

## Informe sobre la posibilidad de conceder licencia para una casa prefabricada en base al Plan general de ordenación municipal (Ayuntamiento de Ribadavia-Expediente XCP-22/002)

### ANTECEDENTES

1.- El 30.03.2022 tuvo entrada en el Registro electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/855825) oficio del Ayuntamiento de Ribadavia en el que se formula consulta sobre la *"posibilidad, en base el Plan General de Ordenación Municipal, de conceder licencia para una casa prefabricada; dado que el informe de la secretaría y el informe emitido por la arquitecta municipal realizan una interpretación discrepante."*

2.- Con el oficio se acompaña la siguiente documentación:

- Informe de la secretaría municipal de 29.03.2022.
- Informe de la técnico municipal de 29.03.2022.
- Extracto del Plan general de ordenación municipal del Ayuntamiento de Ribadavia.

3.- De la documentación aportada, se determina que el terreno donde se pretende implantar la casa prefabricada es suelo urbanizable delimitado.

### 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 figuran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Ribadavia cuenta con Plan general de ordenación municipal aprobado definitivamente el 29.11.2019, publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 240, de 18.12.2019 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense núm. 67, de 23.03.2020.

**TERCERA.-** La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, establece el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, regulando en el apartado 1 lo siguiente:

*"1.- El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas:*

[...]

*b) Al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo.*

[...]



**CUARTA.-** El artículo 3.3.3.2 del Título III del PGOM de Ribadavia regula las obras provisionales, en los siguientes términos:

*"1.- A pesar de la obligatoriedad de la observancia del PGOM, en zonas pendientes de planeamiento de desarrollo, o en sistemas Generales Viarios o dotacionales, y con anterioridad al inicio de la gestión correspondiente, se podrán autorizar usos u obras de carácter provisional, por tiempo limitado y en precario, siempre que no se encuentren expresamente prohibidas por el planeamiento o la legislación sectorial.*

*2.- Dichas obras no podrán generar derechos indemnizadores y deberán demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento de Ribadavia; para eso deberán ser obras con elementos mínimos imprescindibles que permitan instalaciones fácilmente desmontables.*

*3.- No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.*

*4.- A título enunciativo se definen las siguientes:*

*[...]*

*f) Implantación de stands prefabricadas o desmontables y similares, y pisos piloto.*

*[...]*

*5.- En todo caso, las autorizaciones y licencias estarán sujetas a lo establecido en la presente normativa, el Anexo Normativo, la Ordenanza de Licencias que se elabore y la regulación de la legislación aplicable."*

Asimismo, el PGOM define los usos provisionales en el punto 4 del apartado 4.8.6.10 de su Título III:

*"4.- Son usos provisionales los que, aun cuando puedan necesitar de obras o instalaciones, sin que hubieran de dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 102 de la LOUG o disposición que la sustituya."*

El citado artículo 102 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, fue sustituido por el vigente artículo 89 de la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia que, a su vez, fue desarrollado por el artículo 204 del RLSG, y según el cual:

*"1.- A pesar de la obligatoriedad de la observancia de los planes, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente, siempre que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general ni por la legislación sectorial (artículo 89.1 de la LSG).*

*2.- Los usos y obras provisionales deberán cesar y derribarse cuando lo acordara el ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.*

*Las obras ejecutadas para usos provisionales deberán ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales (artículo 89.2 de la LSG)".*



**QUINTA.-** En atención a lo expuesto, es necesario señalar que tanto el planeamiento urbanístico municipal del ayuntamiento de Ribadavia como la normativa urbanística vigente regulan la prohibición expresa de usos provisionales de carácter residencial, lo que no habilita para la implantación de una casa prefabricada, ya que el uso asociado a la misma es un uso residencial que, tal y como se define en el punto 4.8.8. del PGOM de Ribadavia, es lo que comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente.

Asimismo, la previsión contenida en el número 4 del artículo 3.3.3.2 del PGOM, en el que se contemplan, a título enunciativo, posibles usos provisionales, entre ellos, la *"implantación de stands prefabricados o desmontables y similares, y pisos piloto"*, no puede en ningún caso entenderse referida a la posible implantación de una casa prefabricada que denota claramente un uso residencial, sino a otro tipo de usos que puedan desarrollarse en las referidas instalaciones.

**SEXTA.-** La actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, deberá ser objeto, en su caso, del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2. a) Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y el artículo 12.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

A tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar, en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que consta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente.

## CONCLUSIÓN

1.- Una casa prefabricada es un edificio concebido principalmente para vivienda, por lo que el uso que se desarrolla en la misma es un uso residencial.

2.- Tanto el PGOM de Ribadavia como la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y el Reglamento que la desarrolla, prohíben expresamente como usos provisionales los residenciales, por lo que no cabe la instalación de una casa prefabricada en suelo urbanizable delimitado como uso u obra provisional.

Lo que se informa, 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, por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

