



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do

15 NOV. 2018

CONCELLO DE
SANTIAGO

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández



MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA
CIDADE HISTÓRICA (PE-1)

PARA LIMITAR OS ALOXAMENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL NO SEU TECIDO RESIDENCIAL
SANTIAGO DE COMPOSTELA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

OUTUBRO 2018

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA
(PE-1) PARA LIMITAR OS ALOXAMENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL NO SEU TECIDO RESIDENCIAL**

ÍNDICE

MEMORIA

0. Introdución.....	5
1. Xustificación da conveniencia e oportunidade da Modificación puntual do Plan especial	5
2. Delimitación do ámbito.....	9
3. Situación actual.....	9
4. Obxectivos e criterios da modificación proposta.....	12
5. Texto normativo vixente	16
6. Texto normativo resultante da modificación.....	29

ANEXO

Estudio sobre *As vivendas de uso turístico na Cidade Histórica*



O secretario xeral do Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández



sesión do

15 NOV. 2018

O secretario xeral do Pleno

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

MEMORIA

0. INTRODUCIÓN

O presente documento formúlase polos Servizos Técnicos de Planeamento e Xestión co obxecto de modificar puntualmente a normativa de usos do vixente *Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1)* -aprobado definitivamente o 24 de marzo de 1997-, incorporado ao vixente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) a través da disposición transitoria quinta.

A Modificación ten carácter puntual, limitada a definir os usos compatibles e incompatibles co de vivenda no ámbito das ordenanzas de uso residencial da cidade histórica.



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do

15 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alvaro Fernández

1. XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN ESPECIAL

a) Antecedentes

A presente Modificación trae causa dunha encomenda realizada polo Concelleiro Delegado de Espazos Cidadáns, Dereito á Vivenda e Mobilidade, que na súa proposta de data 24 de novembro de 2015 poñía de manifesto a aparición de novas circunstancias que aconsellaban estudar a reforma da vixente normativa de usos do PE-1 coa finalidade de asegurar a primacía da función residencial e favorecer a fixación de poboación na cidade histórica.

De seguido reproducése a xustificación da dita proposta, que deu orixe aos presentes traballos de Modificación, logo dun acordo de suspensión previa ou cautelar de determinados usos adoptado pola Xunta de Goberno da Cidade o 27 de novembro de 2015.

1. "A importancia da función residencial na cidade histórica"

O centro histórico serve para identificar e diferenciar as cidades, e constitúe non só unha referencia simbólica ou cultural, senón tamén unha realidade funcional diversa en que conviven as distintas actividades características da vida urbana.

A multifuncionalidade é un dos trazos que outorga identidade propia aos centros históricos das cidades, de xeito que o seu mantemento nunha determinada proporción garante o equilibrio necesario e a pervivencia da cidade histórica como unha realidade social viva.

No mantemento deste prezado equilibrio, que asegura a conservación da vida urbana, xoga un papel determinante a función residencial, oo ser garantía de heteroxeneidade e cohesión social.

A cidade europea enfróntase dende hai tempo a modelos importados, de referencia maioritariamente americano, froita dos novos sistemas de vida, da extraordinaria mobilidade dos seus habitantes, e da implantación de novos hábitos de consumo e de traballo, que non favorecen a concentración da vida urbana. Nas cidades históricas esta situación vese ademais agravada por unha excesiva preponderancia do turismo e das actividades terciarias a el vencelladas sobre a función residencial e os seus servizos complementarios. Aínda que o turismo constitúe un importante pilar da economía das cidades históricas que dinamiza e contribúe á súa revitalización, tamén xera importantes cambios funcionais que, de non controlarse axeitadamente, poden chegar a alterar ou mesmo romper o precario equilibrio de actividades en que se basea a pervivencia da cidade histórica como unha cidade vivo.

Os procesos de turistización e de terciarización da cidade histórica adoitan ir acompañados da expulsión dun importante sector da poboación, motivada non só pola perda dos servizos vinculados aos residentes, senón



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión d:

15 NOV. 2018

Assinatura de Alfonso Fernández

tamén pola revalorización económica dos inmobilios, aos que só pode ter acceso unha elite residencial ou comercial (xentrificación). Este proceso vese agravado en particular pola posibilidade de dedicar os edificios ao uso hoteleiro, nas súas diferentes modalidades (hotel, albergue, pensión, apartamentos turísticos, etc.), xa que, ao se tratar dunha forma de explotación máis rendible desde o punto de vista económico, posúe un maior interese comercial, eleva os prezos dos inmobilios e dificulta, pola propia inercia do mercado inmobiliario, a súa utilización residencial por familias de menor poder adquisitivo e, en definitiva, impide fixar a poboación.

É incuestionable que unha cidade viva debe ser unha cidade habitada, e que por isto a protección da cidade histórica debe pivotar sobre o primacía da función residencial.

Doutro xeito, o centro histórico converteríase nun museo aberto ou nun decorado urbano, dotado de servizos e establecementos dedicados ao visitante, pero desprovisto das vivendas e dos habitantes que lle confiren o súa identidade como espazo de relación e de vida.

2. A primacía da usa residencial no Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica

O vixente Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica de Santiago de Compostela (PE-1) - aprobado definitivamente o 24 de marzo de 1997- fixa como un obxectivo prioritario o mantemento, protección e recuperación do uso residencial. En congruencia con este obxectivo, as ordenanzas tipo establecen co carácter de uso global ou principal o de vivenda familiar, isto é, o destinado ao aloxamento estable de unidades familiares ou osimilares, se ben tamén autorizan, co carácter de usos compatibles, e ocupando edificación exclusiva, a residencial comunitaria e outros de carácter terciario (hoteleiro, administrativo, dotacional...)

Porén, é preciso considerar que os usos compatibles ou tolerados, segundo a definición do mesmo Plan especial (artigo 130) son aqueles que poden desenvolverse xunto co principal –a vivenda- nunha proporción cuantitativamente secundaria, ou coa intensidade e extensión máximo determinados no Plan.

A pesares de que os usos distintos da vivenda se configuran no plan como compatibles ou secundarios, o certo é que a normativa vixente non sinala de forma taxativa límites ou garantías que permitan asegurar a preponderancia do uso residencial, a diferenza do que si ocorre coas actividades comerciais. Neste contexto, a admisión do uso hoteleiro en edificio exclusivo, sen limitación algúnhha en conto á súa implantación, ademais de agravar o proceso de turistización da cidade, acaba por poñer en risco o obxectivo principal do Plan especial, en conto á protección e recuperación da función residencial da cidade histórica.

Por outra banda, a remisión do planeamento vixente á normativa sectorial de turismo en conto á admisión das distintas categorías de establecementos hoteleiros, conlevo a autorización indiscriminada dos apartamentos turísticos, contradicindo outras disposicións do Plan especial, que só admite a modalidade de apartamentos no ámbito da ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR, artigo 155.4)

Perante esta situación, o Concello está a estudar a reforma ou revisión das determinacións do vixente Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica, co obxecto principal de asegurar a primacía da función residencial, mediante o establecemento das medidas que a tal fin se estimen oportunas, e que poidan contribuír a fixar a poboación, evitando ou minimizando o boleirado residencial.

Entre as medidas en estudo, contémplose a necesidade de establecer limitacións claras para a autorización de usos compatibles distintos da residencial e, en particular, do uso hoteleiro, nas óreas nos que se opre o risco de destrución do tecido residencial preexistente.

Da mesmo xeito contémplose tamén o conveniencia de limitar o uso residencial comunitario dada as súas similitudes co hoteleiro e o risco que supón en conto á exclusión das familias que buscan un aloxamento estable na cidade histórica.

A reforma ou revisión das determinacións do Plan especial comporta un proceso complexo e dilatado no tempo durante o cal é previsible que se produza a consolidación de usos que poderían logo devir incompatibles co novo planeamento.

Para evitar este risco, e garantir a efectividade das futuras determinacións da reforma do Plan especial, estímase necesaria a suspensión cautelar da autorización de novos establecementos hoteleiros e actividades de residencial comunitario, de conformidade coa normativa urbanística aplicable.

(...)



- b) A conveniencia de tramitar unha Modificación puntual ata tanto non se aprobe a Revisión do Plan especial da cidade histórica

Os traballos de Revisión do Plan especial -en proceso de elaboración- requiren acadar un nivel de madurez axeitado a fin de poder analizar e contrastar o seu enfoque e conclusiones, xa antes de iniciar a súa tramitación. Este proceso de análise debe ser desenvolvido co tempo necesario e suficiente para que poida ser efectuado con rigor, polo que é praticamente imposible que o documento de revisión do Plan especial poida ser aprobado inicialmente antes de que conclúa o prazo temporal da suspensión cautelar acordada, cuxos efectos se esgotan o vindeiro 3 de decembro de 2016.

Neste contexto é previsible que o levantamento da suspensión cautelar acelere o proceso que se pretende frear, polo que parece oportuno optar pola posibilidade, xa apuntada no acordo de suspensión, de redactar unha Modificación puntual do plan especial vixente, que se tramitará de xeito independente á revisión do Plan, coa concreta finalidade de evitar o sobrecrecemento daqueles usos que supoñen risco de destrucción do tecido residencial da cidade histórica.

O presente documento é unha Modificación puntual do plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica hoxe vixente, que pretende dar resposta ao problema concreto posto de manifiesto na proposta de suspensión cautelar, mediante a adaptación ou reforma puntual da normativa de usos.

A posibilidade de tramitación independente desta regulación permite, por unha banda, desvincular os prazos de elaboración e entrega dos traballos da revisión do Plan especial de condicionantes externos, alleos ao seu propio proceso de análise e maduración -como pode ser o prazo de remate da suspensión cautelar- e, por outra banda, permite establecer un punto de partida para o posterior enfoque, más completo e integral, da regulación dos usos, que haberá de incardinarse na futura Revisión do plan especial.

- c) Motivos de interese xeral que xustifican deter o proceso de implantación de novos aloxamentos turísticos ou de curta estancia

O fenómeno xurdido nos últimos anos de proliferación dos aloxamentos turísticos –nas súas diferentes modalidades- está a mudar substancialmente a estrutura tradicional residencial dos barrios históricos, supoñendo, de facto, a súa terciarización, a progresiva substitución de poboación residente por poboación flotante e, en última instancia, a perda da función residencial da cidade histórica.

Este proceso afecta non só á demografía dos barrios, senón tamén á súa estrutura comercial e de servizos, xa que os establecementos más tradicionais, dedicados ao residente, van sendo substituídos, de forma inexorable, por outros dedicados ao visitante ocasional.

Tanto os establecementos hoteleiros, como os aloxamentos turísticos nas súas diferentes modalidades –que inclúen tamén as chamadas vivendas turísticas e vivendas de uso turístico- representan, sen lugar a dúbidas, unha forma de utilización e explotación dos inmobles para usos distintos -e mesmo contrarios- ao residencial, entendido este como o destinado ao aloxamento estable de persoas.

Nun Estudo elaborado polo Concello de Santiago sobre *As vivendas de uso turístico na cidade histórico* analízase o impacto producido por este fenómeno, resultando especialmente preocupante o impacto sobre o prezo da vivenda, de xeito que é posible afirmar que a progresiva reconversión das vivendas en aloxamentos turísticos está a incidir tamén no dereito constitucional de acceso á vivenda, pois acaba por impedir o acceso da poboación local ás vivendas existentes. Así, na páxina 26 do citado Estudo indícase o seguinte:

Quizá o impacto máis notable do negocio das vivendas de uso turístico nan regradas, detrás do que ten que ver coa xeración de emprego, sexa a incidencia sobre o incremento no prezo do vivendo no Cidode Histórico, tanto en compro como en aluguer. Por desgropa, este efecto é tomén o máis difícil medir.

O dato máis facilmente verificable apunta o unha perda continua de poboación no ámbito da Cidade Histórica, e aíndo que esto perda de poboación ten causas odicianais (envellecemento, carencio de servizos como elevadores, garaxes, gas natural, banda ampla etc.) é evidente que o fenómeno turística ten unha incidencia innegable, e que sen a poboación residente e a vida ordinaria esta parte da cidade se convertería estritamente nun parque temático que con certeza remataría por matar a galiña dos ovos de ouro que representa unha cidade única e viva.

Moitas das vivendas de uso turístico non regradas que ocupan turistas de forma temporal non deveñen invólidos para a súa habitabilidade estable no medio e longo prazo por parte dunha familia ou unidade de convivencia. Unha utilización distinta da estival imposibilita tamén o seu uso como vivendas de aluguer para estudantes, e limita igualmente o aluguer por parte doutros colectivos de poboación flotante cunha mínima estabilidade residencial.

Os datos actuais (febreira de 2018) de aluguer de vivenda na Cidade Vella segundo o portal especializado Idealista é de 7,69 €/m² (6,44 €/m² no conxunto do municipio), o que dada a superficie media construído dos inmobles destinados a vivenda neste ámbito (144,31 m² segundo o padrón do IBI, descontando os espazos comúns e as muros e aplicando o coeficiente de redución do 0,8 que adoita utilizar o Cansorio de Santiago nos seus traballo sobre a Cidade Vella, 115 m² útiles) resulta nun prezo de 884 € por vivenda media ou tipo.

Se pensamos que se as vivendas ofertados na cidade xeran por termo medio 833 € mensuais, e se supoñemos que os gastos en que o propietario poida incorrer para alugar a vivenda a través de internet representan en total un 10% desta cantidade, chegariamos á conclusión de que non lles compensa destinar a vivenda ao mercado ordinario de aluguer por menos de 750 € ao mes por vivenda media ou tipo (uns 6,52 €/ m²), o mesmo prezo medio de aluguer que se rexistra na cidade.

A todo o anterior é preciso engadir que o Decreto 12/2017 polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendos turísticos e vivendas de uso turístico na Comunidade autónoma de Galicia contempla a implantación das chamadas vivendas de uso turístico en solo de uso residencial, se ben o artigo 41.5 do mesmo Decreto impide o destino da vivenda para uso turístico cando así o prohiba a ordenación de usos do sector ou os estatutos da comunidade de propietarios.

No momento en que se aprobou inicialmente a presente Modificación non estaba aínda aprobado o citado Decreto, polo que a normativa sectorial vixente na Comunidade autónoma de Galicia non regulamentaba a figura das agora nomeadas “vivendas de uso turístico”. Porén, aínda que se nomeen vivendas, tanto a Lei 7/2011 (artigo 65 bis) como o Decreto 12/2017 (na súa Exposición de motivos), as definen inequivocadamente como unha categoría ou “tipoloxía de oloxamento turístico”, isto é, temporal ou de curta estancia (artigo 5 do Decreto), polo que, no marco da regulación de usos do vixente PE-1, resultarían

asimilables ao uso hoteleiro (artigo 134 da normativa do PE-1), tratándose en todo caso dunha “*actividade turística*”, non residencial, como literalmente recoñece o segundo parágrafo do artigo 42.1 do Decreto.

Con base nas anteriores circunstancias, e co obxecto principal de asegurar a preservación da cidade histórica como lugar de residencia, faise preciso que no ámbito das ordenanzas de uso residencial do PE-1 se impida calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, distinta do aloxamento estable de persoas (artigo 105.a) do PXOM).

2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO

O ámbito territorial da presente Modificación correspón dese coas ordenanzas de uso residencial do vixente PE-1:

- Ordenanza de recinto intramuros (RI)
- Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (AU)
- Ordenanza de lineales históricos periféricos (LH)
- Ordenanza de ordenanza de rueiros (R)
- Ordenanza de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (THR)
- Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR)

A delimitación do ámbito de aplicación das citadas ordenanzas é o que se establece nos planos de ordenación do vixente PE-1 (coas súas modificacións aprobadas e en vigor), polo que non se estima procedente reproducir neste documento os citados planos de ordenación.

3. SITUACION ACTUAL

Sen prexuízo da análise e diagnose de usos que cómple efectuar no marco da Revisión do Plan especial da cidade histórica, resulta evidente a crecente aparición de aloxamentos turísticos e de actividades terciarias dirixidas ao visitante, en detrimento da residencia estable e permanente e dos servizos orientados á poboación residente.

Todo isto configura un proceso de terciarización que, de consolidarse no tempo, acabará por destruír o tecido residencial da cidade histórica, que constitúe a súa esencia, e que é preciso protexer por riba de calquera outro interese comercial ou turístico.

Nos planos seguintes móstranse graficamente os datos facilitados por INCOLSA, co emprazamento dos establecementos destinados a aloxamento turístico clasificados tanto pola súa categoría como polo seu número de prazas.



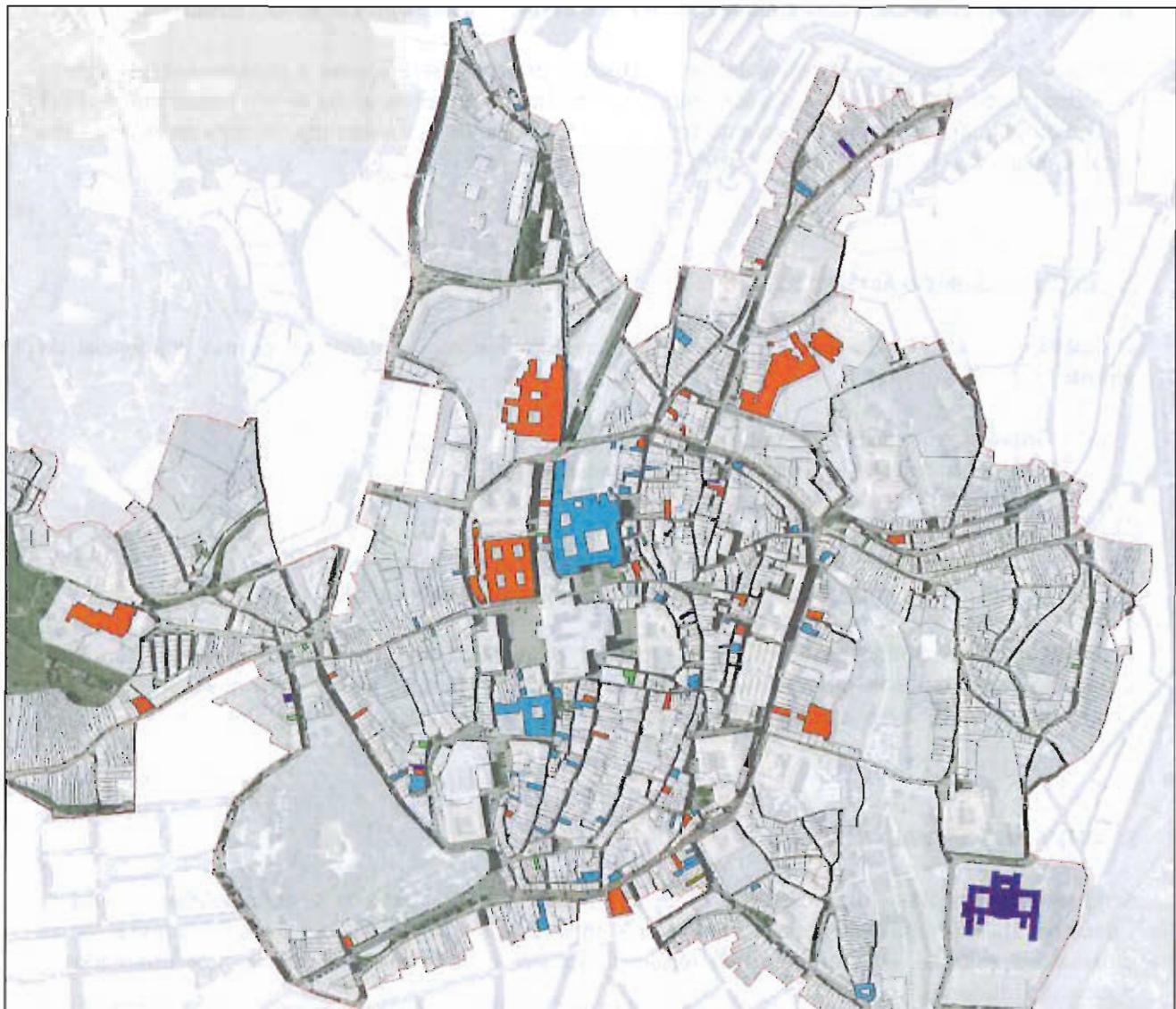
Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do 15 NOV. 2018

O secretario xeral do Pleno

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández





GRUPOS

PE1

- Albergue Turístico (8)
- Apartamentos turísticos (11)
- Hotel (35)
- Pensión (57)
- Vivendas turísticas (1)



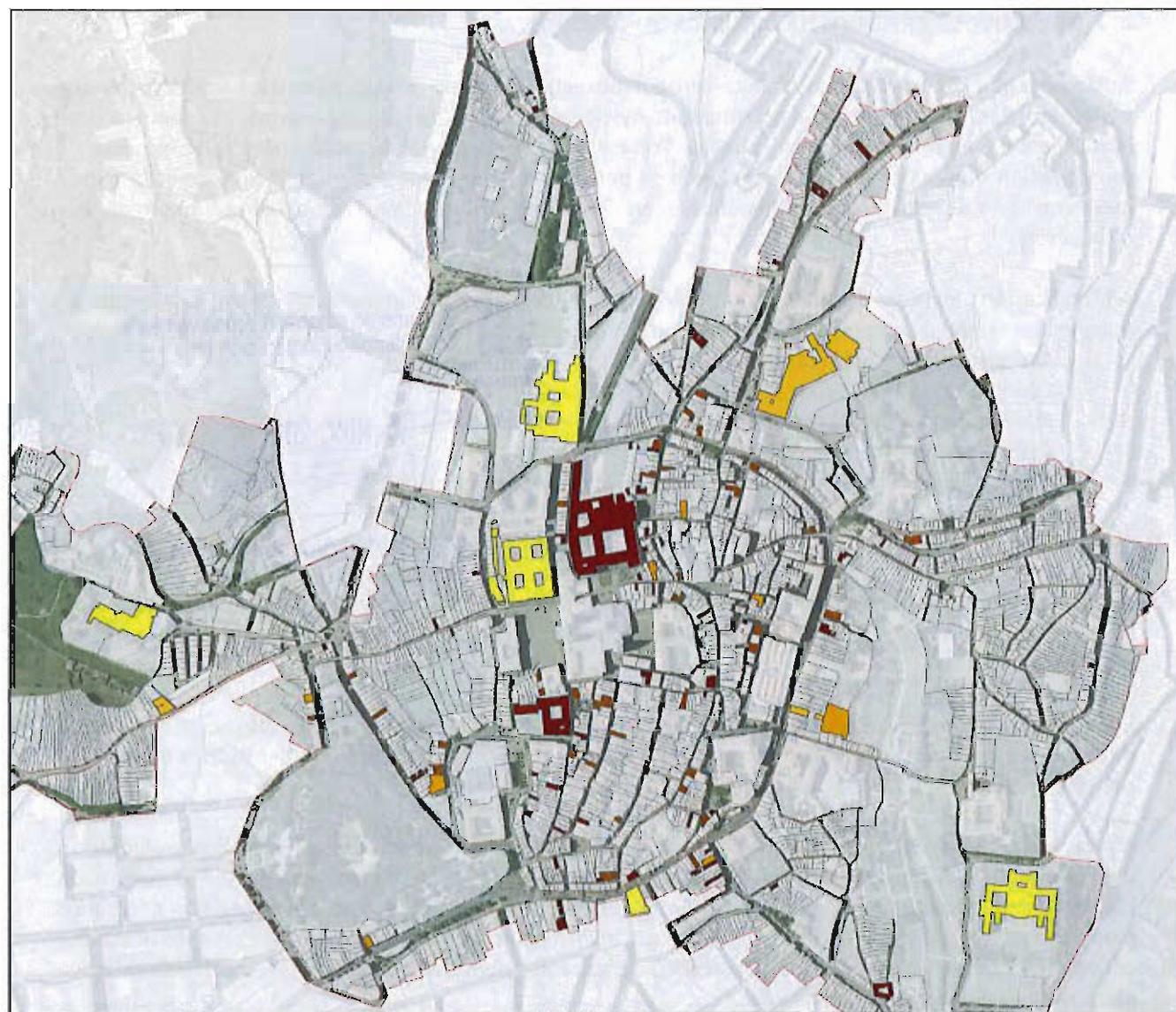
Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do

15 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario verá el Pleno

Fonte: INCOLSA. Outubro 2016



Nº de prazas

PE1

[dark red square]	0 - 15
[brown square]	16 - 30
[orange square]	31 - 60
[yellow square]	61 - 120
[bright yellow square]	121 - 259

Fonte: INCOLSA. Outubro 2016



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do

15 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral do Pleno

4. OBXECTIVOS E CRITERIOS DA MODIFICACIÓN PROPOSTA

A Modificación puntual que se tramita ten por obxectivo impedir os concretos usos urbanísticos que poñen en risco o mantemento da primordial función residencial da cidade histórica, ata tanto non se aproba unha Revisión do seu Plan especial. Trátase de evitar a consolidación do progresivo proceso de terciarización e de baleirado residencial, que se percibe na actualidade como a principal ameaza para o fráxil equilibrio de usos do centro histórico e, en definitiva, para a súa pervivencia como unha realidade urbana viva.

A Modificación afecta así ás ordenanzas do PE-1 que teñen atribuído como uso principal o de vivenda, ás que afectou tamén o acordo de suspensión cautelar adoptado en novembro do ano 2015 polo Pleno da Corporación en

- Ordenanza de recinto intramuros (RI)
- Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (AU)
- Ordenanza de lineales históricos periféricos (LH) sesión do 15 NOV. 2018
- Ordenanza de ordenanza de rueiros (R)
- Ordenanza de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (THR)
- Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR)

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral

A modificación que se propón é a que resulta da alternativa de ordenación seleccionada no trámite ambiental (alternativa 1), e que se concreta na modificación da redacción das ordenanzas afectadas pola suspensión, no apartado relativo aos usos autorizables, eliminando a posibilidade de autorizar determinados usos.

Para definir o alcance da regulación convén definir con maior precisión cales serían eses usos a restrinxir, é dicir aqueles usos que se perciben como unha ameaza para a pervivencia da cidade histórica como unha realidade rica e multifuncional, e o que é máis importante, habitada.

A progresiva terciarización das cidades históricas produce un círculo vicioso que se inicia coa proliferación dos servizos e dos aloxamentos destinados ao visitante, en detrimento dos que serven á poboación residente, e que acaba por *expulsar* os veciños e veciñas, que cada vez atopan menos servizos necesarios para a súa vida cotiá, e menos oferta de residencia a prezos e condicións razonables. Este proceso acaba por converter a cidade histórica nun decorado cheo de visitantes pero carente de veciños, que perde así a súa identidade e valor como realidade viva.

Desde este punto de vista, os usos que convén limitar son os que se engloban no concepto de *aloxamentos turísticos* nas súas diferentes modalidades, así como, pola súa similitude – e en particular pola súa difícil separación dos anteriores na práctica- o denominado *residencial comunitario*. Tamén resulta relevante a forma en que se ocupa o edificio xa que o uso preferente vivenda debe entenderse referido ás plantas altas da edificación, pero non tanto ás plantas baixas, en contacto coa rúa, onde pode ser deseable a implantación doutros usos distintos da vivenda, co fin de acadar o obxectivo referido: garantir a riqueza e variedade de usos.

A continuación analízanse ambas as vertentes, o carácter temporal do aloxamento e a súa posición no edificio.

- Os aloxamentos turísticos

A Lei 7/2011, do 27 de outubro, de turismo de Galicia, define no seu artigo 55 os seguintes tipos de aloxamento turístico:

Artigo 55. Tipos de establecementos de aloxamento turístico

1. O exercicio da actividade turística de aloxamento poderá exercerse, nos termos regulados nesta Lei, nalgún dos seguintes establecementos:
 - a) Establecementos hoteleiros
 - b) Apartamentos e vivendas turísticas
 - c) Campamentos de turismo
 - d) Establecementos de turismo rural
 - e) Albergues turísticos
 - f) Calquera outro que se fixe regulamentariamente
2. Aos aloxamentos turísticos seránllles aplicables os requisitos que determinen as disposicións vixentes en materia de edificación e vivenda relativos ás condicións de salubridade, sen prexuízo das esixencias regulamentarias que en cada caso sexan aplicables e dos demais requisitos que se determinen nas disposicións vixentes.

A definición e clasificación **dos establecementos hoteleiros** defínese no artigo 56 e seguintes da citada Lei 7/2011:

Artigo 56. Establecementos hoteleiros

1. Son establecementos hoteleiros, para os efectos desta lei, os aloxamentos turísticos situados nun ou en varios edificios próximos, ou en parte deles.
2. Dividiránse nos seguintes grupos:
 - a) Grupo I: hoteis
 - b) Grupo II: pensións

Artigo 57. Hoteis

Son hoteis aqueles establecementos que ofrezan aloxamento, con ou sen comedor e outros servizos complementarios, que ocupen a totalidade dun ou de varios edificios, ou unha parte independizada deles, cuxas dependencias constitúan unha explotación homoxénea, con entradas, escaleiras e ascensores de uso exclusivo, e que reúnan os requisitos técnicos mínimos en función da súa categoría, que se determinarán regulamentariamente.

Artigo 58. Clasificación

1. Os hoteis clasifícanse en cinco categorías identificadas por estrelas, consonte as condicións establecidas regulamentariamente, segundo os servizos ofertados, o confort, o equipamento dos cuartos, as condicións das instalacións comúns, os servizos complementarios e o persoal de servizo, e calquera outra que se fixe regulamentariamente.
2. Os establecementos do grupo de hoteis clasifícanse, con carácter ~~obrigatoriamente~~, nalgúnha das modalidades seguintes:
 - a) Hoteis
 - b) Hoteis apartamento
 - c) Hoteis balneario
 - d) Hoteis talaso
 - e) Calquera outra que se fixe regulamentariamente

Pola súa banda a definición e clasificación dos apartamentos e vivendas turísticas contense no artigo 64 e seguintes:

Artigo 64. Apartamentos turísticos

CONCELLO DE SANTIAGO
sesión do 15 NOV. 2018
Documento aprobado por *O secretario xeral do Pleno*

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

1. Teñen a condición de apartamentos turísticos os inmobles integrados en bloques de pisos ou en conxuntos de unidades aloxativas tales como chalés, bungalows e aquelas edificacións semellantes que estean destinados na súa totalidade ao aloxamento turístico, sen carácter de residencia permanente. Cada unidade aloxativa estará dotada de instalacións e servizos adecuados para a conservación, elaboración e consumo de alimentos e bebidas.
2. Os apartamentos turísticos estarán dotados de equipamento e mobiliario necesario para a súa inmediata utilización, que se estenderá ao uso e gozo dos servizos e das instalacións incluídas no bloque ou conxunto en que se atope.
3. Os apartamentos turísticos clasifícanse nas categorías de tres, dúas e unha chaves, e estableceranse regulamentariamente os requisitos de cada unha delas.
4. No caso de que o establecimiento estea situado en solo rústico de conformidade co establecido na normativa urbanística e de protección do medio rural de Galicia, únicamente poderá ter a condición de apartamento turístico cando se trate de rehabilitación, reconstrucción ou, de ser o caso, ampliación de edificacións legalmente existentes naquel.

Artigo 65. Vivendas turísticas

1. Enténdese por vivendas turísticas os establecementos unifamiliares illados en que se preste servizo de aloxamento turístico, cun número de prazas non superior a dez e que disponen, por estrutura e servizos, das instalacións e do mobiliario adecuado para a súa utilización inmediata, así como para a conservación, elaboración e consumo de alimentos dentro do establecimiento.
Asda. R. Rosales. O secretario Fernández
2. A comercialización da vivenda turística deberá consistir na cesión temporal do uso e gozo da totalidade da vivenda, polo que non se permite a formalización de contratos por cuartos ou a coincidencia dentro da vivenda de usuarios que formalicen distintos contratos.
3. Os requisitos que sirvan de criterios para a clasificación das vivendas turísticas fixaranse por vía regulamentaria.
4. No caso de que o establecimiento estea situado en solo rústico de conformidade co establecido na normativa urbanística e de protección do medio rural de Galicia, únicamente poderá ter a condición de vivenda turística cando se trate de rehabilitación, reconstrucción ou, de ser o caso, ampliación de edificacións legalmente existentes naquel.

Artigo 65 bis. Vivendas de uso turístico

1. Son vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas, de xeito reiterado e a cambio de contraprestación económica, para unha estadía de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata disponibilidade e coas características establecidas por vía regulamentaria.

As vivendas de uso turístico poderán ser comercializadas, ademais de polas empresas turísticas reguladas no artigo 33.1 desta lei, polos seus propietarios/as ou pola persoa 51 física ou xurídica que os/as represente. Neste último suposto non se aplicará o disposto no artigo 33.2 da lei.
2. Constitúen estadías de curta duración aquellas nas que a cesión de uso é inferior a trinta días consecutivos, e quedan fóra do ámbito de aplicación as que excedan esa duración.
3. As persoas propietarias e/ou comercializadoras quedarán obrigadas fronte á Administración turística ao cumprimento das obrigas impostas nesta lei e nas normas que a desenvolvan e responderán de xeito solidario fronte a aquela, incluída a obriga de subscribir e manter vixentes os seguros de responsabilidade civil para estas vivendas.
4. As vivendas de uso turístico requiren da correspondente declaración previa de inicio da actividade perante a Administración turística.

A categoría albergue turístico defínese no artigo 74 da Lei :

Artigo 74. Albergue turístico

1. Son albergues turísticos os establecementos que ofrecen aloxamento por praza, maioritariamente en cuartos de capacidade múltiple, con ou sen servizos complementarios.
2. Os requisitos que sirvan de criterio para a clasificación destes establecementos fixaranse por vía regulamentaria.

O desenvolvemento regulamentario que afecta ás categorías de aloxamentos turísticos descritas é o que se indica a continuación:

Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, polo que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade autónoma de Galicia.

