



MEMORIA XUSTIFICATIVA E ECONÓMICA PARA A CELEBRACIÓN DUN CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E O CONCELLO DE LUGO PARA INCREMENTAR O PARQUE DE VIVENDA PROTEXIDA NO CONCELLO.

I. COMPETENCIA

Que, conforme ao artigo 3 da Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), correspóndelle a dito organismo a realización da política de solo e vivenda da Xunta de Galicia, a fin de garantir os dereitos constitucionais a unha vivenda digna e axeitada, especialmente para os sectores con menos capacidade económica.

Para a consecución de tales fins, o apartado primeiro do artigo 4 do devandito texto legal atribúelle, entre outras funcións, o fomento da adquisición de solo e á súa urbanización, da construción de vivendas de protección oficial, así como da rehabilitación e construción de todo tipo de vivendas e o impulso do réxime de alugueiro. Para o adecuado exercicio das súas funcións, o IGVS poderá subscribir convenios de promoción e xestión con outros organismos y entidades, en especial coas corporacións locais.

II. ANTECEDENTES

1. Que o IGVS é propietario das seguintes parcelas emprazadas no polígono residencial de Lamas de Prado, en Lugo:

A) Parcela C, da rúa Ramón Piñeiro, con referencia catastral nº.: 6740055PH1664N0001JR. A superficie da parcela é de 3.237,65 m². O PXOUM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 8.745,00 m².

B) Parcela E, da rúa Ramón Piñeiro, con referencia catastral nº.: 6740057PH1664N0001SR. A superficie da parcela é de 1.318,00 m². O PXOM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 8.617,05 m².

2. O Concello de Lugo é propietario das seguintes parcelas, clasificadas segundo PXOM de Lugo como solo urbano consolidado:

A) Parcela 2 (POL4), situada na rúa Paradai de Arriba, con referencia catastral núm. 7839036PH1673N0001UF. A superficie da parcela é de 187,00 m². O PXOM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 1.343,90 m².

B) Parcela 3-A (POL4), situada na rúa Paradai de Arriba, con referencia catastral núm.





7839037PH1673N0001HF. A superficie da parcela é de 253,00 m². O PXOM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 1.820,53 m².

C) Parcela 3-B (POL4), situada na rúa Paradai de Arriba, con referencia catastral núm. 7839038PH1673N0001WF. A superficie da parcela é de 253,00 m². O PXOM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 1.820,53 m².

D) Parcela 3-C (POL4), situada na rúa Paradai de Arriba, con referencia catastral núm. 7839039PH1673N0001AF. A superficie da parcela é de 253,00 m². O PXOM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 1.820,53 m².

E) Parcela 5 (UA S-2), situada na rúa Illa Coelleira, con referencia catastral núm. 8922061PH1682S0001JO. A superficie da parcela é de 878,00 m². O PXOM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 3.349,83 m².

F) Parcela N6, sita en la rúa Ángelo Colocci, con referencia catastral núm. 6750066PH1665S0001OY. A superficie da parcela é de 602,00 m². O PXOM de Lugo asígnalle unha edificabilidade sobre rasante de 2976,20 m².

3. Que o día 20 de maio de 2022 o director xeral do IGVS ditou a resolución de inicio do expediente de contratación do servizo de redacción de proxecto e dirección de obra para a construción de 58 vivendas de promoción pública (VPP), garaxes, rochos e locais na parcela E da Rúa Ramón Piñeiro, antes citada.

4. Que o Concello de Lugo considerou máis axeitado aos intereses municipais que as parcelas descritas no expoñendo núm. 2 sexan destinadas a usos diferentes aos de edificación de vivenda e que as actuacións do IGVS se executen nas parcelas citadas no expoñendo núm. 3 co fin de diversificar a oferta de vivenda protexida noutros puntos da cidade.

5. Que o día 4 de outubro de 2024 a arquitecta xefa do Servizo Técnico da Área Provincial do IGVS de Lugo, emitiu informe de valoración do solar nas parcelas da titularidade do IGVS, identificadas como parcelas C e E, sitas en Lamas de Prado, rúa Ramón Piñeiro, en Lugo. Sobre a base da situación de cada parcela e a súa edificabilidade obtivo as seguintes valoracións:

- Parcela C, Lamas de Prado, referencia catastral 6740055PH1664N0001JR, valor resultante para a edificabilidade de 8.745,00 m²/solo: 2.382.547,77 €.

- Parcela E, Lamas de Prado, referencia catastral 6740057PH1664N0001SR, valor resultante para a edificabilidade de 8.617,05 m²/solo: 2.347.688,19 €.

Edificabilidade total: 17.363,05 m² / Valor total: 4.730.235,96 €.

