

EXPEDIENTE:	2024/00027192Y
PROCEDEMENTO:	Plan especial de ordenación

A Xunta de Goberno Local do Concello de Santiago de Compostela, na sesión ordinaria celebrada o 17 de xuño de 2024 adoptou o seguinte acordo:

Proposta de suspensión cautelar para a reforma da vixente normativa de usos do Plan especial de protección no ámbito da cidade histórica (PE-1)

A proposta é do seguinte teor literal:

1. INTRODUCCIÓN

A cidade histórica de Santiago de Compostela obtivo as declaracións de conxunto histórico de interese cultural (BIC) e de Patrimonio da Humanidade, e conta cun plan especial de protección (PE-1) aprobado definitivamente o 24.03.1997. Este plan foi obxecto de varias modificacións puntuais, que figuran relacionadas na disposición transitoria quinta da normativa do PXOM (1).

A protección da cidade histórica baséase na preeminencia da súa función residencial, o que obriga tamén a preservar os usos e as actividades complementarias que coadxuvan a manter a súa diversidade. Así o indica a memoria do plan especial (apartado 5.3), e tamén se recolle nas recomendacións dos organismos internacionais, como é o caso do ICOMOS (Consello Internacional de Monumentos e Sitios), que na Carta da súa Asemblea Xeral de 28.11.2011 sinala:

A perda e/ou a substitución de funcións, usos tradicionais e de formas de vivir específicas de determinadas comunidades locais poden ter un impacto negativo maior nas poboacións e áreas urbanas históricas. Se non se recoñece a natureza destes cambios, existe o risco de levar as poboacións ao seu desprazamento e a desaparición das súas prácticas culturais, o que tería como consecuencia a perda da identidade e carácter dos lugares abandonados. Isto podería transformar as poboacións históricas en zonas monofuncionais consagradas ao turismo e ao ocio e desaxeitadas para a vida cotiá.

A preservación da cidade histórica precisa esforzos para manter os usos tradicionais e protexer as persoas residentes e usuarias tradicionais.

Tamén é esencial controlar o proceso de “xentrificación” causado polo incremento do prezo dos alugueiros (...).

É necesario recoñecer que este proceso de “xentrificación” pode afectar as poboacións e provocar a perda de habitabilidade dun lugar e, por ende, do seu carácter.

¹ Na vixente redacción outorgada pola MP aprobada o 16.02.2023

O mantemento da diversidade cultural e económica tradicionais de cada lugar é esencial, especialmente cando esta diversidade se basea en aspectos característicos singulares dun determinado lugar.

As poboacións e áreas urbanas históricas corren o risco de se converteren nun produto de consumo de masas, o que pode conducir á perda da súa autenticidade e valor patrimonial.

1.1. O valor do comercio de proximidade para preservar a cidade histórica

Os principios de desenvolvemento urbano sostible -recollidos no artigo 3 do texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana (TRLR)- obrigan os poderes públicos a garantiren unha axeitada mestura de usos e actividades co fin de preservar o necesario equilibrio do ambiente urbano. Para isto resulta determinante que no tecido residencial se integren en proporción axeitada as distintas actividades que proporcionan un servizo directo á poboación residente.

De entre estas actividades o comercio ten unha función estruturadora na sostibilidade da vida urbana, pois subministra os bens e servizos que son esenciais para a calidade de vida das persoas residentes. É tamén un importante elemento dinamizador da vida urbana, xa que favorece a necesaria relación e cohesión social e xera dinámicas de consumo con gran potencial para crear e atraer novas actividades.

O comercio tradicional forma parte do patrimonio inmaterial da cidade histórica. A súa protección non depende só de manter o patrimonio construído, senón que tamén esixe preservar a necesaria actividade comercial e as súas características máis singulares, en particular a súa heteroxeneidade, isto é, a variedade dunha oferta de produtos e de servizos capaz de satisfacer as diversas necesidades da poboación que reside na zona.