Decreto 48/2016, do 21 abril, por el que se establece a ordenación dos albergues turísticos de Galicia

Decreto 57/2016, do 12 de maio, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros

Á vista da súa regulación específica concluímos que xunto cos establecementos hoteleiros os apartamentos turísticos, as vivendas turísticas e as vivendas de uso turístico, así como os albergues turísticos, constitúen, desde o punto de vista dos obxectivos perseguidos pola Modificación puntual, unha ameaza á prevalencia do uso vivenda no tecido residencial, por canto que supoñen un tipo de aloxamento turístico e temporal –sempre se refiren a estadías curtas, por definición inferiores a 30 días- e, polo tanto, non susceptibles de ser ocupadas por poboación residente de carácter permanente.

Respecto das outras categorías definidas (campamentos de turismo ou establecementos de turismo rural), enténdese que polas súas propias características non supoñen unha ameaza á prevalencia do uso vivenda no tecido residencial xa que non son susceptibles de ser desenvolvidas en espazos propiamente residenciais da cidade compacta, que son os que se queren preservar. Polo mesmo motivo, non parece necesario excluírlas da prohibición xa que ao non desenvolverse no ámbito en estudo, a súa prohibición ou non resulta irrelevante.

• A posición no edificio

A regulación vixente nas ordenanzas obxecto de modificación (que é de carácter preferentemente residencial), únicamente autoriza como compatibles os usos hoteleiro e residencial comunitario en edificio exclusivo, é dicir, ocupando todas as plantas da edificación. Polos motivos anteriormente relacionados, entendemos que, no momento actual, a xeneralización desta forma de ocupación acaba por impedir o uso residencial nas plantas altas, supoñendo, na práctica, a progresiva substitución da poboación residente por visitantes ocasionais ou de tempada.

En conclusión, a proposta de Modificación puntual tradúcese nunha nova redacción dos apartados relativos á regulación de usos nas ordenanzas de uso residencial, suprimindo a compatibilidade, en edificación exclusiva, dos usos hoteleiro e residencial comunitario e declarando a incompatibilidade de calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia. A Modificación puntual non afecta a outras determinacións de ordenación nin ten un reflexo gráfico nos planos de ordenación, que non se modifican.

• Mantemento das actividades existentes

Dado que o que se pretende é impedir a implantación de novos aloxamentos turísticos e de residencial comunitario, sen afectar aos xa implantados, inclúese unha disposición sobre o mantemento das actividades preexistentes.

5. TEXTO NORMATIVO VIXENTE

A continuación transcríbense as ordenanzas obxecto de estudio na súa redacción actual vixente, antes da modificación.

CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO EN SOLO URBANO

Artigo 150. Ordenanza de recinto intramuros (RI)

1. Delimitación e ámbito

Apícase esta ordenanza ao antigo recinto da cidade medieval amurallada definido polo viario periférico, tal e como se indica en planos de ordenación.

O secretario do Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

15 NOV. 2018

2. Criterios e parámetros de ordenación

Para este ámbito, o de maior valor arquitectónico do conxunto protexido o Plan especial dá por terminado o seu proceso de construcción, polo que a súa regulación establecese sobre a base xerol da conservación do volume actual.

Establecese o mantemento do actual coeficiente de ocupación, e por tanto da liña de edificación interior e das aliñacións exteriores do edificación principal, tal e como se indica en planos de cualificación e codificación.

Non se permiten construcións por detrás da liña de edificación interior establecida en planos de ordenación, o sobrante de parcela haberá de acondicionarse como espazo libre privado. Naqueles espazos libres privados que non presenten un tratamento de axardinamento ou arboredo e non se sitúen en contacto con espazos libres públicos, poderán tolerarse estruturas lixeiras desmontables e diáfanas en todos os seus paramentos co mesmo uso que a planta baixa. As súas corpinterías ou elementos construtivos pintarónse da cor das carpinterías do resto da fachada traseira.

Cando os espazos non edificados dean fronte a espazos libres públicos haberán de cercarse con muros pétreos, en continuidade cos existentes e con altura máxima a do teito da planta baixa da edificación principal ou contigua.

Exceptúanse destas condicións aqueles cercados catalogados que presenten unha disposición ou materiais diferentes.

A altura máxima da edificación determinase nos alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 95 a 98 das presentes normas.

Non se autorizan sotos, semisotos, nin entreplantas, salvo os xa existentes en edificios catalogados.

Por encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan especial como desconforme coa ordenación, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa, coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obligatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

As plantas ático consideráranse para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación debéndose adaptar ao regulado no artigo 101 da presente normativa cando así se estableza nos devanditos alzados.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura porcelaria actual, non permitíndose agregacións nin segregacións.

3. Aliñaciáns e rasantes

Mantéñense as actuais aliñaciáns e rasantes que terán a consideración de oficiais. Incarpararanse ao espazo público peonil tanto as venelas e servidumes de paso, consideradas como tales en planos de ordenación como aquellas que cheguen a publicarse en desenvolvemento do Plan, ben mediante actuacións de expropiación ou asociadas a actuacións xerais sobre a edificación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivendo. Son compatibles, ocupando edificación exclusiva, o residencial comunitario, o hoteleiro, institucional privado (oficinas clase III) en edificios de superficie construída maior a 500 m², administración pública e institucional, socio-cultural, docente, osistencial, universitario residencial e investigador, e todo iso sen prexuízo da obriga de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m² (cincuenta) tolérose ademais o uso exclusivo comercial e o de oficinas.

A unidade edificatoria 111103 manterá o uso comercial exclusivo.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en plantas baixas da edificación os seguintes:

- Comercial en categoría 2º e en todos as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecos, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e demais locais onde se practiquen xogos de azar
- Talleres industriais e artesanois en categoría 1º. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:
 - Do grupo 1º. Almacéns e depósitos de sustancias inflamables e combustibles, talleres de fontanería, pintura e decoración
 - Do grupo 2º. Talleres de carpintería, ferraxería, construcción e reparación electromecánicos
 - Do grupo 5º. Lavanderías e tinturerías
 - Do grupo 6º. Preparación de conservas e produtos alimenticios e todo tipo de desperdicios de matadoiro, preparación e envases de bebidas, fábricas de xea, de cervelleiros, etc.
 - Do grupo 7º. Elaboración de papel e cartón
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixiosa
- Administración pública e institucional
- Docente

En plantas altas dos edificios permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo de 1:2 en termos de superficie construída, o seu implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivendo e non altere a organización espacial de modo tal que impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Venda pola miúda. Tolérase en planta 1º vinculado a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ombas as plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais; autorizándose en todo caso naqueles edificios cuxas primeiras plantas fosen construídas diáfanas para destino comercial
- Hostelería. En planta 1º vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes
- Servizos persoais
- Docente. En planta 1º vinculado a planta baixa
- Oficinas da clase I
- Asistencial exclusivamente en planta primeiro



Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario da Corporación en

- Socio-cultural exclusivamente en planta primeira
- Salas de reunión exclusivamente en planta primera, vinculadas a hostelería en planta baixa
En semisotos e sotas existentes permítense usos complementarios dos de planta baixa

5. Protección das características tipolóxicas etnográficas e construtivas

De acordo co establecido no Título VI do L.P.H.E. establecése unha salvagarda xeral sobre o conxunto do ámbito de ordenanza, tendente ao mantemento dos modos de canstruír, organización e estrutura dos edificios que definen a súa tipoloxía característica.

De acordo co anterior primarase o mantemento dos actuais ornazóns horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo por orixinario, nos edificios catalogados. Neste sentido, priorizaranse sobre estes as actuacións de conservación, mantemento e reparación fronte ás de substitución. As actuacións de substitución, mesmo por materiais diferentes á madeira (aceiro, lousas lixeiras, etc.) haberán de manter a sistema tipolóxico estrutural arixinario

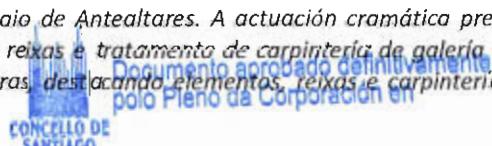
En todo caso haberán de manterse as estruturas pétreas verticais existentes, na súa función resistente, e as de cerramento en edificios catalogados.

O Concello e demais Administraciáns competentes facilitarán o cumprimento do precedente mediante o fomento da recuperación e o desenvolvemento de materiais, técnicas e oficios construtivos tradicionais.

6. Condicións estéticas

As presentes condicións pormenorizan e desenvolven as xerais establecidas no Capítulo II da Título VI nos seguintes aspectos:

- Para os efectos de aplicación das normas xerais de estética urbana as fachadas traseiras terán a consideración de fachadas principais.
- Non se autorizan os acabados de fachada en chapadas de pedra granítica
- As carpinterías exteriores de ocos de xanelas en fachada principal realizaranse a faces exteriores, salva que se trate de actuación de adición que deberán seguir a disposición das xa existentes. As carpinterías haberán de realizarse en madeira pintada segunda a paleta cromática que se chega ao presente Plan especial.
- Realizaranse praxectos singulares de cor, que excepcionan as determinacións cromáticas establecidas na norma xeral acomodándaas aos da seu estilo e época, para as seguintes edificios:
 - Unidade edificatoria 211520. Rúa das Casas Reais 19. Recuberto con rebocado pétreo en bo estado, a cor debe limitarse a destacar a rica ornamentación
 - Unidade edificatoria 211519. Rúa das Casas Reais 21. Revestido con rebocado pétreo en bo estado, a cor centrarse en unificar carpinterías, nas reixas e en destacar os elementos ornamentais.
 - Unidade edificatoria 110708. Travesa da Universidade 1. Supresión de impermeabilizantes na baixo cuberta e a seu tratamento.
 - Unidades edificadorias 410722 e 410721. Rúa das Orfas 15 e 17. A actuación cramática, prestará especial atención aos fondos rebacados.
 - Unidade edificatoria 110213. Preguntoiro, 4. San Paio de Antealtares. A actuación cramática prestará atención á significación de elementos ornamentais, reixas e tratamiento de carpintería de galería en S. Paio e recuperará o rebocado pétreo coas súas terras, destacando elementos, reixas e carpinterías en polo Pleno da Corporación en.



Artigo 151. Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (AU)

1. Delimitación e ámbito

Apícase esta ordenanza á primeira periferia histórica do recinto intímparo, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios e parómetros de ordenación

Assd. D. José Basilio Alonso Fernández

Para este ámbito, que presenta unha singular e característica arquitectura, o Plan especial dá por culminado o proceso de elaboración da forma do espacio público, ainda que a regulación desta cualificación ha de ser compatible cunha dinámica de rehabilitación e mellora, de acabado puntual de volumetría e de corrección de engadidos inconvenientes, sobre a base xeral da conservación da ocupación en planta.

De acordo co anterior establecécese o mantemento da actual ocupación en planta da edificación principal, e por tanto da liña de edificación interior e alañiñáns exteriores, tal e como se indica en planos de codificación e cualificación, fixándose neste último o fondo máximo edificable das novas edificacións e os axustes puntuais dos existentes. Establécese unha valoración positiva do espacio libre privado como compoñente da súa morfoloxía singular, polo que se manterá o arboredo existente, acondicionando o sobrante de parcela. Nos ámbitos que se establecen en planos de ordenación, os vacantes de parcelo poderán acoller o uso de garaxe-aparcadoiro de uso colectivo en categoría 2º grao 3º.

Autorízanse edificacións auxiliares dunha soa planta e altura máxima 3,5 metros, ocupando como máximo o 10% do vacante de parcela e nunca máis de 30 m². Estas edificacións non poderán apegarse á edificación principal debendo integrarse no sistema de peches da parcela ou na composición do libre privado. As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou de fábrica rebocado e pintado da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas no mesmo cor que as da fachada traseira.

A altura máxima da edificación determinábase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigo 95 e 98 das presentes normas.

Nan se autorizan sotos, semisotos, nin entreplontas salva os xa existentes en edificios catalogados e os sotas ou semisotos que resulten do desnivel entre a rasante da rúa e a rasante actual dos espazos libres privados interiores máis 60 cm.

Par encima da altura máxima de edificación permitíranse apraveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan especial como desconforme coa ordenación, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definida por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do apraveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obligatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

As plantas ótico considéronse para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os óticos existentes que se indican en alzados de ordenación, debéndose adoptar os existentes ao regulado no artigo 101 da presente normativa condón se estableza nos devonditos alzados.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de monterse a estrutura porcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que os correspondentes á posibilidade de agrupación das parcelas 140307-140308, 310534-310535, 120226-120227, 430317-430328, 430224-430225, 420311-420312, tal e como se establece en plono de codificación.



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

3. Aliñacións e rosantes

Mantéñense con carácter xeral os actuais aliñacións e rosantes que teñan a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

Incorpáronse novos itinerarios peonís establecidos en planos de ordenación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda. Son compatibles ocupando edificación exclusiva o residencial comunitario, o hoteleiro, institucional privado (oficinas clase III) en

edificios de superficie construída maior a 500 m², administración pública e institucional, socio-cultural, sanitario, docente, osistencial, universitario residencial e investigador, e todo iso sen prexuízo da obrigación de garantir o mantemento dos carácteres determinantes do edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Igualmente, e para edificios con superficie útil total, (suma de todas as plantas) menor de 50 m² tolérase o demais o uso exclusivo comercial e de oficinas.

A unidade de edificación 430101 manterá o uso hoteleiro.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- *Comercial en categoría 2º e en todas as súas clases*
- *Oficinas en todas as súas clases*
- *Salas de reunión excepto discotecos, solas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos*
- *Talleres industriais e artesanais en categoría 1º. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:*
 - *Do grupo 1º. Almacéns e depósitos de sustancias inflamables e combustibles*
 - *Da grupo 2º. Talleres de construcción e reparación electromecánicos*
 - *Do grupo 6º. Preparación de conservas e produtos alimenticios a base de desperdicio de matadoiro, preparación e venda de bebidos*
 - *Do grupo 7º. Elaboración de papel e cartón*
- *Sanitario.*
- *Asistencial.*
- *Socio-cultural.*
- *Docente.*
- *Relixioso.*
- *Administración pública.*
- *Garaxe-oparcadoira en categoría 1º, grao 1º e categoría 2º, graos 1º e 2º, cando en edificios de novo construción a fronte de parcela sexo superior ou igual a 8 metros.*

En semisotos e sotos permítense usos complementarios das de planta baixa.

En plantas altas do edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e a residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda, e non altere a organización espacial de modo tal que se impida o súa recuperación para o uso vivenda:

- *Venda polo miúdo. Talérase excepcionalmente en planta 1º vinculada a planta baixa farmando a mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambos os plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais.*
- *Hostalería en planta 1º, vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes.*
- *Servizos persoais.*
- *Oficinas da clase I.*
- *Asistencial exclusivamente en planta primeira.*
- *Socio-cultural exclusivamente en planta primeira.*
- *Docente. En planta 1º vinculada a planta baixa.*

O uso dos edificacións auxiliares será complementario do uso principal da edificación ou vinculado ao mantemento do espazo libre.

5. Protección das características tipolóxicas etnográficas e construtivas

De acordo co establecido no Título VI da L.P.H.E. establécese unha salvaguarda xeral sobre o conxunto da ámbito de ordenanza, tendente ao mantemento dos modos de construir, organización e estrutura dos edificios que definen a súa tipoloxía característica.

De acordo co anterior primarase o mantemento dos actuais armazóns horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo por orixinario, nos edificios catalogados. Neste sentido priorizaranse sobre os mesmos as

actuacións de conservación, mantemento e reparación fronte ás de substitución. As actuacións de substitución, mesmo por materiais diferentes á madeira (aceiro, lousas lixeiras, etc.), en edificios catalogados, haberán de manter o sistema tipolóxico estrutural orixinario.

En todo caso haberán de manterse as estruturas pétreas verticais existentes, na súa función resistente, e as de cerramentos en edificios catalogados.

O Concello e demois Administracións competentes facilitarán o cumprimento do precedente mediante o fomento da recuperación e o desenvolvemento de materiais, técnicas e oficios construtivos tradicionais.

6. Condicóns estéticas

As presentes condicóns pormenorizan e desenvolven as xerais establecidas no Capítulo II do Título VI nos seguintes aspectos:

- Non se autorizan os acabados de fachada en chapados de pedra granítica.
- As carpinterías exteriores de acos de xanelas en fachada principal realizaranse a faces exteriores, salvo que se trate de actuacións de adición que deberán seguir a disposición das xa existentes. As carpinterías haberán de realizarse en madeira pintada segundo a paleta cromática que se adjunta ao presente Plan Especial.
- Realizaranse proxectos singulares de cor, que excepcionan os determinacións cromáticas establecidas na norma xeral acomodándoas ás do seu estilo e época, para os seguintes edificios:
 - Unidade edificatoria 140202, rúa Tras do Pilar 10. A cor de fachadas deberá acercarse ás paletas propias do modernismo con claras influencias da Secesión Vienesa.
 - Unidade edificatoria 220906, rúa das Loureiros 25. A cor de fachadas deberá recuperar as paletas propias do modernismo.
 - Unidade edificatoria 421020, Rúa de San Pedro 96. A cor debe significar esta peza no conxunto da rúa, destacando a súa decoración de xustaposicións xeométricas.
 - Unidade edificatoria 421006, Rúa de San Pedro 66. Con respecto ao enfoscado pétreo, a cor tenderá a unificar e significar os elementos compositivos desto fachada, onde destaca o reixa.
 - Unidade edificatoria 120201B, Asilo de Carretas edificio interior. A actual cor branca das fachadas nega a forza xeométrica desta composición.
 - Unidade edificatoria 140101, Pavillón de Santa Susana. Substitución por cor adecuada ao seu estilo de transición entre o eclecticismo decimonónico e o modernismo.

7. Áreas de contorna ambiental

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecido no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederase nelas ó redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora. As ditas áreas son:

- Traseiras de rúa da Virxe da Cerca, unidades edificatorias seguintes:
 - Desde a 420203 á 420210, ambas inclusive.
 - Desde a 420102 á 420114, ambas inclusive.
 - Desde a 420115 á 420126, ambos inclusive.
- Fachadas traseiras da rúa de S. Pedro das unidades edificatorias 421005 á 421013, ambos inclusive.
- Troseiras das Hortas-Norte, comprendendo as seguintes unidades edificatorias:
 - Desde a 120205 á 120253, ambas inclusive.
 - Números pares 14 ao 32 da Rúa Galeras, ambos inclusive.
- Traseiras das Hortas-Sur, comprendendo as seguintes unidades edificatorias:
 - Desde a 511102 á 511132, ambos inclusive.
 - Desde a 511145 á 511156, ambos inclusive.
- Traseiras da rúa do Pombal, comprendendo os seguintes edificatorias desde a 511157 á 511191, ambos inclusive.

8. Regulación específica dos quinteiros 5305 e 5701

sesión do 15 NOV 2018

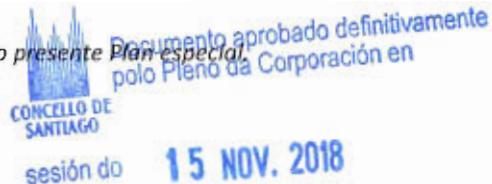
Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

SANTIAGO

Asdo. O secretario xeral do Pleno
Antón Alonso Fernández

Nos ospectos referidos o usos autorizados, construcións por encima do olturo máximo, ocupación de patio de quinteiro e sotos, os unidados edificatorios dos citados quinteiros comprendidos neste ordenanza regularonse polo establecido no artigo 123, Ordenanza 1. Ensonche, do vixente Plan Xerol, sempre que da súa aplicación non se derive prexuízo para os valores dos edificios que se protexen, de conformidade co ficheiro de edificios catalogadas.

En todos os restantes aspectos, estorán aa establecido no presente Plan especial.



Artigo 152. Ordenanza de lineais históricos periféricos (LH)

1. Delimitación e ómbito

Apícase esto ordenanza ás pezas históricas de San Lourenzo-Carme de Abaixo, Sar-Castrón-Doura, Basquiños-Espírito Santa, Vista Alegre e Belvís, vinculadas a eixos de camiñas exteriores de carácter lineal, tal e como se indica en planos de ordenación.

O secretario do Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

2. Criterias e parámetros de ordenación

Neste ómbito a Plan especial propón regular o proceso de desenvolvemento edificatorio para introducir actuacións de cualificación tendentes á posta en valor das arquitecturas de interese que perviven e, sobre todo, da súa morfoloxía urbana, caracterizada historicamente pola diferenciación entre a ámbito de posición da edificación sobre o viario lineal e a horta ocupada a resto da parcela.

O fando máxima de edificación será a establecida en planos de ordenación, mantenda a existente ou esgatanda unha dimensión tipo nos de nova edificación, ampliación ou supresión, estes últimas nas casos de fondos descanfarmes coa ordenación.

Por detrás da liña de edificación interior, e nunha profundidade máxima de 20 metros, autorízanse edificacións auxiliares, dunha soa planta e cunha acupación máxima de 20 m². As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa car, as seus cerramentos serán pétreas, de madeira na súa car ou de fábrica rebocada e pintada da car das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas na mesma car que as da fachada traseira. O sobrante de parcela monterá a seu carácter de libre privado, mantendo a seu uso agrícola ou acondicionándaa mediante a seu axardinamento e arbarizacián. Condo as espazos non edificadas dean frante a viario ou espazos libres públicos haberán de cercarse con muros pétreos en continuidade cos existentes, ou en fábricas rebocadas e pintadas da car das medianeiras, na súa ausencia, cun alzada máxima de 1,5 m.

A altura máxima da edificación determiníñase en alzadas de ordenación, medíndase na forma prevista nos artiga 95 a 98 das presentes normas.

Autorízanse satas e semisatas destinadas a usas complementarias da planta baixa e que poderán ser os de garaxe aparcadairo cando en edificios de nova construcción a frante de parcela sexa superior ou igual a 7 metros.

Par encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito na plana de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme pola presente Plan especial, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación da artiga 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso da aproveitamento baixa cuberta haberá de vincularse abrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias da canxunta da edifica.

As plantas ótica computarán para todas os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os óticas existentes que se indican en alzadas de ordenación, debéndose adaptar ao regulado no artigo 101 da presente normativa canda así se estableza nas devanditos alzados.

Nas edificacións de nova planta autorízanse persianas nos condicións establecidas na artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as correspondentes á posibilidade de agrupación das parcelas 220116-220115 ou 220116-220117, 280119-280118, 140843-140842, 430305-430306 ou 430305-430304, tal e como se indica en plano de codificación.

3. Aliñacións e rasantes

Montéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indicon en planos de ordenación.

Incorpóranse puntualmente novos accesos peonís e complementos de accesos rodados establecidos en planos de ordenación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda. Son compatibles ocupando edificación exclusiva, o residencial comunitario, hoteleiro, administración pública, socio-cultural, sanitario, universitario residencial e investigador, docente e asistencial, e todo iso sen prexuízo de garantir o mantemento dos caraceres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m², toléranse ademais o uso exclusivo comercial, o de oficinas e o de talleres industriais artesáns.

A unidade edificatoria 140804 poderá monter a total ocupación da edificación actual nunha planta con destino exclusivo a usos salos de reunión, garaxe-aparcadoiro en categoría 3º, sociocultural, relixioso, deportivo, recreativo e servizos urbanas. Alternativamente poderá acomadar a edificación ao fonda tipo 12 m e altura máxima (B+1) (planta baixa e un piso) nas condicións xerais desta ordenanza.

Aquellos unidades edificatorias co uso de vivenda familiar, manterán devandito carácter, sen outra excepción que as que presenten alturas superiores ás dúas plantas e superficie construída total igual ou maior de 220 m².

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2º e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1º, excepto no grupo 7º dedicado á fabricación de papel e cartón
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1º grao 1º e categoría 2º graos 1º e 2º, cando en edificios de nova construcción a fronte de parcela sexa superior a 7 metros.

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda, e nan altere a organización espacial de modo tal que non impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Hostalería en planta 1º vinculada a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Vendo polo miúdo. Tolérose excepcionalmente en planta 1º vinculada a planta baixa formondo o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambos as plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais.

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno do Concello de Santiago
CONCELLO DE SANTIAGO

sesión do

15 NOV. 2018

O secretario xeral do Pleno

- Servizos persoais. O uso das edificacións auxiliares será complementario da usa principal da edificación ou vinculado ao mantemento da espazo libre.

5. Áreas de contorna ambiental

Pola súa presenza na media urbana identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecida na artiga 107.3. En desenvolvemento da Plan procederanse nelas á redacción e execución de praxectas de car, cunha función integradora. As ditas áreas son:

- Fachadas traseiras da rúa de Belvís das unidades edificatarias nºs 420411 á 420424, ambas inclusive
- Fachadas traseiras das unidades edificatarias nºs 440102 á 440107, ambas inclusive, en Campa da Sar
- Fachadas traseiras de Castrán Daura das unidades edificatarias nºs 430340 á 430346, ambas inclusive e desde a 560101 á 560113, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa da Olvida das unidades edificatorias nºs 411409 á 411428, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa de Sar das unidades edificatorias nºs 411430 á 411464, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da barria de Vista Alegre das unidades edificatarias seguintes:
 - Desde a 280101 á 280116, ambas inclusive
 - Fachadas principais e fachadas traseiras de barria de Vista Alegre das unidades edificatarias seguintes:
 - Desde a 220120 á 220125, ambas inclusive
 - Desde a 280117 á 280121, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa da Carme de Abaixa das unidades edificatarias seguintes:
 - Desde a 120701 á 120716, ambas inclusive
 - Desde a 120802 á 120812, ambas inclusive
- Fachadas da Calzada da Carme de Abaixa das unidades edificatarias seguintes:
 - Desde a 120601 á 120631, ambas inclusive
 - Desde a 120502 á 120507, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa de San Laurenza das unidades edificatorias seguintes:
 - Desde a 140601 á 140609
 - Desde a 140701 á 140720
- Fachadas principais e fachadas traseiras de Carredoiria de San Lourenzo das unidades edificatarias seguintes:
 - Desde a 140609 á 140621, ambas inclusive.
 - 140702 e 140701.

Artiga 153. Ordenanza de rueiras (R)

1. Delimitación e ámbito

Camprende esta ardenanza a ámbito das núcleos rurais de Taxeira de San Laurenzo e Rueiro de Figueiriñas, incorporados pola súa pasión á Cidade Histórico, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación

Ademais do protección do patrimonio construído que se cataloga, preténdese a rehabilitación e mellora destes núcleos, incorporándoo como estruturas singulares de marcado carácter rural dentro do conxunto histórico.

A súa regulación volumétrica establecese en planos e alzados de ordenación, mediante o criterio do montemento da ocupación da edificación principal existente. Nas parcelas vacantes a disposición da edificación será a indicada en planos e alzados de ordenación.

Os parámetros sinalados con anterioridode aplicaranse sobre o edificación principal; adicionalmente tolerorónse sen computar edificabilidade:

- Hórreos e adegos oto un máximo de 15 m² e cunha altura máxima de 3,50 m
- Alpendres obertos polo menos nun 50% do seu perímetro
- Cubertos, almacéns, silos e demois edificacións adxectivas destinadas o usos agrorios
- Garaxes

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
sesión do 15 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

- e) Aseos e servizos hixiénicos opegados ao corpo principal de edificacións existentes, cando non poidan situarse no seu interior

As edificacións auxiliares non se permitirán en fochada e situaranse apegados ó edificio principal ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio. O conxunto de edificacións auxiliares non excederá a ocupación do 20% da parcela. As súas cubertas serán de tella árove curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou rebocados e pintados da cor das medianeiras, as súas corpinterías serán pintadas ou lacadas.

En canto ás condicións da edificación por encima do altura máxima estorase oo disposto no artigo 135.3 do vixente Plan xeral.

Nas edificacións de nova planta autorízense persianas, nos condicións establecidos no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcialaria actual, non permitíndose agregacións nin segregacións.

3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense con carácter xeral as actuacións oliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, tal e como se indican en planos de ordenación, complementanda a súa accesibilidade con actuacións puntuais de nova violidade.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivendo familiar, compatible en edificio exclusivo co hoteleiro, socio-cultural e sostancial.

O uso principal do edificio será o de vivendo familiar compatible en baixos da edificación ou edificio anexo con:

- Comercial en categoría 2^a
- Talleres industriais artesanois en categoría 1^a
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1^a

Na parcela non ocupada permítense o uso agrícola.

O uso dos edificacións auxiliares será complementorio do uso principal da edificación ou vinculado ao mantemento do espazo libre.



Artigo 154. Ordenanzo de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (THR)

1. Delimitación e ámbito

O ámbito desta ordenanza comprende os tecidos históricos que foron máis beneficiados polo planeamento anterior (Plan parcial de Belvís actualmente derogado, no seu sector Trisca (1968) e Castron Douro (1972)), cos límites que se indican en planos de ordenación.

2. Criterios e parómetros de ordenación

Neste ómbito o Plan especial pretende corrixir as disfuncións detectadas, sobre a base da consolidación do actual sistema viario, intervindo tan só puntualmente con criterios funcionais e de accesibilidade.

En canto aos parómetros de edificación, establecése en planos de ordenación os fondos e alturos xenéricos da ordenación. Estes últimos trasládonsen como indicación, tamén xenérico para cada tramo de rúa, ao plano de alzados.

As edificaciós existentes executadas en desenvolvemento do planeamento anterior que superen os parámetros xenéricos antes citados, poderán conservarse, mediante as actuacións para o edificio definidos na presente normativo salvo a de reestruturación total, sen prexuízo de producir as actuacións de adecuación das elementos desconformes que se sinalan en planos de olzadas. Na suposta de substitución ou reestruturación total do edificio existente, a novo construción haberá de estar aos parámetros xenéricos establecidos.

Non se permiten prolongacións de planta baixa nin construcións por detrás da liña de edificación interior. Por encima da altura máxima de edificación permitírase o aproveitamento baixa cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrita no plano de cuberta dos edificios, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan especial, nese caso haberá de quedar inscrita no plano definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

Autorízanse sotos e semisotos destinadas a usos complementarios da planta baixa e que paderán ser os de garaxe-oparcadoiro cando en edificios de nova construcción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 7 metros.

O uso do aproveitamento baixa cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias da conxunto do edificio.

Nan se permite a formación de novos áticos.

Nas edificaciós de nova planta e nas existentes non catalogadas autorízanse as persoas, nas condicións establecidas no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de monterse a estrutura porcelaria actual, non permitíndose máis agregacións que as correspondentes ás parcelas 460105-460104 como se indica en plano de codificación.

3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense os actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ómbita da presente ordenanza, o de vivenda. Son compatibles ocupando edificación exclusivo, o residencial comunitario, hoteleiro, comercial en categoría 1^a, oficinas do close I, socio-cultural, administración pública, sanitaria, docente, universitario residencial e asistencial, e todo iso sempre que se garanta o mantemento dos caracteres determinantes da edificación catalogada e os seus elementos protexidos.

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (sumo de todas as plantas) menor de 50 m² taléranse ademais o uso exclusivo comercial, oficinas e talleres industriais artesanais.

Aquellos unidades edificatorias que presenten a uso de vivenda familiar, manterán o devandito carácter, sen outra excepción que os que presenten unha altura superior ás dúas plantas e superficie construída igual ou maior de 220 m².

O uso principal da edificación será o de vivenda.



*Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en*

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2^a e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas classes
- Salas de reunión excepta discotecas, solas de festos e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1^a
- Sanitario
- Asistencial

15 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

O secretario xeral do Pleno

- Docente
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categorías 1º grao 1º e categoría 2º graos 1º, 2º e 3º. En categoría 2º esíxese que a parcela dispoño dunha fronte igual ou superior a 7 m

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que se impida a súa recuperación para a uso vivenda:

- Docente en planta 1º, vinculado a planta baixa
- Oficinas da clase I
- Hostalería en planta 1º, vinculado a planta baixo, exclusivamente restaurantes
- Servizos persoais
- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1º, vinculada a planta baixa.

5. Áreas de contorna ambiental

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estorán ao establecida no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederase nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora.

As ditas áreas son:

- Fachadas traseiras da rúa do Posiga de Abaixo das unidades edificatorias 411301 á 411314, ambas inclusive.

Artigo 155. Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR)

1. Delimitación e ámbito

Apíllase esta ordenanza a aquelas implantacións producidas en aplicación de criterios establecidos polos CONCELLO DE SANTIAGO ~~que polos~~ ~~súas caracerísticas supoñen unha excepción tipolóxica inserida na estrutura das distintas pezas da Cidade Histórica. O seu ámbito delímítase en planos de ordenación.~~

sesión do 15 NOV. 2018

2. Criterios e parámetros de ordenación

Para os efectos da súa regulación, o Plan especial diferencia dous tipos de situacións:

- a) *Implantacións e reformas recentes do planeamento anterior conformes coa ordenación. Son aquellas que prexúizan a súa acomodación ás normas xerais de edificación, de estética urbana e de usos establecidas na presente normativa, o Plan especial considera que presentan un volume e intensidade conforme coa ordenación proposta con independencia da adecuación dos elementos desconformes identificados en alzados de ordenación. A súa regulación volumétrica establecése en planos e alzados de ordenación sobre a base xeral do mantemento da ocupación e altura actualmente existente.*
- b) *Implantacións e reformas recentes do planeamento anterior desconformes coa ordenación. Son aquellas que han de ser acomodadas a unha novo ordenación. Para elas o Plan especial expán unha nova volumetría e pasan a estar en situación de fóro de ordenación. A súa regulación establecése en planos e alzados de ordenación sobre a base do establecemento dun fondo e altura tipos.*

De acordo co artigo 91 da presente normativa, en ambos os casos haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, permitíndose exclusivamente actuacións de segregación que recuperen a parcelación e ritmos de orixe.

Autorízanse as persoas, nas condicións establecidas no artigo 118.

Permitense sotos e semisotos destinados ao uso de goraxe-aparcadoiro. Igualmente autorízase aproveitamentos baixo cuberto sempre que estean inscritos no plono de cuberta definido por aplicación do artigo 99 do presente normotiva.

Montéñanse as octuois oliñacións e rosantes que terán a consideración de oficiais, tol e como se indica en planos de ordenación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito do presente ordenanza, o de vivenda, incluída a modalidade de oportamentos. O devandito uso é compatible ocupando edificación exclusiva co residencial comunitario, hoteleiro, universitario residencial e investigador, socio-cultural, sanitario, docente e asistencial.

O uso principal da edificación será o de vivenda. Establécense como usos compatibles en plantas baixas os seguintes:

- Comercial en categorías 2º e 3º e en todas as suas clases
- Oficinas en todas as suas classes
- Salos de reunión excepto discotecas, salas de festos, baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1º excepto no grupo 7º a elaboración de papel e cartón
- Sanitorio
- Docente
- Asistencial
- Socio-cultural
- Religioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 2º grao 1º, 2º e 3º

Como usos compatibles co de vivenda en 1º planta establécense os seguintes:

- Comercial vinculado ao uso da planta baixa
- Oficinas en todas as suas classes
- Asistencial

As edificacións dispoñerán polo menos das dotacións mínimas de aparcadoiro previstas para cada tipo de uso no normativa do Plan xeral.

CONCELLO DE
SANTIAGO
Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión d.

15 NOV. 2018

*2 secretario xeral de Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández*

6. TEXTO NORMATIVO RESULTANTE DA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO EN SOLO URBANO

Artigo 150. Ordenanza de recinto intramuros (RI)

1. Delimitación e ámbito

Aplícase esta ordenanza ao antigo recinto da cidade medieval amurallada, definido polo perímetro periférico, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación

Para este ámbito, o de maior valor arquitectónico do conxunto protexido o Plan especial dá por terminado o seu proceso de construcción, polo que a súa regulación establecése sobre a base xeral da conservación do volume actual.

Establécese o mantemento do actual coeficiente de ocupación, e por tanto da liña de edificación interior e das aliñacións exteriores da edificación principal, tal e como se indica en planos de cualificación e codificación.

Non se permiten construcións por detrás da liña de edificación interior establecida en planos de ordenación, o sobrante de parcela haberá de acondicionarse como espazo libre privado. Naqueles espazos libres privados que non presenten un tratamento de axardinamento ou arboredo e non se sitúen en contacto con espazos libres públicos, poderán tolerarse estruturas lxeiras desmontables e diáfanas en todos os seus paramentos co mesmo uso que a planta baixa. As súas carpinterías ou elementos construtivos pintaranse da cor das carpinterías do resto da fachada traseira.

Cando os espazos non edificados dean fronte a espazos libres públicos haberán de cercarse con muros pétreos, en continuidade cos existentes e con altura máxima a do teito da planta baixa da edificación principal ou contigua.

Exceptúanse destas condicións aqueles cercados catalogados que presenten unha disposición ou materiais diferentes.

A altura máxima da edificación determiníase nos alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 95 a 98 das presentes normas.

Non se autorizan sotos, semisotos, nin entreplantas, salvo os xa existentes en edificios catalogados.

Por encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan especial como desconforme coa ordenación, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa, coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obligatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.



As plantas ático considéranse para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación debéndose adaptar ao regulado no artigo 101 da presente normativa cando así se estableza nos devanditos alzados.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcialaria actual, non permitíndose agregacións nin segregacións.

3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais. Incorporaranse ao espazo público peonil tanto as venelas e servidumes de paso, consideradas como tales en planos de ordenación como aquelas que cheguen a publicarse en desenvolvemento do Plan, ben mediante actuacións de expropiación ou asociadas a actuacións xerais sobre a edificación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Son usos compatibles, ocupando edificación exclusiva, institucional privado (oficinas clase III) en edificios de superficie construída maior a 500 m², administración pública e institucional, socio-cultural, docente, asistencial, universitario residencial e investigador, e todo iso sen prexuízo da obriga de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m² (cincuenta) tolérase ademais o uso exclusivo comercial e o de oficinas.

A unidade edificatoria 111103 manterá o uso comercial **exclusivo**.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

sesión do 15 NOV, 2018

Establécense como usos compatibles en plantas baixas da edificación os seguintes:

- Comercial en categoría 2ª e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e demás locais onde se practiquen xogos de azar
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1ª. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:
 - Do grupo 1º. Almacéns e depósitos de sustancias inflamables e combustibles, talleres de fontanería, pintura e decoración
 - Do grupo 2º. Talleres de carpintería, ferraxería, construcción e reparación electromecánicos
 - Do grupo 5º. Lavanderías e tinturerías
 - Do grupo 6º. Preparación de conservas e produtos alimenticios a base de desperdicios de matadouro, preparación e envases de bebidas, fábricas de xeo, de cervexa e fariñas
 - Do grupo 7º. Elaboración de papel e cartón

- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixioso
- Administración pública e institucional
- Docente

En plantas altas dos edificios permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo de 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Venda polo miúdo. Tolérase en planta 1^a vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas as plantas independente da comunicação vertical de acceso ás plantas residenciais; autorizándose en todo caso naqueles edificios cuxas primeiras plantas fosen construídas diáfanas para destino comercial
 - Hostalería. En planta 1^a vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes
 - Servizos persoais
 - Docente. En planta 1^a vinculado a planta baixa
 - Oficinas da clase I
 - Asistencial exclusivamente en planta primeira
 - Socio-cultural exclusivamente en planta primeira
 - Salas de reunión exclusivamente en planta primeira, vinculadas a hostalería en planta baixa
- En semisotos e sotos existentes permítense usos complementarios dos de planta baixa

5. Protección das características tipolóxicas etnográficas e construtivas

De acordo co establecido no Título VI da L.P.H.E. establecése unha salvagarda xeral sobre o conxunto do ámbito de ordenanza, tendente ao mantemento dos modos de construir, organización e estrutura dos edificios que definen a súa tipoloxía característica.

De acordo co anterior primarase o mantemento dos actuais armazóns horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo por orixinario, nos edificios catalogados. Neste sentido, priorizaranse sobre estes as actuacións de conservación, mantemento e reparación fronte ás de substitución. As actuacións de substitución, mesmo por materiais diferentes á madeira (aceiro, lousas lixeiras, etc.) haberán de manter o sistema tipolóxico estrutural orixinario

En todo caso haberán de manterse as estruturas pétreas verticais existentes, na súa función resistente, e as de cerramento en edificios catalogados.

O Concello e demais Administracións competentes facilitarán o cumprimento do precedente mediante o fomento da recuperación e o desenvolvemento de materiais, técnicas e oficios construtivos tradicionais.

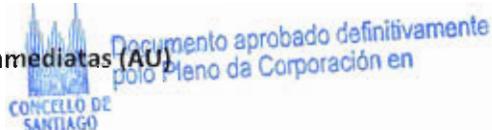
6. Condicións estéticas

As presentes condicións pormenorizan e desenvolven as xerais establecidas no Capítulo II do Título VI nos seguintes aspectos:

- Para os efectos de aplicación das normas xerais de estética urbana as fachadas traseiras terán a consideración de fachadas principales.
- Non se autorizan os acabados de fachada en chapados de pedra granítica

- As carpinterías exteriores de ocos de xanelas en fachada principal realizaranse a faces exteriores, salvo que se trate de actuación de adición que deberán seguir a disposición das xa existentes. As carpinterías haberán de realizarse en madeira pintada segundo a paleta cromática que se achega ao presente Plan especial.
- Realizaranse proxectos singulares de cor, que excepcionan as determinacións cromáticas establecidas na norma xeral acomodándoas aos do seu estilo e época, para os seguintes edificios:
 - Unidade edificatoria 211520. Rúa das Casas Reais 19. Recuberto con rebocado pétreo en bo estado, a cor debe limitarse a destacar a rica ornamentación
 - Unidade edificatoria 211519. Rúa das Casas Reais 21. Revestido con rebocado pétreo en bo estado, a cor centrarse en unificar carpinterías, nas reixas e en destacar os elementos ornamentais.
 - Unidade edificatoria 110708. Travesa da Universidade 1. Supresión de impermeabilizantes na baixo cuberta e o seu tratamento.
 - Unidades edificatorias 410722 e 410721. Rúa das Orfas 15 e 17. A actuación cromática, prestará especial atención aos fondos rebocados.
 - Unidade edificatoria 110213. Preguntoiro, 4. San Paio de Antealtares. A actuación cromática prestará atención á significación de elementos ornamentais, reixas e tratamiento de carpintería de galería en S. Paio e recuperará o rebocado pétreo coas súas terras, destacando elementos, reixas e carpinterías en Preguntoiro.

Artigo 151.Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (AU)



1. Delimitación e ámbito

Apícase esta ordenanza á primeira periferia histórica do recinto intramuros, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación

Para este ámbito, que presenta unha singular e característica arquitectura, o Plan especial dá por culminado o proceso de elaboración da forma do espazo público, alínda que a regulación desta cualificación ha de ser compatible cunha dinámica de rehabilitación e mellora, de acabado puntual de volumetría e de corrección de engadidos inconvenientes, sobre a base xeral da conservación da ocupación en planta.

De acordo co anterior establecécese o mantemento da actual ocupación en planta da edificación principal, e por tanto da liña de edificación interior e alíñacionés exteriores, tal e como se indica en planos de codificación e cualificación, fixándose neste último o fondo máximo edificable das novas edificacións e os axustes puntuais dos existentes. Establécese unha valoración positiva do espazo libre privado como compoñente da súa morfoloxía singular, polo que se manterá o arboredo existente, acondicionando o sobrante de parcela. Nos ámbitos que se establecen en planos de ordenación, os vacantes de parcela poderán acoller o uso de garaxe-aparcadoiro de uso colectivo en categoría 2º grao 3º.

Autorízanse edificacións auxiliares dunha soa planta e altura máxima 3,5 metros, ocupando como máximo o 10% do vacante de parcela e nunca máis de 30 m². Estas edificacións non poderán apegarse á edificación principal debendo integrarse no sistema de peches da parcela ou na composición do libre privado. As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou de fábrica rebocado e pintado da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas no mesmo cor que as da fachada traseira.

A altura máxima da edificación determináse en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigo 95 e 98 das presentes normas.

Non se autorizan sotos, semisotos, nin entreplantas salvo os xa existentes en edificios catalogados e os sotos ou semisotos que resulten do desnivel entre a rasante da rúa e a rasante actual dos espazos libres privados interiores máis 60 cm.

Por encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan especial como desconforme coa ordenación, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obligatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

As plantas ático considéranse para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación, debéndose adaptar os existentes ao regulado no artigo 101 da presente normativa cando así se estableza nos devanditos alzados.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose más agregacións nin segregacións que as correspondentes á posibilidade de agrupación das parcelas 140307-140308, 310534-310535, 120226-120227, 430327-430328, 430224-430225, 420311-420312, tal e como se establece en plano de codificación.

3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense con carácter xeral as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

Incorpóranse novos itinerarios peonís establecidos en planos de ordenación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Son compatibles ocupando edificación exclusiva o institucional privado (oficinas clase III) en edificios de superficie construída maior a 500 m², administración pública e institucional, socio-cultural, sanitario, docente, asistencial, universitario residencial e investigador, e todo iso sen prexuízo da obrigación de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluida ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total, (suma de todas as plantas) menor de 50 m² tolérase ademais o uso exclusivo comercial e de oficinas.

A unidade edificatoria 430101 manterá o uso hoteleiro.

As unidades edificadorias 140519 e 140520 poderanse destinarse a uso hoteleiro.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2^a e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1^a. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:
 - Do grupo 1º. Almacéns e depósitos de sustancias inflamables e combustibles
 - Do grupo 2º. Talleres de construcción e reparación electromecánicos
 - Do grupo 6º. Preparación de conservas e produtos alimenticios a base de desperdicio de matadoiro, preparación e venda de bebidas
 - Do grupo 7º. Elaboración de papel e cartón
- Sanitario.
- Asistencial.
- Socio-cultural.
- Docente.
- Relixioso.
- Administración pública.
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1^a, grao 1º e categoría 2^a, graos 1º e 2º, cando en edificios de nova construcción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 8 metros.

En semisotos e sotos permítense usos complementarios dos de planta baixa.

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda, e non altere a organización espacial de modo tal que se impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1^a vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas as plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais.
- Hostalería en planta 1^a, vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Servizos persoais.
- Oficinas da clase I.
- Asistencial exclusivamente en planta primeira.
- Socio-cultural exclusivamente en planta primeira.
- Docente. En planta 1^a vinculada a planta baixa.

O uso das edificacións auxiliares será complementario do uso principal da edificación ou vinculado ao mantemento do espazo libre.

5. Protección das características tipolóxicas etnográficas e construtivas

De acordo co establecido no Título VI da L.P.H.E. establecécese unha salvagarda xeral sobre o conxunto do ámbito de ordenanza, tendente ao mantemento dos modos de construír, organización e estrutura dos edificios que definen a súa tipoloxía característica.

De acordo co anterior primarase o mantemento dos actuais armazóns horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo por orixinario, nos edificios catalogados. Neste sentido priorizaranse sobre os mesmos as actuacións de conservación, mantemento e reparación fronte ás de substitución. As actuacións de substitución, mesmo por materiais diferentes á madeira (aceiro, lousas lixeiras, etc.), en edificios catalogados, haberán de manter o sistema tipolóxico estrutural orixinario.

En todo caso haberán de manterse as estruturas pétreas verticales existentes, na súa función resistente, e as de cerramentos en edificios catalogados.

O Concello e demais Administracións competentes facilitarán o cumprimento do precedente mediante o fomento da recuperación e o desenvolvemento de materiais, técnicas e oficios construtivos tradicionais.

6. Condicións estéticas

As presentes condicións pormenorizan e desenvolven as xerais establecidas no Capítulo II do Título VI nos seguintes aspectos:

- Non se autorizan os acabados de fachada en chapados de pedra granítica.
- As carpinterías exteriores de ocos de xanelas en fachada principal realizaranse a faces exteriores, salvo que se trate de actuacións de adición que deberán seguir a disposición das xa existentes. As carpinterías haberán de realizarse en madeira pintada segundo a paleta cromática que se adxunta ao presente Plan Especial.
- Realizaranse proxectos singulares de cor, que excepcionan as determinacións cromáticas establecidas na norma xeral acomodándoas ás do seu estilo e época, para os seguintes edificios:
 - Unidade edificatoria 140202, rúa Tras do Pilar 10. A cor de fachadas deberá acercarse ás paletas propias do modernismo con claras influencias da Secesión Vienesa.
 - Unidade edificatoria 220906, rúa dos Loureiros 25. A cor de fachadas deberá recuperar as paletas propias do modernismo.
 - Unidade edificatoria 421020, Rúa de San Pedro 96. A cor debe significar esta peza no conxunto da rúa, destacando a súa decoración de xustaposicións xeométricas.
 - Unidade edificatoria 421006, Rúa de San Pedro 66. Con respecto ao enfoscado pétreo, a cor tenderá a unificar e significar os elementos compositivos desta fachada, onde destaca a reixa.
 - Unidade edificatoria 120201B, Asilo de Carretas edificio interior. A actual cor branca das fachadas nega a forza xeométrica desta composición.
 - Unidade edificatoria 140101, Pavillón de Santa Susana. Substitución no cor predominante de forma que se realice un efecto de transición entre o eclecticismo decimonónico e o modernismo.

7. Áreas de contorna ambiental

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecido no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederáse nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora. As ditas áreas son:

- Traseiras de rúa da Virxe da Cerca, unidades edificatorias seguintes:
 - Desde a 420203 á 420210, ambas inclusive.
 - Desde a 420102 á 420114, ambas inclusive.
 - Desde a 420115 á 420126, ambas inclusive.

CONCELLO DE
SANTIAGO

sesión do 15 NOV. 2018

O secretario xeral Alfonso Fernández

Asdo.: D. José Ramón Alfonso Fernández

- Fachadas traseiras da rúa de S. Pedro das unidades edificatorias 421005 á 421013, ambas inclusive.
- Traseiras das Hortas-Norte, comprendendo as seguintes unidades edificatorias:
 - Desde a 120205 á 120253, ambas inclusive.
 - Números pares 14 ao 32 da Rúa Galeras, ambos inclusive.
- Traseiras das Hortas-Sur, comprendendo as seguintes unidades edificatorias:
 - Desde a 511102 á 511132, ambas inclusive.
 - Desde a 511145 á 511156, ambas inclusive.
- Traseiras da rúa do Pombal, comprendendo as unidades edificatorias desde a 511157 á 511191, ambas inclusive.

8. Regulación específica dos quinteiros 5305 e 5701

Nos aspectos referidos a usos autorizados, construcións por encima da altura máxima, ocupación de patio de quintoiro e sotos, as unidades edificatorias dos citados quinteiros comprendidos nesta ordenanza regularanse polo establecido no artigo 123, Ordenanza 1. Ensanche, do vixente Plan Xeral, sempre que da súa aplicación non se derive prexuízo para os valores dos edificios que se protexen, de conformidade co ficheiro de edificios catalogados.

En todos os restantes aspectos, estarán ao establecido no presente Plan especial.

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Comisión en

Artigo 152. Ordenanza de lineais históricos periféricos (Leyido o 15 NOV. 2018)

1. Delimitación e ámbito

Apíllase esta ordenanza ás pezas históricas de San Lourenzo-Carreiro de Abaixo, Sar-Castrón Douro, Basquiños-Espírito Santo, Vista Alegre e Belvís, vinculadas a eixos de caminos exteriores de carácter lineal, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación

Neste ámbito o Plan especial propón regular o proceso de desenvolvemento edificatorio para introducir actuacións de cualificación tendentes á posta en valor das arquitecturas de interese que perviven e, sobre todo, da súa morfoloxía urbana, caracterizada historicamente pola diferenciación entre o ámbito de posición da edificación sobre o viario lineal e a horta ocupando o resto da parcela.

O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo o existente ou esgotando unha dimensión tipo nos de nova edificación, ampliación ou supresión, estes últimos nos casos de fondos desconformes coa ordenación.

Por detrás da liña de edificación interior, e nunha profundidade máxima de 20 metros, autorízanse edificacións auxiliares, dunha soa planta e cunha ocupación máxima de 20 m². As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou de fábrica rebocada e pintada da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas no mesmo cor que as da fachada traseira. O sobrante de parcela manterá o seu carácter de libre privado, mantendo o seu uso agrícola ou acondicionándoo mediante o seu axardinamento e arborización. Cando os espazos non edificados dean fronte a viario ou espazos libres públicos haberán de cercarse con muros pétreos en continuidade cos existentes, ou en fábricas rebocadas e pintadas da cor das medianeiras, na súa ausencia, cun alzado máximo de 1,5 m.

A altura máxima da edificación determinábase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigo 95 a 98 das presentes normas.

Autorízanse sotos e semisotos destinados a usos complementarios da planta baixa e que poderán ser os de garaxe aparcadoiro cando en edificios de nova construcción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 7 metros.

Por encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan especial, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

As plantas ático computarán para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación, debéndose adaptar ao regulado no artigo 101 da presente normativa cando así se estableza nos devanditos alzados.

Nas edificacións de nova planta autorízanse persianas nas condicións establecidas no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as correspondentes á posibilidade de agrupación das parcelas 220116-220115 ou 220116-220117, 280119-280118, 140843-140842, 430305-430306 ou 430305-430304, tal e como se indica en plano de codificación.



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, con outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

Incorpóranse puntualmente novos accesos peonís e complementos de accesos rodados establecidos en planos de ordenación.

O secretario xeral do Pleno

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Sesión do 15 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

Son compatibles ocupando edificación exclusiva, administración pública, socio-cultural, sanitario, universitario residencial e investigador, docente e asistencial, e todo iso sen prexuízo de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluida ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m², toléranse ademais o uso exclusivo comercial, o de oficinas e o de talleres industriais artesáns.

A unidade edificatoria 140804 poderá manter a total ocupación da edificación actual nunha soa planta con destino exclusivo a usos salas de reunión, garaxe-aparcadoiro en categoría 3^a, sociocultural, relixioso, deportivo, recreativo e servizos urbanos. Alternativamente poderá acomodar a edificación ao fondo tipo 12 m e altura máxima (B+1) (planta baixa e un piso) nas condicións xerais desta ordenanza.

Aquelhas unidades edificadorias co uso de vivenda familiar, manterán devandito carácter, sen outra excepción que as que presenten alturas superiores ás dúas plantas e superficie construída total igual ou maior de 220 m².



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2^a e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1^a, excepto no grupo 7º a elaboración de papel e cartón
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1^a grao 1º e categoría 2^a graos 1º e 2º, cando en edificios de nova construcción a fronte de parcela sexa superior a 7 metros.

sesión do
15 NOV. 2018

[Signature]
Cooperativo Xeral do Plano
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda, e non altere a organización espacial de modo tal que non impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Hostalería en planta 1^a vinculada a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1^a vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas as plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais.
- Servizos persoais. O uso das edificacións auxiliares será complementario do uso principal da edificación ou vinculado ao mantemento do espazo libre.

5. Áreas de contorna ambiental

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecido no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederanse nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora. As ditas áreas son:

- Fachadas traseiras da rúa de Belvís das unidades edificadorias nºs 420411 á 420424, ambas inclusive
- Fachadas traseiras das unidades edificadorias nºs 440102 á 440107, ambas inclusive, en Campo do Sar
- Fachadas traseiras de Castrón Douro das unidades edificadorias nºs 430340 á 430346, ambas inclusive e desde a 560101 á 560113, ambas inclusive

- Fachadas traseiras da rúa do Olvido das unidades edificadorias nºs 411409 á 411428, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa de Sar das unidades edificadorias nºs 411430 á 411464, ambas inclusive
- Fachadas traseiras do barrio de Vista Alegre das unidades edificadorias seguintes:
 - Desde a 280101 á 280116, ambas inclusive
- Fachadas principais e fachadas traseiras de barrio de Vista Alegre das unidades edificadorias seguintes:
 - Desde a 220120 á 220125, ambas inclusive
 - Desde a 280117 á 280121, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa do Carme de Abaixo das unidades edificadorias seguintes:
 - Desde a 120701 á 120716, ambas inclusive
 - Desde a 120802 á 120812, ambas inclusive
- Fachadas da Calzada do Carme de Abaixo das unidades edificadorias seguintes:
 - Desde a 120601 á 120631, ambas inclusive
 - Desde a 120502 á 120507, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa de San Lourenzo das unidades edificadorias seguintes:
 - Desde a 140601 á 140609
 - Desde a 140701 á 140720
- Fachadas principais e fachadas traseiras de Corredoira de San Lourenzo das unidades edificadorias seguintes:
 - Desde a 140609 á 140621, ambas inclusive.
 - 140702 e 140701.

Artigo 153. Ordenanza de rueiros (R)

1. Delimitación e ámbito

Comprende esta ordenanza o ámbito dos núcleos rurais de ~~Torreira e San Lourenzo~~ e Rueiro de Figueiriñas, incorporados pola súa posición á Cidade Histórica, tal e como se indica en planos de ordenación.

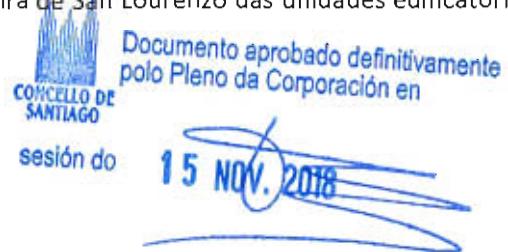
2. Criterios e parámetros de ordenación

Ademais da protección do patrimonio construído que se cataloga, preténdese a rehabilitación e mellora destes núcleos, incorporándoo como estruturas singulares de marcado carácter rural dentro do conxunto histórico.

A súa regulación volumétrica establecese en planos e alzados de ordenación, mediante o criterio do mantemento da ocupación da edificación principal existente. Nas parcelas vacantes a disposición da edificación será a indicada en planos e alzados de ordenación.

Os parámetros sinalados con anterioridade aplicaranse sobre a edificación principal; adicionalmente toleraranse sen computar edificabilidade:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15 m² e cunha altura máxima de 3,50 m
- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro
- c) Cubertos, almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios
- d) Garaxes
- e) Aseos e servizos hixiénicos apegados ao corpo principal de edificacións existentes, cando non poidan situarse no seu interior



Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e situaranse apegados á edificación principal ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio. O conxunto de edificacións auxiliares non excederá a ocupación do 20% da parcela. As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou rebocados e pintados da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas.

En canto ás condicións da edificación por encima da altura máxima estarase ao disposto no artigo 135.3 do vixente Plan xeral.

Nas edificacións de nova planta autorízanse persianas, nas condicións establecidas no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose agregacións nin segregacións.

3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense con carácter xeral as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, tal e como se indican en planos de ordenación, complementando a súa accesibilidade con actuacións puntuais de nova vialidade.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda familiar, compatible en edificio exclusivo co socio-cultural e asistencial.

Considerase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluida ou non suxeita á dita regulación)

O uso principal da edificación será o de vivenda familiar compatible en baixos da edificación ou edificio anexo con:

- Comercial en categoría 2^a
- Talleres industriais artesanais en categoría 1^a
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1^a

Na parcela non ocupada permítese o uso agrícola.

O uso das edificacións auxiliares será complementario do uso principal da edificación ou vinculado ao mantemento do espazo libre.

Artigo 154. Ordenanza de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (THR)

1. Delimitación e ámbito

O ámbito desta ordenanza comprende os tecidos históricos que foron máis renovados polo planeamento anterior (Plan parcial de Belvís actualmente derogado, no seu sector Trisca (1968) e Castrón Douro (1972)), cos límites que se indican en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación

Neste ámbito o Plan especial pretende corrixir as disfuncións detectadas, sobre a base da consolidación do actual sistema viario, intervindo tan só puntualmente con criterios funcionais e de accesibilidade.

En canto aos parámetros de edificación, establecése en planos de ordenación os fondos e alturas xenéricos da ordenación. Estes últimos trasládanse como indicación, tamén xenérica para cada tramo de rúa, ao plano de alzados.

As edificacións existentes executadas en desenvolvemento do planeamento anterior que superen os parámetros xenéricos antes citados, poderán conservarse, mediante as actuacións para a edificación definidas na presente normativa salvo a de reestruturación total, sen prexuízo de producir as actuacións de adecuación dos elementos desconformes que se sinalan en planos de alzados. No suposto de substitución ou reestruturación total da edificación existente, a nova construcción haberá de estar aos parámetros xenéricos establecidos.

Non se permiten prolongacións de planta baixa nin construcións por detrás da liña de edificación interior. Por encima da altura máxima de edificación permitirse o aproveitamento baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta das edificacións, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan especial, nese caso haberá de quedar inscrito no plano definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

Autorízanse sotos e semisotos destinados a usos complementarios da planta baixa e que poderán ser os de garaxe-aparcadoiro cando en edificios de nova construcción a fronte de parcela señaletamente ou igual a 7 metros.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obligatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

Non se permite a formación de novos áticos.

Nas edificacións de nova planta e nas existentes non catalogadas autorízanse as persianas, nas condicións establecidas no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións que as correspondentes ás parcelas 460105-460104 como se indica en plano de codificación.

3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

4. Usos

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Son compatibles ocupando edificación exclusiva, o comercial en categoría 1^a, oficinas da clase I, socio-cultural, administración pública, sanitario, docente, universitario residencial e asistencial, e

todo iso sempre que se garanta o mantemento dos caracteres determinantes da edificación catalogada e os seus elementos protexidos.

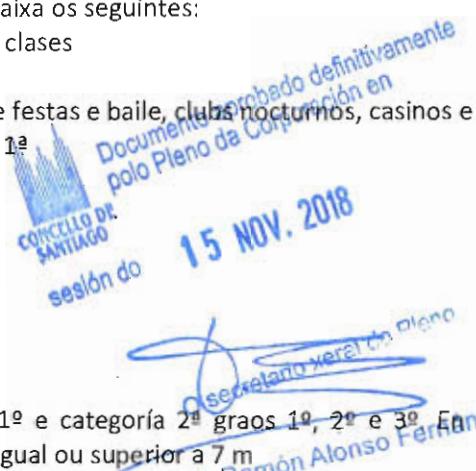
Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m² toléranse ademais o uso exclusivo comercial, oficinas e talleres industriais artesanais.

Aquelas unidades edificadorias que presenten o uso de vivenda familiar, manterán o devandito carácter, sen outra excepción que as que presenten unha altura superior ás dúas plantas e superficie construída igual ou maior de 220 m².

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2^a e en todas as súas clases
 - Oficinas en todas as súas clases
 - Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
 - Talleres industriais e artesanais en categoría 1^a
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Docente
 - Socio-cultural
 - Relixioso
 - Deportivo
 - Administración pública
 - Garaxe-aparcadoiro en categorías 1^a grao 1^o e categoría 2^a graos 1^o, 2^o e 3^o. En categoría 2^a esíxese que a parcela dispoña dunha fronte igual ou superior a 7 m
- 

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que se impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Docente en planta 1^a, vinculado a planta baixa
- Oficinas da clase I
- Hostalería en planta 1^a, vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes
- Servizos persoais
- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1^a, vinculada a planta baixa.

5. Áreas de contorna ambiental

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecido no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederase nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora.

As ditas áreas son:

- Fachadas traseiras da rúa do Posigo de Abaixo das unidades edificadorias 411301 á 411314, ambas inclusive.

Artigo 155. Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR)

1. Delimitación e ámbito

Apíllase esta ordenanza a aquelas implantacións producidas en aplicación de ordenacións anteriores que polas súas características supoñen unha excepción tipolóxica inserida na estrutura das distintas pezas da Cidade Histórica. O seu ámbito delímítase en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación

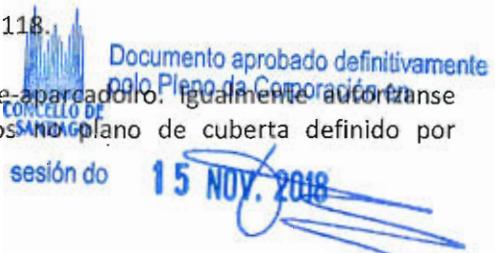
Para os efectos da súa regulación, o Plan especial diferencia dous tipos de situacións:

- Implantacións e reformas recentes do planeamento anterior conformes coa ordenación. Son aquellas que, sen prexuízo da súa acomodación ás normas xerais de edificación, de estética urbana e de usos establecidas na presente normativa, o Plan especial considera que presentan un volume e intensidade conforme coa ordenación proposta con independencia da adecuación dos elementos desconformes identificados en alzados de ordenación. A súa regulación volumétrica establecése en planos e alzados de ordenación sobre a base xeral do mantemento da ocupación e altura actualmente existente.
- Implantacións e reformas recentes do planeamento anterior desconformes coa ordenación. Son aquellas que han de ser acomodadas a unha nova ordenación. Para elas o Plan especial expón unha nova volumetría e pasan a estar en situación de fóra de ordenación. A súa regulación establecése en planos e alzados de ordenación sobre a base do establecemento dun fondo e altura tipos.

De acordo co artigo 91 da presente normativa, en ambos os casos haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, permitíndose exclusivamente actuacións de segregación que recuperen a parcelación e ritmos de orixe.

Autorízanse as persianas, nas condicións establecidas no artigo 118.

Permítense sotos e semisotos destinados ao uso de garaxe-aparcadoiro. Igualmente autorízanse aproveitamentos baixo cuberta sempre que estean inscritos no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa.



3. Aliñacións e rasantes

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, tal e como se indica en planos de ordenación.

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral do Pleno

4. Usos

Establecése como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda, incluída a modalidade de apartamentos.

O devandito uso é compatible ocupando edificación exclusiva co universitario residencial e investigador, socio-cultural, sanitario, docente e asistencial.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración

inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

O uso principal da edificación será o de vivenda. Establécense como usos compatibles en plantas baixas os seguintes:

- Comercial en categorías 2^a e 3^a e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas, baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1^a excepto no grupo 7º a elaboración de papel e cartón
- Sanitorio
- Docente
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 2^a grao 1º, 2º e 3º



Como usos compatibles co de vivenda en 1^a planta establécense os seguintes:

- Comercial vinculado ao uso da planta baixa
- Oficinas en todas as súas clases
- Asistencial

As edificacións dispoñerán polo menos das dotacións mínimas de aparcadouro previstas para cada tipo de uso na normativa do Plan xeral.

Artigo 143 bls. Actividades existentes que resulten incompatibles coa nova regulación de usos establecida na Modificación puntual do PE-1 para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial

Os usos e actividades hoteleiras, de residencial comunitario e de aloxamento turístico (incluídas as vivendas turísticas e as vivendas de uso turístico), existentes con anterioridade á aprobación definitiva da citada Modificación, poderán manterse e desenvolverse con normalidade se dispoñen das autorizacións precisas e títulos habilitantes eslxidos pola normativa aplicable, podendo autorizarse todas as actuacións que resulten precisas para adaptar a actividade á dita normativa, sempre que resulten compatibles co réxime de protección do inmoble.

No seu defecto, poderán obter o título habilitante municipal de acordo coa normativa urbanística vixente na data en que acrediten a súa efectiva implantación, sempre que esta sexa anterior ao día 3 de decembro de 2015.

As actividades que tiveran solicitado o título habilitante municipal con anterioridade ao día 3 de decembro de 2015 poderán autorizarse de acordo coa normativa urbanística vixente no momento da súa solicitude.

