



SECCIÓN DE PLANEAMENTO



TEXTO REFUNDIDO DOS ARTIGOS 150, 151, 152, 153, 154 E 155 DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA (PE-1), AXUSTADO AO FALLO DA SENTENZA DO TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA Nº 547/2020 (PO 4031/2019)

XULLO 2021



ÍNDICE

1. Texto refundido dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155 do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica, axustado ao fallo da sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia núm. 547/2020 (PO 4031/2019)
2. Acordo adoptado polo Pleno da Corporación con data 25.02.2021, mediante o cal se aproba o texto refundido dos citados artigos
3. Sentenza núm. 547/2020, do 19 de outubro, do Tribunal Superior de Xustiza recaída no procedemento ordinario 4031/2019, e Decreto do 8 de xaneiro de 2021 no que se declara a firmeza da sentenza



- 1. Texto refundido dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155 do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica, axustado ao fallo da sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia núm. 547/2020 (PO 4031/2019)**

TEXTO REFUNDIDO DOS ARTIGOS 150, 151, 152, 153, 154 E 155 DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA, AXUSTADO AO FALLO DA SENTENZA DO TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA Nº 547/2020 (PO 4031/2019)

O presente documento elabórase de oficio polo Concello de Santiago para dar estricto cumprimento á sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia nº 547/2020, ditada no PO 4031/2019, interposto contra a *Modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1) para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencia.*

A sentenza anula concretas determinacións da normativa resultante da citada Modificación, sen afectar ao resto do corpo normativo, que mantén a súa validez e vixencia.

Por motivos de transparencia e seguridade xurídica, procedeuse a confeccionar o TEXTO REFUNDIDO da normativa resultante, que consta xa aprobado polo Pleno municipal o día 25.02.2021.

Modificación puntual do PE-1 aprobada definitivamente o 15.11.2018

Con data 15.11.2018 o Pleno Municipal aprobou definitivamente a *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*, cuxa normativa consta publicada no Boletín Oficial da Provincia de data 22.11.2018.

A Modificación supuxo a reforma do apartado 4 (Usos) das seguintes ordenanzas do Plan especial:

- Ordenanza de recinto intramuros (RI). Artigo 150.
- Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (AU). Artigo 151
- Ordenanza de lineais históricos periféricos (LH). Artigo 152.
- Ordenanza de ordenanza de rúas (R). Artigo 153.
- Ordenanza de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (THR). Artigo 154.
- Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR). Artigo 155.

As modificacións introducidas poden resumirse como segue:

- Suprimíuse a compatibilidade xeral dos usos hoteleiro e residencial comunitario nas citadas ordenanzas, coas excepcións expresamente permitidas.
- Declarouse a incompatibilidade da utilización da vivenda para a actividade turística, así como para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos.
- Engadiuse un segundo apartado ao artigo 143, nomeado 143 bis, que regula as actividades existentes que debeñan incompatibles coa Modificación.

Alcance anulatorio da sentenza do TSXG nº 547/2020

A sentenza, ditada o 19.10.2020 no PO 4031/2019, e declarada firme por Decreto de 8.01.2021, estima parcialmente o recurso interposto e contén o seguinte fallo:

(...)

2. Anular la modificación puntual del Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica aprobada definitivamente en sesión plenaria de 15 de noviembre de 2018, si bien que limitada al artículo 143 bis así como a aquellas referencias contenidas en la misma modificación puntual, en lo que concierne a la prohibición de alojamientos temporales en el ámbito de la Ciudad histórica.

Do teor literal do fallo resulta que a anulación é parcial ou limitada, isto é, limita os seus efectos anulatorios a concretas determinacións da normativa aprobada:

1ª Ao artigo 143 Bis

2ª A aquelas referencias contidas na mesma modificación puntual, no que atinxe á “*prohibición de aloxamentos temporais no ámbito da cidade histórica*”

A referencia á prohibición de aloxamentos temporais incluíuse no **apartado 4** (Usos) dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155. No artigo 153.4 figura no parágrafo segundo, mentres que nos outros artigos (150, 151, 152, 154 e 155) figura no terceiro parágrafo do apartado 4. O teor literal dos citados parágrafos é o mesmo para todos os artigos:

(...)

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 (...)

Do literal do fallo resulta claro que a anulación se limita á “prohibición de aloxamentos temporais no ámbito da cidade histórica”.

Porén, o fallo non contén referencia á prohibición da *utilización da vivenda para a actividade turística*, establecida no primeiro inciso da norma, o cal non resulta afectado pola anulación e mantén a súa vixencia. Así resulta tamén da fundamentación xurídica do fallo, cando indica o seguinte:

(...) a través de la modificación introducida se produce una extensión de su ámbito a cualquier uso que suponga un alojamiento temporal de corta estancia (menos de 30 días consecutivos)

(...) la relevancia de dicho cambio radica en que extiende su ámbito, inicialmente se prohibió el uso turístico para pasar definitivamente a prohibir todo tipo de alojamiento temporal; además de que se extiende a todos aquellos usos de carácter temporal que se hubieran implantado ilegalmente con posterioridad al acuerdo de suspensión previa.

De acordo con todo o anteriormente exposto, e co teor literal do fallo, resulta:

- A nulidade do texto íntegro do artigo 143 bis
- A nulidade da prohibición de *calquera forma de aloxamento temporal de curta estancia*, contida no apartado 4 dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155.

Sensu contrario, mantense a declaración expresa de incompatibilidade da utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, a regulada con tal carácter pola normativa de turismo.

Texto refundido da Normativa resultante da anulación

De seguido reproducécese o texto íntegro da normativa publicada no BOP de 22.11.2018, pero suprimindo o artigo 143 bis e as referencias á prohibición de *calquera forma de aloxamento temporal*.

CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO EN SOLO URBANO

Artigo 150. Ordenanza de recinto intramuros (RI)

1. Delimitación e ámbito

Aplicase esta ordenanza ao antigo recinto da cidade medieval amurallada definido polo viario 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 construción, polo que a súa regulación establécese 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 lixeiras 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 determínase 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 obrigatoriamente 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 parcelaria 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.

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.

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 demais 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, construción e reparación electromecánicos
 - Do grupo 5º. Lavanderías e tinturerías
 - Do grupo 6º. Preparación de conservas e produtos alimenticios a base de desperdicios de matadoiro, 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 1ª vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas 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

- Hostalería. En planta 1ª vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes
- Servizos persoais
- Docente. En planta 1ª 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. establécese 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 primárase 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 principais.
- 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 centrarase 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 tratamento 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

Aplícase 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, aínda 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 establécese o mantemento da actual ocupación en planta da edificación principal, e por tanto da liña de edificación interior e aliñacións 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 2ª 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 determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 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 obrigatoriamente 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 máis 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 obrigaçión 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.

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 edificatorias 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 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 bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1ª. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:
 - Do grupo 1º. Almacéns e depósitos de sustancias inflamables e combustibles
 - Do grupo 2º. Talleres de construción 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.
- Religioso.
- Administración pública.
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1ª, grao 1º e categoría 2ª, graos 1º e 2º, cando en edificios de nova construción 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 1ª 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 1ª, 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 1ª 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. establécese 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 primárase 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 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 excepciónan 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 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 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.
- 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 quintero 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.

Artigo 152. Ordenanza de lineais históricos periféricos (LH)

1. Delimitación e ámbito

Aplícase esta ordenanza ás pezas históricas de San Lourenzo-Carme de Abaixo, Sar-Castrón Douro, Basquiños-Espírito Santo, Vista Alegre e Belvís, vinculadas a eixos de camiños 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 sobranse 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 determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 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 construción 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.

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.

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, 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.

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.

