

EXPEDIENTE:	2023/00037144A
PROCEDIMENTO:	Plan xeral de ordenación municipal

O Pleno da Corporación do Concello de Santiago de Compostela, na sesión ordinaria| que tivo lugar o 28 de setembro de 2023, adoptou o seguinte acordo:

**Proposta de suspensión previa para estudo da reforma do planeamento vixente no ámbito da OE-6 (Escolas de Maxisterio en Xoán XXIII).**

A proposta é do seguinte teor literal:

Con data 13 de setembro de 2023 o concelleiro delegado de Urbanismo, Vivenda e Cidade Histórica ditou a seguinte providencia:

“O edificio das antigas Escolas de Maxisterio (referencia catastral 7484803NH3478C0001TZ), sito na avenida de Xoán XXIII, nun espazo de transición entre a Cidade Histórica e o barrio de Vite, alberga actualmente o centro de ensino infantil e primario (CEIP) “López Ferreiro” e as facultades de Enfermaría e de Ciencias da Educación da Universidade de Santiago de Compostela (USC). Proxectado en 1967 por Fernando Moreno Barberá para formar o futuro profesorado, trátase do derradeiro edificio construído en Galicia por este arquitecto. Constitúe un exemplo relevante da arquitectura docente do século XX e posúe uns valores culturais e arquitectónicos que xustifican a protección dos seus elementos de interese patrimonial, como así indica a proposta de catalogación formulada por este Concello.

O vixente *Plan xeral de ordenación municipal* (PXOM), a través da disposición final 3ª da súa normativa, remite a ordenación deste ámbito á *Modificación puntual do Plan xeral para a creación da ordenanza especial OE-6*, que consta aprobada definitivamente polo Pleno Municipal o 26.07.2002.

A ordenanza aplicable (OE-6) define as condicións de edificación do ámbito e delimita dúas parcelas: unha cualificada como sistema local de equipamento docente (DEGB-10, identificada no Plan xeral como DOC-10), e outra de uso *hoteleiro* -con uso comercial compatible-, na que se atopan as facultades de Enfermaría e de Ciencias da Educación.

Esta *recualificación* da parcela para uso *hoteleiro* traía causa dun protocolo asinado no ano 1999 polo Concello coa Xunta de Galicia e coa USC para a creación do novo *Campus de Ciencias da Saúde*, que prevía o traslado dos estudos universitarios existentes a outras zonas da cidade, e a asignación de novos usos urbanísticos ás parcelas desafectadas.

Pasados xa máis de 20 anos dende a aprobación da ordenanza especial OE-6 sen que se teñan executado as súas determinacións, cómpre revisalas e adaptalas ás novas necesidades de interese público e ás actuais demandas de ordenación da cidade. A súa posición estratéxica no bordo da Cidade Histórica —onde xa existe unha ampla oferta de establecementos *hoteleiros*— aconsella preservar o uso dotacional do edificio existente e garantir a protección dos seus elementos de interese cultural e ambiental. Por outra banda, en febreiro de 2023 o Concello aprobou unha nova

ordenación de usos urbanísticos para preservar a función residencial da cidade e protexer aqueles usos que proporcionan servizos directos á poboación residente. Co fin de garantir o desenvolvemento urbano sostible, considerouse necesario limitar a compatibilidade das actividades de hospedaxe para evitar a proliferación dos usos vinculados ao turismo que tenden a desprazar os servizos de proximidade e os usos dotacionais. Permitir que se substitúa o uso dotacional polo hoteleiro non semella coherente cos criterios da regulación de usos sinalados na memoria xustificativa da Modificación Puntual recentemente aprobada. Tampouco é o máis axeitado segundo as Directrices de ordenación do territorio (DOT) aprobadas pola Xunta de Galicia, que nas súas determinacións orientativas de protección do patrimonio cultural outorgan preferencia aos usos que sexan máis compatibles cos orixinais do edificio (9.10).

De todo o anterior, conclúese que existen motivos de interese público que aconsellan estudar as posibilidades de modificar o planeamento vixente no ámbito da OE-6.

De xeito complementario, estímase conveniente suspender aquelas intervencións que poidan logo devir incompatibles coa futura ordenación, debendo someterse esta cuestión a informe xurídico dos servizos municipais.

Con base no exposto, **RESOLVO:**

**Primeiro:** Encomendar aos servizos técnicos de Planeamento e Xestión o estudo da modificación do planeamento vixente no ámbito da ordenanza especial OE-6, co fin de protexer os elementos de interese patrimonial do edificio das antigas Escolas de Maxisterio e preservar o seu uso dotacional.

**Segundo:** Propoñer ao órgano competente que adopte, se procede, o acordo de suspensión facultativa previsto no artigo 47.1 da Lei 2/2016 *do solo de Galicia*, co fin de evitar a obtención de títulos habilitantes de obras e de actividades que poidan devir incompatibles cos obxectivos da reforma.”

Á vista da providencia que acabamos de transcribir, procede efectuar as seguintes **CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS:**

#### **Primeira. Sobre o planeamento vixente no ámbito da OE-6**

A ordenanza especial OE-6 creouse a través dunha Modificación puntual (MP) do anterior Plan xeral de 1989 (PXOU), aprobada definitivamente o 26 de xullo de 2002, cuxa normativa consta publicada no BOP 24 de outubro de 2002.

O vixente *Plan xeral de ordenación municipal (PXOM)*, na disposición final 3ª da súa normativa, remite a ordenación do ámbito á citada MP aprobada con anterioridade, que adquiriu así a condición de planeamento *remetido*, consonte ao previsto no artigo 105.2 do *Regulamento de desenvolvemento da lei do solo de Galicia (RLSG)*.

O PXOM vixente cualifica a parcela ocupada polo colexio CEIP *López Ferreiro* como sistema local de equipamento docente e deportivo (DOC-10/DEP-23), de cesión obrigatoria ao Concello de Santiago.

O resto dos terreos -ocupados polas Facultades de Enfermaría e Ciencias da Educación-, cualifícanse na MP para uso hoteleiro e comercial *compatible*, cunha superficie edificable máxima de 11.500 m<sup>2</sup>c.

Na MP establécense as seguintes cesións obrigatorias a favor do Concello de Santiago:

- Un terreo de 947 m<sup>2</sup> destinado a ampliar a beiravía
- A parcela docente DEGB-10, coa edificación nela existente, “habendo de sinalarse, na formalización desta cesión, as condicións nas que o Concello recibirá as instalacións”

Non consta que se teñan formalizado as cesións obrigatorias, nin executado as outras determinación da ordenanza.

### **Segunda. Sobre a potestade de modificar o planeamento vixente (*ius variandi*)**

A natureza normativa dos plans, por unha banda, e a necesidade de adaptalos ás esixencias sempre cambiantes do interese público, por outra, xustifican plenamente o *ius variandi* que se outorga á administración en materia de planeamento (STS 20.01.92)

A administración urbanística competente, en virtude do carácter *dinámico* que é inherente á función planificadora, non só pode, senón que debe exercitar esta facultade que a lei lle atribúe, cando novos criterios ou novas necesidades urbanísticas fagan necesaria ou conveniente a reforma do plan en vigor.

Así, a STS de 14.02.2007 indica que a revisión do planeamento constitúe, non só unha potestade da administración, senón mesmo un deber cando as circunstancias concorrentes así o demanden para o mellor servizo ao interese xeral.

Polo tanto, non cabe dúbida de que a potestade de planeamento inclúe a da súa reforma, substitución ou modificación, para acomodalo ás esixencias do interese público, susceptibles de cambiar mesmo co só devir temporal.

### **Terceira. Sobre a xustificación da reforma**

Dada a natureza discrecional do planeamento urbanístico, calquera modificación das súas determinacións debe basearse en razóns de interese público debidamente xustificadas (artigo 83.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia)

De acordo coa proposta do concelleiro delegado de Urbanismo, transcorridos xa máis de 20 anos dende a aprobación da ordenanza vixente (OE-6) sen que se teña executado ningunha das súas determinacións, estímase conveniente analizar se é coherente coas novas necesidades de ordenación da cidade.

No expediente consta unha proposta de catalogación do edificio elaborada polo Concello, na que se describe o interese patrimonial do edificio existente, que foi proxectado por Moreno Barberá nos anos 60 para formar ao profesorado. A súa posición estratéxica no contorno da cidade histórica, e a súa especial significación cultural e ambiental, demandan a protección do planeamento, non só en canto a preservar os seus caracteres máis relevantes, senón tamén á hora de definir os usos permitidos.

