

Expedient: C-41/2021 HF
Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística
Municipi: DÉNIA
Assumpte: Edificabilitat parcel·les dotacionals

AJUNTAMENT DE DÉNIA
Pl. de la Constitució, 10
03700 DÉNIA

En data **30/08/2021**¹ ha tingut entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU), de la Direcció General d'Urbanisme (DGU), de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de consulta formulada per l'Ajuntament de Dénia², sobre edificabilitat màxima a materialitzar en parcel·la contigua a l'actual seu judicial de Dénia, situada al carrer dels Germans Maristes; consulta que l'ajuntament concreta en els termes següents:

Davant la necessitat manifestada per la Conselleria de Justícia, es proposa aquesta consulta a la Conselleria de Territori, atesa la congruència de l'interès públic pel qual ambdues vetlen. És, a més, la Conselleria de Territori la **competent** per a interpretar o aclarir qüestions com aquesta dins de l'àmbit de les NUT³ de Dénia, aprovades per aquesta administració.

1. Antecedents.

La necessitat fonamental és la d'ampliar la seu judicial que actualment hi ha a Dénia, al carrer dels Germans Maristes, cap al nord, en el solar adossat a l'edifici. Segons l'informe previ emés pel Servei de Projectes i Infraestructures Judicials, aquesta necessitat s'estableix en 5.400 m² sobre rasant (...).

Segons el planejament aplicable NUT 2019, aquest sòl té la següent situació urbanística, establida per la **Fitxa de Zona D-03**:

(...)

Edificabilitat neta: **2,40 m²t/m²s.**

(...)

Tenint en compte aquest cas d'equipament públic i en aquesta parcel·la comentada, a més, cal considerar el següent. En l'apartat 4.5 de les NUT es té:

Amb caràcter general, **l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a què es destinen**, respectant les condicions de l'entorn a l'efecte de la integració de l'edificació en aquest.

(...)

2. Argumentació.

Si bé sembla que és clar que l'edificabilitat serà la necessària per a la implantació necessària, el fet de respectar les condicions de l'entorn o d'aplicar els paràmetres que corresponen a tipus d'ordenació, planteja la qüestió de si, d'aqueixa manera, es limita indirectament l'edificabilitat, en principi, necessària.

(...)

1 Data d'entrada Registre General CPTOPM: 27/08/2021.

2 L'Ajuntament de Dénia remet informe de l'arquitecte municipal a la Direcció General de Modernització i Relacions amb la Conselleria de Justícia, acompanyat d'un altre de la Subdirecció General d'Infraestructures Judicials, però sense acompanyar escrit de l'alcalde o regidor delegat de sol·licitud de consulta.

3 Normes Urbanístiques Transitòries del municipi de Dénia (DOCV núm. 7714, de 08/02/2016).



La parcel·la objecte d'aquest informe té només 860 m², aproximadament, encara que manca de comprovació topogràfica.

