



Dña. M<sup>a</sup> MERCEDES LOPEZ DOMECH, Secretaria Gral. del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa,

**CERTIFICO:** Que el/la Pleno del Ayuntamiento, en sesión Ordinaria celebrada el día 3 de abril de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

## PLE P-2003/00469

### 4.- ADOPCIÓ DE CRITERI INTERPRETATIU DE NORMATIVA DEL PGOU REFERENT A ALTURA LLIURE EN CONSTRUCCIONS INDUSTRIALS

#### ANTECEDENTES:

1º.- 13-03-2003.- Informe del Arquitecto Jefe de Servicio del área de Urbanismo sobre criterio interpretativo de la normativa urbanística del Plan General referente a la altura libre en construcciones industriales.

2º.- 20-03-2003.- Propuesta al Pleno del Concejal delegado de Urbanismo.

3º.-27-03-2003.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Servicios Técnicos, Polígono Industrial y Medio Ambiente.

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

**14 votos a favor de Partido Popular:** (D. José Miguel Llorca Senabre, D. Carlos Galiana Soler, Dña. Ana M<sup>a</sup> Martínez Navas, D. Pedro Llinares Alemañ, D. Amadeo Sánchez Martínez, Dña. Josefa Alemañ Ponsoda, D. Marcos M. Santapau López, D. Pedro Alemañy Pérez, Dña. Dolores Such Noguerols, D. Juan José Muñoz Coronado, D. Isidro Cantó Cano, D. Marcos E. Zaragoza Mayor), **Bloc Nacionalista Valencià :** (Dña. Magdalena Soler López), y **Esquerra Unida :** (D. José Luis Linares Jiménez), 7 votos en contra de **Partido Socialista Obrero Español:** (D. Salvador Marcet Navio, D. Pedro J. Martínez Zaragoza, Dña. Francisca Pérez Alemany, Dña. Isabel V. Perona Alite, D. Gaspar Lloret Valenzuela, D. Josep Manuel Llorca Llorca), e **Iniciativa Independiente:** (D. Pedro Lloret Llinares).

**UNICO.-** Prestar aprobación a la propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre criterio interpretativo de la normativa urbanística del Plan General referente a la altura libre en construcciones industriales, del siguiente tenor literal:

*"D. AMADEO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO EN EL AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA, formulo la siguiente propuesta de acuerdo al Pleno de la Corporación:*



**VISTO** el informe emitido por el Arquitecto, Jefe de Servicio del Área de Urbanismo, de 12 de marzo de 2003, que expresa: "...

Recaída sentencia número 35/2003 del juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Alicante, en relación con el expediente Contencioso administrativo número 106/01 sobre el asunto de referencia, se deduce de la misma que la Comisión de Gobierno no era el Órgano municipal competente para la adopción del acuerdo recurrido.

En tal sentido procede elevar a la consideración del Ayuntamiento Pleno la presente propuesta, que es análoga a la sometida el 16 de enero de 2001 a la Comisión de Gobierno, al objeto de que se adopte acuerdo sobre el criterio de aplicación del parámetro referido a la altura libre de las plantas bajas en naves industriales sin un uso predeterminado.

## ANTECEDENTES

UNO. Realizadas consultas por varios promotores sobre la aplicación del parámetro de altura libre de la planta baja en el caso de construcción de naves industriales sin un uso específico predeterminado, fue emitido informe técnico con fecha 10 de enero de 2001 que se transcribe a continuación:

### "INFORME SOBRE LA APLICACION DEL PARAMETRO DE ALTURA LIBRE EN EDIFICACIONES PARA USOS INDUSTRIALES SIN USO PREDETERMINADO

El artículo 18 de las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) sobre parámetros básicos de la edificación determina el parámetro de "altura libre" como la separación vertical entre el pavimento de una planta y el techo, que la define. Dicho artículo establece unas magnitudes máximas y mínimas para la aplicación de dicho parámetro con carácter general: para el uso residencial se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas; y para los restantes usos, la altura libre en planta baja será de 3,25 metros mínima y 4,75 metros máxima, y en plantas de piso de 2,50 metros mínima y 3 metros máxima. Las alturas máximas tendrán una tolerancia de un 10% en el caso de edificaciones singulares que por sus especiales características estructurales o de sus instalaciones así lo requiriesen, debiéndose justificar tales circunstancias en el proyecto de edificación.

Por otra parte, el mismo artículo 18 NNUU PGOU define también el parámetro de "altura de la edificación" como el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable, por encima de la cual pueden emplazarse, entre otros, los elementos que componen la cubierta de la edificación (con una serie de limitaciones) y los necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio.

