

Informe sobre o título habilitante de natureza urbanística esixible á instalación dunha piscina prefabricada vinculada a uso hoteleiro (Concello de Meis, Expediente XCP-26/004)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 29.01.2026 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2025/252300) oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Meis no que formula a seguinte solicitude á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

“O artigo 142.2.a) da Lei 2/2016 somete a licenza urbanística, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.

Por outra banda, o artigo 2.2.a) da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de Ordenación da Edificación sinala que terán consideración de edificación as obras de edificación de nova construción, agás aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta e o artigo 2.3 indica que considéranse comprendidas na edificación as súas instalacións fixas e o equipamento propio, así como os elementos de urbanización que permanezan adscritos ao edificio.

Neste contexto, suscítase a dúbida sobre o réxime de intervención administrativa aplicable á instalación dunha piscina prefabricada, descuberta, cunha altura inferior a 1,50 metros e sen necesidade de grandes movementos de terra, cando dita instalación se atopa vinculada a un establecemento hoteleiro.

En concreto, prégase se se considera que este tipo de actuación debe cualificarse como unha instalación suxeita a licenza urbanística ao abeiro do artigo 142.2.a) da Lei 2/2016, atendendo ao seu carácter público, ou se, pola contra, podería entenderse como un uso auxiliar da edificación principal, asimilable ao réxime aplicable ás piscinas vinculadas a usos residenciais privados, e, polo tanto, susceptible de tramitación mediante comunicación previa.”

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 Meis conta con Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente o 23.05.2003, publicado no Diario Oficial de Galicia no 17.07.2003 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* 14.08.2003.

Este instrumento conserva a súa vixencia consonte ás regras sinaladas 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.

TERCEIRA.- A solicitude municipal refírese á determinación do título habilitante de natureza urbanística esixible para a instalación dunha piscina prefabricada vinculada a un uso hoteleiro.

En concreto, consúltase se a referida actuación está suxeita á previa obtención de licenza urbanística, por mor do seu carácter público, ou pola contra, se resulta susceptible de tramitación mediante comunicación previa, por entenderse como un uso auxiliar da edificación principal, asimilable ao réxime aplicable ás piscinas vinculadas a usos residenciais privados.

A solicitude de informe non especifica a clasificación urbanística do solo no que se instala a piscina, polo que neste informe pártese da admisibilidade do citado uso na parcela e límitase ao análise do título habilitante de natureza urbanística que resulte esixible.

Este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse respecto do réxime urbanístico de aplicación á instalación de piscinas en solo rústico no Informe XCP-22/003, que está publicado na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, dispoñible na seguinte ligazón:

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

CUARTA.- Con carácter previo á análise da cuestión formulada, convén expor o marco normativo de aplicación.

Os artigos 142.2 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG) e 351.1 do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), relacionan os actos suxeitos á obtención de licenza urbanística municipal, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable.



Concretamente, a letra a) dos citados preceptos, suxeita a licenza urbanística municipal *“os actos de edificación e uso do solo e subsolo que, consonte á normativa xeral de ordenación da edificación, precisen proxecto de obras de edificación”*.

Para tal efecto, o artigo 2.2 *Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación*, establece que terán a consideración de edificación e requirirán un proxecto as seguintes obras:

“a) Obras de edificación de nova construción, excepto aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.

b) Todas as intervencións sobre os edificios existentes, sempre e cando alteren a súa configuración arquitectónica, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou as parciais que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría, ou o conxunto do sistema estrutural, ou teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio.

c) Obras que teñan o carácter de intervención total en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico-artístico, regulada a través de norma legal ou documento urbanístico e aquelas outras de carácter parcial que afecten aos elementos ou partes obxecto de protección”.

Pola súa banda, os artigos 142.3. da LSG e 360.2. do RLSG, establecen que todos os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo que non estean suxeitos a licenza, quedan sometidos ao réxime de comunicación previa.

Exposto o anterior, cómpre remitirse ao sinalado no informe XCP-22/003, no que xa se analizou o título habilitante esixible para a instalación dunha piscina, nos seguintes termos:

“Se atendemos á relación de actos suxeitos a licenza municipal, debemos matizar que unha piscina non cuberta non constitúe un “acto de edificación que precise de proxecto técnico” -uso que estaría suxeito a licenza polo artigo 142.2.a) da LSG, consonte a definición de edificación do artigo 2.2 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación-; nin tampouco é unha instalación, en si mesma considerada, na que se desenvolva un uso residencial -uso que estaría suxeito a licenza polo artigo 142.2.h) da LSG-, aínda que poida, no seu caso, auxiliar aos usos residenciais que se desenvolvan noutras construcións que poidan existir na parcela.

En atención a estes preceptos, tan só sería esixible licenza se para a instalación da piscina é necesario executar un muro de contención de terras, cando a súa altura sexa igual ou superior a metro e medio, consonte ao esixido no artigo 142.2.d) da LSG e no artigo 351.1.d) do RLSG. Tamén sería esixible licenza, se para a súa instalación se precisa executar previamente un gran movemento de terras ou unha explanación, consonte ao previsto no artigo 142.2.e) da LSG, desenvolvido polo artigo 351.1.e) do RLSG. ”



QUINTA.- En todo caso, a consulta refírese a unha actuación que, dacordo co establecido na LSG, deberá ser, no seu caso, obxecto do título habilitante municipal que resulte esixible, o que deberá determinar o concello no exercicio das súas competencias e dacordo co establecido nos artigos 25.2.a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local e 12.1 da LSG.

CONCLUSIÓN

A instalación dunha piscina prefabricada non constitúe un acto de edificación que precise de proxecto técnico consonte a definición de edificación do artigo 2.2 da *Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación*, nin tampouco é unha instalación, en si mesma considerada, na que se desenvolva un uso residencial, aínda que poida, no seu caso, auxiliar aos usos residenciais que se desenvolvan noutras construcións que poidan existir na parcela; polo que non encaixaría no suposto de actos suxeitos a licenza urbanística previstos no artigo 142.2.d) e 142.2.e), respectivamente.

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.