3. Conclusió

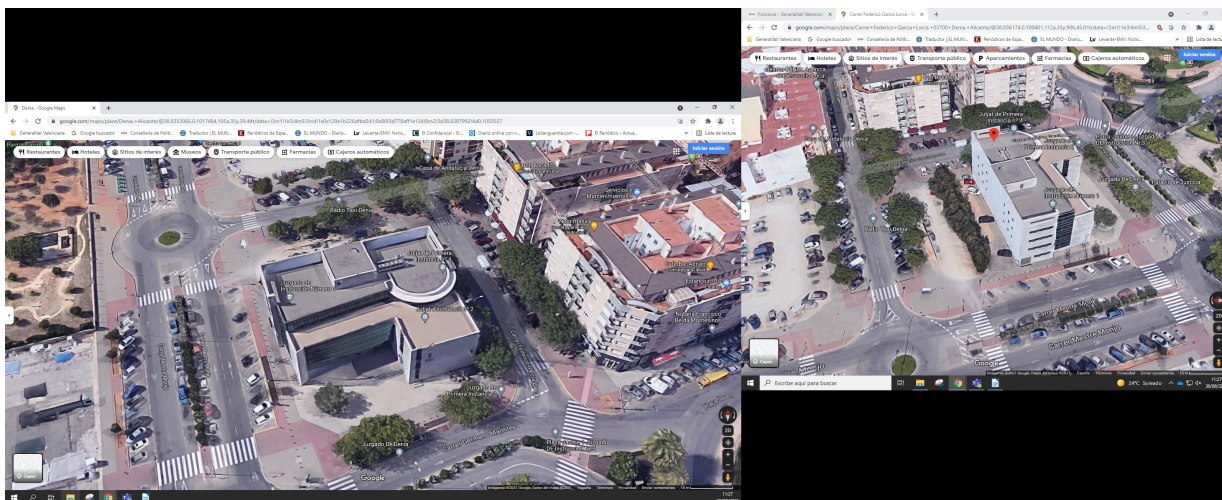
Es planteja, per tant, la qüestió de si en l'àmbit de les NUT l'edificabilitat necessària per a aquest equipament públic té més o menys rellevància que la resta de paràmetres urbanístics que poden prendre's com a referència o si ha de combinar-se eixa "lliure edificabilitat" amb la limitació que imposen la resta de paràmetres. I en aquest cas, quina seria la manera de procedir, per a poder així considerar si és viable satisfer les necessitats de la Conselleria de Justícia.

En relació a la consulta formulada, resulten aplicables les següents

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. La parcel·la objecte de la consulta municipal (façana principal al carrer del 9 d'Octubre) és la de referència cadastral 8527402BD4082N0001BT, contigua (dins de l'illa de cases que ambdues conformen) a la de referència catastral 8527401BD4082N0001AT, aquesta amb façana principal al carrer dels Germans Maristes.

Ambdues figuren en els plànols 1:5000 de les NUT de Dénia (plànol núm. 14) com a sòl urbanitzat, qualificació equipament; que conformen entre les dues una illa delimitada pels carrers dels Germans Maristes, Federico García Lorca, 9 d'Octubre i Mestre Monjo. La primera de les al·ludides està edificada i l'edifici està ocupat pels jutjats de Primera Instància i Instrucció del partit judicial que porta el nom del municipi; la segona, en canvi, està sense edificar. En les ortofotos que hi ha a constinució, s'identifiquen perfectament ambdues:



Els paràmetres urbanístics aplicables a l'illa de cases que conformen totes dues parcel·les són els que figuren en la Fitxa de Zona D-03 NUT, que transcriu l'informe del tècnic municipal en la consulta, per la qual cosa es consideren reproduïts. La parcel·la que pretén cedir l'ajuntament a la Conselleria de Justícia és la primera de les cadastralment referenciades en la consideració anterior.

PRIMERA. És **objecte** d'aquest informe donar resposta a la consulta formulada per l'Ajuntament de Dénia en relació a l'edificabilitat materialitzable -conformement amb la normativa urbanística aplicable- sobre les parcel·les descrites en la consideració anterior i, particularment, respecte dels requisits urbanístics exigits per la Subdirecció General d'Infraestructures Judicials, per a acceptar la cessió de la parcel·la contigua als actuals jutjats de Dénia, amb vista a la futura seu judicial d'aquest municipi que, conformement amb l'informe de l'esmentada Subdirecció, exigeix una **superfície total mínima de 6.800 m² de sostre sobre rasant**; dels quals 3.400 m² han de materialitzar-se en la parcel·la contigua a l'edifici dels jutjats hui existent.

L'informe emés per l'arquitecte municipal posa de manifest que, conformement amb el que disposa l'article 4.5 NUT, l'edificabilitat dels sòls destinats a equipaments serà "la necessària per a la implantació a què es destinen". Idèntica afirmació efectua la norma esmentada respecte de la resta de paràmetres urbanístics aplicables a l'equipament:

4.5. EQUIPAMENTS.

Comprenen els sòls que es destinen a usos públics o col·lectius de formació o assistència, així com els dedicats a proporcionar els serveis propis de la vida que té la ciutat cap als veïns.

Amb caràcter general, **l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a què es destinen**, respectant les condicions de l'entorn a l'efecte de la integració de l'edificació en aquest. Mitjançant ordenança municipal, es regularan les condicions tècniques d'edificació aplicables a aquests usos i activitats. Com a criteri orientador, **l'edificació en aquestes àrees s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies de cada equipament**, respecte als valors ambientals i paisatgístics i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.

Els equipaments de titularitat pública promoguts per l'Administració estatal, autonòmica o local, s'ajustaran a la legislació sectorial corresponent, si aquesta existeix. Cas de no disposar d'aquesta, s'aplicaran els paràmetres d'edificació que corresponen al tipus d'ordenació de la zona.

Així doncs, el criteri general pel qual han de regir-se els equipaments, quant als paràmetres urbanístics que els resulten aplicables, és de caràcter funcional o teleològic, sempre que aquests paràmetres queden supeditats a la finalitat -funcional i edificatòria- del mateix equipament, si bé amb el límit de la correcta i adequada integració de l'edificació en el seu entorn.

Per això, els paràmetres urbanístics que figuren en la Fitxa de Zona D-03, en la qual se situen les parcel·les objecte d'informe, únicament tenen -respecte de l'equipament que es considera- **valor merament indicatiu**, sense que, per tant, puguem limitar o condicionar el projecte d'edificació de la futura seu judicial de Dénia més enllà del que s'afirma en la

consideració següent. L'opció de les NUT per la prevalença de la funcionalitat, quant als equipaments, no permet una altra conclusió.

SEGONA. Això no obstant, el mateix article 4.5 NUT atenua/suavitza l'esmentada prevalença a partir del criteri d'integració en l'entorn. El que, per al supòsit objecte d'informe, suposa que el projecte d'edificació haurà d'observar/respectar aquells paràmetres de la Fitxa de Zona D-03 amb directa rellevància quant a la integració de l'edificació de l'equipament en el seu entorn (perquè així ho exigeix la norma invocada).

D'aquesta manera, tant el règim d'altures permeses per la Fitxa com la tipologia edificatòria que aquesta considera arquetípica, es configuren com a paràmetres clau quant a la integració del futur edifici en el seu entorn; paràmetres que el projecte d'edificació en cap cas podrà obviar i que, per si mateixos, resulten definitoris de l'edificabilitat màxima de la parcel·la objecte d'informe més enllà del màxim de 2,40 m²t/m²s fixat en la Fitxa i que podrà obviar-se dins del límit dels paràmetres anteriorment al·ludits. En coherència amb el que s'ha dit, a la resta de paràmetres obrants en la Fitxa de Zona, caldrà atorgar-los el valor merament indicatiu abans expressat, d'aquesta manera el projecte podrà obviar-los sempre que la memòria d'aquest ho justifique adequadament.

Correspondrà, doncs, als tècnics municipals -en el procediment d'atorgament de llicència que, si escau, es tramite- ponderar la casuística, resultat d'allò afirmat en aquest informe, particularment quant al criteri de la integració en el seu entorn del futur edifici que complete la seu judicial de Dénia. Informe que, respecte del paràmetre edificabilitat neta, haurà de respectar el criteri teleològic/funcional que proclama el transcrit paràgraf segon de l'article 4.5 de les NUT de Dénia.

CONCLUSIONS

ÚNICA. El criteri per a determinar l'edificabilitat neta total de la parcel·la objecte de consulta és el que estableix el paràgraf segon de l'article 4.5 de les NUT de Dénia, atés el caràcter d'equipament públic de l'edificació que es pretén. Els paràmetres urbanístics que figuren en la Fitxa de Zona D-03, únicament seran exigibles al corresponent projecte d'edificació en els termes expressats en les consideracions d'aquest informe.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'evacuar (amb els informes tècnics prevists o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es

considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor aplicable de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en la següent adreça:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME