

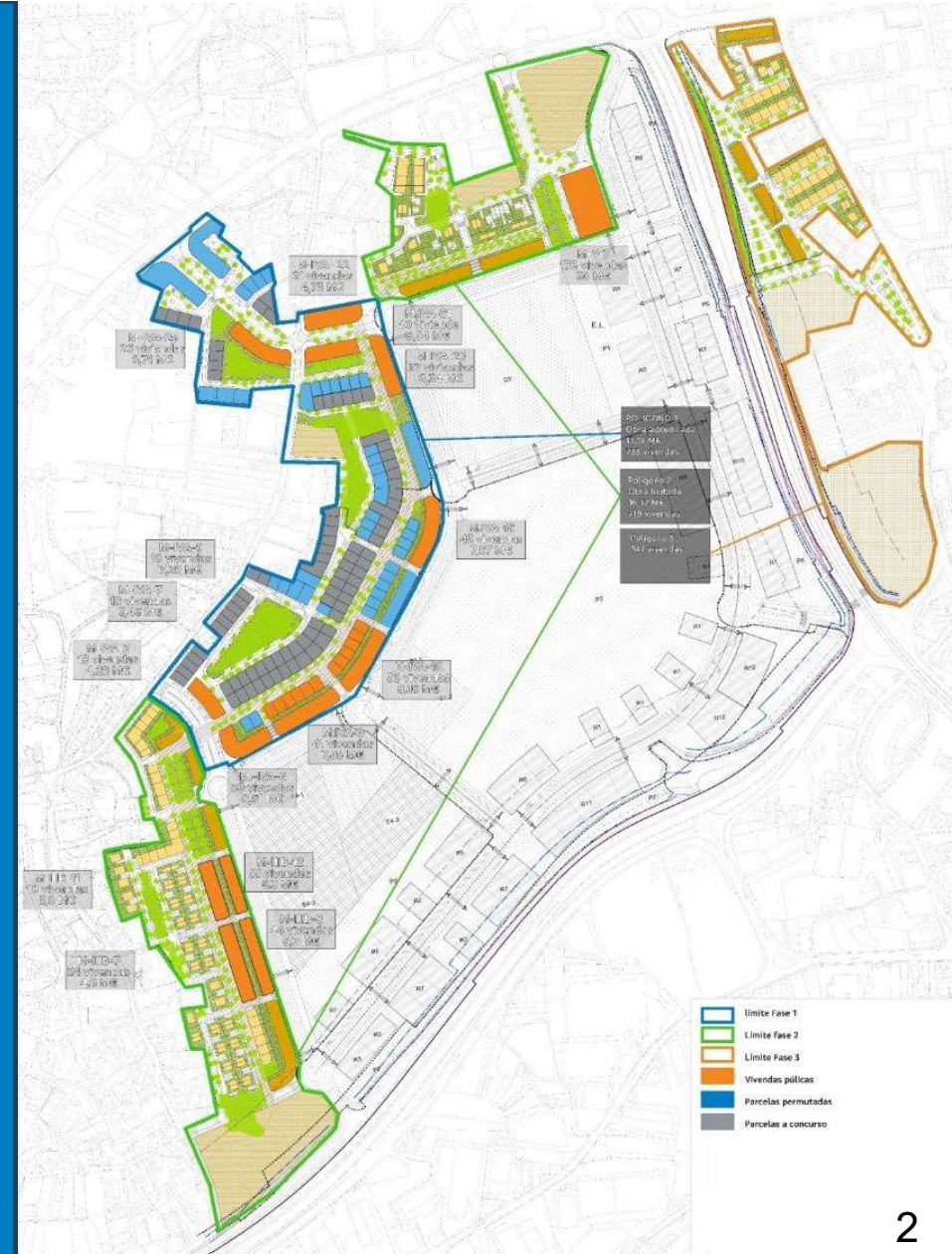
CONCURSO DE PARCELAS

**POLÍGONO 1
SAN PAIO DE
NAVIA
VIGO**



SAN PAIO DE NAVIA

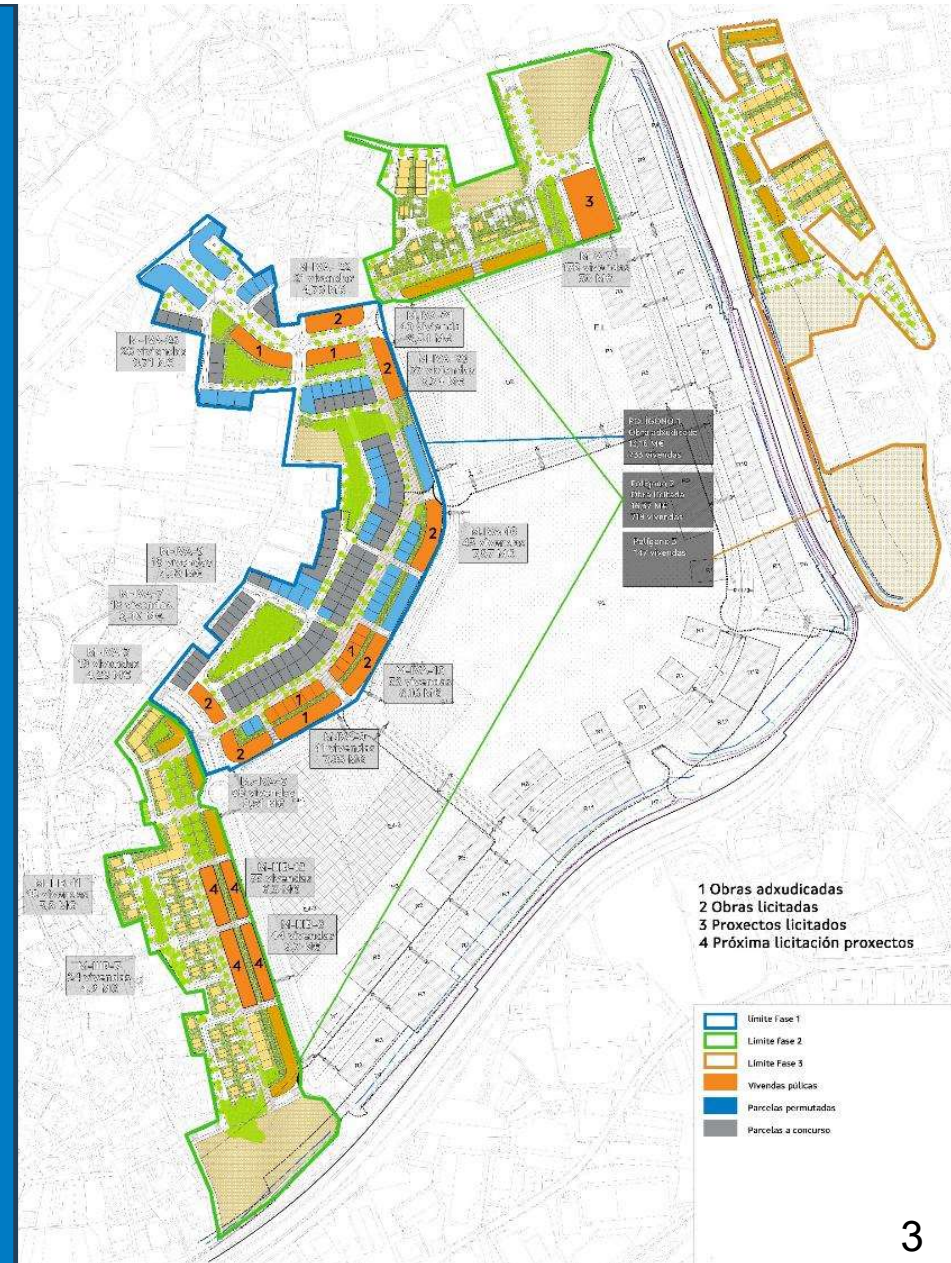
- ❑ **1.598 viviendas protexidas**
Máis do 50 % serán viviendas públicas.
En execución ou previstas 906 VPP
- ❑ **Investimento Xunta: 222 M€**
 - Obras e traballos técnicos: **197 M€**
 - Adquisición do solo: **25 M€**
- ❑ **Investimento final estimado público/privado: 370 M€**



SAN PAIO DE NAVIA

906 viviendas de promoción pública en
ejecución ou previstas

- 316 con obra adxudicada por máis de 64,2 M€
- 384 con proxecto licitado ou adxudicado
- 206 próxima licitación de proxectos