Santiago de Compostela, 8 de outubro de 2018

A arquitecta, xefa da Sección de Planeamento

Asdo.: Esther Sánchez Espiñeira

A técnica de Administración Xeral, xefa da Sección de Xestión Urbanística

Asdo.: Pilar Rubín Paz



CONCELLO DE
SANTIAGO

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do

15 NOV. 2018

O secretario xeral do Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

ANEXO



AS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO NA CIDADE HISTÓRICA

Jorge Carregal · Carme Casado · Javier Fernández · Carlos Neira



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do **15 NOV. 2018**

O secretario xeral do Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

AS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO EN SANTIAGO DE COMPOSTELA



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do

15 NOV. 2018

O secretario xeral do Pleno

Assinatura de D. José Ramón Alonso Fernández

1. INTRODUCCIÓN

O uso de vivendas residencias para aluguer turístico é un fenómeno que está vivindo un gran crecemento a nivel global nos últimos anos. Este crecemento está tendo un impacto moi forte en moitos destinos turísticos, con diversas consecuencias moi graves, entre as que poden destacarse as seguintes:

- Competencia desleal contra o sector turístico regrado, que segue e respecta a Lei e a normativa turística, paga os seus correspondentes impostos e xera postos de traballo. Esta concorrenza en desigualdade de condicións provoca unha perda de ingresos directa no sector, debida un efecto substitución polos aloxamentos *low cost*, e outra perda indirecta por baixada de prezos, reducindo a súa capacidade tanto para ofertar un servizo de calidade como un emprego fixo e ben retribuído.
- Redución dos ingresos tributarios das administracións públicas, por canto na maior parte dos casos os propietarios/as das vivendas non declaran a actividade económica que desenvolven. En paralelo, incremento do gasto público necesario para prestar determinados servizos públicos como seguridade e limpeza aos novos continxentes de turistas.
- Redución dos inmobles e das superficies de habitación destinadas á vivenda, e incremento substantivo no prezo do aluguer de vivenda que abona a poboación que permanece habitando as zonas con maior atractivo turístico. Para as persoas propietarias é máis rendible alugar as súas vivendas de forma alegal ou ilegal a turistas que de forma regrada e legal á poboación local.
- Baleirado demográfico, desnaturalización e depresión da actividade social e económica xenuína propia das zonas turistificadas, xa que se produce un incremento dos custos que supón vivir e convivir nestes espazos. Este efecto expulsión implica unha perda do tecido económico e social destes espazos, que transmuta en negocios orientados ao turista estacional e exclúe os dedicados á poboación residente durante o conxunto do ano.

O Concello de Santiago é plenamente consciente do impacto negativo que pode ter o aluguer turístico descontrolado na cidade, especialmente na Cidade Histórica. Por este motivo, durante o ano 2017 estudiou a evolución deste fenómeno polo miúdo, para o que creou un grupo de traballo con participación de persoal técnico das áreas de Urbanismo, Cidade Histórica, Licenzas, Promoción Económica e Turismo, co obxecto de ter unha visión integral do mesmo.

Para levar a cabo este estudio contratouse a unha consultora que desenvolveu un aplicativo web para a consulta da evolución das vivendas de uso turístico que se ofertan na cidade nas principais plataformas electrónicas do sector e a xestión futura dos expedientes relativos ás mesmas. Este aplicativo permitiu contar con datos o máis precisos posibles que, cotexados con datos doutras fontes municipais e externas, permitiron perfilar a situación actual deste fenómeno na cidade.

Os datos principais que se poden extraer deste estudio son:

- En decembro de 2017 había 717 anuncios de vivendas ou habitacións de vivendas de uso turístico non rexistradas nos principais portais web de aluguer turístico.
- Os 717 anuncios publicados sumaban unha oferta de 3.188 prazas de aloxamento.
- Sumadas a estas as prazas correspondentes ás vivendas de uso turístico rexistradas na Xunta de Galicia contabilízanse 4.325 prazas neste tipo de aloxamento que representan un 53% de prazas adicionais sobre as 8.198 prazas regradas que suman os hoteis, pensións, apartamentos turísticos e aloxamentos de turismo rural que existen no noso municipio.
- No ámbito da Cidade Vella (améndoа, zona peonil, dentro de murallas) hai case tantas prazas de aloxamento regrado ou non regrado como habitantes.
- O impacto económico directo das vivendas de uso turístico non regradas sitúase preto dos 8,5 millóns de euros sen fiscalizar.
- Existe unha concentración excesiva de oferta de aloxamento turístico na Cidade Histórica (Plan Especial). Neste espazo vive o 12,6% da poboación do Concello, pero sen embargo aquí se atopan arredor do 50% das vivendas de uso turístico e da oferta de prazas de aloxamento que ofertan.
- Practicamente o 50% da superficie construída habitable na Cidade Vella, tanto en inmobles de uso residencial como turístico, se destina dun modo ou outro e nalgúnha medida ao uso turístico, polo que non está dispoñible para familias e unidades de convivencia estables.



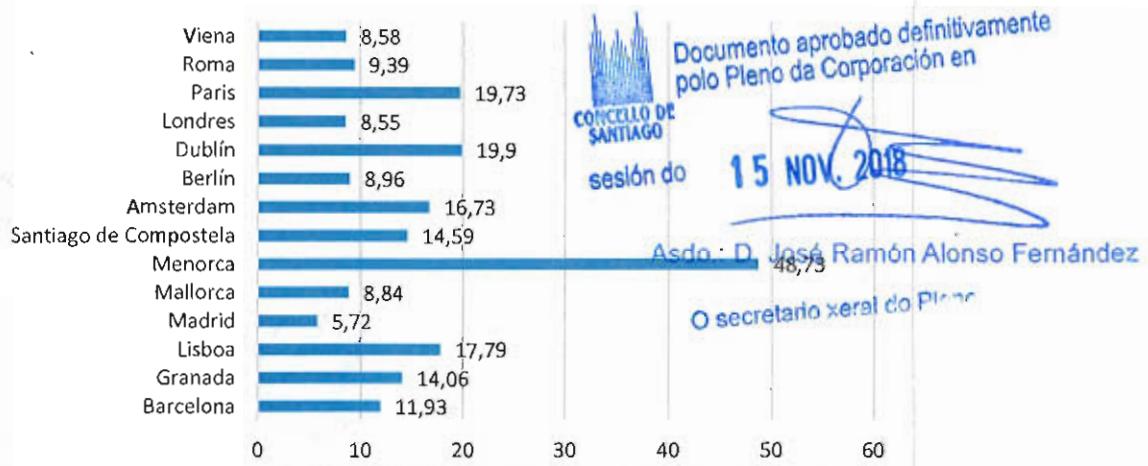
2. CARACTERIZACIÓN E CUANTIFICACIÓN DO FENÓMENO DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO

2.1. Compostela no escenario turístico internacional

Santiago de Compostela é unha das cidades do *top 100* turístico europeo con maior presión turística sobre a poboación residente. En número de noites por habitante sitúase tan só por detrás de cidades europeas como París, Dublín, Amsterdam e Lisboa, e moi por diante de destinos españoles de turismo urbano como Granada e Barcelona. Só as zonas turísticas de sol e praia, como a Illa de Menorca, superan a Compostela neste índice.

Cidade ou territorio	Habitantes	Millóns de noites	Noites por habitante
Barcelona	1.608.746	19,2	11,93
Granada	234.758	3,3	14,06
Lisboa	545.245	9,7	17,79
Madrid	3.165.541	18,1	5,72
Mallorca	859.289	7,6	8,84
Menorca	92.348	4,5	48,73
Santiago de Compostela	95.966	1,4	14,59
Amsterdam	825.080	13,8	16,73
Berlín	3.469.849	31,1	8,96
Dublín	527.612	10,5	19,90
Londres	8.787.892	75,1	8,55
París	2.229.621	44	19,73
Roma	2.864.348	26,9	9,39
Viena	1.840.573	15,8	8,58

Noites/Hab.



2.2. Dimensión do fenómeno das vivendas de uso turístico

A asistencia técnica contratada polo Concello de Santiago de Compostela á consultora catalana Talk&Code, especializada en servizos informáticos de tratamento de datos, serviu para detectar no noso concello durante o conxunto do ano 2017 un total de 1.360 anuncios (*listings*) de vivendas ou habitacións de vivendas nos principais portais web dedicados á mediación entre propietarios ou anfitrións (*hosts*) e persoas usuarias (*guests*).

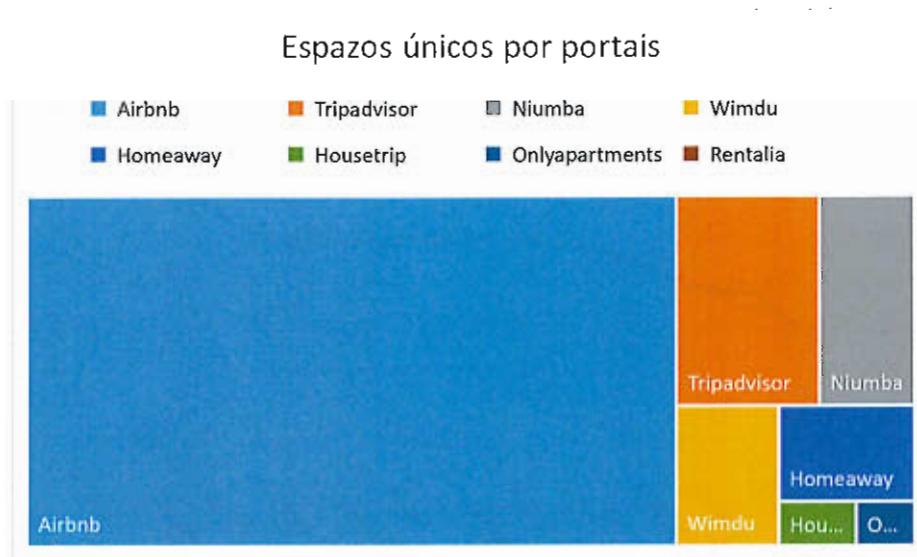
Deste número de anuncios un total de 990 estiveron publicados todo o ano, o que representa unha porcentaxe de actividade ou permanencia no mercado do 73%.

Analizada a base de datos obtida descartáronse un total de 236 anuncios por comprobar ou estimar que se trataban do mesmo espazo publicado en distintos portais. Neste sentido tomouse como referencia o portal Airbnb, por ser o que concentra a maioría (75%) dos anuncios, descartando as repeticións.

Cópre ter en conta, porén, que Airbnb permite fraccionar unha vivenda en máis dun anuncio de modo que os seus propietarios poidan optar entre ofertala enteira, por cuartos ou ambas cousas de forma combinada. Se descartamos os 37 cuartos que se publican ao mesmo tempo que as vivendas ás que pertencen o número total de espazos únicos ofertados permanentemente durante o ano 2017 é de 717.

Portal	Número de anuncios activos	%	Número de anuncios únicos	%	Número de espazos únicos	%
Airbnb	562	56,8	562	74,5	525	73,2
Tripadvisor	110	11,1	69	9,2	69	9,6
Niumba	98	9,9	46	6,1	46	6,4
Wimdu	84	8,5	33	4,4	33	4,6
Homeaway	78	7,9	30	4,0	30	4,2
Housetrip	26	2,6	8	1,1	8	1,1
Onlyapartments	10	1,0	6	0,8	6	0,8
Rentalia	22	2,2	0	-	0	-
TOTAL	990	100	754	100	717	100





2.3. Evolución temporal

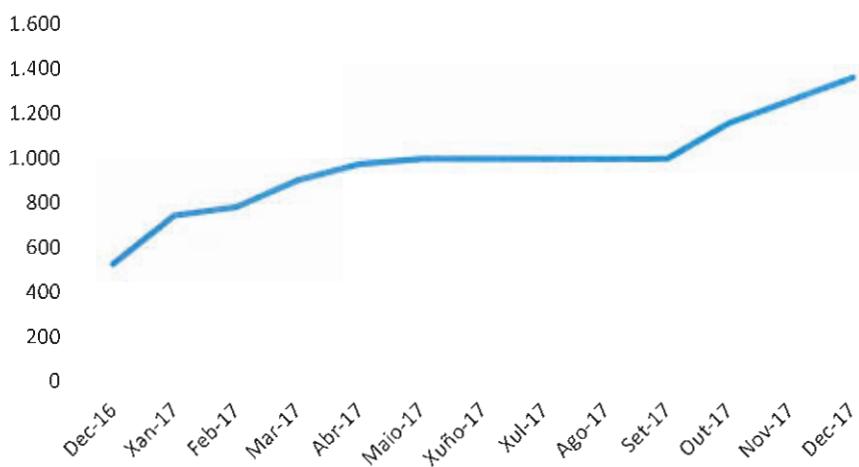
A evolución do número de anuncios detectados pon de manifesto ademais da dimensión do fenómeno a súa dinamicidade, pois se constata un crecemento intenso ao longo do ano (as consultas realizáronse puntualmente, coincidindo coas principais tempadas turísticas -semana santa, verán, e pontes do Pilar e da Constitución-).

Mes	Número de anuncios	Novos
Dec-16	527	
Xan-17	744	217
Feb-17	782	38
Mar-17	902	120
Abr-17	974	72
Maio-17	997	23
Out-17	1.157	160
Dec-17	1.360	263
Total anuncios	1.360	Documento aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en CONCELLO DE SANTIAGO
Total anuncios inactivos	370	
Total anuncios activos	990	sesión do 5 NOV. 2018

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
CONCELLO DE SANTIAGO
sesión do 5 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral do Pleno

Evolución do total de anuncios



É necesario facer unha consideración metodolóxica a respecto dos datos recollidos. A partir de agosto de 2017 Airbnb, o portal hexemónico, pechou o sistema de consultas aos seus servidores a través da súa API non oficial, polo que desde esa data só foi posible incorporar á base de datos novos rexistros de anuncios correspondentes ao resto de portais analizados. Esta ausencia tradúcese nun crecemento aparentemente menor do número de anuncios durante o segundo semestre, que en realidade debe ser superior ao que se representa.

Malia a esta limitación, o número de anuncios se multiplicou por 2,5 nun ano, o que supón un aumento do 150% e un crecemento medio acumulativo do 8% mensual.



2.4. Dimensión e evolución comparada

Cidade/territorio	Anuncios en Airbnb	Anuncios en Airbnb / 1.000 hab.	Anuncios en Airbnb / 1.000 noites en aloxamentos rexistrados	Var. anual histórica	Var. anual 2017
<u>Barcelona</u>	19.145	11,9	1,00	20%	45%
Girona	410	4,2			66%
Lisboa	13.578	24,9	1,40	46%	30%
<u>Madrid</u>	12.615	4,0	0,70	45%	
Menorca	1.866	20,2	0,41	16%	
Porto	5.664	23,8		50%	51%
Santiago de Compostela	726	7,6	0,52		217%
Aarhus	3.142	11,9		55%	110%
<i>Alpes Maritime (Niza)</i>	32.343	29,9		37%	56%
<u>Amsterdam</u>	18.723	22,7	1,36	46%	18%
Berlín	21.864	6,3	0,70	39%	33%
<u>BELXICA</u>	17.651	1,5			22%
Bologna	2.976	7,7		231%	
Bordeux	7.484	30,7		103%	64%
Brighton	2.708	17,4		73%	31%
Bristol	1.692	3,8		73%	81%
Brno	565	1,5		50%	99%
Copenhagen	21.301	17,3		51%	47%
DINAMARCA	32.066	5,7			71%
Dublín	7.929	15,0	0,86	80%	46%
Edimburgo	9.402	19,5		95%	63%
ESTONIA	3.582	2,8		67%	65%
Florencia	9.394	24,5		39%	17%
Frankfurt	2.134	3,0		21%	5%
Xénova	1.954	3,3		47%	38%
Groningen	706	3,5		62%	75%
Helsinki	3.191	5,1		56%	35%
HUNGRÍA	12.139	1,2			978%
ISLANDIA	7.117	21,4		49%	52%
Londres	54.144	7,3	0,85	56%	37%
Lyon	10.409	20,8		32%	11%
Moscova	7.200	0,6		63%	30%
Niza	11.629	34,0		29%	43%
Palermo	4.434	6,6		27%	32%
Paris	70.158	31,5	1,55	44%	28%
Reykjavik	3.650	30,0		93%	37%
Saint Malo	1.460	32,5		115%	115%
SUÍZA	27.696	3,4		58%	47%
Tallin	1.905	4,6		42%	68%
Turín	3.662	4,1		40%	40%
<i>Toscana (Florencia)</i>	49.286	13,2	Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández	36%	1041%
Veneto	18.455	3,7		102%	47%
Venecia	6.410	24,2		56%	25%
Versailles	1.093	12,8		32%	42%
Viena	9.252	5,0	0,59	31%	41%
Varsovia	4.593	2,6			68%
Zurich	2.410	6,1		98%	-4%

Grazas aos datos internacionais do portal Airbnb recompilados até xullo de 2017 por TOM SLEE na web InsideAirbnb podemos comparar a evolución deste fenómeno na nosa cidade co de outras cidades españolas e europeas. Así, verifícase que o crecemento do fenómeno en Compostela é moi superior ao que se rexistra tanto en España como en Europa:

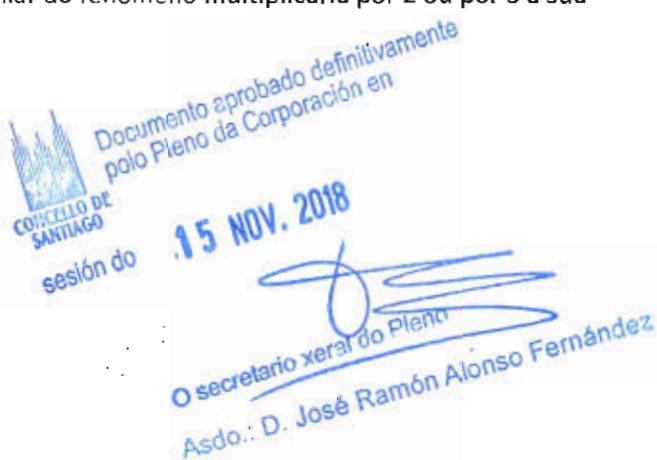
Crecemento dos anuncios (2017)	Var. % mes	Var. % anual
Santiago de Compostela (8 portais)	8,0 %	150,0 %
Península (airbnb)	2,2 %	29,9 %
Europa (airbnb)	5,2 %	83,0 %
Mundial (airbnb)	4,9 %	77,2 %

1. Temos un crecimiento que case dobra ao rexistrado no conxunto das cidades e territorios analizados en toda Europa e catro veces superior ao que se rexistra nos ámbitos estudiados dentro da Península Ibérica.
2. Temos o terceiro crecimiento máis alto dun conxunto de 50 cidades ou territorios europeos, só por detrás de Hungría e da Toscana.
3. Temos o crecimiento máis alto das cidades e territorios da Península Ibérica para os que existen datos públicos, con porcentaxes anuais de variación superiores a Barcelona (45%), Lisboa (30%) e Porto (51%).

2.5. Dimensión potencial

Combinando as cifras de TOM SLEE para Airbnb con algúns datos tirados de estatísticas oficiais (INE, ECM) efacendo unha comparación con outras cidades podemos establecer a dimensión potencial do fenómeno do turismo *low cost* asociado aos portais web de aloxamento non regulado:

- Compostela ten 7,6 anuncios de Airbnb por cada 1.000 habitantes, unha cifra semellante á de Berlín, Londres ou Boloña. Os maiores índices sitúanse arredor de 30 en Islandia (Reykjavik) e Francia (París, Niza e o conxunto dos Alpes Marítimos, Saint-Malo e Burdeos); arredor de 25 en Lisboa e Porto, Amsterdam, Florencia e Venecia. De materializarse en Compostela un desenvolvemento semellante, o fenómeno podería multiplicar por 3 ou por 4 a súa dimensión actual.
- Compostela ten 0,52 anuncios de Airbnb por cada 1.000 noites en establecementos regulados, unha taxa próxima á de Viena. Os maiores índices atinxen 1,5 en París, Amsterdam ou Lisboa; e 1,0 en Barcelona, Dublín ou Londres. Isto indicaría que de darse en Compostela unha expansión similar do fenómeno multiplicaría por 2 ou por 3 a súa dimensión.



3. TIPOLOXÍA DE ANUNCIOS E ANUNCIANTES

CONCELLO DE SANTIAGO
Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
sesión do 15 NOV. 2018

3.1. Tipoloxía de anunciantes

Para analizar o fenómeno en profundidade precisamos definir en primeiro lugar unha tipoloxía de anunciantes:

- **Anfitrións:** usuarios que teñen un único anuncio, xa sexa de cuarto privado ou compartido, dispostas a compartir vivenda. Este sería o grupo que se identificaría coa filosofía original do portal Airbnb á que ata hai pouco recorría con frecuencia nas súas campañas de *marketing*, e a súa denominación e a que xeneralizan a todo tipo de anunciantes.
- Á busca dun **ingreso extra:** usuarios que teñen máis dun anuncio pero referido a unha única vivenda, xa sexa de vivenda enteira e/ou de varios dos seus cuartos. Airbnb soe referirse a este grupo de usuarios como aquelas persoas propietarias que buscan obter un ingreso extra durante os períodos de vacacións ou ausencia prolongada que lles axude a pagar a hipoteca ou o alugueiro, característica que utilizan para defender a desregulación e a legalidade do negocio que representa o portal. A contradición asoma cando os anuncios aparecen dispoñibles para períodos anormalmente amplos, superiores aos que serían normais nunha ausencia por vacacións, ou cando se refiren a vivendas distintas da principal.
- **Polipropietarios certos** (usamos este termo para evitar calquera confusión co concepto de multipropiedad xa estendido no ámbito inmobiliario): usuarios individuais e/ou empresarios con anuncios de vivenda enteira ou cuartos referidos a varias vivendas distintas. Este sería o grupo que, con independencia do número de reservas xestionadas durante o ano, máis se identificaría coa existencia dun negocio alegal, non regulado e/ou de economía somerxida, cando non ilegal, en especial naqueles casos en que a normativa de aplicación establece algún límite ao número de días en que unha vivenda de uso turístico pode ser ofertada no mercado (Lei de turismo) ou ao número, localización e distribución vertical dos inmobilés (normativa urbanística). Unha fracción destes polipropietarios son en realidade negocios legais e regulados que aproveitan a canle dos portais web mediadores para aumentar a súa clientela, que pola súa pequenas entidade non temos en conta á hora de realizar os cálculos deste estudio.

Un primeiro problema que afronta esta clasificación de anunciantes é que os datos recollidos non nos permiten distinguir de entrada aos usuarios 'en busca dun ingreso extra' dos 'polipropietarios'. Non podemos saber se os anunciantes son propietarios dunha única vivenda, a principal na que residen, e que arrendan parcial e/ou temporalmente, ou se son polipropietarios que publican anuncios de segundas ou terceiras vivendas que posúen ou xestionan en nome de familiares. Tampouco é posible, coa información dispoñible, determinar se un mesmo polipropietario ten distintos nomes de usuario no mesmo ou en diferentes portais, se ten anuncios adicionais noutros portais, ou outras propiedades na cidade non detectadas polo estudio.

Podería facerse un seguimento temporal do inmoble ao longo do ano para coñecer con exactitude os períodos en que o inmoble está publicado e dispoñible para a súa reserva e ver se corresponden ou non con períodos normais de vacacións ou ausencia temporal do propietario, pero iso requiriría de labores de inspección e policía urbanística que en todo caso deben afrontar a tarefa de identificar inequivocadamente os inmobilés que os datos só localizan de forma aproximada.

Con independencia diso, o sentido común, o coñecemento da realidade inmobiliaria en Compostela e os propios datos suxiren que a maioría das persoas que categorizamos como 'á busca dun ingreso extra' son en realidade 'polipropietarios', en especial no centro da cidade, onde a propiedade se concentra adoito en poucas mans. Dependendo de se os consideramos por separado ou convxuntamente adoptaremos unha aproximación más conservadora ou más ousada á hora de determinar a dimensión do fenómeno e do diñeiro que move.

 Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
CONCELLO DE SANTIAGO
sesión do 15 NOV. 2018
O secretario xeral do Pleno

3.2. Tipoloxía de anuncios e capacidade de aloxamento

Airbnb API (xaneiro-xullo de 2017)

O tratamento estatístico de 644 anuncios totais (activos ou non) publicados no portal Airbnb ata agosto de 2017, permite describir o conxunto da oferta de vivendas de uso turístico do xeito seguinte:

Anuncios totais en Airbnb (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	<1%	17%	-	17%
Ingreso extra	-	11%	34%	45%
Polipropietario-a	-	7%	31%	38%
TOTAL	<1%	34%	65%	100%

Traducido a número de prazas ofertadas obtense a distribución seguinte, na que as vivendas enteiras representan o 80% da oferta e os polipropietarios controlan entre o 43% e o 90% da oferta (segundo consideremos só os polipropietarios *estricto sensu* ou incluamos tamén como tales os anunciantes 'en busca dun ingreso extra').

Capacidade en Airbnb (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	-	9,7 %	-	9,7 %
Ingreso extra	-	5,2 %	41,8 %	47,0 %
Polipropietario-a	-	4,8 %	38,6 %	43,3 %
TOTAL	-	19,6 %	80,4 %	100%

A capacidade media ofertada en función da clasificación anterior de anuncios é a que segue:

Capacidade media en Airbnb (pax/anuncio)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	-	2,25	-	2,35
Ingreso extra	-	1,86	4,86	4,12
Polipropietario-a	-	2,70	4,93	4,54
TOTAL	-	1,87	4,89	3,97

É dicir, obviando o fenómeno dos cuartos compartidos, o aluguer de cuartos para uso privado se move arredor das 2 prazas por cuarto e representa un terzo dos anuncios, mentres que as vivendas enteiras constarían dunha media de 5 prazas e representarían dous terzos do total de anuncios.

Estudo Talk&Code (ano 2017)

O estudo detectou 717 espazos de uso turístico non regadas ofertados en Compostela a 31 de decembro de 2017, para os que estima 3.118 prazas de aloxamento. As características da oferta resúmense nas táboas seguintes:

Anuncios activos nos 8 portais (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	0,6%	11,0%	-	11,6%
Ingreso extra	-	8,5%	44,6%	53,1%
Polipropietario-a	-	2,4%	32,9%	35,3%
TOTAL	0,6%	21,9%	77,5%	100%

Capacidade nos 8 portais (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	0,5%	4,9%	-	5,4%
Ingreso extra	-	4,0%	51,0%	55,0%
Polipropietario-a	-	1,5%	38,1%	39,6%
TOTAL	0,5%	10,4%	89,1%	100%

Capacidade media nos 8 portais (pax/anuncio)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	4	1,92	-	2,02
Ingreso extra	-	2,05	4,97	4,50
Polipropietario-a	-	2,71	5,04	4,88
TOTAL	-	2,06	5,00	4,35

Existe un alto grao de coincidencia entre os resultados da mostra de Airbnb e a de Talk&Code. Apréciase no caso de Airbnb que ao considerar tanto os anuncios activos como os inactivos os espazos más pequenos que responden a motivacións de oportunidade teñen loxicamente unha maior propensión a estar inactivos. Moitos deste anuncios inactivos poden ter que ver co fluxo de estudantes que buscan compartir piso ou cuarto ou con aqueles pisos de aluguer que estando ocupados durante o curso só están dispoñibles para aluguer nestes portais durante os meses do verán. Neste sentido os datos de Talk&Code son más completos e representativos do uso lucrativo dos portais.

Polo demais, existe un consenso acerca da capacidade media de aloxamento de cada tipo de anuncio, basicamente 2 persoas por cuarto e 5 persoas por vivenda enteira.

A porcentaxe da capacidade ofertada por polipropietarios é como mínimo do 35%, e a porcentaxe de capacidade ofertada en vivendas enteiras aproxímase ao 90%.

Outra clasificación dos anunciantes distingue entre os particulares e os profesionais. Esta clasificación obtívose a través supervisión manual dos anunciantes. Considerouse profesional aquel anunciente con nomes de empresa como nomes de usuario ou con nomes comerciais de establecementos incluídos nos títulos dos anuncios.

sesión do 15 NOV. 2018


 O secretario xeral da Xunta
 D. José Ramón Alonso Fernández
 11

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

Grao de profesionais na capacidade ofertada nos 8 portais (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	0%	0%	-	0%
Ingreso extra	-	5%	9%	8%
Polipropietario-a	-	0%	32%	30%
TOTAL	0%	2%	19%	15%

Os datos mostran que o 15% da oferta está en mans de profesionais que utilizan esta canle para crear ou ampliar cota de mercado. A porcentaxe increménstate até o 30% entre os polipropietarios e o 32% no caso específico das vivendas enteiras. As cifras indican a dimensión dunha parte minoritaria da oferta correspondente a vivendas que poderían ou deberían contar cando menos cun número de rexistro da Xunta de Galicia.

AirDNA (febreiro de 2018)

Este servizo web demostrativo permite acceder de forma gratuita a unha serie de indicadores agregados do portal Airbnb (non dos outros portais), reservando as prestacións más completas para subscricións de pagamento.

A ficha para Santiago de Compostela presenta os indicadores seguintes:

- 1.240 anuncios totais.
- 80% de crecimiento anual.
- 521 anuncios activos.
- 42% dos anuncios ofértanse ou están dispoñibles durante todo o ano.
- 61% dos anuncios consisten no aluguer dunha vivenda enteira.
- É desprezable a porcentaxe de anuncios relativos a cuartos compartidos.
- 2,1 cuartos por vivenda anunciada.
- 4,8 persoas de capacidade media.
- Cada anunciante publica por termo medio 1,7 anuncios.
- 28% dos anunciantes publican máis dun anuncio.
- Entre os anunciantes profesionais a porcentaxe de anunciantes con máis dun anuncio sobe ate o 58%.



4. PREZOS

Airbnb API (xaneiro-xullo de 2017)

A explotación dos datos recollidos no portal Airbnb para Compostela permiten obter os prezos medios de cada tipo de anuncio. Para refinar a estimación do prezo medio utilizamos os comentarios feitos polos usuarios en cada anuncio como un indicador aproximado do número de reservas efectivas realizadas, para así ponderar adequadamente a importancia de cada aloxamento no volume total de transaccións realmente efectuadas:

Prezos medios por noite Airbnb (inclúe comisión para o portal)		Media simple		Media ponderada por nº de comentarios	
		Por guest (reserva, aloxamento)	Por bed (cama, praza, persoa)	Por guest (reserva, aloxamento)	Por bed (cama, praza, persoa)
Cuarto privado	Anfitrión	37,61 €	16,70 €	35,92 €	16,62 €
	Ingreso extra	32,59 €	17,53 €	31,07 €	17,40 €
	Polipropietario	36,91 €	13,68 €	34,97 €	14,78 €
	TOTAL	35,86 €	16,21 €	33,92 €	16,49 €
Vivenda enteira	Ingreso extra	93,71 €	19,28 €	85,46 €	18,43 €
	Polipropietario	102,77 €	20,83 €	92,24 €	19,83 €
	TOTAL	97,99 €	20,02 €	88,76 €	19,12 €
TOTAL		76,19 €	19,18 €	65,51 €	17,76 €

As diferenzas obtidas responden ao feito de que determinados anuncios e espazos tenden a ser máis reservados (comentados) que outros.

Os datos fornecidos pola API non oficial do portal Airbnb inclúen unha variable para identificar aos *superhosts*: anfitrións con máis de 10 reservas ao ano, resposta rápida á comunidade en máis do 90% dos casos e unha valoración mínima de 5 estrelas no 80% dos casos. Demóstrase que os prezos dos aloxamentos publicados polos *superhosts* son un 10-15% más caros que a media, xa que ofertan aloxamentos mellor localizados, de menor capacidade e de maior calidade que a media.

Talk&Code (ano 2017)

Pola súa parte, os datos da consultora amosan para o conxunto do ano e dos portais analizados un prezos medios de 70,17€ por aloxamento e 17,29 € por praza ou persoa. Trátase de datos plenamente coherentes cos datos obtidos do portal Airbnb ata agosto.


Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
sesión do
15 NOV. 2018

Prezos medios por noite nos 8 portais (inclúe comisión para o portal)		Media simple	
		Por guest (reserva, aloxamento)	Por bed (cama, praza, persoa)
Cuarto privado	Anfitrión	31,13 €	13,90 €
	Ingreso extra	22,03 €	13,40 €
	Polipropietario	27,94 €	13,42 €
	TOTAL	27,23 €	16,35 €
Vivenda enteira	Ingreso extra	81,08 €	17,04 €
	Polipropietario	84,90 €	18,41 €
	TOTAL	82,71 €	17,62 €
TOTAL		70,17 €	17,29 €

AirDNA (febreiro de 2018)

A ficha para Santiago de Compostela indica que o prezo medio da reserva por noite en Airbnb ascende a 60 €, unha cantidade inferior aos 70 € recollida por Talk&Code para o conxunto dos portais analizados.



O secretario xeral do Pleno

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

5. NIVEL DE OCUPACIÓN E NOITES

5.1. Nivel de ocupación

Para estimar o impacto económico do negocio das vivendas e cuartos de uso turístico non regulados precisamos ainda de varios datos adicionais, e un dos datos fundamentais é o nivel medio de ocupación ou, no seu defecto, o número medio de reservas por anuncio e a duración da estadía media.

A petición directa de datos mediante API (*application programming interface*) aos servidores do portal Airbnb non permite obter datos de ocupación, polo que este debeu obterse mediante *webscraping* ou outras técnicas de rastrexo automático da información publicada no sitio web.

Talk&Code (ano 2017)

A consultora Talk&Code desenvolveu un sistema informático que realizou catas periódicas sobre os calendarios de dispoñibilidade dos aloxamentos cunha xanela de amplitud mensual, rexistrando o número de días reservados como a diferenza entre os días do mes e os días non dispoñibles para reserva.

É posible que este sistema sobrevalore o nivel de ocupación, debido á existencia de períodos de tempo nos que os propietarios reservan días para si, para os seus achegados, para realizar limpezas e reformas ou por calquera outra causa. Estes días aparecen como non dispoñibles pero non teñen detrás transaccións económicas directas (si, en cambio un volume de negocio indirecto derivado do gasto medio das persoas que ocupen o aloxamento, se non residen habitualmente na cidade).

Tendo en conta estas limitacións, a taxa de ocupación media en 2017 foi do 44%. Trátase dunha moi próxima ao 47,3% que estimou o INE para os establecementos hostaleiros regulados (hoteis e pensións), durante o mesmo período (en 2015 e 2016 tiña sido do 41% e o 42% respectivamente).