Porén, o comercio da cidade histórica de Santiago de Compostela mudou radicalmente nos últimos anos a súa estrutura orixinal ao se substituíren negocios tradicionais e de proximidade por outros orientados case exclusivamente a atender as demandas do turismo. Locais que outrora albergaron ultramarinos, carnicerías, froiterías, librerías, ferraxería, droguerías ou farmacias albergan agora tendas de recordos ou *souvenirs*, produtos gastronómicos dedicados ao turista, delicatessen, oficinas de cambio de moeda, e outros establecementos que non atenden as necesidades cotiás da poboación residente. Estes procesos supoñen tamén unha forma de “xentrificación”, comercial e mesmo alimentaria ⁽²⁾, pois substitúen comercios de proximidade útiles para as persoas residentes por outros tipos de establecemento dirixidos a unha clientela de maior poder adquisitivo e/ou de paso (turista).

A especialización da cidade histórica en actividades vencelladas ao turismo impide preservar o seu valor como espazo multifuncional, e así o advertiu xa a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural (DXPC) no procedemento de Modificación puntual (MP) do PE-

² A *gourmetización* pode ser tamén unha forma de xentrificación alimentaria, pois produce o efecto de elevar o prezo de produtos gastronómicos ordinarios (conservas, embutidos, pans, doces, etc.), co que estes xa non poden ser de consumo cotiá das persoas residentes.

1 para limitar os aloxamentos de carácter temporal. Así, no informe de data 18.10.2017 apunta a necesidade de abordar “unha revisión máis profunda cara á regulación doutros usos relacionados co turismo permitidos no ámbito do plan especial, que son causa igualmente de desprazamento da poboación residente, e que teñen afección directa na protección do patrimonio cultural e no desenvolvemento sustentable e se consideran incompatibles cos valores culturais”. No trámite de consulta ambiental da citada MP, a DXPC fai mención dos establecementos de ocio e restauración e “comerciais turísticos”, e sinala que a proliferación destas actividades ten unha grave incidencia no patrimonio cultural porque “están desprazando o uso residencial e o comercio ao servizo das persoas residentes” (3).

A perda do comercio de proximidade afecta tamén a mobilidade sostible, e por iso as estratexias europeas recomendan *“reconstruír a proximidade como valor urbano, recreando as condicións para realizar a vida cotiá sen desprazamentos de larga distancia.”*

O plan especial tamén indica a necesidade de consolidar as actividades que aseguran a centralidade urbana da cidade histórica, polo que aproximar os servizos ás persoas residentes é un obxectivo principal do planeamento urbanístico (4), o mesmo que preservar o tecido comercial de proximidade que é tradicional da cidade histórica.

1.2. A protección do ambiente urbano

A normativa da Comunidade europea protexe o libre exercicio de actividades, pero admite que se poida condicionar o acceso a unha determinada actividade cando así o esixan “razóns imperiosas de interese xeral”, entre as que expresamente se inclúen a protección do patrimonio cultural e do ambiente urbano. Neste senso, o Tribunal de Xustiza da Unión Europea, nunha sentenza ditada o 30.01.2018 -relativa a un caso no municipio neerlandés de Appingedam- considera de interese xeral a finalidade urbanística de “evitar o desprazamento dos residentes e dos comercios que lles prestan servizo e lles son de utilidade”, e avala a posibilidade de prohibir a venda de determinados produtos nalgunhas zonas do territorio.

As cidades europeas con forte presión turística levan xa tempo aplicando medidas para limitar a apertura de novos establecementos comerciais que non satisfagan as necesidades da poboación residente. Así, por exemplo, o Concello de Barcelona aprobou no ano 2008 un *Plan especial de ordenación dos establecementos comerciais dedicados á venda de artigos de recordo ou souvenirs* (modificado en 2018), que prohibe a súa implantación en determinadas zonas da cidade co fin de protexer o tecido comercial dos barrios.

