

INFORME TÉCNICO DE DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DA SUSPENSIÓN DE IMPLANTACIÓN DE NOVOS ALOXAMENTOS TURÍSTICOS

O obxecto deste informe é analizar a incidencia da implantación de novos aloxamentos turísticos en Santiago de Compostela, en relación coa reforma de planeamento que está previsto acometer para abordar este problema, e propoñer, no seu caso, o ámbito no que se considera oportuno establecer unha suspensión cautelar deste uso con carácter previo á formulación da dita reforma, e sen prexuízo do que resulte da nova regulación.

1. XUSTIFICACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL DA SUSPENSIÓN CAUTELAR

No plano seguinte móstranse, xeoreferenciados, os distintos aloxamentos turísticos existentes no termino municipal de Santiago de Compostela, incluídos no Rexistro de Empresas de Actividades Turísticas (REAT) de Galicia, a data de outubro de 2019. Convén aclarar que os aloxamentos identificados representan unicamente os autorizados pola Xunta de Galicia ata esa data, o que non prexulga que contén coa respectiva autorización municipal.

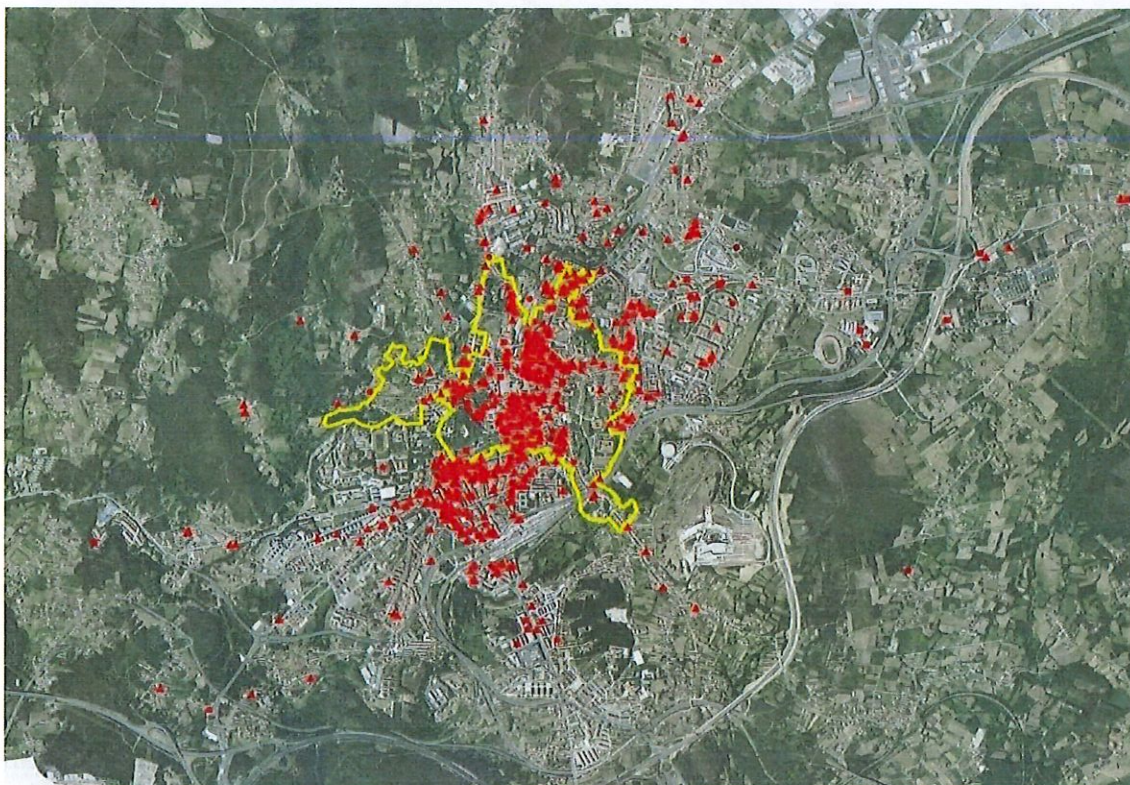


Ilustración 1. Aloxamentos turísticos rexistrados. A liña amarela representa a delimitación do ámbito do Plan especial da cidade histórica (PE-1)

