

AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE ORO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAS DE ORO (SEGOVIA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL 2-2015:

REGULACIÓN DE LAS OBRAS MENORES

JULIO DE 2015

FERNANDO NIETO CRIADO, JESÚS NIETO CRIADO. ARQUITECTOS

90ZF-2

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

- MI.1. OBJETO.
- MI.2. EQUIPO REDACTOR.
- MI.3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

- MV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- MV.2.- INTERÉS PÚBLICO.
- MV.3.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- MV.4.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN.
- MV.5.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES.
- MV.6.- RESUMEN EJECUTIVO.
- MV.7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- MV.8.- TRÁMITE AMBIENTAL.
- MV.9.- AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

- NU.1.- NORMATIVA ACTUAL
- NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

MI.1.- OBJETO

Esta Modificación Puntual a las Normas Urbanísticas de Navas de Oro, promovida por el Ayuntamiento de Navas de Oro (Segovia), tiene por objeto la regulación de las obras menores en el municipio, ampliando los conceptos que figuran en la Normativa urbanística de las NUM, y definiendo las condiciones que deben de cumplir las pequeñas construcciones auxiliares y las piscinas para contar con esa consideración.

MI.2.- EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de esta modificación puntual está compuesto por Fernando Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 419 en el COACyLE, y Jesús Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 2.242 en el COACyLE, ambos con estudio profesional en la calle Chorretones, nº 7, 1º D de Cuéllar (Segovia).

MI.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

AUTONÓMICA:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 9/2007, de

27 de diciembre, de medidas financieras y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo y ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por lo que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (BOCyL 11-03-11).

MUNICIPAL:

- Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por la CTU de Segovia con fecha 26 de julio de 2011 (BOCyL 26-08-2011).
- Modificación puntual nº 1 de las NUM, aprobada definitivamente por la CTU de Segovia con fecha 19 de noviembre de 2012 (BOCyL 16-01-2013).

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

MV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las Normas Urbanísticas Municipales de Navas de Oro no definen suficientemente las actuaciones que tienen la consideración de “obra menor” y por tanto no requieren la redacción de un proyecto técnico, por lo que procede redactar una relación exhaustiva que incluya las obras que puedan tener esa consideración, similar a la existente en la Normativa de otros municipios y relacionada los actos que se definen en la reciente modificación aprobada de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Tampoco regulan la implantación de construcciones auxiliares, tan comunes e en la tipología de vivienda unifamiliar situada en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico común, entendiéndose por tales las pequeñas construcciones de gran simplicidad constructiva y sencillez técnica que no alberguen en ningún caso usos residenciales ni públicos, sino otros usos no residenciales, como son almacenes, leñeras, y usos similares. Por esta razón se han venido generando dudas e interpretaciones dispares del artículo 2.2.a de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, respecto de las superficies y usos que pueden albergar las construcciones auxiliares, lo cual genera inseguridad jurídica, tanto a los promotores, como al técnico que redacta el informe urbanístico.

Por otra parte, la totalidad de parámetros urbanísticos definidos en las NUM se refiere en todo caso a las edificaciones, por lo que existe un vacío interpretable respecto de si resultan de aplicación para las pequeñas construcciones que no tengan la consideración de edificación.

Tampoco queda regulada la implantación de piscinas y su cubrición, ni su consideración como obra mayor o menor.

Teniendo en cuenta la situación de partida anteriormente descrita, el Ayuntamiento de Navas de Oro considera conveniente clarificar y acotar las condiciones que deberían reunir las construcciones auxiliares para no tener la consideración de edificación a efectos de aplicación de estas NUM, pudiendo de ese modo ser tramitadas como obras menores y no requerir de proyecto técnico. De este modo, se propone que su superficie máxima en todo caso sea de 30 m², y su altura máxima de cornisa de 2,70 metros, limitando su altura de cumbrera a 4,00

metros, con el fin de garantizar la escasa entidad de estas construcciones y su bajo impacto visual desde las parcelas colindantes o desde la vía pública, cuestión ésta por lo que se exige el cumplimiento de las condiciones estéticas de la zona donde se inscriban.