Aquelas 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 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 1ª, excepto no grupo 7º a elaboración de papel e cartón
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1ª grao 1º e categoría 2ª graos 1º e 2º, cando en edificios de nova construción 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 non altere a organización espacial de modo tal que non impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Hostalería en planta 1ª vinculada a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1ª 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 procederáse nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora. As ditas áreas son:

- Fachadas traseiras da rúa de Belvís das unidades edificatorias nºs 420411 á 420424, ambas inclusive
- Fachadas traseiras das unidades edificatorias nºs 440102 á 440107, ambas inclusive, en Campo do Sar
- Fachadas traseiras de Castrón Douro das unidades edificatorias nºs 430340 á 430346, ambas inclusive e desde a 560101 á 560113, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa do Olvido 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 do barrio de Vista Alegre das unidades edificatorias seguintes:
- Desde a 280101 á 280116, ambas inclusive
- Fachadas principais e fachadas traseiras de barrio de Vista Alegre das unidades edificatorias 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 edificatorias seguintes:
 - Desde a 120701 á 120716, ambas inclusive

- Desde a 120802 á 120812, ambas inclusive
- Fachadas da Calzada do Carme de Abaixo das unidades edificatorias seguintes:
 - Desde a 120601 á 120631, ambas inclusive
 - Desde a 120502 á 120507, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa de San Lourenzo das unidades edificatorias seguintes:
 - Desde a 140601 á 140609
 - Desde a 140701 á 140720
- Fachadas principais e fachadas traseiras de Corredoira de San Lourenzo das unidades edificatorias seguintes:
 - Desde a 140609 á 140621, ambas inclusive.
 - 140702 e 140701.

Artigo 153. Ordenanza de rúeiros (R)

1. Delimitación e ámbito

Comprende esta ordenanza o ámbito dos núcleos rurais de Toxeira de 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, incorporándoos como estruturas singulares de marcado carácter rural dentro do conxunto histórico.

A súa regulación volumétrica establécese 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

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.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística.

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

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

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, establécense 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 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 permitirase 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 construción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 7 metros.

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.

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 1ª, 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.

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 edificatorias 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 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 bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1ª
- Sanitario
- Asistencial
- Docente
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categorías 1ª grao 1º e categoría 2ª graos 1º, 2º e 3º. En categoría 2ª 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 1ª, vinculado a planta baixa

Oficinas da clase I

Hostalería en planta 1ª, vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes

Servizos persoais

Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1ª, 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 edificatorias 411301 á 411314, ambas inclusive.

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

1. Delimitación e ámbito

Aplícase 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 delimítase en planos de ordenación.

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 aquelas 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 establécese 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 aquelas 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 establécese 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.

Permítese 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.

4. Usos

Establécese 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.

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

- Comercial en categorías 2ª e 3ª 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 1ª excepto no grupo 7º a elaboración de papel e cartón
- Sanitario
- Docente
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 2ª grao 1º, 2º e 3º

Como usos compatibles co de vivenda en 1ª 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 aparcadoiro previstas para cada tipo de uso na normativa do Plan xeral.

A xefa da Sección de Xestión Urbanística



- 2. Acordo adoptado polo Pleno da Corporación con data 25.02.2021, mediante o cal se aproba o texto refundido dos citados artigos**



Comunícolle que o Pleno da Corporación na sesión ordinaria celebrada o día 25 de febreiro de 2021, adoptou entre outros, o seguinte acordo:

2. APROBACIÓN DO TEXTO REFUNDIDO DA “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”, EN EXECUCIÓN DA SENTENZA DO TSXG NÚMERO 547/2020.

O informe xurídico da xefa de sección de xestión urbanística de data 16 de febreiro do corrente ano que ven coa conformidade da concelleira delegada da área de urbanismo, ten o seguinte contido:

“1. Antecedentes

Con data 15.11.2018 o Pleno Municipal aprobou definitivamente a *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*, cuxa normativa consta publicada no Boletín Oficial da Provincia de data 22.11.2018.

A Modificación supuxo a reforma do apartado 4 (Usos) das seguintes ordenanzas do Plan especial:

Ordenanza de recinto intramuros (RI). Artigo 150.

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

Ordenanza de lineais históricos periféricos (LH). Artigo 152.

Ordenanza de ordenanza de rúas (R). Artigo 153.

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

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

As modificacións introducidas poden resumirse como segue:

Suprimiuse a compatibilidade xeral dos usos hoteleiro e residencial comunitario nas citadas ordenanzas, coas excepcións expresamente permitidas.

Declarouse a incompatibilidade da utilización da vivenda para a actividade turística, así como para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos.

Engadiuse un segundo apartado ao artigo 143, nomeado 143 bis, que regula as actividades existentes que debeñan incompatibles coa Modificación.

2. Sentenza ditada polo TSXG no PO 4031/2019



A sentenza do TSXG, nº 547/2020, de data 19.10.2020, declarada firme por Decreto de 8.01.2021, contén o seguinte FALLO:

(...)

2. *Anular la modificación puntual del Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica aprobada definitivamente en sesión plenaria de 15 de novembro de 2018, **si bien que limitada al artículo 143 bis así como a aquellas referencias contenidas en la misma modificación puntual, en lo que concierne a la prohibición de alojamientos temporales en el ámbito de la Ciudad histórica.***

3. Alcance da anulación

A anulación é parcial ou limitada, segundo indica o propio teor literal do fallo, que limita os seus efectos a concretas determinacións da normativa aprobada:

1ª Ao artigo 143 Bis

2ª A aquelas referencias contidas na mesma modificación puntual, no que atinxe á "prohibición de aloxamentos temporais no ámbito da cidade histórica"

A referencia á prohibición de aloxamentos temporais incluíuse no **apartado 4** (Usos) dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155. No artigo 153.4 figura no parágrafo segundo, mentres que nos outros artigos (150, 151, 152, 154 e 155) figura no terceiro parágrafo do apartado 4. O teor literal dos citados parágrafos é o mesmo para todos os artigos:

(...)

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 (...)

Do literal do fallo resulta claro que a anulación se limita á "prohibición de aloxamentos temporais no ámbito da cidade histórica".

Porén, o fallo non contén referencia ningunha á prohibición da *utilización da vivenda para a actividade turística*, establecida no primeiro inciso da norma, o cal non resulta afectado pola anulación e mantén a súa vixencia. Así resulta tamén da fundamentación xurídica do fallo, cando indica o seguinte:

(...) a través de la modificación introducida se produce una extensión de su ámbito a cualquier uso que suponga un alojamiento temporal de corta estancia (menos de 30 días consecutivos)

*(...) la relevancia de dicho cambio radica en que extiende su ámbito, **inicialmente se prohibió el uso turístico para pasar definitivamente a prohibir todo tipo de alojamiento temporal**; además de que se extiende a todos aquellos usos de carácter temporal que se hubieran implantado ilegalmente con posterioridad al acuerdo de suspensión previa.*

De acordo con todo o anteriormente exposto, e co teor literal do fallo, resulta:

A nulidade do texto íntegro do artigo 143 bis

A nulidade da prohibición de *calquera forma de aloxamento temporal de curta estancia*, contida no apartado 4 dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155.

A nulidade non afecta á declaración expresa de incompatibilidade da utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, a regulada con tal carácter pola normativa de turismo.

4. Cualificación urbanística das vivendas de uso turístico (VUT)

A incompatibilidade de destinar ás vivendas do PE-1 á actividade turística resulta da propia definición do uso residencial que se contén no artigo 105 do PXOM, como aquel destinado a proporcionar aloxamento estable ou permanente ás persoas.

Así o indica, nun suposto análogo, a sentenza do Tribunal Superior de Xustiza do País Vasco nº 315/2018:

(...) La calificación de las VUT dentro del uso de equipamiento es irreprochable a juicio de la Sala, teniendo en cuenta que el PGOU califica el uso residencial como el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, concepto en el que no tiene encaje el uso de las VUT definidas (...) como viviendas que se ofrecen o comercializan como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales, inscritas como tales en el Registro de Empresas y Actividades turísticas de Euskadi (...)

(...) Resulta completamente ajeno al uso residencial el uso de las VUT puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza al domicilio habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones (...)

De conformidade co anterior, a actividade turística nas vivendas só sería autorizable naquelas parcelas que, segundo a vixente normativa do PE-1, admitan de forma indistinta ou alternativa os usos de vivenda e hoteleiro.

5. Normativa resultante da sentenza



Exposto canto antecede, **proponse ao Pleno Municipal, previo ditame que haberá de emitir a Comisión Informativa de Urbanismo, adoptar o seguinte ACORDO:**

Primeiro. Tomar coñecemento da sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia nº 547/2020, de data 19-10-2020, ditada no PO 4031/2019, na que se decide o seguinte:

*Anular la modificación puntual del Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica aprobada definitivamente en sesión plenaria de 15 de novembro de 2018, **si bien que limitada al artículo 143 bis así como a aquellas referencias contenidas en la misma modificación puntual, en lo que concierne a la prohibición de alojamientos temporales en el ámbito de la Ciudad histórica.***

Segundo. Aprobar o texto refundido dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155 do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica, axustado ao fallo da sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia nº 547/2020 (PO 4031/2019), coa seguinte redacción:

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 viario 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 construción, polo que a súa regulación establécese 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 lixeiras desmontables e diáfanos 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 determínase 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 permitíranse 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 obrigatoriamente 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 parcelaria 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.U 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.

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.

Establécense como usos compatibles en plantas baixas da edificación 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 demais locais onde se practiquen xogos de azar

Talleres industriais e artesanais en categoría 1^a. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:

Do grupo 1^o. Almacéns e depósitos de sustancias inflamables e combustibles, talleres de fontanería, pintura e decoración

Do grupo 2^o. Talleres de carpintería, ferraxería, construción e reparación electromecánicos

Do grupo 5^o. Lavanderías e tinturerías

Do grupo 6^o. Preparación de conservas e produtos alimenticios a base de desperdicios de matadoiro, preparación e envases de bebidas, fábricas de xeo, de cervexa e fariñas

Do grupo 7^o. 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 1ª vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas 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

Hostalería. En planta 1ª vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes

Servizos persoais

Docente. En planta 1ª 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. establécese 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 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 principais.

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 excepciónan 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 centrarase 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 tratamento 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

Aplicase 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, aínda 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 establécese o mantemento da actual ocupación en planta da edificación principal, e por tanto da liña de edificación interior e aliñacións 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 2ª 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 determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 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 obrigatoriamente 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 máis 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 obrigaçión 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.



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 edificatorias 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 construción 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 construción 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 1ª, 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 1ª 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. establécese 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 verticais 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 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 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.

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 quinteiro 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.

Artigo 152. Ordenanza de lineais históricos periféricos (LH)

1. Delimitación e ámbito

Aplícase esta ordenanza ás pezas históricas de San Lourenzo-Carme de Abaixo, Sar-Castrón Douro, Basquiños-Espírito Santo, Vista Alegre e Belvís, vinculadas a eixos de camiños 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 determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 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 construción 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.

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.

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, 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.

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 artesanais.

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.

Aquelas 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 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 7^o a elaboración de papel e cartón

Sanitario

Asistencial

Socio-cultural

Relixioso

Deportivo

Administración pública

Garaxe-aparcadoiro en categoría 1^a grao 1^o e categoría 2^a graos 1^o e 2^o, cando en edificios de nova construción a fronte de parcela sexa superior a 7 metros.



En plantas altas da edificación permítese 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 1ª vinculada a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1ª 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 procederáse nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora. As ditas áreas son:

Fachadas traseiras da rúa de Belvís das unidades edificatorias nºs 420411 á 420424, ambas inclusive

Fachadas traseiras das unidades edificatorias nºs 440102 á 440107, ambas inclusive, en Campo do Sar

Fachadas traseiras de Castrón Douro das unidades edificatorias nºs 430340 á 430346, ambas inclusive e desde a 560101 á 560113, ambas inclusive

Fachadas traseiras da rúa do Olvido 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 do barrio de Vista Alegre das unidades edificatorias seguintes:

Desde a 280101 á 280116, ambas inclusive

Fachadas principais e fachadas traseiras de barrio de Vista Alegre das unidades edificatorias 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 edificatorias seguintes:

Desde a 120701 á 120716, ambas inclusive

Desde a 120802 á 120812, ambas inclusive

Fachadas da Calzada do Carme de Abaixo das unidades edificatorias seguintes:

Desde a 120601 á 120631, ambas inclusive

Desde a 120502 á 120507, ambas inclusive

Fachadas traseiras da rúa de San Lourenzo das unidades edificatorias seguintes:

Desde a 140601 á 140609

Desde a 140701 á 140720

Fachadas principais e fachadas traseiras de Corredoira de San Lourenzo das unidades edificatorias 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 Toxeira de 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, incorporándoos como estruturas singulares de marcado carácter rural dentro do conxunto histórico.

A súa regulación volumétrica establécese 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

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.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística.

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

Comercial en categoría 2ª

Talleres industriais artesanais en categoría 1ª

Garaxe-aparcadoiro en categoría 1ª

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, establécense 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 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 permitirase 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 construción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 7 metros.

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.

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 1ª, 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.

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 edificatorias 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 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 bingos

Talleres industriais e artesanais en categoría 1ª

Sanitario

Asistencial

Docente

Socio-cultural

Relixioso

Deportivo

Administración pública



Garaxe-aparcadoiro en categorías 1ª grao 1º e categoría 2ª graos 1º, 2º e 3º. En categoría 2ª 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 1ª, vinculado a planta baixa
Oficinas da clase I
Hostalería en planta 1ª, vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes
Servizos persoais
Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1ª, 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 edificatorias 411301 á 411314, ambas inclusive.

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

1. Delimitación e ámbito

Aplicase 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 delimitase en planos de ordenación.

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 aquelas 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 establécese 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 aquelas 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 establécese 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.

4. Usos

Establécese 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.

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

Comercial en categorías 2ª e 3ª 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 1ª excepto no grupo 7º a elaboración de papel e cartón
Sanitario
Docente
Asistencial
Socio-cultural
Relixioso
Deportivo
Administración pública
Garaxe-aparcadoiro en categoría 2ª grao 1º, 2º e 3º

Como usos compatibles co de vivenda en 1ª 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 aparcadoiro previstas para cada tipo de uso na normativa do Plan xeral.

O acordo publicarase no Boletín Oficial da Provincial, xunto co texto refundido dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155 da normativa do PE-1.”

Á vista do informe xurídico transcrito, máis do ditame favorable da Comisión informativa de urbanismo, infraestruturas, vivenda, medio ambiente, medio rural e servizo correspondente a súa sesión do día 19 de febreiro do corrente ano, o Pleno da Corporación por 15 votos a favor correspondentes aos concelleiros/as dos grupos municipais do PSdeG-PSOE e de Compostela Aberta (10 PSdeG-PSOE e 5 CA) e 10 abstencións correspondentes aos concelleiros/as dos grupos municipais do Partido Popular e do BNG (8 PP e 2 BNG), acorda:

Primeiro: Tomar coñecemento da Sentenza do TSXG núm. 547/2020, de data 19 de outubro de 2020, ditada no PO 4031/2019, na que se decide anular a modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica aprobada definitivamente en sesión plenaria de 15 de novembro de 2018, se ben que limitada ao artigo 143 bis, así como a aquelas referencias contidas na mesma modificación puntual, no que concerne á prohibición de aloxamentos temporais no ámbito da cidade histórica.

Segundo: Aprobar o texto refundido dos artigos 150, 151, 152, 153, 154 e 155 do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica, axustado ao fallo da sentenza



do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia núm. 547/2020 (PO 4031/2019), coa nova redacción que figura no informe-proposta transcrito, de data 16 de febreiro de 2021.

O acordo adoptado será publicado no Diario Oficial de Galicia, xunto co texto refundido da normativa e no Boletín Oficial da Provincia. Así mesmo, comunicarase ao Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

O que se lle comunica para os efectos oportunos.

Santiago de Compostela, 2 de marzo de 2021.

O SECRETARIO XERAL DO PLENO,





- 3. Sentenza núm. 547/2020, do 19 de outubro, do Tribunal Superior de Xustiza recaída no procedemento ordinario 4031/2019, e Decreto do 8 de xaneiro de 2021 no que se declara a firmeza da sentenza**



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2 A CORUÑA

SENTENCIA: 00547/2020

Procedimiento Ordinario nº 4031/2019

EN NOMBRE DEL REY

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

Ilmos. Sres. Magistrados

D^a. MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ (Presidenta)

D. JULIO CÉSAR DÍAZ CASALES

D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR

En la ciudad de A Coruña, a 19 de octubre de 2020.

En el recurso contencioso-administrativo que con el número 4031/2019 pende de resolución en esta Sala, interpuesto por PARTE DEMANDANTE: [REDACTED] Procurador/a D./Dña.: [REDACTED] Abogado/a D./Dña.: [REDACTED] PARTE DEMANDADA: CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA), LETRADO AYUNTAMIENTO. Contra ACUERDO DEL PLENO DEL CONCELLO DE SANTIAGO DE 15.11.2018, modificación puntual del PE-1. La cuantía del recurso es indeterminada.

Es Ponente la Magistrada D^a MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante decreto se admitió a trámite el recurso, requiriéndose a la Administración demandada para que remitiera el expediente.



SEGUNDO.- Mediante diligencia de ordenación se acuerda su entrega a la parte demandante para que formulara la demanda en el plazo de 20 días, efectuándolo e interesando en el suplico que se tenga por formalizada y se dicte sentencia por la que estimando el recurso, se declare no ajustado a Derecho y anule el acto impugnado y el contenido de la modificación puntual del Plan Especial-1 de Protección e Rehabilitación de Ciudad Histórica aprobada definitivamente en sesión plenaria de 15 de noviembre de 2018. Subsidiariamente se anule dicho acuerdo al menos en lo que se refiere a las viviendas de uso turístico, excluyendo este uso de la prohibición de alojamiento temporal establecida en dicha modificación puntual. Todo ello con expresa condena en costas a la Administración demandada.

TERCERO.- Por diligencia se tuvo por presentada la demanda y se dio traslado a la demandada para que contestara a la misma en el plazo de 20 días, lo cual efectuó interesando en el suplico que se desestimara el recurso, confirmando la resolución impugnada.

CUARTO.- Se fijó la cuantía del recurso en indeterminada y se acordó el recibimiento del pleito a prueba, declarándose la pertinencia de la prueba propuesta, consistente en documental, dándose traslado a las partes para que presentaran escritos de conclusiones y quedando las actuaciones pendientes de señalamiento para votación y fallo, señalándose el día 9 de octubre de 2020 para deliberación.

QUINTO.- En la substanciación de este recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *Acto objeto del recurso y fundamentación jurídica de la demanda.*

Improcedencia de que la prohibición de alojamientos temporales en el ámbito de la ciudad histórica se realice a través de la modificación Plan Especial PE-1, Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, ya que tal medida no guarda relación con la protección del casco histórico, que es el objeto del Plan Especial, por lo que debería operarse, en su caso, a través de una revisión o modificación del PXOM. Desviación de poder.





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

Subsidiariamente, la prohibición de uso acordada no debería llevarse a cabo mediante una modificación puntual, sino a través del procedimiento de revisión del Plan Especial.

Falta de justificación de la Modificación Puntual en razones de interés público debidamente justificadas.

La prohibición de usos turísticos resulta contraria a los objetivos de protección y rehabilitación de la ciudad histórica.

Imposibilidad de equiparar las viviendas turísticas al uso hotelero o al residencial comunitario.

Arbitrariedad de la modificación puntual.

Se impugna en el presente recurso el Acuerdo del Pleno de la Corporación del Concello de Santiago, adoptado en la sesión ordinaria de 15.11.2018, por el cual se aprobó definitivamente la Modificación puntual del Plan especial de protección y rehabilitación da cidade histórica (PE-1) para limitar los alojamientos de carácter temporal en su tejido residencial.

La parte demandante considera que los Planes Especiales tienen las finalidades que se recogen en el art 71 de la Ley 2/2016. Y que las medidas que puede establecer un Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural han de guardar relación con la protección de dicho patrimonio desde un punto de vista constructivo y físico, en cuanto a la preservación, recuperación y potenciación arquitectónica del patrimonio. En cuanto a los usos, que la ley solo establece la posibilidad de que el Plan Especial pueda delimitar, dentro de su ámbito, determinadas áreas de rehabilitación para recuperar usos tradicionales, como el residencial (art 56.f Ley 5/2016); la posibilidad de que pueda regular los usos en edificios públicos (art 56.g Ley 5/2016) y que pueda establecer medidas para evitar usos degradantes para el bien (art 56.i Ley 5/2016). Pero considera que no cabe que un Plan Especial pueda contener una prohibición absoluta de un determinado uso en todo su ámbito, a no ser que se justifique en función de la protección específica que se quiere otorgar a un determinado y concreto bien, y que no existe tal justificación en la Memoria de la Modificación Puntual, que solo señala que se tramita con el objetivo de impedir los concretos usos urbanísticos que ponen en riesgo el mantenimiento de la función residencial de



la ciudad histórica. Entiende la parte actora que esta es la peor medida que se puede adoptar para la protección y recuperación de la ciudad histórica, y que se trata de una finalidad que nada tiene que ver con los objetivos y finalidades que, según la Ley, ha de perseguir el Plan Especial. Se remite al art. 48 de la Ley 39/2015, sobre la anulabilidad de los actos administrativos, al estarse utilizando potestades administrativas para fines distintos para los que contempla la norma habilitante, de donde deduce la existencia de desviación de poder, por dos motivos:

a.- El primero, porque la prohibición absoluta de usos temporales no guarda relación con las finalidades de protección cultural de los edificios del Casco Histórico, que es la única finalidad y contenido posible del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, de acuerdo con los arts. 71 de la Ley 2/2016 y 56 de la Ley 5/2016, que antes hemos citado.

b.- Y segundo, porque la única finalidad confesa de la modificación puntual era evitar el transcurso del plazo de suspensión cautelar de licencias de uso hotelero y residencial comunitario aprobada en Xunta de Gobierno Local de 27 de noviembre de 2015 (DOG de 3.12.2015).

