

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PROXECTO DE SECTORIZACIÓN  
SUNP-25 EN ROXOS, documento de aprobación inicial**

**SITUACIÓN:** ROXOS. SANTIAGO DE COMPOSTELA  
**PROMOTOR:** XUNTA DE COMPENSACIÓN DO SUNP -25 (ROXOS, SANTIAGO)  
**ARQUITECTOS** JESÚS CONDE GARCÍA



**SITUACIÓN:** ROXOS. SANTIAGO DE COMPOSTELA  
**PROMOTOR:** XUNTA DE COMPENSACIÓN DO SUNP-25 (ROXOS, SANTIAGO)  
**ARQUITECTO:** JESÚS CONDE GARCÍA

## ÍNDICE XERAL

### MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- ESTRUCTURA PARCELARIA
- 3.- MEMORIA XUSTIFICATIVA
  - 3.1.- Confirmación do exceso de prazas hoteleiras.
  - 3.2.- Necesidade de residencias da terceira idade e centros de formación na atención a persoas maiores.
- 4.- PROPOSTA DE MODIFICACION DO PROXECTO DE SECTORIZACIÓN
  - 4.1.- Incorporación de novos usos permitidos
  - 4.2.- Estudo de detalle aprobado
  - 4.3.- Ordenanza "H" – Uso hoteleiro e equipamento privado
  - 4.4.- Modificación de carácter xeral
  - 4.5.- Relación da identificación catastral das parcelas afectadas pola presente modificación
- 5.- ANEXO
  - RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POLA PRESENTE MODIFICACION
- 6.- PLANOS

**P01 SUSTITÚE A P01 DO PROXECTO DE SECTORIZACIÓN APROBADO:  
CLASIFICACIÓN DO SOLO**

**C01 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DAS PARCELAS AFECTADAS POLA  
PRESENTE MODIFICACIÓN**

## 1.- ANTECEDENTES

A parcela sobre a que se pretende modificar o uso, está situada nun ámbito cualificado como solo urbanizable delimitado de acordo co establecido no artigo 58.7 e na disposición transitoria terceira do PXOM aprobado en data de 03 / 10 / 2007. A ordenación detallada de este ámbito se desenvolve no proxecto de sectorización SUNP-25 aprobado definitivamente o 19/05/2006, e que o PXOM recolle. Polo tanto a proposta modifica algúns dos parámetros regulados no proxecto de sectorización aprobado, concretamente no artigo 15 das ordenanzas. Ademais en data 26-11-2009, se aprobou un estudo de detalle na parcela obxecto desta modificación.

O presente documento incorpora as modificacións requeridas polo concello no seu documento PLAYS0AI, expediente PLA/80/2014 de data 17 de novembro de 2014, **así mesmo incorpora a documentación requirida no acordo de aprobación inicial comunicado no documento PLAZS069, expediente PLA/73/2014 de data 03-07-2015.**

## 2.- ESTRUCTURA PARCELARIA

A modificación proposta afecta as parcelas H, R1 y R2, se modifica a obrigatoriedade de redactar un proxecto único para cada unha das illas.

Ademais a parcela cualificada coa ordenanza "H" hoteleira, ve modificado o seu uso, parcela cuxa situación se recolle no plano P01, e coa **referencia catastral 2077706NH3527E0000BQ**. Se acompaña consulta catastral coa descrición da finca, e así mesmo se inclúe nota simple do rexistro da propiedade de nº2 de Santiago de Compostela, no que se acredita a propiedade da parcela co seguinte reparto:

Urban Alkira S.L. (NIF B70275227) un 89,99 % do pleno dominio

Xunta de Compensación do SUNP-25 (NIF V70100276) un 10,01 % do pleno dominio

O promotor desta iniciativa é a Xunta de Compensación do SUNP-25, (da que tamén forma parte "Urban Portfolio Inmobiliario S.L.")

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

### Municipio de SANTIAGO DE COMPOSTELA Provincia de A CORUÑA

#### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

#### DATOS DEL INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2077706NH3427E0000BQ

**LOCALIZACIÓN**  
RU NABAL 25 Suelo  
15896 SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

**USO LOCAL PRINCIPAL**  
Suelo sin edif.

**CEG-FUENTE DE PARTICIPACION**  
100,000000

**ANO CONSTRUCCION**  
SIN PARTICIPACION

#### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

**SITUACION**  
RU NABAL 25 SUNP 25  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)**  
0

**SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)**  
3.389

**TIPO DE FINCA**  
Suelo sin edificar

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.**

**532.000** Cód. demarc. U.T.M. - Husc.29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobilino y seclas
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 8 de Julio de 2014

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTIAGO Nº 2

FECHA DE EMISION: OCHO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL ONCE



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

IDOFIR:15023000731592  
 FINCA: FINCA DE SANTIAGO sección 02 Nº: 46917

===== DESCRIPCIÓN DE LA FINCA =====

**PARCELA H.1.-** Solar edificable en la parroquia de Santa María de Vilvestro, Ayuntamiento de Santiago de Compostela, del denominado **SUNP-25-Roxos**, de superficie de tres mil trescientos ochenta y nueve metros con setenta decímetros cuadrados -3.389,70 m<sup>2</sup>-. Linda: Norte, viario peatonal que la separa de plazas de aparcamiento en calle número 9 o Rúa da Barrosa; Sur, viario peatonal, zona verde destinada a área de juegos y rúa Real de Roxos; Este, viario peatonal que la separa de la calle número 1 o rúa do Nabal; y Oeste, zona fuera de ámbito. **USO:** Hotelero. **APROVECHAMIENTO:** Le corresponde una edificabilidad de 4.055,00 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento de 4.055,00 u.a. **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 0.

**Naturaleza RUSTICA:** Parcela  
**Localización:** OTROS SUNP-25 DE ROXOS - SANTA MARIA DE VILVESTRO, Situación: SUNP-25 ROXOS, SANTA MARIA DE VILVESTRO  
**Ref.Catastral:** NO CONSTA  
**Superficies:** Terreno: treinta y tres áreas, ochenta y nueve centiáreas, siete mil centímetros cuadrados,  
**Línderos:**  
 Norte, viario peatonal que la separa de plazas de aparcamiento en calle número 9 o Rúa da Barrosa  
 Sur, viario peatonal, zona verde destinada a área de juegos y rúa Real de Roxos  
 Este, viario peatonal que la separa de la calle número 1 o rúa do Nabal  
 Oeste, zona fuera de ámbito.  
**Descripción:** PARCELA H. Solar edificable en la parroquia de Santa María de Vilvestro, del denominado SUNP-25 de Roxos. Uso: Hotelero. Aprovechamiento: Le corresponde una edificabilidad de 4.055 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento de 4.055 u.a. Número máximo de viviendas: 0.

===== TITULARIDADES =====

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JUNTA DE COMPENSACION DEL SUNP-25 ROXOS 10,018% (1001/10000) del pleno dominio por título de adjudicación en proyecto de compensación.	V70100276	1575	617	151	1
URBAN ALKIRA, S.L., 89,990% (8999/10000) del pleno dominio por título de adjudicación en escisión parcial de sociedades.	E70275227	1575	617	151	2

===== CARGAS =====

Por procedencia, Una HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA sobre una participación indivisa del 81,11% de esta finca, para responder de setecientos mil doscientos catorce euros con ochenta céntimos de principal, del importe de dos años de intereses ordinarios al tipo máximo del siete enteros con seiscientos veinticinco milésimas por ciento, del importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del once enteros con seiscientos veinticinco milésimas por ciento, y de una cantidad adicional de ciento cinco mil treinta y dos euros con veintidós céntimos que se estipulan para costas y gastos. Fecha de autorización de la escritura de formalización: 3 de diciembre de 2004. Fecha de vencimiento: 4 de junio de 2011. Constituida en la Inscripción 2ª de la finca 38.969 de fecha 24 de enero de 2005, al folio 1 del libro 464, tomo 1422, novada en la Inscripción 3ª, al folio 5 del mismo libro y tomo, novada en la Inscripción 4ª al folio 11 del libro 531, tomo 1489, y ampliada en su Inscripción 5ª.

Por Procedencia Por Proyecto De Reparcelación, De La Finca 38.969, Obrante Al Folio 1 Del Libro 464, Tomo 1422.

La cuota de propiedad de la Junta de Compensación se halla libre de la carga de urbanización. La cuota correspondiente a la entidad Monteviejo Inversiones Inmobiliarias S.L. está AFECTA a la carga de urbanizar en la cantidad de 718.720,73 euros de la cuenta de liquidación provisional y un 3,8693% de la liquidación definitiva.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día once de febrero del año dos mil diez, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan ser giradas por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

AFECTA a la obligación de asumir la conservación de la urbanización por un período de quince años, a contar desde la recepción por el Ayuntamiento de Santiago de la urbanización ejecutada, mediante la transformación de la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de conservación.

AFECTA hasta el 14 de marzo de 2011 al cumplimiento de las obligaciones y cargas inherentes al sistema de compensación del Suelo Urbanizable no Programado -SUNP-25- de Roxos.

AFECTA hasta el 8 de febrero de 2012, 22 de abril de 2013 y 17 de marzo de 2014, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan ser giradas por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. AFECTA hasta el 20 de junio, 12 de septiembre, 13 de septiembre y 14 de diciembre de 2011 y 15 de febrero de 2013 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan ser giradas por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. AFECTA hasta el 13 de diciembre de 2011, 4 y 15 de febrero de 2013 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan ser giradas por el Impuesto sobre Sucesiones. AFECTA hasta el 25 de abril de 2013, a posibles liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

AFECTA hasta el 19 de diciembre de 2010 y 15 de febrero 2013, al pago de 707,58 euros y 75,82 euros por razón de la retención en relación con las ventas de inmuebles efectuadas por no residentes.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día ocho de abril del año dos mil once, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan ser giradas por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

=====

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma.

### **3.- MEMORIA XUSTIFICATIVA**

#### **3.1.- Confirmación do exceso de prazas hoteleiras.**

Por un lado, se constata que na actualidade existe un exceso de prazas hoteleiras na cidade de Santiago de Compostela. Este feito motiva que numerosas empresas do sector estean atravesando dificultades facendo incluso perigar a súa viabilidade.

Para ilustrar a falta de necesidade de prazas hoteleiras en Santiago de Compostela y su inviabilidade se acompañan diversos informes solicitados ao efecto.

**Nos citados anexos se visualiza con claridade a oferta excesiva de prazas hoteleiras e incluso a inviabilidade de novas implantacións hoteleiras.**

- 1.- Informe da Asociación Hostaleira Compostelá.
- 2.- Informe do Centro de Estudos e Investigación de Galicia (CETUR)
- 3.- Informe do Instituto de Estudos Turísticos de Galicia.
- 4.- Publicacións en prensa.

