

**Expediente:** C-41/2021 HF  
Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística  
**Municipio:** DÉNIA  
**Asunto:** Edificabilidad parcelas dotacionales.

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

En fecha **30/08/2021**<sup>1</sup> ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU), de la Dirección General de Urbanismo (DGU), de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito de **consulta** formulada por el ayuntamiento de **DÉNIA**<sup>2</sup> sobre edificabilidad máxima a materializar en parcela contigua a la actual Sede Judicial de Dénia, ubicada en edificio en la calle Germans Maristes; consulta que el ayuntamiento concreta en los términos siguientes:

Ante la necesidad manifestada por la Consellería de Justicia, se propone esta consulta a la Consellería de Territori, dada la congruencia del interés público por el que ambas velan. Es además la Consellería de Territori, la **competente** para interpretar o aclarar cuestiones como ésta dentro de la ámbito de las NUT<sup>3</sup> de Dénia, por esta administración aprobadas.

#### 1. Antecedentes.

La necesidad fundamental es la de ampliar la sede judicial que actualmente existe en Dénia, en la calle Germans Maristes, hacia el norte, en el solar adosado al edificio. Según el informe previo emitido por el Servicio de Proyectos e Infraestructuras Judiciales, esta necesidad se establece en 5.400 m<sup>2</sup> sobre rasante (...).

Según el planeamiento aplicable NUT 2019 este suelo tiene la siguiente situación urbanística, establecida por la **Ficha de Zona D-03**:

(...)

**Edificabilidad Neta: 2,40 m2t/m2s.**

(...)

Dado el presente caso de equipamiento público y en esta parcela comentada, además, cabe considerar lo siguiente. En el apartado 4.5 de las NUT se tiene:

Con carácter general, **el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destinen**, respetando las condiciones del entorno a los efectos de la integración de la edificación en el mismo.

(...)

#### 2. Argumentación.

Si bien parece que está claro que la edificabilidad será la necesaria para la implantación necesaria, el hecho de *respetar las condiciones del entorno o de aplicar los parámetros que corresponden al tipo de ordenación* plantea la cuestión de si, de esa manera, se limita indirectamente la edificabilidad en principio necesaria.

1 Fecha de entrada Registro General CPTOPM: 27/08/2021.

2 El ayuntamiento de Dénia remite informe del arquitecto municipal a la Dirección General de Modernización y Relaciones con la Administración de Justicia, acompañado de otro de la Subdirección General de Infraestructuras Judiciales, pero sin acompañar escrito del Alcalde o Concejale Delegado de solicitud de consulta.

3 Normas Urbanísticas Transitorias del municipio de Dénia (DOCV n.º 7714, de 08/02/2016).

(...)

La parcela objeto de este informe tiene sólo 860 m<sup>2</sup> aproximadamente, a falta de comprobación topográfica.

### 3. Conclusión.

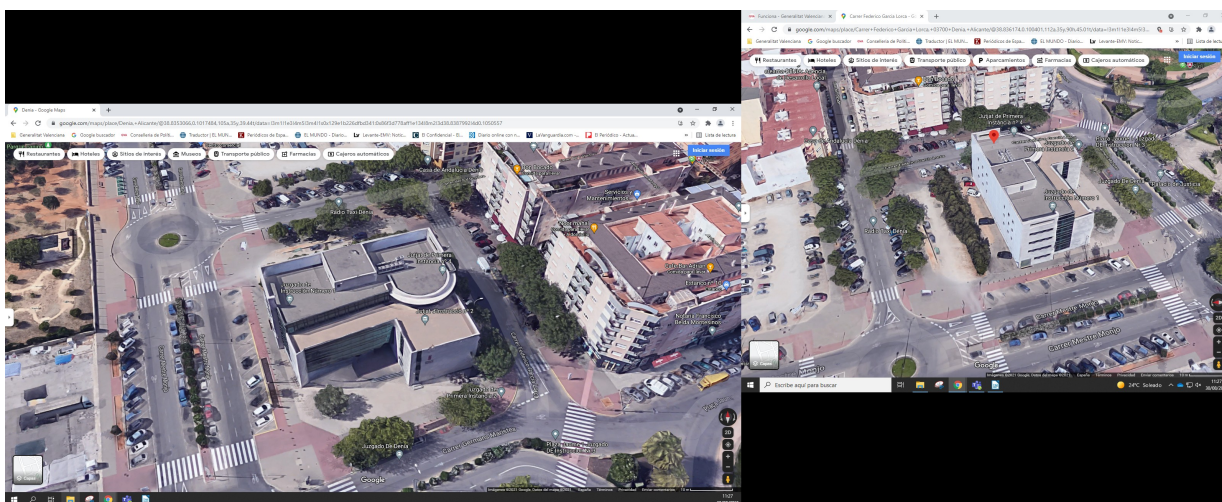
Se plantea por tanto la cuestión de si en el ámbito de las NUT la edificabilidad necesaria para este equipamiento público tiene más o menos relevancia que el resto de parámetros urbanísticos que pueden tomarse como referencia o si debe combinarse esa "libre edificabilidad" con la limitación que imponen el resto de parámetros. Y en ese caso cuál sería el modo de proceder, para poder así considerar si es viable satisfacer las necesidades de la Conselleria de Justicia.

En relación a la consulta formulada resultan de aplicación las siguientes

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PREVIA.** La parcela objeto de la consulta municipal (fachada principal a carrer del 9 d'octubre) es la de referencia catastral 8527402BD4082N0001BT, contigua (dentro de la manzana que ambas conforman) a la de referencia catastral 8527401BD4082N0001AT, ésta con fachada principal al carrer dels Germans Maristes.

