



**ZONA 7 PLAZA DE ESPAÑA PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS PARCELA SITAS ENTRE LAS RÚAS EMILIA PARDO BAZÁN, AVENIDA DE MADRID, CONDE DE GONDOMAR Y AV. GRAN VÍA**

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 MANUEL CASAL CARREIRO**, con DNI [REDACTED], vecino de Vigo, con domicilio en la rúa García Barbón números 9-11, 5º B,

**Don JOSÉ LUIS ALONSO DE FRANCISCO**, con DNI [REDACTED] con domicilio en la calle Barcelona 30 6º A,

**Dª ROSA MARÍA ALONSO DE FRANCISCO**, titular del NIF [REDACTED] con domicilio Plaza Francisco Fernández del Riego 7, 4º B

**Dª ÁNGELA BARREIRA ALONSO**, titular del NIF [REDACTED] con domicilio en la calle Barcelona 30 6º A.

**Don FRANCISCO RODRÍGUEZ CRIADO**, con DNI [REDACTED], vecino de Vigo, con domicilio en la rúa Cancelleiro nº 13, 1º B.

**Don MANUEL RODRIGUEZ CRIADO** titular del D.N.I. [REDACTED] con domicilio en la calle Cancelleiro 13, 1º B Vigo

**Don AUGUSTO RODRIGUEZ CRIADO** titular del D.N.I. [REDACTED] con domicilio en la calle Cancelleiro 13, 1º B Vigo

**Don FRANCISCO ANTONIO MONTENEGRO CRIADO**, mayor de edad, casado, jubilado, con domicilio en Goián, Ayuntamiento de Tomiño, en la calle Tollo nº 11 y con N.I.F. [REDACTED];

**Don FERMÍN MONTENEGRO CRIADO**, mayor de edad, casado, jubilado, con domicilio en Candeán, Ayuntamiento de Vigo, en la Madroa, nº 51, 9ºF y con N.I.F. nº [REDACTED]

**Don ANTONIO CÉSAR MONTENEGRO CRIADO**, mayor de edad, casado, con domicilio en Santiago de Compostela, en la Rúa do Ulla nº 14, 6ºB, con N.I.F. [REDACTED]

**Don LUIS EUGENIO MONTENEGRO CRIADO**, titular del DNI nº [REDACTED] con domicilio en, Lugar Subida A Pateira nº 6 Nigrán, (Pontevedra) en su nombre y en representación de **Don FERNANDO-MARTÍN MONTENEGRO CRIADO**, con NIF [REDACTED], en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por la Notario de Ourense doña María José Rodríguez Tourón, el día 10 de agosto de 2021, bajo el número 1.230 de orden de su protocolo.

Don SANTIAGO-JORGE MONTENEGRO CRIADO, N.I.F. número [REDACTED] -en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el Notario de Vigo don José María Rueda Pérez, el día 2 de mayo de 2022, bajo el número 1.284 de orden de su protocolo.

Don ALFONSO MONTENEGRO CRIADO N.I.F. número [REDACTED] en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el Notario de Vigo don José Luis Espinosa de Soto, el día 5 de agosto de 2021, bajo el número 1.754 de protocolo.

Don JOSE-ANGEL MONTENEGRO CRIADO, N. I.F. número [REDACTED] en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el Notario de Vigo don José Luis Espinosa de Soto, el día 7 de abril de 2022, bajo el número 878 de protocolo.

Doña JESUSA-ISABEL MONTENEGRO CRIADO, N.I.F. número [REDACTED] en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el Notario de Vigo don José Luis Espinosa de Soto, el día 16 de diciembre de 2021, bajo el número 2.806 de orden de su protocolo.

Don VICTOR FRANCISCO MONTENEGRO CRIADO, titular del DNI nº [REDACTED] en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el Notario de Vigo con José María Rueda Pérez, el día 7 de octubre de 2025, bajo el número 1.756 de orden de su protocolo

DºMARÍA-TERESA-AMADA-FÁTIMA FERNÁNDEZ MEDIERO titular del DNI [REDACTED] con domicilio en la calle Lopez de Neira 22 4º B Vigo (Pontevedra) en representación de Doña MARIA-VICTORIA MONTENEGRO CRIADO, N.I.F. número [REDACTED], en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el Notario de Vigo don José Luis Espinosa del día 4 de junio de 1990, bajo el número 1.343 de orden de su protocolo.

