

PREGUNTAS MÁIS FRECUENTES

1. CAL É O OBXECTIVO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM?	3
2. A QUÉ ZONAS DA CIDADE AFECTA?	3
3. CALES SON AS PRINCIPAIS MODIFICACIÓNS?	3
4. QUE SIGNIFICA USO CARACTERÍSTICO?	4
5. QUE É UN USO COMPATIBLE?	4
6. QUE SON OS USOS COMPLEMENTARIOS?	5
7. QUE SON OS USOS ALTERNATIVOS?	5
8. QUE SON OS USOS DE COEXISTENCIA?	5
9. QUE É UN USO ASIMILADO?	5
10. QUE É UN USO AUXILIAR?	5
11. QUE SE ENTENDE POR ZONA SENSIBLE?	6
12. CON QUE CRITERIO SE DELIMITOU O ÁMBITO DA ZONA SENSIBLE?	6
13. OS ALOXAMENTOS TURÍSTICOS AUTORIZABLES SON SUFICIENTES PARA SATISFACER A DEMANDA TURÍSTICA DA CIDADE?	8
14. ESCOITEI QUE ESTA MODIFICACIÓN DO PXOM PROHIBE AS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO NA CIDADE HISTÓRICA. É CERTO?	8
15. TEÑO UN PISO NA CIDADE HISTÓRICA. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?	8
16. COMO SEI SI NO MEU PISO PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?	9
17. TEÑO UN PISO EN FONTIÑAS. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?	10
18. TEÑO UN PISO EN SANTA MARTA. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?	11
19. A ORDENANZA NON PERMITE O USO VIVENDA NO BAIXO, PERO HAI UNHA XA EXISTENTE. ONDE DEBE POÑERSE A VIVENDA DE USO TURÍSTICO NO BAIXO OU NA PRIMEIRA PLANTA?	12
20. TEÑO UN LOCAL COMERCIAL BALEIRO PODO CONVERTILO NUNHA VIVENDA?	12
21. QUERO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO NUN SEGUNDO PISO E DINME QUE NON É POSIBLE. POR QUÉ?	12
22. QUE SIGNIFICAN OS TERMOS COHOUSING OU COLIVING ? COMO SE INTEGRAN NA REGULACIÓN URBANÍSTICA?	13
23. QUE SIGNIFICA O TERMO COWORKING? COMO SE INTEGRA NA NORMATIVA URBANÍSTICA?	14
24. QUERO POÑER UNHA RESIDENCIA DE ESTUDANTES. EN QUÉ USO URBANÍSTICO SE ENCADRA?	14
25. A MIÑA PROPIEDAD ESTÁ CUALIFICADA NO PLAN COMO EQUIPAMENTO PRIVADO. PODO POÑER UNHA RESIDENCIA DE ESTUDANTES?	14
26. PODO ALUGAR CUARTOS SOLTOS NA MIÑA VIVENDA? A NORMATIVA TURÍSTICA NON O PERMITE E A URBANÍSTICA SI.....	14
27. TEÑO UNHA ENTREPLANTA NO ENSANCHE. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?	15
28. QUERO POÑER UN ALBERGUE DE PEREGRINOS. ONDE Ó PODO POÑER?	16

29. QUERO POÑER UN ALBERGUE NUN BAIXO E ESÍXENME A TRAMITACIÓN DUN PLAN ESPECIAL. POR QUÉ? .	16
30. QUERO REFORMAR UN EDIFICIO EXISTENTE QUE NON TEN PRAZAS DE GARAXE. PÓDENME ESIXIR A DOTACIÓN DE PRAZAS DE APARCADOIRO?	16
31. QUERO DESTINAR A PLANTA BAIXA DUN EDIFICIO RESIDENCIAL A GARAXE. SERÍA AUTORIZABLE?	17
32. TEÑO UNHA PARCELA EN ORDENANZA 5, DE VIVENDA UNIFAMILIAR, QUE NON ACADA A SUPERFICIE MÍNIMA. PODO CONSTRUIR UNHA VIVENDA NELA?	17
33. TEÑO UNHA PARCELA CUALIFICADA COMO EQUIPAMENTO PRIVADO. A QUÉ USOS PODERÍA DESTINALA?	18
34. TEÑO UNHA VIVENDA CON VARIAS HABITACIÓNS NUN EDIFICIO RESIDENCIAL. ¿PODE POÑER UNHA PENSIÓN?	18
35. TEÑO QUE PEDIR AUTORIZACIÓN AO CONCELLO PARA POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO, OU É SUFICIENTE COA SÚA INSCRICIÓN NO REXISTRO DA XUNTA DE GALICIA ?	18

PREGUNTAS MÁIS FRECUENTES

1. CAL É O OBXECTIVO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM?

A finalidade da nova regulación é potenciar a función residencial na cidade de Santiago de Compostela propiciando este uso característico tanto na cidade como nos núcleos rurais, e tamén promover un axeitado equilibrio de outros usos complementarios, fomentando a riqueza e variedade de usos ao servizo dos seus habitantes.

Para acadar este fin, a modificación puntual do PXOM actualiza a regulación dos usos urbanísticos e introduce algúns axustes nas ordenanzas tipo do PXOM.

2. A QUÉ ZONAS DA CIDADE AFECTA?

Afecta a todo o termo municipal, na medida que establece as definicións e a regulación urbanística dos distintos usos e actividades.

Incide especialmente nas ordenanzas do solo urbano e de núcleo rural, (ordenanzas 1 a 14 do PXOM) xa que establece nestes ámbitos o réxime de compatibilidade de uso, é dicir, cales son os usos autorizables en cada zona.

