



**Normas Urbanísticas Municipales de
NAVAFRIA**

EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL

Octubre 2017

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

Redactor del trabajo: D. José Luis García Ramos



**Ayuntamiento de
Navafria**

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS	5
92.1 OBJETIVOS Y FINES.....	5
2.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.....	7
2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	9
2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN	11
2.5 JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ART.118 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	13
TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	19
3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	19
3.1.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO	19
3.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS	29
3.1.3 CATALOGACIÓN	36
3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	37
TÍTULO IV. CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	41
TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO	43

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las nuevas Normas Urbanísticas, que en este momento se formulan surgen de la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Navafría, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

- a) La implantación de los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS), Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL); Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con sus respectivas modificaciones.
- b) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- c) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.
- d) Las características de Navafría, municipio de la Provincia de Segovia, derivadas de la necesidad de garantizar el mantenimiento de las estructuras urbanas tradicionales, la protección del medio natural, de las infraestructuras, la necesaria preservación del patrimonio cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL.

La LUCyL, en su Disposición Transitoria Primera, establece que los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general.

La redacción de las presentes Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL/99 y el Capítulo III del Título II del RUCyL.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por el propio Ayuntamiento.

Las características de Navafría, su importante patrimonio natural como demuestra su inclusión en el Espacio Natural de la Sierra de Guadarrama y en la ZEPA y LIC del mismo nombre, así como en el Área de Protección del Águila Imperial, hacen imprescindible contar con un instrumento de Ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano y, fundamentalmente, Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

En la actualidad, Navafría no cuenta con ningún instrumento de planeamiento general, por lo que es de aplicación lo contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia, aprobadas por Orden de 28 de noviembre de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCyL) y artículo 76 del RUCyL.

Así debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Así, se garantizará el correcto cumplimiento de los estándares de cesión establecidos en la legislación urbanística en cuanto a reservas para dotaciones urbanísticas públicas para equipamientos, espacios libres públicos y servicios urbanos.

- Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:
 1. El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
 2. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
 3. La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.

4. La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
 5. La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
 6. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
 - Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
 - Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
 - Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

En concreto, se deberá prestar especial atención a los siguientes puntos de la problemática urbanística del municipio de Navarría:

- Considerar como elemento de referencia, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de la Sierra de Guadarrama (Ávila – Segovia), que es dado su carácter de figura de ordenación territorial, se configura como el principal referente a la hora de redactar las presentes Normas Urbanísticas
- En base a ello, conservar y proteger sus valores naturales, vegetación, flora, fauna, modelado geomorfológico y paisaje, preservando su biodiversidad y manteniendo y optimizando la dinámica y estructura de sus ecosistemas, estableciendo en cada caso el régimen de usos más acorde con las protecciones perseguidas.
- Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.
- Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural del municipio con las protecciones correspondientes y las medidas que impidan las agresiones urbanísticas al patrimonio edificado.
- Crear unas ordenanzas que regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.
- Fijar con claridad alineaciones y rasantes, valorando adecuadamente el entramado viario tradicional del núcleo urbano.

2.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y el Capítulo II del Título I del RUCyL, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- **Suelo Urbano**, los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico, o estén disponibles a una distancia máxima de 50 m. de

la parcela, y en el caso de los accesos, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

En todo caso, en aplicación del apartado 2 del citado artículo 23 del RUCyL, no podrán clasificarse como Suelo Urbano:

- los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.
 - los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios expuestos anteriormente, aunque sí lo hagan las parcelas colindantes.
 - aquellos terrenos que fundamenten el cumplimiento de lo expuesto en el apartado anterior en la existencia o previsión de infraestructuras territoriales de ámbito supramunicipal o impropios de zonas urbanas.
- **Suelo Rústico** los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales:
- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
 - Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
 - Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
 - Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente en el RUCyL.
- **Suelo Urbanizable**, los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos
- Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
 - Cuando el uso predominante sea industrial.
 - Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
 - Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo, podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al art. 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación para el uso público. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

Las presentes Normas Urbanísticas **no clasifican ningún sector de Suelo Urbanizable** por entender que no se considera justificado a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrado por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término y por otra, sobre el territorio urbanizado de los núcleos urbanos.

- Respecto al Suelo Rústico.

Como norma general se estará supeditado a lo especificado en el ***Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural «Sierra de Guadarrama» (Segovia y Ávila)***. (BOCyL 20-01-2010), aprobado por Decreto 4/2010 de 14 de enero, en el ámbito del término municipal incluido en dicho E.N.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

Para ello se han identificado los distintos terrenos que pudieran agruparse en base a alguno de los siguientes criterios:

- Terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
- Terrenos que presenten manifiestos valores naturales (ambientales, ecológicos, litológicos, paisajísticos), culturales (científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos) o productivos (etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales) que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento.
- Terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el punto anterior deban protegerse para promover su recuperación o evitar mayor degradación.
- Terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización (inundación, erosión, hundimiento, desplazamiento, alud, incendio, contaminación, etc.
- Terrenos que no puedan asegurar que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad porque:
 - presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que

desaconsejen su urbanización.

- resulten peligrosos para la salud.
- alteren el sistema de asentamientos con la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación del territorio.
- que comprometan el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre medio urbano y medio natural.

▪ Respecto el núcleo urbano.

Como lugar donde se han concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

- Consolidar el casco antiguo, respetando al máximo su trazado urbano de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de su espacio urbano.
- En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad del viario, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de la red viaria, sin entrar en confrontación con lo apuntado en el apartado precedente.
- Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la comarca, y dentro del núcleo, en las distintas zonas existentes.
- En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa, elaborar una Normativa que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.
- Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el **Suelo Urbano Consolidado**, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el

Suelo Urbano No Consolidado, en su caso, las actuaciones integradas.