6. Que o día 14 de novembro de 2024 o Servizo de Arquitectura do Concello de Lugo emitiu informe de valoración económica dos solares municipais relacionados no expoñendo núm. 3. O informe baséase nos mesmos parámetros que os indicados no expoñendo anterior, situación e edificabilidade dos inmobles, e conclúe co seguinte resumo de valoracións:





	Parcelas	Ref. Catastral	Edificabilidade	Valoración €
SOLAR 1	PARCELA 2 (POL4)	7839036PH1673N0001UF	1.343,90m ²	498.265,90 €
SOLAR 2	PARCELA 3-A (POL4)	7839037PH1673N0001HF	1820,53m ²	674.981,78 €
SOLAR 3	PARCELA 3-B (POL4)	7839038PH1673N0001WF	1820,53m ²	674.981,78 €
SOLAR 4	PARCELA 3-C (POL4)	7839039PH1673N0001AF	1820,53m ²	674.981,78 €
SOLAR 5	PARCELA 5 ILLA COELLEIRA	8922061PH1682S0001JO	3.349,00m ²	1.319.876,57 €
SOLAR 6	PARCELA 6 (UA N-7) ANGELO COLOCCI	6750066PH1665S0001OY	2.976,20m ²	945.831,26 €
	Total		13.130,69m ²	4.788.919,08 €

7. Que ambas partes están de acordo coas anteditas valoracións técnicas que figuran nos expoñendos núm. 7 e 8 e recoñecen unha diferenza de edificabilidade a favor do IGVS de 4.231,36 m² e un valor a favor do Concello de Lugo por importe de 58.683,12 €. Así mesmo, ambas partes declaran que as parcelas citadas están libre de cargas e non presentan limitación ningunha sobre o seu dominio.

III. RAZÓNS E OPORTUNIDADE

Concello de Lugo e o IGVS son conscientes da problemática actual en canto ao acceso á vivenda, materia na que as dúas administracións teñen competencias, polo que tratan con este convenio de satisfacer un obxectivo común que é o de aumentar o número de vivendas protexidas na cidade de Lugo.

O interese público do obxecto do convenio é un obxectivo recollido tanto na Estratexia Galega de Solo Residencial como no Plan Estratéxico Galego.

IV. FINALIDADE

A finalidade do Convenio é a de incrementar o parque de vivenda protexida na cidade de Lugo.

V. CONTIDO DO CONVENIO

Primeira.- Obxecto





O convenio ten por obxecto regular os compromisos asumidos polas partes co fin de facer efectiva á vontade do IGVS de incrementar o parque de vivenda protexida na cidade de Lugo, conforme os criterios marcados polo Concello para á súa situación.

Segunda.- Obrigas do Concello de Lugo

En virtude do convenio, o Concello de Lugo asume as seguintes obrigas:

- 1ª.- Permutar as parcelas que figuran no expoñendo núm. 2 (titularidade do IGVS) polas parcelas que se citan no expoñendo núm. 3 (titularidade do Concello de Lugo).
- 2ª.- Formalizar a pertinente escritura pública de permuta nun prazo non superior a tres meses dende a sinatura do presente convenio.
- 3ª.- Priorizar e axilizar os trámites de competencia municipal correspondentes á concesión de licenzas e permisos preceptivos para executar a edificación nas parcelas cedidas ao IGVS.

Terceira.- Obrigas do IGVS

En virtude do convenio, o IGVS asume as seguintes obrigas:

- 1ª.- Permutar as parcelas citadas na expoñendo núm. 2, conforme ao disposto no punto primeiro da cláusula anterior, así como sufragar a cantidade de 58.683,12 € ao Concello de Lugo, consonte o indicado no expoñendo núm. 9.
- 2ª.- Acordar a decisión de non adxudicar o contrato de redacción de proxecto e dirección de obra para a construción de 58 vivendas de promoción pública, garaxes, rochos e locais na parcela E da rúa Ramón Piñeiro en Lamas de Prado – Lugo (expediente LU-2022/010_RP+DO).
- 3ª.- Destinar as parcelas adquiridas mediante esta permuta á edificación de vivenda protexida.

Cuarta.- Financiamento e xustificación do gasto

O custe total estimado da execución do convenio é de 58.683,12 €.

O IGVS achegará, para sufragar o custo das obrigas derivadas do cumprimento deste convenio, a cantidade máxima de 58.683,12 € (impostos excluídos) con cargo a aplicación orzamentaria 2025.11.81.451B.6070, proxecto 2000 06019.

A tramitación anticipada dos expedientes de gastos no exercicio inmediatamente anterior ao dos orzamentos, no cargo aos cales vanse a imputar os correspondentes gasto, realízase ao abeiro da Orde da Consellería de Economía e Facenda do 11 de febreiro de 1998. Con este fin, no proxecto de Lei de orzamentos xerais da comunidade autónoma para o ano 2025 habilítanse créditos para o financiamento deste convenio.





