

## Informe sobre interpretación del artículo 42 del Plan básico autonómico de Galicia relativo al parámetro de altura máxima de edificación (Ayuntamiento de Pantón – Expediente XCP-25/005)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 04.02.2025 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2025/293435) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Pantón, en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

*“EXPONE:*

*Que en el término municipal de Pantón, se va a proceder a llevar a cabo la obra de “Reforma, ampliación, mantenimiento e instalación de ascensor”, según PROYECTO redactado por el arquitecto Pablo Sánchez Fernández considerando por parte de esta administración que dicha edificación se encuentra en una situación de disconformidad con el planeamiento por superar, a juicio de la técnica municipal, la altura máxima de la línea de cornisa.*

*SOLICITA que a la vista del presente escrito aclare la interpretación de las alturas según DECRETO 83/2018, de 26 de julio , por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia.*

*ADJUNTA*

- 1.Copia del proyecto*
- 2.Informe técnico desfavorable*
- 3.Alegaciones*
- 4.Informe de dichas alegaciones”*

*En este último se informa desfavorablemente la licencia urbanística con base en las siguientes consideraciones relativas al artículo 42 del Decreto 83/2018, de 26 de julio , por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia:*

*“Artículo 42. Altura de la edificación*

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

1. La altura de la edificación tendrá como referencia la altura de la cornisa, medida de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley del suelo.
2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles, y cuando se establezca una sola, la equivalencia mutua es la siguiente:

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

Teniendo en cuenta que en la Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva (tipo 2A) dispone:

#### 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
Menor ou igual a seis (6)	Baixo + 1 planta + baixo cuberta	Sete metros (7,00)
Mayor 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.

Se entende que al tratarse de un ancho de vía de más de 6 m a altura máxima de cornisa serían 10 metros, pero siempre y cuando se trate de b+2. En este caso la altura de cornisa es de 8,50m (dentro del máximo de los 10 m permitidos), pero no cumple el parámetro de b+2.

Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles por lo que esta técnica entiende que se encuentra en disconformidad con el planeamiento.”

## 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.

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.-** El Ayuntamiento de Pantón no dispone de planeamiento urbanístico general, por lo que de conformidad con lo previsto en 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, resulta de aplicación lo previsto en su número 4:

*"4. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en esta ley, con las siguientes particularidades:*

*a) Únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 17.a) de esta ley.*

*b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia".*

Asimismo, conforme a los artículos 2 y 8 del Plan Básico Autonómico, aprobado por el *Decreto 83/2018, de 27 de agosto*, (en adelante, PBA), este instrumento de planeamiento urbanístico tiene por objeto, entre otros, establecer una regulación de carácter general de los diferentes usos del suelo y de la edificación y, en virtud de su carácter subsidiario, sus determinaciones son aplicables con carácter vinculante en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal hasta que se doten de él.

**TERCERA.-** El Ayuntamiento solicita que se aclare la interpretación de la regulación de alturas del PBA en relación a un proyecto de obras del que aporta copia, informe técnico desfavorable a la licencia urbanística, alegaciones a dicho informe e informe municipal de respuesta a dichas alegaciones, sin especificar la duda interpretativa objeto de la consulta.

Hace falta poner de manifiesto que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, que deberán ser analizados, en cada caso, por el ayuntamiento en el expediente administrativo tramitado a tal efecto.

Tampoco procede testar o contrastar con la legalidad el contenido de un informe técnico preceptivo emitido en el procedimiento de otorgamiento del título habilitante municipal. Conforme a lo previsto en el artículo 143 de la LSG la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas le corresponde a los ayuntamientos respectivos según el procedimiento previsto en la legislación del régimen local. La administración municipal actúa bajo el régimen de autonomía y responsabilidad propia, tal como establece el artículo 7 de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del régimen local*.

No obstante y sin perjuicio de lo anterior, de la documentación presentada se deduce que el asunto que suscita controversia es si al amparo del artículo 42 "Altura de

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

edificación" del Anexo normativo del PBA puede materializarse un número menor del máximo de plantas permitido cuando se alcanza el parámetro máximo de altura de cornisa de la edificación.

Y en la medida en que la resolución de esta cuestión deriva de la necesaria interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

**CUARTA.-** El artículo 42 de la normativa do PBA establece que:

*"1. La altura de la edificación tendrá como referencia la altura de la cornisa, medida de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley del suelo.*

*2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles, y cuando se establezca una sola, la equivalencia mutua es la siguiente:*

<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 el alcance de dicha regulación cabe advertir:

- Atendiendo al contexto general, el artículo 42 se incluye en la normativa del PBA dentro del Título II, Capítulo VI "*Parámetros sobre volumen y forma de la edificación*" por lo que su objeto es establecer indicadores reglados de la cabida máxima del volumen de la edificación, sin más propósito aparente que garantizar cierta uniformidad para la integración en magnitud de las nuevas edificaciones sujetas a una norma zonal o entorno común.

- El apartado 7 del Anexo I "*Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación*" del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (RLSG) define el volumen de la edificación como "*el espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable*", por lo que resulta irrelevante la existencia o inexistencia de forjado en el plano de planta a efectos definitorios del concepto volumen de la edificación.

Además el mismo anexo define la altura de cornisa como la "*distancia vertical entre la cuota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada*". Como se ve, la existencia o inexistencia de un forjado en el plano de planta tampoco repercute en este parámetro, pues resulta indistinto para la medición de la altura de cornisa el número de niveles del que conste la edificación.

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

- Centrándonos en el citado artículo 42, el tenor literal de su apartado 2 establece que en la medición de altura por número de plantas y por unidades métricas “*ambas habrán de respetarse como máximos admisibles*”. El siguiente inciso “*cuando se establezca una sola, la equivalencia mutua es la siguiente: [...]*”, introduce una tabla de correspondencias, que supe, en su caso, la falta numérica de uno de los parámetros en la ordenanza del planeamiento respectivo.

Luego, este precepto establece unas reglas de equivalencia entre el número máximo de plantas y la altura máxima en metros de la edificación en el contexto de la definición de un parámetro absoluto que determina el techo del volumen teórico del que no se puede exceder el proyectista, por debajo de él no establece ningún condicionante limitativo de la altura y ambos parámetros habrán de respetarse como máximos admisibles, lo que no impide materializar un número menor del máximo de plantas cuando se alcanza el parámetro máximo de altura de cornisa de la edificación.

De hecho, ese precepto, como todos los artículos comprendidos en el Título III de la normativa del PBA, se limita a establecer condiciones generales de la edificación, por lo que no puede aplicarse obviando las condiciones particulares reguladas en cada ordenanza de aplicación.

En este caso, dado que el Ayuntamiento de Pantón carece de planeamiento general, las determinaciones del PBA son aplicables con carácter vinculante, por lo que resta acudir a lo dispuesto en el artículo 85 de la normativa PBA que regula las condiciones particulares del parámetro de altura para la ordenanza de suelo urbano de edificación intensiva:

#### *Artículo 85. Número de plantas*

*1. Tipo 2A: vendrá dada en función del ancho de la calle a la que dé frente:*

<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: la altura máxima será: bajo + 2 plantas + bajo cubierta (diez metros).*

Como se ve, la ordenanza únicamente define límites máximos absolutos dado que no regula la altura de la edificación para un número de plantas inferior a las permitidas, y lo que la ordenanza particular no prohíbe, lógicamente, está permitido.

## CONCLUSIÓN

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

1.- El artículo 42 del PBA determina la correspondencia entre el número máximo de plantas y la altura máxima de la edificación para cuando la ordenanza establece únicamente uno de estos parámetros, que suple, en su caso, la falta numérica de uno de los parámetros en la ordenanza del planeamiento respectivo y opera como máximos admisibles, sin perjuicio de lo que a tal efecto dispongan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación del planeamiento respectivo.

2.- A falta de planeamiento general resultan de aplicación con carácter vinculante las ordenanzas tipo particulares reguladas en el Título V de la normativa del PBA. En concreto, para la ordenanza de suelo urbano de edificación intensiva, el artículo 85 de la normativa que regula las condiciones particulares del parámetro de altura solo define límites máximos absolutos, dado que no limita la altura de la edificación para un número de plantas inferior a las permitidas. En consecuencia, nada impide quedar por debajo del número de plantas y mantener la altura máxima, pues así se cumple con los parámetros establecidos.

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.

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