Sigue considerando la parte actora que al afectarse a los usos permitidos en el ámbito afectado, el Casco Histórico de Santiago, debe llevarse a cabo por los trámites de la revisión y no de la modificación puntual -refiere que el propio Concello de Santiago, está tramitando una revisión del Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Casco Histórico-. E insiste en que la modificación puntual recurrida solo encuentra su fundamento en el transcurso del plazo previsto en el acuerdo de suspensión de licencias que se había adoptado con el fin de estudiar una revisión, Acuerdo de 27 de noviembre de 2015, siendo su duración de un año a partir de la publicación del acuerdo que tuvo lugar en el DOG de 3 de diciembre de 2015. Y por Acuerdo de 25 de noviembre de 2016 procedió a aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan, en base a una documentación redactada en septiembre de 2016, disponiendo la suspensión del otorgamiento de licencias para la autorización de nuevos establecimientos hoteleros, alojamientos y viviendas turísticas con una duración máxima de dos años contados a partir de la publicación, de conformidad





con lo dispuesto en el art. 47.1 de la LSG. Así, en el documento de aprobación inicial se menciona *"a conveniencia de manter a suspensión ata tanto non se aprobe a Revisión do Plan especial da cidade histórica"*, a *"análise e diagnose de usos que cómpre efectuar no marco da Revisión do Plan Especial da cidade histórica"* y que *"a Modificación Puntual que se tramita ten por obxecto impedir os concretos usos urbanísticos que poñen en risco o mantemento da primordial función residencial da cidade histórica, ata tanto non se aprobe unha Revisión do seu Plan Especial"*. Habiéndose advertido del transcurso del tiempo en el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual. De ello deduce que es la única finalidad pretendida por la modificación, cuando debiera acudir a una revisión. Insiste en la falta de justificación y en que las razones que se dan no son serias: la supuesta "burbuja inmobiliaria de alquileres", la "subida de precios" o la "silenciosa reconversión"; y que resulta contraria al interés público concretado en la protección, recuperación y rehabilitación del patrimonio cultural construido en el ámbito de la ciudad histórica. Carece de un estudio sobre dichas cuestiones y de estudio económico exhaustivo sobre la incidencia económica que conlleva la medida, al ser el motor de la ciudad el turismo. Entiende genérica e imprecisa la Memoria, suprimiendo el uso hotelero que permite el PE y el PGOM; y entiende que el interés público demanda una gran oferta de alojamiento turístico en Santiago. Y que ello va en perjuicio del derecho a la propiedad privada -artículo 33 de la CE-, afectando a las economías de los particulares y a la libertad de empresa.

A ello añade que la prohibición de alojamientos temporales tiene un efecto pernicioso de cara a la protección, recuperación y rehabilitación de la ciudad histórica, ya que no solo la facilita y fomenta sino que la coarta e impide; y que esta materia ha sido objeto de un estudio riguroso y serio llevado a cabo por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y plasmado en un informe del mes de julio de 2018.

Se remite al Decreto 12/2017 de 26 de enero por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia y considera justificada la



asimilación de los apartamentos turísticos o, incluso, de las viviendas turísticas, con los usos hotelero y residencial comunitario, pero no a las viviendas de uso turístico.

SEGUNDO.- Conformidad a Derecho de la opción por la modificación del Plan Especial, motivación y ausencia de desviación de poder.

Lo cierto es que conforme dispone el artículo 71 de la Ley 2/2016: "1. Los planes especiales de protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, las aguas continentales, el litoral costero, los espacios naturales, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores análogos.

2. Con tales fines podrán afectar a cualquier clase de suelo e incluso extenderse a varios términos municipales con el fin de abarcar ámbitos de protección completos.

Podrán delimitar áreas de reparto y establecer las medidas necesarias para garantizar la conservación y recuperación de los valores que hayan de protegerse, para lo que impondrán las limitaciones que resulten necesarias, incluso con prohibición absoluta de construir.

3. En particular, los planes especiales cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 81.

4. El plan general podrá remitir la ordenación detallada del suelo urbano consolidado a un plan especial de protección. En este caso, antes de la aprobación definitiva del plan especial, habrá de solicitarse el informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de urbanismo, en los términos señalados por el artículo 75.1.e)".

A su vez, la norma a la que se remite el art 71.3 es al art 56 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del Patrimonio Cultural de Galicia, que señala como contenido del Plan lo siguiente:

"Artículo 56. Contenido del plan especial de protección.





El plan especial de protección a que se refiere el artículo anterior tendrá, además de lo previsto en su propia normativa, el contenido siguiente:

- a) La definición de la estructura territorial del bien en función de su naturaleza, el análisis de su significación cultural y las características generales del entorno y los criterios para mantenerla, con la documentación histórica y la información gráfica y planimétrica necesaria para una completa descripción de todos los elementos que constituyen el bien. Las modificaciones de alineaciones y rasantes existentes, las alteraciones de la edificabilidad, los incrementos de volumen y las parcelaciones y agregaciones de inmuebles serán objeto de estudio pormenorizado en el plan, que deberá justificar su mantenimiento, modificación o supresión.
- b) Un catálogo exhaustivo de todos los bienes que lo conforman, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, y con fichas individualizadas con su descripción y la referencia a las intervenciones y medidas concretas previstas para la conservación de sus valores culturales.
- c) Normas específicas para la protección del patrimonio artístico, arquitectónico, etnológico y arqueológico, clasificado según los niveles de protección previstos en esta ley.
- d) Condiciones para la autorización de las intervenciones, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
- e) Los criterios relativos a la conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre estas, así como de los elementos más significativos existentes en el interior de los inmuebles.
- f) Las posibles áreas de rehabilitación que permitan la recuperación de los usos tradicionales, en especial el residencial, y las actividades económicas adecuadas.
- g) El orden prioritario de los usos públicos en los edificios y espacios que sean aptos para ello.
- h) La zonificación de las áreas de fertilidad arqueológica, soluciones técnicas y medidas financieras.



1) Excepcionalmente, las remodelaciones urbanas propuestas que impliquen una mejora de sus relaciones en el ámbito territorial o eviten usos degradantes para el bien o mejoren sus condiciones de apreciación".

En este sentido y conforme cita la defensa de la parte demandada, se explica en la memoria que el objeto principal de la modificación, que es "asegurar a preservación da cidade histórica como lugar de residencia", para o cal se pretende 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", "ao ser esta a definición do uso residencial que se contén no artigo 105.a) do PXOM. Todo ilo co fin de deter o proceso de terciarización e de baleirado residencial que supón, de facto, a proliferación dos aloxamentos turísticos, que substitúen poboación permanente por poboación flotante, ameazando así a protección da cidade histórica como cidade viva e habitada".

La Modificación afecta a las ordenanzas do PE-1 que tienen atribuido como uso principal el de vivienda, a las que afectó también el acuerdo de suspensión previa publicado o 03 de decembro de 2015:

- Ordenanza de recinto intramuros (RI). Artigo 150.
- Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (AU).
Artigo 151
- Ordenanza de líneas históricas periféricas (LB). Artigo 152
- Ordenanza de ordenanza de rúeiras (R). Artigo 153
- Ordenanza de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (THR). Artigo 154
- Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR).

La reforma afecta a los usos, en atención a la consecución de los referidos objetivos, eliminando la compatibilidad de los usos residencial comunitario y hotelero e impidiendo cualquier forma de alojamiento turístico o temporal de corta estancia - inferior a 30 días consecutivos-. Y para la regulación de los usos y actividades anteriores al 3 de diciembre de 2015, fecha de inicio de la suspensión, que resulten incompatibles con la nueva normativa, el artículo 143 bis permite su mantenimiento





con las debidas autorizaciones para adaptar la actividad a la normativa.

Sí que existe justificación a la modificación, basada en razones de interés público: se trata de limitar cualquier tipo de uso que no sea el residencial -alojamiento estable de personas-, está motivado, siendo cosa distinta que la parte demandante no comparta dicha motivación. Se trata, por otra parte, de una de las funciones que reserva el artículo 4.1.c) de la Ley del Suelo de Galicia al planeamiento: la determinación del uso del suelo, del subsuelo y de las construcciones. En concreto y para los planes especiales de protección se prevé la posibilidad de que puedan imponer restricciones necesarias para garantizar la conservación y recuperación de los valores culturales objeto de protección (artículo 71.2 antes transcrito), en este caso de la Ciudad Histórica -en este sentido, informe favorable de la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural-.

Cita en este sentido la contestación a la demanda la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 14 de mayo de 2019, que ratifica la capacidad del ayuntamiento para evitar, a través del urbanismo, el impacto negativo del turismo sobre la ciudad, a través de un Plan Especial.

Por consecuencia, se aprecia la motivación de la modificación llevada a cabo, basada en razones de interés general, siendo cuestión distinta que la parte actora no la comparta. En este sentido, la propia parte demandante reconoce que Santiago es una ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en el año 1985 y es la meta del Camino de Santiago. La importancia desde el punto de vista histórico, religioso, cultural, turístico de la ciudad es un hecho notorio. Y la justificación del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) para la inclusión de Santiago en la lista de Patrimonio de la Humanidad se encuentra en el hecho de *"Por ser un extraordinario conjunto de monumentos agrupados alrededor de la tumba de Santiago El Mayor, y destino de todas las rutas de la mayor peregrinación de la Cristiandad entre los siglos XI y XVIII, Santiago de Compostela es sin duda alguna uno de los más indiscutibles bienes patrimoniales de la Humanidad."*



Esta ciudad, debido a su integridad monumental, reúne valores específicos y universales. Al carácter único de sus obras maestras románicas y barrocas se añade la trascendental contribución estética que hace uso de elementos diacrónicos y dispares para construir una ciudad ideal que desborda a la vez Historia e intemporalidad. La modélica naturaleza de esta ciudad de peregrinación cristiana, enriquecida por las connotaciones ideológicas de la Reconquista, tiene su eco en la enorme significación espiritual de uno de los pocos lugares tan profundamente imbuidos de fe como para convertirse en sagrados para toda la Humanidad. (...)" . Esta motivación impide apreciar la arbitrariedad que se sostiene en la demanda, de forma que aun cuando se reconozca cierta relación con el transcurso del plazo de suspensión del otorgamiento de licencias, ello no elimina el resto de la motivación en que se basa la modificación recurrida.

Y tal y como se indica en la sentencia citada anteriormente, el uso de alojamientos turísticos de carácter temporal amparado por la Directiva 2066/123/CE, encuentra su limitación en la regulación urbanística. Por ello la Ley del Suelo de Galicia, 2/2016, en su artículo 4 dispone que "1. La competencia urbanística relativa al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los planes e instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley.

..

c) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las construcciones.

..". Y en su artículo 5, sobre los fines de la actividad urbanística: "La actividad administrativa en materia de urbanismo tendrá, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, entre otras, las siguientes finalidades:

a) Asegurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad en las condiciones establecidas en las leyes y, en su virtud, en el planeamiento urbanístico".





Con relación a la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, dispone su artículo 83 que "1. *Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.*

2. *La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.*

3. *Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.*

4. *En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implicase cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos.*

5. *La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.*

6. *En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la presente ley".*

Con relación al procedimiento escogido, acudiendo a la modificación del Plan Especial, partiendo de lo dispuesto en el artículo 83.3 se puede concluir considerando que se trata de un supuesto de modificación y no de revisión, en concreto del contenido propio del Plan Especial, que no precisa de una revisión del PGOM, partiendo de la circunstancia de que no se trata de la adopción de nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio o sobre la clasificación del suelo, ni los cambios se deben a circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan



sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad. Se trata de una modificación sobre aspectos muy concretos.

con relación a la desviación de poder, y como se dice en la sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª de 9 marzo 2006, "La desviación de poder supone, conforme al artículo 70.2 de la Ley Jurisdiccional, el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico. Es necesario que el jugador adquiera la convicción psicológica de la inadecuada utilización por la Administración de potestades administrativas". Siendo la doctrina constante y reiterada del Tribunal Supremo la que se resume en la sentencia de la Sala 3ª de 15 junio 2005, Pte: González Rivas, Juan José cuando dice: "SEXTO.- Finalmente, no se advierte que la Administración incurra en desviación de poder de cuyo concepto legal han extraído la doctrina y la jurisprudencia sus notas caracterizadoras, resumidas así en SST5. 3ª.7 de 2 de abril de 1993, 12 de abril de 1993, 22 de abril de 1994:

a) El ejercicio de potestades administrativas abarca subjetivamente toda la diversidad de órganos de la Administración Pública, en la extensión que confiere la ley a este concepto; (art. 1.2 LJ).

b) La actividad administrativa tanto puede consistir en un hacer activo como en la deliberada pasividad cuando concurre en el órgano administrativo competente una obligación específica de actuación positiva; (STS. 5ª, 5-10-83 y 3-2-84).

c) Aunque el terreno más apropiado para su prolífico desarrollo es el de la llamada actividad discrecional de la Administración, no existe obstáculo que impida, apriorísticamente, su aplicación a la actividad reglada, pues "si el vicio de desviación de poder es más difícil aislarlo en el uso de las potestades o facultades regladas, no lo es menos que nada se opone a la eventual coexistencia de vicios - infracción del ordenamiento jurídico o ilegalidad genérica en los elementos reglados del acto- producido precisamente para encubrir una desviación del fin público específico asignado por la norma..."; (STS. 5ª, 8-11-78).

d) La desviación de poder puede concurrir con otros vicios de nulidad del acto, pues si la doctrina jurisprudencial ha tendido a adoptar la posición "que sostiene que las infracciones legales tienen un trato preferente y deben resolverse en primer término para restablecer por el cauce del recurso jurisdiccional al derecho vulnerado", (STS. 5ª, 10-11-83), lo cierto es que "la existencia de otras infracciones en





el acto administrativo no excluye, antes bien posibilita y es medio para lograrla, la desviación de poder"; (STS. 5ª, 30-11-81).

e) En cuanto a la prueba de los hechos que definen la desviación de poder, "siendo generalmente grave la dificultad de una prueba directa, resulta perfectamente viable acudir a las presunciones, que exigen unos datos completamente acreditados - artículo 1249 del Código Civil- de los que con un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano - artículo 1253 CC- deriva en la persecución de un fin distinto del previsto en la norma"; (STS. 4ª, 10-10-87).

f) La prueba de los hechos que forma el soporte de la desviación de poder, corresponde a quien ejercita la pretensión de reconocimiento del defecto invalidatorio del acto; sin olvidar que, como señala la STS. 4ª de 23 de junio de 1987, la regla general deducida del artículo 1214 del Código Civil "puede intensificarse o alterarse, según los casos, aplicando el criterio de la facilidad, en virtud del principio de la buena fe en su vertiente procesal: hay datos de hechos fáciles de probar para una de las partes que sin embargo pueden resultar de difícil acreditación para la otra"; (FD. 4º).

g) Finalmente, es necesaria la constatación de que en la génesis del acto administrativo se ha detectado la concurrencia de una causa ilícita reflejada en la disfunción entre el fin objetivo que emana de su naturaleza y de su integración en el ordenamiento jurídico y el fin subjetivo instrumental propuesto por el órgano decisorio, a cuyo tenor "es difícil, en no pocas ocasiones, determinar el vicio de "desviación de poder" (aunque) ello no debe significar obstáculo para afrontar en cada caso concreto el análisis de las sentencias en las que se precise la existencia de dicho vicio" STS. 3ª. 4ª, de 28-4-92). Y esta disfunción es igualmente apreciable tanto si el órgano administrativo persigue con su actuación un fin privado, ajeno por completo a los intereses generales, como si la finalidad que pretende obtener, aunque de naturaleza pública, es distinta de la prevista en la norma habilitante, por estimable que sea aquella" (STS. 5ª, 24-5-86 y STS. 3ª 11-10-93)".

La aplicación de la jurisprudencia precedente al caso examinado no permite constatar que en la cuestión examinada, la Resolución recurrida sea generadora de tal vulneración, si tenemos en cuenta:

a) No ha probado, en este caso, la parte recurrente la existencia de tal desviación de poder, por no existir la constatación de la concurrencia de una causa ilícita, reflejada en la disfunción manifiesta entre el fin objetivo que emana de la naturaleza del acto recurrido y de su



integración en el ordenamiento jurídico y el fin subjetivo propuesto por el órgano decisorio.

b) Para poder ser apreciada la desviación de poder era necesario que quien lo invoque alegue los supuestos de hecho en que se funde, los pruebe cumplidamente, no se funde en meras opiniones subjetivas ni suspicacias interpretativas, ni tampoco se base en una oculta intención que lo determine, lo que no ha sucedido en este caso, al no existir elementos suficientes para formar en el Tribunal la convicción de que las autoridades que intervinieron en los actos impugnados actuaron ajustándose externamente a la legalidad vigente, pero con finalidad distinta a la pretendida por la norma aplicable (desviación de poder), o apartándose manifiestamente de la razón y de la justicia en virtud de una motivación ilegítima (arbitrariedad), no pudiendo fundarse la estimación de estos vicios en meras conjeturas, irregularidades formales sin trascendencia o actos carantes de una verdadera significación al respecto..”.

Con relación al estudio de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, el mismo es de carácter exclusivamente económico y no tiene en cuenta los intereses públicos, en concreto las cuestiones urbanísticas y de Patrimonio así como las particularidades de la Ciudad de Santiago, sino que se trata de un estudio efectuado exclusivamente desde el punto de vista de los intereses de consumo. En conclusión, no se puede considerar que se vulnere el artículo 33 de la CE, la libertad de empresa -atendidos los fines que se pretenden alcanzar con la modificación-, y consecuencia de todo lo anteriormente expuesto es que ha de entenderse que se encuentra suficientemente justificada la modificación, basada en razones de interés público, lo cual elimina la consideración de que haya existido desviación de poder.

TERCERO.- *Validez por infracción de procedimiento legalmente establecido, al introducirse modificaciones sustanciales tras la aprobación inicial, sin haber reiterado el trámite de información pública.*

Dispone el art. 75 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia “procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales”, en su apartado 1.c):

”c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.”





Refiere la parte actora que por acuerdo de 27 de abril de 2018 se aprobó provisionalmente la Modificación, y fue entonces cuando se incluyó la extensión de la prohibición de uso a cualquier forma de alojamiento turístico por plazo inferior a treinta días. Con anterioridad a la aprobación provisional había entrado en vigor, el 10 de mayo de 2017, el Decreto 12/2017 por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia, a cuyo efecto la administración autonómica otorgó autorizaciones para el ejercicio de las distintas modalidades de alojamiento turístico reguladas en el citado Decreto. Y que sin haber introducido o incorporado nada al documento que se sometió a la aprobación provisional, pese a que ya había entrado en vigor el Decreto 12/2017, y sin abrir un nuevo trámite de información pública, en el propio Acuerdo de aprobación definitiva adoptado el 15 de noviembre de 2018 se aprueba un documento reformado que incorpora una nueva redacción propuesta para el artículo 143 bis; siendo las razones:

"O Concello de Santiago, a través dunha Instrucción publicada no Diario Oficial de Galicia o 26/06/18 mantén o criterio de que o desenvolvemento deste tipo de usos ou actividades- entre os que se inclúen tamén as chamadas vivendas de uso turístico- require, ademáis da autorización turística, do preceptivo título habilitante municipal de natureza urbanística (comunicación previa ou declaración responsable), non podendo este outorgarse mentres se atope en vigor a suspensión.

De acordo con esta interpretación, os aloxamentos implantados durante o prazo da suspensión carecían do preceptivo título habilitante de natureza urbanística, polo que se atoparían incursos nunha situación de ilegalidade urbanística".

Se partió de las siguientes consideraciones: "O artigo 143 bis da Modificación, segundo a redacción do documento provisionalmente aprobado polo Concello, habilitaría o mantemento e desenvolvemento das actividades existentes con anterioridade á aprobación definitiva da Modificación, con independencia de se as mesmas disponen ou non das autorizacións ou títulos habilitantes requiridos pola normativa de aplicación, o que supón un efecto claramente contradictorio cos obxectivos da Modificación e da propia medida cautelar de suspensión. (...)



Con base nas consideracións expostas, propónse reformar a redacción do artigo 143 bis como segue:

"Artigo 143 bis. 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 mantense e desenvolverse con normalidade se dispoñen das autorizacións precisas e títulos habilitantes esixidos que resulten precisas para adaptar a actividades a 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."

Considera así a parte actora que fue modificado el documento aprobado definitivamente, cuando no se hizo con la aprobación provisional a pesar de que ya había entrado en vigor el Decreto 12/2017, y que es una modificación sustancial, puesto que en la aprobación inicial no se refería a las viviendas turísticas y las viviendas de uso turístico permitía que los usos y actividades existentes antes de la aprobación definitiva se pudieran mantener y desarrollar aunque no contaran con las autorizaciones y títulos habilitantes, siempre que resultasen compatibles con el régimen de protección del inmueble.

Y no se reiteró el trámite de información pública -art. 75.1.c) de la LSG-, de donde deriva la nulidad por infracción del procedimiento legalmente establecido (art. 47.1.e. Ley 39/2015).





Por la defensa del Concello se parte de la consideración sobre el carácter no sustancial de las modificaciones, con cita de sentencias en que se considera que tienen tal carácter cuando supongan -Sala do Contencioso-administrativo do Tribunal Supremo, sentencia de 26 de septiembre de 2016-, "... la alteración global del Plan, en sus aspectos esenciales, afectándose a sus elementos estructurales y, como consecuencia de ello, al propio modelo de planeamiento elegido. "

"igualmente ha señalado el Tribunal Supremo que tales modificaciones implican que los cambios supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, habiendo de significar una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, no cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan, y no quede afectado el modelo territorial. La modificación sustancial implica una modificación territorial concebido por el Plan y dicha modificación ha de valorarse desde una perspectiva global."

A ello añade que la reforma introducida en el artículo 143 bis a través del acuerdo de aprobación definitiva, se describe de la siguiente manera en el apartado 4 del mismo acuerdo: "Con motivo da presente Modificación, o outorgamento de licenzas e outros títulos habilitantes para a implantación de novos establecementos hoteleiros, de residencial comunitario e aloxamentos turísticos atópase en suspenso dende o día 3 de decembro de 2015, xa que a suspensión derivada do acordo de aprobación inicial veu precedida dunha suspensión previa publicada no Diario Oficial de Galicia na citada data.

Durante este lapso temporal entrou en vigor o Decreto 12/2017 polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia, a cuxo abeiro a administración autonómica outorgou autorizacións para o exercicio das distintas modalidades de aloxamento turístico reguladas no citado Decreto.

O Concello de Santiago, a través dunha Instrución publicada no Diario Oficial de Galicia o 26/06/18, mantén o criterio de que





ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

aprobación definitiva da citada Modificación, poderán manterse e desenvolverse con normalidade se dispoñen das autorizacións precisas e títulos habilitantes esixidos 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 inmovible.

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.

A reforma proposta pretende respectar os obxectivos da medida de suspensión cautelar acordada polo Concello o 3 de decembro de 2015, que supuxo a prohibición de novos establecemento hoteleiros, de residencial comunitario e de aloxamento turístico no ámbito das ordenanzas de uso residencial da cidade histórica. Por tanto, considérase que a reforma proposta resulta plenamente coherente cos obxectivos da Modificación en trámite, no senso de impedir a consolidación dos usos e actividades ilegalmente implantadas durante o período da suspensión, polo que non ten carácter substancial”.

