



Á ALCALDESA-PRESIDENTA DO CONCELLO DA CORUÑA

María García Gómez, voceira do Grupo Municipal da Marea Atlántica, ao abeiro do disposto polo Regulamento Orgánico Municipal (ROM) no seu artigo 34.3, presenta para a súa inclusión na orde do día do Pleno ordinario do vindeiro do 12 de xaneiro de 2023, previa declaración de urxencia, a seguinte **PROPOSICIÓN PARA A SUSPENSIÓN CAUTELAR DO OUTORGAMENTO DE TÍTULOS HABILITANTES QUE AUTORICEN VIVENDAS E APARTAMENTOS TURÍSTICOS E DE USO TURÍSTICO** para o seu debate e aprobación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Os **pisos e apartamentos turísticos**, así como a cesión de vivendas habituais a terceiros para este mesmo uso, experimentaron nos últimos anos un **crecemento desproporcionado** na cidade da Coruña. Segundo os datos máis recentes dispoñibles no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas (REAT) da Xunta de Galicia, **no pasado mes de novembro superaron por primeira vez as 700 unidades, cun incremento superior ao 23% en só doce meses**. En total, suman xa 1.855 habitacións e 3.350 prazas. Unha **oferta maior que a de vivendas destinadas ao aluguer para residencia habitual**, estimada polo Colexio Oficial de Axentes da Propiedade Inmobiliaria da Coruña nunhas 500 unidades.

O Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, da Xunta de Galicia, aprobou a ordenación de pisos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico de Galicia. Xa no preámbulo desta norma, **a Administración autonómica recoñecía externalidades negativas** relacionadas coa implantación desta actividade nos tecidos urbanos. Entre outras, o seu impacto económico-social, sobre a fiscalidade e a tributación, as molestias xeradas á cidadanía ou a intrusión e a competencia desleal.

En realidade, **os efectos nocivos son moito máis severos**, e así o acreditan informes e estudos de todo tipo, tamén dende o sector hoteleiro. ReviTUR, un proxecto de investigación impulsado pola asociación Exceltur en colaboración con varios gobernos locais, indaga nos impactos que estes aloxamentos teñen nos vinte destinos turísticos máis frecuentados en España, entre eles A Coruña. Demostra que este tipo de negocios **detraen oferta do aluguer convencional, encarecen os prezos, desprazan poboación residente e deterioran as condicións de habitabilidade e a calidade da vida comunitaria**.

En efecto, na nosa cidade podemos constatar que a maior rendibilidade desta clase de usos –o dobre, segundo Exceltur– está a provocar unha **drenaxe dos pisos dispoñibles para o aluguer convencional**, xa en por si escasos e prohibitivos, o que pola súa vez impacta na alza dos prezos. A Coruña é hoxe **a cidade galega**



máis cara para vivir de aluguer e que máis rápido se encarece. O prezo medio das vivendas subiu un 7,4% no último ano, moi por enriba da media autonómica (4,9%), e un 42% en oito anos. A renda media que pagamos por unha vivenda é de 571,3 euros ao mes e a fenda con respecto aos ingresos é cada vez maior.

A normativa da Xunta de Galicia é manifestamente insatisfactoria. Non establece limitacións aos períodos de apertura, nin tampouco no que respecta á ubicación destas vivendas nos edificios. Tampouco articula mecanismos para frear a súa proliferación atendendo á magnitude do parque de vivenda total do concello de referencia, nin a obriga de que se ofrezan en alugueiro o resto do ano. O decreto **limitase a establecer unha serie de mínimos requisitos funcionais**, coa única esixencia urbanística de situarse, como norma xeral, en solo de uso residencial.