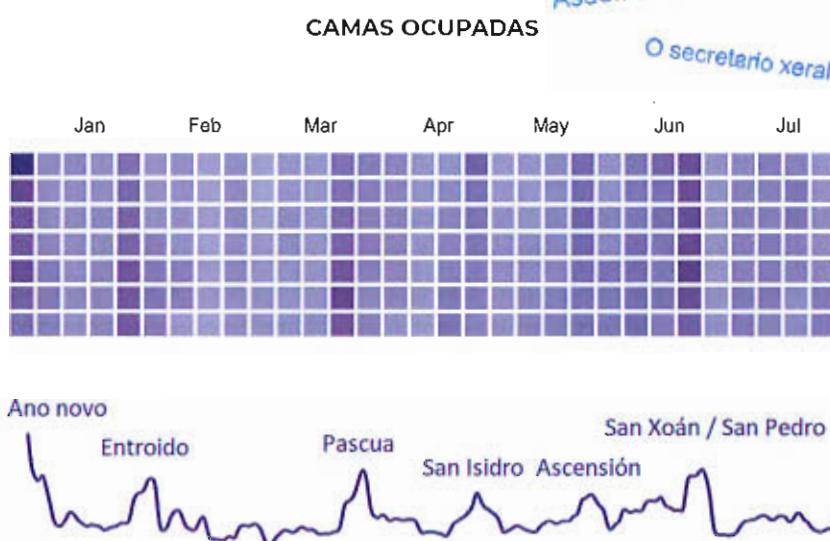
Ocupación media nos espazos dos 8 portais (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	74%	49%		50%
Ingreso extra		48%	47%	47%
Polipropietario-a		42%	42%	42%
TOTAL	74%	47%	42%	44%

Portal	% de ocupación media de sesión de media de Santiago	Documento aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en 15 NOV. 2018
Airbnb	50%	
Trípadvisor	21%	
Niumba	38%	
Homeaway	37%	
Housetrip	16%	
Onlyapartments	45%	
TOTAL	44%	D. José Ramón Alonso Fernández O secretario xeral

No caso de Airbnb o dato de ocupación recolleuse só até agosto, aínda que o dato é perfectamente extrapolable para o conxunto do ano (por canto en 2017 nos establecementos rexistrados a taxa media de ocupación é do 47% tanto para os sete primeiros meses como para o conxunto do ano). Para o resto de portais os datos refírense ao conxunto do ano, excepto para Windu, que non publica este dato.

Existen diferenzas notables na ocupación media dos oito portais analizados. Airbnb non só é o portal líder en número de anuncios e espazos senón que tamén o é en ocupación. As porcentaxes que ostenta nestes indicadores permiten afirmar que **Airbnb controla o 75% das noites efectivamente reservadas en Santiago de Compostela neste tipo de aloxamentos.**

En perspectiva temporal, a comparación con datos homoxéneos esténdese até agosto (debido ao apagón de datos adoptado por Airbnb) e o patrón evolutivo permite detectar claramente as principais variacións estacionais no grao de ocupación.



En perspectiva espacial, a ocupación media tamén varía en función da zona da cidade na que se localizan os aloxamentos, se ben se trata de cifras bastante homoxéneas. Segundo os datos a zona oeste da Cidade Vella é a que rexistra unha maior ocupación media, mentres que as zonas leste e norte son as que presenta a ocupación máis baixa. Non existen grandes diferenzas nos tres grandes ámbitos considerados aínda que se aprecia unha tendencia a unha maior ocupación na zona nova da cidade en detrimento da Cidade Histórica.

% de ocupación (pax/anuncio)	% de ocupación
Améndoa O	46%
Améndoa E	34%
Améndoa N	32%
Cidade Vella	38%
Resto do PECH	43%
Cidade Histórica	41%
Resto	46%
TOTAL	44%

Este nivel medio de ocupación do 44% pode non parecer moi elevado, xa que só os fins de semana e festivos representan algo máis do 30% dos 365 días do ano. Porén, téñase en conta por exemplo que a taxa de ocupación media que Airbnb di ter nos seus anuncios en Barcelona é do 18% (ano 2016). Á vista da comparación ou Airbnb mingua as súas cifras, ou na nosa cidade o fenómeno acada unha relevancia incomparable, ou ambas cousas.

AirDNA (febreiro de 2018)

A ficha para Santiago de Compostela indica que a porcentaxe de ocupación nos aloxamentos ofertados por Airbnb é do 31%, unha cifra moi inferior á que recolle Talk&Code tanto para Airbnb como para o conxunto de portais analizados.

5.2. Noites

Este nivel de ocupación implica que **nas vivendas de uso turístico non regradas se contabilizaron no ano 2017 un total de 547.610 noites**. As noites contabilizadas en hoteis e pensións foron durante o mesmo período 1.462.589, polo que estas noites incrementan en máis dun terzo a única estimación oficial coa que contamos na cidade. Se aplicamos o mesmo grao de ocupación ás vivendas de uso turístico regradas entón o peso destes aloxamentos incrementa case nun 50% a devandita cifra.

Faltarían por computar as noites efectivas en albergues, apartamentos turísticos, vivendas turísticas e campamentos turísticos, pero por desgraza o INE non recolle datos para a nosa cidade nesoutros tipos de aloxamento.



O secretario xeral do Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

A handwritten signature in blue ink is present, accompanied by the title "O secretario xeral do Pleno" and the name "Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández".

6. IMPACTO ECONÓMICO

6.1. Efecto substitución

Un dos grandes debates suscitados pola emerxencia do turismo *low cost*, da combinación dos voos baratos e da emerxencia das oferta de aloxamentos turísticos non profesionais a través de portais web que actúan como mediadores, é se contribúen positiva ou negativamente ao negocio turístico.

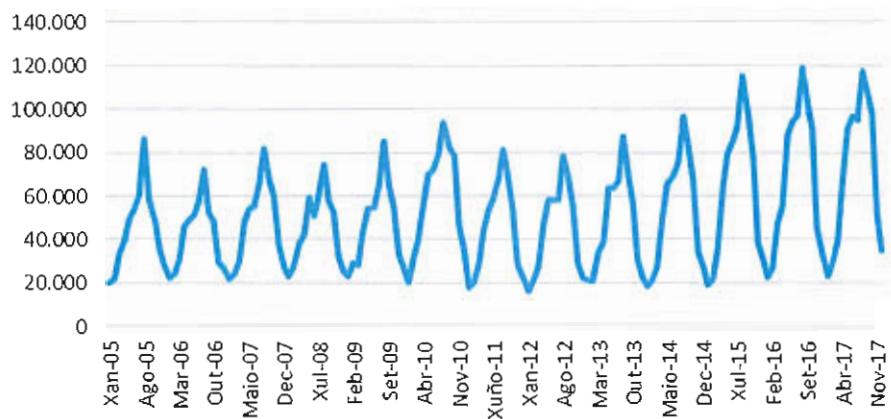
En principio e no que atinxe a Compostela:

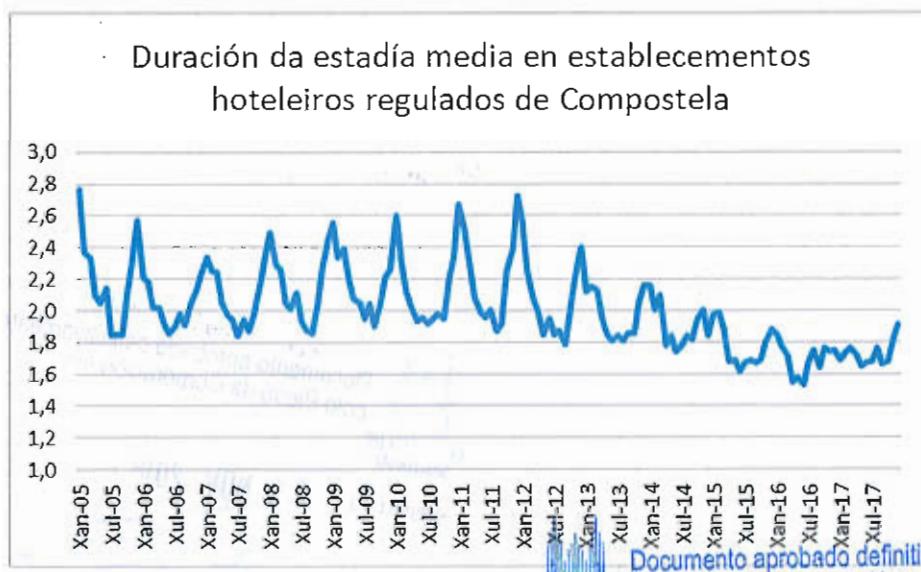
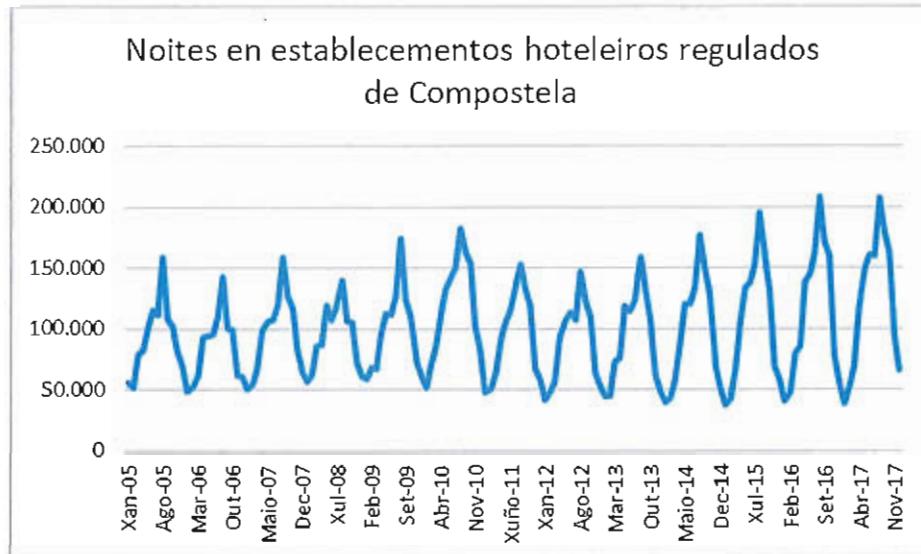
- Hai máis turistas. Incontestablemente, á luz das estatísticas oficiais e non oficiais, e da observación empírica na cidade.
- Diminúe a duración da estadía media nos establecementos regulados, e descoñécese o que acontece nas vivendas de uso turístico non reguladas.
- Diminúe o gasto medio nos establecementos regulados por turista e día, diminuíu e se mantén con variacións mínimas o gasto medio en calquera tipo de aloxamentos por turista e día, pero descoñecemos a evolución do gasto que realiza o turista que se aloxa en aloxamentos non regrados e, en consecuencia, non sabemos se o gasto turístico total é maior ou menor, e en que medida.

A discusión xira sobre a posible existencia ou non dun efecto substitución que tería dúas compoñentes:

- Cambio de establecementos hostaleiros rexistrados por vivendas de uso turístico non regradas, e en que medida os novos aloxamentos non só engaden senón que restan ou se apropián de parte do crecemento que correspondería aos aloxamentos tradicionais.
- Cambio no orzamento da viaxe e, con el, da duración e das pautas de gasto diario, aforrando no desprazamento (voo *low cost*) e no aloxamento (vivenda de uso turístico non regrada), reducindo así o gasto medio por día, a cambio de alongar a estadía media no destino. O efecto combinado de máis días e menos gasto por día é incerto.

Viaxeiros aloxados en establecementos hoteleiros regulados de Compostela





Sobre a primeira cuestión, a substitución de establecementos rexistrados por non rexistrados, non existen demasiados estudos empíricos que analicen dito efecto, ainda que no apartado dedicado á análise do impacto económico realizamos unha estimación.

Sobre a segunda cuestión:

- A tendencia que rexistran as enquisas de CETUR da última década son claras: de 71 € de gasto diario por turista en 2005 pasouse a 58 € en 2015, un 18% menos. Se ben é certo que a recesión económica principiada en 2008 pode ter causado un descenso lóxico nesa cantidade a recuperación macroeconómica posterior non se ten traducido na recuperación dos niveis precedentes de gasto diario por turista, froito probablemente de que o maior volume de turistas, cando menos os de orixe española, confórmase a partir de segmentos de menores rendas vinculados ao turismo *low cost*.
- Os datos históricos das enquisas de ocupación hoteleira do INE na última década indican que aproximadamente a partir do inverno 2012-2013 se alteran os patróns regulares que

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

CONCELLO DE

SANTIAGO

sesión do

15 NOV 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral do Pleno

presentaban as series de viaxeiros e noites, reducíndose significativamente a duración da estadía media, tanto nos picos da tempada baixa como nos vales da tempada alta, polo menos ata hai un ano. Esta redución pode estar vinculada ao transvase de usuarios desde os establecementos rexistrados ás vivendas de uso turístico non regradas.

- En paralelo, o que nos din os datos de carácter transversal e comparado, é que noutras cidades turísticas a duración da estadía media en aloxamentos non regrados é maior que a dos establecementos rexistrados:
 - o Airbnb afirma nas súas memorias que a estadía media nos seus aloxamentos en Barcelona é de 4,2 días cando o INE reflicte unha estadía media nos establecementos hoteleiros de 2,62 días (é por tanto un 60% superior).
 - o Algo semellante ocorre cos datos de Airbnb para París, que falan de 4 noites de estadía media cando as estatísticas oficiais falan de 2,08 días (un 92% más longas).

Carecemos de datos para cidades más pequenas, pero unha extrapolación análoga faría que o que en Compostela son estadías medias de 1,67 ou 2,3 noites en establecementos regulados (segundo usemos as cifras do INE ou de CETUR) se convertan en entre 2,68 e 3,21 días nas vivendas de uso turístico.

Neste documento asumimos a hipótese dunha estadía media de 3 días nestes aloxamentos *low cost*.

6.2. Estimación do impacto económico

A estimación do volume de negocio xerado por estes portais baséase en ~~obter un valor para cada unha das componentes seguintes:~~

6.2.1. IMPACTOS POSITIVOS

Impacto directo

Por aloxamentos

Aloxamentos ofertados	Grao de ocupación	Aloxamentos reservados	Prezo medio do aloxamento	Impacto directo (anual, 365 días)
717	44%	315	70 €	8.048.250 €

Por prazas

Prazas ofertadas	Grao de ocupación	Prazas reservadas	Prezo medio por praza	Impacto directo (anual, 365 días)
3.188	44%	1.403	17,50 €	8.961.663 €

Se adoptamos un valor medio, o **impacto directo (hostalaría)** do negocio das vivendas de uso turístico non reguladas pode estimarse arredor dos 8,50 millóns de euros.

A comisión que cobra Airbnb a hóspedes é do 9-12%, dependendo da duración da estadía, e a que cobra aos anfitrións é do 3% polas xestións de cobro. Porén os datos consultados arroxan unha porcentaxe conxunta superior de preto do 16%. Isto significa que cerca de 1,36 millóns de euros non teñen contacto de ningún tipo co tecido económico da cidade.

O 84% restante corresponde ao diñeiro efectivamente ingresado polos propietarios, que se embolsan por cada anuncio publicado e por termo medio uns 10.000 € anuais (ou 833 € mensuais, compárese cos 517 € que estima AirDNA para os anuncios publicados en Airbnb).

Os aloxamentos de vivenda enteira localizados no oeste da Cidade Vella atinxen uns ingresos anuais medios de 15.000 €, mentres que os da zona norte da améndoan baixan ata unha media de 6.000 €.

Outros estudos teñen afrontado a tarefa de estimar o impacto directo deste negocio, polo que parece interesante polos en comparación co presente estudio.

Estudo	Método	Hipótese orixinal	Hipótese para Compostela	Impacto directo
ALEX MARQUESEE, Departamento de Planeamento de San Francisco	Núm de comentarios como proxy do número de reservas. Estimación de estadía media.	72% dos hóspedes deixan un comentario	14.881 críticas desde o verán de 2011 ao verán de 2017. 8.354 críticas nos 8 primeiros meses de 2017.	17.404 reservas 52.212 noites 3.420.408 € 547.265 € en comisións 2.902 € por anuncio
Oficina de Análise Orzamentaria e Xurídica de San Francisco, sobre informe do Fiscal Xeral de Nova York de outubro de 2014		30,5% dos hóspedes deixan un comentario	Proxección lineal ata fin de ano: 12.531 críticas. 3 días de estadía media.	41.085 reservas 123.255 noites 8.074.035 € 1.291.910 € en comisións 6.851 € por anuncio
InsideAirbnb		50% dos hóspedes deixan un comentario	70 € de prezo medio por reserva e noite.	25.062 reservas 75.186 noites 4.925.435 € 788.070 € en comisións 4.975 € por anuncio
AirbnbCitizen	Porcentaxe media de ocupación.	18% (66 noites por ano) de ocupación en Barcelona.	717 aloxamentos. 3.188 prazas. 4,5 prazas por aloxamento.	211.982 noites 3.709.668 € 593.547 € en comisións 4.346 € por anuncio
InsideAirbnb		70% de ocupación, que din elevado pero razonable	17,50 € de prezo medio por persoa e noite.	824.374 noites 14.426.487 € 2.308.238 € en comisións 16.901 € por anuncio
Concello de Santiago de Compostela		44% de ocupación		511.993 noites 8.961.663 € 1.433.866 € en comisións 10.499 € por anuncio

Aínda que Airbnb comezou as súas operacións en 2008 consideramos que a actividade significativa na nosa cidade comezou arredor do ano 2011. Na base de datos só se detectaron 10 usuarios composteláns de Airbnb con antigüidade igual ou superior a esa data. Así, o reparto das críticas publicadas desde entón ata agosto de 2017, 18.842 en total, é o que nos permite distribuír retrospectivamente as reservas realizadas cada ano, conforme se indica no cadro seguinte:

Airbnb	Tipo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Ago-2017
Internacional	Anuncios	50.000	120.000	400.000	1.000.000	1.200.000		
	Reservas			4.000.000	10.000.000	25.000.000	40.000.000	80.000.000
	Noites			10.000.000				208.000.000
Coeficientes	Índice	100	240	600	1.500	2.400	4.800	7.680
	Cota	1%	1%	3%	9%	14%	28%	44%
Compostela	Comentártos	109	261	653	1.632	2.611	5.222	8.354

En definitiva, a estimación de impacto económico que se realiza neste estudo sitúase nun termo medio do abano de métodos coñecidos. En calquera caso a nosa estimación resulta ser substancialmente máis alta que os datos que divulga o principal portal do sector, Airbnb, nos *dossiers* de prensa que publica en Airbnb Citizen, e más alta tamén que as que ofrecen outras empresas de servizos web nadas á calor do negocio mundial xerado por Airbnb, pero coincide substancialmente co método instrumentado xa hai anos pola Oficina de Análise Orzamentaria da Cidade de San Francisco (California, EUA).

Impacto indirecto

Prazas ofertadas	Grao de ocupación	Prazas reservadas	Núm. de persoas / Núm. de prazas	Pessoas	Gasto medio por persoa e día	Impacto indirecto (anual, 365 días)
3.188	44%	1.403	90%	1.262	23,26 €	10.714.254 €

O impacto indirecto no resto do sector turístico (restauración, comercio polo miúdo e servizos persoais) estímase imputando a todos os turistas o mesmo gasto medio por día e a mesma estadía media, baixo a hipótese de que o colectivo que se aloxa en vivendas de uso turístico non regradas gastan menos por día pero o compensan pasando máis tempo na cidade. Deste xeito a mesma cantidade de 58,23 € de gasto diario e de 2,1 días de estadía media na cidade que estimou o CETUR para 2015, unha vez descontando o gasto en aloxamento, distribuímolo en 3 días, resultando 23,26 € de gasto medio diario por persoa neste colectivo. *Documento aprobado definitivamente
SANTIAGO* O resultado do cálculo é **uma cifra de impacto indirecto do aloxamento turístico non regrado próxima aos 10,71 millóns de euros anuais.**

sesión do 15 NOV. 2018

Impacto total no sector turístico

Impacto directo (anual, 365 días)	Impacto indirecto (anual, 365 días)	Impacto total no sector turístico (anual, 365 días)
8.961.663 €	10.714.254 €	19.675.917 €

*O secretario xeral do Pleno
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández*

O impacto económico total no sector turístico (hostalaría, restauración, comercio polo miúdo e servizos persoais), considerando efectos directos e indirectos, ascende a arredor de 19,68 millóns de euros.

Impacto multiplicador na economía local

A maiores dos impactos directo e indirecto cabería ter en conta outra serie de efectos adicionais que teñen que ver co efecto multiplicador que calquera impacto económico autónomo e externo induce nunha economía local calquera.

- Un estudo de Caixabank Research utilizando a táboa *input-output* simétrica do INE para o ano 2015 estimaba o efecto multiplicador do turismo en España en 1,68 (por cada euro producido no sector turístico regulado o conxunto da economía medra 1,68 €).
- Outro estudo rexionalizado de Exceltur (Impactur) para o ano 2014 estimaba os efectos multiplicadores do sector turístico en Galicia 1,428 para o valor engadido e en 1,356 para o emprego xerados noutras ramas de actividade.

Por tanto, pódese afirmar que se existe un efecto positivo próximo a 1,55 € por cada euro, o **volumen do negocio xerado polo turismo dos aloxamentos non regados na nosa cidade sería de 30,50 millóns de euros**. Descontada a comisión dos portais 29,14 millóns de euros quedarían na cidade e na súa contorna, se ben cabería estimar canto deste diñeiro acaba en propietarios e empresas que non teñen residencia en Compostela.



Comparativa dos datos oficiais ofrecidos por Airbnb en AirBnB Citizen cos datos estimados neste estudio		Compostela (2017)	
		Catolena (2016)	Barcelona (2016)
Anuncios	4.798	19.521	41.000
Vivenda enteira	62%	66%	53%
Cuarto privado	38%	32%	46%
Cuarto compartido	-	2%	<1%
Anfitrións activos	3.785	15.678	0.12 M
% alugan vivenda principal	87%		67%
% de políproprietarios	32%	30%	26%
Idade media			38
% de mulleres	61%	68%	52%
Valoración media (1-5)			4,4
Reservas			4,7
Reservas de políproprietarios	40%	50%	> 50%
Estadia media	5,5		> 50%
Ocupación (días/año)			>40%
Ocupación (%)			
M€ de aloxamento			
€ / anfitrión (mediana)	6.600 \$	1.660 €	219 M€
€ / reserva			8.5 M€
€ / praza			167 M€
€ / reserva e día	183 \$		5.300 €
€ / praza e noite			10.000 €
M€ de gasto turístico (incluído aloxamento)			
€ / reserva		6.500 M€	1.383 M€
€ / hóspede		1.600 M€	1.027 M€
€ / reserva e noite			838 €
€ / hóspede e noite			790 €
Reservas de anfitrións a través do portal		167 €	188 €
			195 €
			305 €
			171 €
			66 €
			23,26 €
			0,60 M
			0,36 M

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
sesión do 15 NOV. 2018

Asto: D. José Ramón Alonso Fernández

6.2.2. IMPACTOS NEGATIVOS

Habitualmente faise un mal uso ou un abuso do que representan estes multiplicadores en determinados informes sectoriais, dando a entender todos eles que sempre resulta positivo apostar politicamente por potenciar o sector aos que se refiren.

É evidente que unha lóxica como a expresada por multiplicadores como estes levaríanos a unha aposta unidireccional e cega da política económica cara a un único sector (aquele que tivese o multiplicador máis elevado) provocando unha perda de diversificación da economía e expóndoa a un maior risco por impactos externos (crises, falta de innovación, etc.).

Para facer unha análise xusta e obxectiva que fuxa de tentacions economicistas, é necesario considerar todos os efectos de signo negativo que o turismo vinculado ás vivendas de uso turístico non regradas implica e leva consigo.

Así, cómpre considerar, entre outros, o gasto público en promoción turística e o seu custo de oportunidade, ou a conxestión do espazo público e o efecto expulsión da poboación residente dos ámbitos onde se concentra a actividade turística.

sesión do 15 NOV. 2018

Impacto sobre o orzamento municipal

No gasto público municipal se integran dous tipos de gasto relacionados co turismo:

- O orzamento público municipal dedicado directamente á promoción turística da cidade en 2018 ascende á cantidade de 3,3 millóns de euros. Dado que as noites que as vivendas de uso turístico non regradas representan aproximadamente un 25% das noites totais podemos atribuírlles un gasto público directo de 835.000 euros.
- A parte do orzamento público municipal que se incrementa debido á presenza de poboación turística flotante na cidade, e que ten que ver cos custos de prestación de determinados servizos públicos, en particular os relacionadas coa seguridade, o tráfico, parques e xardíns, a limpeza, a recollida de lixo, o abastecemento de auga e o saneamento, o transporte urbano, a sinalización, a protección do patrimonio histórico, a programación cultural e de festas, e outros, así como a parte correspondente á administración xeral ou á amortización de investimentos. Resultaría enormemente laborioso e lonxe do ámbito e do obxectivo deste estudo determinar analiticamente as porcentaxes de afectación que os visitantes, turistas e excursionistas, teñen sobre cada servizo. Por fortuna, na nosa cidade asistimos a un debate social sobre a necesidade dunha taxa turística que veña a compensar este gasto público extra, e contamos con diversos informes académicos que a cuantifican. Así, por exemplo, o estudo do ano 2010 de BOSCH, ESPASA E MONTOLIO sobre os custos da capitalidade e da centralidade das cidades españolas de máis de 25.000 habitantes permite estimar o custo do turismo en Compostela nuns 30 € por habitante, uns 3 millóns de euros anuais. Se consideramos novamente que as noites non regradas supoñen o 25% do total de noites estas deberían levar aparelladas unha recadación por taxa turística destinada a cubrir o maior custo de prestación de servizos públicos por valor de aproximadamente 750.000 € anuais.

Impacto sobre o orzamento doutras administracións públicas

Non estimamos neste estudo a contía equivalente que correspondería ao turismo non regrado de Santiago de Compostela no conxunto do gasto turístico do orzamento autonómico, mais é evidente que dito gasto existe e non debe ser desprezable. O mesmo aplicaría para o Estado e para organismos como o Consorcio da Cidade de Santiago.

Impacto sobre o sector hostaleiro

Un dos áñados escasos artigos académicos que abordan o tema do efecto substitución do negocio hostaleiro tradicional polo vinculado aos novos portais web de vivendas de uso turístico, é o de ZERVAS ET AL. (2014) para a cidade estadounidense de San Antonio (Texas). O estudo conclúe que por cada 100 € de crecemento no negocio de Airbnb 5 € detráense dos ingresos dos establecementos hoteleiros rexistrados. Isto significaría que só en 2017 o **sector hostaleiro profesional da cidade deixou de ingresar 425.000 euros**. Esta cantidade é maior se consideramos o resto de portais web actuantes na cidade.

O artigo demostra ademais como esta diminución nos ingresos do sector hostaleiro se reparte de forma desigual, afectando en maior medida aos aloxamentos de media e baixa categoría. Por outra banda, o estudo sostén que a limitación do negocio de Airbnb repercutiría directamente na mellora dos ingresos do sector, e que esta mellora sería más intensa no escenario en que se prohibise completamente.

Impacto sobre o emprego

O diñeiro xerado polas vivendas de uso turístico non regradas tal e como as coñecemos carecen do efecto multiplicador do emprego que si posue o sector hostaleiro regrado. Con efecto, cando como mínimo o 40% da capacidade de aloxamento (e como máximo o 90%) está en mans de polipropietarios, e cando a concentración espacial da propiedade coincide co atractivo turístico do centro urbano, debemos concluir que a maioría das rendas xeradas neste negocio se destinan máis ao aforro que ao consumo, que o aforro se dirixe fundamentalmente ao investimento especulativo e que o consumo non se destina a produtos e servizos de primeira necesidade, o que significa que o efecto multiplicador sobre o emprego non existe ou é moi pequeno.

A xeración de emprego é un efecto virtuoso propio do sector hostaleiro profesional, que por cada millón de euros de negocio directo crea en Galicia 19,2 empregos directos e 6,8 empregos indirectos, 26 postos de traballo equivalentes a tempo completo en total, segundo Impactur. Estamos a falar por tanto de que os **8,5 millóns de euros movidos pola vivendas de uso turístico non regradas supoñen 220 empregos que deixan de crearse na cidade**.

Utilizando o dato da remuneración media por asalariado e ano que para 2017 publica o IGE para a rama de actividade do comercio polo miúdo e por xunto, estamos falando dunha masa salarial de arredor de 5,15 millóns de euros que se distribuiría fundamentalmente entre os sectores da poboación con maiores necesidades de emprego e ingresos e que posuiría unha enorme capacidade redistributiva da renda na nosa cidade.

Correlativamente pode aproximarse a perda en cotizacións sociais a cargo da empresa que suporían ditos empregos non creados en aproximadamente 1,81 millóns de euros.

Impacto sobre a mobilidade

Os economistas realizan valoracións de custos asociados á perda de mobilidade que a maior afluencia de persoas e vehículos provocan sobre unha rede viaria con capacidade limitada. Ao aumentar a densidade dos fluxos de movemento e circulación redúcese a velocidade e invítense más tempo nos desprazamentos. Tamén se producen efectos perniciosos ao aumentar a contaminación ambiental, en forma de emisións nocivas e ruídos, e tamén se incrementan os accidentes de tráfico.

O estudo de CARAMÉS E CADAVAL sobre a capitalidade de Santiago de Compostela estima o custo económico dos desprazamentos que realizan os traballadores da administración autonómica todos os día da semana. Aquí utilizaremos o mesmo custo cambiando os 10 viaxes semanais a 2 (un de chegada e outro de saída) cada 3 días (estadía media) que fan os turistas que se aloxan en vivendas turísticas non regradas. No nos detemos nas posibles diferentes entre as estruturas das viaxes en función do medio de transporte utilizado, e consideramos válido o valor estimado polos autores para o ano 2010. En vez de aplicalo aos 4.000 traballadores da administración autonómica facémolo co máis de medio millón de noites e a terceira parte de turistas que en 2017 chegaron á nosa cidade para aloxarse en establecementos non regrados. De dita aproximación resulta uns custos adicionais vinculados á mobilidade da orde dos 250.000 € anuais.

Impacto sobre o prezo da vivenda

Quizá o impacto máis notable do negocio das vivendas de uso turístico non regradas, detrás do que ten que ver coa xeración de emprego, sexa a incidencia sobre o incremento no prezo da vivenda na Cidade Histórica, tanto en compra como en aluguer. Por desgraza, este efecto é tamén o máis difícil medir.

O dato máis facilmente verificable apunta a unha perda continua de poboación no ámbito da Cidade Histórica, e áinda que esta perda de poboación ten causas adicionais (envellecemento, carencia de servizos como elevadores, garaxes, gas natural, banda ampla etc.) é evidente que o fenómeno turístico ten unha incidencia innegable, e que sen a poboación residente e a vida ordinaria esta parte da cidade se convertería estritamente nun parque temático que con certeza remataría por matar a galiña dos ovos de ouro que representa unha cidade única e viva.

Moitas das vivendas de uso turístico non regradas que ocupan turistas unha parte do ano deveñen inválidas para a súa habitabilidade estable no medio e longo prazo por parte dunha familia ou unidade de convivencia. Unha utilización distinta da estival imposibilita tamén o seu uso como vivendas de aluguer para estudantes, e limita igualmente o aluguer por parte doutros colectivo de poboación flotante cunha mínima estabilidade residencial.

Os datos actuais (febreiro de 2018) de aluguer de vivenda na Cidade Vella segundo o portal especializado Idealista é de 7,69 €/m² (6,44 €/m² no conxunto do municipio), o que dada a superficie media construída dos inmobles destinados a vivenda neste ámbito (144,31 m² segundo o padrón do IBI, descontando os espazos comúns e os muros e aplicando o coeficiente de redución do 0,8 que adoita utilizar o Consorcio de Santiago nos seus traballo sobre a Cidade Vella, 115 m² útiles) resulta nun prezo de 884 € por vivenda media ou tipo.

Se pensamos que se as vivendas ofertadas na cidade xeran por termo medio 833 € mensuais, e se supoñemos que os gastos en que o propietario poida incorrer para alugar a vivenda a través de internet representan en total un 10% desta cantidade, chegariamos á conclusión de que non lles compensa destinar a vivenda ao mercado ordinario de aluguer por menos de 750 € ao mes por vivenda media ou tipo (uns 6,52 €/ m²), o mesmo prezo medio de aluguer que se rexistra na cidade.



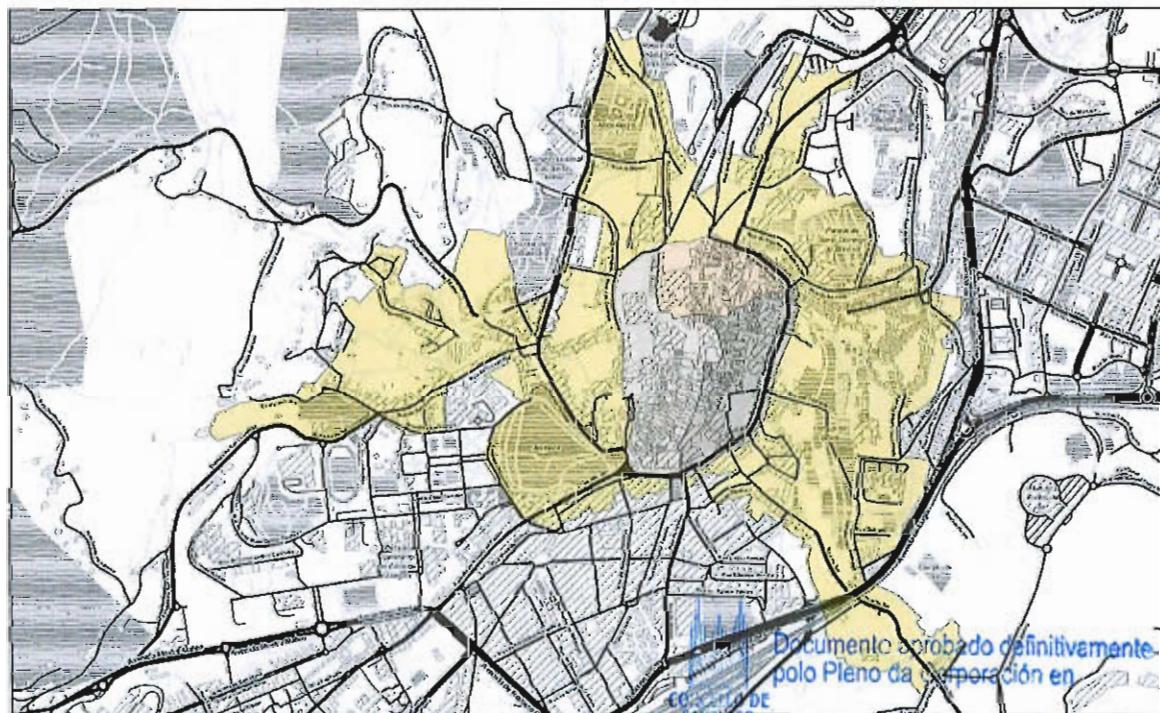
7. PLANEAMENTO URBANÍSTICO

7.1. Delimitación

O principal ámbito de análise deste estudo sobre as vivendas de uso turístico non regularizadas é a Cidade Histórica e as súas conclusións deberan considerarse na definición da política de planeamento urbanístico que se desenvolva nesta parte da cidade.