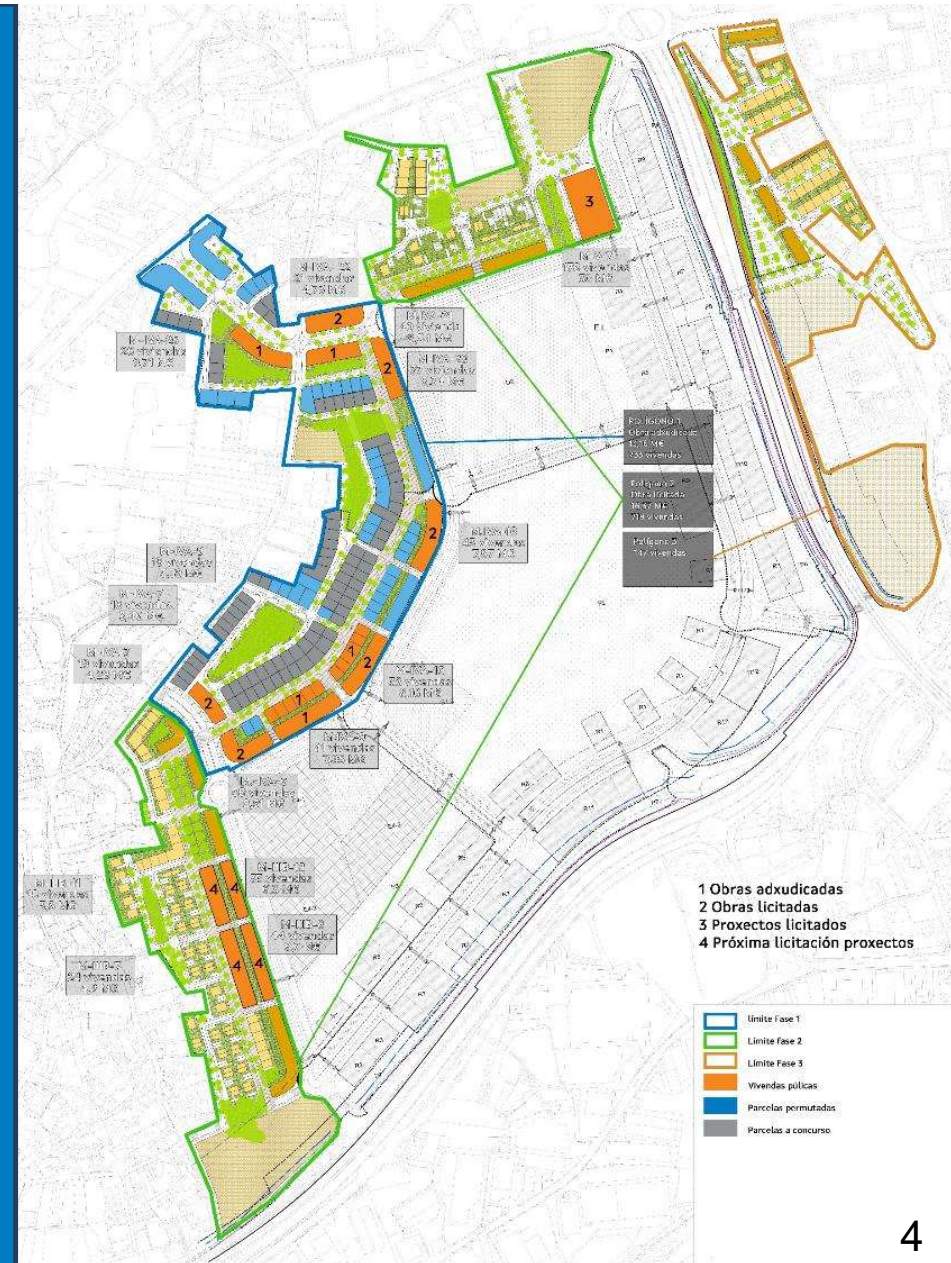


SAN PAIO DE NAVIA

Obra de urbanización:

□ Polígono 1: 13,2 M€
Remate: maio 2025

□ Polígono 2: 14 M€
Inicio: marzo 2025



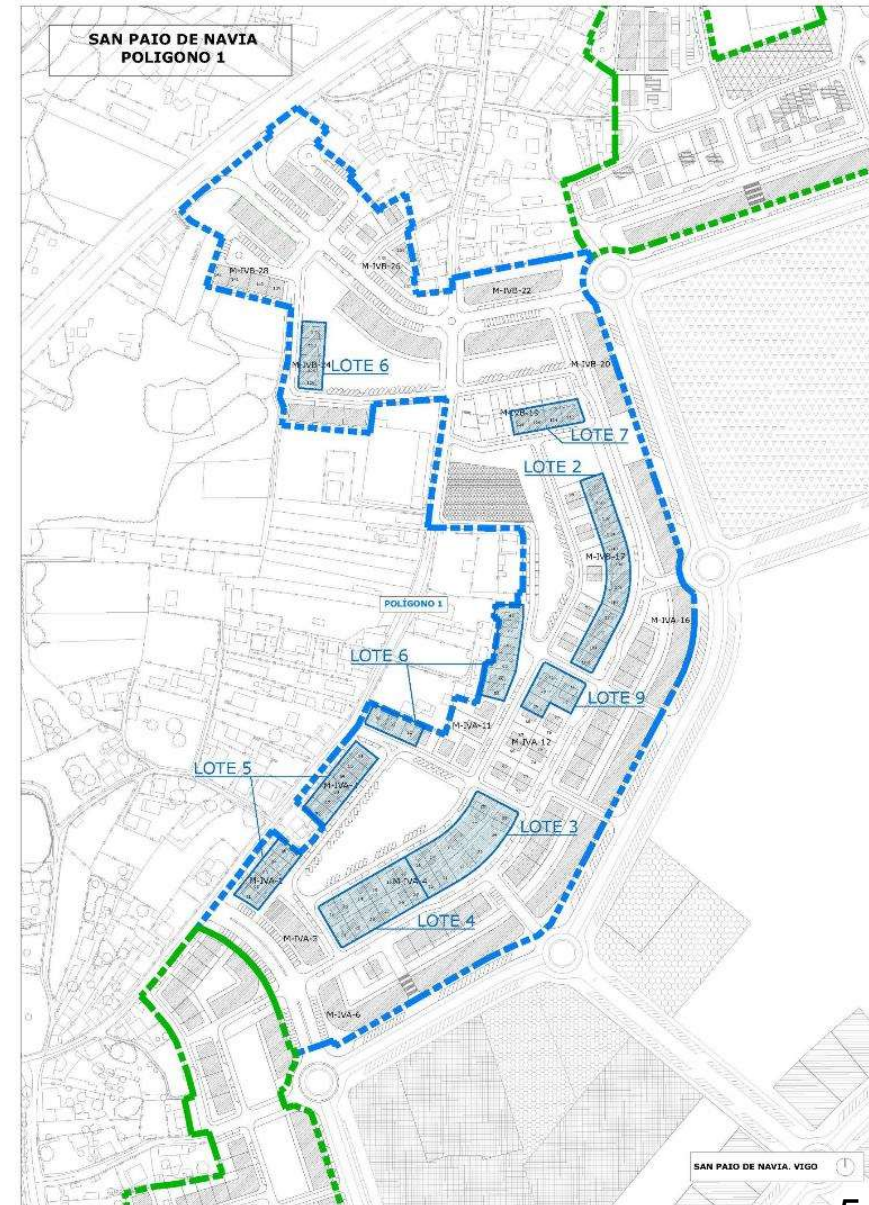
CONCURSO DE PARCELAS

9 lotes

82 parcelas

153 viviendas

- ❑ 1 lote con 13 parcelas vivienda unifamiliar para dereito de adquisición preferente
- ❑ 4 lotes con 38 parcelas para vivienda unifamiliar
- ❑ 4 lotes para 102 viviendas plurifamiliares (baixo + 2 plantas)