- El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas. Para ello, en su caso, se podrán delimitar las denominadas Unidades de Normalización (UN), que requerirán de un Proyecto de Normalización (**PN**) que son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de dichos ámbitos.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En los planos de ordenación se han señalado unos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado en los que se han detectado carencias de servicios urbanos, y por tanto habrá de promoverse una actuación o Actuaciones Aisladas de Urbanización (**AA-U**) bien por la iniciativa privada de los propietarios sobre sus propias parcelas, bien por iniciativa pública- que abarcará hasta la conexión con las redes existentes, para que aquellas alcancen la condición de solar, conforme establece la legislación urbanística.

- En cuanto a las **actuaciones integradas**, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (**UA**) (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes).

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, ya que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del

Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 118 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Según lo establecido en el artículo 118 del RUCyL, los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas Urbanísticas deben:

a) *Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial*

Sería excesivamente prolijo justificar en este apartado el cumplimiento de la totalidad de la legislación sectorial de aplicación que ha sido considerada en la redacción de las Normas Urbanísticas, por lo que deberán ser los correspondientes Organismos afectados los que a través de los preceptivos informes sectoriales que en cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Urbanismo hay que solicitar, los que valoren adecuadamente el cumplimiento de sus textos legales por parte del Planeamiento.

No obstante lo anterior, y a modo de resumen, las leyes de mayor incidencia en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Navarra podrían citarse:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (estatal)
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico

Las legislaciones antes citadas establecen, en primer orden, criterios de clasificación de suelo y, en un segundo orden, en su caso, la categorización de los clasificados como Suelo Rústico.

Por otra parte, marcan condiciones específicas de edificación en cada una de las zonas de protección que su aplicación implementa en el territorio.

Todas las limitaciones, restricciones, y facultades que dicha legislación provoca, han sido incorporadas a los diferentes documentos de las Normas Urbanísticas.

- b) *Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.*

La totalidad del término municipal de Navafría se encuentra incluido en el Espacio Natural de la Sierra de Guadarrama.

Por Orden de la Consejería de Medio Ambiente 195/2003, de 24 de febrero, se acordó la iniciación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural «Sierra de Guadarrama» (Ávila y Segovia). La Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León establece en su artículo 18 el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León. En el mismo artículo 18 se determina que en estos espacios incluidos en el Plan, se ha de iniciar en el plazo de un año el instrumento de planificación que les sea de aplicación. La Consejería de Medio Ambiente toma Acuerdo 6/2003, de 16 de enero, por el que procede la inclusión de este nuevo espacio denominado «Sierra de Guadarrama» al citado Plan. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de dicho Espacio Natural fue aprobado por Decreto 4/2010 de 14 de enero (BOCyL 20-01-2010).

Por ello, se han tenido en consideración las determinaciones contenidas en el citado PORN y, muy especialmente, las contenidas en el artículo 54 del mismo, en el que se establece que el planeamiento urbanístico deberá clasificar el suelo de acuerdo con la zonificación de este Plan del modo siguiente:

- Los terrenos incluidos en las Zonas de Uso Limitado habrán de ser clasificados como suelo rústico con protección natural.
- Los terrenos incluidos en las Zonas de Uso Compatible de tipo A habrán de ser clasificados en alguna de las diferentes categorías de suelo rústico salvo en la categoría de común o de actividades extractivas.
- Los terrenos incluidos en las Zonas de Uso Compatible de tipo B podrán ser clasificados en alguna de las diferentes categorías de suelo rústico salvo en la

categoría de suelo rústico de actividades extractivas.

Como se desprende de la documentación (memoria vinculante, planos de ordenación, etc.), la categorización establecida en las Normas Urbanísticas es coherente con lo determinado en los apartados precedentes.

- c) *Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia.*

En el apartado correspondiente al Suelo Urbanizable se justifica la innecesidad de prever reservas de suelo residencial, dotacional o industrial, siendo suficiente con el suelo urbano que se clasifica para cubrir las necesidades municipales en esos apartados

- d) *Orientar el crecimiento del núcleo de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población. A tal efecto:*

1. *Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas ya existentes en el término municipal y las nuevas viviendas previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.*
2. *Se planificarán actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables.*
3. *Salvo cuando un instrumento de ordenación del territorio señale otros criterios, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.*

A este respecto hay que indicar que:

- **No se generaran nuevos núcleos de población** ni se modifica el existente de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.
- **Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por las Normas se sitúan en suelo urbano**, ya que, dado que no se

clasifica ningún sector de suelo urbanizable residencial, la totalidad de las viviendas contempladas (el 100 %) lo son en Suelo Urbano.

- e) *Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal.*

El Estudio Ambiental Estratégico que acompaña a las Normas Urbanísticas, establece un análisis de Riesgos Naturales y Tecnológicos, de manera que se comprueba que los terrenos clasificados como urbanos presentan ausencia de los mismos

- f) *Reservar terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.*

Dadas las características del municipio, las actividades productivas en general se prevén en compatibilidad con los usos residenciales urbanos, por lo que no es preciso establecer reservas de terrenos para tal fin.

- g) *Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.*

Dada la inexistencia de nuevos sectores de suelo a desarrollar, las necesidades de desplazamiento son mínimas y, en cualquier caso, no se ven incrementadas en absoluto con las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

- h) *Proteger el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, incluyendo las determinaciones precisas para la conservación y en su caso recuperación de las condiciones ambientales adecuadas.*

Las Normas incluyen entre sus determinaciones un Catálogo de Elementos Protegidos, merecedores de protección junto con las medidas necesarias para garantizar su preservación o, en su caso, recuperación, tanto de elementos arquitectónicos o etnográficos, como naturales,

- i) *Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros*

servicios comunes.

