

Informe sobre a posibilidade de execución dunha piscina en solo urbano ao abeiro do réxime das edificacións desconformes co planeamento urbanístico do artigo 63 do Plan Básico Autonómico de Galicia (Concello de Pantón, Expediente XCP-25/048)

ANTECEDENTES

I.- O 26.08.2025 tivo entrada no Rexistro electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2025/2326371) oficio asinado polo alcalde do Concello de Pantón no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre a posibilidade de construción dunha piscina nunha parcela na que existe unha edificación destinada a apartamentos turísticos nesta situación:

"[...] O concello de Pantón carece de planeamento aprobado definitivamente con anterioridade a entrada en vigor de la Lei 9/2002 de 30 do decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

[...] Polo tanto o réxime xurídico que resulta de aplicación é o previsto no DECRETO 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia e o resto de Normativa urbanística vixente, así como a Lexislación sectorial concorrente. Segundo o artigo 34 da LS e a vista das características do emprazamento, a categoría de solo máis acomodada ao lugar onde se desenvolven as obras é a de SOLO URBANO ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVO.

SEGUNDO. A edificación destinada a apartamentos NON cumpre as prescricións previstas na ordenanza descrita no DECRETO 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia. Supera o fondo máximo edificable así como o número de alturas permitidas, polo tanto atópase nunha situación de desconformidade co planeamento segundo o descrito no artigo 90 da Lei 2/2016 do solo de Galicia e no 205 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.

[...]

Á vista do anterior solicítase asesoramento sobre:

É factible a instalación dunha piscina en solo urbano como complemento dunha edificación destinada a apartamentos turísticos a cal se atopa en situación de desconformidade co plan?

A devandita instalación podería ser colocada na traseira da edificación superando o fondo máximo edificable?"

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

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
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



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 Pantón non dispón de planeamento urbanístico xeral, polo que de conformidade co previsto na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, resulta de aplicación o previsto no seu número 4:

"4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:

a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia".

Así mesmo, conforme aos artigos 2 e 8 do Plan Básico Autonómico, aprobado polo *Decreto 83/2018, do 27 de agosto*, (en adiante PBA), este instrumento de planeamento urbanístico ten por obxecto, entre outros, establecer unha regulación de carácter xeral dos diferentes usos do solo e da edificación e, en virtude do seu carácter subsidiario, as súas determinacións son aplicables con carácter vinculante nos concellos que carezan de plan xeral de ordenación municipal ata que se doten del.

TERCEIRA.- O concello consulta sobre a viabilidade da execución dunha piscina nunha parcela que responde á clasificación de solo urbano, segundo o apartado 4 da disposición transitoria primeira da LSG, e ten encaixe na *Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva* do Anexo normativo do PBA, ao ser a máis acomodada ao lugar no que se desenvolven as obras, segundo sinala o concello. Nesa parcela existe unha edificación destinada a apartamentos turísticos, que segundo se indica, excede do fondo máximo edificable así como o número de alturas permitidas na devandita ordenanza.

Cómpre sinalar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a emisión de informes sobre a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, correspondendo en todo caso ao concello a interpretación e aplicación do seu planeamento urbanístico municipal.

En todo caso, por si puidese resultar de utilidade, fanse as seguintes consideracións.

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
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



CUARTA.- O artigo 90 da LSG regula o réxime xurídico das edificacións en situación de fóra de ordenación, así como aquelas que non sexan plenamente compatibles coas determinacións do planeamento urbanístico, nos seguintes termos:

"1. Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

Nestes edificios, construcións e instalacións poderá manterse o uso preexistente, en todo caso, mesmo de se tratar de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente, e só poderán realizarse neles obras de conservación e as necesarias para o mantemento do dito uso preexistente.

O disposto no parágrafo anterior enténdese sen prexuízo da posibilidade de cambio de uso para calquera dos usos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles.

En ambos os casos, os propietarios deberán renunciar ao incremento do valor expropiatorio, sen que tal renuncia afecte as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en adecuadas condicións de conservación, de acordo co correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente.

O réxime previsto neste número será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos.

2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no número anterior, e poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no número anterior.

Nas edificacións, construcións e instalacións no solo rústico que se atopen na situación descrita no parágrafo anterior, poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente; tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos os casos, logo do título habilitante de natureza urbanística e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, admitiranse as obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación."

Este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse sobre as intervencións permitidas no réxime do artigo 90 da LSG, entre outros nos informes XCP 22/027, XCP 22/044, XCP-23/010, XCP-23/064, XCP-24/005; XCP-24/013; XCP-24/042 e XCP-24/053; XCP-24/057; XCP

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
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



25/004; XCP 25/024 que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, dispoñibles na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

Neste caso, á vista da previsión do número 2 do artigo 90 e tratándose dun concello sen planeamento xeral, é o Plan Básico Autonómico o que establece o réxime e as obras permitidas nas edificacións, construcións e instalacións emprazadas en terreos que responden á clasificación de solo urbano consolidado e que non resulten plenamente compatibles coa súa normativa e ordenanza tipo particular de aplicación subsidiaria e, en todo caso, poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no artigo 90.1 da LSG antes sinalado.

A este respecto o artigo 63 do PBA, relativo ao réxime das edificacións desconformes co planeamento urbanístico, establece:

"1. Nas edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado na normativa urbanística vixente, poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten á ordenanza que resulte de aplicación.

2. En ningún caso, poderá agravarse a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial."

Tal se sinalou no informe XCP-23/064, con carácter xeral, tal agravamento da situación de incompatibilidade debe entenderse referido ao parámetro urbanístico concreto que determinou a desconformidade da edificación, construción ou instalación co planeamento urbanístico, polo que o inciso do citado apartado 2 non nega ningunha posibilidade de intervención de mellora, ou realización de obras que impliquen a prolongación da vida útil da edificación, sempre que non incidan sobre as partes ou elementos do inmovible que incumpren as determinacións de ordenación do instrumento de planeamento urbanístico.

Nese contexto, o que permite o artigo 63 son obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten á ordenanza que resulte de aplicación.

O Anexo I do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG), no seu apartado 9, define:

- Obras conservación: *"medidas e accións dirixidas a que os inmovibles conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten a súa funcionalidade, as súas características formais e o seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño".*

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
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



- Obras de mantemento: *"actividades cotiás, continuas ou periódicas, de escasa complexidade técnica realizadas sobre o soporte material do inmovible para que se manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos."*

No informe XCP-24/042 esta comisión pronunciouse sobre estes conceptos nos seguintes termos:

« As obras de conservación están definidas no apartado 9.c) do Anexo I do RLSG como as "medidas e accións dirixidas a que os inmovibles conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten a súa funcionalidade, as súas características formais e o seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño".

Fronte ás obras de conservación, a normativa urbanística non especifica que se entende por obras necesarias para o mantemento do uso preexistente, polo que estamos en presenza dun concepto xurídico indeterminado que admiten unha certa marxe de apreciación técnica a avaliar en cada caso concreto en atención ás circunstancias concorrentes.

En calquera caso, con carácter xeral, este órgano consultivo manifestou que cabería entender que teñen esta consideración as obras necesarias para dar cumprimento ao deber de conservación imposto polo artigo 135 da LSG ás persoas propietarias de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións. Nomeadamente, as obras conducentes a conservarlos nas condicións legais para servir de soporte aos usos aos que están destinados e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente exixibles previstas na letra c) do citado precepto, así como as necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación establecidos nas normas legais que lles sexan exixibles en cada momento, recollido na letra d). [...]"

Na consulta formulada, a *Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado, Uso residencial. Edificación intensiva* regulada nos artigos 76 a 93 do PBA a que, segundo indica a solicitude, resultaría de aplicación, admite o uso hoteleiro con carácter complementario, compatible ou alternativo, sendo o uso alternativo aquel que pode substituír na súa totalidade ao uso principal (art. 12.5 do PBA), e o uso hoteleiro aquel que comprende as actividades destinadas a satisfacer o aloxamento temporal (art. 20.1 do PBA).

Polo tanto, polo entenderse que a instalación dunha piscina complementaria a unha edificación destinada a un uso admitido como alternativo resulta factible, sempre que se axuste ás condicións da ordenanza e non incida sobre as partes do inmovible que incumpren os parámetros de fondo e altura permitidos.

QUINTA.- En segundo lugar, o concello consulta se a devandita instalación podería ser colocada na traseira da edificación superando o fondo máximo edificable que permite a *Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado, Uso residencial. Edificación intensiva*, que no que aquí interesa está suxeita ás seguintes condicións na normativa do PBA:

"Subsección 1ª. Parámetros sobre tipoloxía e intensidade da edificación

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
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



Artigo 78. Tipoloxías edificatorias

1. Vivenda en edificación entre medianeiras en cuarteirón pechado ou aberto. Grafitada nos planos coma 2A.

2. Poderanse admitir configuracións de vivenda colectiva en bloque aberto co fin de conseguir unha mellor adaptabilidade funcional ou enerxética. Estas actuacións virán acompañadas da redacción dun estudo de detalle. A súa grafía nos planos será a de 2B. [...]

Artigo 79. Ocupación

1. Tipo 2A: a ocupación virá limitada polo fondo máximo existente entre medianeiras.

2. No caso de edificación en bloque aberto, libre sobre parcela (2B), a ocupación será do 50 % da parcela neta. O resto da parcela deberá estar dedicado a zona verde ou espazo libre de titularidade privada. [...]

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición da edificación

Artigo 84. Fondo edificable

No tipo 2A, o fondo máximo será de 14,00 metros para todas as plantas; no 2B definirase a través do correspondente estudo de detalle, que deberá incluír unha análise volumétrica das parcelas contiguas."

O dito concepto recóllese nas definicións sobre a posición da edificación do apartado 6.c do Anexo I do RLSG: "*c) fondo edificable: a dimensión lineal máxima que pode alcanzar a profundidade dunha edificación, medida perpendicularmente á aliñación do vial ou á da fachada que se adopte como referencia*"

En definitiva, trátase dunha dimensión lineal máxima que debe interpretarse de xeito coherente cos restantes parámetros urbanísticos da correspondente ordenanza de aplicación. Desda lectura conxunta infírese que o fondo edificable regulado no artigo 84 do PBA non define unha área da parcela susceptible de ocupar (xa que ese parámetro figura regulado nas condicións de ocupación do artigo 79), senón a profundidade da edificación referida a cada concreta tipoloxía edificatoria.

De feito, para o tipo 2A "*o fondo máximo será de 14,00 metros para todas as plantas*", o que limita o seu alcance á edificación, polo que este parámetro non se aplica á instalación dunha piscina.

Finalmente, resta indicar que as condicións xerais de edificación reguladas no Título III da normativa do PBA resultan de aplicación con independencia da clase de solo na que se asente a edificación, agás que se precise o contrario nas ordenanzas tipo (artigo 29.1 do PBA). Nomeadamente, o artigo 40 do PBA relativo á ocupación dispón:

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
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



"As instalacións tales como piscinas, pérgolas, ramplas, pavimentacións ou pistas deportivas non se considerarán para os efectos da ocupación."

Á vista do exposto, as limitacións que fixa o artigo 79 da ordenanza do PBA non resultan de aplicación para a execución da piscina, polo que non opera a prohibición de exceder o fondo máximo existente entre medianeiras, polo que a colocación da piscina na traseira da edificación resultaría posible sempre que non implique unha extensión do volume desta, e se cumpran as restantes condicións da ordenanza que no seu caso resulten de aplicación.

SEXTA.- En todo caso, a actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG deberá ser obxecto, no seu caso, do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local e o artigo 12.1 da LSG.

Será o concello o que debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a actuación prevista e para a que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

CONCLUSIÓNS

1.- En aplicación do artigo 63 da normativa do Plan Básico Autonómico de Galicia a instalación dunha piscina como complemento dunha edificación destinada a apartamentos turísticos que non resulta plenamente compatible coas determinacións do dito Plan Básico resultará posible sempre que se axuste ás condicións da ordenanza aplicable e non incida sobre as partes do inmovible que incumpren os parámetros urbanísticos, de tal xeito que non se agrave a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial.

2.- O concepto de fondo edificable non define unha área da parcela susceptible de ocupar, senón a profundidade da edificación referida a cada concreta tipoloxía edificatoria, polo que non resulta de aplicación á instalación dunha piscina, se esta constitúe un equipamento externo de urbanización da parcela que non implique a ampliación do volume da edificación.

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.

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
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