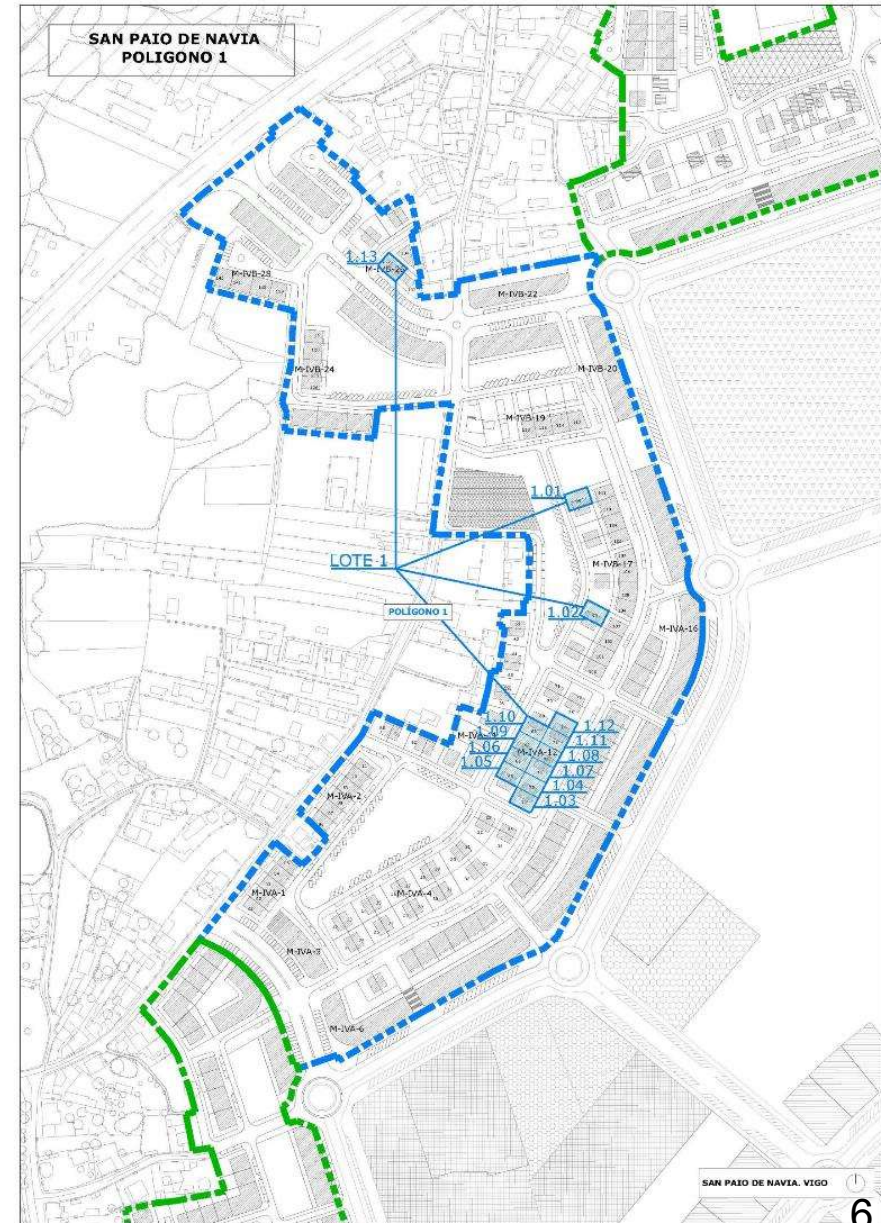


CONCURSO DE PARCELAS

Lote 1

- 13 parcelas
- 13 viviendas

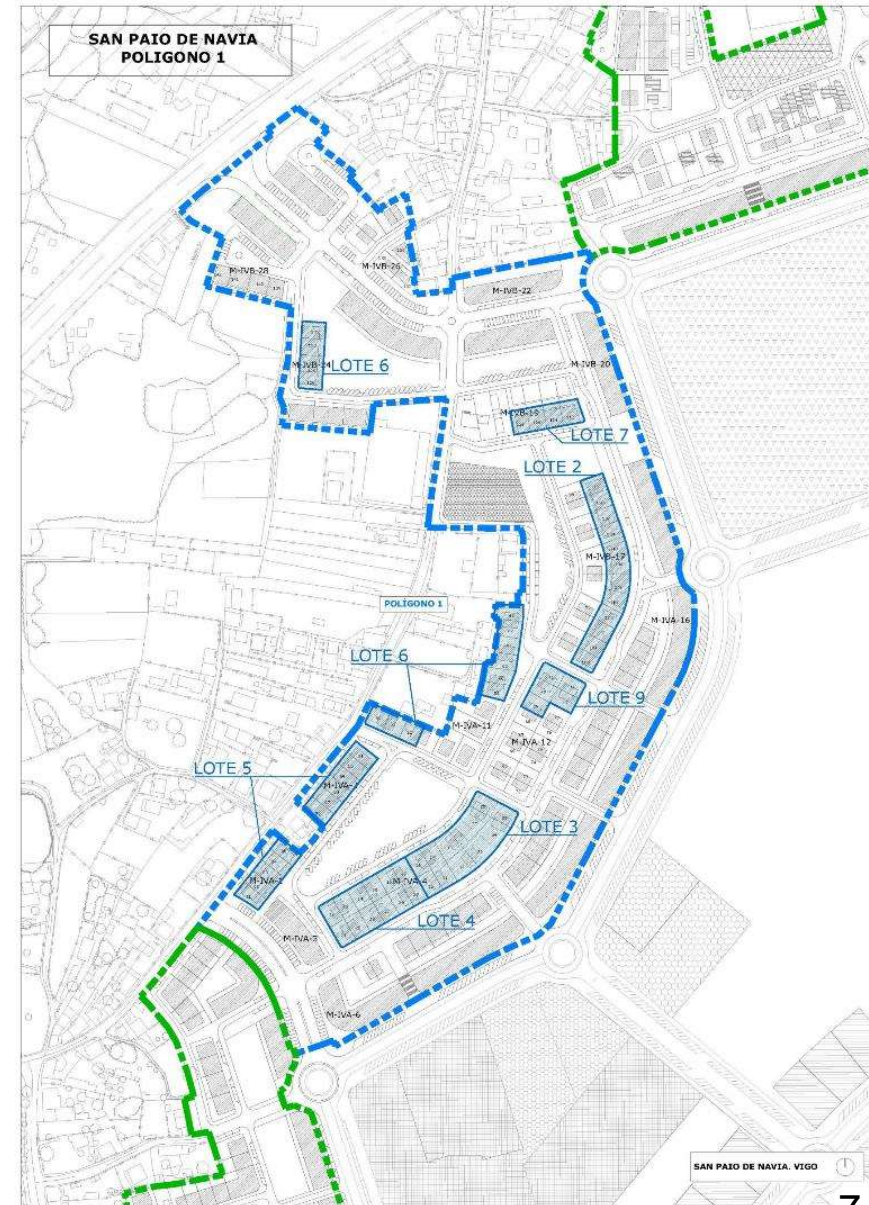
Reservado a titulares de
dereito de adquisición
preferente



CONCURSO DE PARCELAS

Lotes 2 a 9

- 69 parcelas
- 140 viviendas



CONCURSO DE PARCELAS

140 viviendas (lotes 2-9)

Concurso público

Opciones de adjudicación

- Compra
- Derecho de superficie (75 años)

Destino

Construcción de vivienda protexida para:

- Alugueiro
- Venda

CONCURSO DE PARCELAS 140 vivendas

Adxudicación

1º- Mínimo **25** puntos "proposta arquitectónica"

2º- Preferencias de adxudicación

3º- Criterios de valoración

4º- Proposta económica (incremento max. 10%)

Criterios de preferencia

Orde	Réxime	Destino	Forma de adxudicación
1	Especial	Alugueiro	Dereito de superficie
2	Xeral	Alugueiro	Dereito de superficie
3	Especial	Alugueiro	Compra
4	Xeral	Alugueiro	Compra
5	Especial	Venda	Compra
6	Xeral	Venda	Compra
7	Concertado	Alugueiro	Dereito de superficie
8	Concertado	Alugueiro	Compra
9	Concertado	Venda	Compra

No caso de que dúas ofertas coincidan en preferencia, se aplican os seguintes criterios de valoración,

Criterios de valoración

	90 Puntos (máximo)
Proposta arquitectónica	55
Eficiencia enerxética e sustentabilidade	15
Outros (menores custes de mantemento)	10
Estudo de viabilidade económica e finaceira	10

