



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

D^a. PATRICIA RODRIGUEZ CALVIÑO, CONCELLEIRA-SECRETARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE VIGO

C E R T I F I C O: Que a Xunta de Goberno Local, na sesión ordinaria do **21 de novembro de 2025**, adoptou o seguinte acordo:

6.- APROBACIÓN DO TEXTO INICIAL DO CONVENIO URBANÍSTICO DE EXECUCIÓN DE PLANEAMENTO, ZONA 2 PRAZA DE ESPAÑA, SOBRE AS PARCELAS SITAS NA PRAZA DE ESPAÑA ENTRE A AVENIDA GRAN VÍA, A RÚA PIZARRO E A RÚA HONDURAS. EXPTE. 5361/401.

Visto o ditame favorable do Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo do 18/11/2025, sométese a aprobación o informe-proposta de data 12/11/2025, asinado pola técnica de Administración xeral, a xefa do Departamento de Desenvolvemento urbanístico e conformado polo xerente de Urbanismo e pola concelleira da Área de Goberno,, que di o seguinte:

Vista a proposta de convenio urbanístico negociado referido na cabeceira, emítese o seguinte informe xurídico con proposta de acordo, para o que resultan relevantes os seguintes,

I. Antecedentes e Feitos

I.I. O Planeamento vixente no Concello de Vigo é o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM 2025), aprobado definitivamente polo Pleno do Concello en sesión extraordinaria do día 26.05.2025, na que se aprobou definitivamente o documento nomeado '*Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de Vigo, versión para aprobación definitiva*' datado en febreiro 2025. O acordo de aprobación definitiva foi publicado no Diario Oficial de Galicia núm.123 do 30.06.2025 e a súa normativa foi publicada no BOPPO núm.146 do día 04.08.2025 (Exp. 15313/411); por conseguinte, nos termos da normativa de réxime local, desprega a súa eficacia e executividade como instrumento de ordenación integral do municipio e de disposición de carácter xeral de natureza regulamentaria.

I.II. Previa a súa oportuna negociación, en data 21.10.2025 (COD.SOL.: W1379543-8350) a mercantil "Desarrollos Inmobiliarios Ría de Vigo 2025, SL" con CIF B22535405, insire no rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo, a seguinte documentación:

- Instancia zona 2 Praza de España, aos efectos da tramitación do Borrador/Proposta do Convenio de execución de planeamento sobre as parcelas catastrais 3355901NG2735N e 3355902NG2735N, da súa titularidade.
- Borrador/ Proposta de Convenio urbanístico de execución de planeamento da Zona 2. sobre as parcelas sitas na Praza de España, entre a Avenida Gran Vía, a Rúa Pizarro, e a Rúa Honduras.

- Copia simple da escritura de compravenda outorgada perante o notario desta cidade Julio- Manuel Diaz Losada, o día 02.10.2025 ao número 1718 do seu protocolo, que acredita a titularidade das referidas parcelas incluídas no ámbito.

- Poder do administrador único para actuar no presente procedemento.

- Escrito asinado por D. Jaime Nozaleda Toner en nome e en representación da mercantil “Desarrollos Inmobiliarios Ría de Vigo 2025, SL, con domicilio na rúa Titán, núm. 8, Madrid, no que expón que:

“Que a entidade “Desarrollos Inmobiliarios Ría de Vigo 2025, SL” é propietaria en pleno dominio das seguintes fincas sitas na Praza 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 N° 1 DE VIGO, al Tomo 1.481, Libro 1.481, Folio 152, número de finca registral 10.109.

Ocupa la superficie de 544 m2 según levantamiento topográfico.

Referencia catastral: 3355901NG2735N

URBANA: Solar actualmente señalado con el número uno de la calle Pizarro, formando una sola finca sita en el lugar del Couto, 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 según levantamiento topográfico.

Referencia catastral: 3355902NG2735N

A tales efectos en en base aos antecedentes expostos, solicita a tramitación do Borrador/ Proposta de convenio urbanístico de execución de planeamento sobre as parcelas anteriormente descritas.