# 1

## INFORME DA ASOCIACIÓN HOSTALEIRA COMPOSTELÁ



### ASOCIACION HOSTELERIA COMPOSTELA

Oficinas y Centro de Formación e Cultura

Salvadas, 29 – 31 bajo

<http://www.santiagohosteleria.com>

e-mail: [informacion@santiagohosteleria.org](mailto:informacion@santiagohosteleria.org)

Tfno: 981592700 - 981583366 – Fax: 981598099 - 981582041

15705 – SANTIAGO DE COMPOSTELA

Santiago, 22 de mayo de 2012

#### Informe sobre la oferta de hospedaje en Santiago de Compostela

Santiago de Compostela es la ciudad con el mayor grado de especialización turística de Galicia y uno de los destinos urbanos españoles y europeos donde el turismo tiene una mayor importancia relativa en relación con su tejido productivo. Este hecho diferencial y el enorme peso de la actividad turística, especialmente a partir del Xacobeo de 1.993, han provocado el crecimiento exponencial y desordenado de plazas de hospedaje en la ciudad, llegando hasta las más de 10.000 plazas de alojamiento reglado que hay actualmente sólo en el municipio de Santiago.

El sobredimensionamiento de la oferta de hospedaje en Santiago y el continuado descenso de la demanda han desembocado en una situación muy complicada para el sector, con una caída muy fuerte de los niveles de ocupación, el descenso del precio medio por habitación y la reducción del índice de rentabilidad hotelera hasta límites que hacen complicada la viabilidad de algunos negocios y la continuidad de los equipos de trabajo. Debido a este descenso en la demanda y a una excesiva dependencia del turismo nacional, el sector de hospedaje presenta una tendencia creciente a la estacionalización, con siete meses al año en que el destino no llega a las 100.000 pernотaciones mensuales, por lo que cada vez más hoteles, pensiones y otros establecimientos deciden cerrar sus puertas varios meses para evitar pérdidas económicas.

Además de los datos del INE, que confirman la consolidación de esta negativa tendencia en la demanda y de intensificación continuada en la estacionalización turística en los últimos meses, la Asociación de Hostelería de Santiago y Comarca, que aglutina a más de 1.000 empresas de hospedaje y restauración, genera sus propias estadísticas mensuales de ocupación hotelera y en pensiones, en base a los datos aportados por los establecimientos asociados. A la luz de estos datos tan preocupantes y de la constatación de un claro sobredimensionamiento de la oferta de hospedaje en Santiago, desde esta organización empresarial desaconsejamos totalmente el desarrollo de más plazas de alojamiento turístico, ya sean de nueva construcción o de rehabilitación de edificios históricos. Y para que así conste a todos los efectos, firma este informe el presidente de Hospedaje de la Asociación Hostelería Compostela, José Manuel Otero Romar.

ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE EMPRESARIOS DE  
RESTAURACIÓN Y HOSPEDAJE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
DISEÑADO POR JOSÉ MANUEL OTERO ROMAR  
TÍTULO: PRESIDENTE DE HOSPEDAJE  
Fdo. José Manuel Otero Romar  
- Presidente de Hospedaje -

## **2 INFORME DO CENTRO DE ESTUDOS E INVESTIGACIONS TURISTICAS (CETUR)**

### **INFORME SOBRE LA OFERTA HOTELERA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA**

---

**CETUR  
Universidad de Santiago de Compostela**

El peso de la actividad turística en la Comunidad Autónoma de Galicia es importante porque representa el 10% del PIB. Galicia recibe una media anual de 8 millones de visitantes, aunque estas cifras aumentan considerablemente en periodos especiales, como en Año Santo (2010) con 9,4 millones. Cabe destacar que el excursionismo tiene una gran importancia dentro de los viajeros que llegan a Galicia.

A lo largo de las últimas décadas, la capital gallega se ha consolidado como destino de turismo cultural y religioso. En la década de 80, Santiago de Compostela desarrolló políticas turísticas que favorecieron el desarrollo de la ciudad y también un reconocimiento muy significativo posicionando a la urbe como un destino turístico de gran importancia en el panorama internacional.

Santiago de Compostela posee numerosos recursos turísticos de reconocida relevancia histórica y cultural, que han sido reconocidos a través de numerosas distinciones como:

- o 1941. Declarada **Conjunto Histórico de Interés Nacional**.
- o 1985. **Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO**
- o 1985. **Premio Europa 1985**. Distinción del Consejo de Europa a una ciudad por su compromiso europeo.
- o 1987. **Primer Itinerario Cultural Europeo**. El Camino de Santiago fue declarado Primer Itinerario Cultural Europeo por el Consejo de Europa en 1987.
- o 1987. **Bandera de Honor del Consejo de Europa**.
- o 1992. **Premio Firenze** otorgado por el Centro Culturale Firenze Europa
- o 1993. **Premio Real Fundación de Toledo** (convocatoria de 1993)
- o 1993. **El Camino de Santiago fue declarado Patrimonio de la Humanidad** por la UNESCO
- o 1994. **Premio Europa Nostra**.
- o 1995. **Ciudades europeas de la cultura en el año 2000**
- o 1996. **Premio Gubbio 1996**.
- o 1996. **Premio Europa Nostra 1996**
- o 1997. **Medalla de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa**.
- o 1997. **Premio Manuel da Dehesa**. Concedido por el Ministerio de Fomento, Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, Universidad Menéndez Pelayo (UIMP) y Universidad de Alcalá.
- o 1998. **Premio Europeo de Urbanismo**.
- o 2001. **Premio Europa Nostra 1999-2001**

- o 2001. **Premio Torre Guinigi.**
- o 2002. **Premio Buenas Prácticas (ONU).** Por la planificación de la protección y rehabilitación de la Ciudad Histórica de Compostela.
- o 2003. **Premio Archival.** Concedido por la Asociación para la recuperación de los centros históricos de España (Archival)
- o 2003. **Medalla del Fixo Atlántico.** Concedida por el Fixo Atlántico do Noroeste Peninsular, por su trabajo de recuperación y preservación de su patrimonio histórico-monumental.
- o 2003. **Premio Manuel de la Dehesa** (VII Bienal de Arquitectura Española). Al arquitecto Víctor López Coto (Madrid, 1948).
- o 2004. **Premio Príncipe de Asturias a la Concordia** al Camino de Santiago
- o 2006. **Premio Bandera Verde-Ciudad Sostenible.**
- o 2007. **Premio Reina Sofía de Accesibilidad Universal 2006.**
- o 2007. **Premio al Mejor Destino Turístico Internacional 2007.**
- o 2007. **Premio ARQAno al fomento da Arquitectura**
- o 2008. **Premio Europeo Philippe Rotthier 2008.**
- o 2010. **Premio Ciudades Patrimonio de la Humanidad 2010.**

Estos premios son el reconocimiento del trabajo desarrollado por los entes gestores turísticos en colaboración de manera muy estrecha con el sector público y privado.

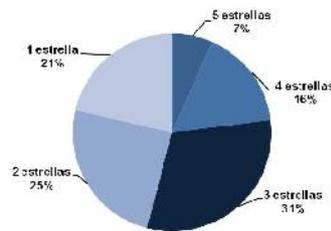
## 2. Oferta Turística

La oferta del alojamiento regado en Galicia se caracteriza por un protagonismo de establecimientos hoteleros de menor categoría, con un claro predominio de tipologías alojativas tradicionales, como: hostales, pensiones y casas de huéspedes. El peso es importante en cuanto al número de establecimientos, sin embargo poseen una menor capacidad estructural ya que este porcentaje se reduce sensiblemente en clave de plazas.

### 2.1 Hoteles

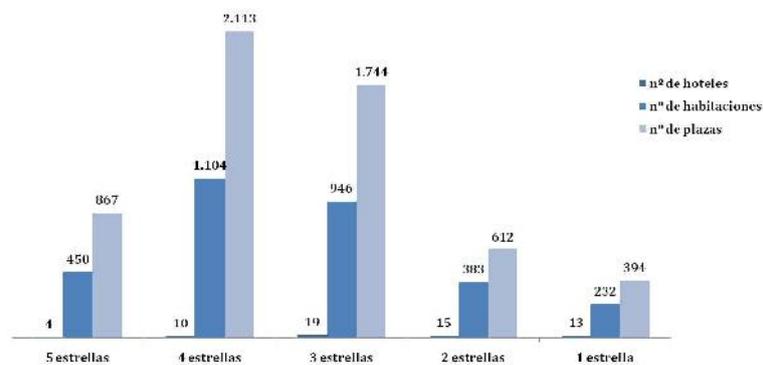
Santiago de Compostela se caracteriza por una oferta alojativa de gran calidad, ya que el 73% de la planta hotelera se concentra en la categoría de 4 y 5 estrellas. Además, el número de plazas de dichas categorías suman más de la mitad de la oferta total (52%).

Gráfico 1. Oferta Hotelera de Santiago por categoría (2012)



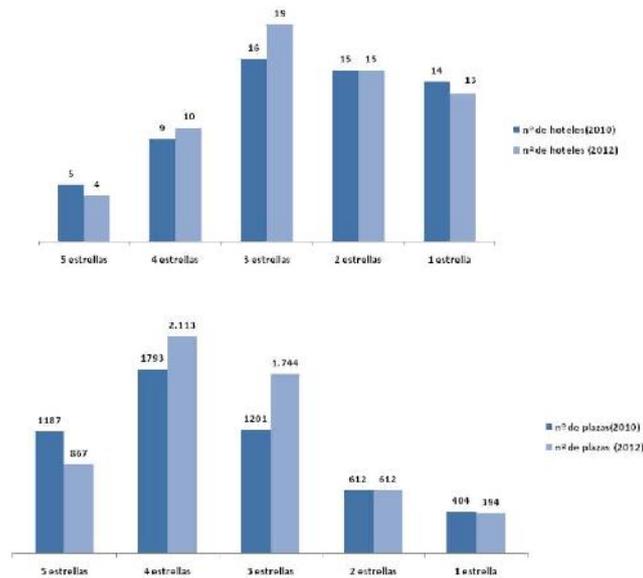
Fuente: INCOLSA Santiago de Compostela (2013)

Gráfico 2. Oferta Hotelera de Santiago por: categoría, nº de habitaciones y nº de plazas (2012)



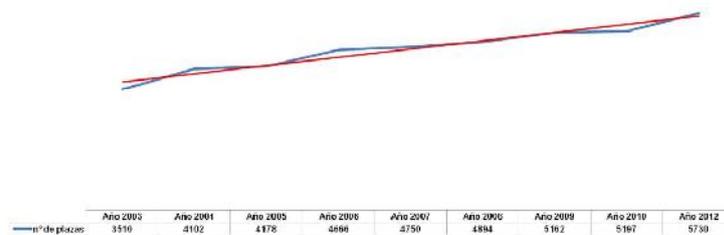
Fuente: INCOLSA Santiago de Compostela (2013)

Gráficos 3 y 4. Oferta hotelera de Santiago de Compostela por número de establecimientos, categoría y número de plazas (Año 2010 vs 2012)



La evolución de la oferta de plazas en la ciudad ha experimentado un crecimiento notable estos últimos años pasando de 3.510 plazas en el año 2003 a 5.730 en el año 2012, tal como se puede apreciar en el Gráfico nº 5.

Gráfico 5. Evolución de las plazas hoteleras de Santiago de Compostela

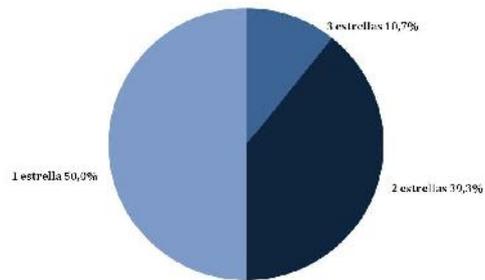


Fuente: INE's INCOGISA Santiago de Compostela (2013)

## 2.2. Hostales y Pensiones

En cuanto a la oferta de hostales y pensiones se caracteriza por: el descenso en la oferta frente al año 2010 con el cierre de 13 establecimientos, y la gran concentración de alojamientos de menor categoría (1 estrella con el 50%).

