

CONCELLO DE  
SANTIAGO



Comunícolle que o Pleno da Corporación na sesión ordinaria celebrada o día 21 de marzo de 2019, adoptou entre outros, o seguinte acordo:

#### **4. APROBACIÓN DEFINITIVA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PE-1 PARA A AMPLIACIÓN DE USOS NO EM-9. SEMINARIO MENOR DE BELVÍS.**

O informe xurídico asinado con data 6 de marzo do corrente ano, pola xefa de sección de xestión urbanística en relación ao presente asunto, e ao que da a súa conformidade o concelleiro delegado de espazos cidadáns, dereito á vivenda, mobilidade e relacións veciñais, ten o seguinte contido:

“A Modificación, promovida polo Arcebispado de Santiago de Compostela, ten por obxecto incorporar o uso de “albergue de peregrinos” como uso complementario tolerado na reserva de equipamento múltiple EM-9 (Seminario Menor de Belvís).

A parcela obxecto de Modificación, propiedade do ARCEBISPADO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, atópase edificada con fronte á avenida de Quiroga Palacios (nº 2) e identifícase coa referencia catastral 7975901NH3477D0001DD.

##### **1. Planeamento vixente**

O vixente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), a través da disposición transitoria quinta da súa normativa, remite a ordenación detallada da parcela ao *Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1)*, aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación o 24 de marzo de 1997. O citado Plan especial cualifica a parcela como **reserva de equipamento múltiple EM-9, de carácter privado (eclesiástico)**, cos seguintes usos: docente, relixioso-eclesiástico, residencial comunitario e universitario, asistencial, sociocultural (artigo 172.3 da normativa do Plan especial, ordenanza de equipamentos).

Pola súa banda, o vixente Plan xeral integra este inmovible dentro do sistema local de contedores de equipamento múltiple (cadro nº 23 da Memoria de ordenación).

Na regulación do uso asistencial que se contén no artigo 142 da normativa do Plan especial admítase a posibilidade de que o citado uso asistencial **inclúa o aloxamento temporal en albergues**, *cando expresamente se autorice na regulación particular do equipamento*, suposto no que *haberá de estarse ás condicións establecidas para o uso hoteleiro*.

O artigo 172.3 establece a seguinte definición de albergue:

*Enténdese por albergue a instalación hostaleira incorporada a un equipamento multiuso co que garda unha relación física e funcional, sen que polo tanto poida significar un uso independente nin segregación parcelaria.*

Examinando a relación de equipamentos nos que o vixente Plan especial autoriza o uso de albergue, compróbase que aqueles teñen asignado como uso principal o de equipamento multiuso, sendo o uso de albergue un uso tolerado, nas condicións do artigo 130 da normativa de usos do Plan especial:

*Usos tolerados: Son aqueles usos que se permiten excepcionalmente acompañando aos principais e compatibles (...)*

En consecuencia, o uso de albergue, cando se autoriza na regulación particular dun equipamento, non pode ser autónomo ou independente do uso principal, senón accesorio ou funcionalmente vinculado a este.

## **2. Informe ambiental estratéxico**

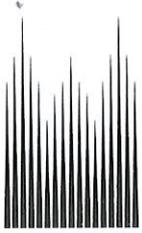
Por Resolución da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático de data 3 de agosto de 2018 formulouse o Informe ambiental estratéxico (Expte. 2018AAE2202), e resolveuse non someter a Modificación a avaliación estratéxica ordinaria.

Durante o trámite de consultas realizado polo órgano ambiental obtivéronse os informes favorables do Instituto de Estudos do Territorio e da Dirección Xeral de Ordenación Forestal, así como o da directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, que suxire pormenorizar o novo uso proposto como “**albergue turístico de peregrinos**”, e lembra a necesidade de incluír no proxecto unha xustificación das razóns de interese público da Modificación proposta.

Con data 6 de setembro de 2018 o promotor presentou o proxecto de Modificación, para a súa aprobación inicial, no que se incorporan as cuestións sinaladas.

## **3. Resultado do trámite de información pública**

En aplicación do procedemento regulado polos artigos 75.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, *do solo de Galicia* (LSG) e 186 do seu Regulamento de desenvolvemento (RLSG), a Modificación **aprobase inicialmente pola Xunta de Goberno da Cidade o día 5.10.2018** e someteuse ao trámite de información pública durante o prazo de dous meses, mediante anuncios que para o efecto se publicaron no Diario Oficial de Galicia e no xornal *El Correo Gallego* o día 23.10.2018.



CONCELLO DE  
SANTIAGO



Durante o trámite de participación pública formulouse unha única ALEGACIÓN, asinada por dona Encarna Otero Cepeda, quen manifesta que o uso de albergue xa se vén desenvolvendo no edificio de forma presumiblemente ilegal, e que, en calquera caso, *“unha vez regulada legalmente esta nova actividade deberá cumprir as obrigas fiscais, municipais e doutras administracións derivadas deste uso lucrativo”*.

