



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**DECRETO**

Na Casa Consistorial de Oleiros, o Sr. Alcalde-Presidente, ÁNGEL GARCÍA SEOANE, dita a seguinte **RESOLUCIÓN**:

“A Consellería de Cultura e Turismo de Galicia, Área Provincial da Coruña solicitou a emisión dun informe en relación cos establecementos de aloxamento turístico na modalidade de vivendas turísticas e vivendas de uso turístico, no PXOM de Oleiros.

A solicitude ven motivada polo feito que o Concello comunica á Axencia de Turismo de Galicia en cada comunicado da inscrición no rexistro de Empresas e Actividades Turísticas das vivendas de uso turístico, que dito uso non está admitido no plan xeral de ordenación municipal como actividade de servizo ao público de aloxamento temporal.

Ao efecto emitiuse informe xurídico el 3 de decembro de 2021, da coordinadora de servizos urbanísticos que di:

**I. ANTECEDENTES**

Defínese como establecemento de aloxamento turístico o “establecemento aberto ao público en xeral, dedicado de maneira habitual a proporcionar hospedaxe temporal mediante prezo, con ou sen outros servizos complementarios”. Por tanto, son as instalacións onde se desenvolve a actividade empresarial de prestación de servizos definida no artigo 33 da lei 7/2011 de Turismo de Galicia:

*“1. Son empresas turísticas as que, de xeito habitual e profesional, prestan servizos, mediante contraprestación económica, no ámbito da actividade turística de aloxamento, restauración e intermediación ou en relación con calquera outro tipo de servizos que poidan ser cualificados como turísticos pola Administración autonómica.*

*2. Os locais e as instalacións abertas ao público onde as empresas turísticas prestan os seus servizos terán a consideración de establecementos turísticos e deberán cumprir as condicións que para eles sexan fixadas nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento.”*

O obxecto deste informe é definir como se inclúen os establecementos de aloxamento turístico da Lei 7/2011 dentro dos usos globais e usos pormenorizados do PXOM de Oleiros, tendo en consideración que a normativa urbanística establece as condicións xerais dos usos ás que han de suxeitarse as diferentes actividades para poder ser desenvoltas nos lugares previstos polo Plan Xeral ou o seu plan de desenvolvemento, sen prexuízo do cumprimento, no seu caso, de cantas normas legais específicas (sectoriais, autonómicas ou estatais) ou ordenanzas ou normas municipais puidesen ser de aplicación.





## CONCELLO DE OLEIROS

Así pois, os plans xerais establecen os usos aos que han de suxeitarse as diferentes actividades para poder ser desenvoltas nos lugares previstos polo plan xeral ou o seu planeamento de desenvolvemento (Artigo 107 do decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do chan de Galicia). Os usos poden ser globais ou pormenorizados conforme determine o instrumento de planeamento correspondente.

Uso global é aquel que o plan xeral asigna con carácter dominante ou maioritario a unha zona ou sector e que é susceptible de ser desenvolto en usos pormenorizados polo propio plan xeral ou por algunha outra figura de planeamento.

Uso pormenorizado é aquel que o plan xeral ou os instrumentos de planeamento que o desenvolven asignan a unha zona concreta. Son aqueles usos correspondentes ás diferentes tipoloxías en que poden desagregarse os usos globais.

O plan xeral para o solo urbano consolidado fai a asignación dos usos pormenorizados correspondentes a cada zona, adscribindo os usos permitidos aos tipos previstos e indicando o único ou únicos usos permitidos, quedando prohibidos os demais (artigo 114 do Decreto 143/2016). Para o solo urbano non consolidado o plan xeral determinará os usos globais (artigo 119 e 120 do Decreto 143/2016) e para o solo urbanizable determinará a asignación de usos globais de cada sector (Artigo 126 do Decreto 143/2016).

Os plans xerais teñen natureza normativa, incorpóranse ao ordenamento xurídico regulando as facultades do dereito de propiedade conforme clasificación e cualificación dos predios. Teñen vixencia indefinida, e a súa eficacia é erga omnes, quedando obrigados ao seu cumprimento os particulares, do mesmo xeito que a Administración.

### II. DEFINICION DE USOS DO PXOM DE OLEIROS

O municipio de Oleiros dispón de Plan Xeral Municipal de Ordenación, aprobado parcialmente por Orde de 11.03.09 da C.P.T.O.P.T., BOP Nº 75 de 02.04.2009, DOG Nº 81 de 28.04.2009, e aprobado definitivamente por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 e BOP Nº29 de 12.02.2015.

O PXOM regula no artigo 94.1 da normativa os seguintes tipos de usos globais:

a) Residencial: **O que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas.**

b) Terciario: O que ten por finalidade a prestación de servizos ao público, ás empresas ou organismos, tales como os servizos de aloxamento temporal, comercio ou venda polo miúdo, servizos persoais, información, administración, xestión pública ou privada, actividades e servizos financeiros e profesionais.

c) Industrial: comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe e distribución de produtos e de venda por xunto.





## CONCELLO DE

### OLEIROS

d) Dotacional: O que serve para prover aos cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporcionar os servizos propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturais.

Os distintos tipos de uso pormenorizado defínense no artigo 94.3 do PXOM. A efectos da súa pormenorización no espazo e para o establecemento das súas condicións particulares distínguense para cada uso global as seguintes clases:

- Uso vivenda. Cando a residencia destínase ao aloxamento de unidades familiares ou asimilables.
- Uso residencial móbil. Cando a residencia prodúcese en espazos acondicionados para o acomodo de complementos habitables transportables e directamente relacionados coa actividade turística e recreativa.
- **Hoteleiro. Comprende o uso terciario de servizo ao público de aloxamento temporal.**
- Comercial. Comprende o servizo terciario destinado a subministrar mercancías ó público mediante venda polo miúdo, venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servizos persoais.
- Oficinas. Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servizos administrativos, de xestión, información, financeiros ou profesionais.
- Salas de reunión e espectáculos. Comprende as actividades ligadas á vida de relación acompañadas de espectáculos.
- Industria en xeral. Cando a actividade de transformación e reparación se desenvolva en establecementos ou locais especialmente preparados para tal fin, ocupando todo ou parte do edificio.
- Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil. É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos, así como ao seu mantemento e entretemento.
- Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e ás de investigación relacionadas con elas.
- Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.
- Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, de minusválidos, asilos, garderías, etc.).





## CONCELLO DE

### OLEIROS

- Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociais, etc.).
- Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto.
- Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.
- Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio e recreo tales como teatro, cine, circo, espectáculos, discotecas, música, etc., que requiren de espazos especializados para o seu desenvolvemento.
- Servizos urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, cemiterios, instalacións de comunicación, de subministro de servizos urbanísticos, etc.
- Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ao exercicio da administración pública, ó desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.
- Agropecuario. Consideraranse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

**O PXOM de Oleiros unicamente contempla un só tipo de establecemento de aloxamento turístico dos definidos na Lei 7/2011 de Turismo de Galicia, ao regular o uso hostaleiro no artigo 96 do PXOM co seguinte texto:**

*“Art. 96. Regulación do uso hoteleiro.*

#### *1. Clasificación.*

*Establécense as seguintes categorías:*

*Categoría 1ª: cunha superficie maior de 600 m<sup>2</sup> ou cunha capacidade maior de 30 prazas.*

*Categoría 2ª: cunha superficie non maior de 600 m<sup>2</sup> ou con capacidade non superior a 30 prazas.*

#### *2. Condicións xerais.*

*Os establecementos hoteleiros tipificaranse segundo as categorías establecidas polas disposicións vixentes. As condicións de programa serán como mínimo as establecidas polo Decreto 267/1999 da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.*





## CONCELLO DE OLEIROS

### 3. Aparcamentos.

*Dispoñerase de dúas prazas de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados construídos de local destinado a hospedaxe ou por cada tres (3) habitacións se resultase número maior."*

O Decreto 57/2016, do 12 de maio, de ordenación dos establecementos hoteleiros, na súa disposición derogatoria única, establece que "*queda derogado o Decreto 267/1999, do 30 de setembro, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros, así como calquera outra disposición de igual ou inferior rango que se opoña ao establecido neste decreto*". **Polo tanto, a referencia que o PXOM de Oleiros fai ao Decreto 267/1999 debe entenderse referido ao Decreto 57/2016. Este Decreto regula no artigo 3.4 as seguintes modalidades de hoteis:**

- a) Hoteis.
- b) Hoteis apartamento.
- c) Hoteis balneario.
- d) Hoteis talaso.
- e) Moteis.

O Decreto 57/2016 non regula as vivendas nin apartamentos turísticos, polo que non se entenden incluídos dentro do uso hoteleiro. Constitúen en se mesmo un uso específico non regulado como hoteleiro.

As ordenanzas de solo urbano do plan xeral de Oleiros que autorizan usos hoteleiros son:

- Ordenanza 1: Autoriza en edificio exclusivo e nos baixos da edificación o uso hoteleiro en categoría 2ª: Superficie < 600 m2 ou 30 prazas.
- Ordenanza 2, variantes A, B e C: Autoriza en edificio exclusivo e nos baixos da edificación o uso hoteleiro en categoría 2ª: Superficie < 600 m2 ou 30 prazas.
- Ordenanzas 3, 4 e 5: Autoriza como uso principal en edificación exclusiva, o hoteleiro
- Ordenanza 6: Autoriza o uso hoteleiro sen segregación de parcela.
- Ordenanza 7, é de conservación de usos.
- Ordenanza 8: Autoriza o uso hoteleiro.

### III. PLAN XERAL E NORMATIVA TURÍSTICA

O Plan Xeral de Oleiros establece os usos globais e os usos pormenorizados, de maneira que define como uso residencial aquel que serve para proporcionar aloxamento permanente ás





## CONCELLO DE

### OLEIROS

persoas. O uso hostaleiro defínese como un uso pormenorizado remitíndoo á súa normativa específica, hoxe Decreto 57/2016, do 12 de maio, de ordenación dos establecementos hoteleiros.

A lei 7/2011 de Turismo de Galicia regula os diferentes tipos de establecementos de aloxamento turístico, distinguindo por unha banda os hoteis e por outra os apartamentos e vivendas turísticas. Son dúas modalidades distintas coas súas propias normas específicas, as vivendas turísticas reguladas polo Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, e os establecementos hostaleiros polo Decreto 57/2016, do 12 de maio.

Os establecementos de aloxamento turístico que son obxecto deste informe defínense pola normativa turística como:

Hoteis: Defínense como aqueles establecementos que ofrecen aloxamento, con ou sen comedor e outros servizos complementarios, que ocupen a totalidade dun ou de varios edificios, ou unha parte independizada deles, cuxas dependencias constitúan unha explotación homoxénea, con entradas, escaleiras e ascensores de uso exclusivo, e que reúnan os requisitos técnicos mínimos en función da súa categoría que se determinan neste decreto.

Apartamento turísticos: Teñen a condición de apartamentos turísticos os inmobles integrados en bloques de pisos ou en conxuntos de unidades aloxativas tales como chalés, bungalós e aquelas outras edificacións semellantes que estean destinados na súa totalidade ao **aloxamento turístico, sen carácter de residencia permanente**.

Vivendas turísticas:

1. Enténdese por vivendas turísticas os establecementos unifamiliares illados nos que se preste servizo de aloxamento turístico, cun número de prazas non superior a dez e que dispoñen, por estrutura e servizos, das instalacións e mobiliario adecuado para a súa utilización inmediata, así como para a conservación, elaboración e consumo de alimentos dentro do establecemento.

2. A comercialización da vivenda turística deberá **consistir na cesión temporal do uso e desfrute da totalidade da vivenda**, polo cal non se permite a formalización de contratos por habitacións ou a coincidencia dentro da vivenda de usuarios que formalicen distintos contratos.

Vivendas de uso turístico: Terán a consideración de vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas cunha finalidade turística. Para estes efectos, entenderase que existe finalidade turística cando a cesión realícese de maneira reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estancia de curta duración. Constitúen estancias de curta duración aquelas en que a cesión de uso é inferior a trinta días consecutivos. Considerarase cesión reiterada cando a vivenda cédase dúas ou máis veces dentro do período dun ano.





## CONCELLO DE OLEIROS

### CONCLUSIÓN:

- O aloxamento turístico constitúe unha actividade empresarial calquera que sexa a súa modalidade, sexa hostaleira ou exercida a través de vivendas turísticas ou de vivenda de uso turístico (artigo 33 da Lei 7/2011)
- Como actividade empresarial está incluída no uso global terciario do PXOM, incompatible co uso residencial que se destina a proporcionar aloxamento permanente ás persoas. As modalidades de vivenda turística e de uso turístico teñen por obxecto ofrecer estancias temporais ou de curta duración, suxeitas a contraprestación diñeiraria ou prezo (artigos 65, 65 bis, 64 e 55 da Lei 7/2011).
- O PXOM de Oleiros só contempla como uso pormenorizado dentro do uso global terciario, o uso hostaleiro regulado polo Decreto 57/2016, do 12 de maio, pero non as modalidades de vivenda turística nin a vivenda de uso turístico reguladas polo Decreto 12/2017, de 26 xaneiro. Tampouco ningún planeamento de desenvolvemento do PXOM de Oleiros introduciu dentro do uso global terciario un uso pormenorizado distinto da modalidade de uso hostaleiro.
- O artigo 93.4 do Plan Xeral establece que “consideraranse prohibidos todos os usos non comprendidos na cualificación de permitidos ou autorizables. Considerando que o artigo 95 e 96 do PXOM unicamente autoriza o uso hostaleiro regulado polo Decreto 57/2016, do 12 de maio, as modalidades de establecemento de aloxamentos de vivenda turística e de uso turístico constitúen usos prohibidos polo PXOM.
- Así mesmo as vivendas constitúen uso residencial destinado a aloxamento permanente incompatible con este tipo de establecementos turísticos destinados a aloxamentos temporais.

En base ao que se deixa exposto, conclúese que no termo municipal de Oleiros, non está permitido o uso turístico en vivendas e apartamentos turísticos, nin tampouco as vivendas de uso turístico. En consecuencia non se emiten informes favorables solicitados de parte para aportar nas declaracións responsables de inicio de actividade diante a Axencia de Turismo en Galicia (nos casos que se lles esixen ao non presentar ante a administración autonómica a licenza de primeira ocupación ou cédula de habitabilidade). E que ante as comunicacións que fai ao Concello a Axencia de Turismo de Galicia das inscricións efectuadas no Rexistro de Empresas turísticas de vivendas de uso turístico, infórmase de que se trata dun uso non permitido polo planeamento municipal.

O artigo 33 do Decreto 12/2017 regula a actuación administrativa de comprobación deste tipo de actividades por parte da área provincial da Axencia, debendo efectuar comprobacións, controis e inspeccións necesarias relativas á veracidade dos datos declarados, ao cumprimento dos requisitos establecidos na Lei 7/2011, do 27 de outubro, e neste decreto, e á tenencia e validez formal, entre outras, da seguinte documentación: d) Comunicación previa de inicio de actividade presentada diante o Concello.





## CONCELLO DE OLEIROS

Para o efecto déixase constancia que non se presentaron no Concello de Oleiros comunicacións previas por parte das vivendas rexistradas no Rexistro de Vivendas Turísticas, polo que estraña que non se proceda de conformidade co establecido no artigo 34.2 da mesma disposición, xa que ao non dispoñer da “presentación de comunicación previa da actividade ao Concello” deberían proceder á cancelación da inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia.”

Considerando o establecido no artigo 8 do decreto 144/2016 polo que se aproba o Regulamento único e regulación integrada de actividades económicas e apertura de establecementos, en relación á información e consulta previa, segundo o cal:

### *Artigo 8. Instrucións técnicas de aplicación*

*1. Se xorden discrepancias de interpretación entre os distintos servizos dunha mesma Administración sobre o réxime aplicable ás actividades e actos incluídos no ámbito de aplicación deste regulamento e esas discrepancias exceden do simple labor de interpretación xurídico ao abeiro do previsto nas regras de aplicación das normas xurídicas e a interpretación das normas urbanísticas, sectoriais ou ambientais, poderá instarse de oficio a elaboración dun criterio interpretativo que solucione a discrepancia detectada, no marco do disposto na normativa básica do procedemento administrativo común das administracións públicas.*

*2. A unidade que detecte o problema ou requira a decisión elaborará un informe, ditame ou proposta de xeito sucinto e concreto, que recolla as epígrafes de consulta ou problema, normativa afectada e proposta, de ser o caso, e dará traslado do documento para a súa posterior tramitación.*

*3. O órgano competente para aprobar o criterio interpretativo será aquel superior xerárquico a quen corresponda resolver por razón da materia obxecto da interpretación.*

*4. Os criterios interpretativos así establecidos terán efectos fronte a todos os servizos da Administración respectiva desde a data da resolución e, unha vez aprobados, serán comunicados aos diferentes servizos e inseridos no portal electrónico de comunicacións previas e licenzas municipais e, no caso da Administración autonómica, na sede electrónica da Xunta de Galicia.*

*5. As persoas interesadas poderán solicitar do concello correspondente a emisión de criterios interpretativos en relación coa aplicación das determinacións da normativa municipal vixente, para o que seguirán o procedemento establecido nos números 2, 3 e 4 deste artigo.*







## CONCELLO DE OLEIROS

Por todo o que, en uso das facultades outorgadas pola lei, **RESOLVO:**

**Primeiro.-** Aprobar o criterio interpretativo sobre incompatibilidade do uso turístico na modalidade de vivendas e apartamentos turísticos e as vivendas de uso turístico, co réxime de usos do planeamento municipal.

**Segundo.-** Publicar na WEB municipal e no portal electrónico de comunicacións e licenzas.

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Sr. Alcalde, e o Secretario/a accidental, 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).