Non figuran neste plano, polo tanto, os expedientes aínda en trámite, nin tampouco as novas solicitudes, que están crescendo a un ritmo exponencial ¹. Tampouco aparecen reflectidas nese

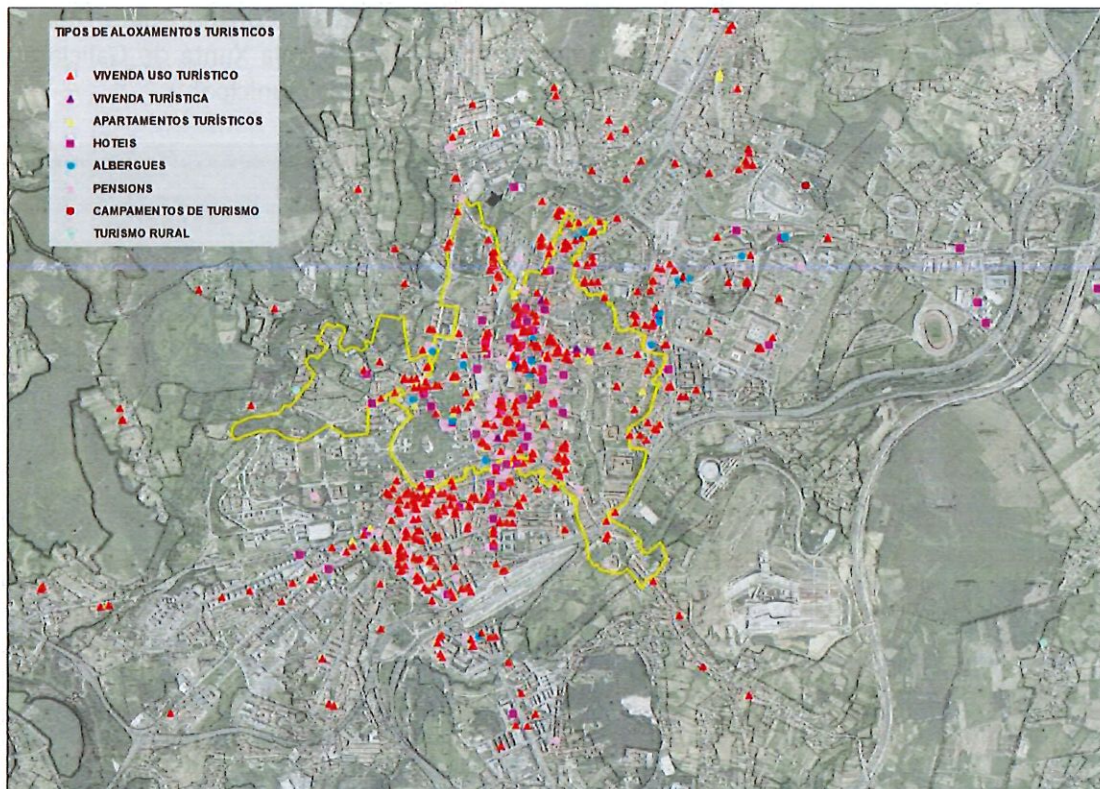
¹ Resulta evidente o aliciente que supón o próximo Ano Santo de 2021, xa ás portas, e que inicia unha serie de sucesivos anos xubilares, nos anos 2027, 2032 e 2038, relativamente próximos entre si.

plano, como é lóxico, os aloxamentos turísticos que operan na cidade sen ningún tipo de autorización, nin autonómica, nin municipal.

