



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 **5 de xuño de 2026**, adoptou o seguinte acordo:

19.- APROBACIÓN INICIAL DA «MODIFICACIÓN DO PROXECTO DE REPARCELACIÓN DO POLÍGONO 1 DO PLAN PARCIAL DE SAN PAIO DE NAVIA». EXPTE. 5368/401.

Visto o acordo do Consello de Xerencia da Xerencia municipal de Urbanismo de data 26/05/2026, sométese a aprobación o informe-proposta do 20/05/2026, asinado pola técnica de Administración Xeral, a xefa do Departamento de Desenvolvemento Urbanístico e conformado pola concelleira da Área de Goberno, que di o seguinte:

Examinado o presente expediente, tramitado a iniciativa particular do Instituto Galego de Vivenda e Solo (en diante IGVS), e a vista da derradeira documentación técnica inserida no Rexistro electrónico desta Xerencia Municipal de Urbanismo, en data 9 de abril de 2026, asociada ao Documento Núm. 26008157, documentación toda ela redactada pola sociedade Arquitectos Botana, SL, de data marzo de 2026, asinada dixitalmente polo arquitecto director dos traballos A.B.C (colexiado núm. 2405) e pola avogada A.M.B.D.R, que anula e substitúe a anteriormente presentada, emítese o seguinte informe xurídico con proposta de acordo para o que resultan relevantes os seguintes,

I.ANTECEDENTES E FEITOS

I.I En data 29.07.2020 o Pleno do Excmo. Concello de Vigo acordou aprobar definitivamente a “2ª Modificación Puntual do Plan Parcial de San Paio de Navia”, instrumento urbanístico promovido polo Instituto Galego de Vivenda e Solo (Exp. Núm. 15666/411); A referida MP, foi publicada no DOG núm. 183 do 09.09.2020, Normativa e Ordenanzas no BOP núm. 212 do 03.11.2020, e inscrita no Rexistro de Planeamento de Galicia con data do 09.10.2020, co núm. RPG00064/2020, polo que ten acadado plena vixencia e executividade.

I.II. En data 31.03.2023 a Xunta de Goberno Local do Excmo. Concello de Vigo, en sesión ordinaria, acordou prestar aprobación con carácter definitivo ao «*Proxecto de urbanización do Polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia*» (Exp.5274/401).

I.III. Previa a súa oportuna tramitación, en data 20.09.2024 a Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, en sesión ordinaria, prestou aprobación, con carácter definitivo ao «Proxecto de Reparcelación do polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia» instrumento urbanístico de iniciativa pública, promovido polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, -Organismo autónomo adscrito á Consellería de Vivenda e Planificación de infraestruturas da Xunta de Galicia-, que se integra e conforma pola documentación técnica inserida no rexistro electrónico da Xerencia municipal de urbanismo do Concello de Vigo con data do 04.04.2024 (Doc. Núm. 240108417),

documentación toda ela redactada pola sociedade “ Arquitectos Botana, SL,” de data abril de 2024, asinada dixitalmente polo arquitecto director dos traballos A.B.C (colexiado núm. 2405 do COAG); (Exp. 5314/401); O acordo de aprobación definitiva foi publicado no Boletín oficial da provincia de Pontevedra núm. 192 de data 2 de outubro de 2024.

I.IV. Así as cousas, en datas 14.01.2026 (Doc. Núm. 260008245), 16.03.2026 (Doc. Núm. 260062240) e 09.04.2026 (Doc. Núm. 260081576), o Instituto Galego de Vivenda e Solo insría no Rexistro electrónico desta XMU, sucesiva documentación técnica que se correspondente coa «Modificación do Proxecto de Reparcelación do polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia» redactada pola sociedade Arquitectos Botana, SL, de data marzo de 2026, e asinada dixitalmente polo arquitecto director dos traballos A.B.C (colexiado núm. 2405) e pola xurídica A.M.B.D.R.

I.V. Elevada a antedita documentación técnica a arquitecta xefa do servizo de planeamento e xestión, en data 23.04.2026 emite informe técnico favorable, cuxo alcance se refire a referida documentación técnica presentada con data do 04.04.2024 (trámite 19 do expediente electrónico), do seguinte teor literal:

“(1) ANTECEDENTES

O 20.09.2024 a Xunta de Goberno Local acordou a aprobación definitiva do Proxecto de Parcelación do Polígono 1 de San Paio de Navia (expte. 5314/401).

O 07.02.2025 a Xunta de Goberno Local acordou a aprobación da operación xurídica complementaria tramitada baixo o número de expediente 5342/401.