Las Normas incluyen en su cuerpo normativo las medidas necesarias para que las nuevas edificaciones que surjan en aplicación de las mismas, favorezcan la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

- j) *Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de las energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles*

Por último, las Normas incorporan entre las determinaciones de su cuerpo normativo, medidas favorecedoras del ahorro del consumo de agua, ahorro energético, reducción de contaminación atmosférica y lumínica, y fomento del uso de las energías renovables, en especial de la energía solar.

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Según lo contenido en los artículos 118 a 124 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal:

1. Objetivos y propuestas de ordenación.
2. Clasificación del suelo.
3. Dotaciones Urbanísticas.
4. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

b) En suelo urbano no consolidado, los parámetros de ordenación general para cada sector:

1. Delimitación.
2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
3. Densidad máxima de edificación.
4. Densidad máxima y mínima de población para los sectores con uso predominante residencial
5. Plazo para establecer la ordenación detallada.
6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.

c) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría.

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas.

3.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Con arreglo a lo contenido en el artículo 10 de la LUCyL y el 20 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales de Navafría clasifican el territorio en las siguientes clases de Suelo: Suelo Urbano y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en el Título II de la presente Memoria Vinculante.

Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN		
CLASE	SUPERFICIES	%
SUELO URBANO (Ha)	39,93	1,31
SUELO RÚSTICO (Ha)	3.003,07	98,69
TÉRMINO MUNICIPAL COMPLETO (Ha)	3.043,00	100,00

▪ **Suelo Urbano.**

La propuesta clasifica como suelo urbano, según lo contenido en los apartados anteriores, todos aquellos suelos o terrenos que, según lo detectado en el estudio previo los apartados correspondientes de la Memoria Informativa, cumple con alguno de los condicionantes así requeridos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Reglamento de Urbanismo especifica los requisitos que deben cumplir tanto el acceso como los servicios citados en el párrafo precedente para su consideración como urbanos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

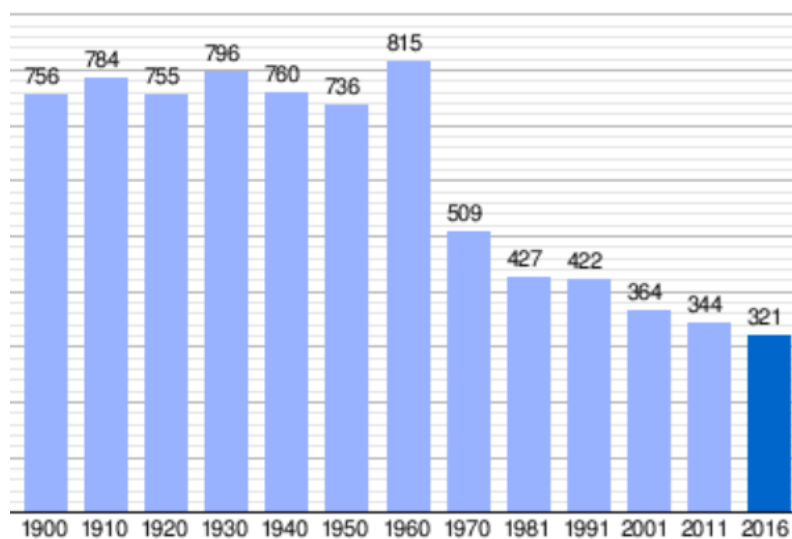
En aplicación de lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 23 del RUCyL, se establece la delimitación del Suelo Urbano según figura en los correspondientes planos de Ordenación y en la cuantía que figura en el cuadro adjunto.

CUANTIFICACION SUELO URBANO	
NUCLEO	SU (m2)
NAVAFRÍA	399.331

En determinados casos, en áreas de borde urbano, cuando las dimensiones de la parcela son excesivas, es criterio general seguido por estas Normas Urbanísticas la clasificación como urbana de la parte de la parcela más próxima a la vía que le suministra los servicios que le confieren la condición de Urbana, dejando el resto de la superficie de la parcela en Suelo Rústico, para no clasificar más superficie de la necesaria.

- **Suelo Urbanizable.**

Como ya se analizó convenientemente en la Memoria Informativa, al igual que el resto de las áreas rurales similares, Navafría, ha sufrido los efectos de la crisis demográfica que tuvo lugar en la segunda mitad del siglo XX. Las tendencias siguen siendo regresivas en los censos del siglo XXI, hasta alcanzar los 321 habitantes censados en el año 2016



No se observa ningún agente dinamizador de carácter endógeno ni exógeno capaz de alterar la dinámica poblacional detectada, por lo que se estima que, salvo pequeñas variaciones, la tónica habitual sea el mantenimiento general de la población.

La clasificación de suelo urbano que se establece en estas Normas Urbanísticas cuenta con más de 130.000 m² en parcelas vacantes de edificación, capaces de acoger un número de viviendas estimado en 197.

Por todo ello, y dadas las actuales tendencias demográficas que se detectan del estudio de los censos de población y vivienda, la estructura del suelo urbano establecida en las presentes Normas Urbanísticas se considera suficiente para absorber el posible crecimiento que, coyunturalmente, podría producirse. Por lo tanto, **no se delimita ningún sector de Suelo Urbanizable.**

En consecuencia, se cumple lo dispuesto en el artículo 81.2.b del RUCyL:

“Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano”.

▪ **Suelo Rústico.**

El Suelo Rústico representa el 98,69 % del suelo del término municipal, ocupando un área de 3.003,07 Ha.

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

En el marco territorial de Navafría inciden las afecciones derivadas de su inclusión en el Espacio Natural Sierra de Guadarrama (Segovia – Ávila), en la ZEC ES4160109, Sierra de Guadarrama, en la ZEPA ES0000010, Sierra de Guadarrama, así como la presencia de un área crítica y otra zona sensible de las especificadas en el Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica.

