

Informe sobre a interpretación do artigo 36.1 do Plan básico autonómico sobre as condicións formais esixibles de parcelamento (Concello de Pontevedra – Expediente XCP-25/043)

ANTECEDENTES

I.- O 18.07.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2025/2051252) oficio asinado polo alcalde do Concello de Pontevedra no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

« [...] Transcribese literalmente o informe emitido para esta consulta polo arquitecto xefe da Oficina Técnica de Licenzas e Inspección en data 13/06/2025:

“A vista da alegación achegada o 6.03.2025 na que se propón solicitar criterio de interpretación do artigo 36 do PBA á “Xunta Consultiva do Territorio e Urbanismo” da Xunta de Galicia, dáse traslado do solicitado.

Parece desprenderse do contido do artigo 36.1 que a finalidade deste artigo é que os novos parcelamentos teñan unha xeometría regular que permita unha adecuada organización das edificacións. Poderíase dicir que o espírito do articulado é de que o resultado do parcelamento sexan fincas ordenadas e con proporcións razoables.

Para o caso da consulta a parcela conta cunha construción e propónse dividir a parcela en catro lotes e o lote resultante que contén a construción contaría ca fronte mínima ao igual que as restantes parcelas. Este parcelamento dá como resultado que a parcela matriz queda con forma de “L”.



Por outra banda, atendendo á literalidade do articulado de forma estrita non se poderían solucionar adecuadamente algúns parcelamentos de fincas con xeometrías complexas como parcelas con viario circundante con forma curva.



No esquema anterior o parcelamento do exemplo da esquerda non cumpriría coa normativa por ter quebras e a proposta do exemplo da dereita si que cumpriría. Neste exemplo se evidencia que un parcelamento con algún quebro podería ser urbanísticamente máis adecuado que un parcelamento sin quebras.” [...]

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



Consulta

En base ao exposto, e de conformidade co ditame emitido, por unanimidade, pola Comisión de Ordenación do Territorio, Urbanismo e Medio Ambiente, na sesión que tivo lugar en data 8/04/2025, instase da Xunta Consultiva en materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo o seu pronunciamento sobre a debida interpretación, con carácter xeral, da indicación contida no artigo 36.1 in fine do PBA relativa a que os novos lindes dos parcelamentos non poderán presentar quebras.»

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 da Pontevedra conta cun Plan xeral de ordenación urbana aprobado definitivamente pola Orde do 18.12.1989 da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, que foi publicada no DOG do 12.01.1990 e a súa normativa no BOP de Pontevedra do 02.02.1990. O PXOU foi posteriormente obxecto de diversas modificacións puntuais.

O referido instrumento opera baixo o réxime de vixencia previsto no número 2 da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), ata a súa revisión ou adaptación á dita lei, que establece entre outras as seguintes regras:

"a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

[...] c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei."

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



Esta previsión do apartado c) foi desenvolvida pola disposición transitoria segunda do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG), que no seu apartado 2 puntualiza o seguinte:

"[...] Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".

TERCEIRA.- O Plan Básico Autonómico (PBA), aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, é un instrumento de planeamento urbanístico que ten por obxecto delimitar no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia as afeccións derivadas da lexislación sectorial e identificar os asentamentos de poboación existentes; así mesmo, establece unha regulación de carácter xeral dos diferentes usos do solo e da edificación.

O alcance das determinacións do PBA recóllense no seu artigo 8, que sinala:

"1. En virtude do seu carácter subsidiario, as determinacións do Plan básico autonómico serán aplicables con carácter vinculante nos concellos que carezan de plan xeral de ordenación municipal, ata que se doten del.

2. O Plan básico autonómico terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista. En virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa."

CUARTA.- O Concello de Pontevedra consulta sobre a debida interpretación, con carácter xeral, da indicación contida no artigo 36.1 *"Condicións exixibles ás parcelas"* da normativa do PBA, sobre a configuración formal dos novos parcelamentos:

« 1. As parcelas existentes en solo urbano e en solo de núcleo rural non están suxeitas a condicións de superficie e fronte. Poderán ser edificadas sempre que permitan unha edificación axustada ao resto das condicións urbanísticas sinaladas na ordenanza correspondente.

En caso de parcelamento, o largo non poderá ser en ningún caso inferior á fronte mínima.

As novas lindes non presentarán quebras.»

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



Pois ben, para a correcta aplicación da referida limitación cabe ter en consideración dúas cuestións:

- Por unha banda, o citado artigo 36 do ANEXO de Normativa e ordenanzas do PBA, forma parte do *Título III Condicións xerais da edificación* dese anexo normativo, cuxa introdución dispositiva regúlase no artigo 29 nos seguintes termos:

«Artigo 29. Disposicións xerais

As edificacións haberán de axustarse ás disposicións xerais contidas neste título, que resultan de aplicación con independencia da clase de solo na que se asente a edificación, agás que se precise o contrario nas ordenanzas tipo e sen prexuízo da normativa de carácter sectorial que sexa de aplicación.»

Deste xeito, conforme ao artigo 36.1 do PBA as novas lindes resultantes dun parcelamento non presentarán quebras, mais esa condición non se aplica cando na correspondente ordenanza tipo que resulte de aplicación se contemple outra regulación, e sen prexuízo da normativa de carácter sectorial que sexa de aplicación.

Polo que cando sexa contraditoria a prohibición da configuración de quebras nos novos parcelamentos do referido precepto coa aplicación dos parámetros da ordenanza, prevalece esta última, resultando permitido romper a descontinuidade nos puntos imprescindibles dos lindes da parcela, cando a súa configuración lineal non permita o cumprimento das condicións de ordenación reguladas da norma zonal.

- Por outra banda, conforme ao artigo 8.2 do PBA reproducido no punto anterior, para os concellos que contan con planeamento xeral o referido precepto resulta de aplicación, exclusivamente, con carácter complementario.

E sobre a interpretación complementaria do PBA xa tivo ocasión de pronunciarse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en varias ocasións, entre outros nos informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005; 25/016, que poden consultarse na seguinte ligazón:

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

Tal como indicamos no informe XCP-24/070, *“nun plano teórico a ausencia de regulación pode responder, ou non, a unha vontade implícita do planificador, polo que cabe aclarar o presuposto de feito que require da aplicación complementaria do Plan básico autonómico. A estes efectos, a falta de regulación dun parámetro na ordenanza constitúe unha indeterminación ou lagoa cando implica una imprecisión que*

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



imposibilita ou desvirtúa a execución inequívoca e coherente do plan e/ou se están a omitir determinacións propias dese concreto instrumento de planificación, de acordo co que establece a lexislación urbanística.”

E dado que a competencia para a execución do planeamento configúrase como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto se se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico municipal.

QUINTA.- Nos núcleos rurais están prohibidos os parcelamentos que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo (artigo 26.1.b) da LSG).

CONCLUSIÓN

En aplicación integrada dos artigos 29 e 36.1 do PBA, as novas lindes resultantes dun parcelamento non presentarán quebras, mais esa condición non se aplica cando na correspondente ordenanza tipo que resulte de aplicación se contemple outra regulación, e sen prexuízo da normativa de carácter sectorial que sexa de aplicación.

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