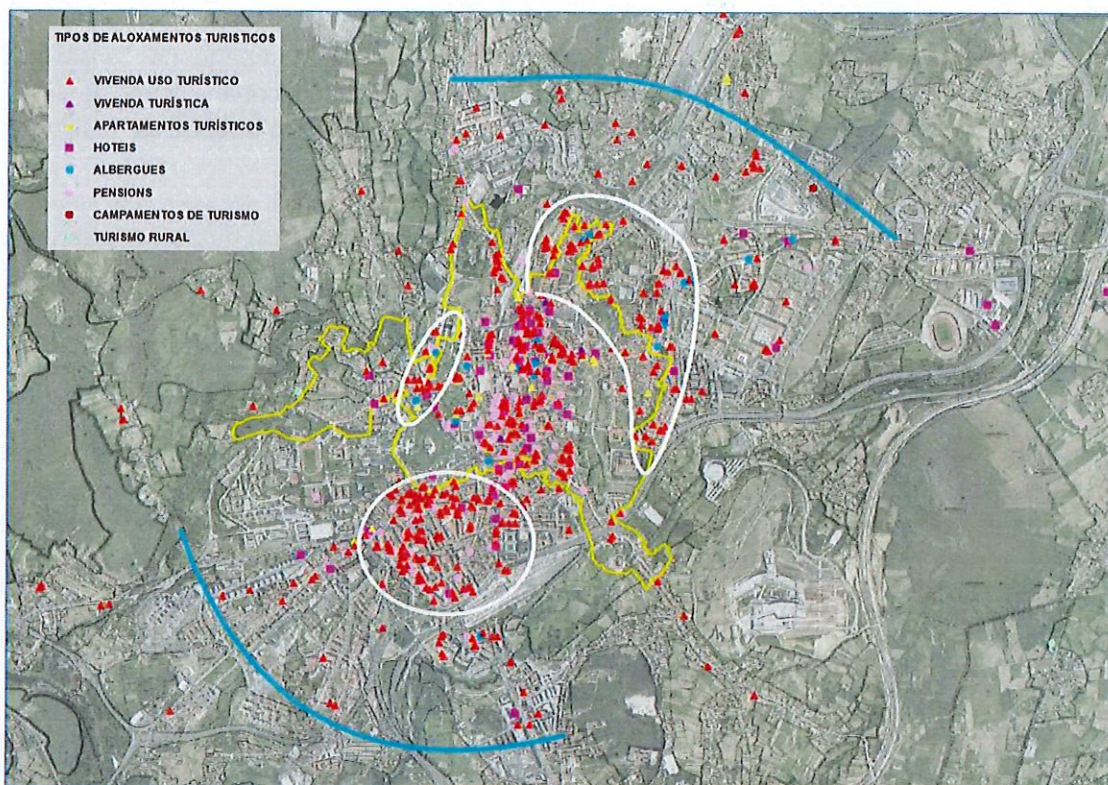
A existencia dunha gran cantidade de vivendas de uso turístico (VUT) fóra dos rexistros oficiais é un feito que se pode comprobar facilmente, xa que a súa posta no mercado é pública e notoria, ao ofertarse na internet, a través das plataformas *on line* dirixidas a poñer en contacto os potenciais usuarios cos titulares das vivendas.

A cuantificación da magnitude do fenómeno con datos obxectivos e contrastados está aínda por facer, e non é sinxela, xa que a axilidade de alta e baixa da actividade –un simple click nunha plataforma dixital- e a mimetización da actividade entre o tecido residencial dificulta a tarefa.

Con independencia disto, o certo é que o plano de aloxamentos turísticos que si están rexistrados xa reflicte unha realidade preocupante, sobre a que convén reflexionar. A análise destes datos supón unha primeira (e mínima) aproximación ao problema, que haberá que completar cos estudos necesarios, pero que xa permite establecer, dun xeito obxectivo, a partir de datos contrastados, uns ámbitos nos que, pola especial incidencia do fenómeno, parece aconsellable a adopción de medidas cautelares.