Doña MARIA-JOSE MONTENEGRO CRIADO N.I.F. número [REDACTED] en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el Notario de Ourense don Francisco Javier Fernández González, el día 10 de noviembre de 2021, bajo el número 2.800 de orden de su protocolo.

Don MANUEL MONTENEGRO CRIADO, N.I.F. número [REDACTED] en virtud del poder que a su favor confirió en la escritura autorizada por el notario de que fue de Vigo don José Luis Espinosa Anta, el día 4 de junio de 1990, bajo el número 1.343 de orden 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)

De la otra,

Don Manuel Casal Carreiro en nombre y representación de "Colegio Rosalía Castro, S.L.", titular del CIF nº B36606424, en su condición de administrador único, en virtud de la escritura de solemnización de acuerdos sociales de fecha 22/12/1998 ante el notario de Vigo, D. José Mª Rueda Pérez, nº 3.288 de su protocolo.

Don José Luis Alonso de Francisco, en su nombre con DNI [REDACTED] con domicilio en la calle Barcelona 30 6º A,

Dº **Rosa María Alonso de Francisco**, en su nombre titular del NIF [REDACTED] con domicilio Plaza Francisco Fernández del Riego 7, 4º B,

Dª **Ángela Barreiro Alonso**, en su nombre titular del NIF [REDACTED] con domicilio en la calle Barcelona 30 6º A.

**Don Francisco Rodríguez Criado** en su nombre con DNI [REDACTED] con domicilio en la calle Canceleiro 13, 1º B Vigo,

**Don Manuel Rodríguez Criado**, en su nombre Titular del DNI [REDACTED] con domicilio en la calle Canceleiro 13, 1º B Vigo,

**Don Augusto Rodríguez Criado**, en su nombre titular del DNI [REDACTED] con domicilio en la calle Canceleiro 13, 1º B Vigo

**Don Francisco Antonio Montenegro criado**, mayor de edad, casado, jubilado, con domicilio en Goián, Ayuntamiento de Tomiño, en la calle Tollo nº 11 y con N.I.F. [REDACTED]

**Don Fermín Montenegro Criado**, mayor de edad, casado, jubilado, con domicilio en Candeán, Ayuntamiento de Vigo, en la Madroa, nº 51, 9ºF y con N.I.F. nº [REDACTED]

**Don Antonio César Montenegro Criado**, mayor de edad, casado, con domicilio en Santiago de Compostela, en la Rúa do Ulla nº 14, 6ºB, con N.I.F. [REDACTED]

**Don Luis Eugenio Montenegro Criado**, titular del DNI [REDACTED] en su nombre y en representación de:

- D. Alfonso Montenegro Criado, titular del DNI [REDACTED]
- D. Fernando Martín Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED]
- Dº Jesusa Isabel Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED]
- D. José Ángel Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED]
- D. Santiago Jorge Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED]
- D. Víctor Francisco Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED]

**Doña. María-Teresa-Amada-Fátima Fernández Mediero** titular del DNI [REDACTED] con domicilio en la calle Lopez de Neira 22 4º B Vigo (Pontevedra) en representación de:

- Dº María victoria Montenegro Criado, N.I.F. número [REDACTED]
- Dº María José Montenegro Criado N.I.F. número [REDACTED]
- Don Manuel Montenegro Criado, N.I.F. número [REDACTED]

## EXPONENT

I.- Que los comparecientes 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 (En adelante, el nuevo PXOM), 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 Urzáiz-Samil.

II.- Que, dentro de dicho entorno de la Plaza de España de Vigo, más concretamente entre las rúas Emilia Pardo Bazán, Avenida de Madrid, Conde de Gondomar y la Avenida Gran Vía, se encuentran las siguientes fincas:

a) Que la entidad "**Colegio Rosalía Castro, S.L.**" es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca situada en la Avenida Gran Vía de Vigo

Descripción: URBANA.- Terreno en el que se emplaza un edificio destinado a colegio que consta de sótano, planta baja, dos pisos y torre, situado en el nombramiento de Couto, Mantelas, Salcido y otros, parroquia de Sárdoma, municipio de Vigo, que mide la superficie de tres mil dieciocho metros cuadrados, realmente de tres mil seiscientos cincuenta y dos metros cuadrados, y linda: Norte, Avenida de Madrid; Sur, carretera Provincial; Este, Excelentísimo Ayuntamiento de Vigo; y Oeste, Gran Vía y señor Alonso.- REFERENCIA CATASTRAL: 3253602NG2735S0001EE.

Titular: Dicha finca pertenece a "**Colegio Rosalía Castro, S.L.**", titular del NIF nº B36606424, por título de agrupación, según escritura autorizada por el notario de Vigo, D. José M<sup>a</sup> Rueda Pérez, de 04/06/1999, nº 1.183 de su protocolo.

Datos registrales: Inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Vigo, al Tomo y libro 1.128, folio 202, finca nº 72729.

Asiento: 1420/2025 - TITULO: DECLARACION DE DERRIBO, TRASIADO DE FINCA INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 08/05/2025, PRORROGADO 09/05/2025, INICIO EXPEDIENTE 199 09/05/2025, CIERRE EXPEDIENTE 199 23/07/2025 Al amparo del artículo 18 y concordantes de la Ley y Reglamento Hipotecarios, con fecha de hoy, previa tramitación de expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca 72.729, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

Hecha constar la rectificación de superficie y actualización de linderos, e inscrita la base gráfica de la finca y lista de coordenadas de los vértices de la parcela, quedando con esta fecha coordinada gráficamente con Catastro. -

La representación gráfica inscrita podrá consultarse en: <https://geoportal.registradores.org/idulir/36016000397960>; E inscrita la declaración de derribo de obra, que se contiene en el documento que antecede, en la forma que se expresa a continuación:Finca 72729, CRU 36016000397960, Inscripción 3'

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

b) Que **D<sup>a</sup> Rosa María Alonso y D. José Luis Alonso de Francisco** son propietarios a partes iguales en pleno dominio de la siguiente finca:

Descripción: URBANA. TERRENO A SOLAR sito en la calle Conde de Gondomar, número doce, de Vigo, de unos quinientos cuarenta y siete metros cuadrados, que limita: Norte, con calle Conde de Gondomar, Sur, Colegio Rosalía de Castro; Este, Gran Vía, y Oeste, con la finca número seis de la Avenida de Madrid, propiedad de don Antonio González Concheiro. - REFERENCIA CATASTRAL: 3253603NG2735S0001SE.

J. Alonso  
J. Alonso  
Barreiro



Titulares: Dicha finca pertenece por iguales partes indivisas en pleno dominio a D<sup>a</sup> Rosa María y D. José Luis Alonso de Francisco por herencia de su padre, fallecido el día 17/12/2015, otorgada en escritura ante notario de Vigo, Ana Teresa Canao Perez, con el número 1122/2025 de su protocolo de fecha 25/11/25.

Datos registrales: Inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Vigo de fecha 15/12/2025, al Tomo y libro 1.082, folio 180, finca nº 71544, inscripción 5<sup>a</sup>

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

c) Que D<sup>a</sup> Rosa María Alonso de Francisco en un 50%, D. José Luis Alonso de Francisco en un 35% y D<sup>a</sup> Ángela Barreira Alonso en el 15% restante son propietarios en pleno dominio de la siguiente finca:

Descripción: URBANA. Terreno a solar en Couto de Abajo, denominación de Mantelas, de esta ciudad de Vigo, de setecientos cincuenta metros cuadrados. - Limita: Oeste o frente, con la Gran Vía, en una longitud de treinta y dos metros; al Norte o izquierda, en línea de veintidós metros con el solar señalado en el plano con el número quince, propiedad de Angel Caride Soto; Sur o derecha, en línea de veintinueve metros, con la carretera Provincial a Sárdoma, y al Este o fondo, en una longitud de veintitrés metros, con solar número diecisiete del mismo plano, propiedad de Angel Caride Soto.- La línea del Sur del solar descrito es paralela al eje de la Carretera de San Pedro de Sárdoma y está situada a seis metros y medio del referido eje. REFERENCIA CATASTRAL: 3253601NG2735S0001JE.