Proposta económica

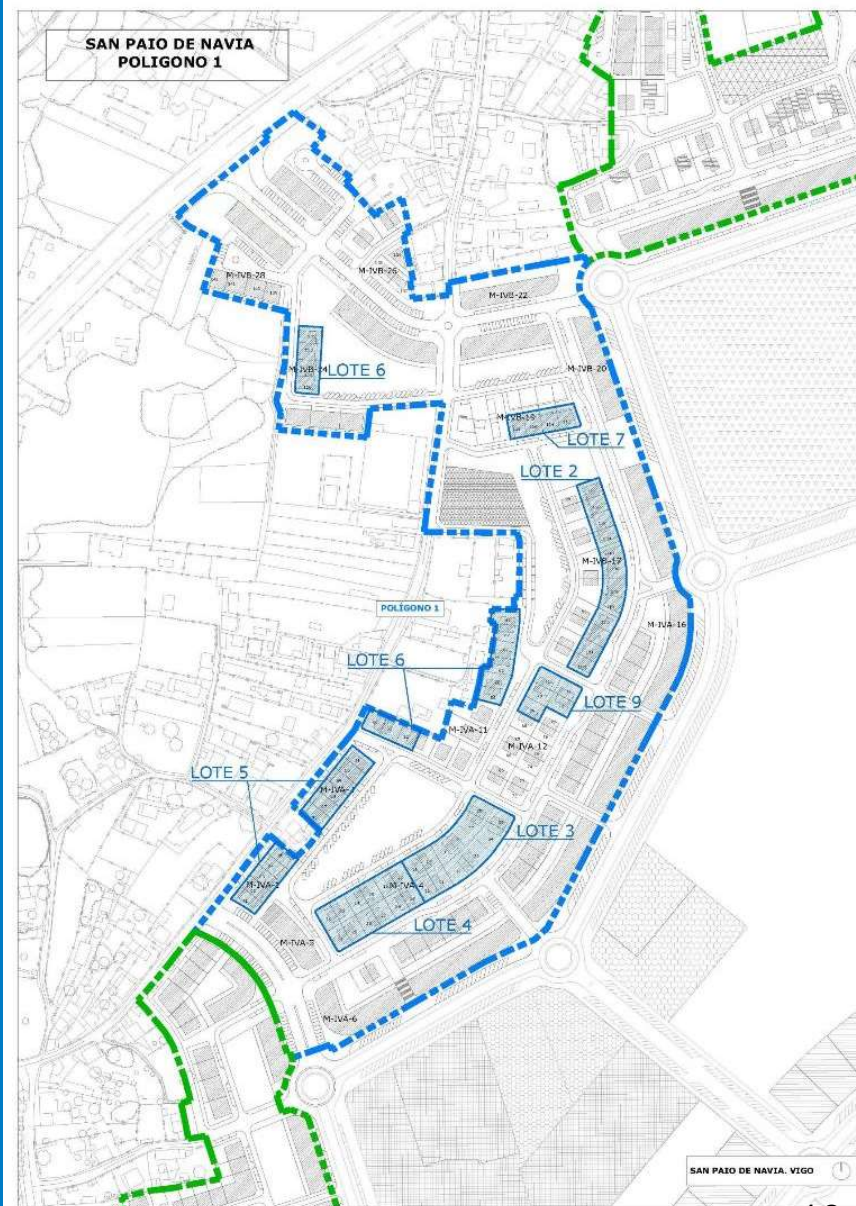
	Puntos (máximo)
Proposta económica	10

PREZOS :

Lote	Número parcelas	Número vivendas	Prezo venda €			Dereito superficie Canon anual		
			Especial	Xeral	Concertado	Especial	Xeral	Concertado
2	12	36	72.000	144.000	360.000	72	144	360
3	12	12	24.000	48.000	120.000	24	48	120
4	12	12	24.000	48.000	120.000	24	48	120
5	11	42	84.000	168.000	420.000	84	168	420
6	9	9	18.000	36.000	90.000	18	36	90
7	4	12	24.000	48.000	120.000	24	48	120
8	4	12	24.000	48.000	120.000	24	48	120
9	5	5	10.000	20.000	50.000	10	20	50

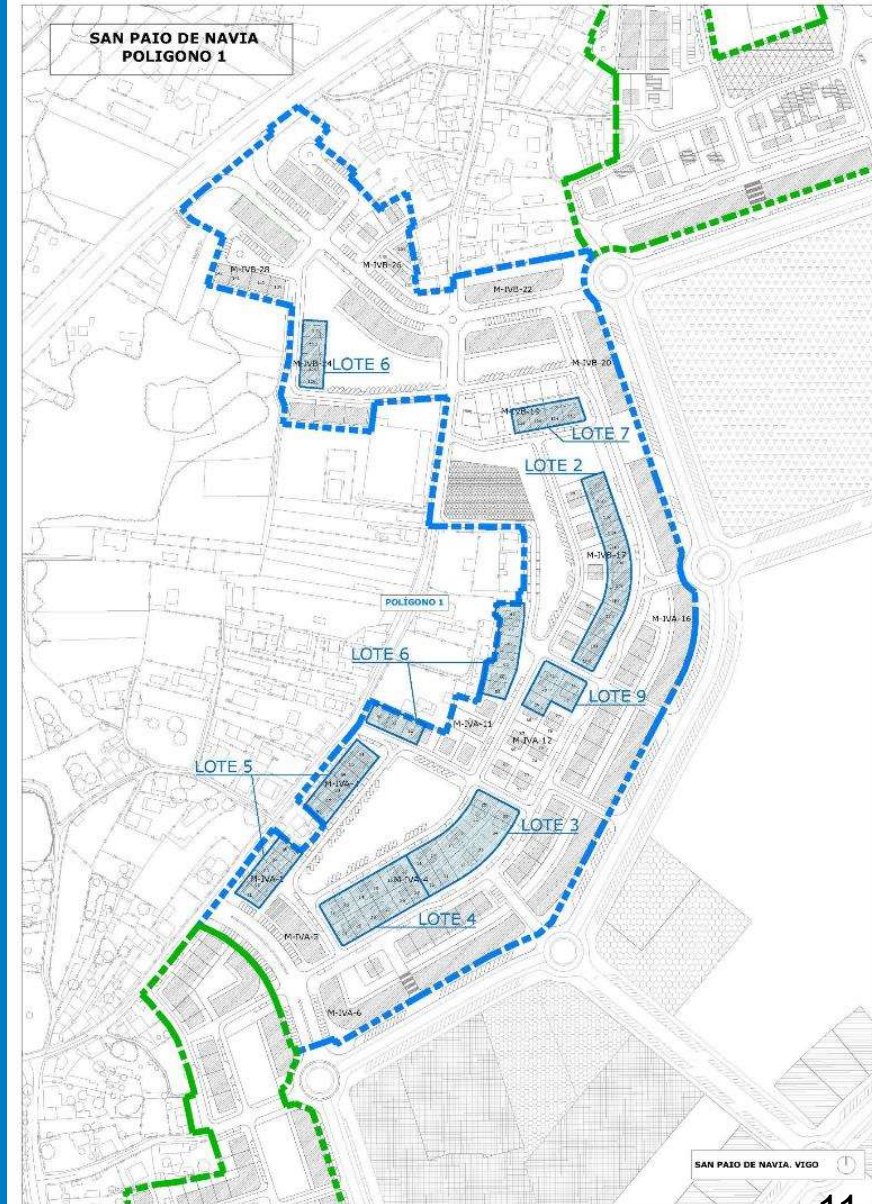
DEREITO DE SUPERFICIE :
Canon anual: 0,10 % do prezo de venda
Incremento anual do IPC