No plano poden observarse tres zonas en contacto directo coa delimitación do ámbito do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1), nas que a incidencia da implantación de aloxamentos turísticos é equiparable á do ámbito do plan especial e unha segunda coroa, que bordea a esta primeira zona, de incidencia menor, pero tamén moi clara. No plano seguinte sinálanse estas zonas, a primeira coroa identifícase con liñas brancas e a segunda coroa con liñas azuis.



As primeiras tres zonas ás que nos estamos a referir son as seguintes:

O ENSANCHE

O Ensanche caracterízase pola gran variedade de usos que aloxa, o que lle confire precisamente a súa riqueza e interese urbanos. No Ensanche, a zona máis densa e compacta da cidade, conviviron sempre os usos residenciais con outros usos, dándolle ao barrio o seu inequívoco carácter de centro comercial e de negocios da cidade.

A proliferación de vivendas de uso turístico que reflicte o plano (que amosa, probablemente, unicamente a punta dun iceberg) está xa afectando á capacidade residencial do barrio, cunha alarmante diminución das vivendas dispoñibles para os residentes, pero tamén para a multitude de negocios que dan servizo aos habitantes do barrio e da cidade no seu conxunto, e que se sitúan neste tecido residencial: oficinas, xestorías, despachos profesionais, academias ...

Manter esta condición de centro residencial, comercial e de negocios do Ensanche é un obxectivo estratéxico da cidade, polo que parece necesario adoptar medidas para conter o proceso que se vén de describir.

A RÚA DAS GALERAS

A zona que vertebra a rúa das Galeras -e as súas prolongacións- está imbricada no borde oeste da cidade histórica, con tramos que están dentro e tramos que están fóra do ámbito de delimitación do Plan especial da cidade histórica (PE-1). A limitación para a implantación de aloxamentos temporais establecida neste ámbito urbanístico afectou, polo tanto, de xeito desigual a esta zona, en función do tramo da rúa considerado. Esta circunstancia produce unha situación anómala, que está xerando unha forte presión nas zonas non incluídas no PE-1, e polo tanto, sen especial limitación, de xeito que moitas das vivendas e locais existentes están reconverténdose en aloxamentos turísticos, ao tempo que se pechan comercios de proximidade.

Debe terse en conta que o actual barrio de Galeras, é, por así dicilo, un pequeno “ensanche” da zona monumental. Os seus habitantes nutren de vida urbana cotiá á zona de maior masificación turística da cidade, axudando a mantela viva, creando unha bolsa de residentes permanentes que fortalecen a condición urbana da zona histórica.

Manter este carácter residencial predominante do barrio debería ser un obxectivo prioritario da administración municipal.

AS RÚAS DO NORLESTE DA CIDADE HISTÓRICA

As rúas en contacto directo co ámbito do Plan especial de protección da cidade histórica, polo norte (rúas de Coimbra, de Salamanca, de Ulteira...); e polo leste, as situadas na vertente oeste do monte da Almáciga (rúas de Pastoriza, dos Basquiños, de Touro, de Teo...), e as situadas na vertente leste do mesmo monte (rúas de Betanzos, do Home Santo, dos Concheiros...), mostran unha densidade de aloxamentos turísticos similar á que se observa no ámbito do Plan especial, o que é lóxico, xa que máis alá dos límites “virtuais” das delimitacións do planeamento estes tecidos urbanos forman un continuo coa cidade histórica.

Así, os tecidos residenciais da cidade histórica esténdense, sen solución de continuidade, a través destas rúas, ata acadar o límite que configuran as grandes arterias urbanas de Xoán XXIII, de Anxo Casal, de Rodríguez de Viguri e da avenida de Lugo.

Nestes ámbitos o problema da proliferación das VUT acada unha intensidade similar á do casco histórico, polo que non tería sentido darlle un tratamento diferente. Ademais, a limitación para a creación de novos aloxamentos turísticos no ámbito do PE-1 está introducindo nestes barrios limítrofes unha presión engadida, de xeito similar ao que acontece na zona de Galeras, que está mudando o carácter tradicionalmente residencial destes barrios.

