



Ajuntament de Dénia

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

ANEXO: CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN TÉCNICA



CRITERIOS INTERPRETATIVOS REUNION TECNICA 08.11.2021

INDICE:

ART. 14 Edificabilidad

1.- En vivienda unifamiliar aislada, si en la propia edificación proyectamos un espacio exterior cubierto.

¿Cómo se computa a efectos de edificabilidad?

2.- En cuanto a la tipología de bloque abierto, si se constituyen pasarelas de acceso a las viviendas a doble altura y contando que están superpuestas, ¿estaríamos en un caso de porches (ep. 2) o de aleros (ep. 3)?

3.- Los espacios reservados para bicicletas en un bloque abierto, siendo espacios de obligado cumplimiento para el proyecto,

¿están exentos en el cómputo?

ART. 17 Movimientos de tierras

4.- Los patios ingleses para sótanos en tipología de vivienda unifamiliar aislada ¿computan a efectos de ocupación? ¿Se pueden proyectar escaleras en estos espacios?

5.- Si se proyectan escaleras exteriores, en la urbanización o la edificación, ¿computan a efectos de ocupación?

ART. 18 Vallados

6.- Los vallados definitivos para suelo urbano con tipología edificatoria aislada (diferente a entre medianeras), ¿se aplican los mismos límites al vallado principal (entendido como aquel que recae a vial) que a los otros linderos?

ART. 19.1.B.3 Cómputos de edificaciones secundarias en suelo urbano

7.- En cuanto a los elementos secundarios en la parcela, ¿se admiten trasteros en la parcela? ¿Cuál es el límite?

ART. 19.2 Pérgolas para uso aparcamiento

8.- Con respecto al lindes de la parcela, ¿Están sometidos a los mismos criterios las pérgolas de uso aparcamiento?

ART. 20 Sótanos

9.- En tipología de bloque abierto, existe una contradicción entre las Normas Urbanísticas Transitorias (NUT) y la OMCU. Según las NUT el sótano se puede proyectar hasta el perímetro de la parcela para poder cumplir con el requisito de aparcamiento mínimo por vivienda mientras que por las OMCU se establece un perímetro libre de 1,50m perimetrales definido en el art. 17 para movimientos de tierra.

10.- Por ser edificaciones cubiertas que se construyen por encima de los límites admisibles para el terreno natural y según los artículos 11 y 17 de la OMCU ¿Computaría entonces a ocupación?

11.- Para el acceso a los aparcamientos proyectados en el sótano, se requiere de hacer rampas que en ocasiones invaden los 5 metros de retranqueo, entrando en discordancia con el art. 17 de los movimientos de tierra.

¿Sería admisible este ámbito para el acceso del vehículo?

ART. 21 Áticos

12.- En cuanto al retranqueo sobre la fachada del edificio para crear el ático, ¿respecto a cuál de ellas se establece?

13.- Teniendo en consideración la visualización del edificio y, por tanto, el retranqueo de la planta ático.

¿Sería admisible la creación de una fachada tipo "piel" (laminas, celosías...) que tuviese la entidad del bloque, aunque su organización interior no correspondiese a la estructura?

ART. 22 Construcciones por encima de la altura máxima edificable

14.- En cuanto a los elementos realizados por encima de la altura máxima, ¿Es aplicable el art. 22.1.A en las cubiertas planas e inclinadas?

15.- Con respecto a los aprovechamientos bajo cubierta (inclinada) definido en el art. 1.a.3 y 1.a.5

¿Computan a efectos de edificabilidad?

ART. 29 Proyectos de urbanización

16.- Las prescripciones técnicas contenidas en los artículos 29 y siguientes, ¿son aplicables para los Programas de Actuación Integrada en Dénia?

ART. 42 Registro de ECUVs en Dénia

17.- Para la presentación de documentación en los expedientes municipales, ¿Se admiten los certificados de las ECUVs en todos los trámites? ¿Qué puede certificar una ECUV?

18.- Qué requisitos son necesario para actuar como ECUV en Dénia? Qué ECUVs pueden presentar certificados en Dénia?

Disposición Adicional Primera.- Informe municipal previo a actuaciones urbanísticas

19.- Este informe, ¿es requisito previo para todas las licencias y declaraciones responsables que se tramiten?

