
MOCIÓN DO GRUPO MUNICIPAL DE COMPOSTELA ABERTA PARA INICIAR UNHA NOVA REVISIÓN DOS USOS NO PXOM, QUE PERMITA UNHA REGULACIÓN CONSENSUADA PARA OS PROBLEMAS DA VIVENDA, DO COMERCIO E DOS USOS TURÍSTICOS

O Grupo Municipal de Compostela Aberta, ao abeiro do regulamento orgánico municipal do Concello de Santiago, presenta a seguinte moción para o seu debate no Pleno:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

A importancia estratéxica do sector do turismo en Compostela na xeración de emprego, no mantemento do tecido empresarial e na posta en valor da cultura, o patrimonio, a gastronomía e a singularidade de Santiago como Cidade Patrimonio da Humanidade, é innegable. Agora ben, nos últimos anos este desenvolvemento turístico tamén implicou moitos impactos para a veciñanza: a multiplicación exponencial do fenómeno das vivendas de uso turístico (VUTs), a saturación turística en puntos da zona monumental, ou a progresiva redución da veciñanza da cidade histórica, entre outros.

Non é de estrañar que nos últimos anos existira unha emerxente preocupación na veciñanza sobre a sostibilidade do actual modelo turístico, sobre como afecta á convivencia cotiá, e como supón unha perda de servizos nas zonas e barrios máis expostos aos fluxos turísticos. No anterior mandato o goberno de Compostela Aberta apostou pola gobernanza do turismo, tendo como obxectivo garantir que a actividade turística, tan importante para o desenvolvemento económico de Santiago, sexa compatible coa convivencia, a calidade de vida, a conservación do noso patrimonio e o benestar da veciñanza.

Neste contexto, aparece a necesidade da regulación das VUTs. A Xunta de Galicia co *DECRETO 12/2017, do 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia* impulsado polo propio Alfonso Rueda intentou regular este uso. Mais, tras a aprobación do decreto, que no seu artigo 5 di claramente que “os concellos poderán establecer limitacións no que respecta ao número máximo de Vut por edificio ou sector” a Xunta incumpriu o seu propio decreto con intencións partidistas. A pesar das comunicacións do Concello de Santiago establecendo eses límites en ámbitos como a Cidade Histórica, o goberno da Xunta utilizou a administración pública galega como arma política contra o anterior goberno de Compostela provocando unha inseguridade xurídica da que son vítimas centos de propietarios e propietarias de vivendas na nosa cidade.

Tras un longo percorrido xurídico sobre as competencias para regular estes Usos turísticos, finalmente o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG) deulle a razón ao Concello, concluíndo que o uso turístico dun inmovible non pode considerarse residencial, senón hoteleiro. E isto implica que a súa

concesión precisa do visto e prace do Concello de Santiago. Polo tanto, conclúese que as vivendas de uso turístico non poden ser asimiladas a vivendas provisionais de uso residencial, senón que teñen uso hostaleiro, tal e como reflicte a xurisprudencia do TSXG, para o que precisan autorización municipal.

O Concello de Santiago ficou así lexitimado para ser quen regule as VUTs e ata o propio Parlamento de Galicia aprobou unha iniciativa ao respecto co apoio unánime dos grupos, para que a Xunta deixe de invadir as competencias do Concello, nesta materia. Con todos estes antecedentes e tras dúas aprobacións iniciais previas, o Goberno levará ao Pleno ordinario de novembro a modificación actual do PXOM, sen consenso e sen recoller ningunha das diferentes achegas realizadas nestes dous últimos anos de tramitación desta modificación. Unha vez mais, o goberno do Sr Bugallo deixa de lado o camiño do diálogo cos grupos políticos e os sectores implicados presentando unha proposta totalmente insuficiente e moi mellorable. Neste sentido, o grupo municipal de Compostela Aberta, á vista da aprobación provisoria do expediente para información pública, procurou facer achegas construtivas para que esta modificación puntual sexa mellor, máis xusta e máis útil.

Na modificación puntual fálase da necesidade de diferenciar unha zona sensible na que protexer a función residencial ou tamén a comercial nos chamados “conectores de urbanidade” de comunicación peonil entre barrios ou áreas funcionais. Mais esta necesidade de protección na zona sensible debería ter capacidade de diferenciar entre os dous usos a protexer residencial e comercial e, sobre todo debería permitir regular o uso turístico con diferentes intensidades entre zonas que tamén están sometidas a distinta presión turística.

Nunca será a mesma a presión turística que poida ter unha zona central coma o recinto intramuros da Cidade Histórica que a que poida ter unha área residencial coma Pontepedriña. Esta diferenza na problemática existente entre distintos ámbitos, non se ve reflectida na delimitación dunha única área sensible. Desde o noso grupo municipal sempre dixemos que descentralizar a presión turística ten que ser un obxectivo claro dentro da regulación dos usos turísticos. Froito desta reflexión entendemos que na modificación do PXOM para a regulación dos Usos, esta delimitación territorial da zona sensible é claramente insuficiente para abordar a regulación dos usos, polo que Compostela Aberta solicitou mudar o plano de zonas sensibles.

