



DESENVOLVEMENTO
URBANISTICO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONCELLO DE VIGO



ZONA 3. PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS PARCELA SITAS EN LA PLAZA DE ESPAÑA, ENTRE LA RÚA PIZARRO (NORTE), LA CALLE PUERTO RICO (SUR) y LA RÚA HONDURAS (ESTE).

En la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo, a 22 de Enero de 2026.

REUNIDOS

De una parte, DOÑA María José Caride Estévez, Concejala delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y vivienda del Ayuntamiento de Vigo (Resolución del Alcalde de fecha 04.07.2023 ;BOPPO Núm. 136 del día 14.07.2023)

De la otra, DON Bernardino José Hernández Poveda, mayor de edad, y con D.N.I. núm. [REDACTED], actuando en nombre y representación de la mercantil "AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U" con NIF núm. B70503370 con domicilio en la Avenida Linares Rivas núm. 1, 2, 3 bajo-entrepanta 15005, A Coruña, de conformidad con el poder otorgado ante el notario Gonzalo Freire Barral en fecha 02.08.2024, al número 1981 de su protocolo.

INTERVIENEN

La primera en su condición de Concejala delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Vigo, (Resolución del Alcalde de fecha 04.07.2023 ;BOPPO Núm. 136 del día 14.07.2023)

El segundo en nombre y representación de "AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U" con NIF núm. B70503370 con domicilio en la Avenida Linares Rivas núm. 1, 2, 3 bajo-entrepanta 15005, A Coruña, de conformidad con el poder otorgado ante el notario Gonzalo Freire Barral en fecha 02.08.2024, al número 1981 de su protocolo.

EXPONEN

I.- Que son conscientes de que el Concello de Vigo, en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vigo en sesión del pleno celebrada el 26 de mayo de 2025, considera la Plaza de España y su entorno inmediato como un elemento de singular importancia en la estructura urbana de la Ciudad, tanto desde el punto de vista del papel que juega como pieza de transición entre las diferentes tramas que caracterizan los bordes del Monte del Castro y su relación con espacios emergentes como la nueva Ciudad de la Justicia, siendo un elemento de recepción de la ciudad y de espacio central del eje Urzaiz-Samil.

II.- Que la entidad "AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U" con NIF núm. B70503370, es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca situada en la Plaza de España de Vigo:

"Urbana. Solar situado en esta ciudad de Vigo, parroquia de San José Obrero, Lugar de Couto, de la superficie de dos mil ochocientos diez metros diez decímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Pizarro; Sur, calle Puerto Rico; Este, calle Honduras, antes calle circular en proyecto, y Oeste, Plaza de España."

Ocupa la superficie de 2.904,42 m2 según levantamiento topográfico, que se incorpora como Anexo I.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 5 de Vigo, al Tomo 1.496, Libro 1.496, Folio 63, Finca 62.460.

Referencia catastral: 3354406NG2735S0001TE.

Cargas: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

Se incorpora como Anexo, la nota simple registral de la parcela.

III.-Que la parcela descrita en el expositivo II se ubica en la Plaza de España y por su grado de urbanización efectiva reúne la condición de suelo urbano consolidado recogida en el art. 17 a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

Dado el carácter emblemático de esta plaza, el nuevo PGOM aprobado definitivamente pretende la obtención de los sistemas locales previstos con destino a zonas verdes, viario rodado y aceras peatonales que liberen al anillo central de la misma y que contribuyan a la permeabilidad visual del entorno desde la "Ciudad de la Justicia", así como completar el trazado de los viales que conforman dicho anillo.



XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONCELLO DE VIGO



IV.- Que por ello, el documento de Revisión del PXOM aprobado definitivamente clasifica la parcela identificada en los expositivos I como suelo urbano consolidado (SUC) con la calificación de ordenanza U4. Edificación abierta, en cuyo apartado 6. Praza de España le asigna una edificabilidad correspondiente a la parcela catastral 3354406NG2735S de 7.621 m², concretando que la formalización de la nueva edificación requerirá la formulación de un Estudio de Detalle. Una franja de esta parcela figura calificada como sistema local espacio libre SL-EL-XAR 713.1.

Se incorporan como Anexos, el plano de ordenación SUC 04 5-G, y la Ordenanza U4. Edificación Abierta del PXOM aprobado definitivamente.

V.- Que el Ayuntamiento de Vigo en el ámbito de sus competencias, al amparo del artículo 165 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, puede celebrar convenios urbanísticos con particulares, con la finalidad de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad urbanística.