Será de aplicación lo contenido en la Orden MAM/125/2003, de 24 de febrero, por la que se acuerda la iniciación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural «Sierra de Guadarrama» (Ávila y Segovia) (BOCyL 04-03-2003)

Por ello, en aplicación del artículo 57 del PORN, se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional (parques eólicos, usos industriales, e instalaciones vinculadas).

Se han establecido las siguientes categorías dentro del Suelo Rústico:

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Suelo Rústico Común | SR-C |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Infraestructuras | SR-PI |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Cultural | SR-PC |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Natural | SR-PN |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Especial | SR-PE |
-
- El Suelo Rústico **Común (SR.C)**, constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

En este caso, corresponde a los terrenos del entorno urbano que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama establece como Zona de Uso General y Zona de Uso Compatible B.

Se integran en estas zonas, áreas ocupadas por pastos y cultivos agrarios, abandonados en muchos casos y colonizados por matorrales, que se localizan en el entorno del núcleo urbano o de infraestructuras viarias. Son terrenos generalmente sometidos a una mayor presión de las actividades antrópicas, y en ocasiones desligadas totalmente del aprovechamiento de los recursos naturales, pero que tienen una aptitud adecuada para acoger infraestructuras y equipamientos necesarios para el mantenimiento de la población local. Estas zonas poseen un valor florístico y faunístico reducido debido a su proximidad al núcleo.

Igualmente, se incluyen aquí otros terrenos consolidados por la edificación. En estas zonas se desarrollan la mayor parte de los usos constructivos de

cualquier tipo.

- El Suelo Rústico con Protección **de Infraestructuras (SR.PI)**, está constituido por los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, delimitadas por las denominadas Líneas Límite de la Edificación, ubicadas a 25 m a cada lado de la vía, en el caso de la N-110, y 18 m., en el caso de las restantes carreteras (provinciales), medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima. Asimismo, se establecen sendas franjas de 10 m a cada lado del gasoducto que atraviesa el término municipal.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, y en el Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León

Igualmente, en el suelo rústico afectado por el trazado del gasoducto, será de aplicación del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (OM de 18 de noviembre de 1974) que establece ciertas limitaciones en el número de edificaciones habitadas en una franja de 250 m de anchura.

- El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos catalogados por el planeamiento, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establecen como Suelo Rústico con Protección Cultural los terrenos afectados el Molino de el Martinete, declarado Bien de Interés Cultural, así como por los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término

municipal.

- En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR-PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

En general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural de **“Espacios Naturales” (SR-PN-en)**, los terrenos del término municipal que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama prevé zonificar como de Uso Limitado (Cumbres y Común) y Compatible tipo A.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por la que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Como norma general se estará supeditado a lo especificado en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural «Sierra de

Guadarrama» (Segovia y Ávila). (BOCyL 20-01-2010), aprobado por Decreto 4/2010 de 14 de enero, prevaleciendo siempre la condición más restrictiva.

Se diferencian tres grados dentro de esta zona:

- Grado “**ZUL Cumbres**” (**SR-PN.en.ZUL.C**), establecido sobre los terrenos que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales zonifica como Zona de Uso Limitado Cumbres, y que son las áreas con notable valor geomorfológico, florístico, faunístico, forestal o de paisaje, representativas de los ecosistemas de la alta montaña mediterránea y ubicadas en su mayoría en la zona de cumbres de la Sierra de Guadarrama.
- Grado “**ZUL**” (**SR-PN.en.ZUL**), establecido sobre los terrenos que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales zonifica como Zona de Uso Limitado Común. Y que agrupa a los terrenos ocupados por amplias masas forestales, principalmente pinares, melojares y sabinares, y las extensas zonas de matorral que ocupan las laderas de la Sierra, en buena parte en evolución hacia terrenos arbolados tras el progresivo abandono de las labores agrícolas y ganaderas, y que constituyen el hábitat de diversas especies de flora y fauna de interés. Estas zonas, presentan una elevada fragilidad paisajística y sustentan determinados usos y aprovechamientos de carácter extensivo.
- Grado “**ZUC**” (**SR-PN.en.ZUC**), establecido sobre los terrenos que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales zonifica como Zona de Uso Compatible tipo A, y que son las áreas ocupadas mayoritariamente por cultivos agrícolas, algunos en procesos de abandono y colonizados por matorrales, y por prados de siega rodeados de setos naturales o de muros de piedra. Incluyen ecosistemas que combinan un aprovechamiento tradicional relativamente intenso con un cierto valor natural y paisajístico. Por ellas discurren las principales vías de comunicación y rodean a muchos de los núcleos urbanos, siendo mayoritariamente de propiedad particular.

Igualmente se incluyen en estas zonas las áreas ocupadas por pastos de aprovechamiento ganadero y grandes áreas de matorral, con algunas manchas forestales intercaladas puntualmente, así como por zonas de mosaico de prados, en cortinas o entre setos naturales, de gran valor paisajístico y ambiental. Estas zonas requieren para su mantenimiento la continuidad de los aprovechamientos económicos de las que son objeto.

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con la el trazado de las vías pecuarias clasificadas por que transcurran por Orden de 26 de marzo de 2002, de la Consejería de Medio Ambiente, relativa a la aprobación de la clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Navafría en la provincia de Segovia: ***Cañada Real de Extremadura a Soria, Colada de Navafría a Gallegos o Colada de Ventorro Magullo, Colada de Molino El Diente, Vereda de Pedraza, Colada La Mateja, y Colada de El Bosque.***

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

- Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Riberas**” (**SR-PN-cr**) los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiéndose por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas, así como los terrenos del término municipal morfológicamente afectados por dichos cauces fluviales, elementos frágiles que deben ser protegidos en el planeamiento urbanístico.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del Río Cega, del Arroyo del Chorro, del Arroyo de la Peña Lobanto y el resto de los cauces fluviales del término municipal. Su delimitación se superpone a alguna de las otras categorías de Suelo con Protección Natural ya descritas en apartados anteriores.