Porén, para obter unha descripción más detallada do fenómeno delimitouse o ámbito definido polo PECH en dúas zonas e catro subzonas: Cidade Vella e o resto da Cidade Histórica. A delimitación interna da Cidade Vella estableceuse con base nunha división intuitiva entre zonas más ou menos turistificadas ou con orientacións urbanas diferentes. Resultaron así:

- Cidade Histórica:
 - o Cidade Vella: a améndoa, dentro das antigas murallas:
 - Zona Oeste, ata o eixo da Rúa Nova, as prazas da Quintana e da Inmaculada e a Rúa Val de Deus. Caracterizada pola súa maior turistificación e orientación económica cara á restauración.
 - Zona Leste, ao levante do eixo anterior e até a Praza de Cervantes, Casas Reais e a entrada pola Porta do Camiño desde o Camiño Francés. Caracterizada polo comercio tradicional.
 - Zona Norte, o resto da Cidade Vella, carente dunha especialización tan clara como as outras dúas zonas.
 - o Resto da Cidade Histórica: barrios históricos desenvolvidos ao longo dos camiños históricos da cidade, fóra das antigas murallas.

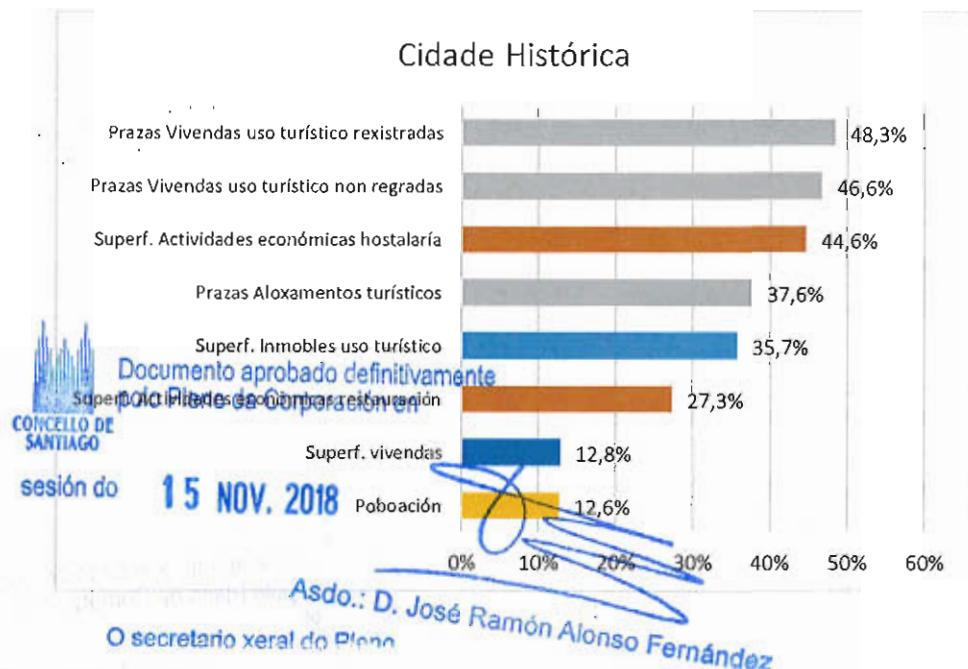


7.2. Concentración espacial

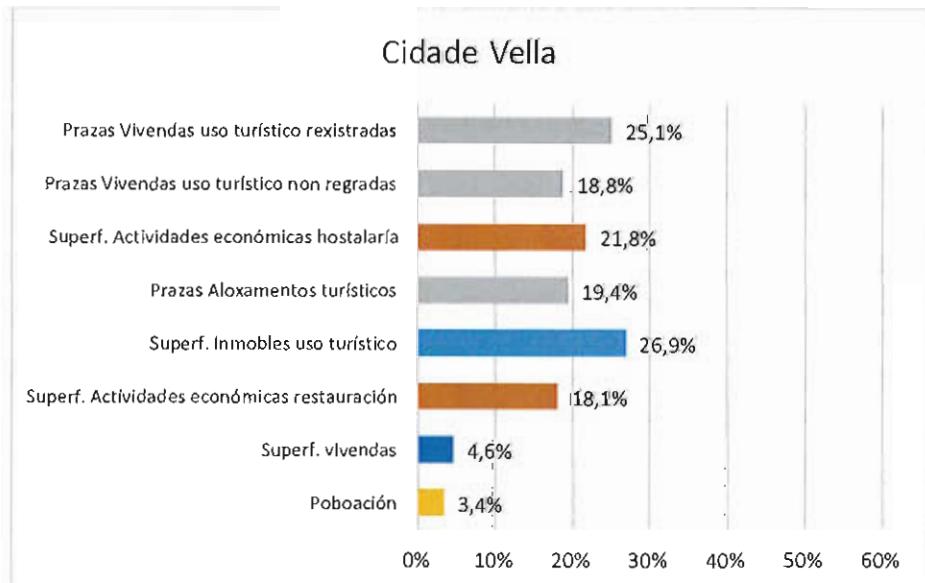
Na análise do fenómeno das vivendas de uso turístico non reguladas un factor esencial a considerar é o da concentración espacial, a desigual distribución sobre o territorio tanto da poboación, como da riqueza e a renda, ora falemos da propiedade dos inmobilés ora falemos da cifra de negocio da actividade económica. Do mesmo xeito desigual se reparte o atractivo turístico que a cidade exerce sobre os visitantes, xa sexan turistas ou excursionistas. Como é evidente todo iso ten unha incidencia distinta en cada parte do territorio municipal, no ~~Documentos para la elaboración del Plan de Ordenación del Territorio~~ ~~o secretario xeral do Pleno~~ ~~en el Plano de Comercio en~~ CONCELLO DE SANTIAGO sesión do 15 NOV. 2018

<i>Indicadores de concentración espacial</i>	<i>Améndoas O</i>	<i>Améndoas E</i>	<i>Améndoas N</i>	<i>Cidade Vella</i>	<i>Resto PECH</i>	<i>Cidade Histórica</i>	<i>Resto</i>	<i>Total</i>
Superf. Actividades económicas	0,8%	0,6%	0,2%	1,6%	1,5%	3,1%	96,9%	100%
Superf. Actividades económicas comercio miúdo	2,1%	3,0%	0,5%	5,7%	2,2%	7,9%	92,1%	100%
Valor catastral Inmobles uso comercial	2,4%	1,9%	0,3%	4,5%	4,0%	8,5%	91,5%	100%
Superf. Inmobles uso comercial	2,2%	2,4%	0,5%	5,1%	3,8%	8,9%	91,1%	100%
Superf. Actividades económicas servizos persoais	3,4%	1,6%	Asdo. 0,6% José Fernández Alfonso Fernández	5,7%	5,4%	10,7%	89,3%	100%
Núm. Inmobles urbanos	1,1%	1,1%	0,7%	2,9%	8,6%	11,4%	88,6%	100%
Valor catastral Vivendas	2,1%	2,0%	0,9%	4,9%	7,2%	12,1%	87,9%	100%
Superf. Inmobles urbanos	2,3%	1,7%	1,2%	5,2%	7,3%	12,5%	87,5%	100%
<i>Poboación</i>	<i>1,1%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,1%</i>	<i>3,4%</i>	<i>9,2%</i>	<i>12,6%</i>	<i>87,4%</i>	<i>100%</i>
Superf. vivendas	1,8%	1,8%	1,1%	4,6%	8,2%	12,8%	87,2%	100%
Núm. vivendas	1,1%	1,3%	0,9%	3,3%	9,6%	12,9%	87,1%	100%
Valor catastral Inmobles urbanos	3,4%	1,8%	1,1%	6,4%	6,5%	12,9%	87,1%	100%
Núm. inmobles uso comercial	3,9%	3,6%	1,3%	8,8%	7,0%	15,7%	84,3%	100%
Núm. Actividades económicas comercio servizos persoais	3,5%	2,9%	1,1%	7,4%	9,0%	16,4%	83,6%	100%
Núm. Actividades económicas	4,1%	4,3%	1,5%	9,9%	7,7%	17,6%	82,4%	100%
Núm. Actividades económicas comercio miúdo	6,3%	11,3%	2,0%	19,5%	5,7%	25,3%	74,7%	100%
Superf. Actividades económicas restauración	10,3%	5,3%	2,5%	18,1%	9,2%	27,3%	72,7%	100%
Prazas Aloxamentos turísticos rexistrados excl. campamentos e vivendas de uso turístico	7,3%	5,4%	6,3%	19,0%	14,4%	33,4%	66,6%	100%
Superf. Inmobles uso turístico	11,6%	3,0%	12,3%	26,9%	8,8%	35,7%	64,3%	100%
Núm. Actividades económicas restauración	13,4%	7,7%	4,1%	25,2%	10,8%	36,0%	64,0%	100%
Prazas Aloxamentos turísticos	7,4%	5,1%	6,9%	19,4%	18,1%	37,6%	62,4%	100%
Núm. inmobles uso turístico	12,2%	7,0%	5,6%	24,9%	15,0%	39,9%	60,1%	100%
Valor catastral Inmobles uso turístico	16,9%	3,3%	10,6%	30,7%	9,1%	39,8%	60,2%	100%
Superf. Actividades económicas hostalaría	14,4%	3,8%	3,7%	21,8%	22,7%	44,6%	55,4%	100%
Núm. Actividades económicas hostalaría	10,0%	8,6%	9,0%	27,6%	17,9%	45,5%	54,5%	100%
Prazas Vivendas uso turístico non regradas	7,5%	3,6%	7,7%	18,8%	27,8%	46,6%	53,4%	100%
Núm. Vivendas uso turístico non regradas	6,7%	4,5%	7,5%	18,7%	29,2%	47,9%	52,1%	100%
Prazas Vivendas uso turístico rexistradas	8,5%	6,5%	10,1%	25,1%	23,2%	48,3%	51,7%	100%
Núm. Aloxamentos turísticos	8,2%	6,1%	8,5%	22,9%	26,1%	49,0%	51,0%	100%
Núm. Vivendas uso turístico rexistradas	7,7%	6,9%	11,6%	26,3%	23,9%	50,2%	49,8%	100%
Núm. Aloxamentos turísticos rexistrados excluídos campamentos turísticos e vivendas	13,1%	10,2%	8,2%	31,4%	19,6%	51,0%	49,0%	100%

No ámbito do Plan Especial da Cidade Histórica (PECH) ou Cidade Histórica verificamos desigualdades intensas. Así, por exemplo, neste espazo no que vive o 12,6% da poboación municipal só atopamos o 3,1% da superficie ocupada polos establecementos dedicados ás actividades económicas, pero encontramos arredor do 50% das prazas de aloxamento turístico que nas súas diferentes modalidades existen no noso concello.



Pola súa banda, no ámbito específico da améndoa ou Cidade Vella as desigualdades son dunha orde de magnitude superior, se ben a importancia dos distintos fenómenos analizados é algo diferente:



Na táboa anterior verifícanse algúns dos trazos que caracterizan aos fenómenos demográficos e socioeconómicos tanto do ámbito da Cidade Histórica como da Cidade Vella (a parte da cidade dentro das antigas murallas ou ‘améndoas’):

- Porcentaxe da poboación residente (empadroada) moi semellante á porcentaxe das vivendas e da súa superficie construída, tanto na Cidade Histórica como no seu corazón da Cidade Vella, se ben neste último ámbito a superficie construída é lixeiramente superior, o que indica ben unha maior superficie por vivenda ben unha maior porcentaxe de superficie non útil na mesma (grosor dos muros, morfoloxía etc.).
- Concentración do valor catastral dos inmobilés de todo tipo e das vivendas en particular na Cidade Vella. Porén, isto non acontece no ámbito exterior da Cidade Histórica.
- Nas zonas leste e oeste da améndoas rexístrase unha maior superficie media e un consecuente maior valor catastral dos inmobilés en xeral e das vivendas en particular. Porén, isto non acontece na zona norte.
- Reducida dimensión dos locais de actividades económicas en xeral, e dos de comercio polo miúdo e servizos persoais en particular.
- Porcentaxe da superficie dedicada ás actividades económicas do comercio polo miúdo e dos servizos persoais inferior á porcentaxe da poboación residente (empadroada) que reside no ámbito da Cidade Histórica. Estas actividades concéntranse dentro da Cidade Vella, onde representan unha porcentaxe superior á poboación, baleirándose por tanto das mesmas á zona exterior do PECH.
Resumo do Poboado demográficamente polo Pleno de Gobernación de Santiago
sesión do 15 NOV. 2018
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral do Pleno
- Porcentaxe de superficie dedicada a actividades de restauración que máis que duplica a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 7,4 veces maior.
- Porcentaxe de superficie dedicada a actividades de hostalaría 3,5 veces más alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 6,4 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en aloxamentos turísticos rexistrados (excluídos campamentos turísticos e vivendas de uso turístico) 2,6 veces más alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 5,6 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en aloxamentos turísticos de calquera tipo 3 veces más alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 5,7 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en vivendas de uso turístico rexistradas 3,8 veces más alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a mesma porcentaxe é 7,4 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en vivendas de uso turístico non regradas, obxecto deste estudio, 3,7 veces más alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 5,5 veces maior.

- Dentro da Cidade Vella, maior número de establecementos turísticos e capacidade de aloxamento no sector oeste, seguido do leste e do norte, sen excesivas diferenzas entre eles. Porén, se falamos de vivendas de uso turístico, apríciase novamente unha diferenza entre a zona norte e as outras dúas: na parte alta da améndoа tenden a concentrarse as vivendas de uso turístico rexistradas, mentres que as detectadas polo Concello en internet teñen maior peso nas zonas oeste e leste. Tamén se rexistra unha más alta incidencia do negocio non regrada fóra da améndoа, no resto da Cidade Histórica, como veremos.

A contrapartida deste patrón de concentración espacial das vivenda de uso turístico é unha invisibilización dos barrios urbanos periféricos e da zona rural en particular, descontextualizando a cidade da súa xénesis histórica e do seu carácter simbiótico co mundo rural. A desregulación do fenómeno exclúe aos barrios populares e ás parroquias rurais da oportunidade social e económica que significa o turismo. Aínda máis, a cidade no seu conxunto perde así a posibilidade de dar a coñecer o seu potencial natural, o cinto verde, os ríos e regatos, a paisaxe... e con eles os valores patrimoniais, etnográficos, ambientais e antropolóxicos que axudan a configurar unha imaxe de marca da cidade valiosa e única, baseada noutras pautas de estancia, consumo e integración coa poboación residente.

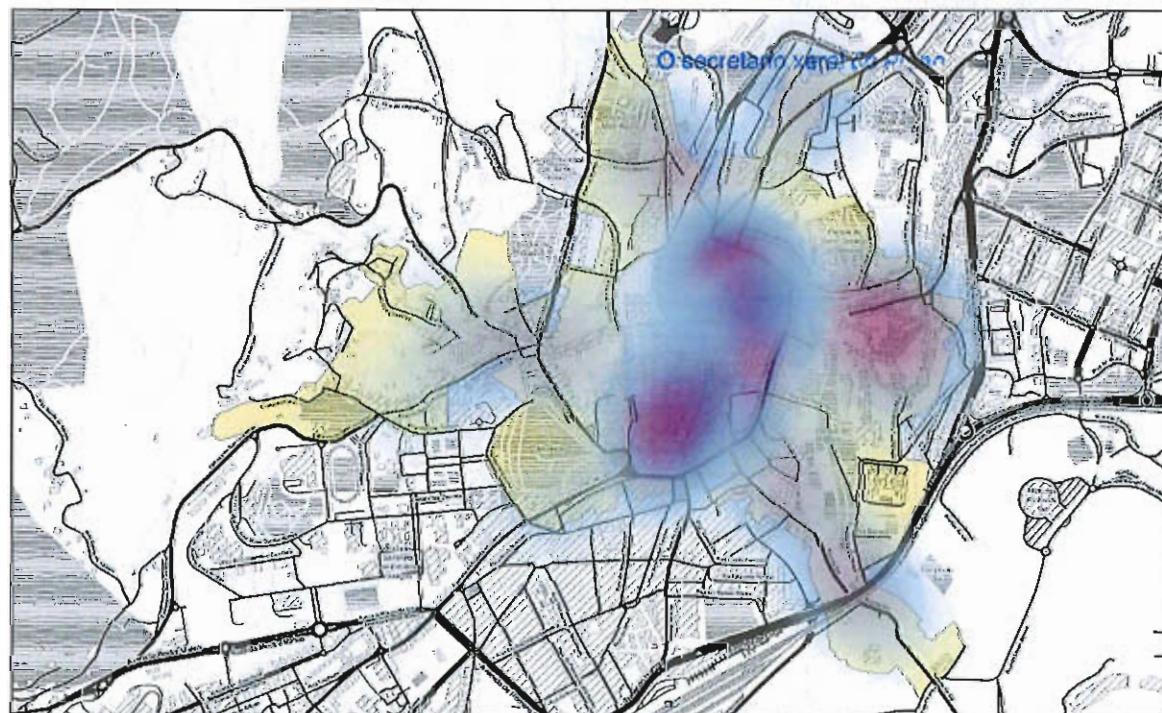
O fenómeno das vivendas de uso turístico agrava o problema do monocultivo económico do turismo e xoga en contra dos obxectivos marcado na Estratexia de Desenvolvemento Urbanos Sostible e Integrada (EDUSI) a través da cal, sen restar importancia á Cidade Histórica e de forma compatible cos fluxos turísticos actuais, se busca acadar un maior equilibrio cos barrios que as circundan así como co medio rural no que se insire a cidade, buscando unha cidade policéntrica e diversa.



*Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en*

7.3. Poboación

A poboación distribúese de forma pouco homoxénea ao longo e largo do ámbito de estudio.



Dentro das murallas as tres zonas reúnen aproximadamente a mesma cantidade de habitantes (1.000), pero a existencia de prazas, edificios relixiosos, académicos ou emblemáticos como o Hostal dos Reis Católicos, provoca que a densidade de poboación de cada ámbito sexa diferente.

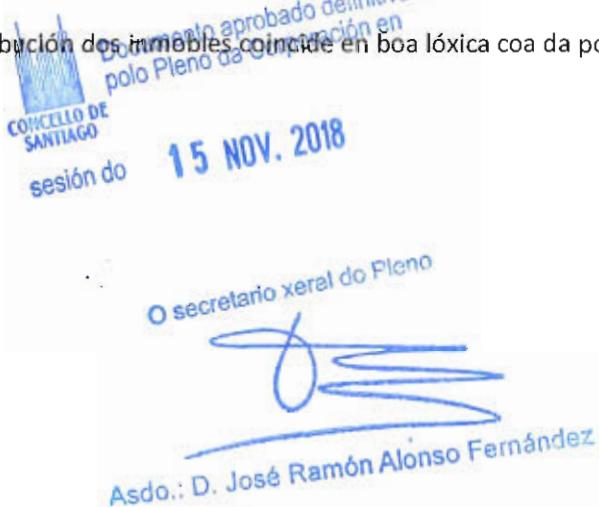
Fóra das murallas residen 3 veces máis persoas que no seu interior, e áinda que se reparte por cada un dos eixos radiais constátase que a maioría o fai no Barrio de San Pedro, existindo amplas zonas relativamente despoboadas coincidindo coa existencia de parques e zonas verdes e novamente de edificios relixiosos e emblemáticos.

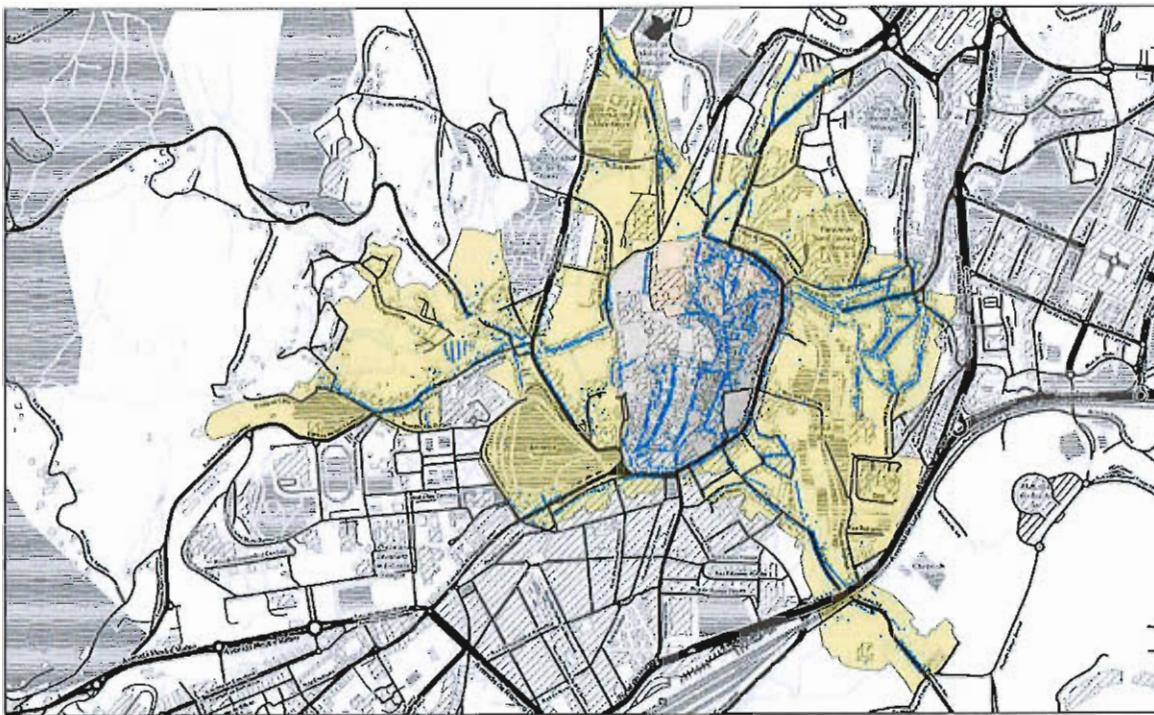
Padrón de habitantes (2017)	Poboación residente	% da poboación	Superficie total (Km ²)	% da superficie	Densidade de poboación (habitantes / Km ²)
Améndoa O	1.057	1,10 %	0,13	0,06 %	8.131
Améndoa E	1.116	1,16 %	0,11	0,05 %	10.145
Améndoa N	1.045	1,09 %	0,08	0,04 %	13.063
Cidade Vella	3.218	3,36 %	0,55	0,25 %	10.056
Resto PECH	8.840	9,22 %	1,44	0,65 %	6.139
Cidade Histórica	12.058	12,57 %	1,99	0,90 %	6.851
Resto	83.835	87,43 %	218,89	99,10 %	383
Total	95.893	100 %	220,88	100 %	435

Traducido aos ámbitos analizados verícase que a zona norte da améndoa é a más densamente poboada, mentres que a zona fóra de murallas é a que en conxunto menos habitantes concentra por unidade de superficie.

7.4. Bens inmobles

A distribución dos inmobles coincide en boa lóxica coa da poboación.





As táboas seguintes resumen as principais cifras relativas ao padrón do Imposto de Bens Imóveis (IBI) urbano de Santiago de Compostela, tanto para o conxunto dos inmobles como para tres dos usos tipificados no Catastro: vivendas (V), turístico (G) e comercio (C).

*Sesión de 15 NOV. 2018
Ade.: D. José Ramón Alonso Fernández*

IBI de Urbana (2015) Todos os usos	Nº de inmobles	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construcción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmoble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmoble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoas O	974	320.697	237.929.938 €	537.765 €	329,26	244.281 €	552,12 €	1,68 €	0,23%
Améndoas E	983	240.691	127.431.053 €	455.615 €	244,85	129.635 €	463,49 €	1,89 €	0,36%
Améndoas N	598	171.779	79.360.729 €	210.016 €	287,26	132.710 €	351,20 €	1,22 €	0,26%
Cidade Vella	2.555	733.167	444.721.720 €	1.203.396 €	286,95	174.059 €	471,00 €	1,64 €	0,27%
Resto PECH	7.688	1.033.262	448.440.835 €	1.674.805 €	134,40	58.330 €	217,85 €	1,62 €	0,37%
Cidade Hist.	10.243	1.766.429	893.162.555 €	2.878.201 €	172,45	87.197 €	280,99 €	1,63 €	0,32%
Resto	79.228	12.317.311	6.041.959.249 €	25.518.897 €	155,47	76.260 €	322,09 €	2,07 €	0,42%
Total	89.471	14.083.740	6.935.121.804 €	28.397.098 €	157,41	77.513 €	317,39 €	2,02 €	0,41%

IBI de Urbana (2015) Vivenda (uso V)	Nº de inmobles	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construcción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmoble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmoble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoas O	593	134.138	79.349.740 €	348.546 €	226,02	133.811 €	587,77 €	2,60 €	0,44 %
Améndoas E	680	137.211	74.921.415 €	323.621 €	201,78	110.179 €	475,91 €	2,36 €	0,43 %
Améndoas N	472	80.401	33.955.148 €	148.398 €	170,34	71.939 €	314,40 €	1,85 €	0,44 %
Cidade Vella	1.745	351.750	188.226.303 €	820.565 €	201,58	107.866 €	470,24 €	2,33 €	0,44 %
Resto PECH	5.018	624.218	274.915.994 €	1.227.470 €	124,40	54.786 €	244,61 €	1,97 €	0,45 %
Cidade Hist.	6.763	975.968	463.142.297 €	2.048.035 €	144,31	68.482 €	302,83 €	2,10 €	0,44 %
Resto	45.558	6.668.547	3.357.261.092 €	15.347.827 €	146,37	73.692 €	336,89 €	2,30 €	0,46 %
Total	52.321	7.644.515	3.820.403.389 €	17.395.862 €	146,11	73.019 €	332,48 €	2,28 €	0,46 %

IBI de Urbana (2015) <u>Turismo</u> (uso G)	Núm. de inmobil es	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construcción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmoble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmoble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoas O	26	32.125	34.949.305 €	27.468 €	1.236	1.344.204 €	1.056 €	0,86 €	0,08 %
Améndoas E	15	8.191	6.773.274 €	32.376 €	546	451.552 €	2.158 €	3,95 €	0,48 %
Améndoas N	12	33.957	21.930.459 €	39.685 €	2.830	1.827.538 €	3.307 €	1,17 €	0,18 %
Cidade Vella	53	74.273	63.653.038 €	99.529 €	1.401	1.201.000 €	1.878 €	1,34 €	0,16 %
Resto PECH	32	24.232	18.890.509 €	78.496 €	757	590.328 €	2.453 €	3,24 €	0,42 %
Cidade Hist.	85	98.505	82.543.547 €	178.025 €	1.159	971.101 €	2.094 €	1,81 €	0,22 %
Resto	128	177.597	124.611.199 €	576.088 €	1.387	973.525 €	4.501 €	3,24 €	0,46 %
Total	213	276.102	207.154.746 €	754.113 €	1.296	972.557 €	3.540 €	2,73 €	0,36 %

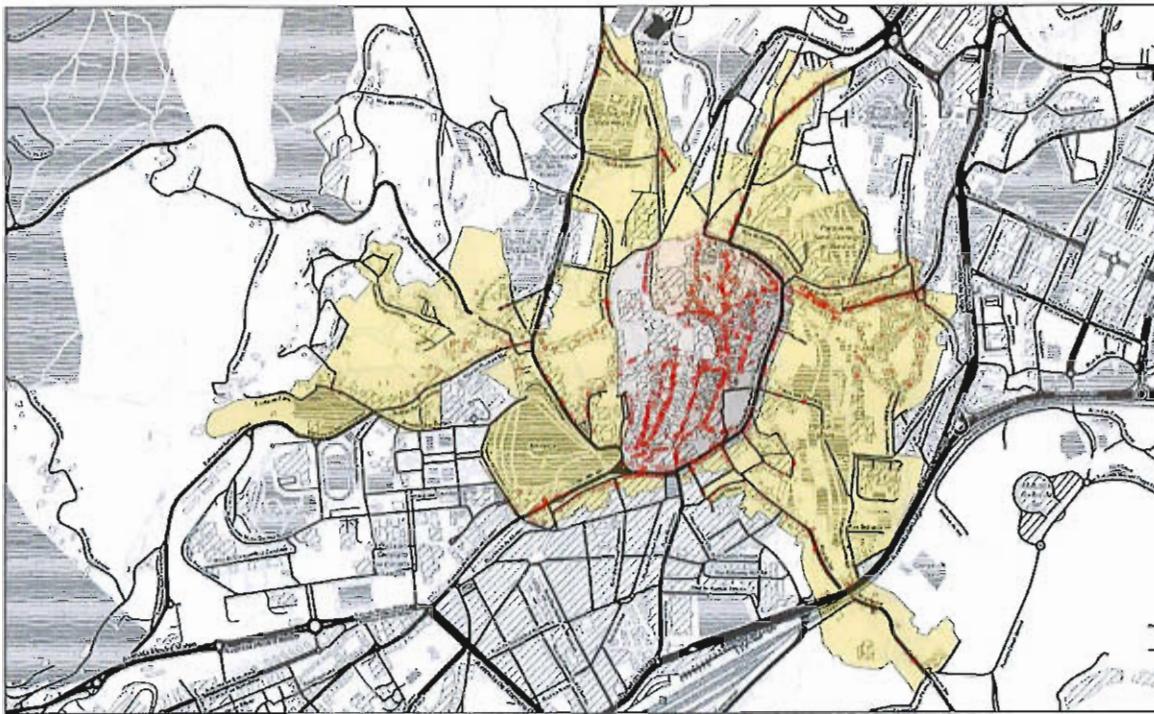
IBI de Urbana (2015) <u>Comercio</u> (uso C)	Núm. de inmobil es	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construcción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmoble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmoble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoas O	164	20.939	14.600.673 €	70.949 €	127,68	89.028 €	432,61 €	3,39 €	0,49%
Améndoas E	153	22.538	11.687.252 €	55.765 €	147,31	76.387 €	364,48 €	2,47 €	0,48%
Améndoas N	55	4.404	1.742.020 €	7.995 €	80,07	31.673 €	145,36 €	1,82 €	0,46%
Cidade Vella	372	47.881	28.029.945 €	134.708 €	128,71	75.349 €	362,12 €	2,81 €	0,48%
Resto PECH	297	36.131	24.408.115 €	109.658 €	121,65	82.182 €	369,22 €	3,03 €	0,45%
Cidade Hist.	669	84.012	52.438.060 €	244.366 €	125,58	78.383 €	365,27 €	2,91 €	0,47%
Resto	3.581	863.825	565.365.671 €	2.758.310 €	241,22	157.879 €	770,26 €	3,19 €	0,49%
Total	4.250	947.837	617.803.731 €	3.002.676 €	223,02	145.366 €	706,51 €	3,17 €	0,49%

Os datos da débeda tributaria dos inmobil es destinados a usos turísticos son anormalmente reducidos debido á presenza de establecementos exentos de IBI (inmobil es vinculados a entidades sen ánimo de lucro de natureza relixiosa). Na zona oeste da améndoas salienta o Hostal dos Reis Católicos, mentres que na zona norte destaca o Seminario Maior, sendo estes inmobil es xunto co Hotel Monumento San Francisco e o Seminario menor, localizados ambos no cinto externo da Cidade Histórica, os de maior número de prazas de todo o ámbito de estudio.

7.5. Actividades económicas

A distribución espacial das actividades económicas tamén segue a pauta dos inmobil es e da poboación, pero se observan diferenzas. Na zona exterior da améndoas os establecementos se localizan fundamentalmente no eixo radial e non nas rúas transversais e paralelas. Tamén na parte más próxima ao Ensanche se intúe unha maior concentración de locais que tería que ver coa forte gravitación comercial da zona nova do centro urbano.





As táboas seguintes resumen as principais cifras da matrícula e do padrón do Imposto de Actividades Económicas (IAE) de Santiago de Compostela, tanto para o conxunto da actividade económica como para as categorías de hostalaría, restauración, comercio (polo miúdo) e servizos (persoais, non a empresas).