Pero o tecido comercial existente na cidade histórica está tamén ameazado polo crecente interese en converter baixos comerciais en vivendas. Todas as ordenanzas residenciais do PE-1 establecen como uso característico o de vivenda, tanto nas plantas altas como na planta baixa da edificación. Na planta baixa admítense a compatibilidade dos usos comerciais, pero estes non son obrigatorios, polo que os

³ Informe da DXPC de data 15.11.2016.

⁴ Así o indica o artigo 3.3.g) do TRLS

locais comerciais existentes poderían transformarse en vivendas se cumprisen as condicións técnicas esixibles.

Na memoria do plan especial indícase que “as actividades comerciais artesanais e de servizos no miúdo e rico tecido constituído polos locais pequenos e medios en plantas baixas” son, xunto co Mercado de Abastos, “un dos máis importantes elementos de dinamización urbana” e por iso “se preservan e potencian” (apartado 5.3.2)

No PXOM vixente -logo da Modificación puntual aprobada o 16.02.2023- identificáronse zonas *sensibles* nas que se considerou determinante preservar o uso comercial da planta baixa ⁽⁵⁾ para garantir a vitalidade urbana da zona e a aproximación de servizos ás vivendas existentes. No ámbito do PE-1 é tamén necesario identificar os eixos ou “conectores de urbanidade” cuxa actividade comercial debe preservarse para asegurar a diversidade funcional e a vitalidade urbana da cidade histórica.

1.3. Os usos comerciais preferentes no PXOM

O equilibrio do medio ambiente urbano baséase nunha axeitada combinación de usos e actividades, imprescindible para preservar a cidade histórica como un espazo vivo, complexo e multifuncional. Por isto, a protección do medio urbano e do patrimonio cultural pode esixir que se limiten as condicións de exercicio de determinados usos comerciais, coa finalidade de garantir que a oferta de produtos e de servizos manteña a variedade precisa para satisfacer as demandas da poboación residente.

O obxectivo xeral é evitar un *monocultivo* de actividades principalmente vinculadas ao ocio-restauración e ao turismo, e potenciar que se manteñan ou se implanten os comercios que satisfán as necesidades do día a día e a cotiandade da comunidade residente. Para isto cómpre diferenciar os distintos tipos ou categorías urbanísticas de uso comercial, en atención aos servizos e produtos que se comercializan e ao servizo que proporcionan ás persoas residentes.

A regulación dos usos comerciais que establece o PXOM identifica distintos tipos de establecementos comerciais no seu artigo 109.2. Esta tipificación aplica criterios exclusivamente urbanísticos, pois considera os efectos que cada tipo produce na protección do medio ambiente urbano, na mobilidade e na oferta de servizos á poboación residente. Distínguense, entre outros, os seguintes tipos:

- O tipo B2, *tendas de carácter turístico*, que se definen como aqueles establecementos comerciais “que ofrecen maioritariamente produtos orientados ao turismo e non ás persoas residentes, como poden ser as tendas convencionais de recordos ou *souvenirs*, as tendas de produtos típicos, as consignas para depósito de mochilas; as oficinas de cambio de moeda, e establecementos similares”.
- O tipo B3, *mercados*, que “agrupa os establecementos dedicados á venda dos distintos produtos alimentarios e doutros produtos básicos que conforman o

⁵ Zonas U1

que se denomina a cesta da compra. Inclúense nesta epígrafe os supermercados e mercados, as tendas de ultramarinos e similares”.

- O tipo E1, de *proximidade*, “establecementos comerciais situados a pé de rúa e integrados no tecido urbano residencial da cidade (...), cando a súa finalidade é proporcionar servizo á poboación residente”.
- O tipo F1, *históricos ou emblemáticos*, “que conservan particularidades arquitectónicas ou decorativas notables ou que veñen desenvolvendo a súa actividade de xeito continuo durante polo menos cincuenta anos e forman parte da memoria colectiva da cidade”.
- O tipo F2, de *interese sociocultural*, “establecementos comerciais que contribúen ao enriquecemento e cohesión do tecido cultural, social ou económico da cidade. Inclúense neste grupo os establecementos que dedican polo menos o 50% da súa superficie ou volume de venda a obras de artesanía galega, a produtos que contén co distintivo oficial de *Artesanía de Galicia* ou a outros artigos de produción tradicional local, así como os que organizan ou acollen eventos culturais relevantes de xeito habitual ou os que asocian á actividade comercial outros fins de interese colectivo e social”.

