



CONCELLO DE
OLEIROS

Certificado

Marcos Veiga Rodríguez, secretario accidental do Concello de **Oleiros** (A Coruña).-

C E R T I F I C O:

Que na sesión extraordinaria do Concello Pleno que tivo lugar o día 30 de abril de 2025, adoptouse o acordo seguinte:

“Punto 3.- Adopción de acordo en orde á delimitación de áreas comerciais protexidas, en aplicación do art. 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro

“1. Antecedentes

I. O Parlamento de Galicia aprobou a Lei 5/2024, de 27 de decembro, 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 recolleu 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.

II. Mediante Decreto 2025001412, de 20 de marzo, aprobouse 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. Aperturouse na mesma resolución un período de información pública de 10 días hábiles mediante publicación do BOP de anuncio publicado o 25 de marzo de 2025 (BOP núm. 57), e na páxina web do Concello, a efectos de darlle publicidade e permitir que se presenten alegacións á proposta inicial.

III. Rematado o prazo de presentación de alegacións con data 8 de abril de 2025, recibíronse as seguintes:





CONCELLO DE OLEIROS

- NRE 2025006526, de 1 de abril, presentada por don José González Fuentes, en representación de Habitare Coruña, S.L.
- NRE 2025006576, de 2 de abril, presentada por don Gonzalo Serantes Conchado.
- NRE 2025007052, de 7 de abril, presentada por José Antonio López Blanco
- NRE 2025007083, de 8 de abril, presentada por Guillermo Pérez Almendral

2. Normativa aplicable

- Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas
- Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RSG)
- Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros; aprobación definitiva por Orde de 11 de decembro de 2014, da e Consellería de medio ambiente, territorio e infraestruturas da Xunta de Galicia (BOP da Coruña núm. 29 de 12 de febreiro de 2015, DOG núm. 16 de 26 de xaneiro de 2015). O PXOM non foi sometido a avaliación ambiental, polo que na súa disposición final terceira establece a necesidade de sometemento a avaliación ambiental de todo o planeamento que o desenvolva.

3. Fundamentación xurídica

a. Fundamentación e motivación da necesidade de adoptar o acordo de delimitación de áreas comerciais protexidas

O comercio desempeña un papel fundamental na formación e consolidación dos núcleos urbanos e das vilas ao longo da historia. Dende as primeiras civilizacións ata a actualidade, a actividade comercial foi un motor esencial para o desenvolvemento das cidades, facilitando o intercambio de bens e servizos e favorecendo o crecemento demográfico, social e económico. O comercio non só fomenta a interacción social e o desenvolvemento da economía local, senón que ademais propicia a configuración do espazo urbano. Mercados, prazas e rúas comerciais convertéronse en eixos vertebradores dos núcleos urbanos, determinando a distribución das vivendas, a localización de servizos e a xerarquización do territorio.

O comercio non só actúa como un factor determinante na creación de núcleos urbanos, senón que ademais constitúe nun motor de emprego e progreso. A apertura de establecementos comerciais atrae poboación, promove o establecemento de novas empresas e favorece o desenvolvemento doutros sectores como a construción, a hostalería ou o transporte. O comercio de proximidade contribúe á fixación de poboación e á redución do despoboamento, ofrecendo servizos esenciais e garantindo unha vida máis sostible para os habitantes. Ademais, a existencia dunha oferta comercial variada mellora a calidade de vida da veciñanza, reducindo a dependencia de grandes cidades para o acceso a produtos e servizos.

Por todo isto, a planificación urbanística debe integrar estratexias que favorezan o desenvolvemento do comercio, garantindo espazos adecuados para a actividade comercial, apoiando o pequeno comercio e promovendo iniciativas que reforcen o seu papel dentro da estrutura urbana. 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.





CONCELLO DE OLEIROS

- 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.

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 sombream en vermello as áreas nas que non se permitirá a aplicación do artigo 76 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, consultables co CSV QK5FQTLZS0X6AM6C na sede electrónica do Concello de Oleiros:

- 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:

- Contorna das prazas de Ana Kiro e do Arxentino
- Edificios con fronte ao paseo da Lagoa
- 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





CONCELLO DE OLEIROS

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 en baixos 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.