Gráfico 6. Oferta de Hostales y Pensiones de Santiago por: categoría, número de establecimientos. Año 2012



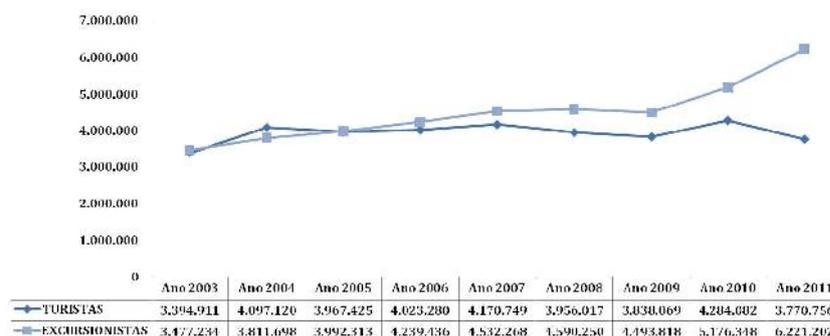
Fuente: INOLSA Santiago de Compostela (2012)

### 3. Demanda Turística

La demanda turística gallega presenta una temporalidad con un elevado índice de estacionalidad y una gran concentración geográfica. La temporalidad se centra principalmente en la época estival: julio, agosto y septiembre. La concentración geográfica se da tanto en origen como en destino. En origen, los focos emisores se nutren principalmente del turismo interno como del doméstico. En destino se reparten fundamentalmente en las zonas costeras y en algunos puntos del interior, entre ellos Santiago de Compostela.

En los últimos años los máximos órganos gestores del turismo gallegos desarrollaron campañas de promoción específicas de diversificación de la oferta y al mismo tiempo apostaron por la creación de productos con menor índice de estacionalidad y su alta estacionalidad. Todas esas actuaciones son muy necesarias y tienen que convertirse en una meta prioritaria para lograr que el turismo produzca un impacto socioeconómico tanto directo como indirecto en la sociedad, sin olvidarnos por supuesto en la obtención de un empleo estable y bien formado en el sector, pieza clave para obtener los deseados índices de calidad.

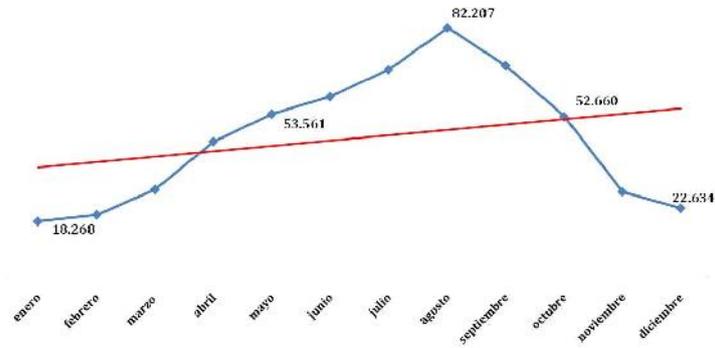
Gráfico 7. Evolución de la demanda turística en Galicia



Fuente: INE e IET Galicia (2012)

Tal y como se aprecia en el Gráfico 7, la evolución de la demanda turística en Galicia es positiva, aunque se caracteriza estos últimos años por una mayor presencia del excursionismo frente al turismo. Solo en el año 2011, los excursionistas representaron el 62,3% del total de visitantes en la comunidad autónoma. El principal foco emisor de excursionistas extranjeros es Portugal.

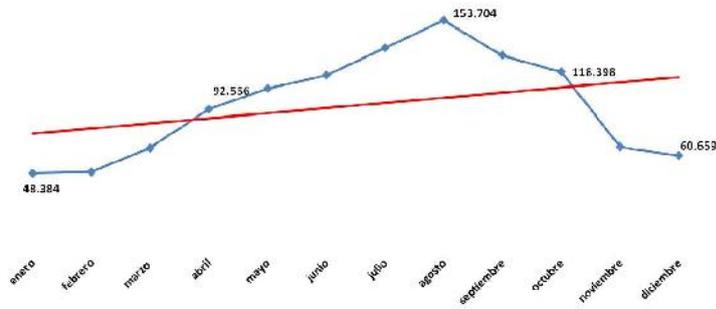
Gráfico 8. Distribución de viajeros en Santiago de Compostela en el año 2011



Fuente: INE (2012)

Tal como podemos apreciar en el Gráfico 8, la demanda de visitantes en Santiago de Compostela tiene un marcado índice de estacionalidad, durante los meses estivales, siendo su pico más alto en el mes de agosto (82.207).

Gráfico 9. Pernoctaciones en Santiago de Compostela en el año 2011



Fuente: INE (2012)

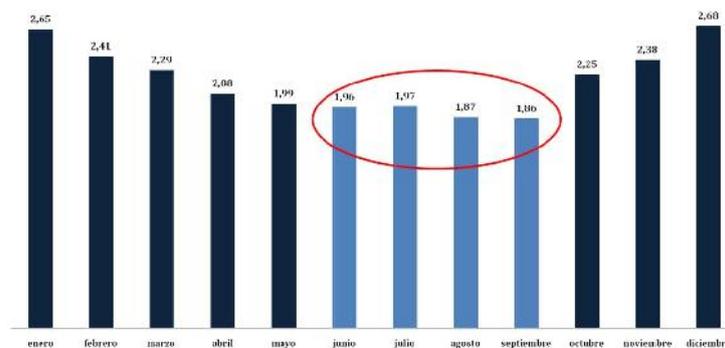
El gráfico anterior confirma la tendencia de la estacionalidad hotelera en Santiago en la temporada estival, con un total de pernoctaciones destacado en el mes de agosto (153.704).

Por el otro lado, enero es el mes que menor demanda tiene, con una diferencia frente al mes de agosto de 217,7%.

El grado de ocupación medio por plazas en el año 2011 es de 40,0%, destacando el mes de agosto con un 65,0% de ocupación. Si profundizamos el análisis diferenciando los días de semana y fines de semana, podemos comprobar que el grado de ocupación media en este último caso es algo superior, presentando una media de 47,6%. De nuevo, se confirma el mes de agosto con un índice de 72,1% como el más elevado en el año 2011.

En lo que se refiere a la estancia, observamos igualmente variaciones a lo largo del año, siendo la media 2,2 noches. Sin embargo, el comportamiento de este factor va a la inversa de los anteriormente mencionados, tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico,

Gráfico 10. Estancia media por noches en Santiago de Compostela en el año 2011

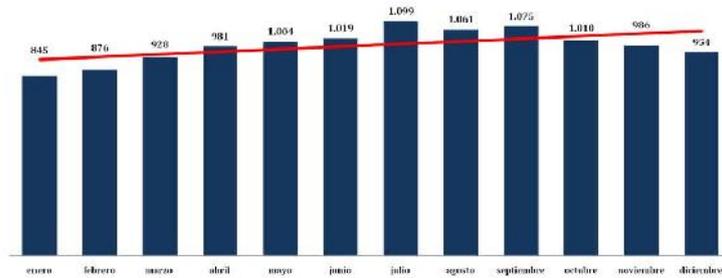


Fuente: INE (2012)

Los meses de agosto y septiembre destacan en este caso por representar el menor pico en lo que se refiere a la estancia media del viajero, lo que se justifica por dos causas; mayor desarrollo del excursionismo y mayor movilidad de los viajeros por diferentes sitios turísticos.

En cuanto al personal empleado en establecimientos hoteleros, vuelve a destacar el periodo estival como el que emplea a mayor cantidad de profesionales del sector,

Gráfico 11. Personal empleado en el sector hotelero de Santiago de Compostela en el año 2011



Fuente: INE (2012)

El mes de enero presenta el menor índice de empleo en el sector hotelero, debido a que muchos hoteles aprovechan esta época del año bien para el descanso del personal o bien para acometer reformas en los establecimientos ya que el número de turistas en la ciudad se ve muy reducido.

### 3 INFORME DO INSTITUTO DE ESTUDOS TURÍSTICOS DE GALICIA



#### TURISMO EN CIFRAS Santiago de Compostela. Ano 2012

##### OFERTA DE ALOXAMENTO HOTELEIRO

	2010	2011	2012
<b>ESTABLECEMENTOS</b>	<b>153</b>	<b>166</b>	<b>181</b>
HOTEIS	59	62	64
PENSIÓNS	94	104	117
<b>PRAZAS</b>	<b>7.124</b>	<b>7.710</b>	<b>8.055</b>
HOTEIS	5.198	5.345	5.431
PENSIÓNS	1.926	2.365	2.624

Fonte: REAT

##### DEMANDA TURÍSTICA NOS ESTABLECEMENTOS HOTELEIROS

	2010	2011	2012
<b>VIANEIRO ALOXADOS</b>	<b>704.108</b>	<b>544.311</b>	<b>548.388</b>
HOTEIS	587.455	440.633	447.805
PENSIÓNS	116.653	103.656	100.585
<b>PERNOCTACIÓNS</b>	<b>1.430.184</b>	<b>1.142.474</b>	<b>1.081.892</b>
HOTEIS	1.036.846	786.148	780.047
PENSIÓNS	393.338	356.326	301.844
<b>ESTADÍA MEDIA</b>	<b>2,03</b>	<b>2,10</b>	<b>1,97</b>
HOTEIS	1,76	1,78	1,74
PENSIÓNS	3,37	3,11	3,00
<b>Ocupación (%)</b>	<b>53,00%</b>	<b>42,41%</b>	<b>39,42%</b>
HOTEIS	54,51%	40,89%	39,92%
PENSIÓNS	49,12%	45,18%	38,19%

Fonte: INE.

##### MERCADOS TURÍSTICOS NOS ESTABLECEMENTOS HOTELEIROS

	2010	2011	2012
<b>VIANEIRO ALOXADOS</b>	<b>704.108</b>	<b>544.311</b>	<b>548.388</b>
ESPAÑOIS	471.895	324.174	305.798
ESTRANXEIROS	252.213	220.157	242.590
<b>PERNOCTACIÓNS</b>	<b>1.430.184</b>	<b>1.142.474</b>	<b>1.081.892</b>
ESPAÑOIS	1.023.397	766.046	656.256
ESTRANXEIROS	406.878	376.428	425.636
<b>ESTADÍA MEDIA</b>	<b>2,03</b>	<b>2,10</b>	<b>1,97</b>
ESPAÑOIS	2,17	2,36	2,15
ESTRANXEIROS	1,73	1,71	1,75

Fonte: INE.



**Luis Verde blinda con más laboratorios de nivel 'top' la investigación en el CHUS**  
[PÁGINA 20]

**Galicia se suma al bum de El Informer, red para contactos de universitarios**  
[PÁGINA 40]

**INFORMER**  
**U**

elCorreoGallego

JUEVES 24 DE ENERO DE 2013
Director JOSÉ MANUEL REY NÓVOA
Fundado en 1077
www.elcorreogallego.es
Nº 47.235

## Rueda y Diego Calvo cierran filas con el alcalde Currás

JAVIER FERNÁNDEZ

La cúpula del PPdeG está decidida a pinchar el globo de la tensión en el Concello de Santiago. Ayer mismo, Alfonso Rueda, todopoderoso secretario xeral, y Diego Calvo, número dos del PP de A Coruña, cerraron inequívocamente filas con el alcalde Ángel Currás. La misma derecha del presidente Feijóo lo expresó con total claridad —tras una conversación telefónica de unos minutos con el regidor, para evaluar su imputación por la denuncia de un policía local—: "No hay ninguna novedad. Currás es el alcalde de Santiago. Lo que no se puede es equiparar imputación y culpabilidad, o pensar que todas las imputaciones tienen la misma gravedad". Tampoco el presidente de la Diputación coruñesa dejó lugar a dudas: "Tiene todo el apoyo de la ejecutiva provincial". La salida inminente de Paula Prado cerrará definitivamente la crisis. **EN CALMA** [Págs. 24-25]

El regidor de Santiago niega tajantemente cualquier presión al policía José A. Carril

rosos secretario xeral, y Diego Calvo, número dos del PP de A Coruña, cerraron inequívocamente filas con el alcalde Ángel Currás. La misma derecha del presidente Feijóo lo expresó con total claridad —tras una conversación telefónica de unos minutos con el regidor, para evaluar su imputación por la denuncia de un policía local—: "No hay ninguna novedad. Currás es el alcalde de Santiago. Lo que no se puede es equiparar imputación y culpabilidad, o pensar que todas las imputaciones tienen la misma gravedad". Tampoco el presidente de la Diputación coruñesa dejó lugar a dudas: "Tiene todo el apoyo de la ejecutiva provincial". La salida inminente de Paula Prado cerrará definitivamente la crisis. **EN CALMA** [Págs. 24-25]

rosos secretario xeral, y Diego Calvo, número dos del PP de A Coruña, cerraron inequívocamente filas con el alcalde Ángel Currás. La misma derecha del presidente Feijóo lo expresó con total claridad —tras una conversación telefónica de unos minutos con el regidor, para evaluar su imputación por la denuncia de un policía local—: "No hay ninguna novedad. Currás es el alcalde de Santiago. Lo que no se puede es equiparar imputación y culpabilidad, o pensar que todas las imputaciones tienen la misma gravedad". Tampoco el presidente de la Diputación coruñesa dejó lugar a dudas: "Tiene todo el apoyo de la ejecutiva provincial". La salida inminente de Paula Prado cerrará definitivamente la crisis. **EN CALMA** [Págs. 24-25]

rosos secretario xeral, y Diego Calvo, número dos del PP de A Coruña, cerraron inequívocamente filas con el alcalde Ángel Currás. La misma derecha del presidente Feijóo lo expresó con total claridad —tras una conversación telefónica de unos minutos con el regidor, para evaluar su imputación por la denuncia de un policía local—: "No hay ninguna novedad. Currás es el alcalde de Santiago. Lo que no se puede es equiparar imputación y culpabilidad, o pensar que todas las imputaciones tienen la misma gravedad". Tampoco el presidente de la Diputación coruñesa dejó lugar a dudas: "Tiene todo el apoyo de la ejecutiva provincial". La salida inminente de Paula Prado cerrará definitivamente la crisis. **EN CALMA** [Págs. 24-25]

rosos secretario xeral, y Diego Calvo, número dos del PP de A Coruña, cerraron inequívocamente filas con el alcalde Ángel Currás. La misma derecha del presidente Feijóo lo expresó con total claridad —tras una conversación telefónica de unos minutos con el regidor, para evaluar su imputación por la denuncia de un policía local—: "No hay ninguna novedad. Currás es el alcalde de Santiago. Lo que no se puede es equiparar imputación y culpabilidad, o pensar que todas las imputaciones tienen la misma gravedad". Tampoco el presidente de la Diputación coruñesa dejó lugar a dudas: "Tiene todo el apoyo de la ejecutiva provincial". La salida inminente de Paula Prado cerrará definitivamente la crisis. **EN CALMA** [Págs. 24-25]

## Los precios 'low cost' no evitan el derrumbe del negocio hostelero

Galicia registró en diciembre la peor ocupación de España

TURISMO EN CRISIS [Págs. 6 y 7]

## Encierro de personal de la USC contra los recortes



**PROTESTA EN BALCONADA**  
Personal de Administración y Servicios, ayer, tras entrar en el emblemático edificio

**MALESTAR** [Pág. 9] Va a más el malestar en la USC. Los PAS tomaron ayer A Balconada con ánimo de mantener un encierro indefinido, en protesta por el tijeirazo de veinte millones a las cuentas de las tres universidades. Foto: Fernando Estévez

**torras**  
El PP expedienta a cinco críticos de Ames y les enseña la puerta de salida  
DIVISIÓN [Centrales-3]

Rechazo del pleno de Muros al plan para legalizar el edificio Sertaches  
SERVINDO [Centrales-2]

**Os sindicatos galegos intentan recuperar nos tribunais a extra que lles 'vooú' aos funcionarios**  
Cren que a Xunta terá que devolver polo menos unha parte, tras a sentenza de Madrid [Págs. 8-9]

**Borrasca tras borrasca, con muchas aldeas incomunicadas**  
LA GRAN NEVADA [Pág. 16]

**El FMI nos deja helados: 2013 va a ser todavía peor que 2012**  
MÁS RECESIÓN [Pág. 38]

SÁBADO 9 DE FEBRERO • CENA BAILE

## Antroido

RUTA JACOBERA

**PERA COMERTER**  
Bota de Fieira con Moño e Adoza de Buitras  
Bocan de Fumeiro e bocan con Fieira  
Bocan de Tando Cherry, Queixo e Anchoa  
Caldar de salpêtra de Fieira  
Drapa, fumeiro de Gallo con Corgallo e Chorno

**SOLO PARA TI**  
Caldar de la Fieira  
Lacón con Orzella  
Riñón e Dullas  
Xilante de Lombo

**PAPA DE FER**  
Caldar de Fieira, D.O. Baga, Baga  
Fumeiro de Lombo, D.O. Baga  
Cava, Anchoa de Colomera, Baga, Nature  
Caldar e Espiridiano  
Baga Libre

**DURANTE LA FERIA**  
Bocan de Fieira e carne de Gallos  
Cava de Baga e Corgallo  
Cava de Baga e Corgallo

Reservas • 981 060 211 • www.malpasados.net • Servicio de autobuses a la cena baile

### Agosto, máximo del año en clave doméstica

**BALANCE** Durante el mes de agosto se registraron 91.750 pernoctaciones de turistas españoles en establecimientos hoteleros de Santiago, el mejor dato del año en este apartado. El número de alojamientos de viajeros españoles en el total del año se situó en 656.256. Por otra parte, en la relación de viajeros extranjeros, destaca la cifra de septiembre, cuando se hospedaron en los hoteles de Compostela un total de 66.589 turistas internacionales.

# 400

Mil Por segunda vez en la historia pernoctaron en Santiago más de 400.000 viajeros extranjeros

### Diseño de una nueva estrategia aeroportuaria

**COLABORACIÓN** La Asociación de Hostelería de Compostela toma el ejemplo de cómo se desarrolló la estrategia en el aeropuerto de Oporto para volver a insistir en la necesidad de diseñar una estrategia aeroportuaria de "estado" en Galicia, como se hizo en Prirringal, de forma que se coordinen las tres terminales gallegas, que juntas no alcanzan el número de usuarios de El Carmeiro". Desde la asociación insisten en la "necesidad de colaborar" entre las sedes gallegas.

## Santiago modera la caída con un récord de pernoctaciones foráneas

Más de un millón de viajeros se alojaron en 2012 en hoteles de Compostela, un 5% menos que en 2011 // Se dispara la llegada de turistas extranjeros

JACOBO TABOAS  
Santiago

Las pernoctaciones realizadas por los turistas en establecimientos hoteleros compostelanos alcanzaron la cifra de 1.081.892 en 2012, lo que supone una caída del 5,3% respecto al año anterior, debido en gran medida a la debilidad de la demanda nacional.

Los alojamientos de los turistas españoles en la capital de Galicia sufrieron un descenso interanual del 14%, que no pudo ser compensado por el formidable avance del 13% registrado en la estadística de pernoctaciones de viajeros extranjeros, según indican los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

De esta forma, el turismo internacional alcanzó en 2012 los mejores datos de la historia con 425.636 pernoctaciones. Además sólo en una ocasión anterior la ciudad superara la barrera de las 400.000 pernoctaciones. Fue en el año 2010, cuando se registraron 405.877 pernoctaciones.

Mientras, el turismo doméstico vive un periodo difícil por la actual situación económica, que está reduciendo de forma notable los viajes de los españoles. En el año 2012 se registraron en Santiago 656.256 pernoctaciones nacionales. Se

**Los alojamientos de turistas españoles sufren un descenso interanual del 14%**

**La estancia media en 2012 se situó en 2,08 pernoctaciones por cada viajero**



Aspecto de una de las calles de la zona monumental de Compostela durante el pasado verano. Foto: Ramón Escaroto

tratan del peor dato en turismo nacional de la serie histórica del INE.

La subida del turismo internacional y el descenso de turistas españoles provocó que la balanza turística de la capital de Galicia modificase su estructura, teniendo un mayor peso el turismo internacional, que prácticamente supuso el 40% de la demanda de la ciudad. Nunca antes el turismo internacional representara un porcentaje tan elevado en la demanda hotelera de Compostela.

Por otra parte, el dato de estancia media en 2012 se situó en 2,06 pernoctaciones por viajero, una cifra similar a la del año anterior, que se cerró con un promedio anual de 2,21 pernoctaciones por viajero. En cuanto a la ocupación hotelera registrada en Santiago durante el pasado año, el porcentaje anual ca-

yó hasta un 44,1 por ciento, lo que supone la cifra más baja desde 2004.

El director de Comunicación de la Asociación de Hostelería de Compostela, Aser Álvarez, indicó que es un dato que está "muy por debajo del potencial" con el que cuenta la capital de Galicia. Desde la entidad hotelera añaden que "es fundamental una estrategia de internacionalización del sector turístico", para lo cual se "necesita un sistema de conexión aeroportuario que satisfaga la demanda de los turoperadores".

De esta manera, los hosteleros compostelanos piden decisiones desde "el punto de vista empresarial", y no político, para adoptar medidas al respecto de las terminales gallegas. Asimismo, apuestan por la "promoción inteligente" de Galicia, "sabiendo a dónde se quiere llegar" y remarcaron que

# “

Aser Álvarez

ASOCIACIÓN DE HOSTELERÍA

**“No es normal que una ciudad como Santiago supere el 50% de ocupación solo durante cinco meses del año”**

**“Es fundamental una estrategia de internacionalización del sector turístico y fomentar la conectividad aérea”**

que Santiago tiene que ser la ciudad que acude de cabecera.

El portavoz de la asociación hostelera afirmó que "no es normal que una ciudad con un activo turístico de valor incalculable y único solamente supere el 50 por ciento de ocupación hotelera durante cinco meses del año".

Según la Asociación Hostelera de Compostela, esta situación ha llevado al cierre de varios establecimientos por periodos mayores de lo habitual. Además, auguran que en el año 2013 el número de cierres pueden ser todavía mayor.

Por otra parte, Turismo de Santiago prevé que en 2013 el turismo nacional "continuará viviendo una situación compleja por la situación económica del país". Afirma además que "hay que continuar apostando por el turismo inter-

### CONEXIÓN CON DUBLÍN Y ESTAMBUL

●●● Turismo de Santiago participa esta semana por primera vez en la EMITT turca para promocionar la nueva conexión aérea de Turkish Airlines que une Santiago y Estambul, ampliando así la conectividad con los mercados asiáticos. La delegación de Santiago mantendrá hoy un encuentro con los responsables de la aerolínea, durante el cual se procederá a firmar el convenio con Turkish Airlines para la promoción del vuelo a Estambul, que comenzará a operar a partir del 21 de mayo. El acuerdo facilitará la colaboración entre la compañía aérea y el Concello de Santiago con el propósito de atraer turistas a la capital de Galicia. La comitiva compostelana, encabezada por la concejala Reyes Lels, se desplazará este sábado a Dublín.

nacional, co-objetivo de diversificar a once dos visitantes da cidade, que nos anos pasados era demasiado dependente da demanda española".

Por este motivo, Turismo de Santiago anunció que aumentará durante este año "a promoción internacional da cidade de Santiago, reforzando os mercados tradicionais e apostando por mercados considera dos oportunidades".

Además, la entidad de promoción turística de Compostela participará en las próximas fechas en la muestra Holiday World Show de Irlanda para promocionar la conexión aérea de la compañía Aer Lingus entre Santiago y Dublín, que este año ampliará su duración en dos meses —de abril a octubre— y aumentará la frecuencia de tres a cuatro semanales en los meses de verano.

# P1

## EL TURISMO NACIONAL SE DESPLOMA

Los **turistas extranjeros** que eligieron nuestro destino **salvaron** las pernoctaciones y las incrementaron en casi un 20 por ciento // En **España** se contabilizaron en el último mes del pasado año hasta **12,3 millones** de estancias en los alojamientos

### RADIOGRAFÍA

ADR: Average Daily Rate. Tarifa Media Diaria  
 REVPAR: Revenue per Available Room. Ingresos por Habitación Disponible

### Hoteles

Indicadores de Rentabilidad, Diciembre 2012

#### 1 Ocupación de plazas CCAA, %

CCAA	%
Canarias	69,6
Cataluña	42,6
Madrid	39,6
Baleares	35,5
Asturias	30,1
Valencia	30,0
País Vasco	24,6
Cataluña	20,2
Andalucía	18,1
La Rioja	17,5
Murcia	16,1
Aragón	13,5
León	10,2
Navarra	10,0
Extremadura	10,0
Cantabria	10,0
Asturias	10,0
La Mancha	10,0
<b>Galicia</b>	<b>13,6</b>

#### 2 ADR y REVPAR\* CCAA En € y %

CCAA	ADR	Var. interanual	REVPAR	Var. interanual
Canarias	110	0,5	980	0,5
Aragón	53,7	-5,1	12,8	2,7
Asturias	52,4	-6,3	11,7	1,7
Baleares	64,9	3,9	27,2	32,6
Cantabria	58	-9,3	12,8	-13,3
León	52,7	-9,4	10,6	-10,7
La Mancha	55,9	-3,6	11,9	-7,9
Madrid	81,7	0,3	23,2	0,5
Valencia	53,2	2,5	20,7	1,3
Extremadura	52,3	-8	12,7	-8,9
<b>Galicia</b>	<b>49,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>10,1</b>	<b>-6,8</b>
Mérida	56,7	1,5	10,9	-9,9
Murcia	50,7	13,9	11,6	-11,5
Navarra	50,2	-10,5	14,9	-11,5
País Vasco	69,3	1,3	22,6	-0,9
País Vasco	67,9	0,9	19,9	-9,8
Ceuta	64	-9,8	24,8	-32,2
Islas Baleares	60,3	1,1	26,5	0,2
España	70,3	1,7	28,1	-0,7

#### 3 ADR y REVPAR por estrellas CCAA En € y %

CCAA	ADR	Var.	REVPAR	Var.
Tota	70,3	1,7	28,1	-0,7
Cinco	124,6	3,6	34,4	0,1
Cuatro	76,5	1,3	36,8	-1,3
Tres	57,7	0,9	22,2	-0,5
Dos	48,4	-10	14,2	-7,4
Una	40,5	-7,7	10,4	-5,9
Tres/Abstr. plata	41,6	-3,8	8,0	16,4
Una/Abstr. plata	35,3	-5,4	7,5	-14,5

Los precios por habitación en los establecimientos gallegos también se redujeron en un 5,3%

Los mercados alemán y británico concentraron un 51,1% de las estancias hoteleras extranjeras

portamiento de los turistas residentes, que redujeron un 13% su estancia en estos establecimientos, frente a los extranjeros, que incrementaron un 1,7% sus pernoctaciones en hoteles.

La estancia media subió un 0,6% en diciembre en tasa interanual, situándose en 2,9 pernoctaciones por viajero.

Por categorías, la facturación media es de 144,6 euros para los hoteles de cinco estrellas, de 76,6 euros para los de cuatro y de 53 para los de tres estrellas. Los ingresos por habitación disponible para estas mismas categorías son de 65,1, 36,8 y 23,4 euros, respectivamente.

Los precios hoteleros bajan en los establecimientos de tres estrellas de oro (-4,5%), en los de una estrella de plata (-3,7%), así como en los de tres y dos estrellas de plata (-3,1%).

De igual forma, las tarifas hoteleras bajaron en categoría de una estrella de oro (2,9%), en los de dos estrellas de oro (-1,8%) y en los de cuatro estrellas de oro (-0,8%). Por el contrario, suben los precios en los hoteles de cinco estrellas de oro (+0,6%).

#### VIAJEROS EXTRANJEROS.

Los viajeros procedentes de Alemania y Reino Unido realizaron más de 3,2 millones de pernoctaciones en diciembre de 2012. El mercado alemán experimentó un descenso anual del 4,3%, mientras que el británico creció un 6,2%.

Por su parte, los procedentes de Suecia, registraron una tasa positiva del 25 por ciento, mientras que los de Francia e Italia (los siguientes mercados emisores) registran tasas anuales negativas del 5% y del 20,4%, respectivamente.

Por comunidades autónomas, Canarias fue el principal destino elegido por los no residentes. En esta comunidad las pernoctaciones de extranjeros aumentaron un 6,3 por ciento, respecto a diciembre de 2011. Le siguen Cataluña, con una tasa anual negativa del 2,2%, y Andalucía, con un descenso del 6,4%.



Fuente: IBERSTAT, INE y la Confederación

# La ocupación de los hoteles en Galicia toca fondo

En diciembre se registró el peor dato de España // Las pernoctaciones en la comunidad bajaron un 7,24 por ciento debido al descenso de la demanda nacional

MARIANO TIMONEDA/E. PRESS  
Santiago

¿Crisis? Sin duda. Ese es el factor que ha provocado la caída en el turismo nacional y por tanto en la ocupación hotelera y las pernoctaciones en toda España, pero con una especial incidencia en Galicia, ya que en el segundo de los índices analizados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) ocupó el último lugar.

Y los resultados no han sido peores debido a la gran respuesta de los turistas extranjeros, que dispararon a casi un 20 por ciento las pernoctaciones durante el último mes del pasado año.

El número de pernoctaciones registradas por los hoteles gallegos se situó en diciembre en 301.300, lo que supone un descenso del 7,24% en relación al mismo mes del año pasado, de acuerdo con los datos difundidos

ayer por el INE, que muestran que la bajada se produce influenciada por una pérdida del 11,08% en las pernoctaciones de viajeros procedentes de España.

En todo el Estado, los hoteles registraron 12,3 millones de pernoctaciones en diciembre de este año, lo que supone un descenso del 5,1% respecto al mismo mes de 2011. El INE informó de que dará más detalle de los resultados anuales el 29 de enero.

**PRECIOS HOTELEROS.** Los precios hoteleros, por su parte, registraron una caída del 5,8%, más de cuatro puntos por encima del descenso experimentado en España, que fue del 1,6%, con una facturación por habitación ocupada (ADR) de 70,3 euros de media, lo que supone un 1,7% más, y unos ingresos por habitación disponible (RevPar) de 28,1 euros, un 0,7% menos. En Galicia, la facturación por habitación ocupada fue de 49,7 euros, un 5,3% menos; y los ingresos por habitación disponible se situaron en 10,1 euros, un 6,8% menos.

La caída de las pernoctaciones experimentada en diciembre en España se debió también al com-

## "Non ten sentido deixar que abran hoteis en Santiago coa que está caendo"

O director de comunicación da Asociación Hostelería Compostela aboga en Radio Obradoiro por "actuar dende a demanda, e non dende a oferta" para evitar que a ocupación continúe caendo // Aser Álvarez insiste en que o principal problema "segue a ser a conectividade aérea" // Denuncia que grazas a Oporto, "Santiago se está a converter nun lugar de visitantes e non de turistas"



Aser Álvarez - FOTO: Arisa Cero

Radio Obradoiro  
Radio Obradoiro

Entrevista

Aser Álvarez, Asociación Hostelería Compostela



SANTIAGO. RO

A- A+

O ano comeza en Santiago cuns datos pésimos en ocupación hoteleira. Xaneiro rematou cunha porcentaxe algo inferior á 20%, a cifra máis baixa dende que a Asociación Hostelería Compostela leva conta do rexistro. Segundo o director de comunicación do colectivo, esta caída non só é atribuíble á crise económica. Nunha entrevista este mércores en **Radio Obradoiro**, Aser Álvarez lembraba que "estamos moi por debaixo das nosas posibilidades como destino turístico. Temos máis potencial do que conseguimos aproveitar".

Sostén que o principal problema "segue a ser a conectividade aérea, que permita que nos meses de tempada baixa o turismo internacional, de maior poder adquisitivo, se achegue a

Santiago". Tamén fixo fincapé en que a calidade dos establecementos composteláns, recoñecida en medio mundo, só se pode manter "se se manteñen as plantillas máis ou menos estables". En opinión de Álvarez, "Santiago é a punta do iceberg, e isto debería ser unha chamada de atención importante para poñer un pouco de sentido común no mapa aeroportuario galego".

Preguntado como nesta situación, cunha caída xeralizada da ocupación e dos prezos, continúan abrindo novos establecementos hoteleiros en Santiago, Álvarez respondeu que "quizais non sexamos suficientemente intelixentes dende o punto de vista colectivo. Hai que actuar dende a demanda e non dende a oferta, xa que Compostela estase convertendo nun lugar de visitantes e non de turistas, xa que pernoctan en Portugal".

De novo, o responsable de comunicación apelou ó sentido común, sinalando que "non ten sentido deixar que se abran hoteis coa que está caendo. Estase a desvirtuar o mercado e a facer que Santiago teña a paradoxa de ter a planta hoteleira cos prezos máis baixos de toda España".

As expectativas para a primavera "non son boas. Hai que facer unha reflexión profunda para saber cara onde queremos ir".