A SEGUNDA COROA DE INFLUENZA

Con independencia destas tres zonas que xunto co propio ámbito do PE-1 configuran o epicentro do fenómeno, existe unha segunda zona de influencia, que envolve o conxunto *Cidade Histórica/Ensanche* descrito no apartado anterior, na que a incidencia deste fenómeno tamén é moi patente.

Esta segunda coroa está formada polos barrios que arrodean estes dous polos urbanos e que se poden encadrar en dúas grandes zonas, que amosan unhas características diferentes:

- Os barrios situados ao norte e norleste da cidade histórica: Vista Alegre, Vite, As Cancelas e as Fontiñas

Estes barrios foron na súa maioría o resultado de actuacións públicas para a promoción de vivenda protexida polo que aloxan a poboación con menos recursos da cidade e hoxe están maioritariamente ocupados polas rendas baixas e medias da cidade.

Os máis antigos, Vista alegre e Vite están inmersos nun proceso de rexeneración urbana para mellorar as súas condicións de habitabilidade e foron declarados no seu momento áreas de rehabilitación integral (ARI), é dicir, ámbitos preferentes para a concesión de axudas públicas, dirixidas especialmente a mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas, xa que contan cunha poboación moi envellecida e con escasos recursos.

Non parece congruente, polo tanto, que o esforzo inversor que están a facer tanto os particulares como as administracións públicas para mellorar as condicións dos espazos públicos e das vivendas neste barrios derive nunha forte presión inmobiliaria que expulse aos seus residentes habituais ou potenciais, ante a expectativa de obter un maior rendemento económico destinando as vivendas a aloxamentos para turistas.

- Os barrios situados ao sur-suroeste do ensanche: A Ponte Pedriña-Paxonal, Cornes, Conxo, Santa Marta, avenida de Rosalía de Castro, Choupana e avenida do Mestre Mateo

Estes barrios son, na súa maioría, o resultado dos procesos de urbanización, pola execución dos plans parciais de uso característico residencial no PXOU anterior (solos urbanizables programados do 1 ao 7). Estes ámbitos de planeamento xa desenvolvidos, xunto coas zonas urbanas preexistentes que os van trabando entre si constitúen o que podemos denominar a cidade compacta, o continuo urbano que concentra a maior densidade de poboación. Son os barrios eminentemente residenciais da cidade.

Nestas zonas (sempre de acordo cos datos do REAT) a presenza de aloxamentos turísticos é menor que na zona descrita no apartado precedente (agás nalgunha zona puntual que iguala os rexistros da primeira coroa) pero aínda así moi significativa, sendo o máis característico nestas zonas a rapidez coa que se estende o fenómeno e a especialización na variante das vivendas de uso turístico (VUT).

A combinación destas dúas características, a rapidez da implantación e a especialización na variante de aloxamento VUT, posta de manifesto coa comparación dos sucesivos rexistros en datas diferentes, evidencian a existencia dun proceso incontrolado de substitución de vivendas por aloxamentos turísticos nos tecidos de uso característico residencial da cidade, que aconsella adoptar medidas cautelares tamén nestas zonas, evitando a presión engadida que conlevaría a suspensión unicamente na primeira coroa.

DATA	oct-18	feb-19	sep-19	oct-19	INCREMENTO ANUAL	nov-19	INCREMENTO MENSUAL
					OCT 18/OCT 19		OCT 19/NOV 19
TIPO							
ALBERGUES TURÍSTICOS	27	27	29	29	2	29	0
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	19	19	20	20	1	20	0
CAMPING	2	2	2	2	0	2	0
HOTEIS	70	71	72	72	2	72	0
PENSIÓNS	123	123	124	124	1	124	0
TURISMO RURAL	8	8	8	8	0	8	0
VIVENDAS TURÍSTICAS	6	6	3	3	-3	3	0
VIVENDAS DE USO TURÍSTICO	454	512	612	626	172	641	15

2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL DA SUSPENSIÓN

Os argumentos expostos no apartado anterior deben traducirse nunha delimitación xeográfica que defina con claridade cal é o ámbito territorial no que se considera oportuno establecer unha cautela para a implantación de novos aloxamentos turísticos na cidade.

