

Informe sobre a viabilidade da construción dunha piscina ao abeiro do artigo 89 da LSG e parámetros urbanísticos esixibles (Concello de Amoeiro-Expediente XCP-25/042)

ANTECEDENTES

O 14.07.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2025/1998081) escrito do Concello de Amoeiro no que plantexa á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo unha consulta nos seguintes termos:

"Nun solo clasificado como SOLO URBANIZABLE DELIMITADO, situado no Concello de Amoeiro que posúe un PXOM aprobado definitivamente o 07.09.2007, e polo tanto está adaptado á LOUGA. no que non se iniciou nin está previsto o seu desenvolvemento.

Preténdese a execución dunha piscina de 4x10m executada con muros de formigón armado. Ante o que xorden as seguintes dúbidas:

- 1. ¿Esta actuación pode ser considerada como usos e obras provisionais segundo o artigo 89 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia?*
- 2. ¿Cal sería a parcela mínima para poder executar dita actuación e as distancias de recuados a lindeiros que se deberían respectar, dado que non se especifican no planeamento?"*

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Amoeiro conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente o 07.09.2007 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* do 25.09.2007, cuxa normativa foi publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Ourense* o 03.11.2007.

A Disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), establece no seu apartado 1:

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

[...] b) Ao solo urbanizable delimitado e non delimitado, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.[...]"

TERCEIRA.- A normativa do PXOM de Amoeiro establece no seu artigo 93:

" [...] No solo urbanizable delimitado, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de Plans Especiais de infraestruturas e as de carácter provisional nas condicións establecidas no artigo 102 da Lei 9/2.002, coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004."

O PXOM prevé un sector de solo urbanizable delimitado, cuxas características e parámetros son as que se recollen na ficha relativa á ordenanza específica de solo urbanizable residencial S-1, remitindo a ordenación detallada á aprobación dun plan parcial, sen que conste a data actual a aprobación do referido plan de desenvolvemento.

CUARTA.- O concello consulta se as obras de construción dunha piscina con muros de formigón armado poden entenderse como obras ou usos provisionais, aos efectos do previsto nos artigos 28.2 e 89.2 da LSG.

Á vista da consulta formulada, cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

En todo caso e, na medida en que xa foron obxecto de análise por este órgano consultivo algunha das cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada, pois derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

O réxime das obras e usos de carácter provisional está regulado no artigo 89 da LSG, constituíndo un réxime especial que exceptiona o principio xeral de execución do planeamento urbanístico conforme as súas determinacións, e en consecuencia, presenta certas singularidades.

Así, maila a obrigatoriedade da observancia dos plans, o artigo 89 da LSG habilita a autorizar usos e obras de carácter provisional en tanto non se inicie o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos polo

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



planeamento xeral nin pola lexislación sectorial e sexan as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables.

Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais e, en todo caso, os usos e obras deberán cesar e derrubarse, respectivamente, cando o acordase o concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario farase constar baixo as indicadas condicións no rexistro da propiedade.

Como se sinalou anteriormente, a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse sobre o réxime das obras e usos provisionais, entre outros, nos informes XCP-22/50, XCP 23/017, XCP 24/053, XCP 24/057, XCP 24/068 e XCO 25/017, que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas e dispoñibles na seguinte ligazón:

<https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

O carácter provisional das obras e usos foi obxecto de análise pormenorizado por este órgano consultivo no informe XCP 22/050, no cal se sinalaba:

"[...] a Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia núm. 224/2021, do 26.04.2021, estableceu como notas características dos usos e obras provisionais as seguintes:

"a) Que se deduza das propias peculiaridades construtivas intrínsecas á obra que se pretende realizar, sexa pola súa lixeireza, polo seu carácter desmontable ou porque só ofrezan proveito para situacións efémeras e determinadas.

b) Que, de circunstancias ben definidas, extrínsecas, obxectivas e concomitantes á obra ou uso, se deduza que só teñen que servir para suceso ou período concreto, determinado no tempo e con total independencia da vontade do petionario (...)."

Por último, a provisionalidade fai referencia á "facilidade da súa desmontaxe" e non á mera posibilidade. Neste sentido, a sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia núm. 1035/2007, do 5 de decembro (recurso 4109/2006) puntualiza que "Cos medios e procedementos que ofrece a moderna técnica case calquera construción pódese desmontar e reconstruír, polo que esa simple posibilidade non é o único parámetro que hai que considerar á hora de cualificar unha instalación como facilmente desmontable, senón que hai que contrastalo co test da permanencia ou transitoriedade, vindo a ser algo moito máis cercado aos criterios que distinguen as cousas mobles das inmobles no artigo 334 do Código Civil nos seus números 3º, 4º ou 6º".

En definitiva, a provisionalidade dos usos e obras debe apreciarse nas súas características técnicas, construtivas, o investimento que se vai realizar, a súa posibilidade de reutilización, a facilidade da súa desmontaxe, as perdas polo cesamento da actividade, a temporalidade do seu uso, etc, posto que se trata de evitar que o uso ou obra teña vocación de permanencia indefinida ata o inicio do procedemento de xestión, dada a falta de definición dos parámetros de ordenación detallada da implantación que son esixibles, en todo caso, ás actuacións definitivas ou, se se quere, de permanencia definida."

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



En atención ao exposto, a construción dunha piscina con muros de formigón armado, polo seu propio sistema construtivo, dificilmente encaixa na esixencia de ser unha instalación facilmente desmontable, denotando ademais unha clara vocación de permanencia, polo que a dita actuación non semella estar en liña co requisito de que se trate dunha instalación facilmente desmontable con vocación de provisionalidade, tal e como esixe o precepto analizado.

QUINTA.- Por último, o concello pregunta cales serían os parámetros urbanísticos esixibles para a autorización da obra como provisional, nomeadamente, a superficie mínima da parcela e o recuamento a lindeiros, ante a falta de tales determinacións no planeamento urbanístico.

Como xa se expuxo anteriormente, a actuación pretendida non tería encaixe ao abeiro do artigo 89 da LSG.

Non obstante o anterior, convén sinalar que o referido artigo unicamente establece como requisito de contraste relativo a parámetros urbanísticos de aplicación que os ditos usos e obras non estean expresamente prohibidos polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial e que non comporten usos residenciais ou industriais; non resultando esixible o cumprimento de ningún outro parámetro urbanístico.

SEXTA.- A actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG, debe ser obxecto, no seu caso, de título habilitante municipal de natureza urbanística, sendo competencia exclusiva do concello o seu outorgamento, dacordo co establecido non artigo 25.2. a) *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

A tal efecto, corresponde ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente e á vista do proxecto e documentación que conste no mesmo, se a actuación pretendida pode ter encaixe na regulación contida no artigo 89 da LSG.

CONCLUSIONES

1.- A construción dunha piscina con muros de formigón armado, polo seu propio sistema construtivo, dificilmente encaixa na esixencia de ser unha instalación facilmente desmontable, denotando ademais unha clara vocación de permanencia, polo que a dita actuación non semella estar en liña co requisito de que se trate dunha instalación facilmente desmontable con vocación de provisionalidade, tal e como esixe o precepto analizado.

2.- A autorización das obras e usos provisionais do artigo 89 da LSG unicamente esixe a verificación de que non estean expresamente prohibidos polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial e que non comporten usos residenciais ou industriais; non resultando esixible o cumprimento de ningún outro parámetro urbanístico.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

