



DECRETO

EXPEDIENTE: 2025/URBANIS/000281

ASUNTO: aprobación inicial da delimitación de áreas comerciais protexidas en aplicación do art. 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro

Con data 19 de marzo de 2025, o arquitecto municipal e a coordinadora de servizos urbanísticos emiten informe do seguinte teor literal (transcrición literal parcial):

“

1. Introducción: as novas medidas de incremento de dispoñibilidade de edificacións para o seu destino a vivenda aprobadas pola comunidade autónoma de Galicia

O Parlamento de Galicia aprobou a, de medidas fiscais e administrativas, cunha sección relativa ás medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda cuxo obxecto é facer fronte á situación actual, caracterizada pola falta de vivenda a prezo accesible, tanto en venda como en alugueiro, e pola existencia constatada dunha forte demanda de vivenda por parte da cidadanía. Dentro destas medidas, o artigo 76 recolle a posibilidade de que os locais destinados a uso terciario poidan cambiar o seu uso a residencial cando se cumpran as seguintes condicións:

- a) Que estean situados en edificacións existentes de tipoloxía residencial de vivenda colectiva.
- b) Que se sitúen en solo urbano ou de núcleo rural.

No suposto de que os locais estean situados nun solo desenvolvido por un promotor público ou destinado polo planeamento a vivenda protexida deberán, adicionalmente, cualificarse como vivendas protexidas e solicitar a pertinente autorización do Instituto Galego da Vivenda e Solo, de conformidade co establecido no artigo 72 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Con carácter xeral, as novas vivendas deberán cumprir as condicións exixidas pola normativa en materia de edificación e de habitabilidade que resulte aplicable, coas seguintes excepcións ou especialidades:

- a) Exceptúanse os requisitos de altura libre, que poderá ser de 2,40 metros.
- b) As novas vivendas poderán ter o seu acceso directamente á vía pública.
- c) As ventilacións e extraccións que teñan que saír por cuberta poderanse conducir polas fachadas interiores e situarse máis alá da profundidade edificable, ou superando a ocupación máxima permitida.
- d) A extracción de fumes das cociñas poderá substituírse por sistemas de filtración internos homologados.
- e) As vivendas resultantes deste cambio de uso estarán exentas do cumprimento de reserva de prazas de aparcadoiros.

O cambio de uso requirirá o correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística e, de ser o caso, as autorizacións e informes sectoriais que procedan, sen que sexa necesario tramitar previamente unha modificación do planeamento urbanístico nin de calquera outro instrumento que o habilite.

A aplicación do precepto é directa no prazo de 4 meses a partir da entrada en vigor da lei, que se produciu o 1 de xaneiro de 2025 de conformidade coa disposición derradeira terceira, o que supón a súa aplicabilidade a partires do 1 de maio de 2025, se ben os concellos, en calquera momento, poderán adoptar un acordo relativo á súa non aplicación en todo ou en parte do seu termo municipal. Este acordo deberá ser adoptado polo pleno respectivo e deberá fundarse en razóns derivadas da necesidade de manter a actividade comercial nun determinado ámbito territorial.

2. Importancia do comercio como eixo vertebrador da sociedade e do territorio

(...). Os motivos que fundamentan a conservación do uso comercial en núcleos de poboación son os seguintes:

- Necesidade de garantir o acceso a servizos e ben esenciais por parte da poboación. A existencia dunha rede comercial consolidada nos núcleos garante o acceso da poboación a bens e servizos esenciais. A progresiva desaparición dos locais comerciais, en beneficio exclusivo do uso residencial, podería ocasionar unha perda de diversidade e unha diminución da oferta de produtos e servizos de proximidade, afectando de maneira especial a persoas con mobilidade reducida, maiores e colectivos vulnerables.
- Preservación da estrutura urbana. Ademais, a conversión masiva de locais comerciais en vivendas podería alterar significativamente a estrutura urbana dos principais núcleos de Oleiros, afectando o equilibrio entre zonas residenciais, espazos comerciais e dotacionais. O urbanismo sostible require manter unha diversidade de usos que garanta a vitalidade das cidades e vilas, evitando a xeración de barrios exclusivamente residenciais sen servizos de proximidade.
- Xeración de emprego. Por outra banda, A actividade comercial nos principais núcleos de poboación de Oleiros xera un volume significativo de emprego directo e indirecto. A redución da superficie destinada ao comercio local derivada da conversión de locais en vivendas podería contribuír ao peche de establecementos e, por conseguinte, á destrución de postos de traballo, reducindo as oportunidades laborais da veciñanza e provocando un impacto negativo na economía do municipio.
- Necesidade de equilibrar o uso residencial coa conservación do comercio. O equilibrio entre a creación de vivenda economicamente accesible e a conservación do comercio nas zonas urbanas constitúe un dos