CONCELLO DE OLEIROS

Esta proposta fundaméntase en criterios de interese xeral e en razoamentos urbanísticos e socioeconómicos que xustifiquen 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.

b. Resolución das alegacións achegadas

NRE 2025006526, de 1 de abril, presentada por don José González Fuentes, en representación de Habitare Coruña, S.L.

CONTIDO. A alegación presentada por HABITARE CORUÑA, S.L. non se dirixe contra a delimitación de áreas comerciais protexidas aprobada inicialmente polo Concello de Oleiros, senón que propón unha modificación normativa complementaria. En concreto, solicítase que, de maneira paralela á aprobación desta delimitación, se revise a regulación urbanística vixente co obxectivo de permitir expresamente os usos docente e asistencial en planta baixa dentro das ordenanzas 3, 4, 4A e 5.

A parte alegante xustifica a súa petición indicando que, se ben nas ordenanzas 4 e 4A xa non se permite o uso residencial en planta baixa, a normativa actual tamén restrinxe os usos docente e asistencial, permitíndoos unicamente en edificacións exclusivas. Esta limitación impide o desenvolvemento de pequenos centros como academias, gardarías, autoescolas ou centros asistenciais, usos que considera especialmente axeitados para ámbitos urbanos de alta densidade, nos que, precisamente, se concentran estas ordenanzas.

Por todo iso, propón que se autoricen estes usos como complementarios en planta baixa, co fin de fomentar a implantación de servizos de proximidade e contribuír á dinamización dos núcleos urbanos. Ao seu xuízo, esta modificación permitiría un maior aproveitamento funcional do espazo urbano, favorecendo un modelo máis mixto, dinámico e adaptado ás necesidades sociais actuais.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓN. Desestimación. A argumentación exposta pola entidade alegante é coherente desde unha perspectiva de ordenación racional do territorio, especialmente tendo en conta que a normativa actual restrinxe estes usos, salvo en edificación exclusiva, mesmo en ámbitos de elevada densidade e intensidade de uso. Porén, cómpre indicar que a solicitude excede o obxecto do procedemento actual, que ten como finalidade exclusiva a delimitación de áreas nas que non se permitirá o cambio de uso de locais a vivenda conforme ao artigo 76.5 da Lei 5/2024. A modificación das condicións de uso das ordenanzas require a tramitación dunha modificación puntual do PXOM ou, de ser o caso, das normas urbanísticas correspondentes, con suxeición ao procedemento legalmente establecido.

En consecuencia, propónse desestimar a alegación ao non referirse ao obxecto específico do procedemento de delimitación previsto no artigo 76.5 da Lei 5/2024. Non obstante, sería axeitado tomar en consideración a cuestión formulada e trasladar o seu contido aos servizos técnicos municipais para a súa análise e posible valoración nun procedemento posterior de modificación do planeamento, de considerarse pertinente.

NRE 2025006576, de 2 de abril, presentada por don Gonzalo Serantes Conchado

CONTIDO. A alegación presentada por Gonzalo Serantes Conchado ten por obxecto solicitar a exclusión do tramo sur da Rúa Francisco Lloréns da delimitación de área comercial protexida no núcleo de Oleiros, ao abeiro do artigo 76.5 da Lei 5/2024, do 27 de decembro. A petición refírese expresamente a edificacións aínda non construídas, previstas no marco do desenvolvemento do Plan Parcial PP-6, e nas que a ordenación vixente establece a obrigatoriedade de destinar a planta baixa ao uso comercial. A única edificación existente no ámbito é a situada nunha parcela municipal, e nela a planta baixa foi xa destinada a aparcadoiro, non desenvolvéndose ningún uso comercial.

O alegante expón que as condicións actuais da rúa —un viario secundario, de nova creación, con escaso tránsito peonil e afastado do centro do núcleo— non fan viable a implantación real de actividade comercial. Ademais, argumenta que existen dotacións comerciais amplamente suficientes nas proximidades (como Parque Oleiros, Mercadona ou a futura área de Os Regos), mentres que mesmo no centro urbano hai locais sen estrear e outros pechados. Advertindo do risco de que se repita a situación da parcela municipal xa construída, sinala que a imposición do uso comercial nas novas edificacións podería derivar en baixos sen actividade durante anos, xerando fachadas cegas que empobrecerían a calidade do espazo urbano.