FIANZA
5% do prezo da
parcela



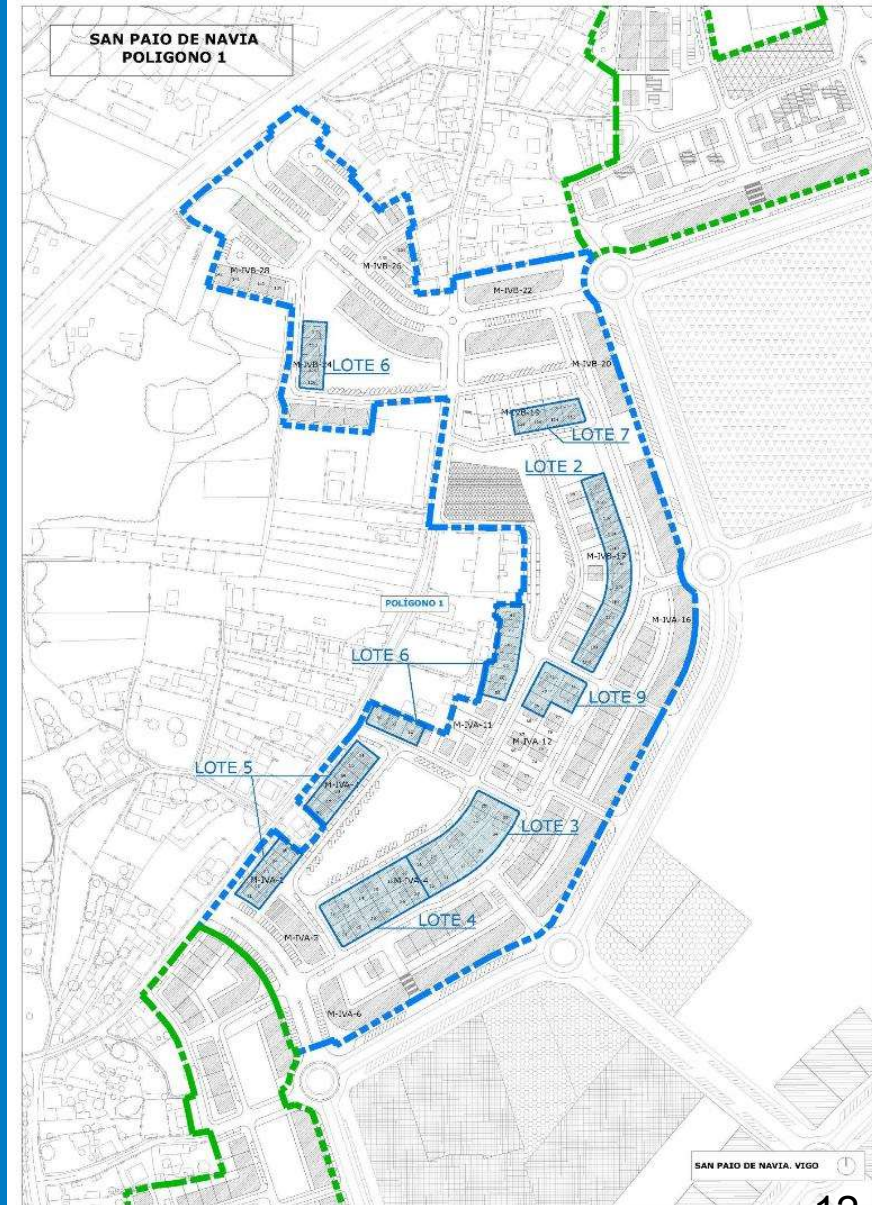
Adjudicación:

- Un mesmo licitador non poderá ser adjudicatario de máis de 3 lotes, agás que a súa oferta sexa a única que poda resultar adjudicataria.
- Para estes efectos, os licitadores que presenten mais de 3 ofertas deberán determinar a orde de prioridade de todas elas.



PRAZOS:

- **Publicación concurso:** 28 de febreiro
- **Presentación ofertas:** 4 meses dende o día seguinte.(1 marzo -30 de xuño).
- **Formalización de escritura:** 4 meses dende a adxudicación.
- **Solicitud de licenza:** 4 meses dende a escritura.
- **Solicitud de cualificación provisional:** 3 meses dende a obtención da licenza.
- **Remate de obra e cualificación definitiva :** no prazo fixado na cualificación provisional.