VI.- Que en atención a lo expuesto, de conformidad con los compromisos ya adquiridos con la Gerencia de Urbanismo del Concello de Vigo y asegurando una inmediata actuación urbanística eficaz en la consecución de unos objetivos de evidente interés general dada su posición central en la Ciudad y por su incidencia en la mejora del espacio público, la funcionalidad urbana y la calidad ambiental, su adecuación a la normativa urbanística de aplicación, al ordenamiento jurídico, y al principio de buena administración, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación la revisión del PXOM, los comparecientes acuerdan la formulación de un CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, con arreglo a los siguientes

COMPROMISOS

PRIMERO-. Clasificación y calificación urbanísticas.

Constatado el cumplimiento de los requisitos legalmente requeridos, el PXOM aprobado definitivamente clasifica la parcela identificada en el expositivo II como suelo urbano consolidado (SUC) con la calificación de uso residencial colectivo y sistema local espacio libre, determinaciones contenidas en el antecedente IV del presente documento obligacional.

La compareciente se obliga a presentar ante el Concello, en el plazo máximo de tres meses a computar desde la entrada en vigor del nuevo PGOM, un Estudio de Detalle referido a su parcela, para la ordenación exacta de los volúmenes resultantes de la actuación.

SEGUNDO-. Cesiones de suelo convenidas.

El propietario se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Vigo las superficies necesarias procedentes de la parcela de la que es propietario para destinar al sistema local SL-EL-XAR 713.1 definido en el plano de ordenación del documento de revisión del PGOM aprobado definitivamente en fecha 26 de mayo de 2025.

El emplazamiento y cuantía de las superficies de cesión será, en cualquier caso, la que resulte de la documentación del Estudio de Detalle a redactar que resulte aprobado definitivamente.

Dichas cesiones, en cada caso y de manera individualizada, se formalizarán por el propietario en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la notificación por parte del Ayuntamiento de Vigo de la concesión de la correspondiente licencia de obra y, en todo caso, antes del otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva de la futura edificación. Dicha formalización de las cesiones requeridas se llevará a cabo mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega y recepción a suscribir por el propietario y el Ayuntamiento de Vigo.

De conformidad con el art. 20 b) de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, el propietario ejecutará las obras complementarias de urbanización de la superficie cedida para el SL-EL-XAR 713.1, mediante su acondicionamiento para zona ajardinada, cuyo coste global figura previsto en el cuadro nº 2.2.6. del Estudio Económico y Financiero de la revisión del PGOM.

TERCERO-. Transmisión.

El Propietario se reserva la facultad de ceder o transmitir la parcela del expositivo II de este Convenio a favor de las personas físicas o jurídicas que libremente designen, manteniendo este Convenio toda su fuerza y vigencia.

CUARTO-.Cooperación de los firmantes.

Los firmantes, conscientes de la importancia de esta actuación, y con el objeto de alcanzar los objetivos perseguidos, manifiestan su propósito de cooperar en las actuaciones a realizar en el ámbito de sus respectivas competencias, en beneficio de la inmediata ejecución de la ordenación de esta importante pieza urbana de la ciudad de Vigo.

QUINTO-. Transmisiones de derechos incluidos en el ámbito.

El propietario actual del terreno afectado, se obliga a incluir las obligaciones derivadas del presente Convenio en los títulos de propiedad o de cualquier negocio jurídico que pudieren otorgarse y/o celebrarse teniendo par objeto, total o parcial, las fincas incluidas en dicho ámbito y a su aceptación expresa en cuantos documentos, públicos y/o privados se otorgasen.

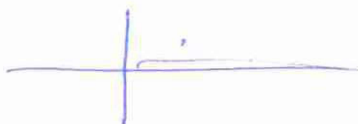
SEXTO-. Formalización del pertinente convenio urbanístico de Gestión.

Forma parte integrante de este compromiso y del régimen de reciprocidad acordado por los firmantes, el levantamiento topográfico y la ordenación del PXOM detallada que se incorporan al mismo como Anexos.

SÉPTIMO-. PERDIDA DE EFECTIVIDAD DEL COMPROMISO.

Sin perjuicio del resto de causas legales que pudieren proceder para la extinción de este compromiso, el mismo quedará sin efecto por la modificación por cualquier causa, de la ordenación recogida en la aprobación definitiva de la Revisión del PXOM aprobada definitivamente en la sesión plenaria de 26 de mayo de 2025.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, lo firman los comparecientes en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line with a vertical line intersecting it, and some additional strokes.



