

## Informe sobre el título habilitante de naturaleza urbanística exigible a la instalación de una piscina prefabricada vinculada a uso hotelero (Ayuntamiento de Meis, Expediente XCP-26/004)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 29.01.2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2025/252300) oficio firmado por la alcaldesa del Ayuntamiento de Meis en el que formula la siguiente solicitud a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

*“El artículo 142.2.a) de la Ley 2/2016 somete la licencia urbanística, los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación.*

*Por otra parte, el artículo 2.2.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación señala que tendrán consideración de edificación las obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta y el artículo 2.3 indica que se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y la equipación propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.*

*En este contexto, se suscita la duda sobre el régimen de intervención administrativa aplicable a la instalación de una piscina prefabricada, descubierta, con una altura inferior a 1,50 metros y sin necesidad de grandes movimientos de tierra, cuando dicha instalación se encuentra vinculada a un establecimiento hotelero.*

*En concreto, se ruega si se considera que este tipo de actuación debe calificarse como una instalación sujeta a licencia urbanística al amparo del artículo 142.2.a) de la Ley 2/2016, atendiendo a su carácter público, o si, por el contrario, podría entenderse como un uso auxiliar de la edificación principal, asimilable al régimen aplicable a las piscinas vinculadas a usos residenciales privados, y, por lo tanto, susceptible de tramitación mediante comunicación previa.”*

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades



que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Meis cuenta con Plan General de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 23.05.2003, publicado en el Diario Oficial de Galicia en el 17.07.2003 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra 14.08.2003.

Este instrumento conserva su vigencia conforme a las reglas señaladas en la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.

**TERCERA.-** La solicitud municipal se refiere a la determinación del título habilitante de naturaleza urbanística exigible para la instalación de una piscina prefabricada vinculada a un uso hotelero.

En concreto, se consulta si la referida actuación está sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, por mor de su carácter público, o por el contrario, si resulta susceptible de tramitación mediante comunicación previa, por entenderse como un uso auxiliar de la edificación principal, asimilable al régimen aplicable a las piscinas vinculadas a usos residenciales privados.

La solicitud de informe no especifica la clasificación urbanística del suelo en el que se instala la piscina, por lo que en este informe se parte de la admisibilidad del citado uso en la parcela y se limita al análisis del título habilitante de naturaleza urbanística que resulte exigible.

Este órgano consultivo tuvo ocasión de pronunciarse respecto del régimen urbanístico de aplicación a la instalación de piscinas en suelo rústico en el Informe XCP-22/003, que está publicado en la página web de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, disponible en el siguiente enlace:

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

**CUARTA.-** Con carácter previo al análisis de la cuestión formulada, conviene exponer el marco normativo de aplicación.

Los artículos 142.2 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG) y 351.1 de su reglamento, aprobado por el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre* (en lo sucesivo, RLSG), relacionan los actos sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.



*Concretamente, la letra a) de los citados preceptos, sujeta a licencia urbanística municipal "los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen proyecto de obras de edificación".*

Para tal efecto, el artículo 2.2 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, establece que tendrán la consideración de edificación y requerirán un proyecto las siguientes obras:

*"a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.*

*b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*

*c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección".*

Por su parte, los artículos 142.3. de la LSG y 360.2. del RLSG, establecen que todos los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo que no estén sujetos a licencia, quedan sometidos al régimen de comunicación previa.

Expuesto lo anterior, es preciso remitirse a lo señalado en el informe XCP-22/003, en el que ya se analizó el título habilitante exigible para la instalación de una piscina, en los siguientes términos:

*"Si atendemos a la relación de actos sujetos a licencia municipal, debemos matizar que una piscina no cubierta no constituye un "acto de edificación que precise de proyecto técnico" -uso que estaría sujeto a licencia por el artículo 142.2.a) de la LSG, conforme a la definición de edificación del artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación-; ni tampoco es una instalación, en sí misma considerada, en la que se desarrolle un uso residencial -uso que estaría sujeto a licencia por el artículo 142.2.h) de la LSG-, aunque pueda, en su caso, auxiliar a los usos residenciales que se desarrollen en otras construcciones que puedan existir en la parcela.*

*En atención a estos preceptos, tan sólo sería exigible licencia si para la instalación de la piscina es necesario ejecutar un muro de contención de tierras, cuando su altura sea igual o superior a metro y medio, conforme a lo exigido en el artículo 142.2.d) de la LSG y en el artículo 351.1.d) del RLSG. También sería exigible licencia, si para su instalación se precisa ejecutar previamente un gran movimiento de tierras o una explanación,*



conforme a lo previsto en el artículo 142.2.e) de la LSG, desarrollado por el artículo 351.1.e) del RLSG. ”

**QUINTA.-** En todo caso, la consulta se refiere a una actuación que, de acuerdo con lo establecido en la LSG, deberá ser, en su caso, objeto del título habilitante municipal que resulte exigible, el que deberá determinar el ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.2.a) de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local* y 12.1 de la LSG.

## CONCLUSIÓN

La instalación de una piscina prefabricada no constituye un acto de edificación que precise de proyecto técnico conforme a la definición de edificación del artículo 2.2 de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación*, ni tampoco es una instalación, en sí misma considerada, en la que se desarrolle un uso residencial, aunque pueda, en su caso, auxiliar a los usos residenciales que se desarrollen en otras construcciones que puedan existir en la parcela; por lo que no encajaría en el supuesto de actos sujetos la licencia urbanística previstos en el artículo 142.2.d) y 142.2.e), respectivamente.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