Dito ámbito sería o territorio comprendido entre a delimitación do Plan especial de protección e rehabilitación da Cidade histórica (PE-1), que xa foi obxecto no seu día dunha suspensión cautelar e hoxe está regulado pola Modificación do PE-1 para a limitación de aloxamentos turísticos aprobada en novembro de 2018, e a liña que se denomina o perímetro da suspensión, que define o borde exterior dos barrios da segunda coroa de influencia.

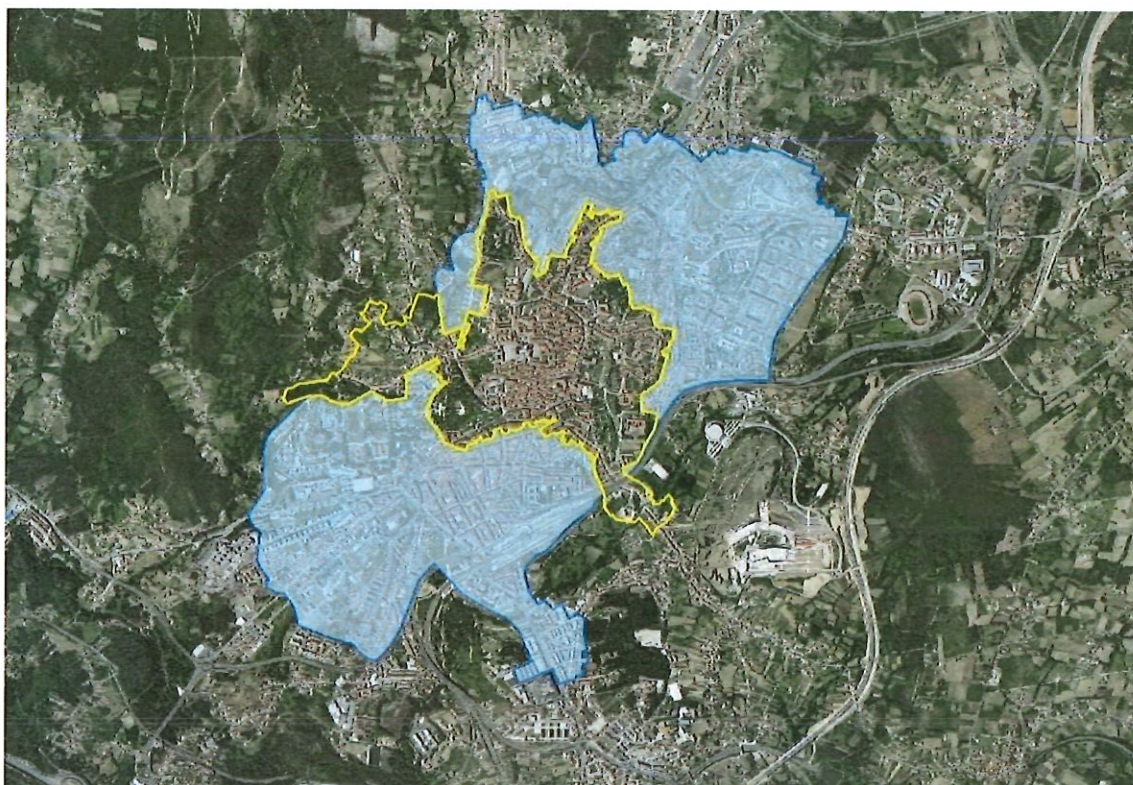
Para definir a liña do perímetro da suspensión aplícase o criterio xeral de seguir os eixos das grandes vías perimetrais, os límites de zonas definidas no planeamento e, no seu caso, os límites das zonas de aplicación das distintas ordenanzas.