Do contido da alegación presentada non se desprende oposición á Modificación proposta, como tampouco a necesidade de introducir reformas no documento inicialmente aprobado. Porén, **parece conveniente dar traslado aos Servizos Económicos Municipais a fin de que avalíen se o desenvolvemento deste novo uso pode ter consecuencias dende o punto de vista da exacción dos tributos municipais que procedan.** Con todo, é preciso advertir que o Decreto 48/2016 *polo que se establece a ordenación dos albergues turísticos*, tanto na súa exposición de motivos como no artigo 29 configura aos *“albergues de peregrinos do Camiño de Santiago”*, como unha categoría especial de albergues turísticos *“xestionados por entidades sen ánimo de lucro, que reúnan como elementos esenciais no desenvolvemento da súa actividade a función hospitalaria ao/á peregrino/a”*

#### 4. Aprobación provisional

A Xunta de Goberno da Cidade, en sesión que tivo lugar o 18.01.2019, adoptou o seguinte acordo:

*a) Aprobar provisionalmente a Modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1), para a ampliación de usos no EM-9 (Seminario Menor – Belvís), promovida polo Arcebispado de Santiago de Compostela, sen modificacións respecto da inicialmente aprobada.*

*b) En cumprimento do esixido polos artigos 75.1.e) da LSG e 186.1.e) do seu Regulamento, remitir o expediente completo, debidamente dilixenciado, á Consellería competente en materia de Urbanismo, para a emisión do informe preceptivo e vinculante, previo á resolución da aprobación definitiva que haberá de outorgar o Pleno Municipal.*

#### 5. Informes emitidos por outras administracións

Con carácter previo á aprobación inicial obtívose o informe favorable da Demarcación de Estradas do Estado en Galicia, emitido con data 21.09.2018.

Consta tamén o informe favorable da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, asinado o 14.11.2018.

Con data 1.03.2019 tivo entrada o informe favorable da directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, coa seguinte condición:

*(...) o proxecto que se aprobe definitivamente deberá acoutar o uso permitido coa denominación correcta establecida no artigo 29 do Decreto 48/2016, resultando o de “albergue de peregrinos do Camiño de Santiago”*

Á vista do citado informe, **cómpre efectuar dúas consideracións xurídicas:**

Primeira. O artigo 29 do Decreto 48/2016, no seu apartado 1, configura expresamente aos albergues de peregrinos do Camiño de Santiago como unha “*categoría especial de albergue turístico*”

Segunda. A ordenación e definición de usos que estableza o planeamento urbanístico non ten por que coincidir coas categorías definidas na lexislación sectorial, as cales poden variar e cambiar a súa denominación e requisitos, sen que isto haxa de afectar á normativa urbanística do uso autorizado. Así, no marco do PE-1, o artigo 172.3 define claramente o uso de albergue tolerado na regulación particular dun equipamento múltiple como “*a instalación hostaleira incorporada a un equipamento multiuso co que garda unha relación física e funcional, sen que polo tanto poida significar un uso independente nin segregación parcelaria*”. Así mesmo, o artigo 142 configura o uso de albergue como un uso de “*aloxamento temporal*”, ao que resultarán aplicables ás condicións ou requisitos que para o *uso hoteleiro* se definan polo planeamento urbanístico, ademais das que, de ser o caso, resulten da normativa sectorial aplicable.

Non entanto o anterior, o proxecto promovido polo Arcebispado, seguindo as indicacións da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, optou por acotar o uso de albergue autorizado na reserva EM-9 á categoría específica de “*albergue de peregrinos do Camiño de Santiago*”. A limitación proposta resulta coherente cos obxectivos explicitados na memoria da Modificación e, en particular, coa especial relación do equipamento coa peregrinación relixiosa vinculada ao Camiño de Santiago, motivo que xustifica a restrición proposta neste senso.

Con data 5.03.2019 o promotor presentou o **proxecto reformado** no que se dá estrito cumprimento á condición sinalada no informe vinculante da Consellería.

## **6. Proposta de aprobación definitiva**

En consecuencia, proponse ao Pleno Municipal, previo ditame que haberá de emitir a Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio Rural e Servizos, adoptar o seguinte **ACORDO**:



**CONCELLO DE  
SANTIAGO**



Aprobar definitivamente a *Modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1), para a ampliación de usos no EM-9 (Seminario Menor – Belvís)*, promovida polo Arcebispado de Santiago de Compostela, segundo o documento reformado presentado o 5.03.2019, redactado polo arquitecto Ricardo Sáez Díaz.

O acordo de aprobación definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa e ordenanzas, publicaranse no Boletín Oficial da Provincia.

Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir a Modificación puntual do Plan especial no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

En todo caso, e de conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan quedan condicionadas ao cumprimento dos anteriores trámites e ao sinalado no artigo 70.2º da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, en relación co 65.4 da mesma Lei.”

Xa que logo, á vista do informe transcrito e do ditame favorable da Comisión informativa de urbanismo, infraestruturas, vivenda, medio ambiente, medio rural e servizos, correspondente a súa sesión do día 14 de marzo do corrente ano, o Pleno da Corporación por unanimidade dos/as concelleiros e concelleiras, acorda aprobar definitivamente a modificación puntual do Plan Especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1), para a ampliación de usos no EM-9 (Seminario Menor – Belvís), promovida polo Arcebispado de Santiago de Compostela, segundo o documento reformado presentado o 5.03.2019, redactado polo arquitecto Ricardo Sáez Díaz.

O presente acordo de aprobación definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa e ordenanzas, publicaranse no Boletín Oficial da Provincia.

Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir a modificación puntual do Plan Especial no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

De conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan quedan condicionadas ao cumprimento dos anteriores trámites e ao sinalado no artigo 70.2º da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, en relación co 65.4 da mesma Lei.

O que se lle comunica para os efectos oportunos.

Santiago de Compostela, 25 de marzo de 2019.

O SECRETARIO XERAL DO PLENO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a unique, stylized shape.