EL TURISMO NACIONAL SE DESPLOMA

## La ocupación de los hoteles en Galicia toca fondo

En diciembre se registró el peor dato de España//Las pernoctaciones en la comunidad descienden un 7,24 por ciento por el descenso de la demanda nacional

Noticias relacionadas

Santiago modera la caída con un récord de pernoctaciones foráneas

MARIANO TIMONEDA/E. PRESS

A- A+

¿Crisis? Sin duda. Ese es el factor que ha provocado la caída en el turismo nacional y por tanto en la ocupación hotelera y las pernoctaciones en toda España, pero con una especial incidencia en Galicia, ya que en el segundo de los índices analizados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) ocupó el último lugar.

Y los resultados no han sido peores debido a la gran respuesta de los turistas extranjeros, que dispararon a casi un 20 por ciento las pernoctaciones durante el último mes del pasado año.

El número de pernoctaciones registradas por los hoteles gallegos se situó en diciembre en 301.300, lo que supone un descenso del 7,24% en relación al mismo mes del año pasado, de acuerdo con los datos difundidos ayer por el INE, que muestran que la bajada se produce influenciada por una pérdida del 11,08% en las pernoctaciones de viajeros procedentes de España.

**Más información en El Correo Gallego (edición papel) y en**

CON UN 44% DE MEDIA

## La demanda hotelera en Santiago en 2012 fue la más baja de los últimos ocho años

Piden que el responsable del sector en la Xunta lo conozca y escuche // Reconocen una "sobredimensión" de la oferta en décadas pasadas pero piden actuar sobre la demanda para evitar cierres de establecimientos

SANTIAGO DE COMPOSTELA. E.P. | 12.46h.

A Δ+

La demanda hotelera en Santiago de Compostela durante el pasado año cayó hasta una medida del 44,17 por ciento, lo que supone la cifra más baja desde 2004, en que coincidió la celebración del Xacobeo, cuando se registró un pico del 63,62 por ciento en este índice, una realidad que, en palabras del director de Comunicación de la Asociación de Hostelería de Compostela, Aser Álvarez, está "muy por debajo del potencial" con el que cuenta la capital gallega.

En rueda de prensa para hacer balance del pasado año, Aser Álvarez ha analizado la situación del sector en Santiago y comarca compostelana y ha concluido que la receta para revertir a baja demanda frente a la oferta, de "calidad", debe basarse en la "internacionalización" del sector hostelero como uno de los sectores económicos donde es necesario incidir.

Los hosteleros compostelanos toman el ejemplo de cómo se desarrolló la estrategia en la vecina ciudad portuguesa de Oporto para volver a insistir en la necesidad de diseñar una estrategia aeroportuaria de "estado" en Galicia como se hizo en Portugal, de forma que se coordinen las tres terminales gallegas, que juntas no alcanza el número de usuarios de Sáa Carneiro.

No en vano, el portavoz de esta asociación ha adelantado que para el mes de febrero, esta entidad organizará un debate sobre la estrategia aeroportuaria en la que estará invitado el director de la terminal del Norte de Portugal, la cual —ha considerado— se ha convertido en referencia de la Euroregión como aeropuerto de destino.

De esta manera, los hosteleros compostelanos piden desde "el punto de vista empresarial" y no político para adoptar medidas al respecto de las terminales gallegas. Asimismo, ha postulado por la "promoción inteligente" de Galicia, "sabiendo a

dónde se quiere llegar" y ha remarcado que Santiago tiene que ser la ciudad que actúe de cabecera y luego distribuya el "flujo", al respecto de lo que ha subrayado que tiene los atributos necesarios para ser atracción: "destino gastronómico, patrimonio de la humanidad y final del Camino".

Aser Álvarez se ha referido a los datos de 2012, con seis meses "muy por debajo" del 50 por ciento de ocupación, para establecer la necesidad de incidir en la demanda internacional, ya que se trata de un público desestacionalizado y con "alto" poder adquisitivo. En este sentido, ha afirmado que hay "demanda" exterior, como constatan los "turoperadores", pero las comunicaciones no facilitan —ha apostillado— la llegada de los turistas.

Concretamente, los meses de enero (24%), febrero (30%), marzo (32%), abril (46%), noviembre (38%) y diciembre (21%) han registrado en 2012 datos por debajo del 50 por ciento, que es "el umbral que haría sostenible" el negocio. A ello, hay que sumar el hecho de que en julio esta cifra se situó en el 49 por ciento, lo que supone "un dato muy por debajo de lo que debería ser".

### CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS

Esta situación, ha explicado el portavoz de los hosteleros compostelanos, ha llevado al cierre de establecimientos por periodos mayores de lo habitual. Además, ha augurado que en 2013 los cierres pueden ser mayores.

Además, ha reconocido, sobre la "sobredimensión" del sector en Compostela se produjo, sobre todo en los años del "boom" del Xacobeo —década de los 90—, por un lado "exponencial", con la transformación de pequeños negocios y el aterrizaje de "grandes cadenas", que "saben donde está el potencial".

Sin embargo, ante esta situación, los hosteleros compostelanos apuestan por "actuar sobre la demanda", "que es donde hay que actuar", puesto que el reajuste de la oferta, ha advertido, tiene también efectos en asuntos como "costes sociales".

Por otro lado, al respecto del nombramiento del responsable de la Axencia de Turismo de Galicia, en la que se aglutina toda la estrategia turística gallega con la fusión de varios departamentos y entes; Aser Álvarez ha demandado que se trate de una persona con "conocimiento y experiencia" en el sector y que "se asesore" con los profesionales de este ámbito.

A este respecto, ha incidido en que se trata de un "mundo" en el que hay que tomar decisiones "tan importantes" que es preciso una persona que aglutine "prestigio y conocimiento".

### **3.2.- Necesidade de residencias da terceira idade e centros de formación na atención a persoas maiores.**

A oferta de residencias da terceira idade en Santiago non é excesiva e non alcanza a cubrir as demandas de unha poboación cada vez mais envellecida, segundo todos os datos estatísticos.

Así mesmo a necesidade de equipamentos específicos para a formación de persoal especializado no coidado de persoas dependentes é outra demanda social, recoñecida pola lexislación vixente en materia de dependencia. Polo que non cabe dubida da utilidade pública deste tipo de equipamentos.

## **4.- PROPOSTA DE MODIFICACION DO PROXECTO DE SECTORIZACIÓN**

### **4.1.- Incorporación de novos usos permitidos**

Neste sentido se propón incorporar como usos permitidos na ordenanza “H”, definida no artigo nº 15 do proxecto de sectorización, os equipamentos privados.

A modificación proposta, en canto non varía, a superficie edificable autorizada, no esixe incrementar as reservas dotacionáis establecidas polo Plan vixente, tendo en conta ademais cos novos usos previstos son de equipamentos.

Así mesmo, non se necesitan novas prazas de estacionamento. Polo tanto se mantén a reserva de aparcamento fixada no proxecto de sectorización.

Por outra banda a demanda prevista de consumos polo novo uso permitido é similar a la que esixiría o uso actual hoteleiro, polo que as redes existentes e as executadas no desenvolvemento do proxecto de urbanización son apropiadas.

### **4.2.- Estudo de detalle aprobado**

Con data 26-11-2009, se aprobo un estudo de detalle que afecta a parcela obxecto de modificación polo que se terá en conta a hora da nova redacción da ordenanza. A continuación se incorpora a documentación do estudo de detalle aprobado:

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

# **ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP- 25 (ROXOS). SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)**

**PROMOTOR: URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
SITUACIÓN: PARCELA H-1, PLAN DE SECTORIZACIÓN  
DEL SUNP-25 (ROXOS). SANTIAGO DE  
COMPOSTELA. A CORUÑA.  
ARQUITECTO: JOSÉ Mª UCHA DOLZ DEL CASTELLAR**

JOSE Mª UCHA DOLZ DEL CASTELLAR  
ARQUITECTO

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

## ÍNDICE

- 1.-MEMORIA
  - 1.1.-PROMOTOR
  - 1.2.-JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 1.3.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 1.4.-SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
  - 1.5.-EL PLANEAMIENTO Y SUS AFECCIONES
  - 1.6.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN
  - 1.7.-SITUACIÓN URBANÍSTICA
  - 1.8.-PROPUESTA
  - 1.9.-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 2.-NORMAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
  - 2.1.-NORMAS GENERALES
  - 2.2.-NORMAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN
- 3.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

## **MEMORIA**

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

## 1.- MEMORIA

### 1.1.-PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta bajo el encargo de la propiedad de la PARCELA H-1 del proyecto de sectorización [89,99%], quien ejerce de promotor, y cuyos datos se indican a continuación:

NOMBRE: URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L. CIF: B-15582216  
DOMICILIO: AVDA.DE ROMERO DONALLO Nº 90 . BAJO .SANTIAGO DE COMPOSTELA

### 1.2.-JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción de este Estudio de Detalle se lleva a cabo para facilitar un análisis riguroso y conseguir así reajustar la unidad urbana objeto de estudio, con el fin de ordenar los volúmenes edificables.

El Plan de Sectorización del SUNP-25 (Roxos), aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrado el 19 de mayo de 2006, en el documento reformado de enero de 2006, artículo 5, establece:

"...Así mesmo, será obligatorio a redacción de Estudos de Detalle cando se agrupen o segreguen 2 ou máis parcelas das completadas neste Plan, e cando se pretenda realizar calquera reordenación volumétrica ou de rasante;..."

Por otro lado, la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en su artículo 73, dice:

"Estudios de detalle.

1. En desarrollo de los Planes Generales, Planes Parciales y Especiales podrán redactarse Estudios de Detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento."

Por lo tanto queda clara la procedencia de la redacción del estudio de detalle y el alcance

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

de sus disposiciones. El contenido de este Estudio de Detalle se ajusta a los parámetros fijados por el Plan de Sectorización y por la Ley del Suelo de Galicia.

### **1.3.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

La información urbanística refleja la realidad existente y muestra las necesidades y los condicionantes a tener en cuenta, tal y como se recoge en los planos correspondientes.

### **1.4.-SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.**

El área de actuación es una zona de la periferia urbana de la ciudad de Santiago de Compostela. Se encuentra situada en el límite Este del núcleo de población de Roxos, con el que linda, y las formas de conectar los nuevos tejidos urbanos con los tradicionales de aquel, fue una cuestión muy presente en la elaboración del Plan de Sectorización que ahora se completa.

De acuerdo con los datos suministrados por el promotor, la parcela posee una superficie de 3.389,70 m<sup>2</sup>.

Se trata de un terreno de forma irregular, tal como se refleja en los planos pertinentes, con una suave pendiente hacia el este, con buenas vistas y un óptimo soleamiento. Linda, al Norte con la rúa da Barrosa, que tiene la condición de vial de nexo entre el núcleo rural de Roxos y el ámbito del Plan de Sectorización, al Sur con la rúa Real de Roxos y zona verde destinada a área de juegos, al Oeste con los muros de cierre de propiedades del núcleo rural de Roxos que conforman el límite del ámbito, y al Este con la rúa do Nabal o calle nº 1 del Plan de Sectorización, que actúa como vertebrador del mismo y que nace en la rotonda de la carretera Santiago-Noya.

Actualmente esta zona se encuentra bastante limpia sólo cubierta por matorrales bajos y plantaciones.

El uso dominante de la zona es el residencial y en la actualidad no existe construcción alguna sobre el terreno de la parcela objeto de estudio.

### **1.5.-EL PLANEAMIENTO Y SUS AFECCIONES.**

Como ya comentamos, el estudio de detalle desarrolla lo establecido por el Plan de Sectorización del SUNP-25 (Roxos), en el artículo 5. Así mismo, la ordenanza de uso holerero (Art. 15) establece:

"...La cubierta se podrá resolver plana, o bien inclinada...Será autorizable como volumen máximo bajo cubierta el resultante de unir la línea de cornisa con un plano inclinado un máximo de

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-I DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

30º hasta la cumbrera, en el caso de cubiertas planas este volumen máximo se podrá formalizar adecuándose a la alternativa disposición de las cubiertas. Esta disposición volumétrica del bajo cubierta es susceptible de modificación tramitando el necesario estudio de detalle siempre y cuando se respete la edificabilidad máxima permitida."

Por tanto, aparte de las regulaciones establecidas por el Plan de Sectorización en las ordenanzas específicas, son estas condiciones las que se tuvieron en cuenta para plantear este Estudio de Detalle.

### **1.6.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN.**

Teniendo en cuenta las características de este espacio-lugar, del Plan General y del planeamiento parcial, de la situación y potencialidad física y geográfica del terreno, el presente Estudio de Detalle tiene por objetivo ordenar los volúmenes edificables dentro de la mencionada parcela.

Se plantea la fragmentación espacial de la parcela, debido a sus dimensiones, forma, pendiente y proximidad al núcleo urbano de Roxos, para la consecución de un espacio habitable dotado de una mayor intimidad. Para ello se proyecta la edificación en dos volúmenes edificatorios dotados de espacios, de carácter y uso privado en planta baja, que los independiza y diferencia de los viales públicos y parcelas privadas lindantes, huyendo así del concepto tradicional de alineaciones paralelas a los viales públicos, que solo se cumple en uno de los testeros, en los que se ubican los accesos.

Estos volúmenes edificatorios, proyectados longitudinalmente en sentido norte-sur para conseguir una más favorable orientación de vistas, luces y venteo, adquieren mayor espacialidad, desahogo y privacidad gracias a las fajas de jardines y terrazas que completan su dimensión transversal.

La actuación pretende completarse con la creación, en el extremo sur de la parcela, de los espacios libres comunes y privados de la propuesta (pista de deporte) y con la ubicación de las zonas libres de uso común privado, en contacto directo con la zona verde pública destinada a área de juegos definida por el Plan.

### **1.7.-SITUACIÓN URBANÍSTICA.**

La parcela en la que se proyectan los edificios, está afectada por el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA y por el PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS).

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
 ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-I DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
 SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

PARÁMETROS Y CONDICIONES	PLAN DE SECTORIZACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA	DEFINIDAS EN PLANOS	53%
EDIFICABILIDAD	4.055.00 m <sup>2</sup> .	4.055.00 m <sup>2</sup> .
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA	PB+1P AMR = 7,00 m	PB+1P AMR = 7,00 m
USOS	HOTELERO	HOTELERO
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	DEFINIDAS EN PLANOS	DEFINIDAS EN PLANOS

### 1.8.-PROPUESTA

Este Estudio de Detalle tiene por objetivo el ordenar los volúmenes edificables dentro de la mencionada parcela.

Este Estudio de Detalle se formula para conseguir la fragmentación espacial de la parcela edificable y para la consecución de un espacio habitable dotado, tanto de una mayor intimidad mediante la aparición de unos espacios privados (jardines y zonas de uso común) frente los volúmenes edificatorios, como para conseguir una más favorable orientación de vistas, luces y viento.

En ningún caso este Estudio de Detalle altera los aprovechamientos totales que se establecen tanto por el PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS), como por el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

Las volumetrías propuestas en la documentación gráfica persiguen el resolver y conseguir adecuadamente los objetivos vertidos en el punto 1.6.

Este Estudio de Detalle contiene la documentación requerida por el Reglamento de Planeamiento (ART 66).

### 1.9.-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada a través del presente Estudio de Detalle desea dar respuesta de forma única y conjunta a las necesidades y objetivos considerados, y sobre todo centrarse en la búsqueda de espacios de tránsito y de estancia que faciliten el uso del terreno y el aprovechamiento de las buenas condiciones del lugar.

Teniendo en cuenta lo anterior, se proyecta la ejecución de dos volúmenes edificatorios, de igual longitud y crujío, paralelos a la rúa do Nabal o calle nº 1 del Plan de Sectorización, y orientados en sentido norte-sur.

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

Dichos bloques, desarrollados en dos plantas (baja + primera) y aprovechamiento bajo cubierta, tienen uno de sus testeros en contacto con la rúa da Barrosa, uno de los tres viales a los que da frente la parcela, facilitando así los accesos peatonales a los mismos. El acceso rodado al garaje se realiza, debido a la configuración topográfica del terreno y a la solución proyectada, desde la rúa Real de Roxos, en el lado opuesto.

El Estudio de Detalle se completa con la creación, en el extremo sur de la parcela, de los espacios libres comunes privados de la propuesta (pista de deporte) y con la ubicación de los zonas libres de uso común privado en contacto directo con la zona verde pública destinada a área de juegos definida por el Plan.

Con esta solución se pretende, en definitiva, crear un conjunto habitable con unas características muy definidas dentro del nuevo tejido urbano propuesto por el Plan de Sectorización y en íntimo contacto con el núcleo urbano de Roxos, intentando que la transición entre los dos ámbitos sea progresiva, tanto visual como espacialmente, entre los espacios libres públicos y privados, y los viales públicos circundantes.

## **2.- NORMAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

### **2.1.- NORMAS GENERALES.**

Art.1.-Naturaleza, ámbito y vigencia.

El presente Estudio de Detalle desarrolla lo establecido por el Plan de Sectorización del SUNP-25 (Roxos), en el artículo 5, concretamente para el ámbito de la parcela H-1. La zona de actuación se delimita con exactitud en los planos correspondientes.

El Estudio de Detalle no entrará en vigor hasta que se publique en el BOP los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística. Su vigencia será indefinida.

Las presentes normas serán de obligado cumplimiento para la redacción de Proyectos de Edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito del Estudio de Detalle.

Art.2.- Relación con el Plan de Sectorización.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo especificado en la normativa del Plan de Sectorización: recoge los parámetros que dicho Plan determina, tal y como se justifica en la memoria.

Art.3.- Alcance normativo de los documentos.

El alcance normativo del Estudio de Detalle deriva del contenido de los documentos que lo

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

se permitirán buhardillos ni ningún otro tipo de elemento que sobresalga del plano de la cubierta a excepción de antenas y chimeneas. Para las cubiertas planas se autoriza como volumen máximo bajo cubierta el resultante de unir la línea de cornisa con un plano inclinado, con una pendiente máxima de 30°, hasta la cumbrera no pudiendo exceder en altura más de 4,00m sobre la misma. Como se describe gráficamente en el siguiente esquema:



De esta manera generamos un volumen [gálibo] máximo edificable que respresentará la edificabilidad máxima permitida que se podría plantear en la edificación.

El volumen máximo autorizado bajo cubierta se podrá formalizar adecuándose a otras disposiciones de la cubierta; plana, curva..... Aún cuando en algún punto se sobrepase el plano de cubierta de los 30° siempre y cuando se respete la edificabilidad máxima permitida

Art.10.- Ocupación bajo rasante.

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

Con carácter general se permite la ocupación bajo rasante, sin número máximo de plantas especificado. Los usos permitidos en los sotanos son los que establece el Plan de Sectorización.

Art.11.- Condiciones de la urbanización del espacio libre privado.

Su tratamiento será similar al de la zona verde pública anexa, con el que guardará continuidad visual y espacial.

Febrero de 2009

Fdo: D. JOSÉ Mª UCHA DOLZ DEL CASTELLAR  
Arquitecto

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

JOSE Mº UCHA DOLZ DEL CASTELLAR  
ARQUITECTO

Pag. 12  
Cod. Obra: 29/550

URBAN PORTFOLIO INMOBILIARIO, S.L.  
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS)  
SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ROXOS). SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA).**

**LISTA DE PLANOS**

<b>NÚMERO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>TIPO</b>	<b>ESCALA</b>
01	SITUACIÓN	URBANISMO	1:5000
02	EMPLAZAMIENTO	URBANISMO	1:2000
03	CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO. SISTEMA VIARIO	URBANISMO	1:500
04	ALINEACIONES	URBANISMO	1:500
05	TOPOGRÁFICO: ESTADO ACTUAL	URBANISMO	1:500
06	SECCIONES: ESTADO ACTUAL	URBANISMO	VARIAS
07	VOLUMETRÍA. PROPUESTA	URBANISMO	1:500
08	IMAGEN FINAL ORIENTATIVA	URBANISMO	1:500
09	SECCIONES. PROPUESTA	URBANISMO	VARIAS

JOSE Mº UCHA DOLZ DEL CASTELLAR  
ARQUITECTO

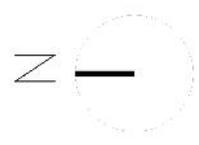
Pag. 13  
Cod. Obra: 29/550

**Nota: no presente documento non se respectan as escalas orixinais**



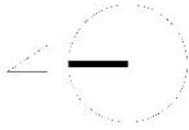
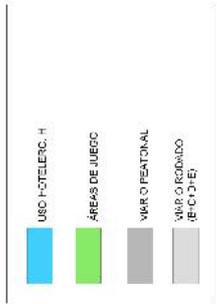
ESTUDIO D-D-ALLI		FECHA DO VT: 19-SUNP_25	
PARCELA 1-1 DO PLAN DE SECTORIZACIÓN DO SUNP-25 (ROXOS), SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)			
S U A C I O N		LA PROPIEDAD	VERSIÓN INFORMÁTICA: 01
		ARQUITECTO	CODIGO OBRA: 29/550
FEBREIRO 2009	URBANISMO	URBAN: 0311030 MALLADO, S. L. C/LE Nº 4016 PALAZO DUSILLUM	
Nº PLANO: 01	ESCALA: 1/5000	AVDA. Romero Dorado Nº03. Ed. B. Santiago de Compostela. TLF. 621 550777. Fax: 621 550650	

OBRA

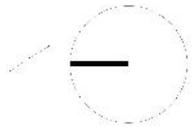




ESTUDIO DE DETALLE		PARCELA N.º	19-SUNP-25
PARCELA F-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ZONAS), SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)		PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DO P. DE SECTORIZACIÓN SUNP-25
FEBRERO 2009		PROYECTISTA	JESUS CONDE GARCIA
URBANISMO		PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DO P. DE SECTORIZACIÓN SUNP-25
N.º P. A. O.: 02		PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DO P. DE SECTORIZACIÓN SUNP-25
ESCALA: 1/2000		PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DO P. DE SECTORIZACIÓN SUNP-25
AMGA Romero Dorado 1980 - Bañs, Santiago de Compostela. Tlf. 981 599777. Fax. 981 588589		PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DO P. DE SECTORIZACIÓN SUNP-25



