



DESENVOLVEMENTO
URBANÍSTICO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONCELLO DE VIGO



PLAZA DE ESPAÑA ZONA 2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS PARCELA SITAS EN LA PLAZA DE ESPAÑA, ENTRE LA AVENIDA GRAN VÍA, LA CALLE PIZARRO y LA CALLE HONDURAS.

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 Ruiz-Labourdette Garau, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid 28045, calle Titán, número 8, con D.N.I. número [REDACTED]

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 la mercantil "DESARROLLOS INMOBILIARIOS RIA DE VIGO 2025, S.L.", española, de duración indefinida, con domicilio en 28045-Madrid, calle Titán, número 8, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pablo de la Esperanza Rodríguez, el 30 de mayo de 2025, con el número 2.941, con C.I.F.: B-22535405. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Sección 8ª, hoja M-845039, IRUS 1000452488577, actúa en su condición de apoderado para actuar en nombre y representación del poderdante, administrador único D. Jaime Nozaleda Torner, segundo poder especial otorgado ante el notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez el día 25.09.2025 al número cinco mil ciento sesenta y ocho de su protocolo. (se incorpora dicho poder al expediente).

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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS RIA DE VIGO 2025 S.L. es propietaria en pleno dominio de las siguientes fincas situada en la Plaza de España de Vigo:

URBANA: CASA TIPO CHALET de dos plantas y semisótano, con una vivienda unifamiliar, con terreno anexo, señalada actualmente con el número cincuenta y nueve de la Gran Vía --antes barrio del Couto, Gran Vía del Generalísimo Franco--, en esta ciudad de Vigo.- Afecta, en conjunto, una figura sensiblemente triangular, siendo su base de longitud veinticinco metros, cincuenta centímetros.- Linda: Oeste, Gran Vía, en la actualidad veinticinco metros setenta centímetros a sus lados; Sur, en treinta y ocho metros lineales, terreno de Jesús Alonso, y Norte y Este, que termina en cero, de Pedro Jesús Portanet Suárez, en línea de cuarenta metros, setenta centímetros, motivado al replanteo para la apertura de la calle de Circunvalación a la Plaza de España.

INSCRIPCIÓN.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE VIGO, al Tomo 1.481, Libro 1.481, Folio 152, número de finca registral 10.109.

Ocupa la superficie de 544 m².

Referencia catastral: 3355901NG2735N



XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONCELLO DE VIGO



URBANA: Solar actualmente señalado con el número uno de la calle Pizarro, formando una sola finca sita en el lugar del Gouto, parroquia del Corazón de María, municipio de Vigo. Limita: Norte o fondo, casa-chalet y jardín de don Florián González, hoy parcela 3355901NG2735N; Sur o frente, por donde tiene su entrada principal, Avenida de Pizarro; Este o derecha, calle circular, hoy calle Honduras; y Oeste o izquierda, Plaza de España y Gran Vía.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número uno (1) de los de Vigo, Finca registral número 10261.

Ocupa la superficie de 842 m²

Referencia catastral: 3355902NG2735N

III.- Que las parcelas descritas en el expositivo II se ubican 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.

IV.- Que por ello, el documento de Revisión del PXOM aprobado definitivamente clasifica las parcelas identificadas en el expositivo II como suelo urbano consolidado (SUC) con la calificación de ordenanza U4. Edificación abierta, y se le asigna una edificabilidad a ambas parcelas de 3.574 m², concretando que la formalización de la nueva edificación requerirá la formulación de un Estudio de Detalle. Una franja de ambas parcelas figura calificada como sistema local espacio libre SL-EL-XAR 713.1.

Se incorporan como Anexos el plano de ordenación PLAZA DE ESPAÑA ZONA 2, 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 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 aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación la revisión del PXOM, los comparecientes acuerdan la formulación de un CONVENIO URBANÍSTICO 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 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.

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.



XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONCELLO DE VIGO



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 por 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, la ordenación del PXOM detallada que se incorpora al mismo como Anexo.

DESENVOLVEMENTO
URBANÍSTICO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONCELLO DE VIGO



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.





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 morfologías 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.

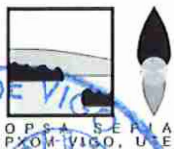
Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida. Os usos autorizados para semisotos serán os complementarios aos autorizados nas plantas baixas ademais do uso de garaxe. Igualmente, autorízanse a construción de plantas soto para albergar as instalacións técnicas do edificio, 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