Disposición Adicional Tercera.- Modificaciones del proyecto

20.- Si tenemos una obra y el promotor nos indica que desea modificar ciertos aspectos volumétricos menores, ¿se debe solicitar nueva licencia?



CRITERIOS INTERPRETATIVOS REUNION TECNICA 08.11.2021

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 de la Ordenanza Municipal de Construcción y Urbanización (en adelante, OMCU), se facilitan algunas aclaraciones sobre el articulado.

ART. 14 Edificabilidad

- **1.- En vivienda unifamiliar aislada, si en la propia edificación proyectamos un espacio exterior cubierto. ¿Cómo se computa a efectos de edificabilidad?**

Los porches, como ejemplo más claro de espacio exterior cubierto utilizable, son elementos que aportan ese valor adicional o edificabilidad exterior a una vivienda. Deben cumplir que sean espacios exteriores cubiertos y no cerrados en su perímetro en más del 50% para que se computen al 50% de edificabilidad, según el epígrafe 2.

Para evitar computar a efectos de edificabilidad del epígrafe 3, se refiere a la cobertura generada por un alero o voladizo. La motivación del ángulo de 15° se fundamenta en poner un límite objetivo a la consideración de espacio exterior cubierto útil. Este ángulo es el que, en general, cumplen aleros, cornisas voladas, balcones y similares y está relacionado con la protección pasiva solar habitual en nuestro entorno.

Todo lo que se encuentre entre el caso claro de un porche y el caso claro de un alero, será objeto de consideración según el caso.

Las edificaciones principales no podrán invadir el espacio de retranqueo establecido en las NUT. Las edificaciones secundarias se admitirán según lo establecido en el art. 19 de la OMCU.

[volver](#)

- **2.- En cuanto a la tipología de bloque abierto, si se constituyen pasarelas de acceso a las viviendas a doble altura y contando que están superpuestas, ¿estaríamos en un caso de porches (ep. 2) o de aleros (ep. 3)?**

Por sentido común, no es deseable que se generen soluciones para huir del cómputo atendido que se trata de elementos construidos. Habrá que considerar la dimensión y proporción de las mismas en el conjunto del proyecto.

Por concepto, no son asimilables a los elementos de sombra requeridos por la normativa para la protección solar.

[volver](#)

- **3.- Los espacios reservados para bicicletas en un bloque abierto, siendo espacios de obligado cumplimiento para el proyecto, ¿están exentos en el cómputo?**

Si forman parte del edificio principal en bloque exento con elementos comunes, no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación, a razón de 2,50 metros cuadrados útiles por vivienda, en planta baja.

En caso de ubicarlos en volúmenes independientes, sí se procederá a su cómputo.

[volver](#)



ART. 17 Movimientos de tierras

- **4.- Los patios ingleses para sótanos en tipología de vivienda unifamiliar aislada ¿computan a efectos de ocupación? ¿Se pueden proyectar escaleras en estos espacios?**

Según lo indicado en la OMCU, no computan a efectos de ocupación, por estar por debajo del terreno natural.

En cuanto a los patios ingleses definidos en la Ordenanza permite la iluminación de un espacio no habitable que forma parte del volumen principal. Se admiten las escaleras que se formulen asimilables a los movimientos de tierra. Se debe tener en consideración que la edificación principal no puede invadir el espacio de retranqueo.

[volver](#)

- **5.- Si se proyectan escaleras exteriores, en la urbanización o la edificación, ¿computan a efectos de ocupación?**

Se asimilarán a los supuestos de edificación ocupada en planta por la edificación (art. 12) o al de sótanos (art. 20) según su configuración. Al igual que en la aclaración establecida en el punto anterior, la distancia mínima de retranqueo establecida en las fichas de zona debe quedar libre de edificaciones con las excepciones indicadas en la OMCU para edificación secundaria.

[volver](#)

ART. 18 Vallados

- **6.- Los vallados definitivos para suelo urbano con tipología edificatoria aislada (diferente a entre medianeras), ¿se aplican los mismos límites al vallado principal (entendido como aquel que recae a vial) que a los otros linderos?**

Todos los vallados de la parcela están limitados a este artículo. El epígrafe 3b, es de obligado cumplimiento sólo en aquellos que recaen a vial o espacio público.

[volver](#)

ART. 19.1.B.3 Cómputos de edificaciones secundarias

- **7.- En cuanto a los elementos secundarios en la parcela, ¿se admiten trasteros en la parcela? ¿Cuál es el límite?**

En general, las edificaciones secundarias con superficie cubierta menos o igual a 8 metros cuadrados, no computan a ocupación y edificabilidad. Siguiendo este criterio, si son trasteros o elementos auxiliares de mayor envergadura, formando una unidad arquitectónica, se deben incluir totalmente en el cómputo de ocupación y edificabilidad.

Se debe tener en consideración que en el mismo artículo establece que aquellos elementos auxiliares proyectados que superen el 2% de ocupación de la superficie de parcela deben computarse en la edificabilidad consumida.

[volver](#)



ART. 19.2 Pérgolas para uso aparcamiento

- **8.- Con respecto al lindes de la parcela, ¿Están sometidos a los mismos criterios las pérgolas de uso aparcamiento?**

En las pérgolas para uso aparcamiento adosadas a los lindes con vecinos deben cumplir los requisitos del punto 19.1.B (para edificaciones que se encuentren a más de 2 metros de la edificación principal).

Sin embargo, existe una excepción con respecto a la envolvente virtual, si están adosadas al linde por el que se produce el acceso admitiéndose una altura máxima de 2,50 metros para toda la cubierta, hasta encontrarse con la envolvente virtual según el gráfico relativo a edificación auxiliar de la Ordenanza.

Se incide en que las construcciones definidas en el artículo 19 se miden desde el terreno natural.

[volver ▲](#)

ART. 20 Sótanos

- **9.- En tipología de bloque abierto, existe una contradicción entre las Normas Urbanísticas Transitorias (NUT) y la OMCU. Según las NUT el sótano se puede proyectar hasta el perímetro de la parcela para poder cumplir con el requisito de aparcamiento mínimo por vivienda mientras que por las OMCU se establece un perímetro libre de 1,50m perimetrales definido en el art. 17 para movimientos de tierra.**

Prevalecen las NUT sobre la OMCU²¹, por lo que el sótano de bloques abiertos puede proyectarse hasta el linde, si se destinan exclusivamente a garajes o aparcamientos (art. 3.2.1 NUT). Aunque la intención clara de la ordenanza es dejar un límite perimetral que evite inconveniencias entre vecinos colindantes.

Si fuese un uso diferente a los indicados en las NUT, no estaría justificado la construcción hasta el perímetro.

[volver ▲](#)

- **10.- Por ser edificaciones cubiertas que se construyen por encima de los límites admisibles para el terreno natural y según los artículos 11 y 17 de la OMCU ¿Computaría entonces a ocupación?**

A tal respecto, el sótano es todo espacio útil edificado cuyo techo sobresalga en sentido vertical 1,20 metros o menos respecto a la rasante del terreno en todo su perímetro.

El art. 20 establece que la parte de dicha planta que no tenga esa condición (de sótano) computará como superficie edificada y en el art. 12.2 de ocupación máxima de parcela, establece que a efectos del cómputo de la ocupación se entenderá por superficie ocupada en planta por la edificación, la superficie definida por la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela.

Por lo que, si sobresale del plano del terreno efectivamente está exento en el cómputo de la edificabilidad, pero no en el de la ocupación.

Sin perjuicio, de los condicionantes que se establezcan en la normativa supramunicipal.

[volver ▲](#)



- **11.- Para el acceso a los aparcamientos proyectados en el sótano, se requiere de hacer rampas que en ocasiones invaden los 5 metros de retranqueo, entrando en discordancia con el art. 17 de los movimientos de tierra.**

¿Sería admisible este ámbito para el acceso del vehículo?

Prevalcen las condiciones técnicas según la tipología edificatoria (uso unifamiliar o plurifamiliar). Sin embargo, una franja ajardinada realizada mediante muros escalonados de 1,50m de ancho es aconsejable frente a un muro vertical en el lindero, por cuestiones civiles (materia de aguas, derrumbes, etc) y para amortiguar las rivalidades vecinales.