grandes retos do urbanismo. A expansión da vivenda é esencial para garantir o dereito á habitabilidade e evitar a exclusión social, pero debe ser acompañada por políticas que protexan e fomenten o comercio local, fundamental para a vitalidade económica e social dos núcleos. Unha política urbanística sostible debe contemplar mecanismos de protección do comercio de proximidade, como a reserva de espazos para actividades comerciais nos novos desenvolvementos residenciais. Débese manter unha interacción equilibrada entre a vivenda e o comercio. A creación de vivenda accesible economicamente e a conservación do comercio non deben ser enfoques excluíntes, senón complementarios. Un urbanismo equilibrado e sostible require medidas que garantan un acceso digno á vivenda sen comprometer a actividade comercial, asegurando que as zonas urbanas sigan sendo espazos habitables, vivos e economicamente resilientes.

3. Análise da situación no Concello de Oleiros: zonas comerciais a protexer en atención ao disposto no artigo 76 da Lei 5/2024, do 27 de decembro

Tendo en conta o anteriormente exposto, e en exercicio da facultade recollida no artigo 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro, a área de urbanismo do Concello de Oleiros realizou un estudo das zonas urbanas que se poderían ver afectadas a efectos de avaliar se sería recomendable excluílas da súa aplicación en atención ao disposto no apartado 5 do citado artigo. As conclusións obtidas, foron as seguintes, que se acompañan con planos por zonas nos que se sombrean en vermello as áreas nas que non se permitirá a aplicación do artigo 76 da Lei 5/2024, do 27 de decembro:

- **Zona Mera.** Considérase que a presenza de actividade comercial no núcleo de Mera é imprescindible para garantir a calidade de vida da veciñanza e o dinamismo da zona. O comercio de proximidade facilita o acceso a bens e servizos básicos, evitando a necesidade de desprazamentos constantes a outras áreas do municipio ou á cidade da Coruña. Ademais, a súa conservación permite manter un tecido económico vivo, xerando emprego e fomentando o turismo, dado o seu atractivo paisaxístico e costeiro. O peche progresivo de establecementos comerciais en favor do uso exclusivamente residencial podería provocar unha perda de identidade e funcionalidade, convertendo Mera nunha zona dormitorio sen servizos suficientes para atender a demanda da súa poboación estable e estacional. O elevado atractivo do uso residencial na zona, especialmente debido á alta demanda en períodos vacacionais, incrementa significativamente o risco de perda de locais comerciais se non se establecen medidas para regular a implantación de vivendas en baixos. Así, considéranse que nas seguintes zonas a actividade comercial debe ser protexida para garantir o equilibrio de usos no núcleo de Mera, garantindo a súa funcionalidade e viabilidade e evitando que perda a súa identidade:
 - o Contorna das prazas de Ana Kiro e do Arxentino
 - o Edificios con fronte ao paseo da Lagoa
 - o Edificios sitos en rúa Celso Emilio Ferreiro entre as rúas Doutor Fleming e Antonas.
- **Zona Oleiros.** O núcleo de Oleiros conserva certa actividade comercial, aínda que se atopa debilitada. Non se considera axeitado permitir a súa desaparición, xa que o comercio local non só achega servizos esenciais, senón que tamén contribúe a manter o ambiente e a identidade da zona. Por este motivo, e co obxectivo de preservar esta dinamización, establécese a protección do uso comercial en certas áreas, conforme ao indicado no mapa anexo, evitando a perda deste tipo de locais pola súa transformación en vivendas.
- **Zona Perillo.** O núcleo de Perillo, en Oleiros, constitúe un dos principais centros de actividade lúdica e comercial do concello, caracterizándose pola súa diversidade de servizos, establecementos e espazos de encontro que dinamizan a zona e atraen tanto a residentes como a visitantes. A súa localización estratéxica, próxima á cidade da Coruña e ben comunicada a través da N-VI e outras vías principais, contribúe a consolidar o seu papel como eixo comercial clave dentro do municipio. A presenza de supermercados, pequenos comercios, restaurantes, cafeterías e outros servizos fai de Perillo unha área esencial para o día a día da veciñanza, evitando desprazamentos innecesarios cara a outras localidades. Ademais, a súa oferta lúdica, con instalacións deportivas, zonas verdes e paseos como o de Santa Cristina, reforza o atractivo da zona e complementa a súa actividade comercial. O mantemento do uso comercial resulta fundamental para garantir a continuidade da vitalidade urbana de Perillo, por iso, é necesario fomentar a preservación e impulso do tecido comercial, garantindo que o núcleo de Perillo siga cumprindo o seu papel como centro de referencia en Oleiros. Seguindo estes razoamentos, considérase necesario establecer unha área de protección de uso comercial na que non se non se compatibiliza o uso residencial en planta baixa en inmobles de acordo co artigo 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro.
- **Zona Santa Cruz.** Santa Cruz é unha das zonas máis emblemáticas do concello, caracterizada polo seu dinamismo sociocultural. Porén, para garantir que Santa Cruz continúe sendo un espazo vivo e atractivo, resulta fundamental manter e fortalecer a súa actividade comercial. Os pequenos establecementos, os negocios locais e a hostalaría desempeñan un papel esencial na dinamización económica da zona, contribuíndo á xeración de emprego e á cohesión social. Ademais, a presenza de comercio de proximidade favorece un modelo urbano sustentable, reducindo a dependencia do transporte e promovendo a interacción social. Santa Cruz require un equilibrio entre a creación de vivenda e a preservación da actividade comercial, dado que ambos os factores resultan esenciais para manter un núcleo urbano funcional. A dispoñibilidade de vivenda é clave para fixar poboación e garantir unha base demográfica estable que sosteña o comercio local,