Este ámbito xenérico define unha primeira aproximación ao ámbito efectivo da suspensión, de tal xeito que os ámbitos, parcelas ou inmobles situados fóra deste perímetro non están afectados en absoluto pola suspensión cautelar. Dentro do perímetro delimitado, a suspensión afectará unicamente a aquelas zonas nas que, de acordo cos argumentos expostos, se aprecia risco de substitución incontrolada do uso de vivenda polo de aloxamentos turísticos nos tecidos de uso característico residencial da cidade.

Polo tanto, dentro deste ámbito xenérico, exclúense da suspensión aquelas parcelas o inmobles nos que a presenza do uso de aloxamento temporal non resulta incompatible co mantemento do uso característico residencial da cidade compacta. Tampouco están afectadas, como é lóxico, aqueles ámbitos ou parcelas nas que este uso xa non está permitido polo planeamento. A definición precisa do ámbito e das zonas de exclusión detallase no apartado seguinte.

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL DA SUSPENSIÓN

O ámbito territorial xenérico afectado pola suspensión é o que se define no plano que se achega, e correspóndese cos terreos situados entre a delimitación do ámbito do PE-1 (liña amarela) e o denominado perímetro da suspensión (liña azul)



Ás parcelas e inmobles situadas fóra deste ámbito non lles afectará en absoluto a suspensión cautelar.

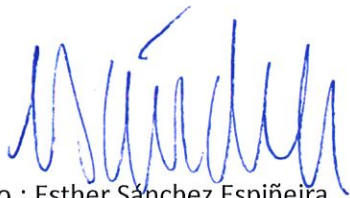
Dentro deste ámbito territorial xenérico, exclúense expresamente da suspensión os ámbitos, parcelas e inmobles, que se relacionan a continuación.

A suspensión NON AFECTARÁ ás seguintes parcelas e inmobles:

- Ás parcela suxeitas á aplicación da ordenanza de equipamentos e dotacións
- Ás parcelas especificamente cualificadas para uso terciario, que admitan o uso hoteleiro, ben sexa con carácter exclusivo ou con carácter alternativo ou compatible con outros usos distintos do de vivenda (residencial comunitario, dotacional ou outros terciarios). Este sería o caso, entre outros, do Hospital Vello de Galeras (AS-35)
- Aquelas nas que a autorización do uso vivenda teña carácter residual, sendo maioritarios ou principais outros usos distintos do de vivenda (hoteleiro, residencial comunitario, dotacional, e outros terciarios). Este sería o caso, por exemplo, da ordenanza especial OE-6 (antigo colexio Manuel Peleteiro)
- Ás suxeitas á aplicación das ordenanzas 10, de actividades e 12, de fincas singulares do PXOM.
- Ás incluídas no ámbito dos polígonos de solo urbano non consolidado e de solo urbanizable que non contén con proxecto de equidistribución definitivamente aprobado
- Ás parcelas e inmobles que estean xa dedicadas a uso hoteleiro ou de aloxamento temporal de conformidade co respectivo título habilitante municipal de natureza urbanística, quedarán excluídas só na parte na que se desenvolve a actividade ou uso xa autorizados, quedando suspendidas as actuacións de ampliación.

Santiago de Compostela, 5 de decembro de 2019

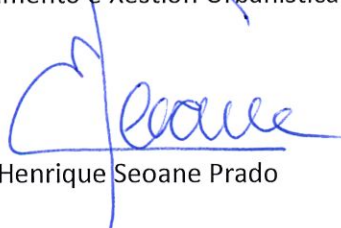
A arquitecta-xefa da Sección de Planeamento



Asdo.: Esther Sánchez Espiñeira

Conforme

O arquitecto-xefe do Servizo de
Planeamento e Xestión Urbanística



Asdo: Henrique Seoane Prado