AXUDAS A PROMOTORES E ADQUIRENTES

Promotores e cooperativas

Axuda máxima por vivenda

Ata 50.000 €/vivenda

Dotación orzamentaria
convocatoria 2025

7.222.000 euros

Axudas adquirentes

- Ata 20.000 € menores de 36 anos
- Ata 16.000 € resto de adquirentes
- Aval: 20 % do custe

MODIFICACIONES NORMATIVAS EN MATERIA DE VIVENDA

MODIFICACIÓNS DA LEI DO SOLO DE GALICIA

◆ Cómputo da edificabilidade (artigo 41.4)

Establécese que non computan edificabilidade as seguintes superficies:

- A correspondente a espazos exteriores abertos, balcóns ou terrazas, vinculados ás vivendas con superficie útil de ata 5 metros cadrados no que se poida inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 metros de diámetro. Estes espazos, en ningún caso, poderán pecharse nin ser incorporados ás vivendas.
- O espesor dos muros de cerramento que exceda de 25 centímetros coa finalidade de aumentar o illamento térmico e acústico e a eficiencia enerxética do edificio mediante calquera tecnoloxía.

◆ Medidas para favorecer a construción de vivendas protexidas (Artigo 75 e disposición transitoria quinta)

Establecemento dunha única praza de aparcadoiro para as vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

MODIFICACIÓNS DA LEI DO SOLO DE GALICIA

- ◆ **Inicio das obras no caso de que a licenza urbanística fose outorgada con base nun proxecto básico (artigo 143.4)**

Puntualízase que nos casos nos que o proxecto de execución se axuste ao proxecto básico será suficiente coa presentación dunha comunicación previa de inicio das obras.

Do mesmo xeito, cando a licenza se outorgue con proxecto básico e de execución, recóllese a posibilidade de inicio das obras dende a data de efectos da licenza.

- ◆ **Solicitudes de licenzas e comunicacións previas acompañadas do certificado dunha entidade de certificación de conformidade municipal (ECCOM) (artigo 146.bis)**
 - Unha comunicación previa ou unha solicitude de licenza urbanística que se presente acompañada dunha certificación de conformidade emitida por unha ECCOM, terá a mesma validez e efectos que os informes técnicos e xurídicos municipais, que se entenderán substituídos automaticamente pola dita certificación.
 - O outorgamento da licenza so poderá ser denegado se, dentro do prazo dun mes, constase ao órgano municipal a inadecuación da certificación á realidade examinada ou á legalidade vixente.
 - En todo caso, os concellos mediante ordenanza, poderán excluír expresamente a intervención das ECCOM nos procedementos de licenzas e comunicacións previas, ou na realización das actuacións de verificación, inspección e control do cumprimento da normativa correspondente no ámbito urbanístico municipal, ou ambas.

Non obstante o anterior, os interesados poderán facer uso dos servizos das ECCOM unha vez transcorrido o prazo de resolución de tres meses sen ter sido notificada, para os supostos de actuacións suxeitas a licenza urbanística.

Outras medidas de impulso a vivenda protexida

Modificación de tramos de ingresos (DOG 25 de febreiro de 2025)

Tipo vivenda	Tramos anteriores (veces IPREM)	Novos tramos (veces IPREM)	Ingresos máximos anuais (brutos) €	Ingresos máximos mes (brutos) €
VPP	2,5	3	31.500	2.625,00
VPA RÉXIME ESPECIAL	2,5	3,5	36.750	3.062,50
VPA RÉXIME XERAL	4,5	5	52.500	4.375,00
VPA RÉXIME CONCERTADO	6,5	6,5	68.250	5.687,50

Actualización de módulos (2DOG 7 de xullo de 2024)

PREZO DE VENDA E ALUGUEIRO					
RÉXIME	ZONA	VENDA		ALUGUEIRO	
		VIVENDA €/m ²	ANEXOS €/m ²	VIVENDA €/m ² /ano	ANEXOS €/m ² /ano
ESPECIAL	Zona 2	1.464,75	878,85	43,94	26,37
	Zona 1	1.717,20	1.030,32	52,95	31,77
	PMS	1.863,00	1.117,80	59,94	35,96
XERAL	Zona 2	1.684,80	1.010,88	50,54	30,33
	Zona 1	1.941,84	1.165,10	58,26	34,95
	PMS	2.019,92	1.211,95	63,34	38,01
CONCERTADO	Zona 2	1.778,76	1.067,26	53,95	32,37
	Zona 1	2.005,39	1.203,23	60,83	36,5
	PMS	2.203,31	1.321,98	70,89	42,54

Incentivos fiscais



Medida

Bonificación no Imposto de actos xurídicos documentados

Destinatarias

Persoas que formalicen actos de promoción, construción e rehabilitación de edificios destinados a aluguer

Contía

75% da cota resultante de aplicar o gravame de documentos notariais nas escrituras públicas

Requisitos xerais

- Consignar no documento o compromiso de dedicarse directamente á explotación en réxime de arrendamento e destinar a totalidade das vivendas da edificación
- Non ter sen arrendar as vivendas nun período de 3 anos continuados
- Non transmitir as vivendas en 10 anos
- Non asinar contratos por un prazo inferior a 4 meses.
- Non ter relación de parentesco coas persoas arrendatarias

DESENVOLVEMENTO DOUTROS SOLOS PARA VIVENDA

Licitado PIA:

- Sector SUB405 "Ofimático". 2,031 vivendas. Superficie bruta 203.083 m². Superficie residencial 162.086 m².

Estudos de viabilidade

SUB 602	Millareira- da Garita	134.372 m ²
SUB 603	AV. Europa -Pertegueiras – Pista Robaleira	309.425 m ²
SUB 201	Barrios Carballa-Salgueira	189.595 m ²
SUB 202	A Bouza – Florida - Balaídos	106.735 m ²



CONCURSO DE PARCELAS

**POLÍGONO 1
SAN PAIO DE
NAVIA
VIGO**

