

## Informe sobre interpretación do artigo 42 do Plan básico autonómico de Galicia relativo ao parámetro de altura máxima de edificación (Concello de Pantón – Expediente XCP-25/005)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 04.02.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2025/293435) oficio asinado polo alcalde do Concello de Pantón, no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

*“EXPÓN:*

*Que no termo municipal de Pantón, vaise proceder a levar a cabo a obra de “Reforma, ampliación, mantemento e instalación de ascensor”, segundo PROXECTO redactado polo arquitecto Pablo Sánchez Fernández considerando por parte desta administración que dita edificación atópase nunha situación de desconformidade co planeamento por superar, a xuízo da técnica municipal, a altura máxima da liña de cornixa.*

*SOLICITA que a vista do presente escrito aclare a interpretación das alturas segundo DECRETO 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia.*

### ADXUNTA

- 1.Copia do proxecto*
- 2.Informe técnico desfavorable*
- 3.Alegacións*
- 4.Informe de ditas alegacións.”*

Neste último infórmase desfavorablemente a licenza urbanística con base nas seguintes consideracións relativas ao artigo 42 do Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia:

*“Artigo 42. Altura da edificación*

- 1. A altura da edificación terá coma referencia a altura da cornixa, medida de conformidade co establecido no Regulamento da Lei do solo.*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 356  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal

2. Cando se estableza a altura por número de plantas e unidades métricas, ambas haberán de respectarse como máximos admisibles, e cando se estableza unha soa, a equivalencia recíproca é a seguinte:

Número de plantas	Altura en metros
Planta baixa (PB)	4
PB + 1 planta piso	7
PB + 2 plantas de piso	10

Tendo en conta que na Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva (tipo 2A) dispón:

#### Artigo 85. Número de plantas

1. Tipo 2A: virá dada en función do largo da rúa á que dea fronte.

Largo da rúa en metros	Altura máxima en plantas	Altura máxima da edificación en metros
Meor ou igual a seis (6)	Baixo + 1 planta + baixo cuberta	Sete metros (7,00)
Maior de seis (6) metros	Baixo + 2 plantas + baixo cuberta	Dez metros (10,00)

2. Tipo 2B: a altura máxima será: baixo + 2 plantas + baixo cuberta (dez metros).

3. A altura medirase desde a rasante da rúa, no punto medio da fachada; tal medida non poderá ser sobrepasada en máis dun metro en ningún punto da dita fachada.

Enténdese que o tratarase dun ancho de vía de máis de 6 m a altura máxima de cornisa serían 10 metros, pero sempre e cando se trate de b+2. Neste caso a altura de cornixa é de 8,50m (dentro do máximo dos 10 m permitidos), máis non cumpre o parámetro de b+2.

Cando se estableza a altura por número de plantas e unidades métricas, ambas haberán de respectarse como máximos admisibles polo que esta técnica entende que se atopa en disconformidade con planeamento.”

## 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.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 356  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



**SEGUNDA.-** O Concello de Pantón non dispón de planeamento urbanístico xeral, polo que de conformidade co previsto na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, resulta de aplicación o previsto no seu número 4:

*"4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:*

*a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.*

*b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia".*

Así mesmo, conforme aos artigos 2 e 8 do *Plan Básico Autonómico*, aprobado polo *Decreto 83/2018, do 27 de agosto*, (en adiante, PBA), este instrumento de planeamento urbanístico ten por obxecto, entre outros, establecer unha regulación de carácter xeral dos diferentes usos do solo e da edificación e, en virtude do seu carácter subsidiario, as súas determinacións son aplicables con carácter vinculante nos concellos que carezan de plan xeral de ordenación municipal ata que se doten del.

**TERCEIRA.-** O Concello solicita que se aclare a interpretación da regulación de alturas do PBA en relación a un proxecto de obras do que aporta copia, informe técnico desfavorable á licenzia urbanística, alegacións ao dito informe e informe municipal de resposta a ditas alegacións, sen especificar a dúbida interpretativa obxecto da consulta.

Cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

Tampouco procede testar ou contrastar coa legalidade o contido dun informe técnico preceptivo emitido no procedemento de outorgamento do título habilitante municipal. Consonte ao previsto no artigo 143 da LSG a competencia para o outorgamento das licenzas urbanísticas correspóndelle aos concellos respectivos segundo o procedemento previsto na lexislación do réxime local. A administración municipal actúa baixo o réxime de autonomía e responsabilidade propia, tal como establece o artigo 7 da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do réxime local*.

Non obstante e sen prexuízo do anterior, da documentación presentada dedúcese que o asunto que suscita controversia é se ao abeiro do artigo 42 "*Altura de edificación*" do Anexo normativo do PBA pode materializarse un número menor do máximo de plantas permitido cando se alcanza o parámetro máximo de altura de cornixa da edificación.

E na medida en que a resolución desta cuestión deriva da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 356  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal

**CUARTA.-** O artigo 42 da normativa do PBA establece que:

*"1. A altura da edificación terá como referencia a altura da cornixa, medida de conformidade co establecido no Regulamento da Lei do solo.*

*2. Cando se estableza a altura por número de plantas e unidades métricas, ambas haberán de respectarse como máximos admisibles, e cando se estableza unha soa, a equivalencia recíproca é a seguinte:*

<b>Número de plantas</b>	<b>Altura en metros.</b>
<i>Planta baixa (PB)</i>	<i>4</i>
<i>PB + 1 planta piso</i>	<i>7</i>
<i>PB + 2 plantas de piso</i>	<i>10</i>

De cara a delimitar o alcance da dita regulación cabe advertir:

- Atendendo ao contexto xeral, o artigo 42 inclúese na normativa do PBA dentro do Título II, Capítulo VI *"Parámetros sobre volume e forma da edificación"* polo que o seu obxecto é establecer indicadores regrados da cabida máxima do volume da edificación, sen máis propósito aparente que garantir certa uniformidade para a integración en magnitude das novas edificacións suxeitas a unha norma zonal ou entorno común.

- O apartado 7 do Anexo I *"Definicións sobre o volume e a forma da edificación"* do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG) define o volume da edificación como *"o espazo delimitado polos paramentos exteriores dunha construción, edificación ou instalación, independentemente de que o seu interior poida estar vinculado a un uso determinado ou sexa un espazo non utilizable"*, polo que resulta irrelevante a existencia ou inexistencia de forxado no plano de planta a efectos definitorios do concepto volume da edificación.

Ademais o mesmo anexo define a altura de cornixa como a *"distancia vertical entre a cota de referencia e a intersección entre o plano que constitúe a cara superior da cuberta e o plano vertical correspondente á cara exterior da fachada."* Como se ve, a existencia ou inexistencia dun forxado no plano de planta tampouco repercute neste parámetro, pois resulta indistinto para a medición da altura de cornixa o número de niveis do que conste a edificación.

- Centrándonos no citado artigo 42, o teor literal do seu apartado 2 establece que na medición de altura por número de plantas e por unidades métricas *"ambas haberán de respectarse como máximos admisibles"*. O seguinte inciso *"cando se estableza unha soa, a equivalencia recíproca é a seguinte: [...]"* introduce unha táboa de correspondencias, que suple, no seu caso, a falta numérica dun dos parámetros na ordenanza do planeamento respectivo.

Logo, este precepto establece unhas regras de equivalencia entre o número máximo de plantas e a altura máxima en metros da edificación no contexto da definición dun

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 356  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal

parámetro absoluto que determina o teito do volume teórico do que non se pode exceder o proxectista, por debaixo del non establece ningún condicionante limitativo da altura e ambos parámetros haberán de respectarse como máximos admisibles, o que non impide materializar un número menor do máximo de plantas cando se alcanza o parámetro máximo de altura de cornixa da edificación.

De feito, ese precepto, como todos os artigos comprendidos no Título III da normativa do PBA, limitábase a establecer condicións xerais da edificación, polo que non pode aplicarse obviando as condicións particulares reguladas en cada ordenanza de aplicación.

Neste caso, dado que o Concello de Pantón carece de planeamento xeral, as determinacións do PBA son aplicables con carácter vinculante, polo que resta acudir ao disposto no artigo 85 da normativa PBA que regula as condicións particulares do parámetro de altura para a ordenanza de solo urbano de edificación intensiva:

#### *Artigo 85. Número de plantas*

##### *1. Tipo 2A: virá dada en función do largo da rúa á que dea fronte:*

<b>Ancho de la calle en metros</b>	<b>Altura máxima en plantas</b>	<b>Altura máxima de la edificación en metros</b>
<i>Menor o igual a seis (6)</i>	<i>Bajo + 1 planta + bajo cubierta</i>	<i>Siete metros (7,00)</i>
<i>Mayor de seis (6) metros</i>	<i>Bajo + 2 plantas + bajo cubierta</i>	<i>Diez metros (10,00)</i>

##### *2. Tipo 2B: a altura máxima será: baixo + 2 plantas + baixo cuberta (dez metros).*

Como se ve, a ordenanza unicamente define límites máximos absolutos dado que non regula a altura da edificación para un número de plantas inferior ás permitidas, e o que a ordenanza particular non prohibe, loxicamente, está permitido.

## CONCLUSIÓN

1.- O artigo 42 do PBA determina a correspondencia entre o número máximo de plantas e a altura máxima da edificación para cando a ordenanza establece unicamente un destes parámetros, que suple, no seu caso, a falta numérica dun dos parámetros na ordenanza do planeamento respectivo e opera como máximos admisibles, sen prexuízo do que a tal efecto dispoñan as condicións particulares da ordenanza de aplicación do planeamento respectivo.

2.- A falta de planeamento xeral resultan de aplicación con carácter vinculante as ordenanzas tipo particulares reguladas no Título V da normativa do PBA. En concreto, para a ordenanza de solo urbano de edificación intensiva, o artigo 85 da normativa 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. 981 544 356  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal

regula as condicións particulares do parámetro de altura só define límites máximos absolutos, dado que non limita a altura da edificación para un número de plantas inferior ás permitidas. En consecuencia, nada impide quedar por debaixo do número de plantas e manter a altura máxima, pois así cúmprese cos parámetros establecidos.

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.

