



**PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E O
CONCELLO DE LUGO PARA A RECUPERACIÓN E POSTA EN VALOR DO PAZO DE DONA
URRACA E MELLORA DA ORDENACIÓN DA UI-8**

Lugo, a vintetres de novembro de dous mil vinte

REUNIDOS

Dunha parte, Dna. Ángeles Vázquez Mejuto, Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, en virtude da atribucións que lle confire o Decreto 94/2018, do 26 de setembro, do seu nomeamento (DOG nº 185, do 27 de setembro), na súa calidade de Presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante, IGVS), segundo o artigo 4 do Decreto 97/2014, de 24 de xullo, polo que se establece a estrutura orgánica do IGVS (DOG nº 147, do 5 de agosto).

E doutra parte, Dna. Lara Méndez López, Alcaldesa-Presidenta do Concello de Lugo, en nome e representación de dito Concello e segundo as funcións atribuídas no artigo 124 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, no artigo 24 do Real decreto legislativo 781/1986, do 18 de abril, texto refundido das disposicións legais vixentes en materia de réxime local, e no artigo 61 da Lei 5/1997, do 22 de xuño, de administración local de Galicia.

Ámbalas dúas partes na representación que ostentan formalizan o seguinte Protocolo e ó efecto:

EXPOÑEN

PRIMEIRO.- Ao IGVS, segundo o establecido no artigo 3 da Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo, correspóndelle a realización da política de solo e vivenda da Xunta de Galicia, co fin de garantir os dereitos constitucionais a unha vivenda digna e adecuada, especialmente para os sectores con menos capacidade económica. Dentro das funcións do IGVS, o artigo 4 da citada lei menciona, entre outros, a redacción e xestión de plans e proxectos técnicos urbanísticos que se desenvolvan directamente por el ou coa súa cooperación mediante calquera dos sistemas previstos na lexislación urbanística. Esta actividade urbanística poderá comprender tanto a promoción do solo e a renovación ou remodelación urbana como a realización de obras de infraestrutura e de dotación de servizos. Así mesmo, correspóndelle a promoción e a rehabilitación pública de vivendas e equipamentos.

SEGUNDO.- A Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, segundo o disposto no seu artigo 1, ten por obxecto regular a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e a renovación urbanas na Comunidade Autónoma de Galicia, con especial incidencia na conservación e a mellora dos conxuntos



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E VIVENDA



históricos, dos núcleos rurais e do patrimonio edificado, na habitabilidade das vivendas, na súa accesibilidade e a dos espazos públicos, na modernización tecnolóxica, na cuestión social e mais na dinamización económica.

O artigo 16 da citada lei, regula a tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

TERCEIRO.- O IGVS ven actuando dende fai preto de 20 anos na recuperación do barrio da Tinería, realizando un forte investimento adquirindo inmobles para a súa posterior rehabilitación con destino a vivendas de promoción pública.

Como resultado desas actuacións, o IGVS xa é propietario da totalidade dos terreos incluídos na Unidade de Actuación UI-8 delimitada no Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Reforma Interior do recinto amurallado da cidade de Lugo e a súa zona de influencia (PEPRI), aprobado definitivamente polo Concello de Lugo mediante acordo plenario de data do 3 de febreiro de 1997. Posteriormente, polo acordo plenario de data do 2 de maio de 2005, aprobouse definitivamente o Plan Especial de Reforma Interior (PERI) formulado por "XESTUR LUGO S.A." que, modificando a súa delimitación, estableceu a ordenación pormenorizada da devandita Unidade de Intervención.

CUARTO.- O citado PEPRI, que contempla a execución dunha serie de edificacións e a creación dunha praza contigua a Muralla de Lugo, non tivo en conta, na súa proposta de ordenación, a presenza do edificio colindante coñecido como Pazo de dona Urraca, edificio de especial valor cultural incluído no Catálogo de Protección do PEPRI cun nivel de protección 3 ("SIGNIFICATIVA PRESENCIA NO ENTORNO"), que o IGVS pretende rehabilitar.

Na análise da actuación de rehabilitación do inmovle, e á vista da regulación contida na Lei 1/2019, do 22 de abril, viuse a oportunidade de actuar non so sobre a edificación, senón de incrementar o espazo público do seu entorno, aínda a costa de renunciar a parte da edificabilidade, por considerar que esta alternativa suporía unha mellora substancial do conxunto histórico para a súa recuperación e dinamización social e económica e un beneficio considerable para toda a cidade de Lugo.

QUINTO.- A tal fin, o IGVS mantivo diversos contactos co Concello de Lugo e ambos coinciden en considerar que a ordenación actual non dá resposta a necesidade de por en valor a presenza do Pazo como un elemento de singular importancia tanto polas características da edificación como polo uso que se lle pretende dar como un edificio representativo dos valores culturais tanto do casco histórico de Lugo como do camiño de Santiago.

Por estes motivos, as partes consideran conveniente reconsiderar conxuntamente a ordenación do ámbito do xeito máis adecuado cara a acadar ese obxectivo xunto coa potenciación dun gran espazo público que constitúa unha praza configurada cunha clara relación co Pazo de dona Urraca e garantindo a presenza central do dito edificio no ámbito. Esta alternativa suporía unha mellora substancial do conxunto histórico para a súa recuperación e dinamización social e económica e un beneficio considerable para toda a cidade de Lugo.



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E VIVENDA



Para conseguir estes obxectivos, esta reordenación suporá, necesariamente a redución da edificabilidade prevista no ámbito para evitar que as novas edificación deturpen a percepción do Pazo de dona Urraca na súa contorna.

Así mesmo, para conseguir unha completa rexeneración dun ámbito que se considera unha peza moi importante do Casco Histórico de Lugo, convén incorporar no proceso de rehabilitación e rexeneración urbana unha serie de edificacións que contribúen de forma determinante a configurar a súa imaxe.

SEXTO.- Con motivo da intervención arqueolóxica realizada na UI-8, documentouse a existencia dun importante conxunto de restos arqueolóxicos correspondentes a unha domus do século I d.C., reformada en época baixoimperial, de gran importancia para o coñecemento da cidade de Lugo en época romana. Por tal motivo, a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, segundo resolución de data 12 de xuño de 2007, ordenou a conservación in situ dos restos arqueolóxicos descubertos e proceder ao tapado preventivo dos mesmos, á espera de que a culminación da intervención arqueolóxica na totalidade do ámbito, permita unha axeitada valoración do seu carácter e natureza.

SÉTIMO.- Ambas as partes coinciden en considerar conveniente explorar as novas posibilidades abertas pola aprobación da Lei 1/2019 de 22 abril de rehabilitación y de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, para axilizar tanto a tramitación do planeamento necesario como a xestión e execución das súas determinacións.

Por tódolo exposto, as partes interviñentes acordan asinar o presente Protocolo, como marco previo e xeral, no que se declara as intencións de colaboración entre as partes, aínda que sen establecer ningunha obriga xurídicamente exisibile, sobre as seguintes:

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- OBXECTO DO PROTOCOLO

O IGVS e o Concello de Lugo establecen o marco xeral para a cooperación na búsqueda de solucións que melloren a ordenación urbanística vixente da Unidade de Actuación UI-8 delimitada no Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Reforma Interior do recinto amurallado da cidade de Lugo e a súa zona de influencia (PEPRI).

SEGUNDA.- INTERVENCIÓNS DAS PARTES

As partes declaran a súa intención de colaborar na coordinación e axilización das actuacións que resulte necesario levar a cabo nesa mellora da ordenación urbanística vixente da devandita UI-8. A tal efecto fixan como principais obxectivos desa mellora os seguintes:

- O reforzamento da presenza espacial do Pazo de dona Urraca, cara a acometer a súa posterior rehabilitación.
- O incremento da superficie da praza pública, de tal xeito que se garante a presenza central do Pazo.
- A preservación dos restos arqueolóxicos existentes no ámbito de actuación.
- O estudo do reaxuste do ámbito territorial da UI-8 que resulte necesario a tal efecto.



- A axilización tanto da tramitación do planeamento urbanístico necesario como a xestión e execución das súas determinacións, explorando a tal efecto as posibilidades existente na Lei 1/2019 de 22 abril de rehabilitación y de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

Así mesmo, fixan como compromisos de cada unha delas as seguintes actuacións:

- A. O IGVS redactará e presentará ao Concello para a súa tramitación, a modificación da ordenación urbanística redefinindo o ámbito da UI-8 e incluíndo os terreos e inmobles precisos para garantir a rexeneración completa do ámbito.
- O novo ámbito da Unidade de Actuación será o recollido no plano que figura no Anexo I, aínda que, no caso de que as partes o consideren conveniente, durante a redacción da correspondente modificación poderá modificarse dita delimitación.
- B. O IGVS, como propietario da totalidade dos terreos que actualmente constitúen o ámbito da UI-8, asume a posible redución da edificabilidade sobre a que lle corresponde actualmente aos terreos da súa propiedade co obxectivo de incrementar a superficie dos espazos públicos e garantir a preeminencia da presenza do Pazo de Dona Urraca no ámbito rexenerado.
- C. O IGVS redactará e presentará no Concello, para a súa tramitación o correspondente proxecto de urbanización, e redactará e solicitará a licenza dos proxectos das obras de demolición, rehabilitación e nova construción das edificacións incluídas no ámbito.
- O IGVS executará as obras de urbanización da totalidade do ámbito, así como as obras de demolición, rehabilitación e nova construción das edificacións que preveña a nova ordenación.
- D. Cara a preservación dos restos arqueolóxicos alí existentes cómpre completar a escavación arqueolóxica da totalidade do ámbito que actualmente constitúe a UI-8, autorizada en data 30 de marzo de 2005, incluíndo marxes de seguridade e espazos non intervidos ata o de agora, así como dos novos terreos e inmobles que se incluan no reaxuste de dito ámbito.
- Por tal motivo, xunto cos proxectos das obras de demolición, rehabilitación, nova construción e/ou urbanización, o IGVS formulará e executará o proxecto de escavación arqueolóxica, que deberá levarse a cabo como paso previo a calquera outra actuación, tal e como determina o vixente PEPRI.
- Unha vez completada a escavación arqueolóxica e se teña unha documentación máis completa e exhaustiva dos restos arqueolóxicos existentes e da súa importancia, así como da súa monumentalidade, se estará ao disposto nas determinacións que no procedemento administrativo que se tramite establezca a Consellería competente en materia de Cultura.
- E. O Concello comprométese a tramitar os documentos urbanísticos precisos para facer viable a actuación así como o proxecto de urbanización do ámbito e a tramitar e



conceder as licenzas de edificación axilizando, en todo o posible, os prazos de tramitación.