I.III. En data 24.10.2025 a Concelleira Delegada da Área de Goberno de Urbanismo e Vivenda, ditou Resolución pola que se dispuxo incoar a tramitación do presente expediente. Da antedita Resolución tomou coñecemento o Consello da XMU na sesión ordinaria que tivo lugar en data 28.10.2025.

I.IV. En virtude do solicitado, e trala negociación da dita proposta de convenio, procede a súa aprobación inicial ao texto do Convenio que se incorpora como anexo a presente proposta de acordo, asinado pola representación do Concello de Vigo e pola representación da propietaria actual do solo afectado, “Desarrollos Inmobiliarios Ría de Vigo 2025, SL con CIF B22535405 e domicilio na rúa Titán, núm. 8, 28045 Madrid.



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

I.V. O vixente PXOM 2025 do Concello de Vigo, clasifica as parcelas afectadas como solo urbano consolidado, coa cualificación de uso residencial colectivo e sistema local de espazo libre, Ordenanza U.4.Edificación aberta, e se lle asigna unha edificabilidade a ambas parcelas de 3.574 m², (Comprometéndose a propiedade a presentar nun prazo máximo de tres meses, a computar dende a entrada en vigor do novo PXOM, un Estudo de Detalle referido a súa parcela, para a ordenación exacta dos volumes resultantes da actuación).

Asemade, unha franxa destas parcelas figura cualificada como sistema local de espazo libre SL-EL-XAR 713.1, definindo o Estudo Económico do PXOM 2025 que a obtención do solo do sistema local, se articulará mediante convenio urbanístico.

Deste xeito, a propiedade comprométese a ceder gratuitamente ao Concello de Vigo as superficies necesarias procedentes da parcela da que é propietario para o seu destino ao sistema local SL-EL-XAR 713.1 definido no plano de ordenación do PXOM 2025; O emprazamento e contía das superficies de cesión será, en calquera caso, a que resulte da documentación do Estudo de Detalle a redactar que resulte aprobado definitivamente.

Ditas cesións, en cada caso e dun xeito individualizado, se formalizarán polo propietario nun prazo máximo dun mes a contar dende a notificación por parte do Concello de Vigo da concesión da correspondente licenza de obra e en todo caso, antes do outorgamento da escritura de declaración de obra nova da futura edificación. Dita formalización das cesións requiridas levarase a cabo mediante a subscripción da correspondente acta de entrega e recepción a subscribir polo propietario e o Concello de Vigo.

De conformidade co previsto no artigo 20 b) da LSG 2/2016, o propietario executará as obras complementarias de urbanización da superficie cedida para o SL-EL-XAR 713.1 mediante o seu acondicionamento para zona axardinada, cuxo custe global figura previsto no Estudo Económico e Financeiro do PXOM 2025.

II. Fundamentos de Dereito/ Consideracións xurídicas

II.I. Normativa básica aplicable

- TRLS/2015 (RD Lex. 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana),
- LSG (L.2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia),
- RLSG (Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia),
- LRBR (L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime local),
- LPACAP (L.39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas),
- Estatutos da Xerencia Municipal de Urbanismo (A.D. Pleno 29.07.1996, BOP 04.09.1996; modificación: versión consolidada A.D. Pleno 20.10.2000, BOP 06.11.2000),
- Revisión do PXOU/1993, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo en sesión extraordinaria do día 26.05.2025. A aprobación definitiva da revisión do PXOU 1993 foi publicada no Diario Oficial de Galicia núm.123 do 30.06.2025 e a súa normativa e ordenanzas, no BOPPO núm.146 do día 04.08.2025 ,
- O resto de disposicións que poidan afectar,

II.II. Efectos e obxecto do Convenio

O artigo 86.1 da LPAC sinala que, *"(...) as Administracións Públicas poderán celebrar acordos, pactos, convenios o contratos con persoas tanto de Dereito público como privado, sempre que non sexan contrarios ao ordenamento xurídico nin versen sobre materias non susceptibles de transacción e teñan por obxecto satisfacer o interese público que teñen encomendado, co alcance, efectos e réxime xurídico específico que, no seu caso, prevexa a disposición que o regule (...)"*

A disposicións legais que regulan os Convenios urbanísticos no ámbito autonómico de Galicia son o TRLS/2015, a LSG 2/2016, do 10 de febreiro e o RLSG (Decreto 143/2016, do 22 de setembro). O artigo 9.8 do TRLS/2015 refírese aos convenios urbanísticos nos seguintes termos, *"(...) Os convenios ou negocios xurídicos que o promotor da actuación celebre coa Administración correspondente, non poderán establecer obrigacións ou prestacións adicionais mais gravosas que as que procedan legalmente en prexuízo dos propietarios afectados. A cláusula que conteña estas regras será nula de pleno dereito (...)"*.

Na mesma liña a LSG 2/2016 no artigo 165 establece que, *"(...) Os órganos pertencentes ás Administracións Públicas poderán celebrar, sempre no ámbito das súas respectivas competencias, convenios urbanísticos entre si e con persoas públicas ou privadas, ao obxecto de colaborar e desenvolver de maneira mais eficaz a actividade urbanística (...)"*.

O artigo 398.3. b) do RLSG indica que os convenios urbanísticos poden ter o obxectivo de establecer os termos e as condicións da xestión e a execución do planeamento en vigor no momento da celebración do convenio.

Finalmente, o artigo 400.1 do RLSG, seguindo o sinalado no artigo 167 da LSG, sinala, *"(...) Os convenios urbanísticos para a execución do planeamento son aqueles que, non afectando á ordenación urbanística, se limiten á determinación dos termos e condicións da xestión e a execución do planeamento. Afectan única e exclusivamente ás partes que os subscriben e non vinculan a resolución que eventualmente corresponda adoptar respecto dos instrumentos de xestión ou execución. Do cumprimento destes convenios non poderá derivarse en caso algún, modificación, alteración ou dispensa do planeamento (...)"*.

II.III. Da normativa exposta se desprende que o Convenio negociado con "Desarrollos Inmobiliarios Ría de Vigo 2025, SL." é para a consecución dun fin común como é a execución do planeamento; conforme o artigo 165 da LSG ten como finalidade desenvolver eficazmente a actividade urbanística o facilitar a realización dunha obra de edificación e adquisición polo Concello de novos espazos públicos urbanizados e á implantación das previsións de utilidade pública contempladas no vixente PXOM 2025.

Do contido do Convenio non se advirte contravención do ordenamento xurídico, artigo 86.1 LPAC; non se observa reserva de dispensación ou trato singular de favor, artigo 167 LSG, nin obrigacións ou prestacións adicionais mais gravosas que as que legalmente proceden, artigo 9.8 TRLS.

Por todo o anterior, ás que subscriben a presente proposta, validan a proposta do convenio de execución de planeamento, ao constituír a canle axeitada para regular o réxime xurídico da actuación, supondo un adecuado medio de eficiencia e xestión para acadar a finalidade pretendida; poren, terá que axustarse ás esixencias procedimentais e substantivas establecidas polo ordenamento xurídico, as canles haberán de ser cumprimentadas, obviamente, tamén nas actuacións administrativas posteriores dirixidas a súa plena materialización,



CONCELLO DE VIGO Secretaría de Goberno Local

II.IV. Procedemento.

O RLSG adica os artigos 401, 402 e 403 á formalización, perfeccionamento e publicidade dos convenios urbanísticos. O procedemento de aprobación dos convenios concrétese, en síntese, nos seguintes trámites:

- Presentación da proposta de convenio.
- Negociación da proposta de convenio.
- Elaboración polos servizos técnicos e xurídicos da XMU da proposta de texto inicial.
- Vista da proposta de texto inicial aos propoñentes para aceptación ou renuncia.
- Sinatura do texto inicial do convenio.
- Aprobación texto inicial Xunta de Goberno Local, artigo 127.1.d) LBRL
- Información pública do texto inicial (1 mes).
- Presentación de alegacións.
- Emisión de informes en relación coas alegacións presentadas.
- Emisión de informes técnicos e de legalidade.
- Proposta de texto definitivo á vista das alegacións e dos informes emitidos.
- Vista do texto definitivo os propoñentes para a súa aceptación, reparos ou renuncia.
- Aprobación (ratificación) do texto definitivo do convenio pola Xunta de Goberno Local.
- Sinatura do texto definitivo nos quince días seguintes a súa aprobación.
- Publicación do acordo de aprobación do convenio e do texto asinado no DOGA.
- Anotación do convenio no Rexistro de Convenios e copia o Arquivo de Convenios.

II.V. Órgano competente

De conformidade coa normativa vixente, o texto da proposta de convenio negociada que se xunta como Anexo á presente, deberá ser aprobado pola Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, previa a súa consideración polo Consello da Xerencia de Urbanismo.

Por canto antecede ,PROPONSE á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, previa a súa consideración polo Consello da Xerencia Municipal de urbanismo, a adopción do seguinte,

«ACORDO

PRIMEIRO: Aprobar o proxecto de texto inicial, que figura como Anexo a esta proposta, co seguinte título:

PROPOSTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE EXECUCIÓN DE PLANEAMENTO. ZONA 2. SOBRE AS PARCELAS SITAS NA PRAZA DE ESPAÑA, ENTRE A AVENIDA GRAN VÍA, A RÚA PIZARRO E A RÚA HONDURAS.

SEGUNDO: Facultar á Concelleira Delegada da Área de Goberno de Urbanismo e Vivenda para a sinatura do Convenio; da súa subscrición se dará conta individualizada o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo e á Xunta de Goberno Local.

TERCEIRO: Asinado o Convenio, someterase ao trámite de información pública, mediante anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia, por un período dun mes. O anuncio indicará o lugar ou punto de acceso electrónico a un enderezo en que se poida consultar o seu contido íntegro; no anuncio constará a identidade das partes.

ACORDO

A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

PRAZA DE ESPAÑA ZONA 2. PROPOSTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMENTO SOBRE AS PARCELA SITAS NA PRAZA DE ESPAÑA, ENTRE A AVENIDA GRAN VÍA, A RÚA PIZARRO E A RÚA HONDURAS.

Na Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, a [...] de [...] 2025.

REUNIDOS

Dunha parte, DONA María José Caride Estévez, Concelleira Delegada da Área de Goberno de Urbanismo e vivenda do Concello de Vigo (Resolución do Alcalde de data 04.07.2023; BOPPO Núm.136 do día 14.07.2023);

Da outra, D. JAIME NOZALED A TORNER maior de idade, con domicilio para estes efectos en Madrid 28045-Madrid, rúa Titán, número 8, con D.N.I. número 51.101.674-K.

INTERVEÑEN

A primeira na súa condición de Concelleira delegada da Área de Goberno de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo, (Resolución do Alcalde de data 04.07.2023 ; BOPPO Núm. 136 do día 14.07.2023)

O segundo en nome e representación como Administrador Único dos mercantil “DESENVOLVEMENTOS INMOBILIARIOS RIA DE VIGO 2025, S.L.”, española, de duración indefinida, con domicilio en 28045-Madrid, rúa Titán, número 8, constituída por escritura outorgada ante o Notario de Madrid, Don Pablo da Esperanza Rodríguez, o 30 de maio de 2025, co número 2.941, con C.I.F.: B-22535405. Figura rexistrada no Rexistro Mercantil de Madrid Sección 8ª, folia M-845039, IRUS 1000452488577, actúa na súa condición de Administrador Único, en virtude da escritura de constitución anteriormente mencionada.

EXPOÑEN

I.- Que son conscientes de que o Concello de Vigo, no documento de Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente polo Concello de Vigo en sesión do pleno celebrada o 26 de maio de 2025, considera a Praza de España e a súa contorna inmediata como un elemento de singular importancia na estrutura urbana da Cidade, tanto desde o punto de vista do papel que xoga como peza de transición entre as diferentes tramas que caracterizan os bordes do Monte do Castro e a súa relación con espazos emerxentes como a nova Cidade da Xustiza, sendo un elemento de recepción da cidade e de espazo central do eixo Urzaiz-Samil.