Os plans de desenvolvemento xa aprobados -por exemplo, o Plan especial da Cidade histórica, (PE-1) , o Plan parcial de Fontiñas, o Plan parcial da Choupana... e similares- seguen a regularse polo seu planeamento respectivo, pero se establece a correspondencia entre as definicións anteriores e as actualizadas, para facilitar unha aplicación homoxénea da norma no conxunto da cidade.

3. CALES SON AS PRINCIPAIS MODIFICACIÓNS?

A nova regulación introduce unha maior variedade de tipos de uso, co que se fai máis flexible e precisa no momento de asignar os usos que son autorizables en cada parcela ou inmovible. Así, introdúcense conceptos como uso alternativo, uso condicionado, uso asimilado...

Co mesmo fin, desagrega o uso característico residencial nas súas distintas variantes (U1, U2, U3 e Actuacións unitarias)

Tamén actualiza e incorpora as definicións e a regulación dos novos usos e actividades que foron xurdindo ou as novas variantes e situacións de usos xa existentes, e revisa as definicións e a súa redacción para unha maior claridade na aplicación da norma, harmonizando a definición do PXOM vixente cos termos recollidos no Regulamento da LSG, ou o Plan básico autonómico.

Introduce algúns axustes nas ordenanzas tipo do PXOM co fin de facilitar a súa aplicación ou interpretación, ou para harmonizalas con outras disposicións aplicables de natureza non urbanística.

Unha vez definida e actualizada a regulación, o PXOM define cal é o uso característico en cada ordenanza de solo urbano e de núcleo rural e cales son os usos autorizables de xeito directo en cada ámbito por ser compatibles co uso principal.

Ademais para fortalecer o uso residencial e a riqueza e variedade doutros usos propio da cidade central, delimitase un ámbito específico denominado Zona sensible no que se introduce un criterio específico de proporción que limita a implantación de usos alternativos ao principal.

4. QUE SIGNIFICA USO CARACTERÍSTICO?

Como o seu nome indica o uso característico dunha zona ou ordenanza zonal, é o uso propio desa zona, o uso implantado de xeito maioritario. Na maioría das ordenanzas tipo da cidade e nas de núcleo rural, o uso característico e o uso residencial.

Dentro do uso característico residencial a nova regulación ten en conta cinco variantes de implantación, que se identifican como usos U1, U2 e U3 e dous máis que se corresponden coas actuacións de carácter unitario, de vivenda colectiva ou unifamiliar (AU)

O uso U1 identifica o uso característico residencial que se presenta en edificios que destinan as plantas altas a vivenda e a planta baixa a outros usos complementarios, comercial principalmente. Xeralmente prodúcese nas zonas centrais e máis concorridas da cidade e nas zonas de gran tránsito peonil.

O uso U2 identifica o uso característico das zonas residenciais nas que na planta baixa dos edificios aparece unha situación mixta, é dicir, conviven de xeito harmónico negocios e vivendas.

O uso U3, por último identifícase co uso característico residencial en vivenda unifamiliar.

As actuacións unitarias correspóndense cos ámbitos de execución conxunta, con frecuencia como resultado de actuacións públicas para a promoción de vivendas. Na variante de vivenda colectiva pode aparecer vivenda en planta baixa como unha planta tipo máis ou non, dependendo de cada caso.

5. QUE É UN USO COMPATIBLE?

É un uso distinto do uso característico dunha zona, autorizado directamente pola ordenanza que tamén se pode implantar en determinada proporción, sempre que o uso característico manteña a súa condición de uso principal ou maioritario.

Os usos compatibles poden ser complementarios do uso principal ou alternativos ao uso principal.

6. QUE SON OS USOS COMPLEMENTARIOS?

Son os usos compatibles co uso principal que se caracterizan por dar servizo e resposta ás demandas do uso principal. É dicir, son usos que completan e complementan ao uso principal.

A modo de exemplo: nunha zona residencial o uso característico sería o de vivenda, e un uso complementario sería o comercial.

7. QUE SON OS USOS ALTERNATIVOS?

Son os usos compatibles co uso principal que se poden implantar nunha zona substituindo puntualmente ao uso principal en determinada proporción, sen que o uso principal perda a súa condición de uso maioritario. Con carácter xeral son usos que non dan resposta a demandas do uso principal, e unicamente ocupan o seu lugar, contribuíndo a dar riqueza e variedade de usos á cidade.

A modo de exemplo: nunha zona residencial o uso característico sería o de vivenda, e un uso alternativo podería ser o uso hoteleiro ou de hospedaxe.

8. QUE SON OS USOS DE COEXISTENCIA?

Os usos de coexistencia son os usos que se poden implantar asociados a outro uso que é o principal xa que non alteran os efectos que produce o dito uso, é dicir, a súa implantación xunto con outro uso produce efectos similares aos que se producirían si se implantase unicamente o uso principal.

A nova regulación define dous tipos de usos de coexistencia, os usos asimilados e os usos auxiliares.

9. QUE É UN USO ASIMILADO?

É un uso de coexistencia, é dicir, que se pode implantar asociado a outro uso, que é o principal, pero que non é necesario para o mellor desenvolvemento do uso ou actividade principal. Permítese ou tolérase na medida en que pode convivir co uso principal, sen desprazalo.

Sería un uso asimilado, por exemplo, un despacho profesional emprazado na propia vivenda.

10. QUE É UN USO AUXILIAR?

É un uso de coexistencia, é dicir, que se implanta asociado a outro uso, que é o principal, porque é necesario ou conveniente para o mellor desenvolvemento do uso ou actividade principal.

Por exemplo, o garaxe nun edificio de vivendas.

11. QUE SE ENTENDE POR ZONA SENSIBLE?

A zona sensible representa a parte da cidade na que se considera prioritario e imprescindible que o uso residencial manteña a súa condición de uso maioritario, e que exista unha proporción mínima de usos compatibles de carácter complementario a este uso residencial.

Por esta razón, neste ámbito, establécense determinadas condicións no réxime de compatibilidade de usos, que limitan a implantación dos usos alternativos ao residencial.

Esta limitación establécese en particular para o uso de hospedaxe en vivenda (grupo II) xa que, pola súa condición de uso terciario que se desenvolve en espazos destinados a vivenda, compite tanto co uso característico residencial como cos usos complementarios.

Neste ámbito establécese polo tanto unha condición de proporción, de tal xeito que, incluso nunha situación xeneralizada de implantación de usos alternativos, nunca se superaría a proporción límite que garante que o uso de vivenda habitual se manteña como uso maioritario e que un mínimo dos outros usos sexan usos complementarios ao de vivenda. O límite de proporción establecido neste ámbito é 1/6. É dicir, de cada 6 vivendas, solo 1 pode ser destinada ao uso alternativo de hospedaxe.

Este criterio de proporción trasládase á normativa polo criterio de posición en planta, edificio a edificio. Así, para poder establecer unha actividade de hospedaxe nunha planta é necesario que o edificio conte con cinco plantas máis destinadas a vivenda.

Como resultado deste criterio, solo se pode implantar o uso de hospedaxe do grupo II en planta baixa nos edificios que contan cun mínimo de B+5 plantas e en planta primeira, nos edificios que teñan un mínimo de B+6 plantas.

12. CON QUE CRITERIO SE DELIMITOU O ÁMBITO DA ZONA SENSIBLE?

O criterio da delimitación foi identificar -desde o punto de vista urbanístico- cales son os elementos que favorecen e potencian a vida urbana dos barrios e da cidade no seu conxunto.

Os devanditos elementos son moitos e diversos, como corresponde a un fenómeno tan complexo como é a cidade, pero teñen moito que ver coas relacións que se establecen entre as distintas pezas e barrios da cidade, e non unicamente co que sucede no interior de cada barrio en si.

A identificación destas relacións e interdependencias entre os distintos barrios considerouse imprescindible para propoñer un modelo de ordenación dos usos urbanísticos -que estea atento á realidade subxacente, e que non poña en risco senón que potencie a función residencial da cidade e a diversidade urbana.

O estudo destas relacións urbanas, contrastada cos datos recollidos no estudo de distribución espacial do comercio de proximidade da cidade e do censo municipal de aloxamentos turísticos permite identificar uns ámbitos, de distinta natureza, que no seu conxunto configuran o que se denominou a ZONA SENSIBLE.

As zonas sensibles identificadas son de dous tipos:

1ª. As zonas sometidas a presión:

- A cidade central

Está formada polas zonas céntricas, nas que existe maior presión precisamente por seren as zonas nas que se concentra o atractivo turístico da cidade e a súa condición máis urbana, onde a propia mestura de usos e actividades diversas constitúe o principal atractivo.

Sería o caso da Cidade Vella e o Ensanche, xunto coa zona da Tenencia do Hórreo, que configuran o que identificamos como a cidade central, *a cidade que é de todos*. Engádesse a esta zona central o barrio da Ponte Pedriña, prolongación natural das zonas máis densas do Ensanche e que vai xogar un novo papel na cidade como consecuencia da creación da estación intermodal, e a zona de Sar, que configurou no seu día o primeiro Ensanche da cidade e que remata e completa esta zona de centralidade.

- A primeira coroa nordeste da cidade histórica

Está formada polas zonas en contacto directo coa cidade histórica, coa que forma un tecido continuo, sen solución de continuidade. Son as zonas situadas en torno á rúa dos Basquiños, A Almáciga, rúa de Betanzos, do Home Santo, de Quiroga Palacios..., todas zonas non incluídas no ámbito do Plan especial de protección da cidade histórica e especialmente sensibles por esta razón.

- Os conectores de urbanidade

Identificamos con este nome aos principais colectores de tránsito peonil da cidade, que canalizan e concentran os intercambios a pé entre os distintos barrios.

Neles prodúcese unha importante sinerxía entre o tránsito peonil e a implantación de usos e actividades que dan servizo ao uso residencial. A afluencia de viandantes atrae os comercios e os negocios, e, pola súa vez, a existencia destes servizos refórzaos como as zonas preferentes de paso pola súa maior amenidade e pola seguranza que ofrecen fronte a outros posibles percorridos alternativos. Son importantes eixos, auténticos creadores de urbanidade, que convén reforzar.

É importante remarcar que moitos destes conectores urbanos son, á súa vez, as trazas de penetración na cidade dos camiños de peregrinación, polo que neles conflúen as rutas peonís locais intraurbanas, cos grandes colectores de afluencia peonil internacional característicos de Compostela.

2ª As amplas zonas residencias situadas ao norte e ao leste da Cidade Histórica: a segunda coroa

Estas zonas cobran especial valor pola súa contribución ao mantemento da vitalidade da Cidade Histórica, xa que a converten na zona de paso obrigado entre estes barrios e o Ensanche e entre os campus universitarios. Son as que contribúen a crear os conectores de urbanidade que a atravesan, polo que teñen un papel importante neste estudo, que convén ter presente. Tal é o caso dos barrios de Vista Alegre, de Vite e das Fontiñas.