fomentando unha economía de proximidade. Porén, para que o tecido comercial sexa efectivo e cohesionado, é preciso evitar a súa dispersión excesiva, polo que a planificación urbanística debe establecer áreas nas que se priorice o uso comercial e outras onde se permita a creación de vivendas, asegurando así unha ordenación equilibrada e funcional. Deste xeito, fórmase unha zona comercial ben definida nos planos que se anexan, na que non se permite a vivenda en baixo, e que favorece a concentración de negocios e a súa accesibilidade, ao tempo que se garante espazo suficiente para uso residencial, logrando un crecemento harmónico e sostible de Santa Cruz.

- **Zona Dorneda.** Faise referencia á zona de Rialta, que destaca pola súa localización estratéxica, combinando a tranquilidade dun entorno residencial coa proximidade a servizos esenciais e ás principais vías de comunicación que conectan coa Coruña e outros puntos da comarca. A planificación desta zona busca un equilibrio entre o uso residencial e a creación de espazos verdes e zonas comúns, garantindo así unha alta calidade de vida para os seus residentes.

Porén, para que unha urbanización teña unha identidade propia e funcione de maneira autónoma, resulta fundamental garantir a presenza de actividade comercial que cubra as necesidades cotiás da poboación sen que esta deba desprazarse constantemente a outras áreas. A existencia de comercio de proximidade en Rialta non só mellora a accesibilidade a servizos esenciais, senón que tamén contribúe á cohesión social e ao dinamismo da contorna. Neste sentido, a planificación urbanística debe facilitar a creación de establecementos en puntos estratéxicos, asegurando a súa integración co tecido residencial e evitando a súa dispersión, para consolidar unha área comercial estruturada e funcional. Así, Rialta pode desenvolverse como un núcleo residencial sostible, onde a vivenda e o comercio convivan de maneira equilibrada, favorecendo un modelo urbano dinámico e adaptado ás necesidades da veciñanza. E é por isto que se sinalan as zonas nos planos anexos nas que se blinda o uso comercial, co obxecto fomentar a dinamización económica local.

- **Zona AC-12 - N-VI:** a estrada AC-12 e N-VI en Oleiros constitúe un eixo fundamental para a actividade económica do municipio, concentrando un número significativo de establecementos comerciais e industriais que dependen do tránsito elevado e da accesibilidade directa para o seu correcto funcionamento. A presenza de vivendas nos baixos dos edificios situados nesta zona supón unha limitación para a consolidación da área comercial, porque xeraría conflitos en materia de ruído e actividades permitidas. A convivencia forzada entre establecementos comerciais e vivendas adoita xerar conflitos que prexudican tanto á actividade empresarial como á calidade de vida da veciñanza, polo que resulta necesario establecer unha regulación que protexa e impulse o desenvolvemento do comercio na AC-12 e N-VI. De feito, a ordenanza 2A do PXOM establece unha excepción para as parcelas con fronte a esta estrada, na que favorece o uso comercial con maior intensidade que no resto do territorio ao que se aplica a citada ordenanza.

A fragmentación dos usos impide esta dinámica e prexudica a capacidade do comercio para competir con áreas comerciais situadas en municipios próximos. É por iso que se establece unha protección de zonas comerciais ao longo da estrada.

Á vista da análise realizada, considérase que a correcta ordenación dos usos do solo no Concello de Oleiros resulta esencial para garantir a sostibilidade e o equilibrio entre a creación de vivenda e a preservación da actividade comercial. A desaparición progresiva do comercio de proximidade en determinadas zonas podería xerar un impacto negativo tanto na calidade de vida da veciñanza como no dinamismo económico e na identidade urbana dos núcleos afectados. En exercicio da facultade establecida no artigo 76.5 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, e co obxectivo de evitar unha perda de servizos e unha excesiva conversión de locais comerciais en vivendas, establécese a proposta de protección de áreas comerciais derivada da aplicación do citado artigo nas áreas identificadas nos planos anexos.

Esta proposta fundaméntase en criterios de interese xeral e en razoamentos urbanísticos e socioeconómicos que xustifican a necesidade de manter unha diversidade de usos na trama urbana dos principais núcleos do Concello de Oleiros, asegurando as condicións adecuadas para o desenvolvemento sostible do municipio.

A normativa aplicable nas áreas delimitadas nos planos do expediente será a prevista na Lei do solo de Galicia, no PXOM e planeamento de desenvolvemento vixente, de maneira que se previamente se permitía o troco de uso a vivenda en planta baixa, esta seguirá a ser viable, pero non se poderá implantar este uso en aplicación do artigo 76 da Lei 5/2024, de 27 de decembro.

4. **Proposta de procedemento administrativo para a tramitación do expediente de declaración de zonas comerciais protexidas en aplicación do art. 76.5 da Lei**

(...)

Así, considérase que o Concello de Oleiros poderá realizar o seguinte procedemento con carácter previo ao acordo plenario que exclúa zonas da aplicación do devandito artigo, co obxecto de garantir a participación pública na decisión a adoptar:

- a. **Aprobación inicial.** Cómpre que se realice unha primeira versión do acordo a adoptar, que poderá ser aprobado polo Alcalde en atención ao artigo 21.1.s) LRBRL, co obxecto de obter un documento para a súa exposición ao público.
- b. **Fase de exposición pública (10 días hábiles)**
Ao abeiro do disposto no artigo 83 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, o órgano ao que corresponda a resolución dun procedemento, cando a natureza deste o requira, poderá acordar un período de información pública cunha duración mínima de 10 días. Para ese efecto, publicarase un anuncio no Diario oficial





correspondente a fin de que calquera persoa física ou xurídica poida examinar o expediente, ou a parte do mesmo que se acorde.

c. *Aprobación definitiva*

Unha vez finalizado o trámite de exposición pública, haberán de analizarse as alegacións que se presenten, realizar os axustes pertinentes na proposta e proceder á aprobación definitiva desta polo Pleno do Concello de Oleiros.

5. Conclusións e proposta de actuación

Establécense as seguintes conclusións:

- *É necesario determinar as zonas de protección dos usos comerciais no Concello de Oleiros ao abeiro do establecido no art. 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro, co obxecto de garantir a correcta ordenación dos usos do solo no Concello de Oleiros, e procurando a sostibilidade e o equilibrio entre a creación de vivenda e a preservación da actividade comercial. A desaparición progresiva do comercio de proximidade en determinadas zonas podería xerar un impacto negativo tanto na calidade de vida da veciñanza como no dinamismo económico e na identidade urbana dos núcleos afectados.*
- *Esta proposta fundaméntase en criterios de interese xeral e en razoamentos urbanísticos e socioeconómicos que xustifican a necesidade de manter unha diversidade de usos na trama urbana dos principais núcleos do Concello de Oleiros, asegurando as condicións adecuadas para o desenvolvemento sostible do municipio.*
- *A normativa aplicable nas áreas delimitadas nos planos do expediente será a prevista na Lei do solo de Galicia, no PXOM e planeamento de desenvolvemento vixente, de maneira que se previamente se permitía o troco de uso a vivenda en planta baixa, esta seguirá a ser viable, pero non se poderá implantar este uso en aplicación do artigo 76 da Lei 5/2024, de 27 de decembro.*

(...)"

En vista do anteriormente exposto, en exercicio das facultades conferidas polo art. 21.1.s) LRBRL, **RESOLVO:**

PRIMEIRO.- aprobar a proposta inicial de delimitación de áreas comerciais protexidas en aplicación do art. 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro de conformidade coa proposta técnica efectuada con data 19 de marzo de 2025, e tendo en conta os planos que se xuntan no expediente, con CSV QK5FQTLZS0X6AM6C.

SEGUNDO.- ao abeiro do disposto no artigo 83 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, aperturar un período de información pública cunha duración mínima de 10 días por aplicación do artigo 33 LPAC, aos efectos de dar publicidade e permitir que se presenten alegacións á proposta inicial aprobada no punto PRIMEIRO. Para ese efecto, publicarase un anuncio no Diario oficial correspondente a fin de que calquera persoa física ou xurídica poida examinar o expediente, ou a parte do mesmo que se acorde.

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Alcalde do Concello de Oleiros, don Ángel García Seoane, e a Secretaria accidental, dona María Pilar Cela Álvarez, que da fe. (Asinado aos efectos exclusivamente do artigo 3.2 do RD 128/2018 de 16 de marzo e o artigo 2.1 do Decreto 24/2018 do 15 de febreiro).