De conformidade coa citada orde, o presente convenio queda sometido a condición suspensiva de existencia de crédito adecuado e suficiente para financiar as obrigas derivadas do convenio.

Quinta.- Gastos notariais e rexistrais

Os gastos notariais e rexistrais para a inscrición de cada parcela e os demais gastos e impostos que se orixinen ou se ocasionen como consecuencia da permuta abonaranse conforme o disposto na lexislación vixente.

Sexta.- Comisión de seguimento

Coa finalidade de garantir a consecución do obxecto descrito e de asegurar unha coordinación efectiva entre as partes, constituirase unha comisión de seguimento, integrada por dous representantes de cada unha das partes asinantes, que se encargará da adecuada coordinación, seguimento, avaliación e cumprimento do presente convenio, así como de resolver as controversias que poidan xurdir na interpretación e cumprimento do convenio.

A presidencia da comisión de seguimento será exercida por unha das dúas persoas designadas pola dirección xeral do IGVS, a elección da persoa titular da indicada dirección xeral, quen tamén designará a quen deba desenvolver as funcións de secretaría, ben na outra persoa designada en representación do IGVS, ben no persoal dos servizos do indicado organismo público, actuando, neste último caso, con voz, mais sen voto.

Ás xuntanzas da comisión poderán asistir as persoas que os representantes das partes poidan invitar, co fin de prestar asesoramento de carácter técnico.

A comisión reunirse a petición de calquera das partes. Ante unha petición de reunión por escrito dunha das dúas partes, a mesma deberá producirse nun prazo non superior a quince días naturais.

Sétima.- Vixencia do convenio

O Convenio terá unha duración de catro anos. Non obstante, ambas partes poderán acordar a súa prórroga por un período de ata catro anos.

Oitava.- Causas de resolución

De conformidade co artigo 51 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, o convenio resolverase polas seguintes causas:

1.- O acordo das partes asinantes, manifestado por escrito.





2.- A imposibilidade legal ou material de executar o obxecto do convenio.

3.- O incumprimento das obrigas asumidas por parte dalgún dos asinantes.

No caso de resolución do convenio, estarase ao disposto no artigo 52 da Lei 40/2015, do 1 de outubro.

Novena.- Protección de datos

De acordo co establecido no artigo 14 e seguintes da Lei 19/2013, de 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno, e no artigo 29 da Lei 1/2016, do 18 de xaneiro, de transparencia e bo goberno, os asinantes manifiestan o seu consentimento para que os datos persoais que constan no presente acordo e demais especificacións contidas no mesmo poidan ser publicados no Portal de Transparencia e Goberno Aberto.

As partes comprométese a tratar os datos persoais que foran postos no seu coñecemento, unicamente coa finalidade e alcance de executar o establecido no presente protocolo, respectando os requisitos establecidos no Regulamento (UE) 2016/679 do parlamento Europeo e do Consello do 27 de abril de 2016, relativo á protección das persoas físicas no que respecta ao tratamento de datos persoais e á libre circulación destes datos e polo que se derroga a Directiva 95/46/CE (Regulamento xeral de protección de datos), na Lei orgánica 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais e na súa normativa de desenvolvemento.

VI. CONTIDO ECONÓMICO E XUSTIFICACIÓN DO GASTO

1. Contido económico

O custe total estimado da execución do convenio é de 58.683,12 €.

O IGVS achegará, para sufragar o custo das obrigas derivadas do cumprimento deste convenio, a cantidade máxima de 58.683,12 € (impostos excluídos) con cargo a aplicación orzamentaria 2025.11.81.451B.6070, proxecto 2000 06019.

A tramitación anticipada dos expedientes de gastos no exercicio inmediatamente anterior ao dos orzamentos, no cargo aos cales vanse a imputar os correspondentes gasto, realízase ao abeiro da Orde da Consellería de Economía e Facenda do 11 de febreiro de 1998. Con este fin, no proxecto de Lei de orzamentos xerais da comunidade autónoma para o ano 2025 habilítanse créditos para o financiamento deste convenio.

De conformidade coa citada orde, o presente convenio queda sometido a condición suspensiva de existencia de crédito adecuado e suficiente para financiar as obrigas derivadas do convenio.





Planificación relacionada:

O convenio enmárcase dentro da Estratexia Galega de Solo Residencial.

O convenio enmarcarse no Plan Estratéxico de Galicia 2022-2030, no eixe 1: O reto demográfico. Prioridade de actuación: PA03-Mellorar o acceso á vivenda e as súas condicións de habitabilidade.

Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica
Xefe de Servizo da Oficina Técnica de Solo
Alberto Feijoo Rodríguez

