

Informe sobre la interpretación del artículo 36.1 del Plan básico autonómico sobre las condiciones formales exigibles de parcelamiento (Ayuntamiento de Pontevedra – Expediente XCP-25/043)

ANTECEDENTES

I.- El 18.07.2025 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2025/2051252) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Pontevedra en el que formula la siguiente consulta a la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

« [...] Se transcribe literalmente el informe emitido para esta consulta por el arquitecto jefe de la Oficina Técnica de Licencias e Inspección en fecha 13/06/2025:

“A vista de la alegación aportada el 6.03.2025 en la que se propone solicitar criterio de interpretación del artículo 36 del PBA a la “Xunta Consultiva do Territorio e Urbanismo” de la Xunta de Galicia, se da traslado de lo solicitado.

Parece desprenderse del contenido del artículo 36.1 que la finalidad de este artículo es que los nuevos parcelamientos tengan una geometría regular que permita una adecuada organización de las edificaciones. Se podría decir que el espíritu del articulado es de que el resultado del parcelamiento sean fincas ordenadas y con proporciones razonables.

Para el caso de la consulta la parcela cuenta con una construcción y se propone dividir la parcela en cuatro lotes y el lote resultante que contiene la construcción contaría con el frente mínimo al igual que las restantes parcelas. Este parcelamiento da como resultado que la parcela matriz queda con forma de “L”.

I



Por otra parte, atendiendo a la literalidad del articulado de forma estricta no se podrían solucionar adecuadamente algunos parcelamientos de fincas con geometrías complejas como parcelas con viario circundante con forma curva.



En el esquema anterior el parcelamiento del ejemplo de la izquierda no cumpliría con la normativa por tener quiebros y a propuesta del ejemplo de la derecha sí que cumpliría. En este ejemplo se evidencia que un parcelamiento con algún quiebro podría ser urbanísticamente mas adecuado que un parcelamiento sin quiebros.” [...]

Consulta

En base a lo expuesto, y de conformidad con el dictamen emitido, por unanimidad, por la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, en la sesión que tuvo lugar en fecha 8/04/2025, se insta de la Junta Consultiva en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo su pronunciamiento sobre la debida interpretación, con carácter general, de la indicación contenida en el artículo 36.1 in fine del PBA relativa a que los nuevos lindes de los parcelamientos no podrán presentar quiebros.»



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 Junta 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 Pontevedra cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Orden del 18.12.1989 de la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, que fue publicada en el DOG del 12.01.1990 y su normativa en el BOP de Pontevedra del 02.02.1990. El PXOU fue posteriormente objeto de diversas modificaciones puntuales.

El referido instrumento opera bajo el régimen de vigencia previsto en el número 2 de la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG)*, hasta su revisión o adaptación a la dicha ley, que establece entre otras las siguientes reglas:

"a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de esta ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado.

Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de esta ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado.

[...] c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley."

Esta previsión del apartado c) fue desarrollada por la disposición transitoria segunda del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG), que en su apartado 2 puntualiza el siguiente:

"[...] Se entiende que resultan de aplicación, en este caso, las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40"

TERCERA.- El Plan Básico Autonómico (PBA), aprobado por el Decreto 83/2018, de 26 de julio, es un instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia las afecciones derivadas de la legislación sectorial e identificar los asentamientos de población existentes; asimismo, establece una regulación de carácter general de los diferentes usos del suelo y de la edificación.

El alcance de las determinaciones del PBA se recogen en su artículo 8, que señala:

"1. En virtud de su carácter subsidiario, las determinaciones del Plan básico autonómico serán aplicables con carácter vinculante en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal, hasta que se doten de él.



2. *El Plan básico autonómico tendrá carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal en aquellos ayuntamientos en los que exista. En virtud de este carácter complementario, será de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin que en ningún caso se pueda modificar la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.*”

CUARTA.- El Ayuntamiento de Pontevedra consulta sobre la debida interpretación, con carácter general, de la indicación contenida en el artículo 36.1 *“Condiciones exigibles a las parcelas”* de la normativa del PBA, sobre la configuración formal de los nuevos parcelamientos:

« 1. *Las parcelas existentes en suelo urbano y en suelo de núcleo rural no están sujetas a condiciones de superficie y frente. Podrán ser edificadas siempre que permitan una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas señaladas en la ordenanza correspondiente.*

En caso de parcelamiento, el ancho no podrá ser en ningún caso inferior al frente mínimo.

Las nuevas lindes no presentarán quiebras.»

Pues bien, para la correcta aplicación de la referida limitación cabe tener en consideración dos cuestiones:

- Por una parte, el citado artículo 36 del ANEXO de Normativa y ordenanzas del PBA, forma parte *del Título III Condiciones generales de la edificación* de ese anexo normativo, cuya introducción dispositiva se regula en el artículo 29 en los siguientes términos:

«*Artículo 29. Disposiciones generales*

Las edificaciones habrán de ajustarse a las disposiciones generales contenidas en este título, que resultan de aplicación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente la edificación, salvo que se precise lo contrario en las ordenanzas tipo y sin perjuicio de la normativa de carácter sectorial que sea de aplicación.»

De este modo, conforme al artículo 36.1 del PBA las nuevas lindes resultantes de un parcelamiento no presentarán quiebras, pero esa condición no se aplica cuando en la correspondiente ordenanza tipo que resulte de aplicación se contemple otra regulación y, sin perjuicio de la normativa de carácter sectorial que sea de aplicación.

Por lo que cuando sea contradictoria la prohibición de la configuración de quiebras en los nuevos parcelamientos del referido precepto con la aplicación de los parámetros de la ordenanza, prevalece esta última, resultando permitido romper la discontinuidad en los puntos imprescindibles de los lindes de la parcela, cuando su configuración lineal no permita el cumplimiento de las condiciones de ordenación reguladas de la norma zonal.

Por otra parte, conforme al artículo 8.2 del PBA reproducido en el punto anterior, para los ayuntamientos que cuentan con planeamiento general el referido precepto resulta de aplicación, exclusivamente, con carácter complementario.

Y sobre la interpretación complementaria del PBA ya tuvo ocasión de pronunciarse la Comisión Permanente de la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en varias ocasiones, entre otros en los informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005; 25/016, que pueden consultarse en el siguiente enlace:

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



Tal como indicamos en el informe XCP-24/070, *“en un plano teórico la ausencia de regulación puede responder, o no, a una voluntad implícita del planificador, por lo que cabe aclarar el presupuesto de hecho que requiere de la aplicación complementaria del Plan básico autonómico. A estos efectos, la falta de regulación de un parámetro en la ordenanza constituye una indeterminación o laguna cuando implica una imprecisión que imposibilita o desvirtúa la ejecución inequívoca y coherente del plan y/o se están omitiendo determinaciones propias de ese concreto instrumento de planificación, de acuerdo con el que establece la legislación urbanística.”*

Y dado que la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSG, debe ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso concreto si se producen lagunas o indeterminaciones que deben ser complementadas acudiendo a la regulación prevista en el PBA o, en caso de que no existan, aplicar directamente lo previsto en su planeamiento urbanístico municipal.

QUINTA.- En los núcleos rurales están prohibidos los parcelamientos que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo (artículo 26.1.b) de la LSG).

CONCLUSIÓN

En aplicación integrada de los artículos 29 y 36.1 del PBA, las nuevas lindes resultantes de un parcelamiento no presentarán quiebras, pero esa condición no se aplica cuando en la correspondiente ordenanza tipo que resulte de aplicación se contemple otra regulación, y sin perjuicio de la normativa de carácter sectorial que sea de aplicación.

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.