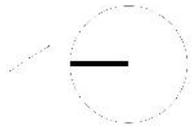
LS JD O D L I A L		PROYECTO Nº	10.10.11.01
PARCELA H-1 DE PLAN DE SECTORIZACIÓN DE SUNP-25 (PROYECTO SANTIAGO DE COMPOSTELA A CORUÑA)		OPERACIÓN	INFORMACIÓN
CANTONAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL SUELO SISTEMA VIARIO.		LA PROYECTADA	ARQUITECTO
LIBRO 2009	URBANISMO	Nº PLANO:	0.3
ESCALA: 1/500		PROYECTADO POR	J. CONDE GARCÍA
AVDA Barríos: Zona 0 NBO-14,0 Santiago de Compostela 1.1-95-905777		PROYECTADO POR	J. CONDE GARCÍA



ESTUDIO DE DETALLE  
 TRABAJO Nº 15-2015-05  
 PARCELA II 1.º DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN  
 DEL SUNP-25 (ROSOS), SANTIAGO D. COMUSILLA (A. CO. JUNA.)  
 FBRFRO 2009  
 URBAN SMO  
 Nº PLANO: 04  
 ESCALA: 1/500  
 AVDA. Remoto Jonele N.º 500, Santiago de Compostela. T.F. 981 595777. Fax 981 506599

LA PROPIEDAD:  SI  NO  
 ARQUITECTO:  PLANO  INFORMÁTICA  SI  NO  
 CODIGO DE BA:  00  99/550

SEMAN PORTUCALE INGENIERO, S.L. U. Nº 1018 DEL II CASILLER  
 AVDA. Remoto Jonele N.º 500, Santiago de Compostela. T.F. 981 595777. Fax 981 506599

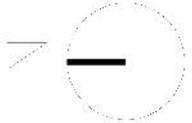


ESTUDIO DE DETALLE		TRAYECTORIA 15-31-2005
PARCELA II 1.º DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-25 (ZONAS), SANTIAGO D. COMPOSTELA (A. O. O. LINA)		
TOPOGRAFIA 00: ESTADO ACTUAL		TRAYECTORIA 15-31-2005
LA PROPIEDAD		INICIATIVA   S
CLIENTE		CODIGO DE SA
ARQUITECTO		CODIGO DE SA
Nº PLANO: 05		99/550
ESCALA: 1/500		SEMAN PORTUCALEZ, S.L. U. Nº 1018 DEL IL. CASILLAS
JRBAN SMO		AVDA Remoto Jonele N-50 30je, Santiago de Compostela. T.F. 981 595777. Fax 981 506599
FBRFRO 2009		





ESTUDIO DE DETALLE		PLANO Nº 10-011/25
PARCELA 1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP 25 (RUCOS) SA INCO EL COMPUILLA (A CORUÑA)		
VOLJMETRA PROPUSTA		SECCIÓN INICIADA: 0
FECHERO 2009	URBANISMO	SECCIÓN COTIZADA: 0
Nº PLANO: 07	ESCALA: 1/500	SECCIÓN COTIZADA OFICIAL: 0
AVDA. Ponce de León 1111 - 1º B - Santiago de Compostela. T: 981-551777		FECHA DE EMISIÓN DEL DISEÑO: 09/05/09



<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>		FECHERO 2009	
PARCELA H-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DE SUNP-25 (ROSOS), SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)		URBANISMO	
MAGEN FINAL ORIENTATIVA.		Nº PLANO: 08	
TITULARIDAD: _____ ASESOR L.P.C.: _____ SELECCIÓN INFORMATICA: SI		ESCALA: 1/500 APROBADO POR: _____ FECHA: _____	
SERVICIO PROYECTO: INGENIERO S.L. C/ JOSE M. DE SA. 262 DEL CARRIZAL AVDA. NARRARDO DONATO Nº50 - Ido. Santiago de Compostela T. 981-594177 Fax: 981-486595			



### **4.3.- Ordenanza “H” – Uso hoteleiro e equipamento privado**

#### **Art.15.- Ordenanza “H” de uso hoteleiro e equipamento privado**

**Delimitación e ámbito:**

Comprende os terreos delimitados nos planos de ordenación como suxeitos a ordenanza H

**Tipoloxía:**

Establécese o tipo de bloque illado na parcela con unha altura máxima de B+1

**Condición de proxecto:**

Se manterán as determinacións do estudo de detalle aprobado no ano 2009, que se recolle na presente modificación, sen prexuízo da posibilidade da súa adaptación ou revisión.

**Parámetros e condicións das edificacións:**

A ocupación máxima permitida será a que se recolle nos planos de ordenación.

A edificabilidade especifícase para cada unha das parcelas e decir 4.055,00 m<sup>2</sup>.

A altura máxima será de 7m., medidos na fachada principal dende a cota de planta baixa.

A cuberta poderá resolverse plana, ou ben inclinada. Nas cubertas inclinadas non se permitirán bufardas nin ningún outro tipo de elemento sobresaíndo do plano de cuberta a excepción de chemineas e antenas. Será autorizable como volume máximo baixocuberta o resultante de unir a liña de cornixa cun plano inclinado un máximo de 30° ata o cumio, non podendo exceder en altura mais de 4,00 metros sobre a mesma. De esta maneira xeramos un volume (gálbo) máximo edificable.

Este volume máximo se poderá formalizar adecuándose a outras disposicións das cubertas (planas, curvas, etc.) aínda cando en algún punto se sobrepase o plano teórico de cuberta dos 30°, sempre e cando se respecte a edificabilidade máxima permitida, e tramitando o necesario estudo de detalle.

Con carácter xeral se permite a ocupación baixo rasante, sen número máximo de plantas especificado. Os usos permitidos nos sótanos son os que establece o proxecto de sectorización aprobado.

O tratamento do espazo libre privado será similar ao da zona verde pública anexa, co que gardará continuidade visual e espacial.

**Aliñacións e rasantes:**

Márcase coma aliñacións obrigatorias as que se especifican na documentación gráfica. Se ben, dado que se permiten recuamentos, estas aliñacións consideraranse máximas, e dicir que ningún elemento das edificacións poderá sobresaír da liña definida.

**Usos:**

Son usos admisibles o hoteleiro e os dotacionais, nas súas modalidades de asistencial, sanitario, docente, sociocultural, deportivo, relixioso e institucional administrativo.

#### 4.4.- Modificación de carácter xeral

No ámbito do proxecto de sectorización, e con carácter xeral, se modifica a obrigatoriedade de redactar un proxecto único (co fin de garanti-la unidade da peza edificada) para cada unha das illas sinaladas nos planos correspondentes coas ordenanzas R1 y R2, substituíndoa pola tramitación dun estudio de detalle que garanta a harmonía da ordenación cando esta no se realice mediante un proxecto edificatorio conxunto.

#### 4.5.- Relación da identificación catastral das parcelas afectadas pola presente modificación.

ORDENANZA H

2077706NH3427E

ORDENANZA R1

2477603NH3427E

2575702NH3427F

2574301NH3427D

2574601NH3427D

2473228NH3427C

2473229NH3427C

ORDENANZA R2

2279910NH3427G

2279911NH3427G

2279912NH3427G

2279913NH3427G

2279914NH3427G

2279915NH3427G

2378902NH3427G

2378903NH3427G

2378904NH3427G

2378905NH3427G

2378906NH3427G

2278201NH3427G

2278202NH3427G

2278203NH3427G

2278204NH3427G

2278205NH3427G

2278206NH3427G

2278207NH3427G

2278208NH3427G

2278209NH3427G

2278210NH3427G

2278211NH3427G

2278212NH3427G

2278213NH3427G

2278214NH3427G

2278215NH3427G

2278216NH3427G  
2278217NH3427G  
2278218NH3427G  
2278219NH3427G  
2278220NH3427G  
2278221NH3427G  
2278222NH3427G  
2278223NH3427G  
2278224NH3427G

2377401NH3427G  
2377402NH3427G  
2377403NH3427G  
2377404NH3427G  
2377405NH3427G  
2377407NH3427G  
2377408NH3427G  
2377409NH3427G

2477502NH3427G  
2477503NH3427G  
2477504NH3427G  
2477505NH3427G

2277902NH3427G  
2277903NH3427G  
2277904NH3427G  
2277905NH3427G  
2277906NH3427G  
2277907NH3427G  
2277908NH3427G  
2277909NH3427G  
2277910NH3427G  
2277911NH3427G  
2277912NH3427G  
2277913NH3427G  
2277914NH3427G  
2277915NH3427G  
2277916NH3427G  
2277917NH3427G  
2277918NH3427G  
2277919NH3427G  
2277920NH3427G  
2277921NH3427G  
2277922NH3427G  
2277923NH3427G  
2277924NH3427G  
2277925NH3427G

2475521NH3427E  
2475522NH3427E  
2475523NH3427E  
2475524NH3427E

2376801NH3427E  
2376802NH3427E  
2376803NH3427E

2376804NH3427E  
2376805NH3427E  
2376806NH3427E  
2376807NH3427E  
2376808NH3427E  
2376809NH3427E

2475516NH3427E  
2475517NH3427E  
2475518NH3427E  
2475519NH3427E

2375302NH3427E  
2375303NH3427E  
2375304NH3427E  
2375305NH3427E  
2375306NH3427E  
2375307NH3427E  
2375308NH3427E  
2375309NH3427E  
2375310NH3427E  
2375311NH3427E  
2375312NH3427E  
2375313NH3427E  
2375314NH3427E  
2375315NH3427E  
2375316NH3427E

2475504NH3427E  
2475505NH3427E  
2475506NH3427E  
2475507NH3427E  
2475508NH3427E  
2475509NH3427E  
2475510NH3427E  
2475511NH3427E  
2475512NH3427E  
2475513NH3427E  
2475514NH3427E  
2475515NH3427E

2375102NH3427E  
2375103NH3427E  
2375104NH3427E  
2375105NH3427E  
2375106NH3427E  
2375107NH3427E  
2375108NH3427E  
2375109NH3427E  
2375110NH3427E  
2375111NH3427E  
2375112NH3427E  
2375113NH3427E  
2375114NH3427E  
2375115NH3427E  
2375116NH3427E  
2375117NH3427E

2375118NH3427E  
2375119NH3427E  
2375120NH3427E  
2375121NH3427E

2475101NH3427E  
2475102NH3427E  
2475103NH3427E  
2475104NH3427E  
2475105NH3427E  
2475106NH3427E  
2475107NH3427E  
2475108NH3427E  
2475109NH3427E  
2475110NH3427E  
2475111NH3427E  
2475112NH3427E  
2475113NH3427E  
2475114NH3427E  
2475115NH3427E  
2475116NH3427E

2575101NH3427F  
2575102NH3427F  
2575103NH3427F  
2575104NH3427F  
2575105NH3427F  
2575106NH3427F  
2575107NH3427F  
2575108NH3427F  
2575109NH3427F  
2575110NH3427F  
2575111NH3427F  
2575112NH3427F

2473232NH3427C  
2473233NH3427C  
2473234NH3427C  
2473235NH3427C  
2473236NH3427C

2574602NH3427D

2276103NH3427E

2477602NH3427E

En Santiago de Compostela a marzo de 2016

Fdo:  
Jesús Conde García