Malia a indefinición do decreto autonómico, o **Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG)** tense pronunciado en reiteradas sentenzas sobre a obriga de obteren estas vivendas, con independencia da súa incrición rexistral ante a Xunta, licenza ou título habilitante municipal para o exercicio da actividade. As **sentenzas do 8 de abril de 2022, sobre o Concello de Santiago de Compostela, e do 7 de abril do mesmo ano, relativa ao de Pontevedra**, son claras a este respecto e **consolidan a competencia local na regulación destes usos**. No mesmo sentido pódese invocar a **sentenza do Tribunal Supremo do 19 de novembro de 2020**, que avala a regulación aprobada pola **corporación local de Bilbao** fronte ao recurso presentado pola Comisión Nacional dos Mercados e da Competencia.

O **Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) da Coruña**, aprobado definitivamente por orde do 25 de febreiro de 2013 da Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas e en vigor dende o 27 de xullo do mesmo ano, **non contempla especificamente a figura do aloxamento turístico en vivenda**, de expansión máis recente na cidade. Faise necesario, por tanto, corrixir esta eiva dotando o planeamento dunha regulación axeitada.

As **dificultades de acceso á vivenda** son unha preocupación compartida polos grupos municipais da Marea Atlántica e o PSdeG-PSOE, e de aí que o **29 de decembro de 2021** ambos pactasen, no marco dun “Acordo para o impulso de medidas polo dereito á vivenda”, o compromiso de **“abordar en 2022 a regulación da vivenda de uso turístico para evitar que o seu uso intensivo teña un impacto negativo nos barrios da cidade”**. Dende a sinatura daquel documento a situación non deixou de agravarse e as principais entidades sociais da cidade concordan en que o problema da vivenda, fonte de **alarma na cidadanía**, é hoxe o **factor máis importante de exclusión** na Coruña. Razón que **xustifica sobradamente a urxencia de tomar en consideración en esta iniciativa**.



Usos, interese xeral e dereito á vivenda

Fronte aos modelos de cidade baseados nunha radical segregación dos usos do solo, coma o que se defendía na Carta de Atenas (1933), na actualidade promóvese o **modelo de cidade compacta**, cunha mestura flexible de usos e actividades e un consumo máis eficiente de recursos escasos e non renovables, entre eles o propio espazo. Este novo enfoque conságrase en múltiples instrumentos, tanto a nivel internacional como estatal, e reflíctese nos **Obxectivos de Desenvolvemento Sostible (ODS) das Nacións Unidas** e na **Axenda Urbana 2030**.

No Reino de España, a promoción da mestura de usos na cidade está recollida no principio de desenvolvemento territorial e urbano sostible regulado no artigo 3 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LRSU)**.

Este precepto esixe que as políticas públicas relativas á regulación, ordenación, ocupación, transformación e uso do solo estean orientadas a conseguir a súa utilización conforme ao **interese xeral**. Así, tal e como di o apartado a) do mencionado artigo 3, os poderes públicos:

“Posibilitarán el **uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual** en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminan o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión”.

Expresión do **mandato constitucional na garantía do dereito á vivenda (art. 47 CE) e da función social da propiedade (art. 33.3 CE)** é, así mesmo, o artigo 3.4:

“Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia”.



Este xeito de facer cidade, avalado polo **Tribunal de Xustiza da Unión Europea (TXUE)** na súa **sentenza do 30 de xaneiro de 2018** (Asunto C-31/16, ECLI:EU:C:2018:44), se está a traducir en moitas cidades españolas na implantación de regulacións específicas para esta clase de usos. Unha ferramenta da que A Coruña carece na actualidade e que resulta urxente implementar, para o que é preciso modificar o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM).

Da suspensión cautelar de licenzas

O artigo 47.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), así como o 86 do seu Regulamento de desenvolvemento (RLSG), habilitan expresamente as entidades locais para **suspender o procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación, edificación e derruba para áreas ou usos determinados, co fin de estudar a formulación, revisión ou modificación do planeamento vixente**. Este mecanismo de suspensión **inclúe tamén os actos suxeitos a comunicación previa**, sempre que se trate de obras ou actos para implantar usos ou actividades non autorizados polo novo planeamento (artigo 86.3.d do RLSG).

A suspensión previa ou facultativa configúrase pola xurisprudencia como unha **medida cautelar cuxa finalidade esencial é garantir a efectividade do planeamento futuro**, evitando que, durante a fase de elaboración da reforma, se consoliden aproveitamentos ou usos do solo que, pese a ser conformes co plan en vigor, poidan logo devir incompatibles coa ordenación en estudo.

Así o indica, entre outras, a sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Baleares, de data 21 de decembro de 2011:

“No cabe duda que la implantación de usos conforme al planeamiento vigente, que contravienen y comprometen los usos admisibles en un determinado suelo según las prescripciones del planeamiento que se reforma es susceptible de poder ser evitado a través de la adopción de la suspensión de licencias de instalación como medida cautelar suspensiva que tiende a la finalidad de la efectividad del nuevo planeamiento (...)”

Tamén a sentenza do **Tribunal Superior de Xustiza de Galicia** n.º 481/2017, do 11 de decembro, lembra a **finalidade da suspensión facultativa como medida cautelar para estudar a reforma ou modificación do planeamento**.



Obxecto e alcance

A suspensión que se propón **afectará aos títulos habilitantes de natureza urbanística (licenza ou comunicación previa) que supoñan a autorización dos seguintes usos ou actividades no termo municipal da Coruña:**

- Apartamentos e vivendas turísticas
- Vivendas de uso turístico, ou calquera outra modalidade que supoña a cesión da vivenda a terceiras persoas, mediante contraprestación económica, para estancias de curta duración (inferior a 30 días consecutivos) ou con finalidade turística.

De conformidade co que dispoñen os artigos 47.1 da LSG e 86.1 do RLSG, a suspensión previa ou facultativa **terá a duración máxima dun ano**, sen prexuízo de que, unha vez adoptado o acordo de aprobación inicial do novo planeamento, este determine ex lege unha nova suspensión automática, cuxos efectos se extinguirán coa aprobación definitiva e, en todo caso, no prazo máximo de dous anos a contar dende o acordo de aprobación inicial.

Tramitación e competencia

É competente para acordar a suspensión proposta o **Pleno municipal por ser o órgano lexitimado para aprobar con carácter inicial o planeamento**, de tipo xeral, no ámbito afectado pola suspensión.

O artigo 47.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), dispón:

“1. Os órganos competentes para a aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico poderán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas ou usos determinados, co fin de estudar a súa formulación, revisión ou modificación. Esta suspensión extinguirase, en todo caso, no prazo dun ano.

O acordo de suspensión deberá publicarse no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia”.

Resulta tamén de aplicación o previsto no artigo 86 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que foi aprobado o regulamento da Lei do Solo (RLSG).



Por todo o anterior, propónse a adopción do seguinte

ACORDO

PRIMEIRO.- Aprobar a proposta de suspensión cautelar de outorgamento de títulos habilitantes de natureza urbanística (licenza ou comunicación previa) que supoñan a autorización no termo municipal da Coruña dos seguintes usos:

- Apartamentos e vivendas turísticas.
- Vivendas de uso turístico, ou calquera outra modalidade que supoña a cesión da vivenda a terceiras persoas, mediante contraprestación económica, para estancias de curta duración (inferior a 30 días consecutivos) ou con finalidade turística.

SEGUNDO.- Incoar o expediente de estudo e análise dos parámetros dunha posible modificación do planeamento xeral para os usos mencionados, co obxectivo de implantar unha regulación específica que garanta a súa compatibilidade co dereito constitucional de acceso á vivenda e a súa expresión no artigo 3.4 do RD lexislativo 7/2015, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do Solo.

TERCEIRO.- Publicar o acordo de suspensión no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia, así como na sede electrónica do Concello da Coruña.

CUARTO.- Notificar este acordo aos departamentos municipais implicados na execución do planeamento.

Na Coruña, a 5 de xaneiro de 2023

Asdo: María García Gómez

Voceira do Grupo Municipal da Marea Atlántica