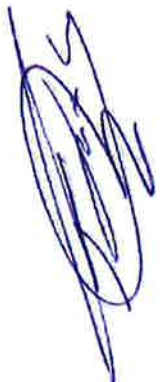


## PROTOCOLO DE COLABORACIÓN PARA A EXECUCIÓN DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE S-10, "PARQUE OFIMÁTICO"

Na Coruña a 10 de agosto de 2016

### REUNIDOS

 en calidade de Segundo Tenente de Alcalde e Concelleiro da Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda do Concello da Coruña, en uso das atribucións conferidas pola Xunta de Goberno Local (acordo de 5 de agosto de 2016)

D. Heriberto García Porto, actuando en nome e representación do Xestión do Solo de Galicia S.A. (XESTUR S.A), na súa calidade de Presidente, en virtude do acordo asinado entre o Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS) e Xestur A Coruña, o 30 de marzo de 2012, que complementa os acordos relativos ás propiedades do IGVS no Sector 10 do Parque Ofimático, polo que o IGVS pon a disposición de Xestur a totalidade do solo de que é propietario, asumindo Xestur tódolos dereitos e obrigas, e gastos de urbanización do devandito sector.

 actuando na súa condición de Presidente da "Asociación Parque Ofimático 2010", con NIF  e domicilio na rúa Pose, nº 45, 1ºB, 15009 A Coruña.

As partes intervinientes recoñécense mutuamente capacidade e lexitimación para subscribir o presente Protocolo, e


### MANIFESTAN


1. Que ás persoas comparecentes correspóndelles no proxecto de reparcelación do plan parcial do Sector 10-Parque Ofimático o 78 % do aproveitamento urbanístico do ámbito, que asume o 71,92 % dos gastos de urbanización, segundo o seguinte desglose:
  - Ao Concello o 11,10 % do aproveitamento urbanístico do ámbito, do que o 9,32% corresponde ao aproveitamento de cesión obrigatoria, libre de cargas de urbanización, e o 1,78 % como propietario no ámbito, ao que se lle asignou na

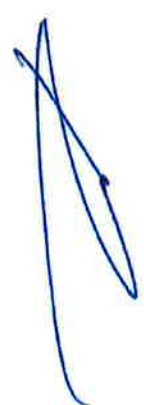


conta de liquidación provisional unha participación nos gastos de urbanización do 2,16 %

- O IGVS ten unha participación do 49,74% no aproveitamento urbanístico do ámbito, ao que lle corresponde asumir o 50,70 % dos gastos de urbanización.
- As persoas integrantes da Asociación Parque Ofimático participan no aproveitamento urbanístico do ámbito cun 17,16 %, ao que lle corresponde o 19,06 % dos gastos de urbanización.

 2. Que o Concello da Coruña ten atribuída, como competencia propia, a función pública de dirección e o control do proceso urbanístico nas súas fases de ocupación, urbanización, construción ou edificación e utilización do solo por calquera suxeito público ou privado, de conformidade coa lexislación básica de réxime local e a lexislación do solo estatal e autonómica, que, así mesmo, establece que a xestión pública urbanística fomentará a participación privada, promovendo a participación das persoas propietarias e particulares nos procesos de execución do planeamento.

 3. Que a situación que presenta neste momento a execución do Sector 10-Parque Ofimático é de extrema complexidade como consecuencia:

- a. Da existencia dunha sentenza firme do Xulgado do contencioso-Administrativo nº 4 da Coruña de data 4 de decembro de 2014 (PO 454/2010), confirmada en apelación pola sentenza da Sala do contencioso-administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia de data 3 de decembro de 2015 (4189/2015), que declara a anulación do contrato asinado con ACCIONA INFRAESTRUCTURAS S.A. para a execución das obras de urbanización o 21 de maio de 2011, que esixe levar a cabo un novo proceso de licitación para a terminación das devanditas obras.
  - b. Da necesidade da modificación do Proxecto de Parcelación e do Proxecto de Urbanización para adaptar ambos documentos á modificación do Plan Parcial do Sector 10-Parque Ofimático, aprobada polo Pleno do Concello o 22 de decembro de 2014.
  - c. Do interese do Concello en introducir modificacións no Plan Parcial.
- 

- d. Da conveniencia de rematar a urbanización no prazo máis breve posible para evitar un deterioro seguro dalgunhas das obras executadas de chegar á tempada de choivas.
- e. Da urxencia que reclama a terminación dunhas obras de edificación iniciadas ao amparo de licenzas outorgadas a favor de terceiros baixo o réxime de urbanización simultánea, cuxa primeira ocupación debe tratar de garantirse para o curto prazo.
- f. E da lóxica necesidade das persoas propietarias do Sector de clarificar os prazos de execución e as previsións orzamentarias do custe da urbanización, así como o do outorgamento de novas licenzas e da concesión das xa solicitadas.
4. Que, en execución do mandato que a Concellería recibiu por acordo da Xunta de Goberno Local de 8 de abril de 2016, viñéronse producindo conversacións con todas as persoas implicados neste proceso, constatándose a boa disposición de todas elas para terminar a execución da urbanización do Sector 10.