O artigo 109.5 do PXOM dispón que os tipos B3, E1, F1 e F2 teñen o carácter de “uso complementario necesario do uso residencial”, e prevé que poida limitarse a súa substitución por outros tipos. O mesmo artigo habilita a redacción dun *plan especial de protección dos usos comerciais preferentes*, e o artigo 119.2 contempla a aprobación dun plan especial de protección para “garantir ou promover a existencia dun mínimo de usos de carácter complementario ao característico, necesarios para garantir un axeitado servizo básico nesa zona”, ou a “permanencia dos usos preexistentes de carácter preferente”.

Por outra banda, o artigo 120.4 dispón que poderán aprobarse ordenanzas complementarias cos finalidade de “regular as condicións urbanísticas específicas de novos establecementos comerciais, ou de cambio de uso dos existentes, cando se aprecie risco de destrución do tecido comercial tradicional e de proximidade”.

O instrumento normativo máis axeitado para ordenar os concretos tipos de establecemento comercial na cidade histórica é o seu plan especial de protección, por dous motivos principais:

- Porque a ordenación dos conxuntos históricos declarados de interese cultural debe realizarse sempre a través dun plan especial de protección ⁽⁶⁾, e por iso o PXOM vixente remite a ordenación pormenorizada do ámbito PE-1 ao plan especial aprobado o 24.03.1997, coas súas modificacións posteriores ⁽⁷⁾.
- Porque a lexislación do solo de Galicia (artigos 71 da LSG e 179 do RLSG) faculta os plans especiais de protección para “establecer os parámetros de distancias mínimas e a limitación de usos que resulten necesarios”, e concretar as medidas “para recuperar o equilibrio medioambiental deteriorado” ou para “evitar calquera tipo de deterioro” (artigo 179.3 do RLSG).

⁶ Así o esixe o artigo 55 da Lei 5/2016 do *patrimonio cultural de Galicia*.

⁷ Disposición transitoria quinta.

2. OBXECTIVOS DA REFORMA

A Concellaría delegada de Urbanismo, nunha providencia asinada o 11 de xuño de 2024, dá conta da especial fragilidade do tecido comercial e residencial da cidade histórica e do risco que supón a súa crecente especialización funcional nas actividades demandadas polo turismo. Por isto, encomenda ao Servizo de Planeamento a reforma da vixente ordenación dos usos comerciais do plan especial de protección da cidade histórica (PE-1) cos seguintes obxectivos:

- Conter a tendencia de especialización funcional do comercio da cidade histórica en actividades vinculadas e orientadas ao turismo.
- Identificar, nas ordenanzas residenciais do Plan especial, aqueles eixos ou zonas onde cómpre garantir o uso comercial en planta baixa para garantir a necesaria actividade comercial no zócolo da cidade histórica.
- Priorizar a implantación e continuidade dos establecementos de proximidade para garantir unha oferta comercial axeitada que satisfaga as necesidades cotiás da poboación residente da cidade histórica.
- Protexer os comercios históricos e os de interese cultural e social, que forman parte da memoria histórica colectiva da cidade.
- Establecer condicións específicas para a oferta dos produtos e servizos que non proporcionen un servizo directo ás persoas residentes, en particular a venda e exposición de recordos ou *souvenirs*.

3. PROPOSTA DE SUSPENSIÓN PREVIA DE ACTOS SUXEITOS A LICENZA E COMUNICACIÓN PREVIA

3.1. Xustificación da medida de suspensión

Na providencia do concelleiro de Urbanismo propónse tamén adoptar, se procede, a medida de suspensión previa dos actos suxeitos a licenza e comunicación previa cando puideran poñer en risco os obxectivos da reforma.