13. OS ALOXAMENTOS TURÍSTICOS AUTORIZABLES SON SUFICIENTES PARA SATISFACER A DEMANDA TURÍSTICA DA CIDADE?

A regulación non ten por obxectivo dotar á cidade de Santiago dos aloxamentos turísticos necesarios para satisfacer á demanda dos turistas. O obxectivo é determinar cal é a proporción de vivendas de uso turístico que se poden admitir nunha zona sen alterar o seu uso característico residencial e garantindo un axeitado equilibrio de outros usos complementarios ao servizo dos seus habitantes.

Polo tanto non é un obxectivo da Modificación puntual determinar se as vivendas de uso turístico que resulten da regulación proposta son suficientes ou non para satisfacer a demanda deste tipo de aloxamento turístico.

Como dixemos, o que se busca é manter o uso residencial como uso principal e garantir un axeitado equilibrio de usos ao servizo deste uso principal. As vivendas de uso turístico que resultan da regulación son polo tanto as que se poden implantar de xeito directo sen alterar a proporción de equilibrio.

O criterio seguido para establecer esa proporción explicase con detalle na propia memoria do plan, que inclúe un apartado denominado *Xustificación do criterio regulador*

14. ESCOITEI QUE ESTA MODIFICACIÓN DO PXOM PROHIBE AS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO NA CIDADE HISTÓRICA. É CERTO?

A regulación hoxe vixente, en relación con este uso, no ámbito da cidade histórica (PE-1) é o resultado da Modificación puntual do PE-1 que foi aprobada definitivamente con data 15-11-2018, e que eliminou a compatibilidade dos usos hoteleiro e residencial comunitario nas ordenanzas tipo de uso característico residencial.

A regulación anterior á dita modificación, é dicir, a establecida polo PE-1 no momento da súa aprobación definitiva, no ano 1997, autorizaba nestas ordenanzas o uso hoteleiro unicamente en edificio exclusivo, é dicir, nunca en plantas soltas de vivenda, polo que xa non se autorizaban, en ningún caso as coñecidas como VUT, agás que se implantasen nun edificio completo na modalidade de apartamentos turísticos.

A modificación puntual do PXOM non altera a asignación de usos establecida polos plans de desenvolvemento xa aprobados e en vigor; pero a definición e a regulación dos usos permitidos polo planeamento vixente é a que resulta da presente MP da normativa de usos do PXOM, como así se recolle na disposición final primeira.

15. TEÑO UN PISO NA CIDADE HISTÓRICA. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?

A actividade de hospedaxe en vivenda non está autorizada nas ordenanzas de uso característico residencial no ámbito do PE-1.

Solo podería autorizarse unha vivenda turística cando reúna as condicións reguladas para a súa consideración como uso asimilado ao residencial.

Considérase que o uso de hospedaxe en vivenda pode asimilarse ao uso residencial cando se desenvolve durante un tempo limitado e máximo de 60 días ao ano, sempre que o resto do tempo a vivenda se destine a residencia habitual.

As condicións específicas nas que un uso de hospedaxe ten a condición de uso asimilado ao residencial van ser definidas nunha ordenanza complementaria específica, que regulará os requisitos, condicións e documentación acreditativa necesaria para considerar o dito uso como asimilado ao de vivenda.

16. COMO SEI SI NO MEU PISO PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?

As vivendas de uso turístico encádranse, na nova regulación, no uso urbanístico de HOSPEDAXE GRUPO II.

Para saber si este uso urbanístico está autorizado en determinada zona é preciso coñecer en primeiro lugar a ordenanza de aplicación desa zona, xa que é a ordenanza a que establece o réxime de compatibilidade dos usos.

Poden darse dous casos:

1º. Que a zona estea regulada directamente polo PXOM, a través das súas ordenanzas.

As ordenanzas tipo do solo urbano (Ordenanzas 1 a 12 do PXOM) e de núcleo rural (ordenanzas 13 e 14 do PXOM) incorpóranse á Modificación puntual e polo tanto xa recollen os criterios e o réxime de compatibilidade de usos actualizado ás novas definicións.

Nestes ámbitos é suficiente consultar a ordenanza de aplicación nesa zona para saber si o uso é autorizable ou non.

2º Que a zona estea regulada por un plan aprobado en desenvolvemento do plan xeral (plans parciais, plans especiais, PERI...)

Neste suposto a comprobación non é inmediata, xa que a regulación que conteñen estes plans debe traspoñerse ao novo marco normativo.

Nestes casos, para saber si se pode implantar este uso nun determinado inmovible, é preciso , en primeiro lugar comprobar si a ordenanza de aplicación na zona autoriza o dito uso (regulación zonal) e, en segundo lugar, comprobar que o inmovible cumpre as condicións para a súa implantación (regulación funcional)

A regulación zonal

Neste suposto é preciso consultar a ordenanza de aplicación establecida polo plan de desenvolvemento nese ámbito, que debe autorizar tanto o uso residencial como o hoteleiro nesa planta.

Estes plans remiten á regulación e definición dos usos ao contido do PXOM polo que é preciso trasladar os usos definidos no plan anterior á nova regulación. O documento da Modificación puntual inclúe unha táboa de equivalencia entre usos que facilita a súa transposición. Conta tamén cun Anexo que contén unha ficha resumo dos plan de desenvolvemento aprobados cos usos autorizables en cada unha das súas ordenanzas, co fin de facilitar a aplicación norma. Na disposición final primeira da modificación detallase polo miúdo como efectuar a translación normativa.

A regulación funcional

Unha vez comprobado que a ordenanza de aplicación na zona autoriza de xeito xenérico o uso de Hospedaxe no grupo II, debe comprobarse que se cumpren as condicións para a súa implantación, de acordo coa regulación do usos recollida no artigo 111 da Modificación puntual.

Lémbrese que a regulación deste uso, con carácter xeral, solo permite a súa implantación na planta inferior das que se destinen a vivenda, polo que, se na zona se autoriza a vivenda en planta baixa, a implantación solo pode facerse nesta planta baixa, mentres que se a ordenanza non autoriza o uso de vivenda na planta baixa, a implantación solo cabe na planta primeira.

Ademais, na zona da cidade delimitada como Zona sensible -identificada nos planos de ordenación- a regulación establece un requisito de proporción de carácter adicional, de xeito que no caso de implantación na planta baixa o edificio debe contar cunha altura mínima de B+5 plantas e no caso de implantación na planta primeira, o edificio debe ter un mínimo de B+6 plantas.

17. TEÑO UN PISO EN FONTIÑAS. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?

As vivendas de uso turístico encádranse, na nova regulación, no uso urbanístico de HOSPEDAXE GRUPO II.

O ámbito de Fontiñas non está regulado directamente polo PXOM, senón que conta cun plan de desenvolvemento aprobado, o plan parcial de Fontiñas

Para saber si unha vivenda situada no plan parcial de Fontiñas pode destinarse a vivenda de uso turístico, hai que ver os usos autorizados pola ordenanza de aplicación nesa zona, que debe autorizar tanto o uso residencial como o de hospedaxe.

Por exemplo, nas ordenanzas de edificación residencial 1 e 2 , no ámbito do Plan parcial de Fontiñas, autorízase o uso de vivenda en todas as plantas.

Respecto do uso Hoteleiro, autorízase en planta baixa, e tamén en edificio exclusivo ou plantas completas da edificación.

Polo tanto:

Como se autoriza vivenda en planta baixa a vivenda de uso turístico tería que estar necesariamente na planta baixa da edificación.

Como a ordenanza admite uso hoteleiro nesta planta baixa, considerase autorizable o uso Hospedaxe no grupo II.

Deben cumprirse ademais as condicións establecidas na regulación deste uso (artigo 111)

Como o Plan parcial de Fontiñas está incluído na delimitación do ámbito da Zona Sensible establece unha condición adicional de altura, polo que a posibilidade de implantar este uso estaría condicionada a que o edificio tivera unha altura normativa igual o superior a B+5 plantas.

En conclusión:

Nas ordenanzas 1 e 2 do PP de Fontiñas autorízase o uso de Hospedaxe do grupo II na planta baixa, nos edificios que contén cunha altura igual ou superior a B+5 plantas.

18. TEÑO UN PISO EN SANTA MARTA. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?

As vivendas de uso turístico encádranse, na nova regulación, no uso urbanístico de HOSPEDAXE GRUPO II.

Para saber se este uso urbanístico está autorizado en determinada zona é preciso coñecer en primeiro lugar a ordenanza de aplicación desa zona, xa que é a ordenanza a que establece o réxime de compatibilidade dos usos.

O ámbito de Santa Marta non está regulado directamente polo PXOM, senón que conta cun plan de desenvolvemento aprobado, o Plan parcial de Santa Marta (SUP-6)

Para saber se unha vivenda situada no SUP-6 pode destinarse a vivenda de uso turístico, hai que ver os usos autorizados por a ordenanza de aplicación nesa zona, que debe autorizar tanto o uso residencial como o de hospedaxe.

Por exemplo, na ordenanzas de edificación residencial de Santa Marta de quinceiro pechado (Ordenanza 2B) non se autoriza o uso de vivenda na planta baixa, polo que non cabe a implantación do uso de hospedaxe do grupo II nesta planta.

Respecto do uso Hoteleiro, autorízase en planta baixa, e tamén en edificio exclusivo ou plantas completas da edificación, respectando o despece de vivenda.

Polo tanto:

Como non se autoriza a vivenda en planta baixa a vivenda de uso turístico tería que estar necesariamente na planta primeira da edificación, sempre que nesta planta o plan autorizase o uso hoteleiro.

Como a ordenanza admite o uso hoteleiro en plantas completas, mantendo o despece de vivenda considerase autorizable o uso Hospedaxe do grupo II na planta primeira.

Deben cumprirse ademais as condicións establecidas na regulación deste uso (artigo 111)

Como o SUP-6 non está incluído na delimitación do ámbito de zonas sensibles, non se establece condición adicional de altura.

En conclusión:

Nos edificios situados na ordenanza 2B do SUP-6 autorizaríase como uso compatible co residencial o uso de hospedaxe do grupo II na planta primeira.

19. A ORDENANZA NON PERMITE O USO VIVENDA NO BAIXO, PERO HAI UNHA XA EXISTENTE. ONDE DEBE POÑERSE A VIVENDA DE USO TURÍSTICO NO BAIXO OU NA PRIMEIRA PLANTA?

Na primeira planta. A autorización para hospedaxe no grupo II, en vivenda, indica que a vivenda debe poñerse na planta inferior daquelas nas que se autorice o uso, con independencia do uso efectivamente implantado en cada caso concreto.

Polo tanto si na planta baixa non se autoriza o uso de vivenda e na planta primeira si, debe poñerse na primeira planta, aínda que a planta baixa xa estea destinada a vivenda.