O 14.01.2026 O IGVS presentou nova documentación do proxecto de parcelación do polígono 1 de San Paio de Navia, no texto do oficio de remisión achegado se recolle:

Remítese a corrección de erros materiais do Proxecto de Reparcelamento do polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia, para a súa tramitación aos efectos disposto no artigo 273 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia.

Se introducen unha serie de correccións reflectidas nos apartados 6.1, 6.2, 6.3, 8.1 da memoria do proxecto de reparcelamento:

- *Aclaracións respecto a parcelas de orixe (apartado 6.1)*
- *Descrición das construcións afectadas e informe sobre o estado destes inmobles (apartado 6.2)*
- *Aclaración sobre restos de fincas orixe (apartado 6.3)*
- *Aclaración sobre fincas de resultado (apartado 8.1)*

O 09.04.2026 o IGVS presentou nova documentación da modificación do proxecto de reparcelación na que se corrixen unha serie de erros detectados.

Este informe refírese á documentación achegada o 09.04.2026.

Nesta documentación inclúense varias modificacións do proxecto de parcelación ademais das aclaracións anunciadas no oficio do 14.01.2026.



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Este informe refírese á documentación técnica presentada en formato .pdf o 16.03.2026. A Memoria e as fichas do denominado Proxecto de Reparcelación do Polígono 1 de San Paio de Navia están asinadas dixitalmente polo arquitecto Juan Alfonso Botana e a xurídica Ana María Badía del Río .

A documentación técnica achegada en formato .pdf consta de:

PROXECTO DE REPARCELACIÓN DO POLÍGONO 1 DE SAN PAIO DE NAVIA (Abril 2024)

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

2 PROMOTOR

3 EQUIPO REDACTOR

4 OBXECTO DO PROXECTO

5 DESCRICIÓN URBANÍSTICA

5.1 SITUACIÓN E EMPRAZAMENTO

5.2 DETERMINACIÓNS DE XESTIÓN. DELIMITACIÓN DA ÁREA DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO

6 FINCAS DE ORIXE

6.1 ESTRUCTURA DA PROPIEDAD

6.2 DESCRICIÓN DAS CONSTRUCIÓNS AFECTADAS

6.3 RESTOS DE FINCAS DE ORIXE

7 NORMATIVA DE APLICACIÓN

8 PARCELAS DE RESULTADO

8.1 DESCRIPCIÓN DAS PARCELAS DE RESULTADO

8.2 ADXUDICACIÓNS

8.3 TERREOS DE CESIÓ N OBRIGATORIA

9 EFECTOS XURÍDICOS DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Anexo I. Fichas das parcelas de orixe

Anexo II. Documentación acreditativa da titularidade das parcelas de orixe

Anexo III Fichas das parcelas de resultado

Anexo IV Proforma do documento público no que se reflicte a división de terreos

Anexo V Coordenadas vértices parcelas orixe e resultado

Anexo VI Fichas dos restos das fincas de orixe

Anexo VII Informe sobre o estado de varios inmoables do polígono 1 de San Paio de Navia

Anexo VIII Certificado de que non se realizaron actividades contaminantes no ámbito

Anexo IX Documentación xustificativa das permutas e/ou opción de compra

2.- PLANOS

01 PLANO DE SITUACIÓN E EMPRAZAC;MENTO

02 PLANO DE ORDENACIÓN SEGUNDO O PLANEAMENTO

03 PLANO DE INFORMACIÓN

04 PLANO DE PARCELAS DE RESULTADO

05 PLANO DE PARCELAS PATRIMONIAIS

06 PLANO DE PARCELAS DOTACIONAIS

07 PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE PARCELARIO ORIXE E PARCELARIO RESULTANTE

Tamén se achegou a documentación do proxecto en formato editable.

Tal e como se describe na memoria, este proxecto pretende a agrupación das parcelas de orixe todas elas, segundo a documentación achegada, propiedade do IGVS (Instituto Galego da Vivenda e Solo) e do Concello de Vigo (parcelas municipais de viais existentes no ámbito), para logo proceder á súa división conforme ao planeamento. As parcelas resultantes están debuxadas no planeamento vixente (2ª modificación do PP de Navia) e a división proposta se axusta sensiblemente (con algunhas pequenas variacións) ao xa previsto na parcelación proposta no plan parcial. En todo caso, a parcelación cumpre ás determinacións contidas nas ordenanzas da 2ª Modificación do Plan Parcial de Navia.

As parcelas de orixe, segundo a documentación achegada, son todas propiedade do IGVS (agás os terreos de dominio público pertencentes ao Concello), e as parcelas de resultado son adxudicadas todas elas ao IGVS, agás as parcelas destinadas á dotacións públicas que son: unha parcela de viais, unha parcela de equipamento e as parcelas das zonas verdes. Evidentemente, ao tratarse dun sector cuxo sistema de actuación é o de expropiación executado polo IGVS, non se asigna a ningunha das parcelas de resultado ningunha carga de urbanización xa que a dita urbanización a asume a administración actuante, propietaria única do sector que é o IGVS, que xa comezou as obras de urbanización.

A nova documentación achegada presenta algunha pequena modificación e algunha aclaración do proxecto aprobado definitivamente.

Inclúese unha descripcón das construcións existentes nas parcelas de orixe, indicando a súa inscrición rexistral, se existe, e as parcelas de resultado nas que se prevé o seu mantemento, no seu caso.

Por outra banda, incorpórase tamén un apartado adicado á descripcón dos restos das parcelas expropiadas, para os casos de expropiación parcial da parcela de orixe.

4 RESUMO DE SUPERFICIES

As parcelas de orixe son un total de 145 parcelas que suman, segundo a documentación achegada polo IGVS, 98.910 m2.

As parcelas de resultado deste Polígono 1 do PP de Navia se dividen en dúas zonas: FASE A e FASE B. En total, sumando ás dúas fases comprenden 168 parcelas de resultado. Da parcela 1 á 155 son parcelas de carácter patrimonial adxudicadas en propiedade ao IGVS.

A parcela 156 é a correspondente ao equipamento público, as parcelas da 157 á 167 son parcelas de zonas verdes públicas e a 168 correspóndese co novo viario do polígono. No proxecto prevese a cesión ao Concello de Vigo destas parcelas destinadas á dotacións públicas. Estas parcelas se corresponden co establecido no planeamento de desenvolvemento vixente, é dicir, o PP de Navia.

SUPERFICIES DE RESULTADO:

Parcelas edificables do IGVS fase A: 24.476,36 m2

Parcelas edificables do IGVS fase B: 19.972,30 m2



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

Total parcelas edificables fase A + fase B: 44.448,66 m2

Zonas verdes fase A: 6.079,33 m2

Zonas verdes fase B: 8.212,88 m2

Parcela equipamento fase B: 1.962,63 m2

Viario total do ámbito: 38.216,29 m2

TOTAL POLÍGONO 1: 98.909,74 m2

O cal coincide coa suma das parcelas de orixe (a diferenza de decimais é debida ao redondeo dos decimais).

A documentación do proxecto de parcelación do polígono 1 de Navia achegado o 09.04.2026 está asinado polo arquitecto Juan Alfonso Botana e pola xurídica Ana María Badía del Río.

Infórmase favorablemente a documentación técnica achegada o 09.04.2026 e pásase a xurídica para o informe xudístico da devandita documentación. (...)”.

II. FUNDAMENTOS DE DEREITO /VALORACIÓN XURÍDICA

II.I. Normativa básica examinada

TRLS/2015 (RD Lex7/2015, 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),

2ª MP PP San Paio de Navia, publicada no DOG núm. 183 do 09.09.2020, Normativa e Ordenanzas no BOP núm. 212 do 03.11.2020, e inscrita no Rexistro de Planeamento de Galicia con data do 09.10.2020,

O resto de disposicións que poidan afectar,

II.II. Ámbito, Obxecto e finalidade da «Modificación do Proxecto de Reparcelación do polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia»

Na Memoria do proxecto achegado, recóllese que o obxecto da modificación proxectada non é outro que a agrupación das parcelas de orixe propiedade do IGVS e do Concello de Vigo (viais existentes no ámbito, parcela de equipamento e parcelas de zonas verdes) e subsecuentemente proceder a súa división conforme ao planeamento vixente, isto é a 2ª MP do Plan Parcial de San Paio de Navia, axustándose a reparcelación proposta ao xa previsto na dita MP, cumprindo as determinacións contidas nas ordenanzas do dito instrumento de planeamento.

Segundo o proxecto achegado, a modificación instada obedece a recoller aclaracións respecto as parcelas de orixe (apartado 6.1 da Memoria), descrición das construcións afectadas e informe sobre o estado de ditos inmobles (apartado 6.2 da Memoria), aclaración sobre restos de fincas de orixe (apartado 6.3), aclaracións sobre fincas de resultado (apartado 8.1 da Memoria); pola súa

banda, incorpórase un apartado adicada a descrición dos restos das parcelas expropiadas, para os casos de expropiación parcial da parcela de orixe.

As parcelas de orixe acadan un total de 145 , dunha superficie total de 98.910 m².

No que respecta as parcelas de resultado, divídense en dúas zonas e/ou fases, Fase A e Fase B, comprendendo ambas 168 parcelas de resultado; que se reparten do seguinte xeito:

- Parcela 1 a 155- que revisten o carácter de patrimoniais, adxudicadas en propiedade ao IGVS;
- Parcelas 156 a 168, titularidade do Concello de Vigo, sendo a parcela 156 a adicada a equipamento público, as parcelas 157 a 167 destinadas a zonas verdes públicas,
- e finalmente a Parcela 168 que se corresponde co novo viario do polígono.

CADRO RESUME DAS SUPERFICIES DE RESULTADO, que se recollen no proxecto modificado:

PARCELAS EDIFICABLES FASE A:	24.476,36 M ²
PARCELAS EDIFICABLES FASE B:	19.972,30M ²
ZONAS VERDES FASE A:	6.079,33 M ²
ZONAS VERDES FASE B:	8.212,88 M ²
PARCELA DE EQUIPAMENTO FASE B:	1.962,63 M ²
VIARIO TOTAL DO ÁMBITO;	38.216,29 M ²
TOTAL POLÍGONO 1:	98.909, 74 M ²

II.III. Formulación e tramitación; Modificación do Proxecto de Reparcelación

Respecto ao contido do proxecto de reparcelación estarase ao disposto no Capítulo V do Título IV da LSG, que deberá incluír a seguinte documentación: Memoria xustificativa: descrición das parcelas orixinais, descrición das parcelas resultantes, gastos da actuación e liquidación provisional, e cadro de reparcelación; Planos: plano de situación, plano topográfico, plano parcelas orixinais, plano parcelas resultantes, plano superposición parcelas orixinais e resultantes, plano ordenación xeral, plano localización das cesións municipais; Fichas parcelas resultantes: Ficha parcela 1, ficha parcela 2, ficha parcela municipal.

No que atinxe ao procedemento de aprobación da presente modificación, o órgano municipal competente aprobará inicialmente o proxecto e o someterá a información pública polo prazo dun (1) mes, mediante anuncios que se publicarán no Boletín Oficial da provincia, e nun dos diarios de maior circulación da provincia, con notificación individualizada aos propietarios do ámbito, concluído o trámite de información pública, o órgano municipal competente procederá a súa aprobación definitiva.

II.IV. Órgano competente

O artigo 127.1.d) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, na redacción conferida pola Lei 57/2003, do 16 de decembro, de medidas para a modernización do goberno local, atribúe á Xunta de Goberno Local a aprobación dos instrumentos de xestión urbanística, en relación co disposto nos Estatutos desta XMU, na súa versión consolidada - AD Pleno do Concello do 06.09.2010-;

Por canto antecede, PROPONSE á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, previa proposta do Consello da Xerencia municipal de urbanismo, a adopción do seguinte ,



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

«ACORDO

PRIMEIRO.: Prestar aprobación, con carácter inicial a «*Modificación do Proxecto de Reparcelación do polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia*» promovida polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, conformado pola documentación técnica inserida no rexistro electrónico da Xerencia municipal de urbanismo en data 9 de abril de 2026, asociada ao Documento Núm. 260081576, documentación toda ela redactada pola sociedade Arquitectos Botana, SL, de data marzo de 2026, asinada dixitalmente polo arquitecto director dos traballos A.B.C (colexiado núm. 2405) e pola avogada A.M.B.D.R.

SEGUNDO.: Someter o presente expediente, inicialmente aprobado, con toda a documentación que o integra, a información pública polo prazo de un (1) mes, mediante a inserción de senllos anuncios no Boletín Oficial da Provincia, nun dos diarios de maior circulación na provincia, no páxina web municipal no enderezo electrónico https://hoxe.vigo.org/movemonos/urb_gest_exec_en_tramit.php?lang=gal, computándose o remate do período dende a publicación do anuncio no BOPPO-, a efectos de que durante o amentado prazo poida examinarse o expediente, e formularse as alegacións e suxestións pertinentes.

TERCEIRO.: Proceder á notificación do presente acordo, á todas as persoas interesadas no presente procedemento, segundo a relación incorporada ao proxecto.

Non obstante, o presente informe non é vinculante, e o órgano competente resolverá, co seu superior criterio o que estime máis conveniente.(...)”.

ACORDO

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

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.