Os artigos 47.1 da LSG, e 86.1 do Regulamento dispoñen que “os órganos competentes para a aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico poderán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e derruba para áreas ou usos determinados, a fin de estudar a súa formulación, revisión ou modificación”.

Consonte ao disposto no artigo 86.3.d) a suspensión poderá tamén afectar os actos suxeitos a comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades que puideran devir incompatibles co novo plan.

A suspensión previa á aprobación inicial é unha medida *cautelar*, de carácter potestativo, cuxa finalidade é asegurar a eficacia da futura ordenación, isto é, evitar que durante o proceso de estudo e elaboración da reforma se consoliden actos baseados nunha norma que se atopa xa en proceso de revisión.

A súa adopción resulta xustificada neste caso porque persegue un fin de interese público, consistente en evitar que durante o proceso de elaboración da reforma se agrave a perda do tecido comercial existente na cidade histórica. Con esta finalidade estímase necesario suspender tanto as novas implantacións, como os procedementos que poidan supoñer un cambio de uso ou de actividade nos locais existentes en planta baixa, ou nas características das actividades existentes.

3.2. Alcance da suspensión

De conformidade co disposto no artigo 27 da Lei 9/2013 *de emprendemento e competitividade de Galicia*, a persoa titular dunha actividade debe garantir que o seu establecemento mantéña as mesmas condicións que tiña cando iniciou a actividade, e ten o deber de comunicarlle ao órgano competente calquera cambio relativo ás condicións ou ás características da actividade ou do establecemento. En todo caso, será preceptiva unha nova comunicación previa nos casos de modificación da clase de actividade, reforma substancial do local ou das instalacións, ou calquera cambio que afecte a seguridade, salubridade ou perigosidade do establecemento.

Normalmente os concellos adoitan referir o tipo de actividade a algún dos epígrafes do Imposto de Actividades económicas (IAE). Porén, dende a perspectiva da competencia urbanística de intervención no uso do solo, o determinante é a categorización do uso segundo o planeamento urbanístico. Polo tanto, cando se trate de habilitar o desenvolvemento de comerciais e de prestación de servizos, o procedente é relacionar as características da actividade con algún dos tipos de uso comercial definidos no artigo 109.2 do PXOM.

Por outra banda, o vixente plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica inclúe dentro do uso comercial os de ocio e de restauración, polo que é preciso que a suspensión afecte este tipo de actividades, pois tamén son causa de desprazamento dos usos comerciais tradicionais, como xa advertiu no seu momento a DXPC.

Ao se tratar dunha suspensión para estudo -previa á elaboración da nova normativa de usos- non é posible anticipar como afectará a reforma os usos que agora se permiten, nin delimitar as concretas zonas ou rúas afectadas. Porén, cómpre asegurar a eficacia do proceso de reforma e impedir de forma cautelar que se inicien novos usos e actividades que substitúan os do comercio tradicional xa existente. Por este motivo, propónse regular polo miúdo os actos que non van ser afectados por esta suspensión previa co fin de evitar a aplicación indiscriminada da medida cautelar.

Así, propónse excluír da suspensión os usos e as actividades comerciais que proporcionan servizos á poboación residente (tipos B3 e E1), e os que teñan interese sociocultural (F2). Tamén se excepciónan os usos e as actividades dotacionais -sexan públicas ou privadas-, así como as oficinas que non teñan carácter turístico. No que atinxe ás actividades de ocio e/ou restauración, resultarán afectadas pola suspensión as novas implantacións, pero nos locais xa existentes de ocio/restauración poderase cambiar a actividade por outra que se corresponda coas definidas no grupo I (restauración) do artigo 112 do PXOM. Así, por exemplo, un local existente de discoteca podería dedicarse a restauración, pero non á inversa; tampouco podería

poñerse un restaurante onde antes había unha tenda de alimentación, pero si onde xa había unha cafetería.

3.3. Carácter normativo

O Tribunal Supremo ten declarado que os acordos de suspensión para estudo e para aprobación do planeamento participan do seu carácter normativo ⁽⁸⁾.