20. TEÑO UN LOCAL COMERCIAL BALEIRO PODO CONVERTILO NUNHA VIVENDA?

Depende da zona e dos usos autorizables pola ordenanza de aplicación nesa zona.

Nas ordenanzas de solo urbano solo se autoriza a creación de novas vivendas en planta baixa nas zonas de ordenanza 2 e de ordenanza 3 identificadas como de uso característico U2.

Estas zonas identifícanse nos planos como subordenanzas 2U2 e 3U2.

Nos plans xa aprobados estarase aos usos autorizables polas ordenanzas respectivas.

Unha vez comprobado que a ordenanza de aplicación na zona autoriza o uso de vivenda na planta baixa, para poder transformar o local nunha vivenda, deberá garantirse que a vivenda reúna as condicións de habitabilidade recollidas na NHV-10, e as que se establecen na Regulación do uso de vivenda (artigo 107 da nova regulación)

21. QUERO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO NUN SEGUNDO PISO E DINME QUE NON É POSIBLE. POR QUÉ?

O aloxamento turístico en vivenda é unha actividade económica, que se desenvolve en edificios residenciais, nos espazos destinados a vivenda.

A condición establecida pola normativa -sitala na planta inferior das destinadas a vivenda- é equiparable ás condicións que se establecen para outras actividades, tradicionalmente situadas nas plantas máis relacionadas coa rúa, para non interferir cos usos residenciais,

garantindo así unha maior privacidade e menor molestia aos veciños que viven nas plantas superiores.

A regulación por posición en planta é unha regulación urbanística, de carácter funcional, similar a que sitúa os comercios nas plantas baixas das edificacións residenciais, e os garaxes nos sotos. Trátase dunha disposición que é xeral e común, polo tanto, non discriminatoria.

En resumo, o uso de hospedaxe en vivenda como actividade económica, autorízase unicamente nas zonas residenciais, na planta máis baixa das que se destinen a uso de vivenda: cando a ordenanza autoriza a vivenda en planta baixa, a actividade de hospedaxe solo se permite na planta baixa, cando a ordenanza non autoriza a vivenda na planta baixa, a actividade de hospedaxe solo se permite na planta primeira.

Polo tanto, non é posible autorizar unha actividade de hospedaxe en vivenda na segunda planta.

Solo sería posible poñer a vivenda turística na segunda planta se cumpre as condicións necesarias para ser considerada como uso asimilado ao residencial, é dicir, cando a actividade de hospedaxe limitase a un máximo de 60 días ao ano, e o resto do tempo a vivenda se destina a residencia habitual.

As condicións e requisitos esixibles para ter a condición de uso asimilado defínense nunha ordenanza complementaria e específica.

22. QUE SIGNIFICAN OS TERMOS COHOUSING OU COLIVING ? COMO SE INTEGRAN NA REGULACIÓN URBANÍSTICA?

Os termos *cohousing* e *coliving* utilízanse para referirse a distintas formas de vivir en comunidade, nas que un grupo de persoas, moitas veces cohesionadas por un interese común comparten servizos e espazos nos que desenvolven parte da súa vida cotiá.

En xeral, o termo *cohousing* aplícase a estas agrupacións de residentes cando se auto organizan para constituír a dita comunidade, é dicir, cando a agrupación residencial se constituí polos propios residentes, que son os promotores e os usuarios finais das instalacións.

O termo *coliving* adoita referirse, pola contra, a un proxecto empresarial moitas veces de carácter colaborativo, no que o uso residencial ofrécese como a prestación dun servizo, que pode incluír ou non espazos ou servizos comúns.

O encaixe urbanístico destes novos conceptos é diferente para cada caso:

O *cohousing* integraríase no uso urbanístico de vivenda, que se define no artigo 107 da regulación, no apartado 2.3, e pode tanto integrarse como vivenda convencional ou no seu caso como vivenda de innovación tipolóxica, en función da súa adaptación ás condicións establecidas nas Normas de habitabilidade de Galicia.

Admitiríase polo tanto, en calquera ordenanza que admita o uso vivenda, na tipoloxía que corresponda á ordenanza da zona, (vivenda individual ou vivenda colectiva) nos termos definidos na propia regulación. Os espazos e instalacións compartidas encádranse entre os usos de coexistencia admitidos na propia regulación deste uso.

No que se refire ao concepto de *coliving*, tal e como o acabamos de definir trataríase dunha actividade económica de prestación dun servizo polo que debe encadrarse no uso urbanístico de uso terciario-residencial, que está regulado no artigo 108 da normativa.

23. QUE SIGNIFICA O TERMO COWORKING? COMO SE INTEGRA NA NORMATIVA URBANÍSTICA?

Coñécese como coworking o uso compartido dos espazos de traballo.

Para os efectos da regulación urbanística, como normal xeral, trátase de oficinas, polo que se poderá implantar nas zonas e ordenanzas nas que se autorice este uso, sempre que se cumpran as condicións establecidas na súa regulación, recollida no artigo 110 da normativa do plan.

24. QUERO POÑER UNHA RESIDENCIA DE ESTUDANTES. EN QUÉ USO URBANÍSTICO SE ENCADRA?

É un uso terciario-residencial, regulado no artigo 108 da normativa.

25. A MIÑA PROPIEDAD ESTÁ CUALIFICADA NO PLAN COMO EQUIPAMENTO PRIVADO. PODO POÑER UNHA RESIDENCIA DE ESTUDANTES?

Unha residencia de estudantes encádrase no uso terciario-residencial. Non é polo tanto un equipamento. Nunha parcela cualificada como equipamento non podería implantarse unha residencia de estudantes.