Na proposta do concelleiro faise tamén referencia aos criterios de ordenación de usos explicitados na memoria xustificativa da MP do PXOM aprobada definitivamente o 16 de febreiro de 2023, que pretenden aproximar os servizos e dotacións á comunidade

residente, e limitar o crecemento das actividades de hospedaxe e demais vinculadas ao turismo. Así mesmo, faise mención das *Directrices de ordenación do territorio* (DOT), que recomendan preservar os usos que sexan compatibles cos orixinais dos inmobles que integran o patrimonio cultural. Estes criterios obrigan a reflexionar sobre as posibles utilizacións dun edificio concibido para uso docente e que sempre formou parte do sistema de dotacións da cidade, nun percorrido habitual de tránsito entre a cidade histórica, o Campus Norte e outros equipamentos públicos (biblioteca Ánxel Casal, Auditorio de Galicia)

Existen pois razóns de interese xeral que aconsellan estudar as alternativas de ordenación desta peza, asegurando o desenvolvemento urbano sostible da zona.

#### **Cuarta: Sobre a suspensión previa de licenzas e actos de comunicación previa**

A lexislación do solo de Galicia (artigos 47.1 da Lei 2/2016 do *solo de Galicia* e 86.1 do seu Regulamento) habilita a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de edificación, parcelación e demolición *para áreas ou usos determinados*, cando se estea a estudar a formación ou a reforma do planeamento urbanístico.

Esta suspensión facultativa, de carácter previo e cautelar, ten por finalidade asegurar a efectividade da futura ordenación urbanística, evitando a consolidación de aproveitamentos que, sendo conformes co plan en vigor, poden devir incompatibles ou contrarios coa futura ordenación en proxecto.

A súa fundamentación baséase na protección do interese público ínsito no exercicio da potestade de planeamento, que aconsella impedir que se consoliden dereitos ao abeiro dunha norma en proceso de revisión.

*La suspensión del otorgamiento de licencias es una medida legítima que protege la efectividad del planeamiento que se proyecta impidiendo que puedan producirse aprovechamientos del suelo que, siendo conformes con la ordenación en vigor, vayan a dificultar la realización efectiva del Plan futuro o su reforma. (STS do 12 de febreiro de 2002 RJ2002\1611).*

No suposto que nos ocupa, a suspensión previa trae causa da necesidade de estudar a reforma da ordenación vixente no ámbito, co fin de protexer os valores do edificio existente e reconsiderar os usos compatibles. Polo tanto, a adopción da medida cautelar de suspensión previa ou facultativa xustifícase na conveniencia de evitar a consolidación de obras e usos que poderían devir incompatibles coa futura ordenación da zona, que se atopa xa en estudo polos servizos técnicos municipais.

#### Actos obxecto de suspensión

O artigo 86.1 do RLSG dispón que poderán ser obxecto de suspensión os *actos de parcelación, de edificación e de derruba para áreas ou usos determinados*.

No apartado 3 do mesmo artigo relaciónanse os actos que non poden ser obxecto de suspensión, indicando que esta non poderá afectar:

a) *Ás obras de mantemento, conservación e reforma, agás no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.*

*b) Ás licenzas de primeira ocupación.*

*c) Aos proxectos que cumpran simultaneamente o instrumento de planeamento en vigor e a revisión ou modificación deste, sempre que esta fose aprobada inicialmente.*

*d) Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados polo novo planeamento.*

Atendendo aos obxectivos e criterios da reforma, estímase necesario que a suspensión afecte tanto os actos de parcelación, edificación e derruba, como aos de inicio de novas actividades.

O artigo 86.3.a) impide que a suspensión poida afectar ás obras de reforma, agás cando supoñan reconstrución total ou incremento do volume edificado. Nembargantes, sendo un dos obxectivos principais da modificación a protección do edificio existente, cómpre suspender aquelas actuacións de reforma que poidan devir incompatibles coa protección dos elementos de interese do edificio existente.

#### Duración temporal

Segundo dispoñen os artigos 47.1 da LSG e 86.1 do RLSG, a suspensión facultativa terá unha duración máxima dun ano (1 ano), sen prexuízo de que, unha vez adoptado o acordo de aprobación inicial do instrumento de planeamento, este determine unha nova suspensión automática por un prazo máximo de 2 anos.

Extinguidos os efectos da suspensión, non poderán acordarse novas suspensións no prazo de catro anos con idéntica finalidade.