Resulta también conveniente definir las construcciones auxiliares en lo referente al uso que podrán albergar, inscribiéndolos en los citados en el referido art. 2.2.a de la LOE, de modo que en el suelo urbano se permitirán exclusivamente almacenes, cuartos de instalaciones, leñeras, y cualquier uso análogo, no pudiendo alojar en ningún caso partes esenciales o habitables de la vivienda, ya sean estanciales o de otro tipo, ni siquiera de forma eventual. En suelo rústico común, se propone permitir los usos de almacén de útiles, herramientas o productos agrícolas, y auxiliar del uso pecuario. Con el fin de que estos usos perduren, se requerirá que el interior de las construcciones sea diáfano.

Las construcciones auxiliares que cumplan con lo anteriormente referido no tendrán la consideración de edificación, y por tanto no le serán aplicables los parámetros urbanísticos que figuran en las ordenanzas de las NUM, por lo que resulta necesario regular su posición en la parcela. Habida cuenta que su superficie y altura quedan limitadas, se garantiza el bajo impacto visual tanto desde la vía pública como desde las parcelas contiguas, por lo que se propone que su ubicación sea libre en la parcela en el caso del suelo urbano, con la salvedad del retranqueo frontal en las zonas de ordenanza que lo exijan. En el caso del suelo rústico común, se propone un retranqueo mínimo desde las vías públicas de tres metros y de dos metros desde cualquier otro lindero, teniendo en cuenta las limitaciones de altura que se imponen a este tipo de construcciones.

Se considera conveniente limitar la superficie de parcela de suelo urbano que pueda ser ocupada por construcciones auxiliares, así como prohibir la implantación de este tipo de construcciones en el suelo rústico con algún tipo de protección. En todo caso las construcciones auxiliares computarán a efectos de ocupación y edificabilidad.

Con respecto a los vasos de piscina, se regula su implantación en el suelo urbano, permitiendo en todo caso su ubicación libre en la parcela y considerándolas como obra menor únicamente cuando se trate de vasos prefabricados. Con respecto a la cubrición de éstas, tendrá la consideración de obra menor cuando esté conformada por estructura metálica y paneles translúcidos o transparentes. A fin de garantizar su idoneidad, junto a la solicitud de licencia se deberá aportar una memoria técnica y la garantía del fabricante.

De acuerdo con todo lo expresado anteriormente, resulta conveniente la modificación propuesta.

MV.2.- INTERÉS PÚBLICO

Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones que se señalan en el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario.

Los aspectos en los que se propone la modificación del texto normativo vigente o la inclusión en él de nuevas determinaciones, resultan ser cuestiones de carácter general que tienden a corregir carencias o deficiencias detectadas en el articulado actual que se han podido detectar a lo largo de su período de vigencia.

Las modificaciones propuestas definen exhaustivamente las obras menores, incluyendo las construcciones auxiliares y piscinas. Se trata de modificaciones que pretenden dotar a la normativa de mayor racionalidad y equilibrio en sus disposiciones, así como procurar que el control urbanístico se base en determinaciones precisas y concretas que eviten la utilización de interpretaciones subjetivas en su aplicación, garantizando de este modo la seguridad jurídica del administrado.

Lo aquí expresado acredita el interés público de esta Modificación puntual de Las Normas Urbanísticas Municipales.

MV.3.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación puntual a las Normas urbanísticas Municipales de Navas de Oro propone la incorporación al articulado de la Normativa urbanística del art. 3.1.29, que tendrá la siguiente redacción:

Art. 3.1.29. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Dentro del marco establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tendrán la consideración de construcción auxiliar a efectos de aplicación de las Ordenanzas de estas NUM aquellas pequeñas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, siempre que cumplan con las siguientes limitaciones:

1. Construcciones auxiliares en suelo urbano:

Las construcciones auxiliares que se implanten en suelo urbano podrán albergar almacenes, cuartos de instalaciones, y cualquier uso análogo, no pudiendo en ningún caso alojar partes esenciales o habitables de la vivienda, ya sea estancias o de otro tipo (salón, estar, dormitorio, cocina, estudio, biblioteca, baño, recibidor, distribuidor etc.), ni siquiera de forma eventual. Su interior será diáfano y por tanto deberá carecer de distribución. Los porches adosados a la edificación principal que aloja la vivienda no tendrán la consideración de edificación auxiliar.