Na documentación para a obtención de licenza adxuntarase estudo topográfico e de movementos de terras de toda a parcela edificable. Será obrigatorio o tratamento da parcela non edificada con reelaboración da topografía polo menos ata o seu encontro co nivel de solo do semisoto ou primeiro soto permitido.

As áreas afectadas polo dominio público hidráulico manteranse libres de edificación tratándose como espazos libres privados, podéndose abrir fachadas ás mesmas, e todo isto sen prexuízo do establecido pola administración con competencia.

7. Condicións especiais.

Naquelas parcelas en contacto con outras destinadas por este Plan a dotacións así como nas contiguas ás ordenanzas de tipo unifamiliar ou a elementos protexidos por valores naturais, culturais ou de algún outro tipo, o Concello poderá esixir que no linde común de ambas parcelas non apareza unha parede cega ou medianeira se é previsible que, en función da cualificación asignada á parcela ou ás contiguas, a edificación contigua non se vai adosar ao linde de contacto ou vai a deixar máis do 50% da parede cega ou medianeira ao descuberto, e sempre no caso das unifamiliares. Neste caso a edificación deberá recuarse do linde de contacto unha distancia mínima igual aos 2/5 da súa altura, abrindo obrigatoriamente fachada. Organizarase a edificabilidade que lle corresponda incrementando o fondo edificable, mediante Estudo de Detalle.

Cando a nova edificación se sitúe entre dúas xa edificadas conforme ao planeamento anterior que presenten un fondo de edificación superior ao xenérico autorizado nesta ordenanza, poderá autorizarse un incremento da ocupación en planta piso ata acadar o fondo menor dos edificios colindantes, para os efectos de mellorar as condicións de habitabilidade e sen que isto supoña un incremento da superficie máxima construída en aplicación da presente ordenanza. Igualmente, co obxecto de evitar a formación de pantallas, nos ámbitos contiguos a solo rústico, os volumes edificadas non poderán presentar unha fronte máxima superior a 40 metros, con recuados laterais mínimos entre elas de 6 m, podendo incrementar o fondo máximo edificable aos efectos de manter a superficie máxima edificable.

Art. 79. Ordenanza U4. Edificación aberta.

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza a actuacións singulares de vivenda colectiva ou de outros usos dos permitidos, non incorporables ás morfoloxías en cuarteirón ou en liña, xeralmente resultantes de actuacións de xestión urbanística, segundo se delimita en planos de ordenación.



2. Sistema de ordenación.

Fíxase un tipo de edificación exenta con fachada a todos os lindes da parcela, agás adose, establecido en planos de ordenación; conformando edificación illada en bloques abertos.

3. Parámetros e condicións da edificación.

Para a edificación existente manteranse os parámetros volumétricos e as condicións de edificación, conforme ao reflectido na cartografía base dos planos de ordenación. Para a nova edificación respectaranse as determinacións establecidas en planos de ordenación referidos á posición, planta neta do solo edificado e a súa altura máxima, ou de ser o caso das licenzas concedidas e vixentes.

As alturas mediranse sobre a rasante da vía á que dea fronte a edificación e deberá respectarse en toda a profundidade edificable. Por enriba da altura máxima definida poderán autorizarse, nas condicións establecidas no art. 62.6 da presente Normativa, usos dos permitidos na planta inmediatamente inferior, e usos complementarios de trasteiros e tendedeiros nas condicións que se fixan nas Normas de habitabilidade.

Non se autorizarán voos sobre as liñas de edificación exteriores.

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida. Os usos autorizados para semisotos serán os complementarios aos autorizados nas plantas baixas ademais do uso de garaxe. Igualmente, autorízanse a construción de plantas soto para albergar as instalacións técnicas do edificio, usos complementarios aos autorizados na planta baixa e garaxe- aparcamento. Tanto os sotos como os semisotos manteranse ao interior da proxección vertical das plantas piso, podéndose autorizar maiores ocupacións de parcela privada coa única finalidade de localizar as prazas de aparcamento obrigatorias.

Autorízase a construción de entreplantas, que en ningún caso poderán ocupar máis do cincuenta (50) por cento dos locais de planta baixa, e computarán como superficie edificada, estando o seu uso vinculado ao da planta baixa.

No caso de parcelas que polas súas condicións topográficas deixen ao descuberto unha planta de soto estarase ao establecido na ordenanza U3A de Edificación lineal densa.

4. Aliñacións e rasantes.

Son as establecidas nos planos de ordenación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determinen, conservaranse as existentes. Aos efectos do seu



tratamento e acabado, as liñas de edificación no seu caso terán a consideración de fachadas exteriores.

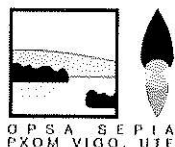
5. Usos.

Permitense os seguintes usos:

- . Residencial.
- . Terciario: Hoteleiro.
- . Terciario: Comercial. Categoría 1ª, 2ª.
- . Terciario: Oficinas.
- . Terciario: Recreativo. Categoría 1ª, 2ª, Tipo I e II, 3ª.
- . Industrial: Nas seguintes categorías e grupos:
 - Produtiva: Categoría 1ª, 2ª.
 - Almacenamento: Categoría 1ª.
- . Garaxe aparcamento e servizo do automóbil nas seguintes categorías e graos:
Categoría 1ª, 2ª, e 4ª, sempre que non implique operacións de chapistería e pintura, e garantindo a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións de sumidoiros e depuración.
- . Dotacional-Equipamentos:
 - Educativo. Categoría En planta baixa da edificación e primeira vencellada directamente coa planta baixa ou en edificación exclusiva.
 - Socio-Cultural. Categoría 1ª en edificación exclusiva e 2ª.
 - Asistencial-Sanitario. Categoría 1ª, 3ª, en planta baixa da edificación e primeira vencellada directamente coa planta baixa.
 - Categoría 2ª, 4ª en edificación exclusiva. Categoría 5ª, en planta baixa da edificación.
 - Servizos público. Categoría 1ª.3, en planta baixa da edificación.
 - Administración institucional.
 - Deportivo. Categoría 1ª, en planta baixa da edificación.
 - Relixioso. Categoría 1ª, en planta baixa. Categoría 2ª en edificación exclusiva.
 - Dotacional múltiple.

6. Praza de España

No ámbito da Praza de España o Plan Xeral establece en planos de ordenación ámbitos de posición da futura edificación a implantar coa consideración de áreas de movemento, e coa superficie máxima edificable que de seguido se establece en relación ás parcelas que se indican, coa referencia catastral vixente á aprobación do Plan. A formalización da nova edificación requirirá da formulación dun estudo de detalle así como dos procesos de normalización de predios que sexan do caso, aos efectos de acomodarse ás determinacións de ordenación. A altura máxima de edificación será de baixo e sete plantas, autorizándose usos por riba da mesma nas condicións establecidas no punto 3



da presente ordenanza, ao igual que a ocupación da totalidade da area de movemento en plantas baixo rasante con destino a garaxe aparcamento e instalacións complementarias. O sobranse da área de movemento non ocupada pola edificación sobre rasante terá a consideración de espazo de uso público peonil.

3255501NG2735N e 3255502NG2735N: 10.866 m².

3355901NG2735N e 3355902NG2735N: 3.574 m².

3354406NG2735S: 7.621 m².

3453903NG2735S, 3453928NG2735S e 3453904NG2735S: 6.804 m².

3254201NG2735S: 8.891 m².

3254701NG2735S: 1.996 m².

3253601NG2735S, 3253602NG2735S, 3253603NG2735S, 3253605NG2735S: 12.425 m².

7. A Metalúrxica.

Para o ámbito formado polas parcelas coas seguintes referencias catastrais vixentes á aprobación do Plan, 3963003NG2736S, 3963038NG2736S, 3963039NG2736S e 3963040NG2736S, A Metalúrxica, establécese unha superficie máxima edificable de 18.100 m² conforme ao establecido no Proxecto de Compensación aprobado en data 6.11.2003. O Plan Xeral establece en planos de ordenación o ámbito de posición da futura edificación a implantar coa consideración de área de movemento debendo redactarse o correspondente Estudo de Detalle. A altura máxima de edificación será de baixo e dezanove plantas medidas dende a rasante da rúa García Barbón, autorizándose usos por riba da mesma nas condicións establecidas no punto 3 da presente ordenanza, ao igual que a ocupación da totalidade da area de movemento en plantas baixo rasante con destino a garaxe aparcamento e instalacións complementarias. O sobranse da área de movemento non ocupada pola edificación sobre rasante terá a consideración de espazo de uso público peonil.

Art. 80. Ordenanza U5. Edificación mixta.

1. Delimitación e ámbito.

Comprende esta ordenanza as extensións de solo urbano onde coexisten tipoloxías edificatorias con ou sen edificación na alíñación a viario, o carácter residencial colectivo e o unifamiliar con outros usos como terciarios e industriais, en tipoloxías mixtas tanto entre medianeiras como de edificación illada.

2. Sistema de ordenación.

Dentro do tipo mixto de ordenación esta ordenanza acomodará a nova edificación e a renovación ou ampliación das existentes ás características do contorno, axudando as