CONCELLO DE SANTIAGO
Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
sesión do 15 NOV 2018
Ass.: Dr. José Ramón Alonso Fernández

IAE (2016) Todas	N.º de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoas O	815	4,1%	88.357	0,8%	79.176 €	137	226 €	1,78 €
Améndoas E	865	4,3%	71.240	0,6%	58.479 €	107	183 €	1,25 €
Améndoas N	301	1,5%	22.151	0,2%	18.464 €	106	210 €	1,43 €
Cidade Vella	1.981	9,9%	181.748	1,6%	156.119 €	119	211 €	1,24 €
Resto PECH	1.542	7,7%	161.855	1,5%	140.665 €	174	289 €	1,39 €
Cidade Hist.	3.523	17,6%	343.603	3,1%	296.784 €	140	242 €	1,30 €
Resto	16.484	82,4%	10.726.036	96,9%	2.557.863 €	1.168	437 €	1,36 €
Total	20.007	100,0%	11.069.639	100,0%	2.854.647 €			

IAE (2016) Hostalaria	N.º de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoas O	28	10,0%	36.484	14,4%	10.399 €	1.403	867 €	0,31 €
Améndoas E	24	8,6%	9.511	3,8%	1.236 €	432	137 €	0,31 €
Améndoas N	25	9,0%	9.383	3,7%	2.100 €	447	300 €	0,36 €
Cidade Vella	77	27,6%	55.378	21,8%	13.735 €	803	491 €	0,32 €
Resto PECH	50	17,9%	57.601	22,7%	10.295 €	1.252	606 €	0,46 €
Cidade Hist.	127	45,5%	112.979	44,6%	24.030 €	982	534 €	0,37 €
Resto	152	54,5%	140.525	55,4%	41.411 €	1.049	609 €	0,41 €
Total	279	100,0%	253.504	100,0%	65.441 €			

IAE (2016) Restauración	N.º de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoas O	178	13,4%	15.943	10,3%	11.810 €	94	151 €	1,48 €
Améndoas E	102	7,7%	8.260	5,3%	4.949 €	89	177 €	1,81 €
Améndoas N	55	4,1%	3.865	2,5%	3.118 €	73	56 €	0,35 €
Cidade Vella	335	25,2%	28.068	18,1%	19.877 €	89	159 €	1,65 €
Resto PECH	144	10,8%	14.325	9,2%	10.197 €	107	173 €	1,52 €
Cidade Hist.	479	36,0%	42.393	27,3%	30.074 €	94	163 €	1,60 €
Resto	852	64,0%	112.889	72,7%	66.172 €	148	192 €	1,43 €
Total	1.331	100,0%	155.282	100,0%	96.246 €			

*Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en
15 NOV 2018
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández*

IAE (2016) Comercio miúdo	N.º de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoas O	220	6,3%	11.870	2,1%	12.568 €	60	127 €	2,11 €
Améndoas E	393	11,3%	17.270	3,0%	20.280 €	48	113 €	2,04 €
Améndoas N	69	2,0%	3.094	0,5%	4.174 €	50	144 €	2,56 €
Cidade Vella	682	19,5%	32.234	5,7%	37.022 €	52	120 €	2,11 €
Resto PECH	200	5,7%	12.713	2,2%	13.279 €	81	156 €	1,54 €
Cidade Hist.	882	25,3%	44.947	7,9%	50.301 €	58	128 €	1,92 €
Resto	2.610	74,7%	523.030	92,1%	387.069 €	254	324 €	0,93 €
Total	3.492	100,0%	567.977	100,0%	437.370 €			

IAE (2016) Servizos persoais	N.º de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoas O	88	3,5%	10.980	3,4%	14.923 €	169	393 €	1,60 €
Améndoas E	74	2,9%	5.267	1,6%	13.663 €	103	414 €	3,02 €
Améndoas N	27	1,1%	1.915	0,6%	2.297 €	101	287 €	1,61 €
Cidade Vella	189	7,4%	18.162	5,7%	30.883 €	135	391 €	2,00 €
Resto PECH	228	9,0%	16.226	5,1%	26.926 €	118	345 €	2,56 €
Cidade Hist.	417	16,4%	34.388	10,7%	57.809 €	126	368 €	2,22 €
Resto	2.127	83,6%	285.858	89,3%	317.222 €	212	347 €	1,34 €
Total	2.544	100,0%	320.246	100,0%	375.031 €			

Como se pode verificar o IAE amosa un número maior de actividades de hostalaría que de inmobles destinados a uso turístico, o que pode indicar unha desactualización do padrón do IBI que evidenciaría un posible crecemento de ata o 50% da actividade turística no ámbito do PECH desde a revisión catastral de 2010.

A matrícula e o padrón do IAE permítenos calcular tamén para cada un dos ámbitos analizados un indicador da diversidade das actividades económicas que describa a pluralidade de produtos e servizos localizados neles. En concreto utilizamos dúas medidas diferentes, o índice de diversidade de Shannon, o máis utilizado neste tipo de análises, e o índice de inverso de Simpson, que se pode interpretar como un número medio efectivo de categorías ou epígrafes.

IAE (2016) <u>15 categorías</u>	Índice de diversidade de Shannon		Índice inverso de Simpson	
	Por actividades	Por superficie	Por actividades	Por superficie
Améndoas O	2,91	2,35	6,25	3,56
Améndoas E	2,60	2,58	3,98	4,72
Améndoas N	2,95	2,52	6,71	4,10
Cidade Vella	2,83	2,69	5,32	5,21
Resto PECH	3,21	2,92	7,58	5,46
Cidade Histórica	3,08	2,87	6,80	5,46
Resto	3,24		7,81	
Total	3,24		7,75	

Constátase de forma unívoca que a diversidade económica no interior da Cidade Vella é menor que no resto da Cidade Histórica. Dependendo de se atendemos ao número de actividades ou á superficie a ordenación neste índice dos diferentes ámbitos varía:

- Por actividades, constátase unha diminución da diversidade nos ámbitos más pequenos. A diversidade da Cidade Vella é menor que a da Cidade Histórica e esta menor que a do municipio. Dentro da améndoas a zona leste é a menos diversa e a norte a más diversa.
- Por superficies, verifícase a mesma diminución da diversidade nos ámbitos más pequenos, só que neste caso non debemos establecer utilizar os índices do exterior do ámbito do estudo por canto as dimensións de determinadas actividades (grandes superficies, industrias, aeroporto etc.) impiden unha comparación homoxénea. No ámbito do PECH constátase que que a zona exterior ás murallas tamén é más diversa que a interior, e que dentro da améndoas a zona oeste é a menos diversa e a zona leste a más diversa.
- Combinando os criterios de número e de superficie das actividades dentro da améndoas a zona norte nunca é a menos diversa e a zona oeste nunca é a más diversa.

A mesma análise utilizando en vez de 15 categorías os máis de 500 códigos de epígrafes distintos do IAE que se poden atopar no noso concello produce resultados semellantes.

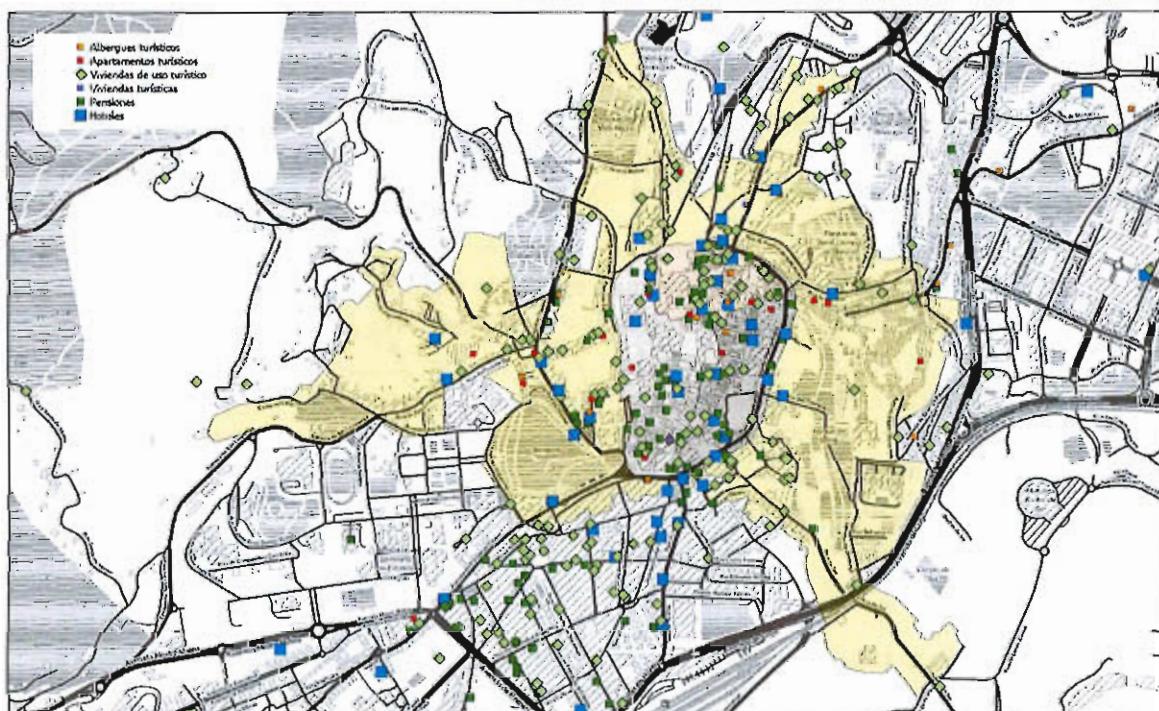


IAE (2016) 500+ epígrafes	Índice de diversidade de Shannon		Índice inverso de Simpson	
	Por actividades	Por superficies	Por actividades	Por superficies
Améndoa O	6,13	4,19	34,48	0,164
Améndoa E	6,42	5,07	50,00	0,061
Améndoa N	5,86	4,25	31,25	0,116
Cidade Vella	6,56	5,07	43,48	0,076
Resto PECH	7,00	5,33	58,82	0,066
Cidade Histórica	6,96	5,51	55,55	0,058
Resto	7,56	83,33		
Total	7,54	CONCELLO DE SANTIAGO	76,92	

sección do 15 NOV. 2018
[Handwritten signature]

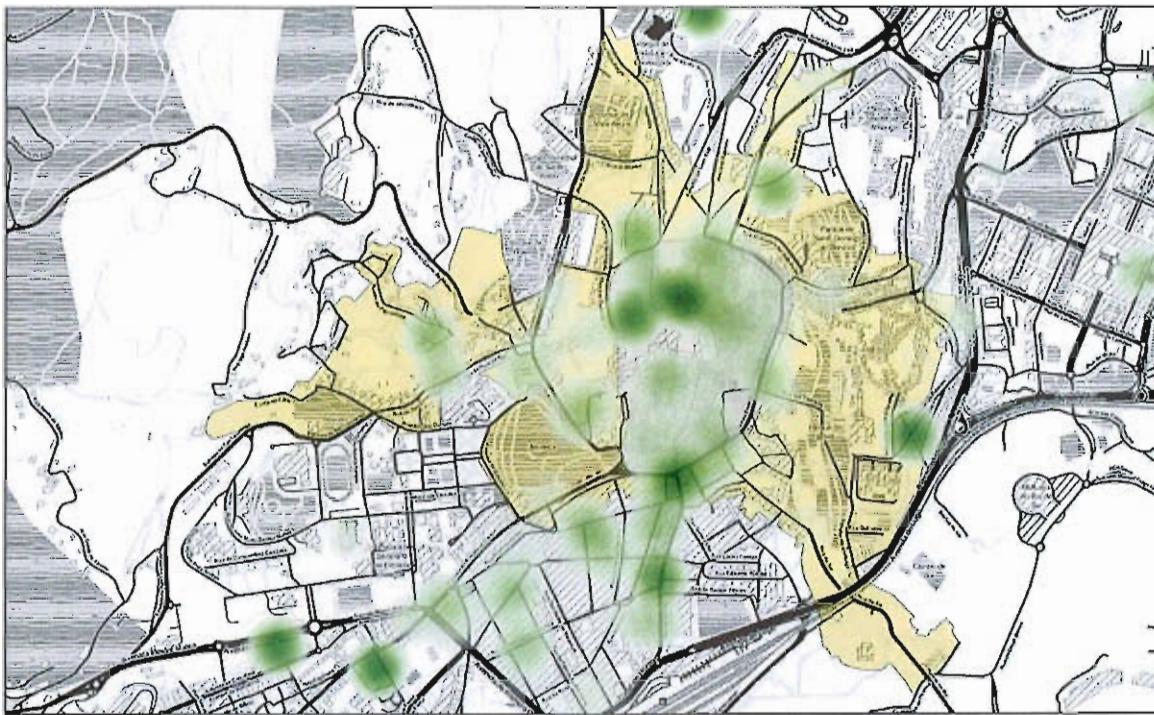
7.6. Aloxamentos turísticos

A partir do Directorio de empresas e establecementos turísticos da Xunta de Galicia (febreiro de 2018) pódese compor o mapa dos aloxamentos turísticos rexistrados, non necesariamente regularizados desde un punto de vista urbanístico polo Concello de Santiago, que existen na nosa cidade.



As coordenadas de cada establecemento son as facilitadas pola Xunta no seu listado oficial, se ben moitos rexistros carecían da dita información e foi necesario xeolocalizalos.

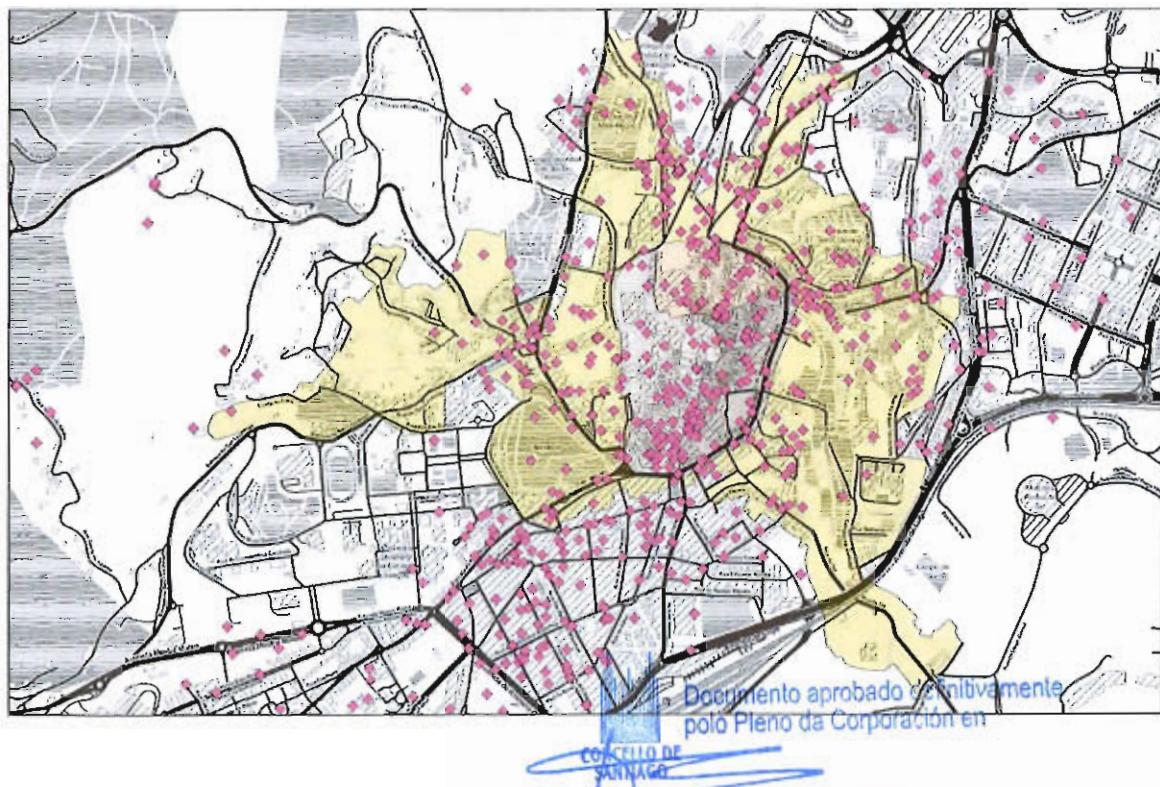
Se en vez de atender ao número e tipo dos establecementos hostaleiros analizamos a súa capacidade en número de prazas ou camas, resulta o seguinte mapa de densidade:



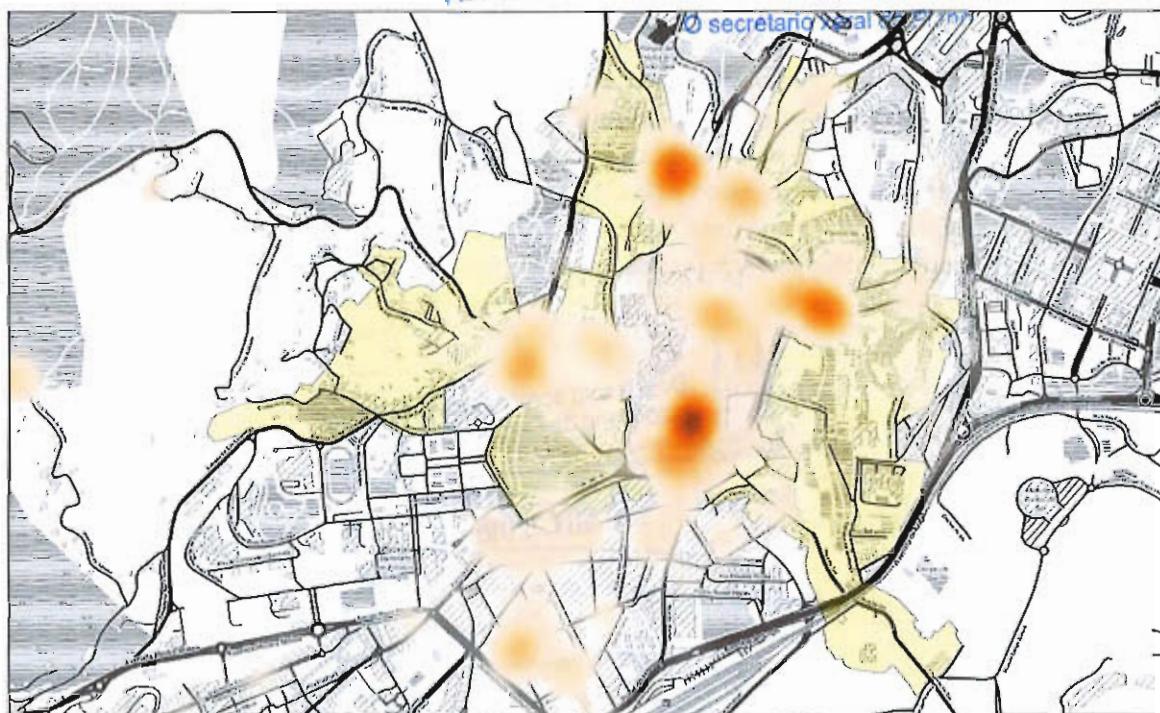
Destaca a concentración da oferta regrada de aloxamentos turísticos na parte norte da améndoia, no eixo determinado polo Hostal dos Reis Católicos, o Seminario Maior e Cervantes, seguindo a ruta principal de acceso dos peregrinos que entran polo Camiño Francés. No perímetro externo salientan sobre todo a Praza de Galicia e San Francisco.

Pola súa parte, os datos recompilados pola consultora Talk & Code relativos aos 717 anuncios de vivendas de uso turístico non regradas que se publicaron nos principais portais de internet durante todo o ano 2017 permítennos elaborar un mapa equivalente. Neste caso a localización de cada aloxamento é aproximada xa que é un hábito dos portais web do sector non fornecer publicamente o endereço exacto de cada anuncio, razón pola cal os seus servidores de datos e mapas de situación aleatorizan a posición xeográfica nun determinado radio arredor da verdadeira localización. Malia a iso a información permite obter de forma nítida a distribución e a concentración espacial dos aloxamentos.



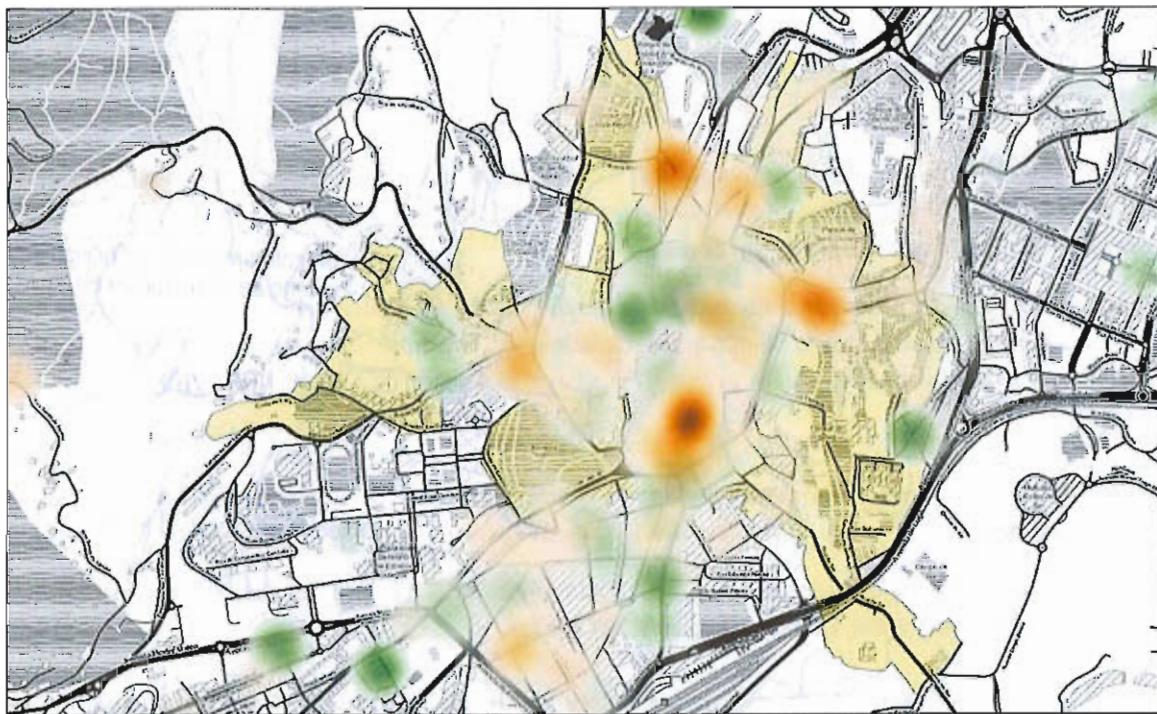


Se representamos estas vivendas de uso turístico non reguladas nun mapa de densidade obtemos a seguinte representación:



Destaca a concentración da oferta non regrada de aloxamentos turísticos na parte sur da améndoa más próxima ao Ensanche, así como no perímetro externo da Cidade Vella, en eixos perpendiculares como o Pombal-Hortas, Costa Nova-San Roque e, sobre todo, a rúa de San Pedro.

Esta disposición en forma de cruz punteada é substancialmente diferente da obtida para os aloxamentos rexistrados. A combinación de ambos mapas produce a seguinte representación, que ben puidera ser usada para conducir calquera iniciativa posterior de inspección e control.



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

As táboas seguintes resumen en cifras a mesma información, tanto para o número de establecimentos como para o número de plazas ou camas ofertado.

sesión do: 15 NOV. 2018

Número dos aloxamentos turísticos excluídos campings (dec-17, feb-18)	Hoteis, pensiños, apartamentos turísticos, turismo rural, albergues turísticos e vivendas turísticas (Xunta de Galicia)			Vivendas de uso turístico rexistradas (Xunta de Galicia)			Vivendas de uso turístico non regradas (Talk&Code)			Total		
	N.º	%	Por Km ²	N.º	%	Por Km ²	N.º	%	Por Km ²	N.º	%	Por Km ²
Améndoa O	32	13,1%	246,2	20	7,7%	153,8	48	6,7%	369,2	100	8,2%	769,2
Améndoa E	25	10,2%	227,3	18	6,9%	163,6	32	4,5%	290,9	75	6,1%	681,8
Améndoa N	20	8,2%	250,0	30	11,6%	375,0	54	7,5%	675,0	104	8,5%	1.300,0
Cidade Vella	77	31,4%	240,6	68	26,3%	212,5	134	18,7%	418,8	279	22,9%	871,9
Resto PECH	48	19,6%	33,3	62	23,9%	43,1	209	29,2%	145,1	319	26,1%	221,5
Cidade Hist.	125	51,0%	71,0	130	50,2%	73,9	343	47,9%	194,9	598	49,0%	339,8
Resto	120	49,0%	0,5	129	49,8%	0,6	374	52,1%	1,7	623	51,0%	2,8
Total	245	100,0%	1,1	259	100,0%	1,2	717	100,0%	3,2	1.221	100,0%	5,5

Capacidade dos aloxamentos turísticos excluídos campings (dec-17, feb-18)	Hoteis, pensións, apartamentos turísticos, turismo rural, albergues turísticos e vivendas turísticas (Xunta de Galicia)			Vivendas de uso turístico rexistradas (Xunta de Galicia)			Vivendas de uso turístico non regradas (Talk&Code)			Total		
	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²
Améndoa O	710	7,3%	5.461,5	102	8,5%	784,6	292	7,5%	1.792,3	1.045	7,4%	8.038,5
Améndoa E	531	5,4%	4.827,3	79	6,5%	718,2	376	3,6%	1.027,3	723	5,1%	6.572,7
Améndoa N	617	6,3%	7.712,5	122	10,1%	1.525,0	156	7,6%	2.975,0	977	6,9%	12.212,5
Cidade Vella	1.858	19,0%	5.806,3	303	25,1%	946,9	824	18,7%	1.825,0	2.745	19,4%	8.578,1
Resto PECH	1.411	14,4%	979,9	280	23,2%	194,4	1.339	27,8%	601,4	2.557	18,1%	1.775,7
Cidade Hist.	3.269	33,4%	1.857,4	583	48,3%	331,3	2.163	46,5%	823,9	5.302	37,6%	3.012,5
Resto	6.522	66,6%	29,8	624	51,7%	2,9	2.311	53,5%	7,6	8.814	62,4%	40,3
Total	9.791	100,0%	44,4	1.207	100,0%	5,5	4.474	100,0%	14,1	14.116	100,0%	64,0

O dato máis importante que cómpre significar é que na Cidade Vella praticamente existente tantas prazas de aloxamento turístico, en calquera das súas variantes, como poboación residente: 2.750 prazas e 3.250 persoas en números redondos.

O segundo dato a destacar é que no ámbito da Cidade Histórica a concentración das vivendas de uso turístico é maior que a do resto de aloxamentos, atinxindo cotas próximas ao 50% das prazas ofertadas en todo o concello.

Documento aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en

sesión do 15 NOV. 2018

Os datos obtidos permiten completar o mapa da oferta hostaleira no Concello de Santiago de Compostela:

Asd.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral do Pleno

- As vivendas de uso turístico non rexistradas supoñen 3.118 prazas, case tres veces máis que as rexistradas, que só achegan 1.207 prazas.
- As 4.325 vivendas de uso turístico, con independencia do feito administrativo do seu rexistro na Xunta de Galicia, non están necesariamente regradas ou regularizadas, pois requiren dunha licenza municipal que verifique e valide a súa situación urbanística. A falta desa autorización e con independencia dela pódese afirmar que todas as vivendas localizadas no ámbito da Cidade Histórica se atopan en situación ilegal, por prohibir a normativa urbanística esta actividade nesa parte da cidade.
- A oferta deste tipo de establecementos supón un 53% máis da oferta regrada de aloxamento con cama en espazo privado (hoteis, pensións, apartamentos turísticos turismo rural), que suman 8.198 prazas, equivalentes ás que arroxa a *Encuesta de Ocupación Hotelera* do INE. Se incluímos os albergues turísticos, as vivendas de uso turístico representan un 44% de prazas adicionais sobre a oferta de aloxamento con cama e espazo compartido, que suman 9.791 prazas. Sobre o total da oferta regrada, 11.437, supoñen un 38% máis de capacidade de aloxamento.
- A oferta total de prazas de aloxamento en Santiago de Compostela ascende coas vivendas de uso turístico a 15.762 prazas.

		Establecimentos	Cuartos	Prazas	Cuartos por establecimiento	Prazas por cuarto	Prazas por establecimiento
5 estrelas		4	450	867	112,5	1,9	216,8
4 estrelas		10	1.110	2.123	111,0	1,9	212,3
3 estrelas		21	789	1.429	37,6	1,8	68,0
2 estrelas		18	424	689	23,6	1,6	38,3
1 estrella		16	299	511	18,7	1,7	31,9
Hoteis		69	3.072	5.619	44,5	1,8	81,4
3 estrelas		11	160	286	14,5	1,8	26,0
2 estrelas		47	564	942	12,0	1,7	20,0
1 estrela		61	665	1.035	10,9	1,6	17,0
Pensiñóns		119	1.389	2.263	11,7	1,6	19,0
2 chaves		1	4	10	4,0	2,5	10,0
1 chave		14	68	180	4,9	2,6	12,9
Apartamentos turísticos		15	72	190	4,8	2,6	12,7
Grupo A		2	20	39	10,0	2,0	19,5
Grupo B		6	33	61	5,5	1,8	10,2
Turismo rural		8	53	100	6,6	1,9	12,5
Vivendas turísticas		5	13	26	2,6	2,0	5,2
SUBTOTAL OFERTA REGRADA CON CAMA EN ESPAZO PRIVADO (sen especificar)		216	4.599	8.198	21,3	1,8	38,0
2ª categoría		4		514	11,4	4,5	128,5
Albergues turísticos		21	239	1.079			51,4
SUBTOTAL OFERTA REGRADA CON CAMA 1ª categoría		25	243	1.583	9,7	6,6	63,7
2ª categoría		241	4.842	9.791	20,1	2,0	40,6
Campamentos turísticos		1	389	1.227	389,0	3,2	1.227,0
SUBTOTAL OFERTA REGRADA		1	133	419	133,0	3,2	419,0
Vivendas de uso turístico reconducidas na Xunta		2	522	1.646	261,0	3,2	823,0
Vivendas de uso turístico reconducidas no Concello e activas todo o ano		243	5.364	11.437	22,1	2,1	47,1
Vivendas de uso turístico reconducidas no Concello e activas todo o ano		258	699	1.207	2,7	1,7	4,7
Vivendas de uso turístico reconducidas no Concello e activas todo o ano		717		3.118			4,3
SUBTOTAL OFERTA NON NECESSARIAMENTE REGISTRADA OU REGRADA		975	699	4.325	0,7	6,2	4,4
TOTAL OFERTA		1.218	6.063	15.762	5,0	2,6	12,9

Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

15 NOV 2018

Ramón Alonso Fernández
Secretario xeral do Pleno

7.7. Presión turística

A teor da dimensión que acada o fenómeno turístico cabe establecer unha comparación entre poboación e turismo como a que recollen as táboas seguintes:

	Poboación residente Padrón (hab.)	Superficie construída uso vivendas IBI (m ²)	Razón (m ² / hab.)
Améndoa O	1.057	134.138	127
Améndoa E	1.116	137.211	123
Améndoa N	1.045	80.401	77
Cidade Vella	3.218	351.750	109
Resto PECH	8.840	624.218	71
Cidade Hist.	12.058	975.968	81
Resto	83.835	6.668.547	80
Total	95.893	7.644.515	80

A razón de superficie residencial construída por habitante no conxunto da Cidade Histórica é semellante ao do resto da cidade, pero no interior do ámbito rexido polo PECH asistimos a fondas diferenzas. Así, mentres no ámbito exterior da Cidade Histórica e na zona norte da Cidade Vella a superficie por habitante se reduce en ata un 10% con respecto aos parámetros medios urbanos, nas zonas oeste e leste a mesma razón se incrementa nun 50%. Esta diferenza pode ter que ver cunha diferenza histórica na tipoloxía das vivendas nesas dúas zonas, pero tamén cunha maior incidencia de vivendas baleiras ou de unidades familiares ou de convivencia más reducidas (e novas) por efecto da xentrificación.

Para calcular a mesma razón, pero en vez de aplicada á poboación e á superficie residencial construída aplicada á oferta hostaleira regrada e á superficie construída que ocupan estes aloxamentos turísticos, atopámonos coa dificultade contarmos con cifras diferentes segundo acudamos ao IBI, máis antigo, ou ao IAE, máis recente. As maiores contradicións parecen ter que ver coa existencia de aloxamentos contemplados na primeira pero non na segunda das fontes. Nesta disxuntiva optamos por utilizar o valor máximo dos ofrecidos por ambas, sendo conscientes de que por este motivo podemos estar a infravalorar as superficies das zonas norte da améndoa e no resto da cidade fóra do PECH.



Documento aprobado definitivamente
polo Pleno da Corporación en

sesión do

15 NOV. 2018

O secretario xeral do Pleno
Asd... D. José Ramón Alonso Fernández

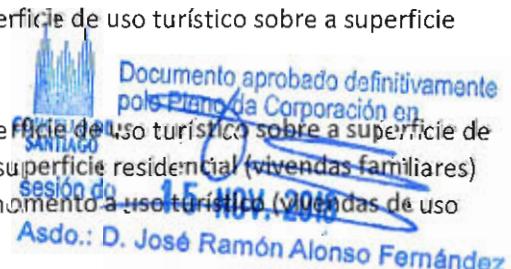
	Prazas aloxamentos turísticos rexistrados excluídos campamentos e vivendas uso turístico Xunta (pax)	Superficie inmobil uso turismo IBI (m ²)	Superficie actividades hostalaría IAE (m ²)	Superficie turística máxima IBI+IAE (m ²)	Ratio (m ² / praza)
Améndoa O	710	32.125	36.484	36.484	51
Améndoa E	531	8.191	9.511	9.511	18
Améndoa N	617	33.957	9.383	33.957	55
Cldade Vella	1.858	74.273	55.378	79.952	43
Resto PECH	1.411	24.232	57.601	57.601	41
Cidade Hist.	3.269	98.505	112.979	137.553	42
Resto	6.522	177.597	140.525	177.597	27
Total	9.791	276.102	253.504	315.150	32

Se procedemos de igual modo co tipo de aloxamento clasificado como vivenda de uso turístico, e supomos que estas vivendas de uso turístico, rexistradas e non regradas, posúen a mesma superficie media que as vivendas de uso residencial que hai en cada ámbito, obtemos as cifras seguintes:

	Prazas vivendas uso turístico rexistradas (Xunta) (pax)	Prazas vivendas uso turístico non regradas (Talk&Code) (pax)	Prazas totais vivendas uso turístico (pax)	Ratio (idéntica á residencial) (m ² / pax.)	Superficie vivendas uso turístico (m ²)
Améndoa O	102	233	335	127	42.513
Améndoa E	79	113	192	123	23.606
Améndoa N	122	238	360	77	27.698
Cidade Vella	303	584	887	109	96.955
Resto PECH	280	866	1.146	71	80.922
Cidade Hist.	583	1.450	2.033	81	164.550
Resto	624	1.668	2.292	80	182.314
Total	1.207	3.118	4.325	80	344.786

Con todas estas cifras xa estamos en disposición de calcular a importancia que o aloxamento turístico representa sobre o espazo construído nos distintos ámbitos analizados. Para iso calculamos dúas razóns:

- Unha, a porcentaxe relativa que representa a superficie de uso turístico sobre a superficie residencial.
- Outra, a proporción que representa a mesma superficie de uso turístico sobre a superficie de habitación total, a cal definimos como a suma da superficie residencial (vivendas familiares) menos a superficie residencial destinada nalgún momento a uso turístico (vivendas de uso



turístico rexistradas e non regradas) máis a superficie dos aloxamentos turísticos hostaleiros (hoteis, pensíóns, albergues, apartamentos turísticos e vivendas turísticas).