De conformidade co regulado no artigo 86 do RLSG, o acordo de suspensión adoptárase polo órgano competente para aprobar inicialmente o Plan cuxa reforma se está a estudar. A competencia para adoptar neste caso o acordo de suspensión corresponde ao Pleno Municipal, ao ser este o órgano que ten atribuída a competencia para aprobar inicialmente calquera modificación do planeamento xeral (artigo 123.1.i) da LBRL)

Ao se tratar dun acordo de suspensión facultativa para estudo, previa ao inicio do procedemento de modificación do PXOM, non require o voto favorable da maioría absoluta do Pleno

O acordo deberá identificar tanto as áreas afectadas como as actuacións que son obxecto de suspensión.

O acordo publicarase no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior difusión da provincia, e a suspensión será efectiva a partires da súa publicación, sen prexuízo da notificación persoal que, de ser o caso, se practique a todos os peticionarios de licenzas afectadas, de conformidade co regulado polo artigo 87 do RLSG.

Suspender os actos suxeitos a licenza e comunicación previa no ámbito da parcela catastral 7484803NH3478C0001TZ, ocupada polo edificio das antigas Escolas de Maxisterio, hoxe destinado a centro de educación infantil e primaria (CEIP López Ferreiro) e Facultades de Enfermaría e de Ciencias da Educación.

A suspensión afectará aos seguintes procedementos:

1. Ás licenzas de edificación, parcelación e derruba
2. Ás obras de nova edificación, así como ás de rehabilitación integral que resulten asimilables ás de reconstrución total do edificio, agás as de carácter urxente.
3. Ás obras de reforma que supoñan aumento do volume edificado, así como ás que poida devir incompatibles coa protección dos elementos de interese do edificio existente.
4. Aos cambios de uso, así como ao inicio de novas actividades

A suspensión non impedirá a autorización de usos e obras provisionais nos termos do artigo 89 da LSG e 204 do seu Regulamento.

O acordo publicárase no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior difusión na provincia.

A suspensión previa será efectiva a partires da súa publicación, e terá a duración DUN ANO (1 ANO), contado a partires da súa publicación no DOG.

Dado o carácter normativo da suspensión, o acordo é impugnabile mediante a interposición de recurso contencioso-administrativo perante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, dentro do prazo máximo de dous meses contado a partires da publicación.

Do acordo adoptado darase traslado ao Servizo de Licenzas, para o seu coñecemento e efectos que procedan en orden á tramitación dos procedementos en curso e dos que se inicien con posterioridade á publicación do acordo de suspensión.

Á vista da proposta transcrita que foi ditaminada favorablemente pola Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio Rural e Servizos na sesión ordinaria do día 21 de setembro do corrente ano, o Pleno da Corporación por 13 votos a favor correspondentes aos concelleiros e concelleiras presentes dos grupos municipais do BNG, de CA e do PSdeG-PSOE (6 BNG, 1 CA e 6 PSdeG-PSOE) e 11 abstencións correspondentes aos concelleiros e concelleiras do grupo municipal do PP, acorda:

Suspender os actos suxeitos a licenza e comunicación previa no ámbito da parcela catastral 7484803NH3478C0001TZ, ocupada polo edificio das antigas Escolas de Maxisterio, hoxe destinado a centro de educación infantil e primaria (CEIP López Ferreiro) e Facultades de Enfermaría e de Ciencias da Educación.

A suspensión afectará aos seguintes procedementos:

1. Ás licenzas de edificación, parcelación e derruba
2. Ás obras de nova edificación, así como ás de rehabilitación integral que resulten asimilables ás de reconstrución total do edificio, agás as de carácter urxente.

3. Ás obras de reforma que supoñan aumento do volume edificado, así como ás que poida devir incompatibles coa protección dos elementos de interese do edificio existente.

4. Aos cambios de uso, así como ao inicio de novas actividades

A suspensión non impedirá a autorización de usos e obras provisionais nos termos do artigo 89 da LSG e 204 do seu Regulamento.

O acordo publicarase no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior difusión na provincia.

A suspensión previa será efectiva a partires da súa publicación, e terá a duración DUN ANO (1 ANO), contado a partires da súa publicación no DOG.

Dado o carácter normativo da suspensión, o acordo é impugnabile mediante a interposición de recurso contencioso-administrativo perante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, dentro do prazo máximo de dous meses contado a partires da publicación.

Do acordo adoptado darase traslado ao Servizo de Licenzas, para o seu coñecemento e efectos que procedan en orden á tramitación dos procedementos en curso e dos que se inicien con posterioridade á publicación do acordo de suspensión.