Titulares: Dicha finca pertenece en pleno dominio en un 50% a D<sup>a</sup> Rosa María Alonso de Francisco, titular del NIF 36.101.055-W, un 30% por título de compraventa, según escritura autorizada por el notario de Vigo, D. José Pedro Riol López., de 18/02/2008, nº 408 de su protocolo y el 20% restante por título de herencia, según escritura autorizada por el mismo notario de 14/07/2010, nº 1.750 de su protocolo; en un 35% a D. José Luis Alonso de Francisco, titular del NIF 36.022.651-M, un 15% por título de separación , según sentencia de 3/06/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Vigo (nº procedimiento 470/2010) y el 20% restante por título de herencia, según escritura autorizada por el citado notario de 14/07/2010, nº 1.750 de su protocolo; y el 15% restante a D<sup>a</sup> Ángela Barreira Alonso, titular del NIF 36.055.120-K, también por título de separación, según sentencia de 3/06/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Vigo (nº procedimiento 470/2010).

Datos registrales: Inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Vigo, al Tomo y libro 1.025, folio 194, finca nº 13.340.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

  
d) Que D. Francisco, Manuel y Augusto Rodriguez Criado son propietarios por partes iguales del pleno dominio del 50% y D. Alfonso, D. Antonio César, D. Fermín, D. Fernando Martín, D. Francisco, D<sup>a</sup> Jesusa Isabel, D. José Ángel, D. Luis Eugenio, D. Manuel, D. María José, D. M<sup>a</sup> Victoria, D. Santiago Jorge y D. Víctor Montenegro Criado por partes iguales del pleno dominio del 50% restante de la siguiente finca:

Descripción: Urbana.- Terreno enclavado en el término de Vigo, parroquia de Freixeiro, lugar de Couto, de la superficie total de cuatrocientos cuarenta y seis metros once decímetros cuadrados, que linda: por el Norte, Avenida de Madrid; por el Sur, Ángel Caride, ahora Colegio Estudio; por el Este, de doña María y doña Jesusa Criado Montes; y por el Oeste, Sanatorio Concheiro.

REFERENCIA CATASTRAL: 3253605NG2735S0001UE.

Titular: Dicha finca pertenece en un 50% en pleno dominio y por partes iguales a D. Francisco, Manuel y Augusto Rodriguez Criado por herencia de su madre D<sup>a</sup> María Criado Montes; y en el 50% restante, también en pleno dominio y por partes iguales (cada uno de ellos de un 3,84%) a D. Alfonso Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. Antonio César Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. Fermín Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. Fernando Martín Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. Francisco Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D<sup>a</sup> Jesusa Isabel Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. José Ángel Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. Luis Eugenio Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. Manuel Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D<sup>a</sup> María José Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Victoria Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] D. Santiago Jorge Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] y D. Víctor Francisco Montenegro Criado, titular del DNI nº [REDACTED] por título de adjudicación, según escritura autorizada por el notario de Vigo, D. José M<sup>a</sup> Rueda Pérez, de 10/08/2021, nº 2.390 de su protocolo.

Datos registrales: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo, al Tomo y libro 1.362, folio 110, finca nº 78985 a nombre Doña María Criado Montenegro y de los hermanos Montenegro Criado; la inscripción de la herencia de D<sup>a</sup> María Criado Montes a nombre de sus hijos D. Francisco, D. Manuel y D. Augusto Rodriguez Criado se encuentra pendiente de inscripción registral.

MJS

III.- Que las parcelas descritas en el expositivo II, ubicadas como decíamos entre las rúas Emilia Pardo Bazán, Avenida de Madrid, Conde de Gondomar y av. Gran Vía, 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- Que, por ello, el nuevo PXOM clasifica dichas parcelas como suelo urbano consolidado (SUC) con la calificación de ordenanza U4. Edificación abierta, en cuyo apartado 6. Praza de España se dice lo siguiente:

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 estudio 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 porriba da mesma nas condicións establecidas no punto 3 da presente ordenanza, ao igual que a ocupación da totalidade da área de movemento en plantas baixo rasante con destino a garaxe aparcamento e instalacións complementarias.

O sobrante da área de movemento non ocupada pola edificación sobre rasante terá a consideración de espazo de uso público peonil.