A estes efectos, salvo causa xustificada que o impida, se utilizará o procedemento previsto no artigo 16 e seguintes da Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, que regula a tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

- F. O Concello comprométese a adquirir os terreos e edificacións sinalados en plano que figura no Anexo II, e que actualmente non están incluídos no ámbito do PERI da UI-8 e cedelos, ao IGVS, libres de cargas e gravames, para que poida desenvolver a actuación prevista na modificación da ordenación urbanística do ámbito.
- G. O IGVS cederá ao Concello os terreos destinados a viais e espazos libres previstos así como as obras de urbanización unha vez executadas.

Así mesmo, en compensación tanto do investimento que debe asumir o Concello para adquirir os terreos e edificacións indicados nos parágrafos anteriores como da edificabilidade á que teña dereito por tratarse dunha actuación en solo urbano non consolidado, o IGVS, logo das tramitacións oportunas, entregará ao Concello de Lugo, en baixos comerciais, unha superficie equivalente ao 10% da edificabilidade de uso residencial materializada no ámbito.

TERCEIRA.- NATUREZA XURÍDICA DO PROTOCOLO

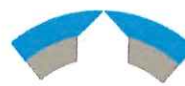
O presente Protocolo é unha simple declaración de intencións que ven a expresar a vontade das partes asinantes para actuar cun obxectivo común, sen que, en ningún caso a súa sinatura supoña a formalización de compromisos xurídicos concretos e exixibles para as partes, de conformidade co establecido no artigo 47.1 segundo parágrafo da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público.

Os acordos incluídos no presente Protocolo requirirán, para ser vinculantes, o seu desenvolvemento a través da aprobación do correspondente convenio urbanístico que seguirá a tramitación prevista nos artigos 168 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e 401 a 403 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o seu regulamento (RLSG).

As dúas partes manifestan a súa intención de proceder á negociación, redacción e tramitación dese convenio urbanístico con carácter inmediato á sinatura do presente Protocolo.

CUARTA.- RESOLUCIÓN DO PROTOCOLO

Este Protocolo poderá resolverse por mutuo acordo das partes asinantes do mesmo, e ademais, será causa de resolución o incumprimento dalgunha das estipulacións que nel se establecen.



QUINTA.- VIXENCIA

Sen prexuízo do prazo de vixencia que se estableza para o futuro convenio nas súas propias estipulacións, este Protocolo surtirá efectos dende a data da súa sinatura e terá vixencia que rematará coa sinatura do convenio urbanístico indicado na cláusula TERCEIRA ou durante o prazo de 4 anos a contar dende a súa entrada en vigor, de non materializarse a sinatura do convenio. En calquera momento antes da finalización dese prazo as partes poderán acordar unánimemente a súa prórroga por un período de ata catro anos adicionais.

Coa finalidade de garantir a consecución do obxectivo descrito e de asegurar unha coordinación efectiva entre as partes, constituirase unha comisión integrada por un representante de cada unha das partes asinantes, que se encargará da proposicións de accións, do seu desenvolvemento e da avaliación dos resultados das actuacións executadas.

SEXTA.- CUESTIÓN LITIXIOSAS

As cuestións litixiosas que puideran xurdir na interpretación e cumprimento do presente Protocolo e que non puideran resolverse dun xeito amistoso residenciaranse na orde xurisdiccional contencioso administrativo.

SÉTIMA.- TRANSPARENCIA E PROTECCIÓN DE DATOS

De conformidade co establecido no artigo 14 e seguintes da Lei 19/2013, de 9 de decembro, de transparencia, e no artigo 29 da Lei 1/2016, do 18 de xaneiro, de transparencia e bo goberno, acceso á información 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.

E en proba de conformidade, asinase o presente documento, por cuadruplicado exemplar, no lugar e data do encabezamento.

Polo IGVS

Ángeles Vázquez Mejuto

Polo Concello de Lugo

Lara Méndez López



ANEXO I





ANEXO II



- U.S. Anexo P10A y P10B 12x4, Área
- U.S. Anexo P10C (2 áreas 20x3) 117x4, Área
- U.S. Anexo P10D (1 área 20x3) 117x4, Área
- U.S. Anexo P10E (1 área 20x3) 117x4, Área
- Factor topográfico
- Murallas (P10) y Pared Dfns. Umbral
- Situacións existentes
- Situacións a ocupar

UI 8. PEPRI Lugo
ANEXO II.
EDIFICACIONES A ADQUIRIR
PLANTA

o 1:150
Junio 2020
Arquitecto: Ulises Sarmiento Garmoa