II.- Que a entidade DESENVOLVEMENTOS INMOBILIARIOS RIA DE VIGO 2025 S.L. é propietaria en pleno dominio das seguintes parcelas sitas na Praza de España de Vigo:

URBANA: CASA TIPO CHALÉ de dúas plantas e semisótano, cunha vivenda unifamiliar, con terreo anexo, sinalada actualmente co número cincuenta e nove da Gran Vía -antes barrio do Couto, Gran Vía do Xeral Franco--, nesta cidade de Vigo.- Afecta, en conxunto, unha figura sensiblemente triangular, sendo a súa base de lonxitude vinte e cinco metros, cincuenta centímetros.- Linda: Oeste, Gran Vía, na actualidade vinte e cinco metros setenta centímetros aos seus lados; Sur, en trinta e oito metros lineais, terreo de Jesús Alonso, e Norte e Leste, que termina en cero, de Pedro



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

Jesús Portanet Suárez, en liña de corenta metros, setenta centímetros, motivado ao replanteo para a apertura da rúa de Circunvalación á Praza de España.

INSCRICIÓN.- REXISTRO DA PROPIEDAD N° 1 DE VIGO, ao Tomo 1.481, Libro 1.481, Folio 152, número de parcela rexistral 10.109.

Ocupa a superficie de 544 m².

Referencia catastral: 3355901NG2735N

URBANA: Solar actualmente sinalado co número un da rúa Pizarro, formando unha soa finca sita no lugar do Couto, parroquia do Corazón de María, municipio de Vigo. Limita: Norte ou fondo, casa-chalé e xardín de don Florián González, hoxe parcela 3355901NG2735N; Sur ou fronte, por onde ten a súa entrada principal, Avenida de Pizarro; Este ou dereita, rúa circular, hoxe rúa Honduras; e Oeste ou esquerda, Praza de España e Gran Vía.

INSCRICIÓN: Figura rexistrada no Rexistro da Propiedade número un (1) dos de Vigo, parcela rexistral número 10261.

Ocupa a superficie de 842 m²

Referencia catastral: 3355902NG2735N

III.- Que as parcelas descritas no expositivo II sitúanse na Praza de España e polo seu grao de urbanización efectiva reúne a condición de solo urbano consolidado recollida no art. 17 a) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia. Dado o carácter emblemático desta praza, o novo PXOM aprobado definitivamente pretende a obtención dos sistemas locais previstos con destino a zonas verdes, viario rodado e beirarrúas peonís que liberen ao anel central da mesma e que contribúan á permeabilidade visual da contorna desde a "Cidade da Xustiza", así como completar o trazado dos viais que conforman este anel.

IV.- Que por iso, o documento de Revisión do PXOM aprobado definitivamente clasifica as parcelas identificadas no expositivo II como solo urbano consolidado (SUC) coa cualificación de ordenanza U4. Edificación aberta, e asígnaselle unha edificabilidade a ambas parcelas de 3.574 m², concretando que a formalización da nova edificación requirirá a formulación dun Estudo de Detalle. Unha franxa de ambas parcelas figura cualificada como sistema local espazo libre SL-EL-XAR 713.1.

Incorpóranse como Anexos o plano de ordenación PRAZA DE ESPAÑA ZONA 2, e a Ordenanza U4. Edificación Aberta do PXOM aprobado definitivamente.

V.- Que o Concello de Vigo no ámbito das súas competencias, ao amparo do artigo 165 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, pode celebrar convenios urbanísticos con particulares, coa finalidade de colaborar e desenvolver de maneira máis eficaz a actividade urbanística.

VI.- Que en atención ao exposto, de conformidade cos compromisos xa adquiridos coa Xerencia de Urbanismo do Concello de Vigo e asegurando unha inmediata actuación urbanística eficaz na consecución duns obxectivos de evidente interese xeral dada a súa posición central na Cidade e pola súa incidencia na mellora do espazo público, a funcionalidade urbana e a calidade ambiental, a súa adecuación á normativa urbanística de aplicación, ao ordenamento xurídico, e ao principio de boa administración, unha vez aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación a revisión do PXOM, os comparecentes acordan a formulación dun CONVENIO URBANÍSTICO PARA A EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO, conforme os seguintes,

COMPROMISOS

PRIMEIRO.- Clasificación e cualificación urbanísticas.

Constatado o cumprimento dos requisitos legalmente requiridos, o PXOM aprobado definitivamente clasifica as parcelas identificadas no expositivo II como solo urbano consolidado (SUC) coa cualificación de uso residencial colectivo e sistema local espazo libre, determinacións contidas no antecedente IV do presente documento obrigacional.

A comparecente obrígase a presentar ante o Concello, no prazo máximo de tres meses a computar desde a entrada en vigor da novo PXOM, un Estudo de Detalle referido á súa parcela, para a ordenación exacta dos volumes resultantes da actuación.

SEGUNDO.- Cesións de solo convidas.

O propietario comprométese a ceder gratuitamente ao Concello de Vigo as superficies necesarias procedentes da parcela da que é propietario para destinar ao sistema local SL-EL-XAR 713.1 definido no plano de ordenación do documento de revisión do PXOM aprobado definitivamente en data 26 de maio de 2025.

O emprazamento e contía das superficies de cesión será, en calquera caso, a que resulte da documentación do Estudo de Detalle a redactar que resulte aprobado definitivamente.

Estas cesións, en cada caso e de maneira individualizada, formalizaranse polo propietario no prazo máximo de 1 mes a contar desde a notificación por parte do Concello de Vigo da concesión da correspondente licenza de obra e, en todo caso, antes do outorgamento da escritura de declaración de obra nova da futura edificación. Esta formalización das cesións requiridas levarase a cabo mediante a subscripción da correspondente acta de entrega e recepción a subscribir polo propietario e o Concello de Vigo.

De conformidade co art. 20 b) da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, o propietario executará as obras complementarias de urbanización da superficie cedida para o SL-EL-XAR 713.1 mediante o seu acondicionamento para zona axardinada, cuxo custo global figura previsto no cadro nº 2.2.6. do Estudo Económico e Financeiro da revisión do PXOM.

TERCEIRO.- Transmisión.

O Propietario resérvase a facultade de ceder ou transmitir a parcela do expositivo II deste Convenio a favor das persoas físicas ou xurídicas que libremente designen, mantendo este Convenio toda a súa forza e vixencia.

CUARTO.- Cooperación dos asinantes.

Os asinantes, conscientes da importancia desta actuación, e co obxecto de alcanzar os obxectivos perseguidos, manifestan o seu propósito de cooperar nas actuacións para realizar no ámbito das súas respectivas competencias, en beneficio da inmediata execución da ordenación desta importante peza urbana da cidade de Vigo.

QUINTO.- Transmisións de dereitos incluídos no ámbito.

O propietario actual do terreo afectado, obrígase a incluír as obrigacións derivadas do presente Convenio nos títulos de propiedade ou de calquera negocio xurídico que puidesen outorgarse e/ou celebrarse tendo por obxecto, total ou parcial, as parcelas incluídas no devandito ámbito e á súa aceptación expresa en cantos documentos, públicos e/ou privados se outorgasen.

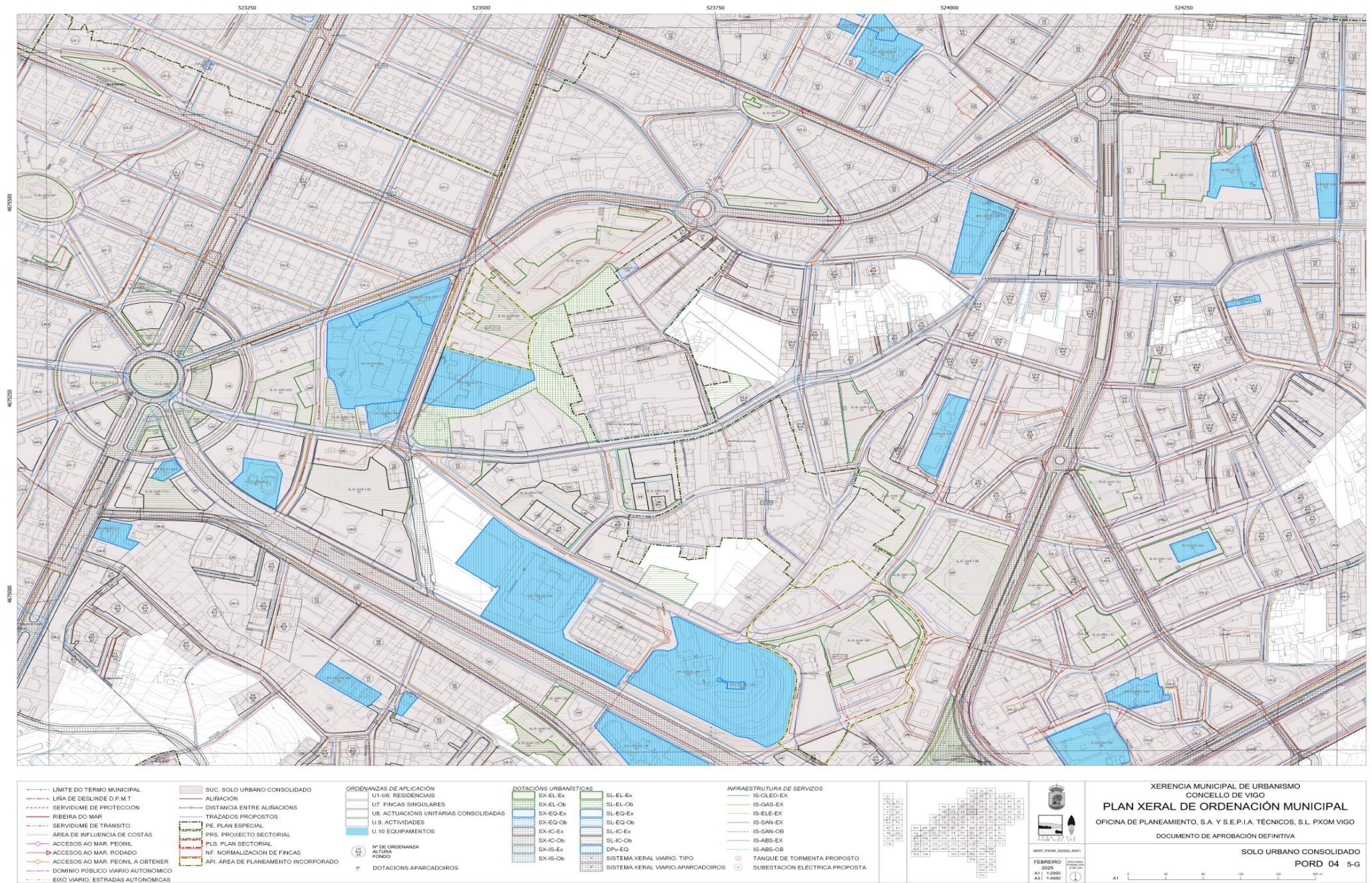
SEXTO.- Formalización do pertinente convenio urbanístico de Xestión.

Forma parte integrante deste compromiso e do réxime de reciprocidade acordado polos asinantes, a ordenación do PXOM detallada que se incorpora ao mesmo como Anexo.

SÉTIMO.- Perdida De Efectividade Do Compromiso.

Sen prexuízo do resto de causas legais que puidesen proceder para a extinción deste compromiso, o mesmo quedará sen efecto pola modificación por calquera causa, da ordenación recollida na aprobación definitiva da Revisión do PXOM aprobada definitivamente na sesión plenaria do 26 de maio de 2025.

E en proba de conformidade con canto antecede, asínano os comparecentes no lugar e data indicados no encabezamento.



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.

Permítense 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 aliñación 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

E para que así conste e produza os seus efectos, emito a presente certificación coa salvedade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, de orde do Excmo. Alcalde, en Vigo na data da sinatura dixital.

SGF/me.

V. e Pr.

A PRIMEIRA TTE. DE ALCALDE (RA 20/11/2025)

Mª Carmen Silva Rego.