Na regulación dos usos, limitase a implantación de Vivendas de Uso Turístico ás plantas baixas, abríndose a posibilidade de albergar este uso nas plantas primeiras cando se supera unha determinada altura e non hai posibilidade do uso vivenda en planta baixa. Entendemos que esta limitación pretende reducir as posibles molestias ocasionadas polos usuarios destas vivendas, mais entendemos tamén que poden existir outras fórmulas, coma a autorización da comunidade de propietarios para albergar un uso coma este, diferente ao residencial, e que poida ser revogable, que permitan unha maior flexibilidade neste uso garantindo a redución de posibles molestias para os residentes no edificio.

De todas formas, entendemos que se deberá manter a proporción máxima prevista deste uso turístico pola modificación puntual para cada edificio ou quinteiro ou estudar incluso a regulación en proporción en ámbitos de maior dimensión. Por todo isto, solicitamos modificar esa implantación unicamente en planta baixa ou primeira das VUTs.

Tamén, nesta modificación puntual do PXOM introdúcense as definicións dos distintos tipos de comercio coas que estamos dacordo no fundamental, mais esta clasificación do mesmo, non dá lugar a unha regulación do mesmo, o cal nos parece unha eiva fundamental desta modificación puntual. Por isto, establecer unha regulación e limitación do comercio de recordos ou souvenirs nos ámbitos máis sensibles nos parece imprescindible..

Finalmente, a modificación recoñece a capacidade de moitos baixos baleiros e sen uso, que a día de hoxe teñen limitado o seu uso ao comercial, para albergar o uso residencial sempre que se cumpran as condicións de habitabilidade fixada pola normativa urbanística. Mais este recoñecemento dese carácter residencial, na práctica queda limitado a moi poucas edificacións e moitos dos baixos que non teñen uso comercial nin teñen expectativas de telo e poderían ampliar o seu uso ao residencial, incluíndo tamén o residencial turístico, quedan excluídos desta modificación.

Tampouco se contempla a revisión desta problemática no planeamento de desenvolvemento, onde tamén nos atopamos un gran número de locais en planta baixa que nunca chegaron a ter ese uso comercial. Fronte a esta proposta, desde o noso grupo solicitamos unha revisión do ámbito onde se pode implantar o uso residencial ou incluso o turístico en planta baixa, que permita aumentar o seu número en zonas perimetrais da cidade..

Outro síntoma da problemática da falta de regulación, e que se une a todo o anterior, é o feito de que a propia Xunta de Galicia está a estudar unha modificación do seu propio Decreto. Unha modificación que debería incluír mudanzas como a de incorporar limitacións ao número de VUTs en propiedade por persoa, entre outras e sempre recoñecendo a capacidade municipal para regular ámbitos de exclusión das mesmas..

Así pois, tendo en conta todo o anterior, o Grupo Municipal de Compostela Aberta presenta á consideración do Pleno o seguinte

ACORDO:

- 1. Que o goberno municipal inicie de novo a revisión dos usos do PXOM, relativa ás VUTSs, e en particular que se estude a inclusión dos seguintes puntos**
 - a. Mudar o plano de zonas sensibles, cun estudo máis detallado para garantir unha regulación máis acaida para a realidade de cada ámbito tanto na capacidade de acoller usos turísticos coma na necesidade de regular ou protexer o comercio de proximidade.**
 - b. Modificar a limitación de implantación unicamente en planta baixa ou primeira das VUT e sustituíla por unha limitación de número máximo en porcentaxe por número de vivendas do edificio ou quinceiro, co requisito de que conte con autorización da comunidade de propietarios do edificio e que esta poida ser revogable en caso de molestias.**
 - c. Establecer unha regulación e limitación do comercio de recordos ou souvenirs no ámbito do recinto intramuros da Cidade Histórica ou naqueles que se poidan definir e ademais fomentar medidas que permitan manter o comercio tradicional neste ámbito ou naqueles que teñen que ver coa vitalidade urbana coma os**

recoñecidos como “conectores urbanos” por esta modificación puntual.

- d. Impulsar unha revisión do ámbito onde se pode implantar o uso residencial ou incluso o turístico en planta baixa, que permita aumentar o seu número, respetando os ámbitos comerciais tradicionais ou conectores de urbanidade fixados pola modificación do PXOM e ampliando este estudo á totalidade do solo urbano.
2. Instar á Xunta de Galicia a cumprir a súa propia normativa sobre as VUTs aderindo a iniciativa do Parlamento de Galicia recentemente aprobada por unanimidade.
 3. Instar á Xunta á revisión do decreto con fórmulas que permitan limitar o número de vivendas por persoa propietaria, e que este fiquese reducido a non máis de dúas vivendas por persoa.

Santiago de Compostela, 22 de Novembro de 2022


Jorge Duarte Vázquez



Concelleiro do Grupo Municipal de Compostela Aberta

Á ATENCIÓN DO ALCALDE DE SANTIAGO