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

- Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural grado “**Montes Forestales**” (**SR-PN-mf**), las áreas forestales del término municipal o claramente de vocación forestal. En este caso, se establece sobre los terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública, incluidos total o parcialmente en el término municipal de Navafría.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, y los reglamentos que las desarrollen.

- El Suelo Rústico con Protección **Especial (SR.PE)**, está constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización.

En este caso, se establece en el entorno del cementerio municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, modificado por la disposición final primera del texto modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009, ya que en aplicación del mismo, en el exterior de los cementerios las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes deberán respetar una distancia de 15 metros, en los núcleos con población inferior a 5.000 habitantes.

3.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

En aplicación del artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del término municipal: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que resulten de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

- Las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
- Las vías públicas deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.
- Los servicios urbanos deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura, y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.
- Los espacios libres públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.
- Los equipamientos deben diseñarse con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Haciendo uso de la facultad establecida en el apartado 2 del citado artículo 120 del RUCyL, **las Normas Urbanísticas Municipales de Navarría no distinguen sistemas generales** dentro de las dotaciones urbanísticas públicas.

- **Vías Públicas.**

La red de vías públicas debe diseñarse con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado

La red de vías públicas de Navarría se compone de las carreteras del término municipal, las vías de los núcleos urbanos y la red de caminos del término municipal.

- Red de Carreteras Nacionales, Autonómicas, Provinciales y Locales
 - Carretera N-110
 - Carretera SG-612

- Otros
 - Red Urbana, destacando como estructurantes el paso de las carreteras antes citadas por los núcleos urbanos.
 - Caminos rurales

A los efectos de la estructura viaria, se considera primordial, en los cascos urbanos consolidados, la permanencia de la estructura tradicional, por más que ésta pueda suponer la permanencia de viarios estrechos e incómodos para el tráfico rodado, pero en todo caso conformador de un tejido urbano a mantener.

Únicamente se plantea la modificación puntual de alineaciones en zonas estratégicas, cuando sea posible, con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo y en aquellas áreas vacantes de edificación en las que la modificación de alineaciones aún puede implicar una mejora sustancial para la red viaria del núcleo urbano.

En los bordes urbanos, donde aún no se ha procedido a consolidar la edificación, los cercados aún mantienen los anchos de los caminos tradicionales. Dichos anchos son incompatibles con los flujos y necesidades requeridas de su consideración como viario urbano, por lo que es preciso acometer modificaciones de alineación decididas, siempre respetando elementos conformadores del paisaje tradicional como los materiales constructivos de las cercas, o elementos naturales significativos, y muy especialmente los restos de la Cacería Madre de Navarra.

- **Red de Equipamientos Públicos y Espacios Libres Públicos.**

La Red de Equipamientos públicos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Por su parte, la red de espacios libres públicos debe diseñarse con el objetivo de facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

Los equipamientos y espacios libres se consideran, en líneas generales, adecuados a las necesidades reales actuales de la población del término municipal, a la vista de la población residente y del nivel de dotaciones existente (equipamientos sanitarios, deportivos, culturales, recreativos y administrativos, espacios libres públicos, áreas ajardinadas, etc.).

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes y propuestos, así como la superficie de suelo que ocupan en Suelo Urbano Consolidado.

EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NAVAFRÍA	IGLESIA DE SAN LORENZO	903
	EDIFICIO MULTIUSOS	278
	COLEGIO PÚBLICO SANTA ISABEL	2.628
	CENTRO DE SALUD	1.707
	AYUNTAMIENTO E INF. TURÍSTICA	1.602
	CENTRO CULTURAL VIRGEN DE LAS NIEVES	311
	CASA DE GANADO	276
	ERMITA	639
TOTAL EQUIPAMIENTOS		8.344

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NAVAFRÍA	PARQUE DE LAS CHARCAS	3.170
	PARQUE INFANTIL	880
TOTAL EQUIPAMIENTOS		4.050

- **Red de Servicios Urbanos.**

La red de servicios urbanos debe diseñarse con los objetivos de: asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura; garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; y promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

- Abastecimiento y distribución de agua

Abastecimiento

Navafría cuenta con servicio de abastecimiento de agua que cubre sobradamente las necesidades de las edificaciones del núcleo.

El municipio se incluye en la Mancomunidad de Villa y Tierra de Pedraza, y en la Comunidad de Usuarios de la Presa del Río Ceguilla. La Confederación Hidrográfica del Duero otorga a dicha Comunidad una concesión de aguas superficiales procedentes del río Ceguilla con un volumen máximo anual de 567.719,32 m³, un caudal máximo instantáneo de 125 l/s y un caudal medio equivalente de 18 l/s, con destino a abastecimiento (3.439 habitantes residentes, llegando a 15.896 habitantes en época estival).

Por otra parte, existe un Convenio Específico suscrito entre la Sociedad Estatal Aguas de las Cuencas del Norte S.A. y la Comunidad de Villa y Tierra de Pedraza para la explotación de la infraestructura del abastecimiento a la Comunidad

A continuación se muestra cuadro comprensivo de los requerimientos hídricos derivados de la implantación plena de las Normas Urbanísticas Municipales.

Los datos del número de viviendas existentes se han obtenido de los datos catastrales del mes de septiembre del año 2017.

Las viviendas previstas en el suelo vacante incluido en Suelo Urbano Consolidado son una estimación de la capacidad residencial en aplicación de la calificación urbanística establecida sobre dichos terrenos, ya calculado en el apartado de Suelo Urbanizable de esta misa Memoria Vinculante.

CLASE	SUP. (Ha)	Nº VIV EXISTNTES	Nº VIV NUEVAS POTENCIALES	Nº HABIT	DOT. (m3/h/d - m3/ha/d)	DEMANDA (l/s)
SUELO URBANO	39,93	445		1.335	0,2	3,09
			197	591	0,2	1,37
TOTAL SUELO URBANO		642		1.926	0,2	4,46
TOTAL REQUERIMIENTOS HÍDRICOS						4,46

La tabla de Requerimientos Hídricos establece valores límite, es decir, en máxima ocupación y máxima edificación, y sin minorar con coeficientes de

simultaneidad. Por ello, es de esperar que las demandas apuntadas no lleguen a alcanzarse a corto ni medio plazo.

De hecho, la aplicación directa del ratio de 3 habitantes x vivienda arrojaría, en las actuales condiciones del número de viviendas de Navafría (445), una población de 1.335 habitantes, cuando en realidad el padrón municipal, en el año 2016 es de 321 habitantes, lo que evidencia muy claramente el carácter “teórico” de los valores utilizados en la tabla para el cálculo.

En todo caso, y dado que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Navafría (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), en caso de que no pudiera atenderse a las necesidades con los derechos que actualmente poseen, deberá solicitar a la Confederación Hidrográfica del Duero una ampliación de las concesiones antes descritas u otras nuevas, caso de que el abastecimiento fuera a suministrarse de manera independiente de los actuales.

Distribución de agua

Desde la presa del río Ceguilla, se bombea el agua hasta la ETAP próxima y depósito asociado de 2.800 m³. A partir de ese punto, se distribuye desde un emisario de PVC de 110 mm de diámetro hasta el depósito de Navafría, con un caudal de 9,83 l/s, más que suficiente tanto para las necesidades actuales como para las futuras en previsión de máximo desarrollo de las Normas.

Una vez en el núcleo urbano, el sistema es mallado.

En aquellas vías de borde o en pequeñas bolsas interiores, en las que aún no esté cubierto el servicio, será obligación de los propietarios, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 41 del RUCyL, completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

o Saneamiento y Depuración

Todas las viviendas del núcleo urbano cuenta con servicio de saneamiento que cubre sobradamente las necesidades existentes, con las particularidades que a continuación se expondrán.

Navafría cuenta con una autorización de vertido de las siguientes características:

- Expediente 0011 – SG
- Titular Ayuntamiento de Navafría
- Origen vertido E.L. NAVAFRIA
- Provincia..... Segovia
- Municipio Navafría
- UTM X ETRS 89 430542
- UTM Y ETRS 89 4545673
- Naturaleza vertido urbana o asimilable
- Tipo vertido..... urbano hasta 1999 He.
- Volumen vertido (m3/año) 33653
- Hab-Eq 800
- Vierte a Cauce
- Cauce Rio Cega
- Categoría medio receptor..... categoría I

Al suroeste del núcleo urbano se ubica una fosa séptica que no cumple con lo requerido en la legislación sectorial para tratar los vertidos de este núcleo urbano. Por ello, desde las Normas se propone la construcción de una Estación Depuradora mediante el sistema basado en el uso de plantas macrofitas, que proporciona ventajas económicas porque se reduce el gasto energético y se elimina la necesidad de gestionar los lodos, como ocurre con las depuradoras convencionales. Su mantenimiento es muy elemental y prácticamente se reduce a labores fitosanitarias, además de que los gastos de obra son reducidos porque se pueden reutilizar los tanques que ya existen para el tratamiento de aguas.

A continuación se refleja una estimación de los caudales de vertidos a depurar generados por las viviendas previstas en el Suelo Urbano propuesto en las Normas Urbanísticas, en aplicación de la calificación urbanística establecida sobre dichos terrenos.

CLASE	SUP. (Ha)	Nº VIV EXISTNTES	Nº VIV NUEVAS POTENCIALES	Nº HABIT	DOT. (m3/h/d - m3/ha/d)	CAUDALES APORTADOS (m3/día)
SUELO URBANO	39,98	445		1.335	0,2	267,00
			197	591	0,2	118,20
TOTAL SUELO URBANO		642		1.926	0,2	385,20
TOTAL CAUDALES A DEPURAR						385,20

Del mismo modo que lo comentado en el apartado anterior de abastecimiento de agua, la tabla anterior establece valores límite, estimando que los mismos no se alcanzarán a corto ni medio plazo.

En todo caso, si no pudieran cubrirse las demandas de vertido con las autorizaciones actualmente vigentes, deberán solicitarse a la Confederación Hidrográfica del Duero una ampliación de las mismas, o bien la realización de las nuevas infraestructuras de depuración, previamente a la realización de los desarrollos que generen dichas demandas.

Por último, en aquellas vías de borde en las que aún no esté cubierto el servicio, será obligación de los propietarios, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 41 del RUCyL, completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

o Instalaciones de generación y conducción de energía eléctrica

En el interior del núcleo urbano se localizan los correspondientes centros de transformación. De aquí se deriva, a una tensión de 220/380 V. en tendido de red aéreo sobre postes de hormigón o anclado a las fachadas de las edificaciones para suministro de los vecinos.

La red de energía eléctrica cubre prácticamente la totalidad de las edificaciones del núcleo con tendido aéreo, a base de postes y transformadores.

Para los nuevos desarrollos y edificaciones, podría ser preciso la realización de nuevos centros de transformación a partir de los cuales se derivarán las redes

de baja tensión y alumbrado público que deberá realizarse, en todo caso, canalizada en zanjas bajo el pavimento o suelos públicos.