3253601NG2735S, 3253602NG2735S, 3253603NG2735S, 3253605NG2735S:  
12.425 m<sup>2</sup>

La edificabilidad que representa 2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se reparte en proporción a las superficies catastrales. La altura de edificación es de 8 plantas y 26 metros y 7 plantas y 22,50 metros

Parcela	Nº parcela catastral	Titular/es	Superficies catastrales	Porcentaje total ámbito
3	3253603NG2735S0001SE	Dª Rosa María (50%) y D. José Alonso de Francisco (50%)	497,00 m <sup>2</sup>	10,40 %
2	3253602NG2735S0001EE	"Colegio Rosalía de Castro, S.L.".	3131,00 m <sup>2</sup>	65,52 %
1	3253601NG2735S0001JE	Dª Rosa María (50%) y D. José Luis Alonso de Francisco (35%) y Dª Ángela Barreira Alonso (15%).	706,00 m <sup>2</sup>	14,77 %
5	3253605NG2735S0001UE	Dª Manuel, Francisco y Augusto Rodríguez Criado (cada uno 1/3 del 50%) y D. Alfonso, D. Antonio César, D. Fermín, D. Fernando Martín, D. Francisco, Dª Jesusa Isabel, D. José Ángel, D. Luis Eugenio, D. Manuel, D. María José, D. Mª Victoria, D. Santiago Jorge y D. Víctor Francisco Montenegro Criado. (3,84% %)	445,00 m <sup>2</sup>	9,31 %
Total			4.779,00 m <sup>2</sup>	100 %

*J. Cullinan* *J. Barreira* *J. C. Cullinan* *J. Barreira* *J. C. Cullinan* *J. Barreira*

Se concreta que la formalización de la nueva edificación requerirá la formulación de un Estudio de Detalle. Una franja de estas parcelas figura calificada como sistema local espacio libre SL-EL-XAR 713.1-Ob.

IV.- Dado el carácter emblemático de este espacio, el nuevo PXOM pretende también la obtención de los sistemas locales previstos con destino a zonas verdes, bulevar y aceras peatonales previstos en sus planos.

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 Xerencia 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 aprobado definitivamente el nuevo PXOM, los comparecientes acuerdan la formulación de un **CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**, con arreglo a los siguientes

## COMPROBIMOS

### PRIMERO- Clasificación y calificación urbanísticas. Estudio de Detalle.

Constatado el cumplimiento de los requisitos legalmente requeridos, el PXOM aprobado definitivamente clasifica las parcelas identificadas 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.

Los propietarios de las parcelas identificadas en el expositivo II se obligan a presentar ante el Concello de Vigo en el plazo máximo de tres meses un Estudio de Detalle referido a sus parcelas, para la ordenación exacta de los volúmenes resultantes de la actuación. También presentarán un proyecto de normalización para adaptar sus parcelas a dicha ordenación derivada del Estudio de Detalle.

### SEGUNDO- Cesiones de suelo convenidas.

Los propietarios de las parcelas identificadas en el expositivo II se comprometen a ceder gratuitamente al Concello de Vigo las superficies necesarias procedentes de las parcelas de las que son propietarios para destinar al sistema local SL-EL-XAR 713.1-0b, así como el boulevard de la Avenida Gran Vía y la ampliación de la Rua Emilia Pardo Bazán, previstos en el PXOM aprobado definitivamente.

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 los propietarios en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la notificación por parte del



Concello 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 Concello de Vigo.

Con independencia de que la obligación de ceder corresponderá a los que sean propietarios de las parcelas donde irán los espacios de cesión, la totalidad de los propietarios de las parcelas identificadas en el expositivo II se obligan a contribuir proporcionalmente a la totalidad de costes para su completa urbanización y cesión, distribuyéndose dicho coste en función de los siguientes porcentajes de participación:

Parcela	Nº parcela catastral	Titular/es	Superficies catastrales	Porcentaje de distribución de costes de urbanización
3	3253603NG2735S0001SE	Dº Rosa María y D. José Alonso de Francisco	497,00 m2	10,40 %
2	3253602NG2735S0001EE	"Colegio Rosalía de Castro, S.L.".	3131,00 m2	65,52 %
1	3253601NG2735S0001JE	Dº Rosa María y D. José Luis Alonso de Francisco y Dº Ángela Barreira Alonso.	706,00 m2	14,77 %
5	3253605NG2735S0001UE	Dº Manuel, Francisco y Augusto Rodríguez Criado (cada uno 1/3 del 50%) y D. Alfonso, D. Antonio César, D. Fermín, D. Fernando Martín, D. Francisco, Dº Jesusa Isabel, D. José Ángel, D. Luis Eugenio, D. Manuel, D. María José, D. Mº Victoria, D. Santiago Jorge y D. Víctor Francisco Montenegro Criado. (3,84 %)	445,00 m2	9,31 %

### TERCERO- Transmisión de parcelas y de los derechos y obligaciones derivadas del Convenio.

Los propietarios firmantes se reservan la facultad de ceder o transmitir las parcelas descritas en el expositivo II de este Convenio a favor de las personas físicas o jurídicas que libremente designen, manteniendo este Convenio toda su fuerza y vigencia.

Los propietarios firmantes se obligan 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 por objeto, total o parcial, las fincas objeto del mismo y a su aceptación expresa en cuantos documentos, públicos y/o privados se otorgasen.

#### 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- Formalización del pertinente convenio urbanístico de Gestión.

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

#### SEXTO- Pérdida 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 el PXOM aprobado definitivamente.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, lo firman a un solo efecto las personas citadas al inicio, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.



Handwritten signatures in blue ink, including:

- Signature 1 (top left)
- Signature 2 (top center)
- Signature 3 (top right)
- Signature 4 (middle left)
- Signature 5 (middle center)
- Signature 6 (middle right)
- Signature 7 (bottom left)
- Signature 8 (bottom center)
- Signature 9 (bottom right)
- Signature 10 (bottom far right)

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.

Naquelhas 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 aparezca 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 obligatoriamente fachada. Organizarse 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 edificados 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.

Apícase 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.

Autorízaranse 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 construcción 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 obligatorias.

Autorízase a construcción 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 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>.
- Terciario: Oficinas.
- Terciario: Recreativo. Categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, Tipo I e II, 3<sup>a</sup>.
- Industrial: Nas seguintes categorías e grupos:
  - Produtiva: Categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>.
  - Almacenamento: Categoría 1<sup>a</sup>.
- Garaxe aparcamento e servizo do automóbil nas seguintes categorías e graos:  
Categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, e 4<sup>a</sup>, 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 1<sup>a</sup> en edificación exclusiva e 2<sup>a</sup>.
  - Asistencial-Sanitario. Categoría 1<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, en planta baixa da edificación e primeira vencellada directamente coa planta baixa.
  - Categoría 2<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> en edificación exclusiva. Categoría 5<sup>a</sup>, en planta baixa da edificación.
  - Servizos público. Categoría 1<sup>a</sup>.3, en planta baixa da edificación.
  - Administración institucional.
  - Deportivo. Categoría 1<sup>a</sup>, en planta baixa da edificación.
  - Relixioso. Categoría 1<sup>a</sup>, en planta baixa. Categoría 2<sup>a</sup> 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 área de movemento en plantas baixo rasante con destino a garaxe aparcamento e instalacións complementarias. O sobrante da área de movemento non ocupada pola edificación sobre rasante terá a consideración de espazo de uso público peonil.

3255501NG2735N e 3255502NG2735N: 10.866 m<sup>2</sup>.

3355901NG2735N e 3355902NG2735N: 3.574 m<sup>2</sup>.

3354406NG2735S: 7.621 m<sup>2</sup>.

3453903NG2735S, 3453928NG2735S e 3453904NG2735S: 6.804 m<sup>2</sup>.

3254201NG2735S: 8.891 m<sup>2</sup>.

3254701NG2735S: 1.996 m<sup>2</sup>

3253601NG2735S, 3253602NG2735S, 3253603NG2735S, 3253605NG2735S: 12.425 m<sup>2</sup>.

## 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, establecécese unha superficie máxima edificable de 18.100 m<sup>2</sup> 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 área de movemento en plantas baixo rasante con destino a garaxe aparcamento e instalacións complementarias. O sobrante 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



五

10

8

170

1