Cando a residencia de estudantes está vinculada á universidade ou á calquera administración pública en virtude dalgún concerto ou convenio e se integra na oferta pública de aloxamento estudantil, adquire a condición de equipamento de carácter asistencial e podería implantarse nun inmovible ou parcela cualificada como tal.

26. PODO ALUGAR CUARTOS SOLTOS NA MIÑA VIVENDA? A NORMATIVA TURÍSTICA NON O PERMITE E A URBANÍSTICA SI

A normativa de turismo regula e ampara a actividade turística. O aluguer por estancias soltas non está previsto neste momento en Galicia como unha actividade turística regulada.

Isto non quere dicir que a normativa turística prohiba o aluguer por cuartos soltos, senón que este non se regula no Decreto 120/2017, que só regula o aluguer turístico da vivenda completa, polo que a administración autonómica non ofrece a garantía de calidade turística e control destes establecementos, xa que non os considera da súa competencia.

Isto non impide a consideración urbanística do uso, como unha actividade económica de hospedaxe, que a MP só permite como uso asimilado ao residencial cando o titular da actividade é tamén residente na vivenda.

27. TEÑO UNHA ENTREPLANTA NO ENSANCHE. PODO POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO?

As vivendas de uso turístico encádranse, na nova regulación, no uso urbanístico de HOSPEDAXE GRUPO II.

A ordenanza de aplicación do Ensanche (ordenanza 1) permite o uso de hospedaxe na planta primeira da edificación. Polo tanto cómpre determinar se a dita planta cumpre os requisitos para ser considerada planta primeira.

No artigo 105.D (sistematización e definición dos usos en relación coa forma de implantación no edificio), indícase como deben tratarse as entreplantas dos edificios xa existente a efectos da súa posición de planta no edificio, do seguinte xeito:

Cando, pola formación de entreplantas, os baixos dun edificio presentan máis dunha altura, a efectos de implantación de usos por planta, estes locais terán a seguinte consideración:

- Planta baixa na súa totalidade

Cando a planta inferior non acada a altura mínima esixible pola normativa.

Cando a entreplanta está integrada na planta baixa principal e forma con esta unha unidade funcional, aínda que teña ou poda ter tamén acceso independente.

Cando a entreplanta está desligada funcionalmente do local inferior pero pola súa configuración e características non resulta apta para ser destinada a vivenda. A estes efectos non se considerara apto para vivenda ningún local con superficie libre entre paramentos interiores inferior a 2,50 m.

- Planta baixa e planta primeira

Cando a planta baixa presente unha altura igual o superior á mínima esixible pola normativa, a entreplanta sexa funcionalmente independente da planta inferior e ademais reúna ou poda reunir os requisitos esixibles a unha vivenda, esta entreplanta terá a condición de planta primeira, para os efectos da regulación dos usos pola posición en planta, e isto con independencia de que poidan autorizarse tamén os usos admisibles na planta baixa.

28. QUERO POÑER UN ALBERGUE DE PEREGRINOS. ONDE Ó PODO POÑER?

Un albergue de peregrinos encádrase no uso urbanístico de Hospedaxe do grupo I. É dicir, establecementos hoteleiros a implantar en edificio exclusivo.

Admítense polo tanto nos ámbitos e ordenanzas nas que se autoriza este uso, que por definición debe ser implantado como uso exclusivo.

29. QUERO POÑER UN ALBERGUE NUN BAIXO E ESÍXENME A TRAMITACIÓN DUN PLAN ESPECIAL. POR QUÉ?

Un albergue de peregrinos encádrase no uso urbanístico de Hospedaxe do grupo I, é dicir, establecementos hoteleiros que se deben implantar no edificio como un uso exclusivo.

A implantación do uso de albergue nunha planta baixa de xeito directo solo sería posible se o edificio contase unicamente con esta planta, xa que doutro xeito non sería unha implantación en edificio exclusivo.

A posibilidade de implantar este uso na planta baixa dun edificio con máis plantas non está contemplada na norma xeral, polo que non pode ser autorizada de xeito directo, amparada no réxime de compatibilidade de usos.

A norma establece porén a posibilidade de que se poida implantar este uso en condición de uso non exclusivo a través da figura dun plan de usos, se queda acreditado que a implantación responde a un motivo de interese xeral e garante a integración deste uso co edificio no que se insire e co seu entorno.

30. QUERO REFORMAR UN EDIFICIO EXISTENTE QUE NON TEN PRAZAS DE GARAXE. PÓDENME ESIXIR A DOTACIÓN DE PRAZAS DE APARCADOIRO?

Con carácter xeral a regulación dos usos establece unha dotación mínima de prazas de aparcadoiro que son requiridas para poder implantar cada uso. A nova regulación establece tamén determinadas exencións para casos concretos. Na regulación do uso de vivenda, por exemplo, serían as seguintes:

Cando por razóns xeotécnicas ou pola propia configuración da parcela quede acreditada a especial dificultade ou a imposibilidade de localizar a dotación de prazas esixibles dentro dela, poderá eximirse en todo ou en parte do seu cumprimento.

Presumirase acreditado que existe dificultade de localización do aparcadoiro no propio edificio nos seguintes casos:

- Parcelas de superficie inferior a 400 m.
- Edifícios ou parcelas con fronte de fachada inferior a 10 m.

- Edificios existentes en zonas consolidadas nos que resulta imposible habilitar as prazas de aparcadoiro requiridas pola normativa sen actuacións de reestruturación de alta complexidade técnica, cun custo económico desproporcionado ou que poidan supoñer riscos para as edificacións da contorna.
- Edificios catalogados, cando a disposición das prazas requiridas non resulte compatible co mantemento dos valores que cómpre protexer.
- Parcelas definidas como residuais polas normas de habitabilidade.

31. QUERO DESTINAR A PLANTA BAIXA DUN EDIFICIO RESIDENCIAL A GARAXE. SERÍA AUTORIZABLE?

Si se trata dun uso auxiliar ao servizo do uso residencial, o uso de garaxe aparcadoiro autorízase directamente, nas condicións establecidas na regulación deste uso, no artigo 114 da normativa.

Con carácter xeral para unha tipoloxía de vivenda colectiva, o uso auxiliar de garaxe autorízase nas plantas soto ou semisoto e tamén na planta baixa da edificación.

Hai que ter en conta que, de acordo coa nova regulación, se o edificio está nunha zona de uso característico residencial con uso comercial en planta baixa (zona U1) o conxunto de usos auxiliares dispostos na planta baixa (garaxes, trasteiros e outras instalacións auxiliares..) non pode superar a superficie destinada a uso comercial.

Exclúense desta condición as edificacións que teñan frontes de parcela inferiores a 10 m. Nestas parcelas a dotación de prazas de aparcamento non é obrigatoria, pero si se decide dispoñer algunha praza a reserva dun espazo para uso comercial ou outros usos complementarios é opcional, en función da mellor e mais racional distribución do espazo.

32. TEÑO UNHA PARCELA EN ORDENANZA 5, DE VIVENDA UNIFAMILIAR, QUE NON ACADA A SUPERFICIE MÍNIMA. PODO CONSTRUÍR UNHA VIVENDA NELA?

Poderase autorizar a edificación das parcelas xa existentes, así como a rehabilitación e ampliación da edificación existente, aínda que a parcela non acade a superficie ou a fronte mínima esixida pola ordenanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables.

Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989.

Esta condición é tamén de aplicación na ordenanzas 6, en todas as súas variantes, así como nas ordenanzas 11, 13 e 14.

33. TEÑO UNHA PARCELA CUALIFICADA COMO EQUIPAMENTO PRIVADO. A QUÉ USOS PODERÍA DESTINALA?

As parcelas qualificadas especificamente polo planeamento como equipamento ou dotación de carácter privado, é dicir, aquelas que o plan inclúe no sistema de equipamentos, poderán dedicarse a calquera dos usos pormenorizados que autorice a ordenanza de equipamentos que resulte de aplicación.

Así, no caso do solo ordenado directamente polo plan xeral aplicaríase o artigo 136.bis.

Nos ámbitos de planeamento de desenvolvemento aprobado, o que indique a ordenanza que regula o equipamento en cuestión.

Para poder dedicala a usos distintos, é preciso aprobar unha Modificación puntual da ordenanza, ou, de ser o caso, un Plan especial de dotacións, con base en motivos de interese público que aconsellen implantar os novos usos propostos.

34. TEÑO UNHA VIVENDA CON VARIAS HABITACIÓNS NUN EDIFICIO RESIDENCIAL. ¿PODE POÑER UNHA PENSIÓN?

A pensión é un tipo de establecemento hoteleiro regulado pola normativa turística. De acordo coa nova regulación urbanística, estes establecementos encádranse no uso de Hospedaxe do Grupo I, polo que solo se autorizan en edificio exclusivo.

En consecuencia non é posible implantar este tipo de establecemento nunha vivenda inserida nun edificio residencial.

Se o que se pretende é destinar unha vivenda a unha actividade económica de aloxamento, caberían dous supostos:

Se se trata de aloxamento temporal é un uso de Hospedaxe do grupo II, hospedaxe en vivenda, e solo se autorizaría nas condicións establecidas para este uso (planta inferior das destinadas a vivenda, nas zonas nas que se autorice o dito uso)

Se se trata dun aloxamento de carácter residencial (residencia habitual) encadraríase no uso terciario-residencial, e podería implantarse nas zonas nas que o dito uso estea autorizado, e coas condicións establecidas na regulación do dito uso.

35. TEÑO QUE PEDIR AUTORIZACIÓN AO CONCELLO PARA POÑER UNHA VIVENDA DE USO TURÍSTICO, OU É SUFICIENTE COA SÚA INSCRICIÓN NO REXISTRO DA XUNTA DE GALICIA ?

A inscrición no Rexistro da Xunta de Galicia non exime ao titular da actividade de obter as autorizacións, permisos, licencias e informes que establezan as distintas normativas sectoriais ou municipais, como así recoñece o artigo 42 do Decreto 120/2017 que regula esta modalidade turística.

A actividade de hospedaxe, aínda cando se realice en vivendas que dispoñan de licenza de primeira ocupación, é unha actividade económica sometida a comunicación previa, de conformidade coa lexislación do solo de Galicia (artigo 360.3 RLSG)

Polo tanto, o titular da actividade está obrigado a comunicar o seu inicio ao Concello, coa antelación mínima estipulada, debendo a administración municipal comprobar se o uso está ou non autorizado polo planeamento aplicable á vivenda en cuestión, así como o cumprimento dos outros requisitos urbanísticos esixidos no plan.

No caso de incumprimento do deber de comunicación previa do inicio de actividade de hospedaxe, ou cando esta non se axuste á normativa urbanística aplicable, o Concello deberá iniciar expediente de reposición da legalidade urbanística, e poderá impoñer as sancións pertinentes