Por canto antecede, as partes intervenientes asinan o presente Protocolo conforme ás seguintes

## CLÁUSULAS

### PRIMEIRA.- OBXECTO

A firma do presente Protocolo ten por obxecto expresar a vontade do Concello e das partes subscritoras para actuar co obxectivo común de establecer o marco da colaboración para o eficaz desenvolvemento da actividade urbanística necesaria para a finalización das obras de urbanización do S-10, garantindo a participación efectiva das persoas propietarias afectadas no proceso, así como o bo fin da actuación.

### SEGUNDA.- COMISIÓN TÉCNICA PARA O SEGUIMIENTO DO DESENVOLVEMENTO DO S-10

1.- Coa sinatura do presente Protocolo declárase constituída unha "Comisión técnica para o seguimento do desenvolvemento do S-10" (en diante, a Comisión) na que terán participación efectiva todas as partes que o subscriban.

2.- A Comisión terá por obxecto principal garantir a participación das persoas asinantes do Protocolo no proceso de modificación do Proxecto de Urbanización, mediante a formulación de observacións, propostas, suxestións e consideracións que estimen necesarias respecto da execución do Plan Parcial no Polígono 1.

A Comisión poderá realizar actuacións de seguimento da boa execución das obras, informando sobre posibles defectos e propoñendo medidas para o máis correcto desenvolvemento delas.

A Comisión asumirá, dentro dos límites legais, unha función de seguimento orzamentario da execución das obras.

3.- A Comisión estará presidida pola persoa titular da concellería responsable en materia de urbanismo e completará seis vogais que se designarán paritariamente: tres (3) representantes por parte do Concello, e outros tres (3) en representación do resto das persoas asinantes deste Protocolo. Realizará as funcións de secretaria un dos vogais designados polos que comparecen como propietarios de solo, que estará habilitado para deixar constancia das súas propostas e/ou acordos, que serán incorporados ao expediente correspondente sempre que teñan o visto e prace da Presidencia.

4.- O funcionamento da devandita Comisión axustarase aos seguintes principios:

- a. O principio de confidencialidade no uso de información protexida pola lei 15/1999, de 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal, e o seu regulamento de execución, normas ás que quedan sometidas todas as persoas integrantes da Comisión.
- b. O principio de regularidade, que se concretará en reunións periódicas cunha secuencia mínima dunha ao mes.
- c. O principio de axilidade, que se garantirá mediante un sistema de comunicacións das súas convocatorias por vías telemáticas, a cuxos efectos se validan os seguintes correos electrónicos:
  - o CONCELLO: [concellaria.rexeneracionurbana@coruna.es](mailto:concellaria.rexeneracionurbana@coruna.es)
  - o XESTUR GALICIA: [unidade.central@xesturgalicia.com](mailto:unidade.central@xesturgalicia.com)
  - o A ASOCIACION: [estudio@fernandezcarballada.com](mailto:estudio@fernandezcarballada.com)

5.- Para unha válida constitución da Comisión bastará con que se comuniquen a convocatoria con tres días de antelación. En calquera caso entenderase validamente constituída, aínda sen que conste a previa convocatoria, sempre que estea presente unha persoa que represente a cada unha das tres partes asinantes deste Protocolo e conste a súa aceptación expresa.

6.- A Comisión actuará de conformidade cos principios de actuación dos órganos colexiados establecidos na normativa de procedemento administrativo, adoptando os seus acordos por maioría de votos dos presentes. Os votos particulares por discrepancia poderán facerse constar na correspondente acta se son presentados por escrito no prazo de corenta e oito horas.

7.- Os membros da Comisión terán acceso á información que conste no expediente de redacción dos instrumentos de execución que afecten ao ámbito, de execución das obras de urbanización, de liquidación do contrato anulado, de nova contratación para a execución das obras pendentes ou de execución do gasto, así como da modificación do plan que afecte o ámbito reparcelado, sempre que non afecte á información protexida.

8.- O Concello comprométese a informar á Comisión, con carácter previo á súa adopción, do contido dos acordos relativos aos asuntos referidos neste Protocolo que vaian ser adoptados polos órganos de goberno municipais. A opinión da Comisión, que se recollerá en certificación da acta da sesión correspondente elaborada pola persoa con funcións de secretaría, incorporárase ao expediente.

### **TERCEIRA.- MODIFICACIÓN DO PLAN PARCIAL E AFECCIÓN SOBRE O PROXECTO DE REPARCELACIÓN**

1.- Coa finalidade de facilitar a participación no procedemento de elaboración da modificación do Plan Parcial en curso, durante a súa tramitación poñeranse en coñecemento da Comisión os documentos nos que se reflictan as alteracións que se introduzan.

Acompaña a este Protocolo un plano coas áreas de suspensión de planeamento que serán revisadas na redacción da modificación do Plan Parcial en tramitación (**ANEXO 1**).

2. Coa finalidade de axectar o Proxecto de Reparcelación ás modificacións do planeamento, o Concello realizará os axustes que procedan no mesmo.



#### CUARTA.- MODIFICACIÓN DO PROXECTO DE URBANIZACIÓN

1.- O Concello aprobará coa maior celeridade posible unha modificación do Proxecto de Urbanización, no que se concretarán as obras pendentes de execución no Polígono 1 para a súa posterior licitación.

2.- A tramitación da referida modificación non impedirá a licitación das obras de urbanización precisas e imprescindibles (**ANEXO 2**) para o outorgamento das licencias de primeira ocupación, conforme ao Proxecto de Urbanización, así como as que resulten imprescindibles para garantir a seguridade de bens e persoas no Sector (**ANEXO 3**).

A contía das mencionadas obras de urbanización recóllense no (**ANEXO 2**) deste Protocolo, identificándose aquelas cuxo importe terá a todos os efectos o carácter de custo de urbanización a cargo dos propietarios.

3.- A modificación do Proxecto de Urbanización recollerá as seguintes fases de execución, conformes co plan de etapas establecido no Plan Parcial:

- a. FASE 0: Obras xa executadas e liquidadas e as reflectidas no anterior apartado 2.
- b. FASE 1: O resto das obras pendentes na Etapa 1 do Plan Parcial, agás as contidas na Fase 2.
- c. FASE 2: Obras a executar nos ámbitos afectados pola modificación do Plan Parcial en tramitación e na Etapa 2 do Plan Parcial.

4.- Incorpórase ao presente Protocolo, como (**ANEXO 4**), un cronograma estimativo das actuacións que serán levadas a cabo no sector. Dito cronograma é orientativo e non confire dereitos ou obrigas ás partes asinantes.

#### QUINTA.- AXUSTE DO GASTO DA MODIFICACIÓN DO PROXECTO DE URBANIZACIÓN

Como principio orientador da revisión, na modificación do Proxecto de Urbanización procurarase o axuste do gasto, prescindindo de elementos superfluos, todo isto sen perder calidade no acabado final das obras.

Acompaña a este Protocolo un estudio sobre as previsións de axuste de gasto que o Concello incorporará na modificación do Proxecto de Urbanización (**ANEXO 5**). Dito documento é orientativo e non terá carácter vinculante.

## SEXTA.- RECEPCIÓN PARCIAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LEVANTAMENTO DE CARGAS, NOVAS LICENZAS DE EDIFICACIÓN, LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN.

1.- Poderanse recepcionar as obras que contén coa certificación final e cos informes favorables dos servizos municipais.

2.- Todas as propiedades do ámbito quedan afectas ao cumprimento polos seus propietarios da obriga de urbanizar e demais deberes dimanantes do Proxecto de Urbanización e da lexislación urbanística, deixándose constancia rexistral da afección ata que se obteña a certificación expresiva de ter satisfeito a conta de liquidación definitiva referida á finca de que se trate.

3.- Antes da liquidación definitiva, e aos exclusivos efectos de obter a certificación que lles permita o levantamento da afección no Rexistro da Propiedade de todas ou cada unha das parcelas resultantes da súa propiedade, os propietarios poderán asegurar o cumprimento da obriga de urbanizar e demais deberes dimanantes do Proxecto de Urbanización e da lexislación urbanística mediante aval bancario, que conterá a renuncia ao beneficio de excusión e obriga de pago a primeiro requirimento, que responda do saldo provisional da conta de liquidación da reparcelación (**ANEXO 6**) e do pago das cotas pendentes, así como das compensacións que puideran resultar procedentes trala liquidación definitiva para todas ou cada unha das parcelas resultantes da súa propiedade.

4.- Unha vez adxudicadas as obras ordinarias de urbanización pormenorizadas no (**ANEXO 2**), poderán concederse novas licenzas de edificación, con anterioridade a que os terreos adquiren a condición de soar, condicionadas ao cumprimento do disposto no art. 29.g) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia.

O establecido no parágrafo anterior non afecta ás solicitudes de licenzas xa presentadas no momento de firma do presente Protocolo, que seguirán coa súa tramitación ordinaria.

5.- Sen prexuízo do disposto no artigo 143.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, o outorgamento de licenzas de primeira ocupación dos edificios que dispoñan de licenza de obras condicionada á execución simultánea da urbanización requirirá que esta executada a urbanización que permita a consideración de solar da parcela e que estean en condicións de funcionamento os servizos urbanísticos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica e iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.



### **SÉTIMA.- COTAS DE URBANIZACIÓN**

1.- As cotas de urbanización que non se puxeran ao cobro con anterioridade á sinatura deste Protocolo serán xiradas unha vez que sexa adxudicado o novo contrato de execución do Proxecto de Urbanización modificado.

2.- Sen prexuízo do anterior, os propietarios-asinantes deste Protocolo poderán realizar as autoliquidacións que estimen oportunas, contra a conta de liquidación definitiva do conxunto de parcelas da súa propiedade ou de parcelas concretas, se resultase conveniente aos seus intereses abonar cotas antes da data establecida no parágrafo anterior.

3.- XESTUR GALICIA comprométese a autoliquidar, dentro deste exercicio orzamentario, a cargo da liquidación definitiva e en proporción á porcentaxe de participación no ámbito de IGVS/XESTUR, as cotas correspondentes as obras executadas ate o momento da sinatura deste Protocolo. O importe desta autoliquidación será de 4,2 millóns de euros e ingresarase en dous prazos, sendo o primeiro dun importe aproximado de 3,5 millóns de euros a aboar no prazo de 45 días dende a sinatura deste protocolo.

Así mesmo, comprométese a autoliquidar as cotas correspondentes aos gastos de urbanización derivados da execución das obras contempladas na cláusula cuarta, parágrafo 2, unha vez que sexan autorizadas as licenzas de primeira ocupación detalladas no ANEXO 2 .

4.- As cantidades correspondentes ás autoliquidacións previstas nesta cláusula serán descontadas da cantidade a asegurar segundo o saldo provisional da conta de liquidación da Reparcelación, aos efectos de obter a certificación que lle permita o levantamento da afección no Rexistro da Propiedade previsto no apartado 3 da cláusula sexta.

### **OITAVA.- FUTURAS ADHESIÓN**

O presente Protocolo está aberto á adhesión dos propietarios do ámbito non asinantes, para o que se lles notificará unha vez subscrito. A súa incorporación deberase realizar mediante solicitude dirixida á Presidencia da Comisión, quen procederá a formalizala mediante a sinatura da correspondente Adenda.

### NOVENA.- SOLUCIÓN DE DISCREPANCIAS

As discrepancias que xurdan na interpretación do presente Protocolo resolveranse pola Comisión.

### DÉCIMA.- VIXENCIA E EXTINCIÓN

O presente Protocolo terá unha duración máxima de catro anos a partir da súa sinatura.

O Protocolo extinguirase antes do seu prazo de vencemento polo cumprimento das actuacións que constitúen o seu obxecto, por acordo de todos os asinantes ou por incorrer en causa de resolución.

A estes efectos, considérase causa de resolución do Protocolo o incumprimento das obrigas e compromisos asumidos por parte dalgún dos asinantes ou a realización de actuacións que frustren a consecución da súa finalidade. Neste caso, calquera das partes poderá poñer en coñecemento da Comisión técnica a concorrencia destas circunstancias, propoñendo un prazo para executar as as obrigas ou compromisos que se consideran incumplidos ou cesar as actuacións impeditivas do cumprimento da finalidade do Protocolo. Transcorrido o referido prazo, a parte que o dirixiu notificará ás partes asinantes a concorrencia da causa de resolución e entenderase resolto o Protocolo.

Polo Concello

Por XESTUR GALICIA

Pola Asociación  
"Parque Ofimático 2010"

Asdo.:

Asdo.:

Asdo.:

Heriberto García Porto