	Superficie residencial (m ²) [A]	Superficie aloxamentos turísticos rexistrados (excluídos campamentos e vivendas uso turístico) Xunta (m ²) [B]	Superficie vivendas uso turístico rexistradas e non regradas (m ²) [C]	Superficie total destinada a uso turístico (m ²) [D=B+C]	Superficie uso turístico / superficie residencial (%) [D/A]	Superficie total de habitación (residencial – vivendas de uso turístico + aloxamentos rexistrados) (m ²) [E=(A-C)+B]	Superficie turística / superficie de habitación (%) [D/E]
Améndoa O	134.138	36.484	42.513	78.997	58,9%	128.109	61,7%
Améndoa E	137.211	9.511	23.606	33.117	24,1%	123.116	26,9%
Améndoa N	80.401	33.957	27.698	61.655	76,7%	86.660	71,1%
Cidade Vella	351.750	79.952	96.955	176.907	50,3%	334.747	52,8%
Resto PECH	624.218	57.601	80.922	138.523	22,2%	600.897	23,1%
Cidade Hist.	975.968	137.553	164.550	302.103	31,0%	948.971	31,8%
Resto	6.668.547	177.597	182.314	359.911	5,4%	6.663.830	5,4%
Total	7.644.515	315.150	344.786	659.936	8,6%	7.614.879	8,7%

Os resultados da análise da presión turística son, en definitiva:

- Na Cidade Vella (améndoa):
 - Hai 50 m² de superficie de uso turístico por cada 100 m² de uso residencial. A zonas norte supera esa relación e chega ata os 77 m². Na zona leste baixa ata 24 m².
 - O 53% (a metade) da superficie disponible para habitación, sexa en vivendas residenciais ou en aloxamentos hostaleiros, destínase ao uso turístico, con máximos do 71% (tres cuartos) na zona norte e mínimos do 27% (un cuarto) na leste.
- Na Cidade Histórica (PECH):
 - Hai 31 m² de superficie de uso turístico por cada 100 m² de uso residencial. No ámbito exterior da améndoa baixa ata 22 m².
 - O 32% (un terzo) da superficie disponible para habitación, sexa en vivendas residenciais ou en aloxamentos hostaleiros, destínase ao uso turístico, se ben no ámbito exterior da améndoa a porcentaxe baixa ata o 23% (un cuarto).
- No resto das zonas urbanas:
 - Hai 9 m² de superficie de uso turístico por cada 100 m² de uso residencial. Na parte nova da cidade baixa ata 5 m².
 - O 9% (unha décima parte) da superficie disponible para habitación, sexa en vivendas residenciais ou en aloxamentos hostaleiros, destínase ao uso turístico, se ben na parte nova da cidade a porcentaxe baixa ata o 5%.

*CONCELLO DE SANTIAGO
sesión do 15 NOV. 2018
Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández
O secretario xeral do M.E.*

8. VIVENDA DE USO TURÍSTICO NON REGRADO E VIVENDA BALEIRA

8.1. Introdución

O artigo 3. *Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible* do Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, no seu punto 3.b) establece que as administracións públicas competentes Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

Por outro lado, a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no seu artigo 5, sobre fins da actividade urbanística, establece entre as finalidades que terá a actividade administrativa en materia de urbanismo, en aplicación dos principios constitucionais da política económica e social, a de asegurar que o solo se utilice en congruencia coa utilidade pública e a función social da propiedade nas condicións establecidas nas leis e, na súa virtude, no planeamento urbanístico.

Neste senso, e tal como recolle a memoria do Programa de xestión e implementación da oficina de vivenda e rehabilitación, a Área de Espazos Cidadáns, Dereito á Vivenda e Mobilidade do Concello de Santiago de Compostela pretende impulsar a través do seu Servizo de Vivenda e Rehabilitación (inscrito na OCIHR) o recoñecemento do dereito constitucional do acceso á vivenda digna (accesible e sostible) de todos os sectores da poboación, promovendo a rehabilitación e reutilización do parque edificio da cidade en xeral.

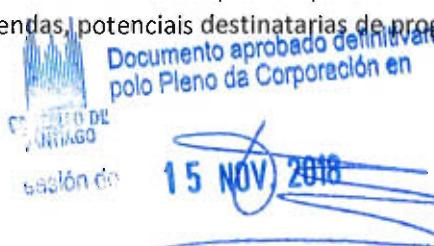
Dentro deste marco xeral obxectivo, unha das liñas de actuación mais necesarias é a reactivación do maior número posible de vivendas baleiras en condicións adecuadas, evitando a súa proliferación e promovendo a súa saída ao mercado de alugueiro.

En desenvolvemento desta liña de actuación, preténdese pór en marcha un programa de posta en alugueiro de vivendas baleiras, cuxo obxectivo é dobre, facilitar o acceso a unha vivenda digna a aquelas persoas que teñen a necesidade ao mesmo tempo que poñemos en valor a cidade construída.

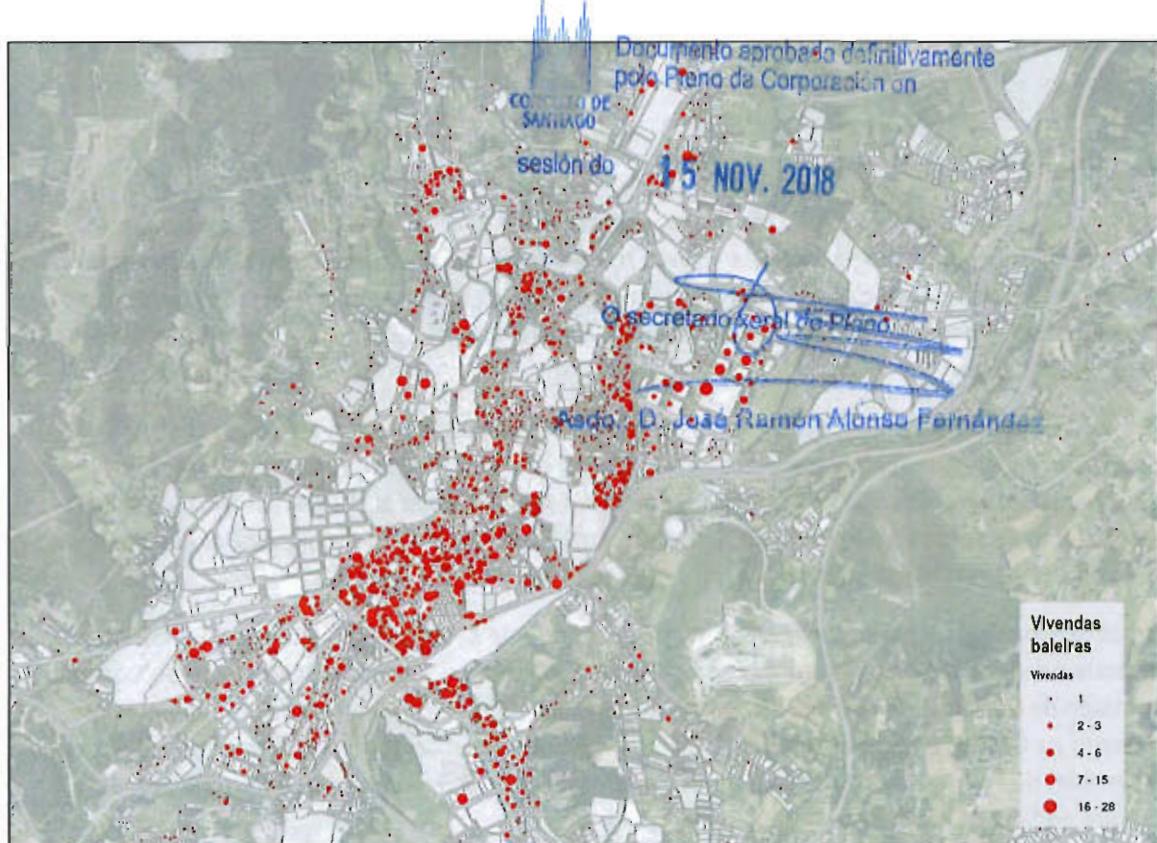
O enunciado claro do obxectivo urbanístico é que as vivendas en condicións físicas, xurídicas e urbanísticas adecuadas para o seu aluguer estean no mercado a disposición dos posibles arrendatarios e non se utilicen para outras actividades.

8.2. Cuantificación e localización da vivenda baleira

Mediante a análise do filtrado da información referida aos consumos de auga do ano 2015, e os datos do parque edificio procedentes da xestión do IBI realizado pola empresa SUMAE, o Concello ten detectado un universo inicial de 3.005 vivendas, potenciais destinatarias de programas de fomento de aluguer.

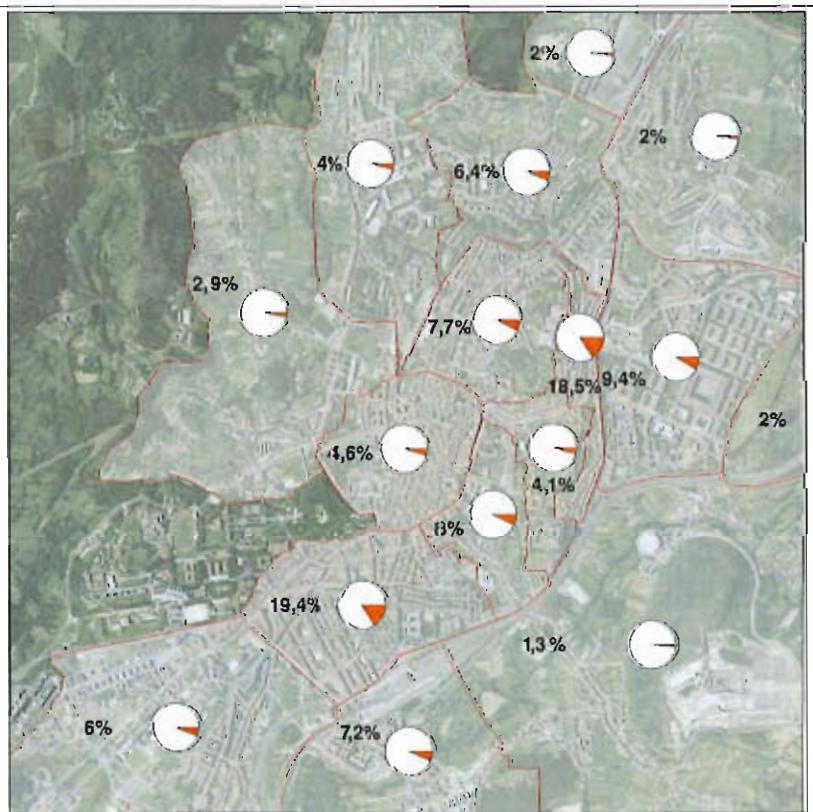


Assd.: D. José Ramón Alonso Fernández
Presidente do Pleno



ESTIMACIÓN PORCENTAJE VIVENDAS BALEIRAS RESPECTO VIVENDAS EXISTENTES

Amendoa	4206	_ 193
Avda. de Lugo	1297	_ 240
Cancel., S. Lázaro	4580	_ 92
Conxo, S. Marta	5754	_ 343
Cruc. Coruña	3138	_ 62
Ensanche	3884	_ 753
Fontiñas	1763	_ 166
Galeras, Sarela	2865	_ 84
Ponteped., Castiñ.	3611	_ 259
S. Pedro, Belvís	1627	_ 67
S.Roque, Almácige	1957	_ 151
Sar, Vizo	3352	_ 45
V. Cerca, C. Douro	1344	_ 108
V. Alegre, Romaño	3735	_ 150
Vite	1415	_ 91



É evidente que este parque de vivenda baleira non comprende aquelas vivendas de uso turístico non regradas que contan cunha alta no servizo municipal de auga e que rexistran consumos significativos en virtude do aloxamento de turistas. Esta é a razón de que na Cidade Vella (améndoas) e no resto da Cidade Histórica a porcentaxe estimada de vivenda baleira sexa menor que no resto da malla urbana que conta con edificacións máis recentes.

Se consideramos as polo menos 717 vivendas destinadas a este uso turístico, a metade das cales se localiza dentro da Cidade Histórica e unha cuarta parte dentro da Cidade Vella, podemos definir un parque de vivenda habitable non destinado ao uso residencial (non acollen unidades familiares ou de convivencia de xeito estable) que alcanzaría as 3.722 vivendas. Isto supón un incremento do parque estimado por SUMAE de case.o 25% máis.

Isto obriga a reconsiderar as políticas municipais sobre mobilización de vivenda baleira para estendelas a estas vivendas de uso turístico non regradas, que no caso particular da Cidade Histórica, e en virtude da normativa urbanística vixente, é de todo punto ilícita.

Aínda que o obxectivo primeiro é animar ós propietarios de vivendas baleiras a arrendar a súa propiedade, o Concello debe ser capaz de ofrecer unha alternativa que convenza aos arrendadores de vivendas de uso turístico non regradas para que elixan a vía do aluguer.

O nivel de prezos do aluguer do ámbito histórico, onde se concentran as vivendas de uso turístico non regradas, ten un índice moi elevado, polo que programas como os promovidos pola Xunta resultan claramente insuficientes ou moi limitados para ser efectivos. Resulta necesario desenvolver outro tipo de medidas complementares como as que ten proyectadas o Concello de Santiago: axudas posta a punto de vivenda, maior nivel de renda e desvinculación directa na maior parte dos casos de determinados sectores sociais.

8.3. Estratexia de mobilización da vivenda baleira e de uso turístico non regrada

Os documentos de análise permiten describir o escenario do fenómeno da vivenda baleira e da vivenda de uso turístico non regrada, pero non esquezamos que co ordenamento xurídico actual, relativo á vivenda, ao turismo e á fiscalidade local, é difícil ir mais alá de programas de promoción e concienciación sen a colaboración activa e a implicación da Comunidade Autónoma e do Estado (definición función social da vivenda; dereito e obrigas da vivenda igual que os ten as parcelas urbanas).

O obxectivo das políticas de vivenda é dobre: urbanístico, que trata de evitar a existencia de vivendas baleiras ou cun uso ou condicións inadecuadas, e social, que trata de dar acceso á vivenda adecuada ós cidadáns, deste xeito pretendemos. É importante analizar cada un destes aspectos por separado para logo encontrar ós puntos de contacto que permita optimizar as políticas correspondentes: protocolos, accións, e programas.

Bolsa de vivendas dispoñibles

Para coñecer e concretar a dispoñibilidade existente de vivendas, antes de convocar a futuros demandantes de vivenda (para evitar xerar posibles expectativas infrutuosas) e de concretar, se é o caso, e localizar os ámbitos ou circunstancias nas que finalmente se decida actuar, o Concello propón a creación dun rexistro voluntario de vivendas privadas baleiras susceptibles de ser alugadas cuxa definición e trámite de admisión se regulan nunhas bases.

Mediante a convocatoria, a intención do Concello é iniciar unha comunicación directa, coa elaboración dunha ficha sinxela que recolla información sobre as vivendas dispoñibles así como dos principais argumentos a favor e en contra que esgrime cada propietario para poñer a súa vivenda en aluguer, así como das consideracións que teñen os usuarios do servizo respecto deste tipo de iniciativas públicas e contribuír á súa progresiva mellora.

O obxecto é a creación dunha bolsa de vivendas baleiras ou con usos non regularizados no termo municipal para avaliar a dispoñibilidade de cara ao seu alugueiro.

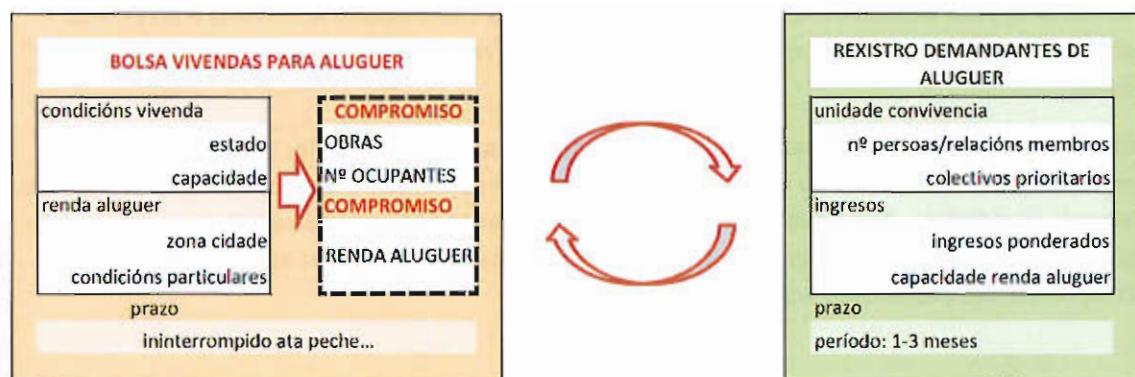
A finalidade da Bolsa de Vivendas Dispoñibles é dotar ao Concello de información suficiente en relación co número de vivendas desocupadas no termo municipal, así como das necesidades dos seus propietarios para poñelas en alugamento, permitindo o seu análise e diagnose deseñar as liñas de axudas ou de fomento do alugueiro que considere máis acaídas para facilitar a súa ocupación.

Deste xeito, as persoas que pretendan obter os beneficios para alugar as súas vivendas dentro dalgún dos programas que o Concello dispoña no seu momento, deberán haber aceptado previamente o seu compromiso e aceptación das condicións de renda e materiais que no desenvolvemento do trámite de inscrición agora proposto se lle estableza.

Rexistro de demandantes

O obxecto é a creación dun rexistro municipal de demandantes de vivenda en alugueiro, así como a regulación dos aspectos materiais e procedimentais necesarios para a incorporación das persoas que o soliciten.

A finalidade deste rexistro é proporcionar ao Concello unha ferramenta que permita dar información acerca do número e circunstancias das persoas que demandan vivenda en alugueiro na cidade, especialmente aquellas que posúen factores de vulnerabilidade social, para poder deseñar os programas de mobilización de vivenda en alugueiro más acaídos e nutríndollos das unidades de convivencia inscritas neste rexistro.



Programa marco de axudas

O programa de Vivendas Baleiras, no eixo das medidas relativas á adhesión da cidade ao convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP ten como obxectivos facilitar o acceso á vivenda en réxime de arrendamento a persoas ou unidades de convivencia con factores de vulnerabilidade social mediante a mobilización do parque de vivendas desocupadas.

Este convenio ten como obxecto achegar vivendas postas a disposición polos particulares de forma voluntaria para destinalas a alugamento de prezo limitado, a cambio do cal, as persoas arrendadoras obteñen como beneficio un seguro multirrisco e un seguro de garantía de cobro da renda e asistencia e defensa xurídica, que cubre a duración do contrato.

O programa municipal completa as axudas autonómicas abrindo os límites de renda máxima das vivendas e de ingresos dos demandantes para contribuír á progresiva erradicación dos casos de vivenda baleira e de usos non regularizados dentro da cidade. Os beneficios do programa municipal de axudas son unha serie de subvencións que responde aos seguintes conceptos:

- Porcentaxe das obras e actuacións de posta a punto da vivenda.
- Custo do certificado de eficiencia enerxética.
- Cantidad devindicada no imposto de bens inmóbiles durante o período de duración do alugueiro.

O Concello achegará ao programa de vivendas baleiras as vivendas incorporadas á Bolsa municipal de vivendas dispoñibles en alugueiro, ofertándoas ás unidades de convivencia inscritas no Rexistrio municipal de demandantes de vivenda en alugueiro, segundo os requisitos e orde de prelación indicada nas correspondentes bases a lles aplicará a regulación do Programa de Vivendas Baleiras.

Documento aprobado definitivamente
por Pleno da Corporación en
CONCELLO DE
Sesión 03 15 NOV. 2018

Asdo.: D. José Ramón Alonso Fernández

PAQUETE AXUDAS VIVENDA BALEIRA																			
regulación xeral: relación ingresos/renda, tramitación, regras prelación, etc...																			
<table><thead><tr><th></th><th>ingresos renda vivenda</th><th>franxa</th><th>descripción/observacións</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>500 - 1336 €/mes 150 - 401 €/mes</td><td>1336 - 2000 €/mes 401 - 600 €/mes</td><td>30% ingresos</td></tr><tr><td>1 SEGUROS MULTIRESCO</td><td>seguro multirisco</td><td></td><td>seguro por impago, danos e gastos defensa xurídica</td></tr><tr><td>financiamento</td><td>convenio XUNTA/FEGAMP</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					ingresos renda vivenda	franxa	descripción/observacións	1	500 - 1336 €/mes 150 - 401 €/mes	1336 - 2000 €/mes 401 - 600 €/mes	30% ingresos	1 SEGUROS MULTIRESCO	seguro multirisco		seguro por impago, danos e gastos defensa xurídica	financiamento	convenio XUNTA/FEGAMP		
	ingresos renda vivenda	franxa	descripción/observacións																
1	500 - 1336 €/mes 150 - 401 €/mes	1336 - 2000 €/mes 401 - 600 €/mes	30% ingresos																
1 SEGUROS MULTIRESCO	seguro multirisco		seguro por impago, danos e gastos defensa xurídica																
financiamento	convenio XUNTA/FEGAMP																		
2 OBRAS POSTA A PUNTO VIVENDA	% do custo da obra	% do custo da obra	obras de acabados, instalacións e dotacións mínimas																
financiamento	líña aparte XUNTA	programa CONCELLO	orzamento municipal 2018																
3 COPENSACIÓN IBI	% custo anual IBI	% custo anual IBI	mientras dura o contrato																
financiamento	programa CONCELLO	programa CONCELLO	orzamento municipal 2018																
4 COMPENSACIÓN CEE	% custo CEE	% custo CEE	compensación custo Certificado Eficiencia Enerxética																
financiamento	programa CONCELLO	programa CONCELLO	orzamento municipal 2018																
regulación xeral: prazo e cuestións xerais xurídicas, protección datos, etc...																			
PRAZO debería ser un prazo acoutado evitando períodos de movemento naturais do mercado para que non se aproveiten propietarios que normalmente xa alugarían sen axudas a vivenda...																			

9. CONCLUSIÓNS

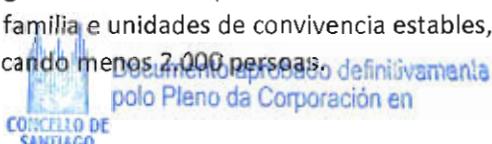
O impacto negativo relacionados co negocio das vivendas de uso turístico non regradas, é economicamente superior ao impacto directo positivo. Especialmente significativos son os datos que reflecten como a metade da superficie de habitación no ámbito da Cidade Vella esta destinada ao uso turístico, ou como nese mesmo ámbito se ofertan case tantas prazas de aloxamento como habitantes residen nela. No ámbito da Cidade Histórica que delimita o Plan Especial a situación non é tan gravosa pero o fenómeno turístico acada igualmente cotas elevadas que exercen unha presión innegable sobre a súa poboación. Só estes trazos deberían mover á reflexión dos axentes sociais e económicos, e establecer as bases para un debate cidadá sobre a conveniencia de regular este fenómeno.

Na nosa opinión e á vista des te estudo, a regulación non só é necesaria senón que é acuciante, dada a progresión temporal dun fenómeno cuxa dinamicidade non atopa parangón no resto da Península. A intervención pública que se reclama non deberá limitar a chegada do actual continxente turístico á cidade, pero si orientar as súas pautas de aloxamento e promover un turismo cada vez de maior calidade, capaz de espremer unha visión más ampla e diversa da cidade, capaz de realizar un maior gasto e incrementar gradualmente a súa estadía, todo iso de forma compatible coa vida ordinaria da poboación residente que, como mínimo, debe manterse.

A regulación das vivendas de uso turístico non regrado debe tratar de converter o que hoxe é un ingreso adicional para moitos propietarios do centro urbano, e o que é unha comisión para os portais de internet praticamente libres de impostos e que tributan fóra do país, en *outputs* distintos e más positivos para o conxunto da cidade: xeración de emprego, redistribución das rendas xeradas, incremento da recadación tributaria e ampliación dos servizos públicos prestados ao sector turístico e á cidadanía en xeral.

Así, e ao igual que se está facendo xa en moitas outras cidades peninsulares e europeas, cabe a alternativa lóxica de limitación o número de inmobles destinados a uso turístico e de prazas de aloxamento, e modular a súa intensidade por zonas coa axuda do planeamento urbanístico municipal, e, se for posible, dun novo marco lexislativo autonómico.

En paralelo o Concello, a Xunta de Galicia e o Estado deben desenvolver unha nova política de fomento da vivenda de aluguer que, partindo do escenario aquí descrito e de premisas más ambiciosas e proactivas, consigan mobilizar boa parte das vivendas da Cidade Histórica non destinadas ao aloxamento de familia e unidades de convivencia estables, e que podería incrementar a poboación deste ámbito en cando menos 2.000 persoas.



sesión do

15 NOV. 2018

O secretario xeral do Pleno
D. José Ramón Alonso Fernández

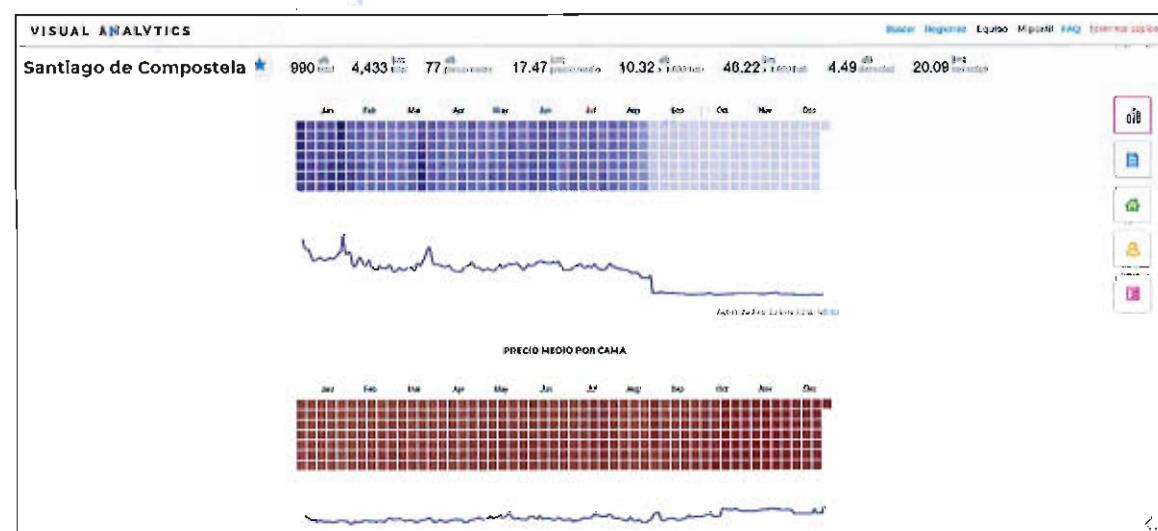
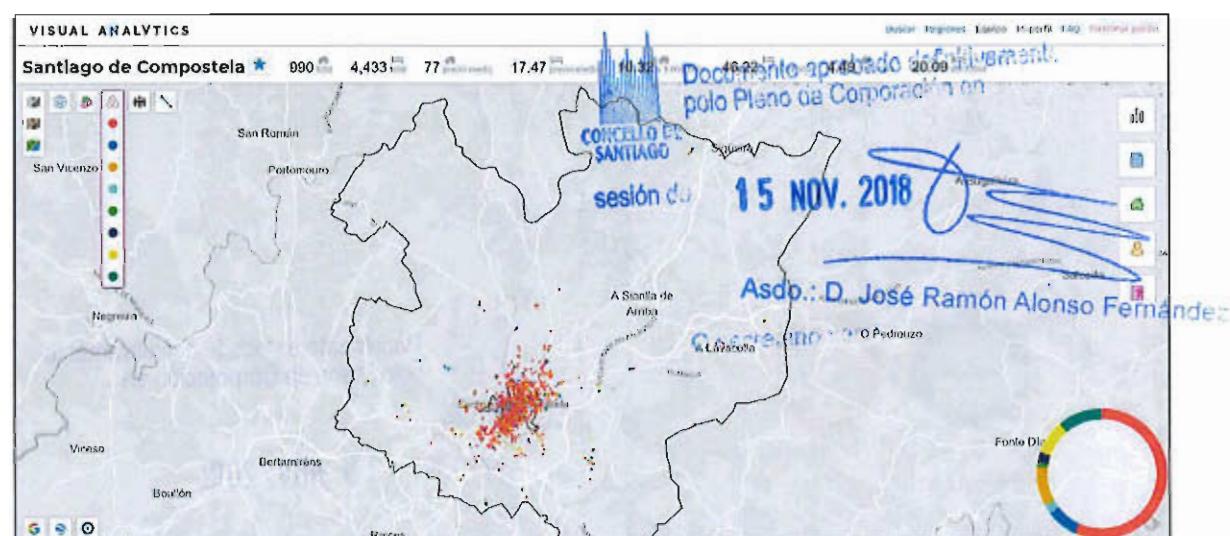
CAPTURAS DE PANTALLA DO APlicativo VISUAL ANALYTICS DE TALK&CODE

VISUAL ANALYTICS

1 of 1

Filter by Region:

PAÍS	NOMBRE	TIPO	ANUNCIOS KM2	TOTAL APTHS	PRECIO MIN.	PRECIO MAX.	PRECIO MEDIO	PRECIO POR PERS.	CAPACIDAD KM2	CAPACIDAD TOTAL	KM2
1 ES	Santiago de Compostela	adm1	4.49	990	0	400	77	17.47	20.09	4433	220.68
2 ES	Amendoa Plan Especial	adm5	574.19	178	0	400	87	10.98	2650.00	024	0.31
3 ES	Amendoa-1	adm0	516.38	67	0	400	94	21.99	2240.16	292	0.13
4 ES	Amendoa-2	adm0	636.36	70	23	350	89	16.70	3418.18	376	0.11
5 ES	Amendoa-3	adm0	512.50	41	22	150	72	10.00	1050.00	150	0.08
6 ES	Concello sen plan especial	adm5	2.29	602	0	410	71	15.05	10.56	2311	210.89
7 ES	Plan especial sen amendoa	adm5	218.44	316	0	270	82	19.67	029.88	1339	1.44



CAPTURA DE PANTALLA DO SERVIZO WEB AIRDNA





Documento aprobado definitivamente
para el Plan de Corporación en

sesión

15 NOV. 2018

Aprobado por el Pleno
de la Corporación
Ramón Alonso Fernández

REFERENCIAS

AIRBNB CITIZEN <https://www.airbnbcitizen.com/>

AIRDNA Informe para Santiago de Compostela <https://www.airdna.co/market-data/app/es/default/santiago-de-compostela/overview>

BOSCH, N., ESPASA, M. E MONTOLIO, D. *Estimación de los costes de centralidad y capitalidad de las grandes ciudades españolas*

CARAMÉS VIEITEZ, L. E CADAVAL SAMPEDRO, M. *Costes de capitalidad. Estudio de un caso: Santiago de Compostela*

CADAVAL SAMPEDRO, M. *La capitalidad. ¿Un coste de centralidad? Estudio de un caso*

CETUR *Informe anual 2016 do perfil da demanda turística de Santiago de Compostela*

<http://www.santiagoturismo.com/centro-de-estudios-turisticos-usc/informe-anual-2016-perfil-de-la-demanda-turistica-de-santiago-de-compostela-69654>

CLAMPET, JASON na Skift *Airbnb in NYC: The Real Numbers Behind the Sharing Story*

<https://skift.com/2014/02/13/airbnb-in-nyc-the-real-numbers-behind-the-sharing-story/>

CONCELLO DE SANTIAGO *Bases del Plan de Gestión de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela*

CONCELLO DE SANTIAGO *Estratexia de Desenvolvemento Urbano Sostible e Integrada (2015)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Padrón e matrícula fiscais do Imposto de Actividades Económicas (2016)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Padrón fiscal do Imposto de Bens Inmobilés (2015)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Padrón municipal de habitantes (2016)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Servizo de Información Cartográfica*

EXCELTUR *Informes Impactur Galicia (2010 y 2014)*

EXCELTUR *Informe Urbantur, monitor de competitividad turística de los destinos urbanos españoles (2016)*

IDEALISTA *Consulta do prezo medio da vivenda en aluguer en Santiago de Compostela e na súa cidade histórica*

INE Hoteles: encuesta de ocupación, índice de precios e indicadores de rentabilidad

http://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadística_C&cid=1254736177015&menu=ultimos&idp=1254735576863

INSIDE AIRBNB *How is Airbnb really being used in and affecting the neighbourhoods of your city?*

<http://insideairbnb.com/about.html>

REQUEJO, JUAN en Razones de Utopía *Frente a la marabunta: territorio y trabajo, bases del turismo responsable y sostenible*

SAID, CAROLYN no San Francisco Chronicle *Window into Airbnb's hidden impact on San Francisco*

<http://www.sfchronicle.com/business/item/airbnb-san-francisco-30110.php>

SLEE, TOM *Colección de datos de Airbnb* <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>

SLEE, TOM *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy (2015)*

SUMAE Plan de mobilización da vivenda baleira para o mercado de aluguer (2017)

VIAQUA *Datos dos consumos domiciliarias de auga potable (2015)*

ZERVAS, GIORGIOS ET AL. *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*