[volver](#)

ART. 21 Áticos

- **12.- En cuanto al retranqueo sobre la fachada del edificio para crear el ático, ¿respecto a cuál de ellas se establece?**

Según el art. 3.2 de definición de bloque abierto, en este tipo de edificación, todas las fachadas se considerarán principales.

El ático se retranqueará respecto a todas las fachadas del inmueble en bloque abierto. El retranqueo mínimo establecido en tres metros se realizará siempre con respecto a la planta inmediatamente inferior.

[volver](#)

- **13.- Teniendo en consideración la visualización del edificio y, por tanto, el retranqueo de la planta ático.**

¿Sería admisible la creación de una fachada tipo “piel” (laminas, celosías...) que tuviese la entidad del bloque, aunque su organización interior no correspondiese a la estructura?

Los tipos de cerramientos vienen definidos en el art. 7 de la OMCU 2021.

Por tanto, en este sentido, se considerará fachada a aquellos elementos (balcones, aleros, terrazas, envolvente calada...) que genere un imagen o entidad suficiente para percibir la fachada. La línea de retranqueo que se establece en las NUT se aplicará directamente sobre este elemento.

Se matiza que una línea de pilares, las cajas de escalera o las pasarelas no suponen un elemento suficiente para crear fachada, pero sí son construcciones, por lo que también están afectados por retranqueos.

[volver](#)



ART. 22 Construcciones por encima de la altura máxima edificable

- **14.- En cuanto a los elementos realizados por encima de la altura máxima, ¿Es aplicable el art. 22.1.A en las cubiertas planas e inclinadas?**

No, el artículo 22.1.A hace referencia a las cubiertas que se construyan **inclinadas**.

Sin embargo, su apartado a.2 es una excepción ya que hace referencia a la envolvente virtual, por lo que sería aplicable a aquellas cubiertas planas.

El resto de epígrafes del artículo 22 hacen referencia a la **envolvente virtual** definida en el anexo gráfico correspondiente.

[volver](#)

- **15.- Con respecto a los aprovechamientos bajo cubierta (inclinada) definido en el art. 1.a.3 y 1.a.5 ¿Computan a efectos de edificabilidad?**

Este espacio bajo cubierta inclinada está limitado por la altura máxima de cumbrera según el epígrafe a3 de 2,50m medidos por la cara exterior. Los espacios en ellos definidos que tengan una altura interior libre de 1,70m computarán a efectos de edificabilidad. Aquéllos inferiores a 1,70m derivados de la pendiente de la cubierta, no computarán.

Se podrán, por tanto, proyectar aquellos espacios que la normativa de habitabilidad permita.

[volver](#)

ART. 29 Proyectos de urbanización

- **16.- Las prescripciones técnicas contenidas en los artículos 29 y siguientes, ¿son aplicables para los Programas de Actuación Integrada en Dénia?**

Los criterios establecidos en el articulado son de aplicación única y simplificada en la gestión de las actuaciones aisladas, es decir, para la tramitación en general de las licencias de obra mayor. Las obras de urbanización serán de ejecución previa a la licencia de obras (art. 187 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje). Sin embargo, también puede presentarse el proyecto de urbanización junto al proyecto de edificación para la aprobación simultánea de ambos en la tramitación de la licencia de obras siempre que se afiance el 100% del coste de las obras de urbanización requeridas para la consideración jurídica de solar.

Para los programas de actuación integrada es imprescindible un proyecto de urbanización completo, por lo que serviría lo indicado en la ordenanza relativo al contenido de los Proyectos de urbanización (artículo 33 2.1), siempre y cuando, además, cumplan con lo indicado en el artículo 186 punto 3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, relativos a la integración y conexión de la actuación con su entorno territorial y demás condiciones aplicables a los PAIs.

[volver](#)



ART. 42 Registro de ECUVs en Dénia

- **17.- Para la presentación de documentación en los expedientes municipales, ¿Se admiten los certificados de las ECUVs en todos los trámites? ¿Qué puede certificar una ECUV?**

Las solicitudes para realización de actuaciones urbanísticas previstas en los artículos 232 y 233 y concordantes del TRLOTUP son susceptibles de presentarse ante la Administración acompañadas de certificación emitida por una ECUV (licencias y declaraciones responsables de obras mayores y menores, ocupaciones, parcelaciones, etc.).

El alcance de la certificación de las ECUV en Dénia abarca los certificados tipos A, C y D, excluyéndose en la actualidad los de tipo B (relativos a acreditar el cumplimiento, en el proyecto presentado, de la legislación urbanística y del planeamiento aplicable, que será verificado por los Servicios Técnicos Municipales) debido a la singularidad del planeamiento en vigor.

Sí pueden aportarse en Dénia los certificados de ECUV tipo A (cuyo objeto es verificar el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica y el cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad), el tipo C (cuyo objeto es certificar la adecuación de la ejecución de las obras a la declaración responsable o a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de éstas) y el certificado tipo D (cuyo objeto es verificar la adecuación de las obras ejecutadas a la declaración responsable, licencia o licencia de primera ocupación).

Los modelos de certificados de ECUV elaborados por la Conselleria competente y demás información relativa a ECUVs pueden consultarse en el siguiente enlace:
https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=es_ES#/tramita/25099/25472

[volver](#)

- **18.- Qué requisitos son necesario para actuar como ECUV en Dénia? Qué ECUVs pueden presentar certificados en Dénia?**

Las ECUVs para ejercer sus funciones de verificación en Dénia, deben estar inscritas debidamente en el Registro de entidades colaboradoras de verificación y control de actuaciones urbanísticas de la Generalitat de acuerdo el Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro y además, comunicarlo telemáticamente al M.I Ayuntamiento de Dénia a través de la sede electrónica, dirigiéndose a la Concejalía de Territorio, procediéndose a su inclusión en la Base de Datos de Entidades Colaboradoras que se constituirá en formato digital, haciendo constar en dicha comunicación los datos mínimos obligatorios que dispone el artículo 42.2 de la OMCU..



Las ECUVs que constan inscritas en el Registro autonómico y han comunicado su actuación en Dénia constan en el siguiente enlace: [REGISTRO MUNICIPAL DE ECUVs DE DÉNIA \(ENTIDADES COLABORADORAS DE VERIFICACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS\)](#)

Asimismo, existe un correo específico a través del cual las ECUV pueden plantear sus dudas o sugerencias a lo/as Técnico/as municipales: ecuvdenia@ayto-denia.es

Las certificaciones de las ECUVs corren a cargo de las personas interesadas, puesto que acudir a sus servicios de verificación y control es meramente voluntario.

De esta forma, el precio de las certificaciones de las ECUVs –que se estipulan dentro de los máximos y mínimos fijados por la Administración autonómica-, son independientes de las tasas administrativas, impuestos de construcciones y/o afianzamientos requeridos en los expedientes administrativos municipales.

[volver](#)

Disposición Adicional Primera.- Informe municipal previo a actuaciones urbanísticas

- **19.- Este informe, ¿es requisito previo para todas las licencias y declaraciones responsables que se tramiten?**

No, únicamente para obras mayores en suelo urbano y siempre que sean objeto de actuaciones aisladas. Son previos y preceptivos para la tramitación de licencias y declaraciones responsables con consideración de obra mayor proyectadas en suelo urbano.

No se requieren para las licencias en suelo no urbanizable.

Asimismo, no se requiere obtener informe municipal previo para modificados de licencias concedidas si no han variado las normas de planeamiento vigentes al tiempo de concesión de éstas. De este modo, no requieren informe municipal previo los modificados de licencias concedidas con el NUT durante la vigencia de éste.

[volver](#)

Disposición Adicional Tercera.- Modificaciones del proyecto

- **20.- Si tenemos una obra y el promotor nos indica que desea modificar ciertos aspectos volumétricos menores, ¿se debe solicitar nueva licencia?**

Si durante el transcurso de las obras con licencia concedida surge la necesidad de introducir variaciones y se desconoce si afectaría a la obtención de la primera ocupación, se debe solicitar informe técnico para que se pronuncie sobre si la modificación es sustancial o se trata de variaciones de detalle.

El informe se realizará sobre documentación técnica aportada, con explicación clara y concisa tanto gráfica como escrita, sobre las modificaciones que se pretenden realizar.

[volver](#)