

## Informe sobre a posibilidade de conceder licenza para unha casa prefabricada en base ao Plan xeral de ordenación municipal (Concello de Ribadavia-Expediente XCP22/002)

### ANTECEDENTES

1.- O 30.03.2022 tivo entrada no Rexistro electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/855825) oficio do Concello de Ribadavia no que se formula consulta sobre a *"posibilidade, en base o Plan Xeral de Ordenación Municipal, de conceder licenza para una casa prefabricada; dado que o informe da secretaría e o informe emitido pola arquitecta municipal realizan unha interpretación discrepante."*

2.- Co oficio achégase a seguinte documentación:

- Informe da secretaría municipal do 29.03.2022.
- Informe da técnico municipal do 29.03.2022.
- Extracto do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Ribadavia.

3.-Da documentación achegada, determínase que o terreo onde se pretende implantar a casa prefabricada é solo urbanizable delimitado.

### 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 figuran as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Ribadavia conta con Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente o 29.11.2019, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 240, do 18.12.2019 e no *Boletín Oficial da Provincia de Ourense* núm. 67, do 23.03.2020.

**TERCEIRA.-** A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, establece o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, regulando no apartado 1 o seguinte:

*"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:*

[...]

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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



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

[...]

**CUARTA.-** O artigo 3.3.3.2 do Título III do PXOM de Ribadavia regula as obras provisionais, nos seguintes termos:

*"1.- Malia a obrigatoriedade da observancia do PXOM, en zonas pendentes de planeamento de desenvolvemento, ou en sistemas Xerais Viarios ou dotacionais, e con anterioridade ao inicio da xestión correspondente, poderanse autorizar usos ou obras de carácter provisional, por tempo limitado e en precario, sempre que non se atopen expresamente prohibidas polo planeamento ou a lexislación sectorial.*

*2.- Ditas obras non poderán xerar dereitos indemnizatorios e deberán demolerse cando así o acorde o Concello de Ribadavia; para iso deberán ser obras con elementos mínimos imprescindibles que permitan instalacións facilmente desmontables.*

*3.- Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais.*

*4.- A título enunciativo defínense as seguintes:*

[...]

*f) Implantación de casetas prefabricadas ou desmontables e similares, e pisos piloto.*

[...]

*5.- En todo caso, as autorizacións e licenzas estarán suxeitas ao establecido na presente normativa, o Anexo Normativo, a Ordenanza de Licenzas que se elabore e a regulación da lexislación aplicable."*

Así mesmo, o PXOM define os usos provisionais no punto 4 do apartado 4.8.6.10 do seu Título III:

*"4.- Son usos provisionais os que, aínda cando poidan necesitar de obras ou instalacións, sen que houberen de dificultar a execución dos Plans, poden autorizarse con carácter provisional, nos termos dispostos polo artigo 102 da LOUG ou disposición que a substitúa."*

O citado artigo 102 da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, foi substituído polo vixente artigo 89 da *Lei 2/2016 do 10 de febreiro, do solo de Galicia* que, á súa vez, foi desenvolto polo artigo 204 do RLSG, e segundo o cal:

*"1.- Malia a obrigatoriedade da observancia dos plans, poderán autorizarse usos e obras de carácter provisional en solo urbano non consolidado, solo urbanizable e terreos afectados a sistemas xerais en tanto non se inicie o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial (artigo 89.1 da LSG).*

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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



2.- Os usos e obras provisionais deberán cesar e derrubarse cando o acordase o concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario farase constar baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.

As obras executadas para usos provisionais deberán ser as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais (artigo 89.2 da LSG)”.

**QUINTA.-** En atención ao exposto, cómpre sinalar que tanto o planeamento urbanístico municipal do concello de Ribadavia como a normativa urbanística vixente regulan a prohibición expresa de usos provisionais de carácter residencial, o que non habilita para a implantación dunha casa prefabricada, xa que o uso asociado á mesma é un uso residencial que, tal e como se define no punto 4.8.8. do PXOM de Ribadavia, é o que comprende os espazos e dependencias destinadas ao aloxamento humano en forma permanente.

Así mesmo, a previsión contida no número 4 do artigo 3.3.3.2 do PXOM, no que se contemplan, a título enunciativo, posibles usos provisionais, entre eles, a “*implantación de casetas prefabricadas ou desmontables e similares, e pisos piloto*”, non pode en ningún caso entenderse referida á posible implantación dunha casa prefabricada que denota claramente un uso residencial, senón a outro tipo de usos que podan desenvolverse nas referidas instalacións.

**SEXTA.-** A actuación pretendida, dacordo co establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, deberá ser obxecto, no seu caso, do título habilitante municipal de natureza urbanística, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, dacordo co establecido no artigo 25.2. a) Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, e o artigo 12.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

A tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar, na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que consta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

## CONCLUSIÓN

1.- Unha casa prefabricada é un edificio concibido principalmente para vivenda, polo que o uso que se desenvolve na mesma é un uso residencial.

2.- Tanto o PXOM de Ribadavia como a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e o Regulamento que a desenvolve, prohiben expresamente como usos provisionais os

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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



residenciais, polo que non cabe a instalación dunha casa prefabricada en solo urbanizable delimitado como uso ou obra provisional.

O que se informa, 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, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