En base a ello, considera la defensa del Concello que la reforma no supone una alteración del modelo del plan inicialmente aprobado sino que lo que se pretende es la consecución de los objetivos de la memoria.

Por la defensa de la parte demandada se aporta documentación justificativa de que es conforme al Derecho de la Unión Europea la normativa nacional que someta a autorización el arrendamiento, de forma reiterada, durante breves períodos de tiempo, de un inmueble amueblado destinado a uso de vivienda a clientes de paso que no fijen en él su domicilio. Mas lo cierto es que al margen de que se pueda considerar justificada la modificación impugnada, así como las modificaciones introducidas tras la aprobación inicial; de lo que se trata ahora es de determinar si con ello se produjo una infracción



procedimental dada la inexistencia de un trámite de información pública. Al respecto cabe decir que no resulta de aplicación la jurisprudencia que se cita por la parte demandada porque la misma viene referida a modificaciones del plan general que precisamente y dada su naturaleza, puedan afectar a la estructura del territorio. En este caso, sin embargo, nos hallamos ante una modificación muy concreta de un Plan Especial, tratándose de una modificación se exigen los mismos requisitos que para la aprobación, y en este sentido lo que ahora se exige, a los efectos que aquí interesan, en el artículo 75 de la vigente LSG, es que cuando con posterioridad al trámite de información pública se pretendan introducir "modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado,..", es cuando se abrirá un nuevo trámite de información pública. Por lo que lo que ha de llevarse a cabo es una interpretación de este concepto jurídico, "modificaciones sustanciales", a fin de determinar si era precisa una nueva información pública, por lo que ha de verificarse si se ha producido una alteración esencial de la concepción, desarrollo y finalidades del inicialmente. En este caso, a través de la modificación introducida se produce una extensión de su ámbito a cualquier uso que suponga un alojamiento temporal de corta estancia (menos de 30 días consecutivos). Es cierto que no se altera el modelo del plan inicialmente aprobado y sometido a información pública. Y es cierto que se han considerado en la anterior fundamentación jurídica suficientemente justificados los motivos de la modificación del Plan Especial, a fin de conseguir los objetivos de la memoria. Se intenta también justificar el cambio tras la aprobación inicial en la entrada en vigor del Decreto 12/2017, que ya regula las viviendas de interés turístico. También se hace referencia a la necesidad de evitar la consolidación de la situación creada ante el otorgamiento de autorizaciones al amparo del referido Decreto, y a la necesidad de evitar ofrecer el mismo trato a quienes han respetado la suspensión del otorgamiento de licencias frente a quienes han iniciado su actividad sin licencia. Pero todo ello a lo que lleva es a la misma consideración sobre la justificación del cambio tras la aprobación inicial, lo cual no sirve por sí solo de justificación a que no se sometiera de nuevo a información pública. La relevancia de dicho cambio radica en que se extiende su ámbito, inicialmente se prohibió el uso turístico para pasar definitivamente a prohibir todo





tipo de alojamiento temporal; además de que se extiende a todos aquellos usos y actividades de carácter temporal que se hubieran implantado ilegalmente con posterioridad al acuerdo de suspensión previa.

Consecuencia de lo expuesto y considerando que no se ha respetado el procedimiento, atendidas las modificaciones sustanciales que se pretendieron introducir con la aprobación definitiva del Plan Especial objeto de autos, sin una previa información pública en la forma exigida en la ley; es lo que conduce a la estimación de la demanda, con la consiguiente anulación del acuerdo recurrido, si bien que limitada al artículo 143 bis así como a aquellas referencias contenidas en la modificación puntual del Plan Especial-1 de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica aprobada definitivamente en sesión plenaria de 15 de noviembre de 2018, en lo que se refiere, en general, a la prohibición de alojamientos temporales en el ámbito de la Ciudad Histórica.

CUARTO.- Costas procesales.

Sin imposición del pago de las costas procesales, atendida la circunstancia de que la estimación y consiguiente anulación no se extiende a toda la modificación impugnada (artículo 139 de la LJCA).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

1) Estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED] Procuradora Dña. [REDACTED] contra ACUERDO DEL PLENO DEL CONCELLO DE SANTIAGO DE 15.11.2018, modificación puntual del PE-1.

2) Anular la modificación puntual del Plan Especial-1 de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica aprobada definitivamente en sesión plenaria de 15 de noviembre de 2018, si bien que limitada al artículo 143 bis así como a aquellas referencias contenidas en la misma modificación puntual, en lo que concierne a la prohibición de alojamientos temporales en el ámbito de la Ciudad Histórica.

3) No hacer imposición de las costas procesales causadas.



Contra esta sentencia cabe interponer, bien ante el Tribunal Supremo, bien ante la correspondiente Sección de esta Sala, el recurso de casación previsto en el artículo 86 de la Ley jurisdiccional, que habrá de prepararse mediante escrito a presentar en esta Sala en el plazo de treinta días y cumpliendo los requisitos indicados en el artículo 89.2 de dicha ley.

Firme que sea la presente, devuélvase el expediente administrativo al centro de su procedencia, junto con certificación y comunicación.

Así se acuerda y firma.

Adm.º p.º: MANUELA CASTELLANA, ARTUCANO
Calle y fecha: 20/10/2023 14:33:59

Adm.º p.º: ROSA CASTILLA, ALJO OMBAY
Calle y fecha: 20/10/2023 14:33:59

Adm.º p.º: PABLO ESCOBAR, MANA, ALJONIA
Calle y fecha: 20/10/2023 15:21:11



T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2 002 - A CORUÑA

Modelo: N11850
PLAZA DE GALICIA, 1. 15004 A CORUÑA
Teléfono: 981185787 981182197 **Fax:** 981185786
Correo electrónico: sala2.contenciosoadministrativo.tsxg@xustiza.gal
Equipo/usuario: CC
N.I.G: 15030 33 3 2019 0000175
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0004031 /2019 /
Sobre URBANISMO
De D/ña. JOSE MANUEL RAVIÑA RUBIO
Abogado: CARLOS ABAL LOURIDO
Procurador: BEATRIZ CERVIÑO GOMEZ
Contra D/ña. CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)
Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO
Procurador:

DECRETO

En A CORUÑA, a ocho de enero de dos mil veintiuno.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ha transcurrido el plazo legalmente previsto sin que por las partes se haya interpuesto recurso alguno contra la Sentencia dictada en estas actuaciones, de fecha 19-10-2020.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- Dispone el artículo 89.3 de la LJCA que transcurrido el plazo de treinta días sin haberse preparado el recurso de casación, la sentencia o resolución quedará firme, declarándolo así el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto.

PARTE DISPOSITIVA

Acuerdo:

- **Declarar la firmeza de la sentencia.**

- Remitir a la Administración demandada, junto con el expediente administrativo, certificación de dicha Sentencia, requiriéndole para que en el plazo de **DIEZ DÍAS**, a contar desde su recepción **la lleve a puro de debido efecto**, y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, debiendo en el mismo plazo acusar recibo y comunicar el órgano responsable de su cumplimiento.

- Cumplido lo anterior, archívense estas actuaciones.

MODO DE IMPUGNACION

Recurso de **revisión** en el plazo de **CINCO DIAS** a contar desde el siguiente al de su notificación, mediante escrito dirigido



a este Órgano Judicial, y sin perjuicio del cual se llevará a efecto la resolución recurrida.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, para la interposición del recurso de revisión, deberá constituirse un depósito de 25 euros, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, con las exenciones previstas en el apartado 5 de dicha Disposición Adicional, debiéndose acreditar, en su caso, la concesión de la justicia gratuita.

Añade su apartado 8º que si se estimase total o parcialmente el recurso, o la revisión o rescisión de sentencia, en la misma resolución se dispondrá la devolución de la totalidad del depósito.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjuicio, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