Su superficie construida máxima será de 30 m². Las superficies ocupada y edificada de las construcciones auxiliares computarán a efectos de ocupación de parcela y edificabilidad. La superficie máxima de parcela que podrá ser ocupada por la construcción o las construcciones auxiliares será del 15% de su superficie neta. En todo caso se permitirá que toda parcela albergue una construcción auxiliar de la superficie construida máxima determinada en este párrafo.

Las alturas máximas permitidas para las construcciones auxiliares serán de 2,70 metros medidos a la cara baja del alero, o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y 4,20 metros en el punto más alto de la cubierta. En ningún caso la cubierta podrá arrojar aguas sobre la parcela contigua.

Se permite que las construcciones auxiliares se ubiquen libremente en la parcela, ya sea de forma aislada o adosadas a la edificación principal, incluyendo las bandas de retranqueo obligatorio y las delimitadas por el fondo máximo edificable.

En el retranqueo frontal obligatorio, caso de existir, solo se permiten pequeñas construcciones cuya altura en ningún caso supere la del vallado existente, que deberá ser opaco en ese tramo, y

por tanto resulten imperceptibles desde el viario público. La cubierta deberá verter al interior de la parcela.

Las construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones estéticas de la zona de ordenanza donde se inscriban. En el caso de no resultar visible desde la vía pública, se admite que la cubierta sea de chapa o panel sándwich de color rojo, pudiendo reducirse su pendiente hasta el 10%

2. Construcciones auxiliares en suelo rústico común.

Las construcciones auxiliares que se implanten en suelo rústico común podrán albergar almacenes de útiles, herramientas o productos agrícolas, o bien almacenes auxiliares del uso pecuario. Se prohíben expresamente los usos no definidos en este apartado y de forma expresa el residencial. Su interior será diáfano y por tanto deberá carecer de distribución.

Su superficie construida máxima será de 30 m². La superficie ocupada de las construcciones auxiliares computará a efectos de ocupación de parcela.

Las alturas máximas permitidas para las construcciones auxiliares serán de 2,70 m medidos a la cara baja del alero, o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y 4,20 m en el punto más alto de la cubierta.

Se permite que las construcciones auxiliares se ubiquen libremente en la parcela, ya sea de forma aislada o adosadas a la edificación principal, debiendo respetar un retranqueo de 3,00 metros desde la vía pública o 2,00 metros desde cualquier otro lindero, salvo que exista un vallado opaco de fábrica, en cuyo caso se permitirán pequeñas construcciones cuya altura no supere la de éste. En ese caso, la cubierta deberá verter al interior de la parcela, de modo que resulte imperceptible desde el exterior de la finca. En todo caso se cumplirán las limitaciones establecidas en el art. 54 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Protección de las vías públicas, o cualquier otra limitación superior que pudiera establecer la Normativa urbanística.

Las construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones estéticas establecidas en el art. 7.3.2.6 para las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, forestales, piscícolas y cinegéticas.

Queda prohibida la implantación de construcciones auxiliares en el suelo rústico con algún tipo de protección.

Se propone también la modificación del párrafo final del artículo 8.2.8 de la Normativa urbanística en el sentido de definir exhaustivamente las obras menores. De este modo, la nueva redacción del referido párrafo final será la siguiente:

Tendrán la consideración de “obra menor”, las siguientes:

- Obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter no integral o parcial, según definición del Código Técnico de la Edificación o Normativa que lo sustituya, no alteren el volumen y la composición general exterior, las condiciones del uso y las de higiene y calidad del edificio, y no supongan la modificación, renovación, alteración, o ampliación de su estructura.
- Las demoliciones de pequeñas edificaciones de una planta cuya superficie construida sea inferior a 50 m².
- La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- La ejecución de canalizaciones y tendidos de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Sustitución, renovación, o reparación de revestimientos, chapados, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpinterías, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas, así como cualquier otra obra de escasa entidad.
- Construcción de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- Colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde la vía pública.
- Pequeñas construcciones que, de acuerdo al art. 2.2.b de la Ley 38/1999, de 8 de abril, de Ordenación de la Edificación, no tengan la consideración de edificación por ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. no tener de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y desarrollarse en una sola planta, siempre que cumplan con la totalidad de condiciones que figuran en el art.3.1.29 de esta Normativa Urbanística.
- Obras de implantación de piscinas con vaso prefabricado.
- Cubrición de piscinas mediante estructura metálica y paneles translúcidos o transparentes, siempre que se aporte una memoria técnica y garantía del fabricante.