Ambas figuran en los planos 1:5000 de las NUT de Dénia (plano n.º 14) como suelo urbanizado, calificación equipamiento; conformando entre las dos una manzana delimitada por las calles Germans Maristes, Federico García Lorca, 9 d'octubre y Mestre Monjo. La primera de las aludidas está edificada y ocupado el edificio por los juzgados de Primera Instancia e Instrucción del partido judicial que lleva el nombre del municipio; la segunda, en cambio, está sin edificar. En las ortofotos que siguen se identifican perfectamente ambas:



Los parámetros urbanísticos aplicables a la manzana que conforman ambas parcelas son los que figuran en la Ficha de Zona D-03 NUT que transcribe el informe del técnico municipal en la consulta, por lo que se tienen por reproducidos. La parcela que pretende ceder el ayuntamiento a la Consellería de Justicia es la primera de las catastralmente referenciadas en la Consideración anterior.

**PRIMERA.** Es **objeto** del presente informe dar respuesta a la consulta formulada por el ayuntamiento de Dénia en relación a la edificabilidad materializable -conforme a normativa urbanística de aplicación- sobre las parcelas descritas en la Consideración anterior y, particularmente, respecto de los requisitos urbanísticos exigidos por la Subdirección General de Infraestructuras Judiciales para aceptar la cesión de la parcela contigua a los actuales juzgados de Dénia de cara a la futura sede judicial de dicho municipio que, conforme al informe de la citada Subdirección, exige una **superficie total mínima de 6.800 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante**; de los que 3.400 m<sup>2</sup>t deben materializarse en la parcela contigua al edificio de juzgados hoy existente.

El informe emitido por el arquitecto municipal pone de manifiesto que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.5 NUT, la edificabilidad de los suelos destinados a equipamientos será "la necesaria para la implantación a que se destinen". Idéntica afirmación efectúa la norma citada respecto del resto de parámetros urbanísticos aplicables al equipamiento:

#### **4.5. EQUIPAMIENTOS.**

Comprenden los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos de formación o asistencia, así como los dedicados a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos.

Con carácter general, **el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destinen**, respetando las condiciones del entorno a los efectos de la integración de la edificación en el mismo.

Mediante ordenanza municipal se regularán las condiciones técnicas de edificación aplicables a estos usos y actividades. Como criterio orientador, **la edificación es estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento**, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúen.

Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella, se aplicarán los parámetros de edificación que corresponden al tipo de ordenación de la zona.

Así pues, el criterio general por el que han de regirse los equipamientos, en lo relativo a los parámetros urbanísticos que les resulten de aplicación, es de carácter funcional o teleológico; en tanto dichos parámetros quedan supeditados a la finalidad -funcional y edificatoria- del propio equipamiento, si bien con el límite de la correcta y adecuada integración de la edificación en su entorno.

De ahí que los parámetros urbanísticos que figuran en la Ficha de Zona D-03, en la que se ubican las parcelas objeto de informe, únicamente tienen -respecto del equipamiento que se considera- **valor meramente indicativo**; sin que, por tanto, puedan limitar o condicionar el proyecto de edificación de la futura Sede Judicial de Dénia más allá de lo que se afirma en la

Consideración siguiente. La opción de las NUT por la prevalencia de la funcionalidad en lo relativo a los equipamientos no permite otra conclusión.

**SEGUNDA.** Ello no obstante, el propio artículo 4.5 NUT atenúa/suaviza la citada prevalencia a partir del criterio de integración en el entorno. Lo que, para el supuesto objeto de informe, supone que el proyecto de edificación deberá observar/respetar aquellos parámetros de la Ficha de Zona D-03 con directa relevancia en lo tocante a la integración de la edificación del equipamiento en su entorno (pues así lo exige la propia norma invocada).

De este modo, tanto el **régimen de alturas permitidas** por la Ficha como la **tipología edificatoria** que la misma considera arquetípica, se configuran como **parámetros clave en lo relativo a la integración del futuro edificio en su entorno**; parámetros que el proyecto de edificación en ningún caso podrá obviar y que, por sí mismos, resultan definitorios de la edificabilidad máxima de la parcela objeto de informe más allá del máximo de 2,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s fijado en la Ficha y que podrá obviarse dentro del límite de los parámetros anteriormente aludidos. En coherencia con lo dicho, al resto de parámetros obrantes en la Ficha de Zona habrá que otorgarles el valor meramente indicativo antes expresado, pudiendo el proyecto obviarlos siempre que la Memoria del mismo lo justifique adecuadamente.

Corresponderá, pues, a los técnicos municipales -en el procedimiento de otorgamiento de licencia que, en su caso, se tramite- ponderar la casuística resultado de lo afirmado en el presente informe, particularmente en lo relativo al criterio de la integración en su entorno del futuro edificio que complete la Sede Judicial de Dénia; informe que, respecto del parámetro edificabilidad neta, deberá respetar el criterio teleológico/funcional que proclama el transcrito párrafo segundo del artículo 4.5 de las NUT de Dénia.

## CONCLUSIONES

**ÚNICA.** El criterio para determinar la edificabilidad neta total de la parcela objeto de consulta es el que establece el párrafo segundo del artículo 4.5 de las NUT de Dénia, dado el carácter de equipamiento público de la edificación que se pretende. Los parámetros urbanísticos que figuran en la Ficha de Zona D-03 únicamente serán exigibles al correspondiente proyecto de edificación en los términos expresados en las Consideraciones del presente informe.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de "evacuar (previos

los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**".

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO