificabilidad, sin necesidad de llegar a agotar en ninguno de ellos a la limitación establecida por la Ley 9/02 vigente. De hecho, los diversos escenarios propositivos permitirán implantar un número de viviendas que oscila entre las 2.160 y 3.835, y entre 109.000 y 182.000 m² de uso terciario, dependiendo de la alternativa y edificabilidad que se adopte.



La propuesta realizada por D. Joan Busquets, no se para en estos dos ámbitos objeto del convenio urbanístico, sino que realiza una propuesta integral de transformación para todo el frente marítimo de la Ciudad, desde el frente del Parrote, hasta el frente de la Ría del Burgo con el límite del Término Municipal con Culleredo.

Especial mención cabe hacer a las propuestas realizadas relacionadas con el Muelle Centenario y su entorno, si bien estos están fuera del convenio urbanístico suscrito, para la transformación de este, bien en una Isla conectada con el resto de la ciudad, bien para la creación de una lámina de agua salada, a modo de lago, que permitirá el desarrollo de actividades lúdicas.

Las propuestas realizadas son eminentemente realistas, ya que para la verificación de la validez de las mismas se acompaña una valoración estimativa, fruto de la experiencia del equipo técnico redactor, que demuestran la viabilidad de estas.

Hay que señalar que el mencionado documento no es en sí un documento urbanístico de inmediata aplicación, sino únicamente un documento de directrices que servirán para abordar la revisión y adaptación del Plan General de conformidad con el convenio suscrito anteriormente mencionado, o bien, como en el caso de la Ría del Burgo, fijar directrices para la realización de la modificación puntual en tramitación, y actualmente en fase de redacción por el Ayuntamiento.

Por lo expuesto, se eleva a la Junta de Gobierno Local para su aprobación, si procede, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Tomar conocimiento del "Plan Director de reordenación de los espacios portuarios de A Coruña y frente marítimo de la ría del Burgo", elaborado por el profesor Joan Busquets, arquitecto y BAU -B. Arquitectura y Urbanismo, S.L.-.

SEGUNDO.- Remitir, a los efectos procedentes, copia del "Plan Director" al Ministerio de Fomento, al Ministerio de Vivienda, a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes, a la Autoridad Portuaria de A Coruña, a Puertos del Estado y a RENFE.

TERCERO.- Comunicar el presente acuerdo a los Ministerios de Fomento y Vivienda, a la Xunta de Galicia, a Puertos del Estado, a la Autoridad Portuaria y a RENFE, al objeto de que designen los representantes que, en atención a los convenios de 2 de febrero de 2004 y de 4 de octubre de 2004 para la reordenación urbanística de determinados terrenos del actual puerto de A Coruña y de la estación de San Diego, vinculada a la mejora de la estructura urbanística de la ciudad y a la construcción de las nuevas instalaciones



portuarias en Punta Langosteira, deban integrar la Comisión de seguimiento y coordinación de la ejecución del convenio.

La Coruña, 5 de junio de 2006

El Asesor de Urbanismo

Fdo. D. Jacobo Hortas García

El Director de Urbanismo y Rehabilitación

Fdo. Alfredo Cerezales Fernández

El Arquitecto de Urbanismo

Fdo. D. Oscar L. Peña Sanchez

La Concejala Delegada de Urbanismo,

Fdo. Mar Barcón Sánchez

**Aprobado por la Junta de Gobierno Local
en sesión de:**

- 9 JUN 2006

**Certifico
El Concejal - Secretario**



URBANISMO
Planeamiento
Expte.: 631/160/2006 (EXC 4/2006).

DON CARLOS GONZÁLEZ-GARCÉS SANTISO, Secretario de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña.

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el nueve de junio de dos mil seis, adoptó, entre otros, el acuerdo que copiado del borrador del acta es del siguiente tenor:

EXC 4/06 631/160/2006

"PRIMERO.- Tomar conocimiento del "Plan Director de reordenación de los espacios portuarios de A Coruña y frente marítimo de la ría del Burgo", elaborado por el profesor Joan Busquets, arquitecto y BAU –B. Arquitectura y Urbanismo, S.L.-.

SEGUNDO.- Remitir, a los efectos procedentes, copia del "Plan Director" al Ministerio de Fomento, al Ministerio de Vivienda, a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes, a la Autoridad Portuaria de A Coruña, a Puertos del Estado y a RENFE.

TERCERO.- Comunicar el presente acuerdo a los Ministerios de Fomento y Vivienda, a la Xunta de Galicia, a Puertos del Estado, a la Autoridad Portuaria y a RENFE, al objeto de que designen los representantes que, en atención a los convenios de 2 de febrero de 2004 y de 4 de octubre de 2004 para la reordenación urbanística de determinados terrenos del actual puerto de A Coruña y de la estación de San Diego, vinculada a la mejora de la estructura urbanística de la ciudad y a la construcción de las nuevas instalaciones portuarias en Punta Langosteira, deban integrar la Comisión de seguimiento y coordinación de la ejecución del convenio".

Y para que conste, expido el presente, al amparo y con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y a resultas del texto definitivo del Acta.



***CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS TERRENOS DEL ACTUAL PUERTO DE A
CORUÑA Y DE LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO,
VINCULADA A LA MEJORA DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA
DE LA CIUDAD Y A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS NUEVAS
INSTALACIONES PORTUARIAS EN PUNTA LANGOSTEIRA***

REUNIDOS

Excma. Sra. Dña. Magdalena Álvarez Arza, Ministra de Fomento

con el

Excmo. Sr. D. Francisco Vázquez Vázquez, Alcalde de la Ciudad de A Coruña

La Administración General del Estado tiene competencia exclusiva en materia de puertos y de obras públicas de interés general (arts. 149.1.20ª y 24ª CE). Dichas competencias son ejercidas en los puertos e instalaciones de carácter civil por el Ministerio de Fomento a través del Ente Público Puertos del Estado, a quien corresponde la coordinación y control de eficacia del sistema portuario, y de las Autoridades Portuarias (Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante), modificada por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre).

Por su parte, RENFE, en cuanto Ente Público Empresarial dependiente del Ministerio de Fomento, es competente para la gestión de los elementos integrantes del sistema ferroviario estatal (art. 184 de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres).

Por su parte, el Ayuntamiento de A Coruña es competente en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, en su Municipio. En materia de urbanismo, a tenor del artículo 228 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, el citado Ayuntamiento será competente en todas aquellas materias que siendo de índole local, no estuvieran expresamente atribuidas por dicha Ley a otros organismos.

A la vista de todo lo anterior, las partes firmantes,



EXPONEN

PRIMERO. *Las nuevas instalaciones portuarias del Puerto de A Coruña en la zona Punta Langosteira (en adelante, Puerto Exterior de A Coruña) se consideran por las partes intervinientes una infraestructura de gran importancia en términos de seguridad y medio ambiente para A Coruña.*

La Autoridad Portuaria de A Coruña ha elaborado, aprobado técnicamente y sacado a concurso un proyecto para la construcción del Puerto Exterior de A Coruña en la zona de Punta Langosteira.

Las partes intervinientes en el presente convenio coinciden en la importancia que tiene la construcción del Puerto Exterior de A Coruña.

En primer lugar, su existencia mejorará las condiciones medioambientales en las que se desarrollará el tráfico de determinadas mercancías como son los graneles líquidos (crudos y derivados del petróleo) y sólidos (carbón, fundamentalmente), que serán manipuladas y almacenadas temporalmente fuera de la zona densa de la ciudad de A Coruña y sin que los barcos que lo transporten tengan que penetrar en la propia Ría de A Coruña.

Además de todo lo anterior, la existencia de tal Puerto reforzará el sistema portuario español de interés general, ofreciendo a los operadores económicos un nuevo instrumento que dinamizará y mejorará la competitividad del sector del transporte y en general de toda la economía, especialmente la gallega y, en concreto, la del área metropolitana de A Coruña.

Ahora bien, la construcción del Puerto Exterior de A Coruña, en ningún momento, supondrá la desaparición del actual Puerto, sino que el mismo seguirá operativo para los tráficoes que no sean trasladados al Puerto Exterior de A Coruña, lo que contribuirá de manera decisiva a la mejora de las condiciones de seguridad y de medio ambiente en el Puerto y en la Ría de A Coruña.

Por lo tanto, el Puerto Exterior de A Coruña es una infraestructura de especial interés general para el conjunto del Estado, la Comunidad Autónoma y los Concellos de A Coruña y Arteixo especialmente.



Las partes intervinientes manifiestan el interés que tiene la construcción de los nuevo accesos ferroviarios de Alta Velocidad a la Ciudad de A Coruña y su integración urbanística.

SEGUNDO. *Como consecuencia de la construcción del Puerto Exterior de A Coruña, determinados terrenos que ocupan el actual Puerto y la estación de mercancías de San Diego –propiedad del Puerto y de RENFE respectivamente- dejarán de ser necesarios para las actividades portuarias y ferroviarias y las partes consideran que dichos terrenos deben servir para la mejora de la estructura urbanística de la Ciudad de A Coruña y el mejor acceso de los ciudadanos a una vivienda protegida de calidad y a precios asequibles, sin perjuicio de obtener parte de los fondos necesarios para la construcción de las nuevas infraestructuras portuarias y ferroviarias.*

En el actual Puerto de A Coruña la perspectiva de la construcción del Puerto Exterior, tiene el efecto de que algunos de los espacios terrestres del actual sean innecesarios, en el futuro, para la actividad portuaria y puedan ser dedicados a otros usos y, en su caso, desafectados del dominio público portuario.

Asimismo, los terrenos de la actual estación de ferrocarril de San Diego, explotada por RENFE y situados junto al Puerto, han perdido gran parte de su funcionalidad, de manera que también se estima procedente, desde RENFE, la desafectación de los innecesarios, previa reposición de las instalaciones ferroviarias existentes en un nuevo emplazamiento.

Las partes intervinientes entienden que dichos terrenos liberados de sus usos actuales ofrecen una oportunidad única a la Ciudad de A Coruña para transformar su fachada marítima y mejorar, notablemente, su estructura urbanística, mejorando la calidad del medio urbano, favoreciendo la continuidad e interrelación entre la ciudad, el puerto y el mar y ganando nuevos espacios para la vida cívica, sin perjuicio de que se mantenga la actividad portuaria en el puerto actual, y favoreciendo el acceso de los ciudadanos a viviendas protegidas de calidad y a precios asequibles, para lo cual el Ministerio de Fomento, de acuerdo con la nueva política de suelo y vivienda del Gobierno, acuerda con el Ayuntamiento reservar para vivienda protegida al menos la mitad de la edificabilidad residencial total que se desarrolle sobre dichos espacios.

Respetando este principio, la mencionada reordenación permitirá la obtención de parte de los recursos necesarios tanto para la construcción del Puerto Exterior como de las nuevas infraestructuras ferroviarias previstas en la Ciudad de A Coruña.

El Ministerio de Fomento estima también que la reordenación de estos terrenos, una vez tramitado, conforme a la legislación vigente, su cambio de uso, debe servir para la mejora y desarrollo de las estructuras urbanas de la Ciudad de A Coruña, para conseguir un cierre de la fachada marítimo-urbana de calidad arquitectónica y la integración en sus sistemas funcionales.

Sin perjuicio de todo lo anterior, ambas partes consideran esencial el mantenimiento, desarrollo y mejora del actual Puerto de A Coruña, del que será complemento y refuerzo el Puerto Exterior de A Coruña. Por ello, se comprometen a que la reordenación y desafectación de los espacios portuarios, objeto del presente convenio, se haga atendiendo a las presentes y previsibles necesidades futuras del actual Puerto y sus eventuales ampliaciones.

TERCERO. *Los terrenos a los que se refiere el presente convenio que serán objeto de reordenación urbanística, en los términos dispositivos que más adelante se recogen en el presente convenio, son los siguientes:*

- 
- a) Terrenos incluidos en la que se denominará Zona 1 que está integrada por los actuales muelles de la Batería y de Calvo Sotelo que limitan al Norte con los Jardines de Méndez Núñez, al Este con el dominio público portuario, al Sur con el dominio público portuario y al Oeste con la calle Linares Rivas. Actualmente, estos muelles son bienes de dominio público portuario afectos a distintos servicios portuarios.*
 - b) Terrenos incluidos en la que se denominará Zona 2 que está integrada por el muelle de San Diego, por el muelle Petrolero y por la estación de mercancías de San Diego. Estos terrenos limitan al Norte con el muelle del Este, al Este con el dominio público portuario, al Sur con el nuevo muelle pesquero y al Oeste con la Avenida del Ejército y calle Ramón y Cajal. Actualmente, estos terrenos son, respectivamente, bienes de dominio público portuario y ferroviario afectos, respectivamente, a los servicios portuarios y ferroviarios.*
- 

Se adjunta planimetría detallada de dichas parcelas como anexo del presente convenio.

Las superficies y situación urbanística de las parcelas son las siguientes:

La Zona 1 está calificada como Sistema General Portuario, ordenada actualmente a través del Plan Especial de Ordenación de los Espacios Portuarios del Puerto de A Coruña aprobado en 1999. Dicha zona tiene forma de polígono irregular con una extensión de 88.393,50 m². Debido a que parte de estos terrenos están ocupados por edificios de carácter público y la franja del borde de muelle de 22.200 m² (correspondiente a una anchura de 20 metros adyacente al cantil) seguirá siendo de dominio público portuario, la superficie que finalmente puede ser objeto de desafectación es de 54.533,50 m².

La Zona 2 está calificada como Sistema General Portuario en lo que se refiere a los muelles que la componen, ordenada actualmente a través del Plan Especial de Ordenación de los Espacios Portuarios aprobado en 1999. En cuanto a los terrenos que actualmente ocupa la Estación de Mercancías de San Diego, la misma está calificada en el Plan General como Sistema General Ferroviario. Debido a que la franja del borde de muelle de 18.560 m² (correspondientes a una anchura de 20 metros adyacente al cantil del muelle de San Diego y a una anchura de 10 metros adosados al cantil en la zona del Puerto Petrolero) seguirá siendo de dominio público portuario, la superficie que finalmente puede ser objeto de desafectación es de 376.192,00 m².



CUARTO. *Se está tramitando en el Parlamento de Galicia un proyecto de Ley que prevé la reforma del artículo 47.5 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia. Dicho proyecto, en relación con los terrenos desafectados de su previa condición de elementos funcionales de las infraestructuras de transporte, posibilita que además de a usos dotacionales y a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, dichos terrenos puedan destinarse a otros usos, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas y previo acuerdo entre las Administraciones afectadas.*

El mencionado proyecto de Ley se tramita en cumplimiento del Acuerdo adoptado el 29 de septiembre de 2003 por la Comisión Bilateral de

Cooperación entre la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Galicia, que resolvió las discrepancias sobre la constitucionalidad de la vigente redacción del referido artículo 47.5 en el marco del procedimiento de cooperación interadministrativa previsto en el artículo 33,2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional.

El presente Convenio de redacta de acuerdo con el proyecto de Ley que prevé la reforma del artículo 47.5 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia, antes mencionado.

A la vista de todo lo expuesto, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio de colaboración interadministrativa al amparo de lo previsto en los artículos 6 a 8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento Administrativo Común, en los artículos 110 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y lo establecido en los arts. 233 y sg. de la Ley del Parlamento de Galicia 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia en relación con los convenios, y específicamente los convenios urbanísticos, de conformidad con las siguientes



CLÁUSULAS

PRIMERA. Compromiso de las partes para la construcción del Puerto Exterior de A Coruña.

Las partes firmantes se comprometen a la realización de todas las actuaciones que, en el ámbito de sus competencias, sean necesarias para la construcción del Puerto Exterior de A Coruña en Punta Langosteira, Ayuntamiento de Arteixo, y específicamente las recogidas en el presente convenio.

SEGUNDA. Nuevos criterios de ordenación urbanística para los terrenos desafectados.

La Autoridad Portuaria de A Coruña, como titular de los terrenos portuarios a los que se refiere el punto Cuarto del expositivo anterior, formulará la modificación del Plan de Utilización de los Espacios portuarios (PUEP), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 96 de la ley 48/2003, de 26 de noviembre. La aprobación de dicho PUEP por el Ministerio de Fomento, tras su tramitación de acuerdo con la Ley, conllevará la desafectación de los terrenos que queden excluidos de la zona de servicio del puerto. Dicha aprobación se efectuará a partir del momento en que las obras del Puerto Exterior y sus instalaciones se hayan completado y éste esté en condiciones de operar los tráficos que se pretende desplazar.

Dicho ente público, una vez aprobado el PUEP al que se refiere al apartado anterior, formulará asimismo una modificación Plan Especial de ordenación de los espacios portuarios, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 18 de la Ley 27/ 1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/ 1997, de 26 de diciembre.

Simultáneamente, la Autoridad Portuaria de A Coruña, conjuntamente con RENFE, elaborarán un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de acuerdo con el Artículo 68 de la Ley del Suelo de Galicia, (LSG) referido a los espacios desafectados de titularidad de ambas entidades, cuya aprobación inicial y definitiva corresponden al Ayuntamiento de A Coruña.

También simultáneamente se tramitará la correspondiente modificación del PGOM (Art. 93 de la LSG) que el Ayuntamiento de A Coruña se compromete a promover e impulsar.

Todos los Planes anteriores o sus modificaciones incluirán una nueva ordenación urbanística para los terrenos a los que se refiere el punto Cuarto del expositivo del presente convenio, para los espacios que se desafecten del dominio público portuario, con los criterios de ordenación que a continuación se citan, todo ello de acuerdo con el artículo 191.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas:

- *Zona 1: se asignarán para dicha zona usos institucionales y lucrativos terciarios. La edificabilidad asignada como lucrativa terciaria será de, al menos, 34.458 m² con los siguientes usos concretos: hotelero; oficinas y centro comercial/ocio.*
- *Zona 2: se asignarán para dicha zona usos lucrativos residenciales y terciarios.*



La edificabilidad residencial será de, al menos, 344.581 m². De la total edificabilidad residencial, el planeamiento calificará el 50 % para vivienda protegida. Dicho porcentaje constituye un mínimo, por lo que podrá ser elevado por común acuerdo entre las partes y sin perjuicio de que el titular de los terrenos opte por acoger asimismo a algún régimen de protección pública todas o parte de las viviendas restantes a edificar, todo ello en consideración a la evolución que puedan sufrir en el futuro las tipologías de vivienda protegida y sus precios máximos.

La edificabilidad terciaria será de, al menos, 51.687 m² con los siguientes usos: Oficinas y actividades logísticas; centro comercial/ocio y locales comerciales.

En consecuencia, los índices de edificabilidad lucrativa resultantes para el conjunto de las parcelas (zona 1 y 2) será de, al menos, 1,0 m²/m² pudiéndose llegar, si fuera necesario a la vista de los fines del presente convenio, hasta el máximo legal.



TERCERA. Instrumentos y plazos para la aprobación del nuevo planeamiento.

Para delimitar una nueva zona de servicio portuaria, la Autoridad Portuaria de A Coruña elaborará la modificación del correspondiente Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUEP) de acuerdo con lo establecido en el Artículo 96 de la ley 48/2003, de 26 de noviembre. La aprobación de este Plan por el Ministerio de Fomento llevará implícita la desafectación de los espacios que queden excluidos de la zona de servicio del puerto de A Coruña y la afectación al uso portuario de los bienes de dominio público que se incluyan en ésta, así como la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes incluidos de propiedad privada.

Para poder desplazar las operaciones de carga y descarga de graneles líquidos y sólidos de las instalaciones actuales es necesario contar con unas nuevas instalaciones en el Puerto Exterior, en condiciones operativas. La desafectación de los espacios a los que se refiere el apartado Cuatro del expositivo del presente Convenio se efectuará a partir del momento en que las obras e instalaciones del Puerto Exterior se hayan completado y estén en condiciones de operar los tráficos que se prevé desplazar.

La ordenación detallada de los terrenos que permanezcan en la zona de servicio del puerto se remitirá por el Plan General de Ordenación Municipal a un Plan Especial de ordenación de los espacios portuarios, en los términos establecidos en el Artículo 18 de la Ley 27/ 1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/ 1997, de 26 de diciembre, que se redactará y formulará por la Autoridad Portuaria y será tramitado y aprobado por la Administración competente en materia urbanística.

La Autoridad Portuaria de A Coruña y RENFE redactarán conjuntamente un Plan Especial de Reforma Interior (Art. 83.1 de la LOUGA) cuyo ámbito será el de los espacios desafectados de titularidad de ambas entidades y será tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, y deberá ajustarse a las prescripciones del presente Convenio.

Desde el punto de vista de las competencias estrictamente urbanísticas, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de ordenación de los espacios portuarios, el Ayuntamiento de A Coruña se obliga, con carácter previo a la redacción de los instrumentos de planeamiento, a redactar un Plan Director que contenga una ordenación indicativa y no vinculante para el ámbito y su zona urbana de influencia,

con el objeto de proponer soluciones de integración y mejora de la estructura urbanística, de mejora de la calidad del medio urbano, favoreciendo la continuidad e interrelación entre la ciudad, el puerto y el mar y proponiendo nuevos espacios para la vida cívica, atendiendo además a los objetivos de que pueda mantenerse la actividad portuaria en el puerto actual y de materializar de la forma más idónea los aprovechamientos urbanísticos previstos en este convenio. Dicho Plan Director será informado por Puertos del Estado, la Autoridad Portuaria y RENFE y se elevará a informe previo de la Xunta de Galicia antes de la aprobación inicial de la revisión del vigente Plan General de Ordenación Municipal. A tal efecto, el Ayuntamiento de A Coruña se compromete, igualmente, a promover e impulsar la revisión del vigente Plan General de Ordenación Municipal incorporando al mismo las determinaciones necesarias para la ejecución de este convenio.

Los titulares de los terrenos: la Autoridad Portuaria de A Coruña y RENFE, antes de la presentación para su tramitación de la modificación del Plan Especial de ordenación de los espacios portuarios y del PERI de los espacios desafectados, se comprometen a su discusión y reflexión conjunta con el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Vivienda, el Ayuntamiento de A Coruña y la Xunta de Galicia, con el objetivo de alcanzar en la ordenación urbanística que se obtenga como resultado final, los mejores resultados estéticos y arquitectónicos posibles, así como el pleno respeto de los fines del presente convenio y, específicamente, el de las necesidades del actual Puerto y sus futuras ampliaciones y desarrollo.

CUARTA. Ordenación detallada de los terrenos desafectados.

El Plan Especial de Reforma Interior que redactarán conjuntamente la Autoridad Portuaria de A Coruña y RENFE y cuyo ámbito será el de los espacios desafectados de titularidad de ambas entidades establecerá y desarrollará las siguientes previsiones:

- Las zonas 1 y 2 constituirán una única área de reparto discontinua.
- Las tipologías edificatorias y el tratamiento urbanístico a dar a los solares singulares que se determinen en el Plan Especial se definirán específicamente en el mismo o en los correspondientes Estudios de Detalle, a través del proceso de discusión y reflexión conjunta al que se refiere el último párrafo de la Cláusula anterior

en el seno de la Comisión que se prevé en la cláusula octava, durante la elaboración y tramitación del citado PERI.

- *Se recogerán en el PERI y en la modificación del PGOM que incorpore las previsiones de aquél referidas a los espacios a desafectar, todas aquellas previsiones que sean necesarias para la correcta prestación de los servicios y accesos portuarios y ferroviarios que se mantienen en el actual Puerto de A Coruña. La Autoridad Portuaria y RENFE definirán estos condicionantes que serán, asimismo, recogidos en el avance del planeamiento.*
- *No existirán Sistemas Generales, exteriores al ámbito de actuación, adscritos a los terrenos desafectados.*
- *El plazo de ejecución del nuevo planeamiento estará condicionado a la posibilidad de traslado de las actuales instalaciones portuarias al Puerto Exterior de A Coruña y no podrá exigirse por parte de las Autoridades Urbanísticas antes del completo traslado de dichas instalaciones al Puerto Exterior.*

QUINTA. Cesiones al Ayuntamiento de A Coruña.

La Autoridad Portuaria y RENFE se comprometen, una vez efectuado el traslado de las actuales instalaciones y en los términos de la legislación urbanística, a efectuar las siguientes cesiones:

- *Cesiones para dotaciones urbanísticas de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales o deportivos: los mínimos previstos en el art. 47.2.b LSG.*
- *Cesiones para dotaciones urbanísticas de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población: todos los terrenos sobrantes una vez definidos los solares sobre los que se construirá el aprovechamiento lucrativo patrimonializable, los viales, las dotaciones previstas en el párrafo anterior y las plazas de aparcamiento de vehículos.*
- *En todo caso, las cesiones finalmente resultantes serán al menos las previstas en el art. 47.2 LSG.*

Con objeto de alcanzar los fines del presente convenio, y a la vista de las especiales cargas de rehabilitación que supone la descontaminación y urbanización de todas las zonas desafectadas, el Ayuntamiento de A Coruña, si fuera necesario, se compromete a ceder a los titulares de los terrenos objeto de reordenación, el suelo correspondiente de hasta el 10% del aprovechamiento tipo no patrimonializable que obtendría el Ayuntamiento de A Coruña por cesión.

Se entenderá que dicha cesión es necesaria en el caso de que, a la vista del coste real de las obras necesarias para la construcción del nuevo Puerto Exterior, los recursos que se obtengan por la Autoridad Portuaria de los terrenos a desafectar, una vez descontados los aprovechamientos imputables a RENFE, no sean suficientes para alcanzar un tercio del valor de los costes globales asociados al nuevo Puerto Exterior de acuerdo con el citado Plan Financiero.

SEXTA. Regulación del supuesto de no reordenación urbanística de los terrenos de las zonas 1 y 2 en los términos recogidos en el presente Convenio, habiéndose comenzado las obras de construcción del Puerto Exterior de A Coruña.

Si habiendo comenzado las obras de construcción del Puerto Exterior de A Coruña finalmente no se produce la reordenación urbanística de los terrenos objeto del presente convenio en los términos recogidos en su clausulado, las Autoridades Urbanísticas competentes, Xunta de Galicia y/o Ayuntamiento de A Coruña, se comprometen a indemnizar a la Autoridad Portuaria de A Coruña por los daños y perjuicios que se le causen por insuficiencia de flujos financieros para el desarrollo de las obras, de acuerdo con el Plan Financiero que se prepare para la construcción del Puerto Exterior y que, en su caso, podría dar lugar a la paralización de las mismas.

En concreto, estará obligada a realizar dichas aportaciones e indemnizaciones la Administración con competencias urbanísticas que resuelva en contra de la nueva ordenación (expresamente, por silencio administrativo o por inactividad en la tramitación acordada) o, si la decisión es conjunta, las dos Administraciones solidariamente.



Se entenderá que no se ha producido la reordenación de los terrenos, vía revisión del Plan General de Ordenación Municipal, si la revisión de éste no se aprueba en los términos acordados en el presente convenio en el plazo de un año a partir de la terminación de las obras del Puerto Exterior.

SEPTIMA. Transmisibilidad de los bienes y subrogación de los adquirentes en los derechos de las partes.

La Autoridad Portuaria y RENFE podrán transmitir los terrenos objeto del presente convenio en la forma que estimen conveniente y, los nuevos adquirentes se subrogarán en todos los derechos y obligaciones que se establecen en este Convenio para aquéllas, salvo determinación en contra, respecto de algún derecho u obligación, por parte de la Autoridad Portuaria o RENFE. Dichas excepciones no se podrán oponer al contenido esencial de este Convenio y deberán ser objeto de consulta, a estos efectos, en el seno de la Comisión que se prevé en la cláusula octava.

OCTAVA.- Seguimiento y coordinación de la ejecución del presente convenio en relación con la reordenación de los terrenos objeto del mismo.

Para asegurar la coordinación de todas las actuaciones necesarias para la reordenación urbanística proyectada, las partes acuerdan la creación de una Comisión para el seguimiento de la nueva ordenación de los terrenos objeto de reordenación en el actual Puerto A Coruña, como consecuencia de la construcción del Puerto Exterior.

Esta Comisión de seguimiento estará compuesta por siete miembros: uno nombrado por el Ministerio de Fomento, otro por el Ministerio de Vivienda, uno por el Ayuntamiento de A Coruña, uno por la Xunta de Galicia, uno por parte de Puertos del Estado, uno por parte de la Autoridad Portuaria y uno por parte de RENFE.

Esta Comisión será competente, específicamente, para conocer y discutir las soluciones urbanísticas que los titulares de los terrenos propongan para el PERI de los espacios que se desafecten y las que el Ayuntamiento de A Coruña proponga para el avance del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña que afecten de alguna manera a los espacios anteriores o al funcionamiento del puerto.

La Autoridad Portuaria y RENFE participarán, en todo caso, en esta Comisión y sus indicaciones respecto de las servidumbres y condicionantes para el correcto funcionamiento de las instalaciones portuarias y ferroviarias que permanecerán operativas, serán vinculantes en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

En prueba de conformidad, firman el presente documento, en duplicado ejemplar, en A Coruña, el día 4 de octubre de 2004:

LA MINISTRA DE FOMENTO



Magdalena Álvarez Arza

EL ALCALDE DE A CORUÑA



Francisco Vázquez Vázquez

Año 20

Núm.

Expediente

ACTA S

Comisión de Seguimiento

1ª Reunión => 13/12/2006

2ª Reunión => 21/3/2007

3ª Reunión => 5/9/2007

4ª Reunión => 3/6/2008



15/01/2007

NOMBRE	De parte de Juan Carlos Martínez Muñiz
Teléfono	10006

PARA	
-------------	--

ASUNTO
Hola, Alfredo. De parte de Juan Carlos te envío este acta. Dice que te fijas en lo que dicen los apartados 3 y 4. Un saludo, Elvira.

Copia a

ACTA
DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL
MINISTERIO DE FOMENTO Y EL AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA EL 4 DE
OCTUBRE DE 2004 PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS LOS TERRENOS DEL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA
ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO.

En Madrid, a las 9,30 horas del día trece de diciembre de dos mil seis, en la sede del Ministerio de Fomento, se reúnen los Señores que se indican a continuación:

Por el Ministerio de Fomento:

D. Fernando Palao Taboada, Secretario General de Transportes del Ministerio de Fomento.

Por el Ministerio de Vivienda:

D. Marcos Vaquer Caballería, Director General de Urbanismo y Política del Suelo del Ministerio de Vivienda.

Por el Ayuntamiento de A Coruña:

D. Javier Losada de Azpiazu, Alcalde del Ayuntamiento de A Coruña

Por la Xunta de Galicia:

D. Luis Vázquez Rodríguez, Secretario General de la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia.

Por Puertos del Estado:

D. Mariano Navas Gutiérrez, Presidente del Organismo Público Puertos del Estado.

Por la Autoridad Portuaria de A Coruña:

D. Macario Fernández-Alonso Trueba, Presidente de la Autoridad Portuaria.

I.- ANTECEDENTES.

Con fecha 4 de octubre de 2004, fue suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de A Coruña, un Convenio que tiene por objeto "La ordenación urbanística de determinados terrenos del actual Puerto de A Coruña y de la Estación de Ferrocarril de San Diego, vinculada a la mejora de la estructura urbanística de la ciudad y a la construcción de la nuevas instalaciones portuarias en Punta Langosteira."

De conformidad con lo establecido en la cláusula octava del Convenio, para asegurar la coordinación de todas las actuaciones necesarias para la reordenación urbanística proyectada, debe constituirse una Comisión de seguimiento formada por siete miembros: uno nombrado por el Ministerio de Fomento; otro por el Ministerio de la vivienda; otro por el Ayuntamiento de A Coruña; otro por la Xunta de Galicia; otro por Puertos del Estado; otro por la Autoridad Portuaria y otro por RENFE.

II.- CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN.

Los Sres. Anteriormente señalados, en la representación que ostentan, Constituyen la citada Comisión de Seguimiento del Convenio y designan como Presidente de la misma a D. Fernando Palao Taboada y Secretario a D. Macario Fernández-Alonso Trueba.

III.- INCORPORACIÓN DE LA XUNTA DE GALICIA AL CONVENIO.

Los miembro de la Comisión dado el importante papel que en todo el proceso de desarrollo del Convenio ha de tener la Xunta de Galicia, como administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acuerdan invitarle expresamente para que se incorpore al mismo, introduciendo en su texto las modificaciones que sean precisas con este fin.

IV.- COMUNICACIÓN DEL "PLAN DIRECTOR."

Por parte del Sr. Losada se comunica que, el Ayuntamiento de A Coruña, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula tercera del Convenio ha encargado la redacción de un "Plan Director" respecto del área objeto del Convenio y que el mismo ha sido aprobado por la Administración municipal. En breve, trasladará dicho documento a los Ministerios de Fomento y Vivienda y a la Autoridad Portuaria de A Coruña.

V.- CRONOGRAMA DE ACTUACIONES.

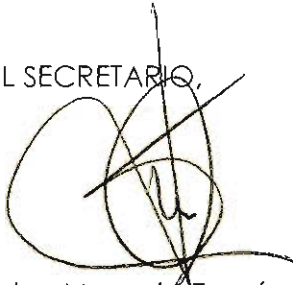
Acuerda la Comisión que, para la siguiente reunión, se presente por parte de la Autoridad Portuaria de A Coruña un cronograma de las actuaciones que deban realizarse en cumplimiento del Convenio.

VI.- PRÓXIMA REUNIÓN.

Se fija la próxima reunión para el día 2 de marzo de 2007, en la ciudad de A Coruña.

Y no habiendo otros asuntos que tratar se levanta la sesión.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Macario Fernández-Alonso Trueba

EL PRESIDENTE,



Fdo.: Fernando Palao Taboada



**REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO ENTRE
EL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA
PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PUERTO**

DÍA: 2 de marzo de 2007

HORA: 12:00 Horas

UBICACIÓN: AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA – SALÓN ROJO -

ASISTENTES

Alcalde de A Coruña	D. Francisco Javier Losada de Azpiazu
Presidente Autoridad Portuaria	D. Macario Fernández-Alonso Trueba
Secretario General de Transportes Ministerio de Fomento	D. Fernando Palao Taboada
Presidente de Puertos del Estado	D. Mariano Navas Gutiérrez
Director General de Urbanismo y Política del Suelo Ministerio de la Vivienda	D. Marcos Vaquer Caballeriza
Secretario General Consellería Política Territorial, Obras Públicas e Transporte Xunta de Galicia	D. Luis Vázquez
ADIF	Viene otra persona representando al Presidente
Director de Área de Urbanismo y Rehabilitación Ayuntamiento de A Coruña	D. Alfredo Cerezales Fernández

ACTA
DE LA SEGUNDA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL
CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL
AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA EL 4 DE OCTUBRE DE 2004
PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS TERRENOS DEL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA
ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO

En A Coruña, a las 12:00 horas del día dos de marzo de dos mil siete, en el Salón Rojo del Ayuntamiento de A Coruña, se reúnen los Señores que se indican a continuación:

Por el Ministerio de Fomento:

D. Fernando Palao Taboada, Secretario General de Transportes del Ministerio de Fomento y Presidente de la Comisión.

Por el Ministerio de Vivienda:

D. Marcos Vaquer Caballería, Director General de Urbanismo y Política de Suelo del Ministerio de Vivienda.

Por el Ayuntamiento de A Coruña:

D. Javier Losada de Aspiazu, Alcalde del Ayuntamiento de A Coruña.

Por la Xunta de Galicia:

D. Luis Vázquez Rodríguez, Secretario General de la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia.

Por Puertos del Estado:

D. Mariano Navas Gutiérrez, Presidente del Organismo Público Puertos del Estado.

Por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias:

D. Antonio Cabado Rivera, Director de Patrimonio y Urbanismo del Ente Público Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Por la Autoridad Portuaria de A Coruña:

D. Macario Fernández-Alonso Trueba, Presidente de la Autoridad Portuaria y Secretario de la Comisión.

Asiste también Alfredo Cerezales, Director del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña.

De acuerdo con las conclusiones alcanzadas durante la anterior reunión de la Comisión de Seguimiento del presente Convenio, celebrada el 13 de diciembre de 2006 se convoca la segunda reunión de la Comisión, con arreglo al siguiente orden del día:

- I.- Comunicación del Plan Director
- II.- Cronograma de ordenación urbanística
- III.- Debate de las fases de desafectación del dominio público
- IV.- Asuntos varios
- V.- Ruegos y preguntas

I. COMUNICACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

El Sr. Cerezales, toma la palabra para explicar el Plan Director, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento de A Coruña, habiendo sido previamente aprobado por la Administración Municipal.

Comenta las superficies edificables en función de las diferentes alternativas contempladas en el Plan.

Asimismo, el Sr. Cerezales describe que el Plan Director plantea una serie de propuestas de ámbito físico superior al contemplado en el presente Convenio.

El Sr. Navas hace alusión a las expectativas creadas por la planificación en el Muelle del Centenario y declara que el Plan Director debe ajustarse al ámbito espacial del Convenio. Además, el Sr. Navas sugiere que se lleve a cabo la modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUEP).

El Sr. Palao afirma que debe hacerse un análisis detallado de los usos del puerto antes de proceder a la modificación del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), mediante el estudio de la tramitación urbanística necesaria.

El Sr. Losada alude a las fases de planificación y estima que se puede ir avanzando en el desarrollo de los Muelles de Batería y Calvo Sotelo en una primera fase.

El Sr. Vázquez ve necesario encargar un estudio económico-financiero de la operación, así como un análisis de las respectivas ventajas e inconvenientes de gestionar los espacios públicos en régimen concesional frente a la desafectación de los bienes de dominio público.

En segundo lugar, el Sr. Vázquez informa que el PUEP es simultáneo al PGOM, considerando además que está suficientemente detallado para no necesitar la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Por, último, el Sr. Vázquez insiste en la necesidad de que la Xunta suscriba un convenio, tal y como se recoge en el borrador de la propuesta de nuevo convenio presentada en esta reunión.

A la Xunta le preocupan los accesos viarios y ferroviarios y manifiesta que la ciudad y su puerto deben ser el destino final de los fondos generados y en particular las plusvalías obtenidas por ADIF debieran incorporarse a la creación de infraestructuras ferroviarias.

El Sr. Losada afirma que las plusvalías de ADIF deben incorporarse a la ciudad, al puerto actual y al Puerto Exterior.

El Sr. Palao defiende que el Puerto Exterior debe tener acceso viario y ferroviario, independientemente del balance económico final y que por lo tanto debe realizarse la correspondiente tramitación para la obtención de dichos accesos.

El Sr. Cabado manifiesta que los recursos económicos generados por la enajenación de los suelos de ADIF, se invertirán en los sistemas ferroviarios de la ciudad.

El Sr. Palao plantea diversas interrogantes acerca de la magnitud de los gastos e inversiones asociados a ciertas acciones, como traslados de actuales clientes y operadores: Repsol, Galigrain, etc

El Sr. Navas también alude a las incertidumbres que plantea la ejecución de la obra del Puerto Exterior, debido a que considera que fue una adjudicación precipitada, e insiste en la necesidad de reducir dichos riesgos e incertidumbres durante las obras y/o traslados. Asimismo, manifiesta su preferencia por mantener la concesión de usos terciarios, y esto dará lugar a la gestión de las posibles incertidumbres que vayan apareciendo.

II. CRONOGRAMA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El Sr. Fernández-Alonso presenta el cronograma de ordenación urbanística que figura en el anexo al presente acta. Asimismo, en relación con la intervención del Sr. Vázquez sobre la necesidad de encargar un estudio económico-financiero, el Sr. Fernández-Alonso manifiesta que la Autoridad Portuaria ya se ha adelantado y encargado a un consultor un análisis de lo que en el cronograma figura como Fase 0. En él se estudian en profundidad todos los aspectos económicos en sus diversas alternativas y fases, con el fin de tener unos datos económicos de mercado.

A continuación, el Sr. Fernández-Alonso describe las fases de ordenación urbanística. En la Fase 1, se contempla el desarrollo urbanístico de los muelles de Calvo Sotelo y Batería, y en la Fase 2, la planificación del muelle de San Diego.

Tras esta intervención, el Sr. Vázquez manifiesta su interés en que la concesión sea la alternativa óptima en la gestión del suelo.

Por su parte, el Sr. Cerezales manifiesta que la desafectación sería una opción válida, incluso en el caso de que la Autoridad Portuaria mantuviese la figura de Derechos de Superficie para la gestión del suelo público y el Sr. Vaquer manifiesta que podría ser un sistema aceptable para el uso residencial de protección.

III. DEBATE DE LAS FASES DE DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Tras un cierto debate, se considera que, en caso de que la situación del mercado lo permita, el escenario óptimo sería aquél en que el uso terciario se desarrollara a través de la vía concesional, en que la vivienda protegida se desarrollase mediante la enajenación directa a una empresa pública de gestión de suelo, y por último, que la vivienda libre se llevase a cabo mediante una enajenación libre a precios de mercado.

A continuación, el Sr. Navas manifiesta que sería conveniente realizar un estudio de valoración de los terrenos para la actualización de las tasas de ocupación del dominio público, con el fin de desarrollar la vía concesional para usos terciarios.

IV. ASUNTOS VARIOS

Se debate la necesidad de analizar el nuevo convenio, de cuyo borrador hace entrega el Secretario a los miembros de la Comisión.

El Sr. Palao considera necesario que el convenio definitivo sea ratificado por los órganos de gobierno de las diferentes administraciones.

El Sr. Vázquez concluye manifestando la conveniencia de que la financiación de las obras del Puerto Exterior y sus accesos se alcance mediante la gestión de la vivienda libre, siempre que la gestión de la vivienda protegida y de los usos concesionales no fuese suficiente para dicha financiación.

El Sr. Vaquer propone que, para asegurar una gestión óptima del suelo para vivienda protegida, se pueda incluir en el convenio la preferencia de la enajenación directa de ese suelo al Ayuntamiento, para que lo destine a vivienda protegida parcialmente en alquiler, siempre que las partes se pongan de acuerdo en ello.

PRÓXIMAS ACTIVIDADES

La Autoridad Portuaria de A Coruña y el Ayuntamiento se comprometen a analizar conjuntamente las actividades de planificación urbanística e incluirlas en el cronograma.

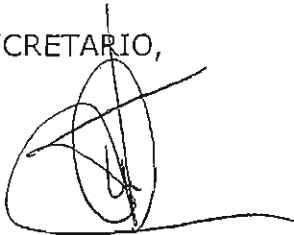
Asimismo, los miembros de la Comisión, revisarán el borrador del nuevo convenio.

Por su parte, la Xunta de Galicia y la Autoridad Portuaria de A Coruña analizarán aquellos aspectos del convenio actual que necesiten ser modificados.

La Comisión acuerda fijar la fecha de la próxima reunión una vez que se redacte el convenio, que puede ser definitivo, en colaboración con la Xunta de Galicia.

Y no habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión

EL SECRETARIO,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line.

Fdo.: Macario Fernández-Alonso Trueba

EL PRESIDENTE,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop followed by a horizontal line.

Fdo.: Fernando Palao Taboada

Plan de reordenación de los espacios portuarios											
Actividades	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
FASE 0											
Análisis de la potencialidad urbanística	■	■									
Revisión documentación existente	■	■									
Análisis de tramitación y legalidad											
Análisis mercado inmobiliario											
Análisis mercado financiero											
Valoración de costes de preparación de suelo											
Selección alternativas de puesta en el mercado	■	■									
Definición escenarios financieros y fasificación											
Estudio económico financiero, riesgos y sensibilidad											
Selección alternativas											
FASE 1											
Desalojo Muelle de Calvo Sotelo y Batería											
Documentación y Tramitación			■	■	■	■					
Negociación con los concesionarios afectados			■	■	■	■					
Modificación del Plan de Usos Portuarios											
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en su caso)											
Traslado de instalaciones GL y GS a nueva dársena						■	■	■			
Traslado de instalaciones MG (Calvo Sotelo) a los Muelles del Centenario y San Diego						■	■				
Liberación suelos							■				
FASE 2											
Desalojo Muelle de San Diego											
Documentación y Tramitación				■	■	■	■				
Negociación con los concesionarios afectados				■	■	■	■				
Modificación del Plan de Usos Portuarios											
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en su caso)											
Construcción de nuevo acceso al Centenario, explanadas y muelles							■	■	■	■	
Traslado de instalaciones MG(San Diego) a la nueva dársena								■	■	■	
Descontaminación de suelos									■	■	
Liberación suelos										■	
Tráficos en dársena actual											
GL, GS, MG, Pesca, Cruceros, Deportiva						MG, Cruceros, Pesca, Deportiva					
Tráficos en dársena nueva											
						GL, GS			GL, GS, MG		
Espacio liberado de usos portuarios (m2 totales , aprox.)							90.000			220.000	
Espacio liberado de usos ferroviarios (m2 totales , aprox.)										120.000	
Espacio liberado total							90.000			340.000	
Espacio liberado de usos portuarios (m2 útiles , aprox.)							54.000			200.000	
Espacio liberado de usos ferroviarios (m2 útiles , aprox.)										120.000	
Espacio liberado útiles							54.000			320.000	



Avda. de la Marina, 3
15001 A Coruña

Tel.: 981 219 621
Fax: 981 219 607



Autoridad Portuaria de A Coruña

Javier Losada de Azpiazu
Alcalde
Ayuntamiento de A Coruña
Plaza de María Pita, 1
15001 A Coruña

A Coruña, 23 de octubre de 2007

Adjunto se remite un ejemplar del Acta de la reunión de la Comisión de Seguimiento del Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de A Coruña, celebrada el pasado día 5 de septiembre.

EL PRESIDENTE,



Fdo.: Macario Fernández-Alonso Trueba

**ACTA
DE LA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO
SUSCRITO ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL
AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA EL 4 DE OCTUBRE DE 2004
PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS TERRENOS DEL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA
ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO**

En Madrid, a las 12:00 horas del día cinco de septiembre de dos mil siete, en la sede de la Secretaría General de Transportes del Ministerio de Fomento en Madrid, se reúnen los Señores que se indican a continuación:

Por el Ministerio de Fomento:

D. Fernando Palao Taboada, Secretario General de Transportes del Ministerio de Fomento y Presidente de la Comisión.

Por el Ayuntamiento de A Coruña:

D. Javier Losada de Azpiazu, Alcalde del Ayuntamiento de A Coruña.

Por la Xunta de Galicia:

D. Luis Vázquez Rodríguez, Secretario General de la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia.

Por Puertos del Estado:

D. Mariano Navas Gutiérrez, Presidente del Organismo Público Puertos del Estado.

Por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias:

D. Antonio Cabado Rivera, Director de Patrimonio y Urbanismo del Ente Público Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Por la Autoridad Portuaria de A Coruña:

D. Macario Fernández-Alonso Trueba, Presidente de la Autoridad Portuaria y Secretario de la Comisión.

Se convoca la tercera reunión de la Comisión de Seguimiento del Convenio, con arreglo al siguiente orden del día:

- I.- Propuesta de incorporación de la Xunta de Galicia al Convenio
- II.- Estudio de mercado del sector inmobiliario
- III.- Programa de figuras de planificación portuaria y urbanística municipal
- IV.- Plan de Usos del Muelle de Batería
- V.- Ruegos y preguntas

I. PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA XUNTA DE GALICIA AL CONVENIO

Se entrega a los asistentes un borrador del Convenio, en el que se incluyen las modificaciones habidas desde la última reunión.

El Sr. Vázquez, toma la palabra para indicar que para que el nuevo Convenio pueda ser aprobado por el Consello de la Xunta, deberá contar con un informe favorable previo de la Asesoría Jurídica de la Xunta.

El Sr. Palao coincide con el Sr. Vázquez en que la Asesoría Jurídica de la Xunta, y también el Ministerio de Fomento, deberían informar el borrador del Convenio.

II. ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

El Sr. Fernández-Alonso hace entrega a los presentes de un documento que analiza la potencialidad urbanística de los actuales terrenos del Puerto de A Coruña, elaborado por una consultora independiente, así como de un plano de las zonas a las que se refiere el Convenio.

El Sr. Navas toma la palabra e indica que deberían tenerse en cuenta las necesidades económicas de creación del Puerto Exterior antes de estudiar posibles figuras de planificación y futuros Planes de Usos.

Se informa de la poca importancia económica de la Zona I (Batería y Calvo Sotelo), dado que representan solamente el 14% de la superficie neta, y su capacidad de generación de ingresos por metro cuadrado se limita al 17% de lo que se pudiese generar en la zona de San Diego. Por lo tanto, la Zona I representa en términos económicos aproximadamente el 2,5% de la totalidad de la actuación.

El Sr. Vázquez formula una pregunta acerca del destino final de los fondos generados y en particular de los recursos obtenidos por ADIF.

El Sr. Cabado manifiesta que los recursos económicos generados por la enajenación de los suelos de ADIF, servirán para financiar las infraestructuras ferroviarias necesarias para el Puerto Exterior.

El Sr. Palao propone que todos los recursos generados formen parte de una "bolsa global", y que las diversas inversiones portuarias y ferroviarias se obtengan de dicha bolsa. Todos los miembros de la Comisión coinciden en lo acertado de este término y **proponen su inclusión en la redacción final del Convenio**. Asimismo, se propone a ADIF que enumere sus necesidades financieras en lo relativo a la explotación ferroviaria, con el fin de ser atendidas desde dicha bolsa global.

Además se menciona la necesidad de clarificar el destino de los beneficios netos obtenidos del puerto interior, por lo que también **se propone incluir en el Convenio** la relación de actuaciones que podría financiar la "bolsa global", es decir, el contrato vigente con la empresa constructora, la explotación ferroviaria, así como las conexiones terrestres del Puerto Exterior con la red viaria y ferroviaria.

El Sr. Fernández-Alonso añade que, a medida que se vayan desarrollando actividades, cada modificación en las cantidades expresadas se reflejará en el cuadro de la Potencialidad Urbanística.

III. PROGRAMA DE FIGURAS DE PLANIFICACIÓN PORTUARIA Y URBANÍSTICA MUNICIPAL

El Sr. Fernández-Alonso presenta un cronograma de figuras de planificación portuaria y urbanística municipal de los espacios portuarios 2007-2016.

El Sr. Losada llama la atención sobre el ámbito temporal de Revisión del PGOM, y para ilustrar esta cuestión, presenta un documento preparado por el Director de Urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña, incluido en el Anexo I, no encontrándose inconveniente alguno en su desarrollo y que, salvo informe jurídico contrario, se establece como óptimo. **Se acuerda incluir un nuevo párrafo en el Convenio que aborde esta cuestión.**

IV. PLAN DE USOS DEL MUELLE DE BATERÍA

Tanto el Sr. Palao como el Sr. Navas están de acuerdo en iniciar los trámites necesarios para llevar a cabo la modificación del Plan de Usos del Muelle de Batería, en el que simplemente se cambian los Usos, ya que no se proponen desafectaciones

El Sr. Fernández-Alonso declara que mediante el Plan de Usos previsto se intentará conseguir la mayor edificabilidad posible que permite el Convenio, a lo que el Sr. Vázquez añade que se debe hacer un análisis global con el fin de obtener una ordenación homogénea, y que las actuaciones del presente sean acordes con las del futuro.

PRÓXIMAS ACTIVIDADES

La Comisión acuerda fijar la fecha de la próxima reunión una vez que se redacte el texto definitivo del convenio, en colaboración con la Xunta de Galicia.

Y no habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión

EL SECRETARIO,



Fdo.: Macario Fernández-Alonso Trueba

EL PRESIDENTE,



Fdo.: Fernando Palao Taboada

ANEXOS



**NOTAS SOBRE LA REORDENACION URBANISTICA DE TERRENOS DEL
PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA ESTACION DE FERROCARRIL DE SAN
DIEGO, EN LA SITUACION A FECHA AGOSTO-2007.**

[...]

III.- SITUACION Y PROPUESTAS AL DIA DE LA FECHA.

III.1.- Situación.

- Revisión PGOM: contratada y en redacción. Previsión de aprobación inicial en primavera-verano de 2008 y aprobación definitiva en verano de 2009.
- Modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios: consta que la Autoridad Portuaria está elaborando una modificación pero sólo referida al Muelle de Batería. Modificación que sigue incluyen estos terrenos en la zona de servicio, por lo que, de aprobarse así, deberán de seguir calificados como Sistema General Portuario.
- Obras del Puerto Exterior: En ejecución y, según información de la Autoridad Portuaria, ejecutándose sensiblemente conforme a los plazos previstos. **En cualquier caso, no se completarán estas obras antes de la aprobación definitiva de la revisión del PGOM.**

III.2.- Propuestas sobre decisiones a adoptar.

Conforme a lo expuesto anteriormente, el proceso para que los terrenos portuarios de A Coruña obtengan una nueva calificación urbanística, según lo previsto en los convenios y de acuerdo a la ordenación indicativa del Plan Director, ha de preverse en el PGOM, ahora sometido a revisión. Esta es una decisión de tal calado, desde el punto de vista de estructura general del territorio, que no sería posible llevarla a cabo a posteriori mediante una modificación del PGOM.



Sin embargo, es de interés público municipal redactar y tramitar la revisión del PGOM en los plazos previstos, sin tener que esperar a la finalización de las obras de Punta Langosteira para la desafectación de los terrenos del actual puerto. No puede contemplarse, por obvias razones, la hipótesis de que la aprobación definitiva de la Revisión del PGOM quede demorada hasta el año 2011 ó 2012. Como tampoco parece defendible cerrar ahora una revisión del PGOM que no prevea la reordenación portuaria para, dos o tres años después, iniciar una nueva revisión para incorporar esta reordenación.

Por otra parte, el estado actual de la cuestión tampoco le permite a la administración portuaria obtener los flujos financieros que se pretenden obtener para la financiación de las obras de Punta Langosteira, dado que, mientras los terrenos sigan con la clasificación de Sistema General Portuario, no son susceptibles de albergar los usos lucrativos previstos en los convenios y, por tanto, no son bienes que puedan acceder al mercado.

En definitiva, la piedra angular de este proceso es, sin duda, el momento y la decisión por parte de la Administración del Estado de modificar el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios para, una vez desafectados los terrenos, incorporarlos a la revisión del PGOM con la nueva ordenación y para que, de este modo, tengan un valor patrimonial para la administración portuaria. Mientras eso no ocurra, el Ayuntamiento se vería obligado a retrasar la revisión del PGOM o a aprobarla calificando, obligado por el art. 18 de la Ley de Puerto de 1992, los terrenos como actualmente están, es decir, como Sistema General Portuario, de forma que sólo puedan seguir destinándose a los usos previstos en el art. 94 de la Ley 48/2003 y no a los previstos en los convenios.

A la vista de todas estas circunstancias, que constituyen el nudo gordiano de todo el proceso, se proponen, intentando conciliar todos los intereses y competencias en presencia, las siguientes **medidas**:

Primera.- Formulación por la Autoridad Portuaria de la modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios en todos los ámbitos objeto de



convenio, para aprobación y desafectación de los terrenos a la brevedad que resulte posible.

Segunda.- Ante la previsión de que la desafectación no se pueda producir en los plazos deseables, plantear en la Revisión del PGOM la obligada calificación de Sistema General Portuario para los terrenos aún no desafectados, pero previendo en el propio documento de revisión la nueva ordenación de sustitución conforme al Plan Director de Busquets, condicionando y difiriendo su entrada en vigor a la aprobación por el Ministerio de Fomento de la modificación o modificaciones del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios que vayan liberando los espacios.

Llevar a la práctica esta propuesta, de la que no habrá precedentes, requeriría el compromiso y aceptación previos por parte de Puertos del Estado (a efectos de que emita posteriormente informe favorable en la revisión del PGOM) y también por parte de la Consellería de Política Territorial, que es a la que le compete la aprobación definitiva del PGOM.

[...]

A Coruña, 21 de agosto de 2007

EL DIRECTOR DE URBANISMO,

Fdº.: Alfredo Cerezales Fernández

**CUARTA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO
PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DETERMINADOS TERRENOS
DEL ACTUAL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL
DE SAN DIEGO, VINCULADA A LA MEJORA DE LA ESTRUCTURA
URBANÍSTICA DE LA CIUDAD Y A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS NUEVAS
INSTALACIONES PORTUARIAS EN PUNTA LANGOSTEIRA**

**Madrid, 3 de junio de 2008
18:00h**

*D. Javier Losada de Azpiazu
Alcalde
Ayuntamiento de A Coruña*

**CUARTA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO
PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DETERMINADOS
TERRENOS DEL ACTUAL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA ESTACIÓN DE
FERROCARRIL DE SAN DIEGO, VINCULADA A LA MEJORA DE LA
ESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA CIUDAD Y A LA CONSTRUCCIÓN DE
LAS NUEVAS INSTALACIONES PORTUARIAS EN PUNTA LANGOSTEIRA**

**Madrid, 3 de junio de 2008
18:00h**

ORDEN DEL DÍA

1. Modificado del Plan de Usos del Muelle de Batería
2. Modificado del Plan Especial de los Muelles de Batería y Calvo Sotelo
3. Situación actual del traslado de REPSOL
4. Varios:
 - Situación actual de las obras de las nuevas instalaciones portuarias en Punta Langosteira
 - Incorporación de la Xunta de Galicia al Convenio

Plan de reordenación de los espacios portuarios										
Actividades	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
FASE 0										
Análisis de la potencialidad urbanística										
Revisión documentación existente										
Análisis de tramitación y legalidad										
Análisis mercado inmobiliario										
Análisis mercado financiero										
Valoración de costes de preparación de suelo										
Selección alternativas de puesta en el mercado										
Definición escenarios financieros y fasificación										
Estudio económico financiero, riesgos y sensibilidad										
Selección alternativas										
FASE 1										
Desalojo Muelle de Calvo Sotelo y Bateria										
Documentación y Tramitación										
Negociación con los concesionarios afectados										
Modificación del Plan de Usos Portuarios										
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en su caso)										
Traslado de instalaciones GL y GS a nueva dársena										
Traslado de instalaciones MG (Calvo Sotelo) a los Muelles del Centenario y San Diego										
Liberación suelos										
FASE 2										
Desalojo Muelle de San Diego										
Documentación y Tramitación										
Negociación con los concesionarios afectados										
Modificación del Plan de Usos Portuarios										
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en su caso)										
Construcción de nuevo acceso al Centenario, explanadas y muelles										
Traslado de instalaciones MG(San Diego) a la nueva dársena										
Descontaminación de suelos										
Liberación suelos										

Tráficos en dársena actual	GL, GS, MG, Pesca, Cruceros, Deportiva	MG, Cruceros, Pesca, Deportiva
----------------------------	--	--------------------------------

Tráficos en dársena nueva	GL, GS	GL, GS, MG
---------------------------	--------	------------

Espacio liberado de usos portuarios (m2 totales , aprox.)	90.000	220.000
Espacio liberado de usos ferroviarios (m2 totales , aprox.)		120.000
Espacio liberado total	90.000	340.000

Espacio liberado de usos portuarios (m2 útiles , aprox.)	54.000	200.000
Espacio liberado de usos ferroviarios (m2 útiles , aprox.)		120.000
Espacio liberado útiles	54.000	320.000

Reunión de Seguimiento del Convenio Urbanístico suscrito el 04/10/2004 entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de A Coruña

**MODIFICACIÓN N° 2 DEL PUEP
MUELLE DE BATERÍA**



MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PUEP. MUELLE DE BATERÍA.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PUEP

En la actualidad, la Autoridad Portuaria de A Coruña está inmersa en la construcción del futuro Puerto Exterior de A Coruña en Punta Langosteira. Este hecho provocará cambios en el actual puerto, derivados del traslado de determinados tipos de mercancías hacia el puerto exterior y, por lo tanto, de las concesiones que se dedican los correspondientes tráficos. Debido a ello, es necesario proceder a modificar el vigente Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUEP) del puerto de A Coruña, que fue aprobado por Orden Ministerial de fecha 28 de diciembre de 1999.

La modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios que se propone tiene por objeto el cambio de uso de una pequeña parcela de la zona de servicio del puerto, de unos 30.531,18 m², de los cuales, 24.778,18 m² suponen el cambio de usos portuarios a no portuarios. Esta zona se sitúa en el denominado Muelle de Batería, ubicado entre la dársena de la Marina y el Muelle de Trasatlánticos al norte, y el Muelle de Calvo Sotelo al sur. Los dos primeros son dos partes del puerto que integran la ciudad en él, ya que definen la imagen urbana de la ciudad de A Coruña y forman parte de su memoria histórica. Ante esta situación, la cercanía del Muelle de Batería al casco urbano hace que este espacio tenga una clara tendencia a la integración puerto-ciudad.

Por ello, la modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios propuesta consiste en el cambio de uso de una zona del Muelle de Batería, pasando del uso portuario comercial que tiene en el vigente PUEP, a uso complementario, sin que ello suponga ningún cambio en la delimitación de la zona de servicio del puerto de A Coruña. Este nuevo uso es el que tiene la zona del puerto adyacente al Muelle de Batería y que ya está integrada en la interfase puerto-ciudad. Ambos usos, comercial y complementario, son conformes con los usos previstos en la Ley 48/2003.

Además, con esta modificación se da respuesta al Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de A Coruña, de fecha 4 de octubre de 2004, para la ordenación de determinados terrenos del puerto de A Coruña. En dicho Convenio se contempla el nuevo uso previsto para el Muelle de Batería.

Esta modificación del PUEP no prevé la realización de proyectos susceptibles de sometimiento a evaluación de impacto ambiental.



TIPO DE MODIFICACIÓN SEGÚN LA LEY 48/2003

La modificación nº 2 del PUEP, para el Muelle de Batería se trata de una **modificación substancial** puesto que afecta a usos no portuarios.

La ley 48/2003 define la modificación sustancial o significativa como *"aquella que suponga una alteración individual o acumulada superior al 15 por ciento de la superficie asignada a un determinado uso, salvo la que afecte a los usos no portuarios que en todo caso tendrá el carácter de alteración significativa"* y en todo caso, *"La aprobación o modificación de un plan director determinará la modificación sustancial del plan de utilización"*.

En el caso que nos ocupa, estamos ante una **modificación substancial** que conlleva seguir los siguientes pasos para su tramitación y aprobación:

1. La Autoridad Portuaria elaborará el PUEP.
2. La Autoridad Portuaria solicitará informe de las Administraciones urbanísticas y de la Administración pública con competencia en materia de pesca en aguas interiores, ordenación del sector pesquero y deportes, así como en aquellos otros ámbitos sectoriales sobre los que pueda incidir el plan de utilización de los espacios portuarios.
3. Simultáneamente la Autoridad Portuaria someterá a información pública el plan elaborado por un plazo de un mes, durante el cual los interesados podrán formular alegaciones.
4. Tras la conclusión del plazo de información pública, la Autoridad Portuaria dará respuesta a los interesados incorporando al expediente la documentación resultante del trámite.
5. Cumplimentada dicha tramitación, se remitirá la propuesta del PUEP a Puertos del Estado quien convocará a la Autoridad Portuaria y a la Dirección General de Costas a un período de consultas durante el plazo de un mes.
6. Posteriormente, Puertos del Estado recabará informe de la Dirección General de Costas y, en su caso, informe del Ministerio de Ciencia y Tecnología. Del mismo modo informarán al Ministerio de Defensa, y al Ministerio del Interior.

Los anteriores informes deberán emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción de la propuesta.



Puerto de A Coruña



Autoridad Portuaria de A Coruña

7. Recibidos los informes o transcurrido el plazo para su emisión, Puertos del Estado emitirá informe que elevará, junto con el expediente, al Ministerio de Fomento.
8. En el caso de que el informe de la Dirección General de Costas resulte desfavorable, Puertos del Estado hará constar expresamente en su informe esta circunstancia.
9. Corresponde al Ministro de Fomento la aprobación del PUEP.
10. Aprobado el PUEP, el texto íntegro del acuerdo se publicará en el Boletín Oficial del Estado.



TRAMITACIÓN REALIZADA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PUEP.

Hasta la actualidad, la tramitación que se ha realizado de la modificación nº 2 del PUEP. Muelle de Batería ha sido la siguiente:

- Remisión del documento a **Puertos del Estado** para la solicitud de informe al Ministerio de **Medio Ambiente** sobre la necesidad de someterlo al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica**, regulado en la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Con fecha 2 de Junio de 2008 se comunica a la Autoridad Portuaria de A Coruña por parte de Puertos del Estado que se ha recibido el escrito del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, por el que NO es preciso someter a Evaluación Ambiental Estratégica la modificación del PUEP.

- **Información oficial.** Se han solicitado informes a las distintas Administraciones competentes, según lo establecido en la ley 48/2003, estando pendiente de recibir el informe de la Consellería de Cultura e Deporte.
- **Información pública.** Con fecha 02/05/2008 se remitió al Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña anuncio para información pública de la modificación nº 2 del Plan de utilización de los Espacios Portuarios. Muelle de Batería. Igualmente, y con la misma fecha, se remitió anuncio al Ayuntamiento de A Coruña para su publicación en el tablón de anuncios en cuanto se publique en el BOP.

El 13/05/2008 se publicó la modificación en el BOP de A Coruña, con lo cual, se dispone de un plazo de 30 días a contar desde el día siguiente a la publicación en el BOP, para la formulación de alegaciones.

TRÁMITES PENDIENTES Y PLANIFICACIÓN PREVISTA.

- Remisión del expediente compulsado a **Puertos del Estado**, con informe de alegaciones firmado por el Director de la APC.
- Apertura del plazo de consultas con **D. G. Costas** durante plazo de 1 mes (trámite a realizar por Puertos del Estado)
- Solicitud de **informe a D.G. Costas** por parte de Puertos del Estado.
- Solicitud de informe a **Ministerio de Defensa** por parte de Puertos del Estado.
- Solicitud de informe a **Ministerio de Interior** por parte de Puertos del Estado.



Puerto de A Coruña

Autoridad Portuaria de A Coruña

- Remisión al Ministerio para su **aprobación** y publicación en el **Boletín Oficial del Estado** por el Ministro de Fomento.
- Una vez aprobado el PUEP, donde se delimitan los usos y la zona de servicio del puerto, es preciso redactar un **Plan Especial de Ordenación** donde se incluirán entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.

En la actualidad la modificación del Plan Especial ha sido contratada al arquitecto urbanista D. Joan Busquets, redactor del Plan Director de la Nueva Ciudad Marítima en el Puerto de A Coruña para el Ayuntamiento de A Coruña y se encuentra en redacción de manera que se pueda proceder a su aprobación una vez aprobada la modificación del PUEP.

- Las obras contempladas en el plan especial se definen de manera completa en el **proyecto de urbanización**, el cual se ha adjudicado recientemente al Arquitecto urbanista D. Joan Busquets.

RESUMEN DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PUEP Nº2. MUELLE DE BATERÍA.

Información oficial:

Documento	Organismo	Trámite esperado	Fecha remisión	Fecha de respuesta
Modificación nº 2 PUEP. Batería	Puertos del Estado	Remisión al Ministerio de Medio Ambiente	09/10/2007	02/06/08 (comunicación de recepción de escrito en PdE)
	Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos	Informe	03/10/2007	20/02/2008
	Consellería de Cultura e Deporte	Informe	03/10/2007	Pendiente respuesta. Finalizado plazo legal
	Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (Portos de Galicia)	Informe	03/10/2007	22/10/2007
	Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (D.X.Urbanismo)	Informe	03/10/2007	31/10/2007
	Concello de A Coruña	Informe	03/10/2007	17/04/2008

Información pública:

Documento	Publicación	Trámite esperado	Fecha publicación	Fecha estimada de respuesta
Modificación nº 2 PUEP. Batería	Boletín Oficial de la Provincia	Información pública. Alegaciones	13/05/2008	14/06/2008
	Tablón de anuncios del Ayuntamiento de A Coruña	Información pública. Alegaciones	13/05/2008	14/06/2008

**2. MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN PORTUARIA.
MUELLES DE BATERÍA Y CALVO SOTELO**



MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PORTUARIA. MUELLES DE BATERÍA Y CALVO SOTELO.

Con fecha 30 de Abril de 2008 se firmó el contrato para la redacción de la modificación nº 3 del Plan Especial de Ordenación Portuaria de los sectores de Batería y Calvo Sotelo, adjudicado a la empresa BAU- Arquitectura y Urbanismo, S. L., dirigida por el arquitecto urbanista, D. Joan Busquets, el cual también se encuentra redactando la modificación del PGOM de A Coruña. Dicho arquitecto fue también el encargado de la redacción del Plan Director del Puerto de A Coruña. La nueva ciudad marítima en el puerto, para el Ayuntamiento de A Coruña.

En la actualidad dicha modificación se encuentra en redacción.

Los trabajos que se están desarrollando se han dividido en las siguientes fases:

- Estudios previos/urbanísticos para la ejecución del Plan.
- Estudio de los posibles modelos de gestión del conjunto, de las fuentes de financiación posibles y de las formas de tenencia del suelo.
- Definición del Plan Especial. Elaboración del documento.
- Seguimiento de la tramitación y ajuste del Plan Especial: redacción del informe técnico de alegaciones, elaboración de modificaciones y valoración de las mismas y ajuste del documento técnico del plan.

Los plazos que se están barajando son los siguientes:

- o Hasta la fecha se han analizado distintos escenarios posibles con distintas alternativas de usos.
- o Durante el mes de Junio 2008 se entregará el primer documento borrador del Plan Especial, que contenga los trabajos correspondientes a la recopilación de información, análisis previos, estudio de alternativas posibles de ordenación de los muelles de Batería y Calvo Sotelo y especificación de las líneas maestras de actuación. Se presentará también el avance de los distintos modelos de gestión del conjunto, formas de financiación y tenencia del suelo analizados.



Puerto de A Coruña

Autoridad Portuaria de A Coruña

- Desde Mayo / Junio 2008 hasta Septiembre / Octubre 2008: Se redactaría el documento para la entrega final a tramitar.
- Septiembre 2008 a Octubre 2009: Se acompañaría al puerto en el estudio y contestación de alegaciones y se editaría un documento final, si esto fuera necesario, fruto de las alegaciones recibidas.

3. SITUACIÓN ACTUAL DEL TRASLADO DE REPSOL-YPF



RESUMEN DE LAS REUNIONES CON REPSOL-YPF

A) TRASLADO

Las concesiones que actualmente están a nombre de REPSOL-YPF suponen una superficie de 98.323 metros cuadrados con un **plazo hasta el 15/12/27**, excepto las tuberías del pantalán número 3, cuya finalización es en abril del 2030.

La valoración del rescate, se acepta por ambas partes que se realice según el art. 124 de la ley 48/2003 calculándose aproximadamente en **20 M€**, existiendo desacuerdo en la valoración de la pérdida de beneficio de tres años imputable al rescate. REPSOL-YPF lo valora en 331 M€, y la Autoridad Portuaria lo valora en función de la tasa que actualmente paga en concepto de actividades comerciales e industriales.

Poliducto. Está el suelo reservado en el PUEP. REPSOL-YPF prefiere realizar las expropiaciones y su construcción, para evitarse el abono de las tasas portuarias.

Se estudiaron varias alternativas de las nuevas instalaciones portuarias, según quien construya los pantalanes, y según se haga una gestión pública o privada, dejando de manifiesto que si la gestión es privada, el concesionario tiene un ahorro de tasas relativas al buque y a la mercancía del orden de 2,7 M€/año. Se propuso un operador genérico y fue rechazado.

Desmantelamiento de las instalaciones actuales. Se parte de un estudio de Alatec del año 2001, quedando cuantificado según **REPSOL-YPF en 245 M€**, sin incluir la remediación del suelo cuyo coste se determinará al estimar el grado de remediación exigible

Plazos para la nueva concesión. Nos iríamos a los máximos, dependiendo de si es una concesión demanial (35 años) o si se realizará una obra pública que sería de 40 años (prorrogable hasta 60).

El traslado se tendría que hacer de forma paulatina, así como el abono de las diferentes tasas, de tal forma que hasta que no estuviera completado el traslado no se pagaría la nueva concesión entera. En cuanto a ubicaciones, quieren todas las instalaciones juntas, eligiendo en principio los dos últimos pantalanes y excluyendo el pantalán del martillo. La superficie para depósitos la estiman entre 12 y 15 hectáreas, lo más alejado posible de la población, además habrá que añadir la superficie influida por las zonas de seguridad.



Puerto de A Coruña



Autoridad Portuaria de A Coruña

Se presentó un cuadro donde se comparaban los flujos monetarios de las tasas de la concesión actual y la futura concesión hasta el año 2048, siendo de destacar que la concesión actual tiene un fuerte incremento de tasas a partir del año 28, por reversión de las instalaciones. Uno de los factores de negociación es la tasa de actividad, que puede variar desde la actual de 0,25 M€, hasta 4 M€.

Posteriormente, la Autoridad Portuaria presentó varios cuadros más con los flujos monetarios según diversas hipótesis, dependiendo de quién hacía los pantalanos, si éstos se daban o no en concesión, y utilizando la tasa de aprovechamiento especial del dominio publico en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios como variable al objeto de conseguir que los flujos fueran aceptables tanto para REPSOL como para la Autoridad Portuaria. Por parte de REPSOL, se discutieron fuertemente los cuadros económicos, presentando una fuerte discrepancia en la cuantificación de la pérdida de beneficios. Los posibles criterios que se utilizaron para su cuantificación fueron la tasa de actividad que pagan y el ROA. Según REPSOL, se debe adjudicar toda la actividad de la refinería a la Terminal Portuaria.

Los representantes de REPSOL entienden que en términos económicos exclusivamente no era viable el traslado, dada la fuerte inversión inicial. No obstante, la mesa negociadora es un primer escalón, siendo la superioridad de REPSOL la que ha de tomar la última palabra.

Se presenta un borrador de acuerdo que no llega a discutirse, y por último, se hace un ejercicio sin valoraciones económicas de las condiciones en las que se encontraría REPSOL de continuar en la concesión actual y con el Puerto Exterior en funcionamiento.

Se solicita que la Autoridad Portuaria actúe de mediador para que los terrenos del oleoducto tengan aprovechamiento urbanístico y no exista un fuerte quebranto económico para la Autoridad Portuaria.



B) TRAMITACION MEDIOAMBIENTAL

En cuanto a la tramitación medioambiental, existen la **DIA (23 de febrero de 2001)** de las "Nuevas instalaciones portuarias de Punta Langosteira" (en cuya "Descripción del proyecto" se mencionan atraques para petroleros "adosados al talud interior del dique de abrigo", y afirma que serán objeto de "sus correspondientes proyectos" los viales de acceso, el ferrocarril y el poliducto, del cual la Autoridad Portuaria solo contempla para su ejecución "trazados subterráneos"), y la **Autorización Ambiental Integrada, de 27 de abril de 2006**, para la explotación del **complejo industrial de REPSOL en A Coruña**. Esta AAI tiene un plazo de vigencia de 7 años. El traslado del Terminal Marítimo se considerará una "modificación sustancial", por lo que hay que obtener otra AAI, que supone un período de 18 meses.

Cronograma tentativo de la tramitación ambiental:

- Proyecto de la terminal marítima de REPSOL (TMR) en Punta Langosteira: antes de julio de 2009;
- Solicitud de la nueva Autorización Ambiental Integrada para la TMR en Punta Langosteira: antes de 2010;
- Tramitación de la nueva AAI para la TMR en Punta Langosteira: antes de julio de 2011;
- Estudio de suelos en la TMR en A Coruña y opciones y presupuesto de remediación: antes de julio de 2009;
- Trabajos de remediación de suelos en TMR en A Coruña; a partir de la entrada en funcionamiento de la TMR de P. Langosteira.

(Calendario comentado con la Consellería de Medio Ambiente)

Respecto a los suelos contaminados de la Terminal en el recinto portuario de A Coruña, se debe incluir un estudio de los mismos en la solicitud de nueva AAI.

**4a. SITUACIÓN ACTUAL DE LAS OBRAS DE LAS NUEVAS
INSTALACIONES PORTUARIAS EN PUNTA LANGOSTEIRA**



Puerto de A Coruña

Autoridad Portuaria de A Coruña



ESTADO ACTUAL

de las obras de

"NUEVAS INSTALACIONES PORTUARIAS EN PUNTA LANGOSTEIRA"

JUNIO 2008

NUEVAS INSTALACIONES PORTUARIAS EN PUNTA LANGOSTEIRA

ANTECEDENTES

Las obras objeto de Proyecto permiten la generación de 143,5 Ha de explanadas y de 230,5 Ha de espejo de agua abrigada, con una bocana de entrada con calados superiores a los 25 m, y comprenden fundamentalmente los siguientes capítulos:

- Un dique de 3.354 m de longitud.
- Un martillo de 391 m de longitud.
- Muelle de ribera de 921,50 m de longitud.
- Capacidad para albergar hasta nueve atraques para buques tanques de más de 200.000 TPM.
- Un contradique en talud de 579 m.
- Accesos por carretera.

La obra fue adjudicada el 20 de diciembre de 2004 a la UTE compuesta por las empresas DRAGADOS, DRACE, SATO y COPASA, en la cantidad de 429.200.392,63 €.

Por decisión de la Comisión Europea de 12 de diciembre de 2005, se concedió a este proyecto una ayuda del Fondo de Cohesión de 257.539.720 €.

El plazo comprometido por dicha UTE para la ejecución de las Obras es de 78 meses. Las obras se iniciaron en marzo de 2005, con lo que su finalización se prevé para septiembre de 2011.

ESTADO DE LA OBRA A JUNIO DE 2008

A continuación figura el listado de los hitos más significativos alcanzados desde el inicio de la obra en relación a las unidades más importantes, así como la descripción del estado actual en que se encuentran dichas unidades:

- Mayo 2005: Primera voladura e inicio de los trabajos de explotación de cantera.

A fecha de junio de 2008 los volúmenes obtenidos de la explotación de las canteras y ya colocados en obras son de:

- Relleno general : 4.000.809 m³
- Todo uno: 2.507.226 m³
- Escolleras: 505.082 t

Habiéndose excavado ya un 36% del volumen total de las canteras.

- Septiembre de 2005 a octubre de 2006: Ejecución del dique de abrigo del Puerto Auxiliar.
- Marzo de 2007: Puesta en funcionamiento del viaducto del vial de acceso.
- Abril de 2007: Inicio de la ejecución del dique definitivo, tanto por medios marítimos como terrestres.
- Octubre de 2007: Finalización de la primera campaña de ejecución del dique de abrigo por medios terrestres, alcanzándose el PK 0+803 m, procediéndose a continuación a la ejecución de un morro provisional de protección durante el invierno.
- Noviembre de 2007: Inicio 2ª campaña de ejecución de dique de abrigo por medios marítimos, que se ha desarrollado durante todo el invierno de 2008. Hasta la fecha se han realizados vertidos por debajo de la cota -20 hasta el P.K. 1+850.
- Diciembre de 2007: Finalización del montaje de las instalaciones definitivas de obra (planta de machaqueo de áridos y parque de fabricación y acopio de bloques).
- Abril de 2008: Fabricación del primer bloque de 150 toneladas.

Desde el inicio de la obra se han fabricado el siguiente número de bloques:

- 15 t: 13.985 Ud.
- 50 t: 6.359 Ud.
- 70 t: 9.587 Ud.
- 90 t: 980 Ud.
- 150 t: 138 Ud.

Lo que equivale a un volumen de hormigón de 585.069 m³, que representa el 24% del total de la obra.

El acopio actual de obra es de:

- 15 t: 11.139 Ud.
- 70 t: 799 Ud.
- 90 t: 980 Ud.
- 150 t: 138 Ud.

Los actuales ritmos de producción garantizan la fabricación de los bloques necesarios con total holgura.

- Abril de 2008: Inicio ejecución espaldón dique.

Hasta la fecha se ha ejecutado hasta el P.K. 0+217.

- Abril de 2008: Inicio 2ª campaña de ejecución de dique de abrigo por medios terrestres, previa retirada del morro de invernada.

Hasta la fecha se ha alcanzado el P.K. 0+987.

CONCLUSIONES.

De todo lo anterior se desprende que, en líneas generales, la obra se está acomodando a los plazos previstos por la UTE adjudicataria en su oferta, en la cual preveía la ejecución de las obras del dique en cuatro campañas de verano.

Concretando en el dique de abrigo, al final de la primera campaña de verano estaba previsto alcanzar el P.K. 1+087, habiéndose alcanzado el P.K. 0+803. Ello fue debido a un clima marítimo de una crudeza poco habitual en verano y las restrictivas condiciones de trabajo establecidas por motivos de seguridad, que se tradujeron en que de los 240 días disponibles únicamente se haya podido trabajar 62 días.

Pese a todo ello a día de hoy se ha alcanzado el P.K. 0+987, estando en condiciones de recuperar el retraso de la pasada campaña, que en este momento sería de un 9%, contando con unas condiciones meteorológicas mínimamente más favorables que las de la campaña 2007.

Como conclusión puede decirse que, a fecha de hoy, no se aprecian desviaciones que pudieran traducirse en una modificación del plazo inicialmente previsto para la conclusión de las obras.

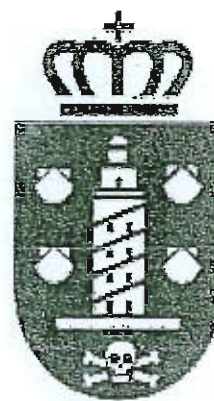
A Coruña, 2 de junio de 2008

El Subdirector General de Infraestructuras
Director de las Obras

Fdo.: Fernando J. Noya Arquero



**4b. INCORPORACIÓN DE LA XUNTA DE GALICIA AL
CONVENIO**



***CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS TERRENOS DEL ACTUAL PUERTO DE A
CORUÑA Y DE LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO,
VINCULADA A LA MEJORA DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA
DE LA CIUDAD Y A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS NUEVAS
INSTALACIONES PORTUARIAS EN PUNTA LANGOSTEIRA***

REUNIDOS

Excma. Sra. Dña. Magdalena Álvarez Arza, Ministra de Fomento

con el

Excmo. Sr. D. Francisco Vázquez Vázquez, Alcalde de la Ciudad de A Coruña

La Administración General del Estado tiene competencia exclusiva en materia de puertos y de obras públicas de interés general (arts. 149.1.20ª y 24ª CE). Dichas competencias son ejercidas en los puertos e instalaciones de carácter civil por el Ministerio de Fomento a través del Ente Público Puertos del Estado, a quien corresponde la coordinación y control de eficacia del sistema portuario, y de las Autoridades Portuarias (Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante), modificada por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre).

Por su parte, RENFE, en cuanto Ente Público Empresarial dependiente del Ministerio de Fomento, es competente para la gestión de los elementos integrantes del sistema ferroviario estatal (art. 184 de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres).

Por su parte, el Ayuntamiento de A Coruña es competente en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, en su Municipio. En materia de urbanismo, a tenor del artículo 228 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, el citado Ayuntamiento será competente en todas aquellas materias que siendo de índole local, no estuvieran expresamente atribuidas por dicha Ley a otros organismos.

A la vista de todo lo anterior, las partes firmantes,



EXPONEN

PRIMERO. Las nuevas instalaciones portuarias del Puerto de A Coruña en la zona Punta Langosteira (en adelante, Puerto Exterior de A Coruña) se consideran por las partes intervinientes una infraestructura de gran importancia en términos de seguridad y medio ambiente para A Coruña.

La Autoridad Portuaria de A Coruña ha elaborado, aprobado técnicamente y sacado a concurso un proyecto para la construcción del Puerto Exterior de A Coruña en la zona de Punta Langosteira.

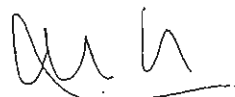
Las partes intervinientes en el presente convenio coinciden en la importancia que tiene la construcción del Puerto Exterior de A Coruña.

En primer lugar, su existencia mejorará las condiciones medioambientales en las que se desarrollará el tráfico de determinadas mercancías como son los graneles líquidos (crudos y derivados del petróleo) y sólidos (carbón, fundamentalmente), que serán manipuladas y almacenadas temporalmente fuera de la zona densa de la ciudad de A Coruña y sin que los barcos que lo transporten tengan que penetrar en la propia Ría de A Coruña.

Además de todo lo anterior, la existencia de tal Puerto reforzará el sistema portuario español de interés general, ofreciendo a los operadores económicos un nuevo instrumento que dinamizará y mejorará la competitividad del sector del transporte y en general de toda la economía, especialmente la gallega y, en concreto, la del área metropolitana de A Coruña.

Ahora bien, la construcción del Puerto Exterior de A Coruña, en ningún momento, supondrá la desaparición del actual Puerto, sino que el mismo seguirá operativo para los tráficos que no sean trasladados al Puerto Exterior de A Coruña, lo que contribuirá de manera decisiva a la mejora de las condiciones de seguridad y de medio ambiente en el Puerto y en la Ría de A Coruña.

Por lo tanto, el Puerto Exterior de A Coruña es una infraestructura de especial interés general para el conjunto del Estado, la Comunidad Autónoma y los Concellos de A Coruña y Arteixo especialmente.



Las partes intervinientes manifiestan el interés que tiene la construcción de los nuevo accesos ferroviarios de Alta Velocidad a la Ciudad de A Coruña y su integración urbanística.

SEGUNDO. Como consecuencia de la construcción del Puerto Exterior de A Coruña, determinados terrenos que ocupan el actual Puerto y la estación de mercancías de San Diego -propiedad del Puerto y de RENFE respectivamente- dejarán de ser necesarios para las actividades portuarias y ferroviarias y las partes consideran que dichos terrenos deben servir para la mejora de la estructura urbanística de la Ciudad de A Coruña y el mejor acceso de los ciudadanos a una vivienda protegida de calidad y a precios asequibles, sin perjuicio de obtener parte de los fondos necesarios para la construcción de las nuevas infraestructuras portuarias y ferroviarias.

En el actual Puerto de A Coruña la perspectiva de la construcción del Puerto Exterior, tiene el efecto de que algunos de los espacios terrestres del actual sean innecesarios, en el futuro, para la actividad portuaria y puedan ser dedicados a otros usos y, en su caso, desafectados del dominio público portuario.

Asimismo, los terrenos de la actual estación de ferrocarril de San Diego, explotada por RENFE y situados junto al Puerto, han perdido gran parte de su funcionalidad, de manera que también se estima procedente, desde RENFE, la desafectación de los innecesarios, previa reposición de las instalaciones ferroviarias existentes en un nuevo emplazamiento.

Las partes intervinientes entienden que dichos terrenos liberados de sus usos actuales ofrecen una oportunidad única a la Ciudad de A Coruña para transformar su fachada marítima y mejorar, notablemente, su estructura urbanística, mejorando la calidad del medio urbano, favoreciendo la continuidad e interrelación entre la ciudad, el puerto y el mar y ganando nuevos espacios para la vida cívica, sin perjuicio de que se mantenga la actividad portuaria en el puerto actual, y favoreciendo el acceso de los ciudadanos a viviendas protegidas de calidad y a precios asequibles, para lo cual el Ministerio de Fomento, de acuerdo con la nueva política de suelo y vivienda del Gobierno, acuerda con el Ayuntamiento reservar para vivienda protegida al menos la mitad de la edificabilidad residencial total que se desarrolle sobre dichos espacios.

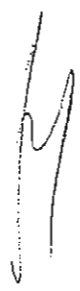
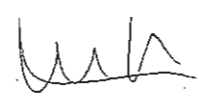


Respetando este principio, la mencionada reordenación permitirá la obtención de parte de los recursos necesarios tanto para la construcción del Puerto Exterior como de las nuevas infraestructuras ferroviarias previstas en la Ciudad de A Coruña.

El Ministerio de Fomento estima también que la reordenación de estos terrenos, una vez tramitado, conforme a la legislación vigente, su cambio de uso, debe servir para la mejora y desarrollo de las estructuras urbanas de la Ciudad de A Coruña, para conseguir un cierre de la fachada marítimo-urbana de calidad arquitectónica y la integración en sus sistemas funcionales.

Sin perjuicio de todo lo anterior, ambas partes consideran esencial el mantenimiento, desarrollo y mejora del actual Puerto de A Coruña, del que será complemento y refuerzo el Puerto Exterior de A Coruña. Por ello, se comprometen a que la reordenación y desafectación de los espacios portuarios, objeto del presente convenio, se haga atendiendo a las presentes y previsibles necesidades futuras del actual Puerto y sus eventuales ampliaciones.

TERCERO. *Los terrenos a los que se refiere el presente convenio que serán objeto de reordenación urbanística, en los términos dispositivos que más adelante se recogen en el presente convenio, son los siguientes:*

- 
- a) Terrenos incluidos en la que se denominará Zona 1 que está integrada por los actuales muelles de la Batería y de Calvo Sotelo que limitan al Norte con los Jardines de Méndez Núñez, al Este con el dominio público portuario, al Sur con el dominio público portuario y al Oeste con la calle Linares Rivas. Actualmente, estos muelles son bienes de dominio público portuario afectos a distintos servicios portuarios.*
 - b) Terrenos incluidos en la que se denominará Zona 2 que está integrada por el muelle de San Diego, por el muelle Petrolero y por la estación de mercancías de San Diego. Estos terrenos limitan al Norte con el muelle del Este, al Este con el dominio público portuario, al Sur con el nuevo muelle pesquero y al Oeste con la Avenida del Ejército y calle Ramón y Cajal. Actualmente, estos terrenos son, respectivamente, bienes de dominio público portuario y ferroviario afectos, respectivamente, a los servicios portuarios y ferroviarios.*
- 

Se adjunta planimetría detallada de dichas parcelas como anexo del presente convenio.

Las superficies y situación urbanística de las parcelas son las siguientes:

La Zona 1 está calificada como Sistema General Portuario, ordenada actualmente a través del Plan Especial de Ordenación de los Espacios Portuarios del Puerto de A Coruña aprobado en 1999. Dicha zona tiene forma de polígono irregular con una extensión de 88.393,50 m². Debido a que parte de estos terrenos están ocupados por edificios de carácter público y la franja del borde de muelle de 22.200 m² (correspondiente a una anchura de 20 metros adyacente al cantil) seguirá siendo de dominio público portuario, la superficie que finalmente puede ser objeto de desafectación es de 54.533,50 m².

La Zona 2 está calificada como Sistema General Portuario en lo que se refiere a los muelles que la componen, ordenada actualmente a través del Plan Especial de Ordenación de los Espacios Portuarios aprobado en 1999. En cuanto a los terrenos que actualmente ocupa la Estación de Mercancías de San Diego, la misma está calificada en el Plan General como Sistema General Ferroviario. Debido a que la franja del borde de muelle de 18.560 m² (correspondientes a una anchura de 20 metros adyacente al cantil del muelle de San Diego y a una anchura de 10 metros adosados al cantil en la zona del Puerto Petrolero) seguirá siendo de dominio público portuario, la superficie que finalmente puede ser objeto de desafectación es de 376.192,00 m².



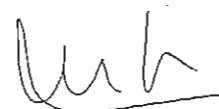
CUARTO. *Se está tramitando en el Parlamento de Galicia un proyecto de Ley que prevé la reforma del artículo 47.5 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia. Dicho proyecto, en relación con los terrenos desafectados de su previa condición de elementos funcionales de las infraestructuras de transporte, posibilita que además de a usos dotacionales y a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, dichos terrenos puedan destinarse a otros usos, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas y previo acuerdo entre las Administraciones afectadas.*

El mencionado proyecto de Ley se tramita en cumplimiento del Acuerdo adoptado el 29 de septiembre de 2003 por la Comisión Bilateral de

Cooperación entre la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Galicia, que resolvió las discrepancias sobre la constitucionalidad de la vigente redacción del referido artículo 47.5 en el marco del procedimiento de cooperación interadministrativa previsto en el artículo 33,2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional.

El presente Convenio de redacta de acuerdo con el proyecto de Ley que prevé la reforma del artículo 47.5 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia, antes mencionado.

A la vista de todo lo expuesto, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio de colaboración interadministrativa al amparo de lo previsto en los artículos 6 a 8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento Administrativo Común, en los artículos 110 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y lo establecido en los arts. 233 y sg. de la Ley del Parlamento de Galicia 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia en relación con los convenios, y específicamente los convenios urbanísticos, de conformidad con las siguientes



CLÁUSULAS

PRIMERA. Compromiso de las partes para la construcción del Puerto Exterior de A Coruña.

Las partes firmantes se comprometen a la realización de todas las actuaciones que, en el ámbito de sus competencias, sean necesarias para la construcción del Puerto Exterior de A Coruña en Punta Langosteira, Ayuntamiento de Arteixo, y específicamente las recogidas en el presente convenio.

SEGUNDA. Nuevos criterios de ordenación urbanística para los terrenos desafectados.

La Autoridad Portuaria de A Coruña, como titular de los terrenos portuarios a los que se refiere el punto Cuarto del expositivo anterior, formulará la modificación del Plan de Utilización de los Espacios portuarios (PUEP), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 96 de la ley 48/2003, de 26 de noviembre. La aprobación de dicho PUEP por el Ministerio de Fomento, tras su tramitación de acuerdo con la Ley, conllevará la desafectación de los terrenos que queden excluidos de la zona de servicio del puerto. Dicha aprobación se efectuará a partir del momento en que las obras del Puerto Exterior y sus instalaciones se hayan completado y éste esté en condiciones de operar los tráficos que se pretende desplazar.

Dicho ente público, una vez aprobado el PUEP al que se refiere al apartado anterior, formulará asimismo una modificación Plan Especial de ordenación de los espacios portuarios, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 18 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre.

Simultáneamente, la Autoridad Portuaria de A Coruña, conjuntamente con RENFE, elaborarán un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de acuerdo con el Artículo 68 de la Ley del Suelo de Galicia, (LSG) referido a los espacios desafectados de titularidad de ambas entidades, cuya aprobación inicial y definitiva corresponden al Ayuntamiento de A Coruña.

También simultáneamente se tramitará la correspondiente modificación del PGOM (Art. 93 de la LSG) que el Ayuntamiento de A Coruña se compromete a promover e impulsar.

Todos los Planes anteriores o sus modificaciones incluirán una nueva ordenación urbanística para los terrenos a los que se refiere el punto Cuarto del expositivo del presente convenio, para los espacios que se desafecten del dominio público portuario, con los criterios de ordenación que a continuación se citan, todo ello de acuerdo con el artículo 191.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas:

- Zona 1: se asignarán para dicha zona usos institucionales y lucrativos terciarios. La edificabilidad asignada como lucrativa terciaria será de, al menos, 34.458 m^2 con los siguientes usos concretos: hotelero; oficinas y centro comercial/ocio.
- Zona 2: se asignarán para dicha zona usos lucrativos residenciales y terciarios.

La edificabilidad residencial será de, al menos, 344.581 m^2 . De la total edificabilidad residencial, el planeamiento calificará el 50 % para vivienda protegida. Dicho porcentaje constituye un mínimo, por lo que podrá ser elevado por común acuerdo entre las partes y sin perjuicio de que el titular de los terrenos opte por acoger asimismo a algún régimen de protección pública todas o parte de las viviendas restantes a edificar, todo ello en consideración a la evolución que puedan sufrir en el futuro las tipologías de vivienda protegida y sus precios máximos.

La edificabilidad terciaria será de, al menos, 51.687 m^2 con los siguientes usos: Oficinas y actividades logísticas; centro comercial/ocio y locales comerciales.

En consecuencia, los índices de edificabilidad lucrativa resultantes para el conjunto de las parcelas (zona 1 y 2) será de, al menos, $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ pudiéndose llegar, si fuera necesario a la vista de los fines del presente convenio, hasta el máximo legal.



TERCERA. Instrumentos y plazos para la aprobación del nuevo planeamiento.

Para delimitar una nueva zona de servicio portuaria, la Autoridad Portuaria de A Coruña elaborará la modificación del correspondiente Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUEP) de acuerdo con lo establecido en el Artículo 96 de la ley 48/2003, de 26 de noviembre. La aprobación de este Plan por el Ministerio de Fomento llevará implícita la desafectación de los espacios que queden excluidos de la zona de servicio del puerto de A Coruña y la afectación al uso portuario de los bienes de dominio público que se incluyan en ésta, así como la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes incluidos de propiedad privada.

Para poder desplazar las operaciones de carga y descarga de graneles líquidos y sólidos de las instalaciones actuales es necesario contar con unas nuevas instalaciones en el Puerto Exterior, en condiciones operativas. La desafectación de los espacios a los que se refiere el apartado Cuatro del expositivo del presente Convenio se efectuará a partir del momento en que las obras e instalaciones del Puerto Exterior se hayan completado y estén en condiciones de operar los tráficos que se prevé desplazar:

M La ordenación detallada de los terrenos que permanezcan en la zona de servicio del puerto se remitirá por el Plan General de Ordenación Municipal a un Plan Especial de ordenación de los espacios portuarios, en los términos establecidos en el Artículo 18 de la Ley 27/ 1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/ 1997, de 26 de diciembre, que se redactará y formulará por la Autoridad Portuaria y será tramitado y aprobado por la Administración competente en materia urbanística.

La Autoridad Portuaria de A Coruña y RENFE redactarán conjuntamente un Plan Especial de Reforma Interior (Art. 83.1 de la LOUGA) cuyo ámbito será el de los espacios desafectados de titularidad de ambas entidades y será tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, y deberá ajustarse a las prescripciones del presente Convenio.

Desde el punto de vista de las competencias estrictamente urbanísticas, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de ordenación de los espacios portuarios, el Ayuntamiento de A Coruña se obliga, con carácter previo a la redacción de los instrumentos de planeamiento, a redactar un Plan Director que contenga una ordenación indicativa y no vinculante para el ámbito y su zona urbana de influencia,

con el objeto de proponer soluciones de integración y mejora de la estructura urbanística, de mejora de la calidad del medio urbano, favoreciendo la continuidad e interrelación entre la ciudad, el puerto y el mar y proponiendo nuevos espacios para la vida cívica, atendiendo además a los objetivos de que pueda mantenerse la actividad portuaria en el puerto actual y de materializar de la forma más idónea los aprovechamientos urbanísticos previstos en este convenio. Dicho Plan Director será informado por Puertos del Estado, la Autoridad Portuaria y RENFE y se elevará a informe previo de la Xunta de Galicia antes de la aprobación inicial de la revisión del vigente Plan General de Ordenación Municipal. A tal efecto, el Ayuntamiento de A Coruña se compromete, igualmente, a promover e impulsar la revisión del vigente Plan General de Ordenación Municipal incorporando al mismo las determinaciones necesarias para la ejecución de este convenio.

Los titulares de los terrenos: la Autoridad Portuaria de A Coruña y RENFE, antes de la presentación para su tramitación de la modificación del Plan Especial de ordenación de los espacios portuarios y del PERI de los espacios desafectados, se comprometen a su discusión y reflexión conjunta con el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Vivienda, el Ayuntamiento de A Coruña y la Xunta de Galicia, con el objetivo de alcanzar en la ordenación urbanística que se obtenga como resultado final, los mejores resultados estéticos y arquitectónicos posibles, así como el pleno respeto de los fines del presente convenio y, específicamente, el de las necesidades del actual Puerto y sus futuras ampliaciones y desarrollo.

CUARTA. Ordenación detallada de los terrenos desafectados.

El Plan Especial de Reforma Interior que redactarán conjuntamente la Autoridad Portuaria de A Coruña y RENFE y cuyo ámbito será el de los espacios desafectados de titularidad de ambas entidades establecerá y desarrollará las siguientes previsiones:

- Las zonas 1 y 2 constituirán una única área de reparto discontinua.
- Las tipologías edificatorias y el tratamiento urbanístico a dar a los solares singulares que se determinen en el Plan Especial se definirán específicamente en el mismo o en los correspondientes Estudios de Detalle, a través del proceso de discusión y reflexión conjunta al que se refiere el último párrafo de la Cláusula anterior

en el seno de la Comisión que se prevé en la cláusula octava, durante la elaboración y tramitación del citado PERI.

- *Se recogerán en el PERI y en la modificación del PGOM que incorpore las previsiones de aquél referidas a los espacios a desafectar, todas aquellas previsiones que sean necesarias para la correcta prestación de los servicios y accesos portuarios y ferroviarios que se mantienen en el actual Puerto de A Coruña. La Autoridad Portuaria y RENFE definirán estos condicionantes que serán, asimismo, recogidos en el avance del planeamiento.*
- *No existirán Sistemas Generales, exteriores al ámbito de actuación, adscritos a los terrenos desafectados.*
- *El plazo de ejecución del nuevo planeamiento estará condicionado a la posibilidad de traslado de las actuales instalaciones portuarias al Puerto Exterior de A Coruña y no podrá exigirse por parte de las Autoridades Urbanísticas antes del completo traslado de dichas instalaciones al Puerto Exterior.*

QUINTA. Cesiones al Ayuntamiento de A Coruña.

La Autoridad Portuaria y RENFE se comprometen, una vez efectuado el traslado de las actuales instalaciones y en los términos de la legislación urbanística, a efectuar las siguientes cesiones:

- *Cesiones para dotaciones urbanísticas de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales o deportivos: los mínimos previstos en el art. 47.2.b LSG.*
- *Cesiones para dotaciones urbanísticas de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población: todos los terrenos sobrantes una vez definidos los solares sobre los que se construirá el aprovechamiento lucrativo patrimonializable, los viales, las dotaciones previstas en el párrafo anterior y las plazas de aparcamiento de vehículos.*
- *En todo caso, las cesiones finalmente resultantes serán al menos las previstas en el art. 47.2 LSG.*

Con objeto de alcanzar los fines del presente convenio, y a la vista de las especiales cargas de rehabilitación que supone la descontaminación y urbanización de todas las zonas desafectadas, el Ayuntamiento de A Coruña, si fuera necesario, se compromete a ceder a los titulares de los terrenos objeto de reordenación, el suelo correspondiente de hasta el 10% del aprovechamiento tipo no patrimonializable que obtendría el Ayuntamiento de A Coruña por cesión.

Se entenderá que dicha cesión es necesaria en el caso de que, a la vista del coste real de las obras necesarias para la construcción del nuevo Puerto Exterior, los recursos que se obtengan por la Autoridad Portuaria de los terrenos a desafectar, una vez descontados los aprovechamientos imputables a RENFE, no sean suficientes para alcanzar un tercio del valor de los costes globales asociados al nuevo Puerto Exterior de acuerdo con el citado Plan Financiero.

SEXTA. Regulación del supuesto de no reordenación urbanística de los terrenos de las zonas 1 y 2 en los términos recogidos en el presente Convenio, habiéndose comenzado las obras de construcción del Puerto Exterior de A Coruña.

Si habiendo comenzado las obras de construcción del Puerto Exterior de A Coruña finalmente no se produce la reordenación urbanística de los terrenos objeto del presente convenio en los términos recogidos en su clausulado, las Autoridades Urbanísticas competentes, Xunta de Galicia y/o Ayuntamiento de A Coruña, se comprometen a indemnizar a la Autoridad Portuaria de A Coruña por los daños y perjuicios que se le causen por insuficiencia de flujos financieros para el desarrollo de las obras, de acuerdo con el Plan Financiero que se prepare para la construcción del Puerto Exterior y que, en su caso, podría dar lugar a la paralización de las mismas.

En concreto, estará obligada a realizar dichas aportaciones e indemnizaciones la Administración con competencias urbanísticas que resuelva en contra de la nueva ordenación (expresamente, por silencio administrativo o por inactividad en la tramitación acordada) o, si la decisión es conjunta, las dos Administraciones solidariamente.



Se entenderá que no se ha producido la reordenación de los terrenos, vía revisión del Plan General de Ordenación Municipal, si la revisión de éste no se aprueba en los términos acordados en el presente convenio en el plazo de un año a partir de la terminación de las obras del Puerto Exterior.

SEPTIMA. Trasmisibilidad de los bienes y subrogación de los adquirentes en los derechos de las partes.

La Autoridad Portuaria y RENFE podrán transmitir los terrenos objeto del presente convenio en la forma que estimen conveniente y, los nuevos adquirentes se subrogarán en todos los derechos y obligaciones que se establecen en este Convenio para aquéllas, salvo determinación en contra, respecto de algún derecho u obligación, por parte de la Autoridad Portuaria o RENFE. Dichas excepciones no se podrán oponer al contenido esencial de este Convenio y deberán ser objeto de consulta, a estos efectos, en el seno de la Comisión que se prevé en la cláusula octava.

OCTAVA.- Seguimiento y coordinación de la ejecución del presente convenio en relación con la reordenación de los terrenos objeto del mismo.

Para asegurar la coordinación de todas las actuaciones necesarias para la reordenación urbanística proyectada, las partes acuerdan la creación de una Comisión para el seguimiento de la nueva ordenación de los terrenos objeto de reordenación en el actual Puerto A Coruña, como consecuencia de la construcción del Puerto Exterior.

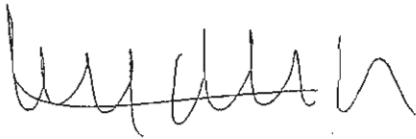
Esta Comisión de seguimiento estará compuesta por siete miembros: uno nombrado por el Ministerio de Fomento, otro por el Ministerio de Vivienda, uno por el Ayuntamiento de A Coruña, uno por la Xunta de Galicia, uno por parte de Puertos del Estado, uno por parte de la Autoridad Portuaria y uno por parte de RENFE.

Esta Comisión será competente, específicamente, para conocer y discutir las soluciones urbanísticas que los titulares de los terrenos propongan para el PERI de los espacios que se desafecten y las que el Ayuntamiento de A Coruña proponga para el avance del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña que afecten de alguna manera a los espacios anteriores o al funcionamiento del puerto.

La Autoridad Portuaria y RENFE participarán, en todo caso, en esta Comisión y sus indicaciones respecto de las servidumbres y condicionantes para el correcto funcionamiento de las instalaciones portuarias y ferroviarias que permanecerán operativas, serán vinculantes en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

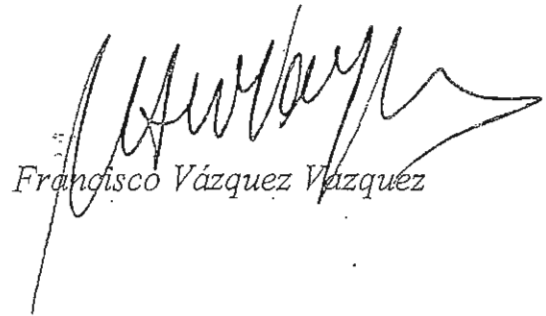
En prueba de conformidad, firman el presente documento, en duplicado ejemplar, en A Coruña, el día 4 de octubre de 2004:

LA MINISTRA DE FOMENTO



Magdalena Álvarez Arza

EL ALCALDE DE A CORUÑA



Francisco Vázquez Vázquez

ACTA
DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL
MINISTERIO DE FOMENTO Y EL AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA EL 4 DE
OCTUBRE DE 2004 PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS LOS TERRENOS DEL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA
ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO.

En Madrid, a las 9,30 horas del día trece de diciembre de dos mil seis, en la sede del Ministerio de Fomento, se reúnen los Señores que se indican a continuación:

Por el Ministerio de Fomento:

D. Fernando Palao Taboada, Secretario General de Transportes del Ministerio de Fomento.

Por el Ministerio de Vivienda:

D. Marcos Vaquer Caballería, Director General de Urbanismo y Política del Suelo del Ministerio de Vivienda.

Por el Ayuntamiento de A Coruña:

D. Javier Losada de Azpiazu, Alcalde del Ayuntamiento de A Coruña

Por la Xunta de Galicia:

D. Luis Vázquez Rodríguez, Secretario General de la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia.

Por Puertos del Estado:

D. Mariano Navas Gutiérrez, Presidente del Organismo Público Puertos del Estado.

Por la Autoridad Portuaria de A Coruña:

D. Macario Fernández-Alonso Trueba, Presidente de la Autoridad Portuaria.

I.- ANTECEDENTES.

Con fecha 4 de octubre de 2004, fue suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de A Coruña, un Convenio que tiene por objeto "La ordenación urbanística de determinados terrenos del actual Puerto de A Coruña y de la Estación de Ferrocarril de San Diego, vinculada a la mejora de la estructura urbanística de la ciudad y a la construcción de las nuevas instalaciones portuarias en Punta Langosteira."

De conformidad con lo establecido en la cláusula octava del Convenio, para asegurar la coordinación de todas las actuaciones necesarias para la reordenación urbanística proyectada, debe constituirse una Comisión de seguimiento formada por siete miembros: uno nombrado por el Ministerio de Fomento; otro por el Ministerio de la vivienda; otro por el Ayuntamiento de A Coruña; otro por la Xunta de Galicia; otro por Puertos del Estado; otro por la Autoridad Portuaria y otro por RENFE.

II.- CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN.

Los Sres. Anteriormente señalados, en la representación que ostentan, Constituyen la citada Comisión de Seguimiento del Convenio y designan como Presidente de la misma a D. Fernando Palao Taboada y Secretario a D. Macario Fernández-Alonso Trueba.

III.- INCORPORACIÓN DE LA XUNTA DE GALICIA AL CONVENIO.

Los miembros de la Comisión dado el importante papel que en todo el proceso de desarrollo del Convenio ha de tener la Xunta de Galicia, como administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acuerdan invitarle expresamente para que se incorpore al mismo, introduciendo en su texto las modificaciones que sean precisas con este fin.

IV.- COMUNICACIÓN DEL "PLAN DIRECTOR."

Por parte del Sr. Losada se comunica que, el Ayuntamiento de A Coruña, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula tercera del Convenio ha encargado la redacción de un "Plan Director" respecto del área objeto del Convenio y que el mismo ha sido aprobado por la Administración municipal. En breve, trasladará dicho documento a los Ministerios de Fomento y Vivienda y a la Autoridad Portuaria de A Coruña.

V.- CRONOGRAMA DE ACTUACIONES.

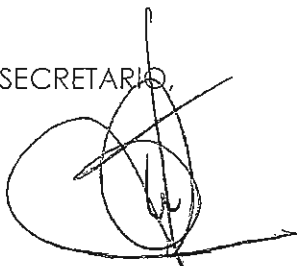
Acuerda la Comisión que, para la siguiente reunión, se presente por parte de la Autoridad Portuaria de A Coruña un cronograma de las actuaciones que deban realizarse en cumplimiento del Convenio.

VI.- PRÓXIMA REUNIÓN.

Se fija la próxima reunión para el día 2 de marzo de 2007, en la ciudad de A Coruña.

Y no habiendo otros asuntos que tratar se levanta la sesión.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Macario Fernández-Alonso Trueba

EL PRESIDENTE,



Fdo.: Fernando Palao Taboada

ACTA
DE LA SEGUNDA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL
CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL
AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA EL 4 DE OCTUBRE DE 2004
PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS TERRENOS DEL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA
ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO

En A Coruña, a las 12:00 horas del día dos de marzo de dos mil siete, en el Salón Rojo del Ayuntamiento de A Coruña, se reúnen los Señores que se indican a continuación:

Por el Ministerio de Fomento:

D. Fernando Palao Taboada, Secretario General de Transportes del Ministerio de Fomento y Presidente de la Comisión.

Por el Ministerio de Vivienda:

D. Marcos Vaquer Caballería, Director General de Urbanismo y Política de Suelo del Ministerio de Vivienda.

Por el Ayuntamiento de A Coruña:

D. Javier Losada de Aspiazu, Alcalde del Ayuntamiento de A Coruña.

Por la Xunta de Galicia:

D. Luis Vázquez Rodríguez, Secretario General de la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia.

Por Puertos del Estado:

D. Mariano Navas Gutiérrez, Presidente del Organismo Público Puertos del Estado.

Por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias:

D. Antonio Cabado Rivera, Director de Patrimonio y Urbanismo del Ente Público Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Por la Autoridad Portuaria de A Coruña:

D. Macario Fernández-Alonso Trueba, Presidente de la Autoridad Portuaria y Secretario de la Comisión.

Asiste también Alfredo Cerezales, Director del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña.

De acuerdo con las conclusiones alcanzadas durante la anterior reunión de la Comisión de Seguimiento del presente Convenio, celebrada el 13 de diciembre de 2006 se convoca la segunda reunión de la Comisión, con arreglo al siguiente orden del día:

- I.- Comunicación del Plan Director
- II.- Cronograma de ordenación urbanística
- III.- Debate de las fases de desafectación del dominio público
- IV.- Asuntos varios
- V.- Ruegos y preguntas

I. COMUNICACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

El Sr. Cerezales, toma la palabra para explicar el Plan Director, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento de A Coruña, habiendo sido previamente aprobado por la Administración Municipal.

Comenta las superficies edificables en función de las diferentes alternativas contempladas en el Plan.

Asimismo, el Sr. Cerezales describe que el Plan Director plantea una serie de propuestas de ámbito físico superior al contemplado en el presente Convenio.

El Sr. Navas hace alusión a las expectativas creadas por la planificación en el Muelle del Centenario y declara que el Plan Director debe ajustarse al ámbito espacial del Convenio. Además, el Sr. Navas sugiere que se lleve a cabo la modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUPE).

El Sr. Palao afirma que debe hacerse un análisis detallado de los usos del puerto antes de proceder a la modificación del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), mediante el estudio de la tramitación urbanística necesaria.

El Sr. Losada alude a las fases de planificación y estima que se puede ir avanzando en el desarrollo de los Muelles de Batería y Calvo Sotelo en una primera fase.

El Sr. Vázquez ve necesario encargar un estudio económico-financiero de la operación, así como un análisis de las respectivas ventajas e inconvenientes de gestionar los espacios públicos en régimen concesional frente a la desafectación de los bienes de dominio público.

En segundo lugar, el Sr. Vázquez informa que el PUPE es simultáneo al PGOM, considerando además que está suficientemente detallado para no necesitar la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Por último, el Sr. Vázquez insiste en la necesidad de que la Xunta suscriba un convenio, tal y como se recoge en el borrador de la propuesta de nuevo convenio presentada en esta reunión.

A la Xunta le preocupan los accesos viarios y ferroviarios y manifiesta que la ciudad y su puerto deben ser el destino final de los fondos generados y en particular las plusvalías obtenidas por ADIF debieran incorporarse a la creación de infraestructuras ferroviarias.

El Sr. Losada afirma que las plusvalías de ADIF deben incorporarse a la ciudad, al puerto actual y al Puerto Exterior.

El Sr. Palao defiende que el Puerto Exterior debe tener acceso viario y ferroviario, independientemente del balance económico final y que por lo tanto debe realizarse la correspondiente tramitación para la obtención de dichos accesos.

El Sr. Cabado manifiesta que los recursos económicos generados por la enajenación de los suelos de ADIF, se invertirán en los sistemas ferroviarios de la ciudad.

El Sr. Palao plantea diversas interrogantes acerca de la magnitud de los gastos e inversiones asociados a ciertas acciones, como traslados de actuales clientes y operadores: Repsol, Galigrain, etc

El Sr. Navas también alude a las incertidumbres que plantea la ejecución de la obra del Puerto Exterior, debido a que considera que fue una adjudicación precipitada, e insiste en la necesidad de reducir dichos riesgos e incertidumbres durante las obras y/o traslados. Asimismo, manifiesta su preferencia por mantener la concesión de usos terciarios, y esto dará lugar a la gestión de las posibles incertidumbres que vayan apareciendo.

II. CRONOGRAMA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El Sr. Fernández-Alonso presenta el cronograma de ordenación urbanística que figura en el anexo al presente acta. Asimismo, en relación con la intervención del Sr. Vázquez sobre la necesidad de encargar un estudio económico-financiero, el Sr. Fernández-Alonso manifiesta que la Autoridad Portuaria ya se ha adelantado y encargado a un consultor un análisis de lo que en el cronograma figura como Fase 0. En él se estudian en profundidad todos los aspectos económicos en sus diversas alternativas y fases, con el fin de tener unos datos económicos de mercado.

A continuación, el Sr. Fernández-Alonso describe las fases de ordenación urbanística. En la Fase 1, se contempla el desarrollo urbanístico de los muelles de Calvo Sotelo y Batería, y en la Fase 2, la planificación del muelle de San Diego.

Tras esta intervención, el Sr. Vázquez manifiesta su interés en que la concesión sea la alternativa óptima en la gestión del suelo.

Por su parte, el Sr. Cerezas manifiesta que la desafectación sería una opción válida, incluso en el caso de que la Autoridad Portuaria mantuviese la figura de Derechos de Superficie para la gestión del suelo público y el Sr. Vaquer manifiesta que podría ser un sistema aceptable para el uso residencial de protección.

III. DEBATE DE LAS FASES DE DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Tras un cierto debate, se considera que, en caso de que la situación del mercado lo permita, el escenario óptimo sería aquél en que el uso terciario se desarrollara a través de la vía concesional, en que la vivienda protegida se desarrollase mediante la enajenación directa a una empresa pública de gestión de suelo, y por último, que la vivienda libre se llevase a cabo mediante una enajenación libre a precios de mercado.

A continuación, el Sr. Navas manifiesta que sería conveniente realizar un estudio de valoración de los terrenos para la actualización de las tasas de ocupación del dominio público, con el fin de desarrollar la vía concesional para usos terciarios.

IV. ASUNTOS VARIOS

Se debate la necesidad de analizar el nuevo convenio, de cuyo borrador hace entrega el Secretario a los miembros de la Comisión.

El Sr. Palao considera necesario que el convenio definitivo sea ratificado por los órganos de gobierno de las diferentes administraciones.

El Sr. Vázquez concluye manifestando la conveniencia de que la financiación de las obras del Puerto Exterior y sus accesos se alcance mediante la gestión de la vivienda libre, siempre que la gestión de la vivienda protegida y de los usos concesionales no fuese suficiente para dicha financiación.

El Sr. Vaquer propone que, para asegurar una gestión óptima del suelo para vivienda protegida, se pueda incluir en el convenio la preferencia de la enajenación directa de ese suelo al Ayuntamiento, para que lo destine a vivienda protegida parcialmente en alquiler, siempre que las partes se pongan de acuerdo en ello.

PRÓXIMAS ACTIVIDADES

La Autoridad Portuaria de A Coruña y el Ayuntamiento se comprometen a analizar conjuntamente las actividades de planificación urbanística e incluirlas en el cronograma.

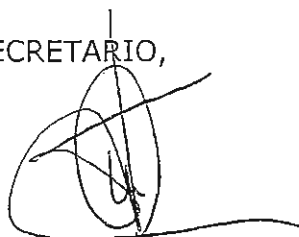
Asimismo, los miembros de la Comisión, revisarán el borrador del nuevo convenio.

Por su parte, la Xunta de Galicia y la Autoridad Portuaria de A Coruña analizarán aquellos aspectos del convenio actual que necesiten ser modificados.

La Comisión acuerda fijar la fecha de la próxima reunión una vez que se redacte el convenio, que puede ser definitivo, en colaboración con la Xunta de Galicia.

Y no habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión

EL SECRETARIO,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line extending to the right.

Fdo.: Macario Fernández-Alonso Trueba

EL PRESIDENTE,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop followed by a horizontal line extending to the right.

Fdo.: Fernando Palao Taboada

Plan de reordenación de los espacios portuarios										
Actividades	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
FASE 0										
Análisis de la potencialidad urbanística										
Revisión documentación existente										
Análisis de tramitación y legalidad										
Análisis mercado inmobiliario										
Análisis mercado financiero										
Valoración de costes de preparación de suelo										
Selección alternativas de puesta en el mercado										
Definición escenarios financieros y financiación										
Estudio económico financiero, riesgos y sensibilidad										
Selección alternativas										
FASE 1										
Desalojo Muelle de Calvo Sotelo y Bateria										
Documentación y Tramitación										
Negociación con los concesionarios afectados										
Modificación del Plan de Usos Portuarios										
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en su caso)										
Traslado de instalaciones GL y GS a nueva dársena										
Traslado de instalaciones MG (Calvo Sotelo) a los Muelles del Centenario y San Diego										
Liberación suelos										
FASE 2										
Desalojo Muelle de San Diego										
Documentación y Tramitación										
Negociación con los concesionarios afectados										
Modificación del Plan de Usos Portuarios										
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en su caso)										
Construcción de nuevo acceso al Centenario, explanadas y muelles										
Traslado de Instalaciones MG(San Diego) a la nueva dársena										
Descontaminación de suelos										
Liberación suelos										
Tráficos en dársena actual	GL, GS, MG, Pesca, Cruceros, Deportiva						MG, Cruceros, Pesca, Deportiva			
Tráficos en dársena nueva							GL, GS		GL, GS, MG	
Espacio liberado de usos portuarios (m2 totales , aprox.)							90.000		220.000	
Espacio liberado de usos ferroviarios (m2 totales , aprox.)									120.000	
Espacio liberado total							90.000		340.000	
Espacio liberado de usos portuarios (m2 útiles , aprox.)							54.000		200.000	
Espacio liberado de usos ferroviarios (m2 útiles , aprox.)									120.000	
Espacio liberado útiles							54.000		320.000	

**ACTA
DE LA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO
SUSCRITO ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL
AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA EL 4 DE OCTUBRE DE 2004
PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
DETERMINADOS TERRENOS DEL PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA
ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN DIEGO**

En Madrid, a las 12:00 horas del día cinco de septiembre de dos mil siete, en la sede de la Secretaría General de Transportes del Ministerio de Fomento en Madrid, se reúnen los Señores que se indican a continuación:

Por el Ministerio de Fomento:

D. Fernando Palao Taboada, Secretario General de Transportes del Ministerio de Fomento y Presidente de la Comisión.

Por el Ayuntamiento de A Coruña:

D. Javier Losada de Azpiazu, Alcalde del Ayuntamiento de A Coruña.

Por la Xunta de Galicia:

D. Luis Vázquez Rodríguez, Secretario General de la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia.

Por Puertos del Estado:

D. Mariano Navas Gutiérrez, Presidente del Organismo Público Puertos del Estado.

Por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias:

D. Antonio Cabado Rivera, Director de Patrimonio y Urbanismo del Ente Público Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Por la Autoridad Portuaria de A Coruña:

D. Macario Fernández-Alonso Trueba, Presidente de la Autoridad Portuaria y Secretario de la Comisión.

Se convoca la tercera reunión de la Comisión de Seguimiento del Convenio, con arreglo al siguiente orden del día:

- I.- Propuesta de incorporación de la Xunta de Galicia al Convenio
- II.- Estudio de mercado del sector inmobiliario
- III.- Programa de figuras de planificación portuaria y urbanística municipal
- IV.- Plan de Usos del Muelle de Batería
- V.- Ruegos y preguntas

I. PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA XUNTA DE GALICIA AL CONVENIO

Se entrega a los asistentes un borrador del Convenio, en el que se incluyen las modificaciones habidas desde la última reunión.

El Sr. Vázquez, toma la palabra para indicar que para que el nuevo Convenio pueda ser aprobado por el Consello de la Xunta, deberá contar con un informe favorable previo de la Asesoría Jurídica de la Xunta.

El Sr. Palao coincide con el Sr. Vázquez en que la Asesoría Jurídica de la Xunta, y también el Ministerio de Fomento, deberían informar el borrador del Convenio.

II. ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

El Sr. Fernández-Alonso hace entrega a los presentes de un documento que analiza la potencialidad urbanística de los actuales terrenos del Puerto de A Coruña, elaborado por una consultora independiente, así como de un plano de las zonas a las que se refiere el Convenio.

El Sr. Navas toma la palabra e indica que deberían tenerse en cuenta las necesidades económicas de creación del Puerto Exterior antes de estudiar posibles figuras de planificación y futuros Planes de Usos.

Se informa de la poca importancia económica de la Zona I (Batería y Calvo Sotelo), dado que representan solamente el 14% de la superficie neta, y su capacidad de generación de ingresos por metro cuadrado se limita al 17% de lo que se pudiese generar en la zona de San Diego. Por lo tanto, la Zona I representa en términos económicos aproximadamente el 2,5% de la totalidad de la actuación.

El Sr. Vázquez formula una pregunta acerca del destino final de los fondos generados y en particular de los recursos obtenidos por ADIF.

El Sr. Cabado manifiesta que los recursos económicos generados por la enajenación de los suelos de ADIF, servirán para financiar las infraestructuras ferroviarias necesarias para el Puerto Exterior.

El Sr. Palao propone que todos los recursos generados formen parte de una "bolsa global", y que las diversas inversiones portuarias y ferroviarias se obtengan de dicha bolsa. Todos los miembros de la Comisión coinciden en lo acertado de este término y **proponen su inclusión en la redacción final del Convenio**. Asimismo, se propone a ADIF que enumere sus necesidades financieras en lo relativo a la explotación ferroviaria, con el fin de ser atendidas desde dicha bolsa global.

Además se menciona la necesidad de clarificar el destino de los beneficios netos obtenidos del puerto interior, por lo que también **se propone incluir en el Convenio** la relación de actuaciones que podría financiar la "bolsa global", es decir, el contrato vigente con la empresa constructora, la explotación ferroviaria, así como las conexiones terrestres del Puerto Exterior con la red viaria y ferroviaria.

El Sr. Fernández-Alonso añade que, a medida que se vayan desarrollando actividades, cada modificación en las cantidades expresadas se reflejará en el cuadro de la Potencialidad Urbanística.

III. PROGRAMA DE FIGURAS DE PLANIFICACIÓN PORTUARIA Y URBANÍSTICA MUNICIPAL

El Sr. Fernández-Alonso presenta un cronograma de figuras de planificación portuaria y urbanística municipal de los espacios portuarios 2007-2016.

El Sr. Losada llama la atención sobre el ámbito temporal de Revisión del PGOM, y para ilustrar esta cuestión, presenta un documento preparado por el Director de Urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña, incluido en el Anexo I, no encontrándose inconveniente alguno en su desarrollo y que, salvo informe jurídico contrario, se establece como óptimo. **Se acuerda incluir un nuevo párrafo en el Convenio que aborde esta cuestión.**

IV. PLAN DE USOS DEL MUELLE DE BATERÍA

Tanto el Sr. Palao como el Sr. Navas están de acuerdo en iniciar los trámites necesarios para llevar a cabo la modificación del Plan de Usos del Muelle de Batería, en el que simplemente se cambian los Usos, ya que no se proponen desafectaciones

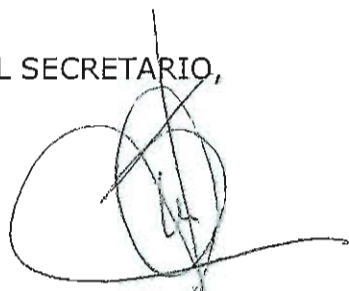
El Sr. Fernández-Alonso declara que mediante el Plan de Usos previsto se intentará conseguir la mayor edificabilidad posible que permite el Convenio, a lo que el Sr. Vázquez añade que se debe hacer un análisis global con el fin de obtener una ordenación homogénea, y que las actuaciones del presente sean acordes con las del futuro.

PRÓXIMAS ACTIVIDADES

La Comisión acuerda fijar la fecha de la próxima reunión una vez que se redacte el texto definitivo del convenio, en colaboración con la Xunta de Galicia.

Y no habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión

EL SECRETARIO,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line extending to the right.

Fdo.: Macario Fernández-Alonso Trueba

EL PRESIDENTE,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop followed by a horizontal line extending to the right.

Fdo.: Fernando Palao Taboada

ANEXOS



**NOTAS SOBRE LA REORDENACION URBANISTICA DE TERRENOS DEL
PUERTO DE A CORUÑA Y DE LA ESTACION DE FERROCARRIL DE SAN
DIEGO, EN LA SITUACION A FECHA AGOSTO-2007.**

[...]

III.- SITUACION Y PROPUESTAS AL DIA DE LA FECHA.

III.1.- Situación.

- Revisión PGOM: contratada y en redacción. Previsión de aprobación inicial en primavera-verano de 2008 y aprobación definitiva en verano de 2009.
- Modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios: consta que la Autoridad Portuaria está elaborando una modificación pero sólo referida al Muelle de Batería. Modificación que sigue incluyen estos terrenos en la zona de servicio, por lo que, de aprobarse así, deberán de seguir calificados como Sistema General Portuario.
- Obras del Puerto Exterior: En ejecución y, según información de la Autoridad Portuaria, ejecutándose sensiblemente conforme a los plazos previstos. **En cualquier caso, no se completarán estas obras antes de la aprobación definitiva de la revisión del PGOM.**

III.2.- Propuestas sobre decisiones a adoptar.

Conforme a lo expuesto anteriormente, el proceso para que los terrenos portuarios de A Coruña obtengan una nueva calificación urbanística, según lo previsto en los convenios y de acuerdo a la ordenación indicativa del Plan Director, ha de preverse en el PGOM, ahora sometido a revisión. Esta es una decisión de tal calado, desde el punto de vista de estructura general del territorio, que no sería posible llevarla a cabo a posteriori mediante una modificación del PGOM.



Sin embargo, es de interés público municipal redactar y tramitar la revisión del PGOM en los plazos previstos, sin tener que esperar a la finalización de las obras de Punta Langosteira para la desafectación de los terrenos del actual puerto. No puede contemplarse, por obvias razones, la hipótesis de que la aprobación definitiva de la Revisión del PGOM quede demorada hasta el año 2011 ó 2012. Como tampoco parece defendible cerrar ahora una revisión del PGOM que no prevea la reordenación portuaria para, dos o tres años después, iniciar una nueva revisión para incorporar esta reordenación.

Por otra parte, el estado actual de la cuestión tampoco le permite a la administración portuaria obtener los flujos financieros que se pretenden obtener para la financiación de las obras de Punta Langosteira, dado que, mientras los terrenos sigan con la clasificación de Sistema General Portuario, no son susceptibles de albergar los usos lucrativos previstos en los convenios y, por tanto, no son bienes que puedan acceder al mercado.

En definitiva, la piedra angular de este proceso es, sin duda, el momento y la decisión por parte de la Administración del Estado de modificar el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios para, una vez desafectados los terrenos, incorporarlos a la revisión del PGOM con la nueva ordenación y para que, de este modo, tengan un valor patrimonial para la administración portuaria. Mientras eso no ocurra, el Ayuntamiento se vería obligado a retrasar la revisión del PGOM o a aprobarla calificando, obligado por el art. 18 de la Ley de Puerto de 1992, los terrenos como actualmente están, es decir, como Sistema General Portuario, de forma que sólo puedan seguir destinándose a los usos previstos en el art. 94 de la Ley 48/2003 y no a los previstos en los convenios.

A la vista de todas estas circunstancias, que constituyen el nudo gordiano de todo el proceso, se proponen, intentando conciliar todos los intereses y competencias en presencia, las siguientes **medidas**:

Primera.- Formulación por la Autoridad Portuaria de la modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios en todos los ámbitos objeto de



convenio, para aprobación y desafectación de los terrenos a la brevedad que resulte posible.

Segunda.- Ante la previsión de que la desafectación no se pueda producir en los plazos deseables, plantear en la Revisión del PGOM la obligada calificación de Sistema General Portuario para los terrenos aún no desafectados, pero previendo en el propio documento de revisión la nueva ordenación de sustitución conforme al Plan Director de Busquets, condicionando y difiriendo su entrada en vigor a la aprobación por el Ministerio de Fomento de la modificación o modificaciones del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios que vayan liberando los espacios.

Llevar a la práctica esta propuesta, de la que no habrá precedentes, requeriría el compromiso y aceptación previos por parte de Puertos del Estado (a efectos de que emita posteriormente informe favorable en la revisión del PGOM) y también por parte de la Consellería de Política Territorial, que es a la que le compete la aprobación definitiva del PGOM.

[...]

A Coruña, 21 de agosto de 2007

EL DIRECTOR DE URBANISMO,

Fdº.: Alfredo Cerezales Fernández