Por último se propone la modificación del apartado 2 del artículo 8.2.12 de la Normativa urbanística con el fin de relacionar la no necesidad de redacción de proyecto técnico a que la obra tenga la consideración de obra menor, de acuerdo a lo establecido en el art 8.2.8, siendo la nueva redacción la siguiente

2. En aquellas actuaciones consideradas obra menor por cumplir con las condiciones establecidas en el art. 8.2.8 de esta Normativa, no será necesaria la redacción de un proyecto técnico. Sin embargo la solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la parcela y de la edificación.
- Cuando resulte necesario para la interpretación de las obras a realizar, el ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, alzado o sección, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en esta Normas.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra, desglosado por partidas.
- Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

En caso de estar afectada la parcela por una actuación aislada y/o cambio de alineación, el Ayuntamiento podrá exigir su ejecución simultáneamente a la ejecución de la obra, siempre que se considere de especial interés para el Municipio.

MV.4.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación puntual a las Normas urbanísticas Municipales de Navas de Oro propone la incorporación al articulado de la Normativa urbanística del art. 3.1.29, con el fin de definir las construcciones auxiliares, así como la modificación del párrafo final del artículo 8.2.8 de la Normativa urbanística en el sentido de definir exhaustivamente las obras menores y la modificación del apartado 2 del artículo 8.2.12 de la Normativa urbanística con el fin de relacionarlo con el artículo 8.2.8, estableciendo que no requieren la redacción de proyecto técnico todas aquellas obras que tengan la consideración de obra menor.

Se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones a los que se refiere el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario, y habida cuenta del principio constitucional de autonomía local en cuanto afecta a la conveniencia de las modificaciones propuestas.

En lo que se refiere a la legalidad de las determinaciones, se cumplen en todo momento los preceptos que dimanar de la legislación urbanística de aplicación, tanto estatal como autonómica, que se ha relacionado en el apartado MI.3 de este documento. En especial, cabe resaltar que esta modificación puntual no incrementa el volumen edificable, la densidad

de población o el aprovechamiento, por lo que no resultan de aplicación las determinaciones de los artículos 40.1 y 173 del RUCyL.

No se encuentra aspecto alguno en que las modificaciones aquí propuestas pudieran incumplir otras determinaciones del ordenamiento jurídico de aplicación.

MV.5.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES

Este documento se refiere exclusivamente a la incorporación al articulado de la Normativa urbanística del art. 3.1.29, con el fin de definir las construcciones auxiliares, así como la modificación del párrafo final del artículo 8.2.8 de la Normativa urbanística en el sentido de definir exhaustivamente las obras menores y la modificación del apartado 2 del artículo 8.2.12 de la Normativa urbanística con el fin de relacionarlo con el artículo 8.2.8, estableciendo que no requieren la redacción de proyecto técnico todas aquellas obras que tengan la consideración de obra menor, sin afectar a ningún otro aspecto de la ordenación general contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Navas de Oro.

No afecta tampoco al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Según lo establecido en el artículo 157 del RUCyL, no resulta necesario someter la presente modificación puntual al trámite de evaluación ambiental, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos señalados en su apartado 2.

MV.6.- RESUMEN EJECUTIVO

1. Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente:

Teniendo en cuenta el objeto de esta modificación puntual, el ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es la totalidad del suelo urbano y suelo rústico común del municipio, en lo referente a las obras menores.

2. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas:

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas es el correspondiente a la totalidad del suelo urbano y suelo rústico común del municipio, en lo referente a las obras menores.

MV.7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Resulta de aplicación el art. 2.3 de la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en relación a emisión de informe de sostenibilidad económica, ya que la normativa modificada si deriva variación con respecto al planeamiento original.

No se produce impacto económico alguno en la hacienda pública, habida cuenta que el objeto de esta modificación puntual no tiene efectos económicos en el Ayuntamiento.

MV.8.- TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo a lo prescrito en el art. 157.3 del RUCyL, se considera que el presente documento no debe de ser objeto de evaluación de impacto ambiental puesto que se trata de una modificación puntual que afecta exclusivamente las determinaciones sobre obras menores, y por tanto no se encuentra incluido en los anexos I y II del RDL 1/2008 por el que se aprueba la ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, ni se encuentra incluido en el anexo III de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León. No procede por tanto la realización de la evaluación de impacto ambiental del presente documento.

MV.9.- AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

Este documento se refiere exclusivamente a la modificación de las determinaciones sobre obras menores que figuran en la Normativa urbanística de las NUM. Su aprobación no supondría en ningún caso incrementos de aprovechamiento o de volumen edificable.

No afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, lo que se hace constar a los efectos de justificar que no resulta necesario el informe de la Agencia de Protección Civil al que se refiere la orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

NU.1.- NORMATIVA ACTUAL

La redacción actual de los artículos 8.2.8 y 8.2.12 de la Normativa urbanística de las NUM es la siguiente:

Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

A los efectos de la aplicación del procedimiento abreviado para la otorgación de licencia urbanística contemplado en el artículo 294 del RUCyL, se entienden incluidas en la definición de "Obra Menor" y, por lo tanto, amparadas por dicho procedimiento, las siguientes obras:

- Obras de edificación de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que no alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total, o las parciales que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de carácter parcial en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico que no afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Art. 8.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no

a) En los proyectos de **obras en los edificios**

1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de **demolición**:

1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

c) En los proyectos de obras de **nueva edificación**:

1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
 2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
 3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.
2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

Se incorpora al articulado de la Normativa urbanística el art. 3.1.29, que tendrá la siguiente redacción:

■ Art. 3.1.29. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Dentro del marco establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tendrán la consideración de construcción auxiliar a efectos de aplicación de las Ordenanzas de estas NUM aquellas pequeñas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y desarrollen en una sola planta, siempre que cumplan con las siguientes limitaciones:

1. Construcciones auxiliares en suelo urbano:

Las construcciones auxiliares que se implanten en suelo urbano podrán albergar almacenes, cuartos de instalaciones, y cualquier uso análogo, no pudiendo en ningún caso alojar partes esenciales o habitables de la vivienda, ya sea estanciales o de otro tipo (salón, estar, dormitorio, cocina, estudio, biblioteca, baño, recibidor, distribuidor, etc.), ni siquiera de forma eventual. Su interior será diáfano y por tanto deberá carecer de distribución. Los porches adosados a la edificación principal que aloja la vivienda no tendrán la consideración de edificación auxiliar.

Su superficie construida máxima será de 30 m². Las superficies ocupada y edificada de las construcciones auxiliares computarán a efectos de ocupación de parcela y edificabilidad. La superficie máxima de parcela que podrá ser ocupada por la construcción o las construcciones auxiliares será del 15% de su superficie neta. En todo caso se permitirá que toda parcela albergue una construcción auxiliar de la superficie construida máxima determinada en este párrafo.

Las alturas máximas permitidas para las construcciones auxiliares serán de 2,70 metros medidos a la cara baja del alero, o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y 4,20 metros en el punto más alto de la cubierta. En ningún caso la cubierta podrá arrojar aguas sobre la parcela contigua.

Se permite que las construcciones auxiliares se ubiquen libremente en la parcela, ya sea de forma aislada o adosadas a la edificación principal, incluyendo las bandas de retranqueo obligatorio y las delimitadas por el fondo máximo edificable.

En el retranqueo frontal obligatorio, caso de existir, solo se permiten pequeñas construcciones cuya altura en ningún caso supere la del vallado existente, que deberá ser opaco en ese tramo, y por tanto resulten imperceptibles desde el viario público. La cubierta deberá verter al interior de la

parcela.

Las construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones estéticas de la zona de ordenanza donde se inscriban. En el caso de no resultar visible desde la vía pública, se admite que la cubierta sea de chapa o panel sándwich de color rojo, pudiendo reducirse su pendiente hasta el 10%.

2. Construcciones auxiliares en suelo rústico común.

Las construcciones auxiliares que se implanten en suelo rústico común podrán albergar almacenes de útiles, herramientas o productos agrícolas, o bien almacenes auxiliares del uso pecuario. Se prohíben expresamente los usos no definidos en este apartado y de forma expresa el residencial. Su interior será diáfano y por tanto deberá carecer de distribución.

Su superficie construida máxima será de 30 m². La superficie ocupada de las construcciones auxiliares computará a efectos de ocupación de parcela.

Las alturas máximas permitidas para las construcciones auxiliares serán de 2,70 m medidos a la cara baja del alero, o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y 4,20 m en el punto más alto de la cubierta.

Se permite que las construcciones auxiliares se ubiquen libremente en la parcela, ya sea de forma aislada o adosadas a la edificación principal, debiendo respetar un retranqueo de 3,00 metros desde la vía pública o 2,00 metros desde cualquier otro lindero, salvo que exista un vallado opaco de fábrica, en cuyo caso se permitirán pequeñas construcciones cuya altura no supere la de éste. En ese caso, la cubierta deberá verter al interior de la parcela, de modo que resulte imperceptible desde el exterior de la finca. En todo caso se cumplirán las limitaciones establecidas en el art. 54 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Protección de las vías públicas, o cualquier otra limitación superior que pudiera establecer la Normativa urbanística.

Las construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones estéticas establecidas en el art. 7.3.2.6 para las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, forestales, piscícolas y cinegéticas.

Queda prohibida la implantación de construcciones auxiliares en el suelo rústico con algún tipo de protección.

La nueva redacción de los artículos 8.2.8 y 8.2.12 de la Normativa urbanística de las NUM es la que a continuación se expresa:

■ **Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS**

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Tendrán la consideración de “obra menor”, las siguientes:

- Obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter no integral o parcial, según definición del Código Técnico de la Edificación o Normativa que lo sustituya, no alteren el volumen y la composición general exterior, las condiciones del uso y las de higiene y calidad del edificio, y no supongan la modificación, renovación, alteración, o ampliación de su estructura.
- Las demoliciones de pequeñas edificaciones de una planta cuya superficie construida sea inferior a 50 m².
- La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- La ejecución de canalizaciones y tendidos de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Sustitución, renovación, o reparación de revestimientos, chapados, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpinterías, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas, así como cualquier otra obra de escasa entidad.
- Construcción de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- Colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde la vía pública.
- Pequeñas construcciones que, de acuerdo al art. 2.2.b de la Ley 38/1999, de 8 de abril, de Ordenación de la Edificación, no tengan la consideración de edificación por ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. no tener de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y desarrollarse en una sola planta, siempre que cumplan con la totalidad de condiciones que figuran en el art.3.1.29 de esta Normativa Urbanística.
- Obras de implantación de piscinas con vaso prefabricado.
- Cubrición de piscinas mediante estructura metálica y paneles translúcidos o transparentes, siempre que se aporte una memoria técnica y garantía del fabricante.

■ Art. 8.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no

a) En los proyectos de **obras en los edificios**

3. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
4. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de **demolición**:

1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

c) En los proyectos de obras de **nueva edificación**:

1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones consideradas obra menor por cumplir con las condiciones establecidas en el art. 8.2.8 de esta Normativa, no será necesaria la redacción de un proyecto técnico. Sin embargo la solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la parcela y de la edificación.
- Cuando resulte necesario para la interpretación de las obras a realizar, el ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, alzado o sección, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en esta Normas.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra, desglosado por partidas.
- Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

En caso de estar afectada la parcela por una actuación aislada y/o cambio de alineación, el Ayuntamiento podrá exigir su ejecución simultáneamente a la ejecución de la obra, siempre que se considere de especial interés para el Municipio.

Navas de Oro, julio de 2015.

Los arquitectos redactores,

El promotor,

Fdo. Fernando Nieto Criado. Jesús Nieto Criado.
Arquitectos colegiados nº 419 y 2.242 COACyLE

Ayuntamiento de Navas de Oro.