CONCELLO DE OLEIROS

Por todo iso, propón unha alternativa consistente en permitir o uso residencial e comercial en planta baixa, acompañado dun pequeno retranqueo da edificación e tratamento axardinado, co obxectivo de mellorar a calidade espacial da rúa e dotala de vida. Considera que esta solución favorecería un crecemento máis racional e coherente coa realidade urbanística actual, evitando un resultado urbano apagado e pouco funcional. Solicita, en consecuencia, que se exclúa o citado ámbito da delimitación de área comercial protexida, para garantir unha maior flexibilidade e calidade na ordenación das futuras edificacións.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓN. Desestimación. Unha vez analizados os argumentos expostos, e sen prexuízo das consideracións que poidan formularse no marco dunha futura revisión do planeamento urbanístico aplicable ao ámbito, propónse desestimar a alegación, por non referirse a edificacións existentes susceptibles de acollerse ao réxime do artigo 76 da Lei 5/2024, senón a edificacións de nova construción sometidas a unha ordenación detallada vixente. A finalidade do procedemento actual límitase á aplicación da devandita norma autonómica a locais preexistentes, polo que a cuestión formulada excede o seu obxecto e debería, de ser o caso, abordarse a través da tramitación dun instrumento de modificación puntual do planeamento.

NRE 2025007052, de 7 de abril, presentada por José Antonio López Blanco

CONTIDO. A alegación presentada por José Antonio López Blanco, propietario de dous baixos no número 36 da rúa Viñas de Babilonia (Santa Cruz), solicita que o inmovible sexa excluído da delimitación como zona comercial protexida en aplicación do artigo 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro. Como principal argumento, indica que os seus locais carecen das condicións mínimas para seren considerados comerciais, debido á falta de accesibilidade e visibilidade ocasionada pola instalación de xardineiras, escaleiras e ramplas por parte do Concello, elementos que considera que constitúen auténticas barreiras arquitectónicas.

Así mesmo, expón que a vexetación presente nas xardineiras (aucubas xapónicas) xera un muro visual que impide a visibilidade dos locais desde a rúa, dificultando a súa funcionalidade comercial. Asegura que desde a instalación destes elementos, os locais non volveron ter actividade, ao contrario do que ocorría anteriormente, cando estaban ocupados por negocios de hostalaría e restauración. Ademais, denuncia a presenza continuada de lixo, pragas e mesmo xiringas na contorna, o que contribúe a un estado de abandono que desincentiva calquera uso comercial.

Por todo isto, solicita que se acometan actuacións correctoras: a eliminación das barreiras arquitectónicas, a mellora da accesibilidade e visibilidade, e o traslado ou soterramento dos contedores de lixo situados fronte ao edificio. Subsidiariamente, no caso de que o Concello decida manter a situación actual, pide expresamente que se exclúa o edificio da delimitación de zona comercial protexida, co fin de permitir a aplicación do artigo 76 da Lei 5/2024 e posibilitar o cambio de uso dos locais a vivenda.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓN. O inmovible obxecto da alegación sitúase dentro do núcleo urbano consolidado de Santa Cruz, nunha rúa que presenta un uso comercial activo e continuado, sendo este un dos principais argumentos que fundamentan a súa protección. Así, ata o número 25 da mesma rúa practicamente a totalidade dos baixos contan con actividade comercial en funcionamento, conformando un eixo terciario coherente e dinamizador da contorna. Ademais, na propia contorna dos locais dos que é titular o alegante existen establecementos activos no número 25 (ferretería), no 26 (clínica podolóxica), no 31 (local comercial operativo), e na esquina coa rúa Suárez Picallo (establecemento de restauración). Na contorna inmediata sitúase tamén un local dunha empresa de construción, e na rúa Luis Pimentel, perpendicular á rúa Viñas de Babilonia, funciona un taller. Tamén existe un local de decoración do fogar no número 38. Todo isto pon de manifesto a existencia dun tecido comercial consolidado e funcional, que cómpre protexer para garantir a diversidade de usos e a oferta de servizos á veciñanza.