3.1.3 CATALOGACIÓN

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen una relación de todos los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

Por otro lado, y en aplicación del artículo 56 del PORN de la Sierra de Guadarrama, el planeamiento urbanístico deberá catalogar y proteger todos los lugares y espacios culturalmente relevantes, como paisajes agrícolas y naturales valiosos, puntos de interés geológico, yacimientos arqueológicos, Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, arquitectura civil, industrial, religiosa y militar, arquitectura rural o agraria tradicional, elementos de la red viaria tradicional, elementos ganaderos, etc., así como clasificar adecuadamente las áreas de interés geológico, redefiniéndolas cuando sea necesario, de modo que se minimicen los usos constructivos o de cualquier otro tipo que puedan deteriorarlas.

Se definen tres grados de protección: integral, estructural y ambiental, dependiendo que la protección pretenda el mantenimiento de la integridad del elemento, de la envolvente y estructura o del ambiente edificado.

Los criterios a la hora de establecer los distintos grados de protección antes citados son los siguientes: la protección integral se establece, fundamentalmente, sobre los elementos públicos en los que el interior puede tener tanto valor como el exterior, así como sobre los elementos integrantes del patrimonio etnográfico, mientras que la protección estructural se aplica a aquellos edificios en las que su representación exterior es significativamente valiosa por sí misma, dejando con protección ambiental el los ámbitos en los que se pretende el mantenimiento de los materiales de construcción y, en su caso, de determinadas tipologías o elementos.

En el municipio de Navafría existen algunos elementos significativos así como otras construcciones o elementos que responden a las tipologías edificatorias tradicionales de la arquitectura popular. Todo ello hace que se establezcan las protecciones que figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos que se anexa a estas Normas.

En él se establecen diversos grados de protección, variando desde la Integral a la Ambiental, dependiendo de la calidad del elemento protegido y de las posibles actuaciones que el elemento pueda permitir.

Así, los elementos que las Normas Urbanísticas Municipales consideran merecedores de tal protección son los que se relacionan a continuación:

- Iglesia de San Lorenzo. Protección Integral
- El Martinete. Protección Integral
- Ayuntamiento. Protección Estructural
- Bancos de las Subastillas. Protección Integral
- Cacera de Navafría. Protección Ambiental
- El Toril. Protección Ambiental
- Fuentes de piedra. Protección Ambiental
- Molino Ventura. Protección Ambiental
- Molino del Vado. Protección Ambiental
- Molino del Chato. Protección Ambiental
- Molino del Niño. Protección Ambiental
- Piedra de la Tortilla. Protección Integral
- A.I.G. Chorro y Área Recreativa de Navafría. SR.PN.en.ZUL

3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Además de las determinaciones de ordenación general antes reseñadas, las Normas Urbanísticas Municipales establecen otra serie de determinaciones como son las de ordenación detallada en suelo urbano consolidado y que, principalmente, se componen de la calificación urbanística pormenorizada.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece dos ordenanzas para el suelo urbano, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa.

Para todas se definen los parámetros de posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como

consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

La primera ordenanza, la **RU-1**, recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza con la fachada coincidiendo con la alineación oficial.

Corresponde al casco tradicional del núcleo urbano, a las áreas más antiguas del mismo, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, en las condiciones que se expresan en la Normativa Urbanística.

Por otro lado, la segunda zona de ordenanza, la **RU-2**, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes del núcleo, donde la densidad disminuye progresivamente y, en concreto, donde la implantación de viviendas aisladas es generalizada.

Las determinaciones de las ordenanzas expuestas respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas, siendo preciso acudir bien a las normas urbanísticas, bien a su representación en planos de ordenación, para conocer sus particularidades y los límites exactos de aplicación.

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo, según las diferentes zonas de ordenanza definidas, señalando que los datos hacen alusión al Suelo Urbano Consolidado.

CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
ZONA	TOTAL (m²)
ZONA RU-1	108.540
ZONA RU-2	185.451
TOTAL SUELO EDIF.	293.991

Las ordenanzas que definen la zonificación expuesta, fijan para su propio ámbito las condiciones de ocupación, volumen, edificabilidad, estéticas y de usos pormenorizados en las condiciones expuestas en el artículo 94 del RUCyL.

En el propio plano de ordenación se delimitan algunas unidades de normalización en las que se establece la ordenación detallada. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización, definido y detallado en el artículo 219 del RUCyL.

Como se establece en el artículo 218 del RUCyL, estas unidades pueden delimitarse y modificarse: en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, o en el propio Proyecto de Normalización, aplicando los mismos criterios. Es decir, las Normas Urbanísticas establecen la delimitación de algunas de dichas unidades de normalización, si bien podrían delimitarse otras con posterioridad, en función de las necesidades que surjan en el futuro.

TÍTULO IV. CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

De las 3.043 Ha. que tiene el término municipal de Navafría, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN				
CLASE	CATEGORÍA		SUPERFICIES	%
SU	CONSOLIDADO		389.805	1,28
	NO CONSOLIDADO		9.526	0,03
SUELO URBANO (m2)			399.331	1,31
SR	COMÚN		13,73	0,45
	PROTECCION	INFRAESTRUCTURAS	39,77	1,31
		CULTURAL	0,50	0,02
		NATURAL	2.999,64	98,58
		ESPECIAL	0,56	0,02
SUELO RÚSTICO (Ha)			3.003,07	98,69
TÉRMINO MUNICIPAL COMPLETO (Ha)			3.043,00	100,00

Dada la superposición de algunas categorías de suelo Rústico con Protección, la suma de todas ellas excede del porcentaje total.

La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación:

ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO			
CATEGORIA		SUPERFICIE (m2)	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	SUELO EDIFICABLE		293.991
	DOTACIONES URBANÍSTICAS	VIARIO Y SERVICIOS URBANOS	83.420
		EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	8.344
		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	4.050
TOTAL S.U.C.		389.805	
TOTAL S.U.N.C.		9.526	
TOTAL SUELO URBANO S.U.		399.331	

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus sectores de Suelo Urbano No Consolidado, según el siguiente cuadro

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	SUP. TOTAL	VIV. MIN.	DENS. MIN. POBL. (viv/Ha)	VIV. MAX.	DENS. MAX. POBL. (viv/Ha)	DENS. MAX. EDIF. (m ² /Ha)	SUPF. EDIF. (m ²)
ED-1	9.526	10	10,50	20	21,00	3.000	2.858

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 290.618 m² de suelo residencial en Suelo Urbano Consolidado, con 455 viviendas existentes y una estimación de 177 nuevas viviendas potenciales, y 10.074 m² de suelo en un sector de Suelo Urbano No Consolidado, con un número máximo de 20 viviendas.

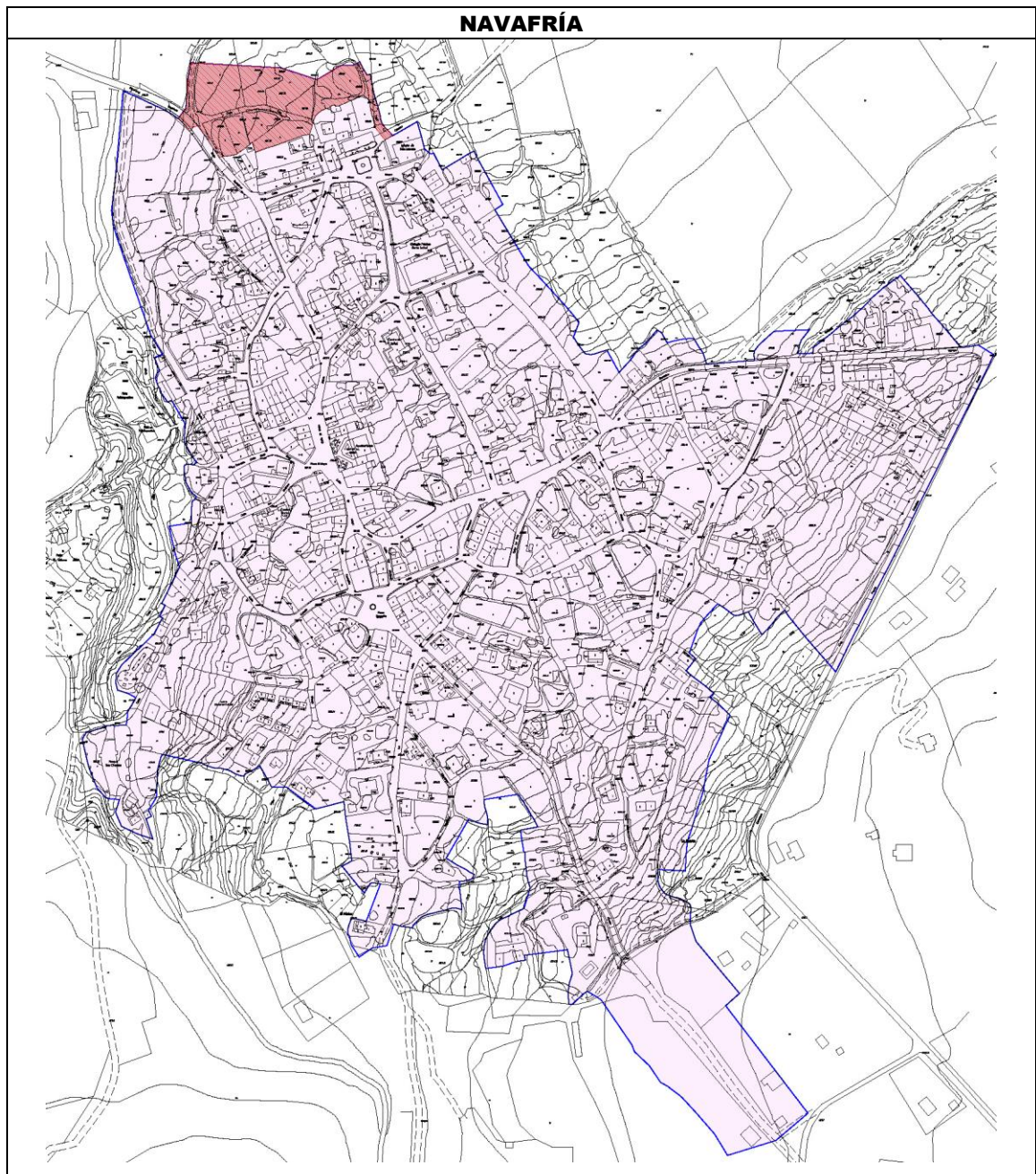
El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en **642 viviendas**, (todas ellas en Suelo Urbano), según establece la propuesta, con un umbral de población estimado máximo de **1.926 habitantes** (3 habitantes x vivienda).

TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO.

Actualmente, Navafría no cuenta con ninguna figura de Planeamiento General aprobado, por lo que le son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Segovia, aprobadas por Orden de 28 de noviembre de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio de la Junta de Castilla y León (BOCyL 10 de diciembre de 1996).

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, queda suspendido el otorgamiento de licencias de parcelación y obras en la totalidad del término municipal hasta la Aprobación Definitiva del expediente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respetasen las determinaciones del nuevo Planeamiento.

En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2.2 de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007 que tiene por objeto armonizar la interpretación de la LUCyL y del RUCyL con lo dispuesto en la Ley 8/2007 del Suelo, a continuación, se presenta un esquema del núcleo urbano en el que quedan reflejados los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, y, por lo tanto, en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas. Dado que las Normas Provinciales establecen criterios para clasificar Suelo Urbano en la categoría de Consolidado, habría que entender que la totalidad del Suelo Urbano Consolidado establecido por las normas permanece sin cambiar, mientras que el suelo incluido en el sector de Suelo Urbano No Consolidado sí variaría.



Segovia, octubre de 2017

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS