

Informe sobre la exigibilidad del parámetro de frente mínimo en suelo de núcleo rural (Ayuntamiento de Cangas – Expediente XCP-26/020)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 21.04.2026 tuvo entrada en el Sistema Único de Registro (Núm.2026/1149502) oficio firmado por la alcaldesa del Ayuntamiento de Cangas en el que formula la siguiente solicitud de informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

"[...] Si, en un supuesto como el descrito, relativo a una parcela existente en suelo de núcleo rural (SNUA) que no cumple el frente mínimo establecido por las Normas Subsidiarias y cuyo cumplimiento resulta materialmente inviable, puede entenderse que:

- *La determinación de frente mínimo del planeamiento municipal resulta inaplicable materialmente al caso concreto, y, en aplicación del carácter complementario del Plan Básico Autonómico, conforme a su artículo 8, es viable aplicar el criterio establecido en el artículo 36, según el cual las parcelas existentes no están sujetas a condiciones de cara, permitiendo así su edificabilidad conforme al resto de parámetros urbanísticos.*
- *Todo eso sin que suponga una alteración de la ordenanza de aplicación, sino una interpretación integradora de la misma en relación con la normativa autonómica.*

CONSIDERACIONES

Interesa, en particular, aclarar:

- *El alcance del artículo 36 del Plan Básico Autonómico en suelo de núcleo rural, en un ayuntamiento con mas de 5000 habitantes.*
- *Si la condición de "parcela existente" permite exceptuar el cumplimiento del frente mínimo en ámbitos consolidados.*
- *La posibilidad de considerar la imposibilidad material de cumplimiento como criterio interpretativo para la aplicación de la normativa complementaria."*

En un segundo oficio se completa la solicitud anterior, en los siguientes términos:

"Se complementa la consulta formulada indicando que la ordenanza SNUN, de aplicación, señala: Se excluyen del cumplimiento de algún o de todos los parámetros dados para la parcela exigible en el SNUN, (entre ellos frente mínimo) las propiedades en las que todas las parcelas colindantes tengan edificación consolidada con anterioridad a las presentes determinaciones y no resultar ninguna de ellas fuera de ordenación, o por colindante/s de estas características y vial, o que estén completamente entre viales, siempre que en la propia parcela neta sea posible levantar construcción apta para alguno de los usos permitidos, cumpliendo con los parámetros que correspondan".

Asimismo, formula la siguiente cuestión:



"Con respecto a esta ordenanza, aunque no sería el objeto de esta consulta, sería posible interpretar que si la parcela catastral existente en el momento de aprobación de las normas estaba rodeada por otra consolidada con edificación (una única parcela que la rodeaba, pero esta situación cambió, al parcelarse con posterioridad las normas a la parcela lindante), seguiría resultando de aplicación esta excepción?"

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 Cangas cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal (NSP) aprobadas definitivamente en fechas 20.12.1993 y 07.10.1994 y publicada su normativa en el *Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra* del 12.12.1994.

De conformidad con el número 2 de 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:

"2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no 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:

[...] 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 lo previsto en el artículo 40 de esta ley.

Esa letra c) de la referida disposición transitoria es puntualizada por el apartado 2 de la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre* (en el sucesivo, RLSG), al indicar que *"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 la 40"*, que desarrollan los correlativos artículos 24 la 26 de la LSG.

TERCERA.- El ayuntamiento consulta si en el supuesto de imposibilidad material de cumplimiento del parámetro urbanístico de frente mínimo previsto en el planeamiento urbanístico para una parcela en suelo de núcleo rural resulta viable acudir a la aplicación



complementaria del artículo 36 del Plan Básico Autonómico, que establece que las parcelas existentes en suelo de núcleo rural no están sujetas a condiciones de superficie y frente.

Hace falta advertir que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*.

Dicho lo anterior, en la medida en que es posible analizar algunas cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada en interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

CUARTA.- El PBA 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 en su Anexo una regulación de carácter general de los diferentes usos del suelo y de la edificación.

Conforme al artículo 8.2 de lo dicho Anexo, el PBA tiene carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal y 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.

Sobre la interpretación complementaria del PBA ya tuvo ocasión de pronunciarse la Comisión Permanente de la Xunta 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; XCP-25/005; XCP-25/016; XCP-25/054; que pueden consultarse en el siguiente enlace:

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

Tal como indicamos en el informe XCP-25/054, *“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 lo que establece la legislación urbanística.”*

El artículo sobre cuya posible aplicación complementaria se consulta es el artículo 36 del PBA, que señala:

“Artículo 36. Condiciones exigibles a las parcelas



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. [...]”

QUINTA.- Expuestos los antecedentes y el marco normativo, hace falta analizar la regulación del parámetro de frente mínimo a la vía pública en suelo de núcleo rural prevista en el planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Cangas. Así, la Ordenanza 9 de suelo urbano de núcleo rural de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Ayuntamiento de Cangas establece:

“Parcela exigible:

Superficie mínima: 200,00 m.

Frente mínimo de parcela: 6,00 m

Configuración: la forma de la propiedad debe ser tal que sea posible trazar una circunferencia de 12,00 m. de diámetro dentro de la parcela neta, sin salir de sus límites, siempre que esto se cumpla, al menos, con su centro no más alejado de los 20,00 m. respecto a la alineación exterior en distancia perpendicular a la misma, además de que entre el espacio donde pueda situarse dicha circunferencia y al frente de la parcela no exista estrechamiento menor de 6,00 m.

Excepciones:

a) En las parcelas con/para edificación entre medianeras, por reunir las condiciones dadas en las “determinaciones particulares” para esta forma de construcción, se eximen del cumplimiento de la “configuración exigible”.

b) Se excluyen del cumplimiento de algún o de todos los parámetros dados para “parcela exigible”, las propiedades en las que todas las parcelas colindantes tengan edificación consolidada con anterioridad a las presentes determinaciones y resultase ninguna de ellas fuera de ordenación, o por colindante/s de estas características y vial, o que estén totalmente entre viales, siempre que en la propia parcela neta sea posible levantar construcción apta para alguno de los usos permitidos, cumpliendo los parámetros que le correspondan. ”

Del análisis de las NNSS se observa que las mismas contienen una regulación completa del parámetro urbanístico del frente a la vía pública en suelo de núcleo rural, consistente en la obligatoriedad de 6 metros de frente como regla general, y previendo de forma expresa el único supuesto en el que cabe excepcionar la exigencia de alguno o de todos los parámetros dados para la “parcela exigible”, entre los que está el de frente mínima, a saber, *“las propiedades en las que todas las parcelas colindantes tengan edificación consolidada con anterioridad a las presentes determinaciones y no resultase ninguna de ellas fuera de ordenación, o por colindante/s de estas características y vial, o que estén totalmente entre viales, siempre que en la propia parcela neta sea posible levantar construcción apta para alguno de los usos permitidos, cumpliendo los parámetros que le correspondan. ”*

En consecuencia, no se detectan lagunas o indeterminaciones en la regulación del citado parámetro en el planeamiento urbanístico municipal, sino que existe una regulación completa que mismo contempla las excepciones posibles a su exigencia; y el PBA no puede, en ningún caso, alterar las determinación del planeamiento que, de ser el caso, complementa.



SEXTA.- Por último, el ayuntamiento consulta si, en relación al supuesto excepcional previsto en la Ordenanza reguladora del suelo urbano de núcleo rural, al que se refiere la consideración anterior, en la que no resulta exigible frente mínima de parcela, *“sería posible interpretar que si la parcela catastral existente en el momento de aprobación de las normas estaba rodeada por otra consolidada con edificación (una única parcela que la rodeaba, pero esta situación cambió, al parcelarse con posterioridad las normas la parcela lindante), seguiría resultando de aplicación esta excepción?”*

En relación a este apartado, hace falta señalar que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo no puede resolver por vía de informe cuestiones concretas objeto de expedientes de competencia exclusiva municipal, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*, dichas cuestiones deberán ser analizadas, en cada caso, por el ayuntamiento en el expediente administrativo tramitado a tal efecto, a la vista de la documentación técnica y de la normativa urbanística.

CONCLUSIONES

1.- El PBA tiene carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal y 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.

2.- Las NNSS de Cangas contienen una regulación completa del parámetro urbanístico del frente a la vía pública para las parcelas de suelo de núcleo rural, por lo que no procede la aplicación complementaria de lo dispuesto en el artículo 36 del PBA para el supuesto de imposibilidad material de cumplimiento de lo dispuesto por las NNSS.

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 el 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.