Polo tanto, e de conformidade co disposto no artigo 112.3 da Lei 39/2015 do procedemento administrativo común, entendo que non son susceptibles de recurso en vía administrativa.

O órgano competente para acordar a suspensión é a Xunta de Goberno, xa que ten atribuída a competencia para aprobar inicialmente os plans de desenvolvemento (artigo 127.1.d da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases de réxime local).

O plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1) ten o carácter de *planeamento remitido*, segundo o disposto no artigo 105.2 do RLSG, polo que a modificación das súas determinacións debe realizarse a través do procedemento de aprobación dos plans especiais que establecen a ordenación detallada do solo urbano consolidado.

PROPOSTA

Á vista de canto antecede, propónse á Xunta de Goberno Local que adopte o seguinte acordo:

- Ao abeiro do previsto nos artigos 47.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia e 86.1 do seu Regulamento, suspender, no ámbito do *Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1)*, os procedementos de licenza e de comunicación previa para os actos que a continuación se describen.

Ámbito territorial da suspensión

O ámbito territorial afectado é o delimitado no vixente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) como **PE-1**, cuxa ordenación detallada se remite polo plan xeral ao *Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica* aprobado o 24.03.1997.

Actos obxecto de suspensión

A suspensión afectará os seguintes actos cando estean suxeitos a licenza ou a comunicación previa:

1. Os que supoñan a implantación de novos usos residenciais na planta baixa en locais onde se viñan desenvolvendo outros usos.
2. A implantación de novos usos e actividades de carácter terciario en planta baixa.

⁸ STS de 7.11.1988

3. Os cambios de uso ou de actividade nos locais existentes, así como a modificación das condicións ou das características da actividade existente.

Actos non afectados pola suspensión

Os actos que se relacionaron no apartado anterior non resultarán afectados pola suspensión en calquera dos seguintes supostos:

- a) No caso das comunicacións previas de inicio de actividade, cando o local xa dispuxese da preceptiva licenza de obras para desenvolver a actividade, consonte ao previsto no artigo 144.2 do RLSG.
- b) No caso das comunicacións previas de primeira ocupación de vivendas, cando xa obtivesen licenza urbanística de execución das obras precisas para o uso residencial.
- c) Cando o uso ou a actividade que se pretenda iniciar -ou modificar as súas características- teña carácter dotacional. Inclúe o docente, sanitario, asistencial, sociocultural, institucional-administrativo e deportivo.
- d) Cando o cambio de actividade -ou a modificación das súas características- afecte a locais existentes de ocio/restauración, e o uso ou actividade que se pretenda se inclúa no grupo I (restauración) do artigo 112 do PXOM.
- e) Cando o uso ou a actividade que se pretenda iniciar -ou modificar as súas características- sexa de oficinas e non teña carácter turístico. Considéranse de carácter turístico as oficinas de cambio de moeda, as axencias de viaxe, visitas guiadas, *free-tours*, consignas e similares.
- f) Cando o uso ou a actividade que se pretenda iniciar -ou modificar as súas características- se corresponda con algún dos seguintes tipos de establecemento comercial, segundo a definición establecida no artigo 109.2 do PXOM:
 - B3 (mercados)
 - E1 (proximidade), sempre que os produtos e servizos comercializados sexan de uso frecuente polas persoas residentes, e non estean maioritariamente orientados ao turismo.
 - F2 (de interese sociocultural)

Para os efectos do disposto nas alíneas e) e f) as persoas interesadas deberán achegar á solicitude de licenza ou á comunicación previa a seguinte documentación:

- Unha memoria explicativa do tipo de produtos ou servizos que se van comercializar no local, con indicación da súa correspondencia con algún dos tipos sinalados (B3, E1, F2 ou, de ser o caso, oficinas de carácter non turístico).
- Unha declaración responsable de que só se van expoñer e ofertar no local os produtos e servizos que se describiron na memoria.

Vixencia da suspensión

O acordo de suspensión entrará en vigor ao día seguinte da súa publicación no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior difusión na provincia.

A suspensión previa terá a duración máxima dun ano (UN ANO), que deberá computarse segundo o disposto nos apartados 4, 5 e 6 do artigo 30 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas (LPA).

En todo caso, extinguirase co acordo de aprobación inicial do novo plan, sen prexuízo do inicio da suspensión automática derivada do artigo 47.2 da LSG.

A Xunta de Goberno Local acorda:

- Ao abeiro do previsto nos artigos 47.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia e 86.1 do seu Regulamento, suspender, no ámbito do *Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1)*, os procedementos de licenza e de comunicación previa para os actos que a continuación se describen.

Ámbito territorial da suspensión

O ámbito territorial afectado é o delimitado no vixente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) como **PE-1**, cuxa ordenación detallada se remite polo plan xeral ao *Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica* aprobado o 24.03.1997.

Actos obxecto de suspensión

A suspensión afectará os seguintes actos cando estean suxeitos a licenza ou a comunicación previa:

1. Os que supoñan a implantación de novos usos residenciais na planta baixa en locais onde se viñan desenvolvendo outros usos.
2. A implantación de novos usos e actividades de carácter terciario en planta baixa.
3. Os cambios de uso ou de actividade nos locais existentes, así como a modificación das condicións ou das características da actividade existente.

Actos non afectados pola suspensión

Os actos que se relacionaron no apartado anterior non resultarán afectados pola suspensión en calquera dos seguintes supostos:

- a) No caso das comunicacións previas de inicio de actividade, cando o local xa dispuxese da preceptiva licenza de obras para desenvolver a actividade, consonte ao previsto no artigo 144.2 do RLSG.

- b) No caso das comunicacións previas de primeira ocupación de vivendas, cando xa obtivesen licenza urbanística de execución das obras precisas para o uso residencial.
- c) Cando o uso ou a actividade que se pretenda iniciar -ou modificar as súas características- teña carácter dotacional. Inclúe o docente, sanitario, asistencial, sociocultural, institucional-administrativo e deportivo.
- d) Cando o cambio de actividade -ou a modificación das súas características- afecte a locais existentes de ocio/restauración, e o uso ou actividade que se pretenda se inclúa no grupo I (restauración) do artigo 112 do PXOM.
- e) Cando o uso ou a actividade que se pretenda iniciar -ou modificar as súas características- sexa de oficinas e non teña carácter turístico. Considéranse de carácter turístico as oficinas de cambio de moeda, as axencias de viaxe, visitas guiadas, *free-tours*, consignas e similares.
- f) Cando o uso ou a actividade que se pretenda iniciar -ou modificar as súas características- se corresponda con algún dos seguintes tipos de establecemento comercial, segundo a definición establecida no artigo 109.2 do PXOM:
 - B3 (mercados)
 - E1 (proximidade), sempre que os produtos e servizos comercializados sexan de uso frecuente polas persoas residentes, e non estean maioritariamente orientados ao turismo.
 - F2 (de interese sociocultural)

Para os efectos do disposto nas alíneas e) e f) as persoas interesadas deberán achegar á solicitude de licenza ou á comunicación previa a seguinte documentación:

- Unha memoria explicativa do tipo de produtos ou servizos que se van comercializar no local, con indicación da súa correspondencia con algún dos tipos sinalados (B3, E1, F2 ou, de ser o caso, oficinas de carácter non turístico).
- Unha declaración responsable de que só se van expoñer e ofertar no local os produtos e servizos que se describiron na memoria.

Vixencia da suspensión

O acordo de suspensión entrará en vigor ao día seguinte da súa publicación no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior difusión na provincia.

A suspensión previa terá a duración máxima dun ano (UN ANO), que deberá computarse segundo o disposto nos apartados 4, 5 e 6 do artigo 30 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas (LPA).

En todo caso, extinguirase co acordo de aprobación inicial do novo plan, sen prexuízo do inicio da suspensión automática derivada do artigo 47.2 da LSG.