Ademais, a zona localízase nas inmediacións do ámbito urbanizable SUD-10 do PXOM, cunha previsión de arredor de 400 vivendas e cuxo desenvolvemento xa se está a estudar. Este crecemento futuro reforza a necesidade de preservar espazos comerciais que dean soporte á nova demanda residencial, evitando a xeración de barrios monofuncionais sen servizos de proximidade.

Por outra banda, resulta incoherente pretender o cambio de uso a vivenda invocando unhas condicións urbanas —como deficiente accesibilidade, falta de visibilidade ou degradación do espazo público— que, de ser certas, afectarían de igual ou maior forma ao uso residencial, especialmente en termos de habitabilidade, salubridade e seguridade. Así pois, o propio argumento da alegación cuestiona a idoneidade do inmovible para calquera uso, sen fundamentar por que a vivenda sería máis viable que o uso terciario.

Finalmente, tómase nota das observacións realizadas polo alegante en relación coa configuración da contorna e co estado dos espazos públicos adxacentes, que serán tidas en conta de cara a futuras actuacións de mellora e





CONCELLO DE OLEIROS

humanización da zona, especialmente no relativo á accesibilidade e á ordenación do mobiliario urbano. Non obstante, tales aspectos non desvirtúan a motivación urbanística da delimitación realizada, polo que a alegación debe ser desestimada, mantendo o inmovible dentro da área comercial protexida segundo a proposta técnica incorporada ao expediente.

NRE 2025007083, de 8 de abril, presentada por Guillermo Pérez Almendral

CONTIDO. Guillermo Pérez Almendral presenta alegacións solicitando que o local de súa propiedade, situado na urbanización Rialta, sexa excluído da delimitación como zona comercial protexida. Argumenta que o inmovible se atopa en estado bruto desde a súa construción no ano 1993, sen que nunca tivese actividade comercial nin calquera outro uso, polo que non pode farse dun cambio de uso senón dunha primeira asignación funcional. Achega unha taxación técnica na que se conclúe que o local reúne as condicións técnicas e urbanísticas necesarias para a súa conversión a vivenda conforme ao artigo 76.5 da Lei 5/2024.

Sostén que a zona na que se atopa o inmovible carece dun tecido comercial real e consolidado, polo que considera desproporcionada e arbitraria a súa inclusión nunha zona protexida. Entende que a norma permite a exclusión de ámbitos mediante acordo plenario, pero sempre que exista xustificación técnica individualizada, algo que, ao seu xuízo, non se produce neste caso. Tamén invoca o principio de proporcionalidade e a xurisprudencia urbanística, segundo a cal non se poden manter usos formais se estes son inviables na práctica. Engade que a reconversión do local contribuiría a dar resposta á emerxencia habitacional sen comprometer o equilibrio urbanístico da zona.

Finalmente, solicita que se exclúa expresamente o seu local da delimitación como zona comercial protexida, autorizando o cambio de uso a vivenda. Argumenta que a medida municipal, tal como se aplica, implica unha restrición innecesaria dos seus dereitos urbanísticos, vulnera o principio de igualdade ao tratar de maneira distinta a locais similares noutras zonas do municipio, e contradí o espírito da Lei 5/2024, que pretende facilitar a conversión de locais sen uso en vivendas eficientemente integradas no entorno urbano consolidado.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓN. Desestimación. O local a que se refire a alegación está situado na urbanización Rialta, dentro do ámbito ordenado polo PERI Rialta, aprobado pola Comisión Provincial de Urbanismo na sesión do 21 de febreiro de 1989. Este instrumento de planeamento contén unha ordenanza específica para o uso comercial nesta zona, distinta da ordenanza xeral de vivenda colectiva que regula o ámbito.

En primeiro lugar, cómpre destacar que non se dan no caso os requisitos básicos establecidos polo artigo 76.5 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, para que un local poida acollerse ao réxime excepcional de cambio de uso a vivenda, e que serían:

- a) Que o local estea situado en edificacións existentes de tipoloxía residencial colectiva, e
- b) Que se localice en solo urbano consolidado ou núcleo rural tradicional.