El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada, una altura máxima, mínima, u obligatoria, de la edificación.

En la zona de ordenación pormenorizada Al-1/Industrial Torres, donde el plan define una serie de manzanas edificables con la concreta calificación EA/7e, es decir, tipología de edificación abierta (EA), grado 7 (edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima de 2 plantas) y nivel de usos "e" (se destinan todas las plantas a uso industrial exclusivamente), de la aplicación del parámetro de "altura libre" podría



deducirse a priori que no es posible la construcción de naves industriales cuya altura interior supere los 4,75 metros.

No obstante, la aplicación conjunta con el parámetro de "altura de la edificación" permite superar la altura con aquellos elementos necesarios para el funcionamiento del edificio. Si se trata, por ejemplo, de un edificio cuya actividad requiere la implantación de un puente grúa, que necesita para su instalación que la edificación alcance una mayor altura, esto es posible según el PGOU.

Sin embargo, se ha planteado en distintas solicitudes formuladas por particulares la posibilidad de obtener licencia de obras de construcción para naves industriales sin uso predeterminado con una altura libre superior a 4,75 metros.

En este sentido, es obvio que si la actividad que vaya a implantarse en una nave requiere, para el funcionamiento del edificio, que se supere la altura de 4,75 metros, sería posible autorizar mayor altura posteriormente.

Por último, el artículo 1 NNUU PGOU señala que en caso de existir imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del Plan General, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público, adoptada por acuerdo o resolución del órgano competente del Ayuntamiento, que podrá recabar, con carácter previo, cuantos informes estime oportunos.

En consecuencia, se es posible adoptar un acuerdo de interpretación de la norma, dada la singularidad de los usos industriales, que establezca con carácter general el criterio a seguir para definir las alturas máximas en edificaciones industriales sin uso predeterminado.

No obstante, la Corporación con su superior criterio acordará.

En La Vila Joiosa a 10 de enero de 2001.

Pedro Luis Palencia Soriano.  
Arquitecto Jefe de Sección de Proyectos."

DOS. Consecuencia de ese informe mismo, se redactó por el Concejal Delegado del Area de Urbanismo la siguiente propuesta de acuerdo:

"D. Amadeo Sánchez Martínez, concejal delegado de Urbanismo de este Ayuntamiento, tiene el honor de elevar a la Comisión municipal de Gobierno, la siguiente

#### PROPUESTA DE ACUERDO:

Habiéndose planteado en distintas solicitudes formuladas por particulares la posibilidad de realizar naves industriales sin uso predeterminado con una altura libre superior a 4,75 metros;

Resultando que el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana sobre parámetros básicos de la edificación determina el parámetro de "altura libre" como la separación vertical entre el pavimento de una



planta y el techo, que la define. Dicho artículo establece unas magnitudes máximas y mínimas para la aplicación de dicho parámetro con carácter general: para el uso residencial se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas; y para los restantes usos, la altura libre en planta baja será de 3,25 metros mínima y 4,75 metros máxima, y en plantas de piso de 2,50 metros mínima y 3 metros máxima. Las alturas máximas tendrán una tolerancia de un 10% en el caso de edificaciones singulares que por sus especiales características estructurales o de sus instalaciones así lo requiriesen, debiéndose justificar tales circunstancias en el proyecto de edificación;

Resultando que, el mismo artículo 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana define también el parámetro de "altura de la edificación" como el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable, por encima de la cual pueden emplazarse, entre otros, los elementos que componen la cubierta de la edificación (con una serie de limitaciones) y los necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio;

Resultando que en la zona de ordenación pormenorizada AI-1/Industrial Torres, donde se emplaza la obra, el Plan define una serie de manzanas edificables con la concreta calificación EA/7e, es decir, tipología de edificación abierta (EA), grado 7 (edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima de 2 plantas) y nivel de usos "e" (se destinan todas las plantas a uso industrial exclusivamente), de la aplicación del parámetro de "altura libre" podría deducirse a priori que no es posible la construcción de naves industriales cuya altura interior supere los 4,75 metros;

Resultando que, según el informe técnico redactado por el arquitecto jefe de sección de Proyectos, la aplicación conjunta con el parámetro de "altura de la edificación" permite superar la altura con aquellos elementos necesarios para el funcionamiento del edificio;

Resultando que, si la actividad que vaya a implantarse en su día en una nave que inicialmente no tiene un uso predeterminado requiere que para el funcionamiento del edificio se supere la altura de 4,75 metros, se tendría que autorizar la mayor altura, por lo que rechazarla inicialmente para tener que autorizarla posteriormente carece de toda lógica;

Considerando que el artículo 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General señala que en caso de existir imprecisiones o contradicciones en sus determinaciones, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público, adoptada por acuerdo o resolución del órgano competente del Ayuntamiento, que podrá recabar, con carácter previo, cuantos informes estime oportunos, esta Comisión de Gobierno, en ejercicio de las competencias que tiene atribuidas, ACUERDA:

1 º.- Aprobar el siguiente criterio interpretativo de la aplicación de la norma del Plan General que regula la altura de las construcciones:

**"La aplicación conjunta de los parámetros del Plan General relativos a altura libre y altura de la edificación en construcciones en zonas calificadas de uso industrial, que con carácter general requieren para el funcionamiento de las actividades alturas libres superiores a 4,75 metros, determina que las naves industriales**



*puedan alcanzar, sin que sea necesaria su justificación en el proyecto técnico, una altura libre máxima en planta baja de 7,75 metros (4,75 m de P.Baja + 3 m de P.Piso) en aquellas partes de la edificación en que no exista por encima de aquella una planta de piso. Para superar dicha altura libre máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la actividad industrial"*

2º.- Publicar el presente acuerdo, para que sea conocido su contenido, en el BOP, en el tablón de anuncios y en un periódico de difusión en la localidad.

No obstante, la Comisión de Gobierno acordará lo que estime más conveniente.

En Villajoyosa a 11 de Enero de 2001

D. Amadeo Sánchez Martínez  
Concejal de Urbanismo

TRES. Este criterio interpretativo, fue refrendado por la Comisión de Gobierno en la sesión celebrada el 16 de enero de 2001, que adoptó el acuerdo en los términos contemplados en la propuesta antes transcrita.

CUATRO. Consecuencia de ello, en la tramitación de la modificación puntual del Plan General, para la modificación de los arts. 18, 22 y 23 de la normativa urbanística, se incluía en el apartado correspondiente el párrafo que se resalta en negrilla:

**"ALTURA LIBRE EN PLANTA BAJA: En uso Residencial la altura libre mínima se regula según la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas; y su altura libre máxima será de 4,75 m.**

**En el caso de edificaciones en zonas calificadas como industriales la altura libre máxima de la planta baja será de 7,75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. De existir la planta piso rigen las alturas estipuladas con carácter general en cada planta.**

**Para el resto de usos la altura libre mínima será de 3,25 metros y la máxima de 4,75 metros; admitiéndose descuelgues hasta 2,95 metros con ocupación en planta de cada recinto en el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros."**

Como es conocido este expediente de modificación obtuvo su aprobación inicial el 7 de marzo de 2002, fue sometido a información pública, pero no llegó a alcanzar su aprobación definitiva.

## PROPUESTA

Las motivaciones que dieron lugar en su día a proponer a la Comisión de Gobierno la adopción de aquél acuerdo recurrido conservan su misma vigencia hoy. Y es más, en el caso de



planeamiento que se ha desarrollado posteriormente (en concreto del sector PP-35) se ha impuesto como condición de adjudicación del Programa la inclusión en el texto de la normativa urbanística ese criterio interpretativo respecto a la altura libre de la planta baja.

Siendo pues que la Sentencia que se pretende acatar con este nuevo acuerdo no entra en el fondo de la cuestión, dado que evidentemente se trata de un aspecto sobre el que la plena competencia recae en el Ayuntamiento, sino que se limita al aspecto formal en cuanto a la competencia del Organo que adoptó el acuerdo, es por lo que se propone al Pleno de la Corporación que se adopte el siguiente criterio interpretativo de la normativa urbanística del Plan General:

**"ALTURA LIBRE DE EDIFICACIONES EN ZONA INDUSTRIAL.** En el caso de edificaciones en zonas calificadas como industriales la altura libre máxima de la planta baja será de 7,75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. En las partes de edificación en que exista la planta piso rigen para cada planta las alturas libres máximas estipuladas con carácter general."

....".

## PROPONGO AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:

La adopción del siguiente criterio interpretativo de la normativa urbanística del Plan General:

**"ALTURA LIBRE DE EDIFICACIONES EN ZONA INDUSTRIAL.** En el caso de edificaciones en zonas calificadas como industriales la altura libre máxima de la planta baja será de 7,75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. En las partes de edificación en que exista la planta piso rigen para cada planta las alturas libres máximas estipuladas con carácter general."

Y para que conste expido la presente con el Vº Bº del Sr. Alcalde con la advertencia de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Villajoyosa a 4 de abril de 2003.

Vº Bº  
El Alcalde,

AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
Alcalde

AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
Secretaria