



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 **20 de febreiro de 2026**, adoptou o seguinte acordo:

14.- APROBACIÓN DO TEXTO INICIAL DO CONVENIO URBANÍSTICO DE EXECUCIÓN DE PLANEAMENTO, ZONA 5 PRAZA DE ESPAÑA, SOBRE AS PARCELAS SITAS ENTRE A AVENIDA GRAN VÍA, A RÚA CONDE DE GONDOMAR E A RÚA FERNANDO CONDE. EXPTE. 5362/401.

Visto o acordo do Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo, de data 17/02/2026, sométese a aprobación o informe-proposta da técnica de Administración xeral, a xefa do Departamento de Desenvolvemento Urbanístico e conformado polo xerente de Urbanismo e a concelleira-delegada de Área, 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 11.12.2025 (COD.SOL.: W1407631-251) D. Leandro Álvarez Porto con DNI ***7992** en representación da mercantil "PLAZA DE ESPAÑA, ESTACIÓN DE SERVICIO, SL" con CIF B36621068, domiciliada en Praza de España s/n, presenta no rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo, a seguinte documentación:

- Instancia/ escrito polo que formula proposta de convenio de execución de planeamento, atendendo ás previsións do documento de revisión do PXOM de Vigo aprobado definitivamente, sobre as parcelas con referencias catastrais 3255201NG2735N0001AK, 3254201NG2735S0001YE, 3254302NG2735S0001LE da súa propiedade, sitas na Praza de España.

- Borrador/ Proposta de Convenio urbanístico de execución de planeamento.

I.III. En data 30.01.2026 a Concelleira delegada da Área 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 03.02.2026, en cumprimento das labores de control que estatutariamente ten conferidas.

I.IV. Trala negociación do borrador/proposta do dito convenio, procede neste intre acordar a súa aprobación inicial ao texto de convenio que se incorpora como anexo a presente proposta de acordo, asinado pola representación do Concello de Vigo e pola propiedade actual do solo afectado, D. Leandro Álvarez Porto con DNI ***7992** en representación da mercantil “PLAZA DE ESPAÑA, ESTACIÓN DE SERVICIO, SL” con CIF B36621068, domiciliada en Praza de España s/n.

I.V. O PXOM 2025 establece que a ordenación da Praza de España realizárase por mazás completas, polo que a parcela con referencia catastral 3255501NG2735N0001MK exclúese da presente proposta de convenio, e será obxecto dun convenio independente aos efectos da ordenación da mazá na que se inclúe a mesma; O PXOM clasifica as parcelas afectadas, como solo urbano consolidado (SUC), coa cualificación de uso residencial colectivo, Ordenanza U.4.Edificación aberta.6 “Praza de España”, que regula as determinacións de ordenación, fixándose en todo caso como superficie máxima edificable a especificada nas ordenanzas de referencia. Asemade, reproduce na súa documentación gráfica a correspondente ordenación, sen prexuízo da súa determinación no Estudo de Detalle que se realice con carácter previo as actuacións edificatorias illadas.

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),
- LRBRL (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 LPACAP 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 (...)”.



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

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 D. Leandro Álvarez Porto con DNI ***7992** en representación da mercantil “PLAZA DE ESPAÑA, ESTACIÓN DE SERVICIO, SL” con CIF B36621068, 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 técnicas 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,

II.IV. Procedemento

O RLSG adica os artigos 401, 402 e 403 á formalización, perfeccionamento e publicidade dos convenios urbanísticos.

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 5. PRAZA DE ESPAÑA, SOBRE AS PARCELAS SITAS NA PRAZA DE ESPAÑA, ENTRE A AVENIDA GRAN VÍA, CONDE DE GONDOMAR E A RÚA FERNANDO CONDE.

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 ao 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.

PROPOSTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE EXECUCIÓN DE PLANEAMENTO, ZONA 5. PRAZA DE ESPAÑA, SOBRE AS PARCELAS SITAS NA PRAZA DE ESPAÑA, ENTRE A AVENIDA GRAN VÍA, CONDE DE GONDOMAR E A RÚA FERNANDO CONDE.

Na Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, a [...] de [...] 2026

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, DON Leandro Álvarez Porto, maior de idade, veciño de Vigo (Pontevedra) con DNI nº 36.079.992F, en nome e representación de "PLAZA DE ESPAÑA ESTACIÓN DE SERVICIO, SL", con NIF nº B36621068, e domicilio aos presentes efectos en Praza de España s/n- Gasolineira, 36203 Vigo.

As partes, na condición na que interveñen, se recoñecen a capacidade necesaria para a formalización do presente convenio urbanístico de execución de planeamento que se tramitará de conformidade co disposto nos artigos 165 e seguintes da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en diante, "LSG"), e os artigos 398 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da LSG (en diante, "RLSG")

INTERVEÑEN

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



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

O segundo en nome e representación de PLAZA DE ESPAÑA ESTACIÓN DE SERVICIO, SL, con NIF nº B36621068, e domicilio en Praza de España s/n, Vigo, na súa condición de administrador solidario, constituída por tempo indefinido mediante escritura autorizada o 26 de febreiro de 1981 polo notario que foi desta cidade Don José Luis Espinosa Anta, co número 395 do seu protocolo, inscrita no Rexistro Mercantil de Pontevedra, ao folio 79 do libro 284 de sociedades, inscrición 1ª da Folla número 4-036. Foi transformada en sociedade limitada, en escritura autorizada en data 23 de xullo de 2007 ante o notario de Vigo, D. Miguel Lucas Sánchez, co número 1649 do seu protocolo.

E, como mellor en dereito proceda,

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 mercantil PLAZA DE ESPAÑA ESTACIÓN DE SERVICIO, SL, é propietaria en pleno dominio das seguintes fincas emprazadas na Praza de España de Vigo:

1. Urbana-

Inscrición rexistral: FINCA DE VIGO Nº 11548, Rexistro da propiedade número cinco de Vigo, Tomo 950, folio 20

Referencia catastral: 3255201NG2735N0001AK

Cargas: Libre de cargas, gravames e arrendatarios.

2. Urbana-

Inscrición rexistral: FINCA DE VIGO Nº 14373

Referencia catastral: 3254201NG2735S0001YE

Cargas: Libre de cargas, gravames e arrendatarios.

3. Urbana-

Inscrición rexistral: FINCA DE VIGO Nº 16115, Rexistro da propiedade núm. 5 de Vigo, Tomo 297, sección 1ª, folio 232

Referencia catastral: 3254302NG2735S0001LE

Cargas: Libre de cargas, gravames e arrendatarios.

III. Que as parcelas descritas no expositivo anterior se emprazan na Praza de España e polo seu grado de urbanización efectiva reúnen 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, xa en vigor, clasifica as parcelas identificadas no expositivo II como solo urbano consolidado (SUC) coa cualificación de ordenanza U4. Edificación aberta, 6. "Praza de España" que regula as determinacións de ordenación (fixándose en todo caso como superficie máxima edificable a especificada nas ordenanzas de referencia).

Asemade, reproduce na súa documentación gráfica a correspondente ordenación, sen prexuízo da súa determinación no Estudo de Detalle que deba realizarse con carácter previo as actuación edificatorias illadas.

Se incorporan como anexos, plano de ordenación SUC04 5-G, e a Ordenanza U4. Edificación Aberta 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 URBANISTICO PARA A EXECUCIÓN DO PLAN, conforme os seguintes

COMPROMISOS

PRIMEIRO-. Clasificación e cualificación urbanística

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

O comparecente obrígase a presentar ante o Concello, no prazo máximo de tres meses a computar desde a aprobación deste Convenio, un Estudo de Detalle referido ao seu ámbito, 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 das parcelas das que é propietario para destinalas a sistemas locais establecidos na ordenación urbanística deste ámbito, unha vez aprobado definitivamente o preceptivo Estudio de detalle.

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

Ditas 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.

TERCEIRO-.Obras complementarias de urbanización

A propiedade se compromete a redactar, tramitar e executar a súa costa o Estudio de Detalle necesario e o proxecto de obras complementarias da edificación para a execución do vial ao que dan fronte as tres parcelas. Dito proxecto debe tramitarse de conformidade cos parámetros de medidas, materiais, acabados, axardinamento e urbanización que se determinen, con carácter xeral, para todo o ámbito da praza de España pola Xerencia de Urbanismo do Concello de Vigo.



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

Todos os custes de redacción e tramitación do referido proxecto, e de execución de vial serán satisfeitos, integramente, pola propiedade e no seu caso, en proporción a edificabilidade que sobre o conxunto corresponde a cada unha das parcelas incluídas neste ámbito.

Unha vez redactado, aprobado e asinado o convenio urbanístico de xestión cuxa redacción e subscripción neste intre se propón, o propietario da manzá poderá instar a redacción e tramitación do Estudio de Detalle e do proxecto de obras complementarias de vial, así como a súa execución.

CUARTO-.Transmisión.

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

QUINTO-.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.

SEXTO-. Transmisións de dereitos incluídos no ámbito.

O propietario actual dos terreos afectados, 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 par obxecto, total ou parcial, as parcelas incluídas no devandito ámbito e á súa aceptación expresa en cantos documentos, públicos e/ou privados se outorgasen.

SÉTIMO-. Formalización do pertinente convenio urbanístico de Xestión.

Forma parte integrante deste compromiso e do réxime de reciprocidade acordado polos asinantes, a ordenación detallada do PXOM 2025.

OITAVO-. Perda da 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, asinano os comparecentes no lugar e data indicados no encabezamento.

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.
O ALCALDE,
Abel Caballero Álvarez.