No caso analizado, aínda que o solo se clasifica como urbano, o local alegado non se integra en edificacións de vivenda colectiva, senón que forma parte dunha tipoloxía específica dentro do PERI que configura conxuntos de locais comerciais independentes, sen vivendas construídas sobre eles, e fisicamente separados dos bloques residenciais. En consecuencia, non se cumpre o requisito esencial de estar situado en baixos de edificacións residenciais de vivenda colectiva, o que fai inaplicable o réxime do artigo 76.5 da Lei 5/2024.

Ademais, cómpre ter en conta que a ordenanza específica do PERI Rialta non admite o uso residencial para este tipo de locais independentes, dado que a súa función urbanística está vinculada á redistribución da edificabilidade comercial non consumida nos bloques residenciais, conforme á solución adoptada no planeamento de 1989.

Polo tanto, non procede a exclusión do inmovible da delimitación aprobada como zona comercial protexida, nin resulta legalmente viable o cambio de uso solicitado ao abeiro do artigo 76.5 da Lei 5/2024, ao non cumprirse os requisitos formais nin materiais establecidos pola norma, nin polo planeamento urbanístico aplicable.

a. Tramitación da aprobación do acordo

De conformidade co establecido no artigo 76.5 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, a aplicación do réxime previsto neste precepto producirase de forma directa transcorridos catro meses desde a entrada en vigor da norma, é dicir, a partir do 1 de maio de 2025, dado que a lei entrou en vigor o 1 de xaneiro de 2025 conforme á súa disposición derradeira terceira.

Non obstante, a citada previsión legal permite que os concellos, en calquera momento, poidan acordar a súa non aplicación, total ou parcial, no ámbito do seu termo municipal, mediante acordo plenario debidamente motivado. Este acordo deberá basearse en razóns derivadas da necesidade de preservar a actividade comercial en





CONCELLO DE OLEIROS

determinados ámbitos territoriais, tal e como se expón e xustifica no presente informe-proposta. En consecuencia, resulta procedente elevar ao Pleno da Corporación a presente proposta de delimitación de áreas comerciais protexidas, en exercicio das competencias que a normativa vixente lle atribúe a este concello.

4. 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 canto ás alegacións presentadas, procede a súa desestimación en atención aos argumentos expostos no presente informe.

5. Proposta de actuación

En vista do anteriormente exposto, propónse que o Pleno, en exercicio das facultades conferidas polo art. 76.5 da Lei 5/2024, de 27 de decembro, adopte unha resolución na que resolva:

PRIMEIRO.- resolver as alegacións presentadas no trámite de información pública no seguinte senso:

• NRE 2025006526 – Habitare Coruña, S.L. (1 de abril de 2025)

A entidade solicita modificar a normativa urbanística vixente para permitir os usos docente e asistencial en planta baixa nas ordenanzas 3, 4, 4A e 5, alegando que a súa exclusión actual limita a implantación de servizos de proximidade como academias ou centros asistenciais, especialmente en zonas de alta densidade.

Resolución: Desestimación. A alegación excede o obxecto do procedemento (delimitación de áreas comerciais protexidas segundo o artigo 76.5 da Lei 5/2024) e deberá valorarse, de ser o caso, no marco dunha futura modificación do PXOM.

• NRE 2025006576 – Gonzalo Serantes Conchado (2 de abril de 2025)

Solicita excluír o tramo sur da Rúa Francisco Llorens da delimitación, xa que afecta a edificacións futuras previstas no Plan Parcial PP-6. Argumenta que a zona carece de viabilidade comercial e que a obrigatoriedade de uso comercial podería derivar en baixos sen uso, reducindo a calidade urbana.

Resolución: Desestimación. A alegación refírese a edificacións non existentes e queda fóra do ámbito do procedemento, centrado en locais preexistentes. A cuestión poderá ser considerada nunha eventual modificación do planeamento.

• NRE 2025007052 – José Antonio López Blanco (7 de abril de 2025)

Solicita que os seus locais na rúa Viñas de Babilonia sexan excluídos da zona comercial protexida, alegando falta de accesibilidade e visibilidade por obstáculos urbanísticos. Denuncia o abandono da contorna e a inviabilidade comercial actual. Propón actuacións correctoras ou, subsidiariamente, o cambio de uso a vivenda.

Resolución. Desestimación. Constátase que o inmovible se atopa nunha rúa con actividade comercial consolidada e dinamizadora. A súa proximidade ao SUD-10 reforza a necesidade de preservar usos terciarios. Os problemas de accesibilidade alegados afectarían tamén negativamente ao uso residencial. Anótasen as deficiencias da contorna para futuras melloras, pero sen que estas xustifiquen a exclusión da zona protexida.

• NRE 2025007083, de 8 de abril, presentada por Guillermo Pérez Almendral

Solicita que o seu local na urbanización Rialta sexa excluído da zona comercial protexida, alegando que nunca tivo uso e se atopa en estado bruto desde 1993. Afirmar que non existe tecido comercial no entorno e que o cambio de uso a vivenda sería unha primeira asignación funcional, non unha transformación. Achega informe técnico que





CONCELLO DE
OLEIROS

acredita a viabilidade da conversión segundo a Lei 5/2024. Considera a inclusión na zona protexida arbitraria e desproporcionada. Invoca o principio de igualdade e pide a aplicación do artigo 76.5 para permitir o uso residencial.

Resolución. Desestimación. O local está situado en solo urbano, pero non en edificación de vivenda colectiva, senón en edificacións comerciais independentes segundo o PERI Rialta, cunha independencia tanto física como regulatoria da vivenda colectiva, ao aplicarse ordenanzas diferentes para a súa regulación no PERI. A súa función urbanística está ligada á redistribución da edificabilidade comercial. Non procede, pois, a exclusión da zona protexida nin o cambio de uso solicitado.

SEGUNDO.- aprobar a 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, tendo en conta os planos que se xuntan en documento anexo, con CSV QK5FQTLZS0X6AM6C.

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.

TERCEIRO.- dar traslado do acordo á Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas da Xunta de Galicia, e publicalo no Boletín Oficial da Provincia, así como na sede electrónica páxina web do Concello de Oleiros.

CUARTO.- delegar na Alcaldía a resolución de calquera alegación, recurso ou cuestión incidental relacionada co presente acordo.

QUINTO.- Contra esta resolución, que pon fin á vía administrativa, cabe a interposición dos seguintes recursos:

3. Con carácter potestativo recurso de reposición, no prazo dun mes, a partires do día seguinte ao que reciba a presente notificación, ante o mesmo órgano que a ditou. Neste caso, non poderá interpoñer recurso contencioso-administrativo ata que sexa resolto expresamente ou se produza a desestimación presunta do recurso de reposición interposto, todo elo conforme ao establecido nos artigos 123 e 124 da Lei 39/2015 de 1 de outubro do procedemento administrativo común das administracións públicas.

4. Recurso contencioso-administrativo, no prazo de dous meses a partires do día seguinte ó da notificación do acto de resolución do recurso de reposición, se fose expreso, se fose presunto, o prazo será de seis meses a partires do día seguinte a aquel en que, de acordo coa súa normativa específica, se produza o acto presunto. O recurso contencioso-administrativo pódese interpoñer ante o Xulgado do Contencioso-administrativo da cidade da Coruña, de acordo co artigo 8.1 da Lei 29/98 de 13 de xullo, reguladora da xurisdicción contencioso-administrativa.

O anterior enténdese sen prexuízo da facultade de interposición do recurso extraordinario de revisión cando concorra algunha das circunstancias previstas no artigo 125 da Lei 39/2015, de 1 de outubro (LPACAP), de formulación da solicitude do artigo 106.1 LPACAP ou de interposición de calquera outro recurso que se estime procedente."

E para que conste expido este certificado de conformidade co que dispón o artigo 204 do R.D. 2568/1986, de 28 de novembro (ROF), de orde e co visto e prace do alcalde e coa advertencia á que fai referencia o artigo 206 do ROF citado e a reserva dos termos que resulten da aprobación da acta; Oleiros, asinado dixitalmente polo alcalde e por min, secretario accidental, na data que figura na propia sinatura deste documento.-

