

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADERUELO (SEGOVIA)

MEMORIA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	2
3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	3
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	5
5. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	6
6. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. CATEGORÍAS Y USOS PREVISTOS EN EL SUELO URBANO	8
7. APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO EN LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	12
8. DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR, MEJORA URBANA Y CATALOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE MADERUELO	13
9. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE CATEGORÍAS Y USOS PREVISTOS EN EL SUELO URBANIZABLE	16
10. DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO CATEGORÍAS Y USOS PREVISTOS EN EL SUELO RÚSTICO	18
11. EDIFICIOS Y CONJUNTOS OBJETO DE PROTECCIÓN ESPECIAL EN SUELO RÚSTICO	20
12. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS	21
13. VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. CIRCUNSTANCIAS QUE EXIJAN SU REVISIÓN. PROCEDIMIENTOS DE MODIFICACIÓN	22

ANEXO A LA MEMORIA

ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADERUELO (SEGOVIA)**MEMORIA****1.- INTRODUCCIÓN**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se adecuan a las determinaciones de la siguiente Normativa Urbanística:

- Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.
- Artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Artículos vigentes del Reglamento de Gestión, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Artículos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- Artículos vigentes del Reglamento de Expropiación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- Artículos vigentes del Reglamento de Parcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Dada la carencia de cualquier tipo de planeamiento urbanístico específico para el término municipal de Maderuelo y habida cuenta del tamaño y características del mismo, se considera conveniente y oportuna la redacción de unas Normas Urbanísticas Municipales que permitan cumplir los objetivos expuestos en el apartado siguiente de esta Memoria.

Por otro lado, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León dice: "Los Municipios con población inferior a 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se adaptarán a ella mediante la aprobación de Normas Urbanísticas Municipales, o bien mediante los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica".

La propuesta de Ordenación para el término municipal de Maderuelo se describe en los siguientes apartados de esta Memoria.

3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El término municipal de Maderuelo, tal como se expuso en las conclusiones de la Memoria Informativa, posee una renta per cápita media, un desarrollo urbano lento, un patrimonio arquitectónico importante y un nivel demográfico regresivo, con tendencia a su estabilización en estos últimos años. Partiendo de estos datos, pensamos que el futuro de Maderuelo debe basarse principalmente en el aprovechamiento de su patrimonio arquitectónico y cultural con fines turísticos.

Es importante que el posible desarrollo de este término, fundamentalmente turístico, se complemente con la creación de algunas industrias artesanales y la mejora de la única industria existente.

Debe fomentarse el sector ganadero, especialmente el ovino, para abastecer la futura demanda en el ramo de la propia hostelería y, a ser posible, obtener una denominación de origen para este producto, facilitando así su venta en otros mercados e incluso su exportación fuera de España. Para conseguir este último objetivo debería intentarse, como ya se está haciendo en otros sitios, el envasado al vacío del cordero, una vez asado.

Es importante también, como ya se ha dicho, incrementar el nivel de inversiones de las administraciones nacionales y autonómicas e incluso europeas para la mejora de las infraestructuras de todo tipo, incluidos los edificios públicos y los monumentos.

Para conseguir las cotas de nivel de desarrollo deseado es necesario que el planeamiento que se proyecta se marque unos objetivos prioritarios que corrijan las deficiencias y carencias urbanísticas detectadas, destacando entre estos objetivos los siguientes:

- Mantener, en la medida de lo posible, los valores medio ambientales de todo el término, fundamentalmente en los alrededores del casco urbano intramuros de la villa.
- Plantear la necesidad de redactar un planeamiento específico para el casco urbano intramuros "Plan Especial de Protección Histórico Artística, del Paisaje y Reforma Interior", que permita realizar una política programada de rehabilitación de todo su caserío, con un nivel de detalle que no se puede alcanzar con estas Normas Urbanísticas.
- Clasificar como urbano el suelo suficiente, fuera del casco intramuros, para absorber la demanda de nuevas viviendas a precios asequibles, pensando que de esta forma podría bajar el precio del suelo dentro del recinto amurallado.

- Mejorar las comunicaciones actuales entre el pueblo intramuros y el caserío situado fuera de las murallas.
- Mejorar las dotaciones de la villa.
- Mejorar los accesos a la villa por carretera.
- Prever suelo para la creación de aparcamientos exteriores al recinto amurallado, que puedan absorber el elevado número de vehículos que acceden a la villa los días festivos.
- Ordenar la variedad de tipologías de edificaciones ya construidas en los alrededores del casco intramuros.
- Disponer del suelo necesario para la ubicación de pequeñas industrias.
- Facilitar, con Ordenanzas sencillas y claras, la construcción dentro del término, sin que por ello se modifiquen los valores arquitectónicos del casco actual.
- Respetar, en la medida lo posible, las vistas del conjunto urbano intramuros desde los diversos accesos al mismo.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se plantea una propuesta de ordenación basada en los resultados del análisis de la información y en la consecución de los objetivos expuestos en esta Memoria.

Además, se dan situaciones de hecho que deben recogerse en la nueva ordenación. Así, se ha comprobado la existencia de una promoción de viviendas adosadas de protección oficial y de otras construcciones de diversa tipología, edificadas al amparo de Licencias de Obra concedidas en su día por el Ayuntamiento en la margen izquierda de la carretera de Valdevarnés a Maderuelo, en su tramo de acceso al casco urbano intramuros. A mayor abundamiento, el Ayuntamiento de Maderuelo ha informado de la próxima construcción de otra promoción de viviendas de protección oficial en esta misma zona.

Por otro lado, fuera de los límites del casco urbano, proliferan naves agrícolas y ganaderas, así como algunas viviendas unifamiliares construidas en zonas altas, que obstaculizan la visión del recinto amurallado de la villa.

Teniendo en cuenta los condicionantes expuestos, la delimitación del perímetro urbano propuesta responde principalmente al cumplimiento de los objetivos antes enumerados y a lo estipulado en la Legislación vigente.

El crecimiento del casco urbano intramuros se ha proyectado intentado compaginar los objetivos marcados por el Ayuntamiento con los valores ambientales del término municipal. Para ello se han delimitado diversas zonas con diferentes usos para mejorar sus bordes, respetar las vistas en la medida de lo posible, y absorber la futura ampliación del núcleo urbano actual.

5.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen la ordenación general para todo el término municipal de Maderuelo y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado no incluido en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Maderuelo, así como en el Sector A de suelo urbano no consolidado. Además, estas Normas Urbanísticas contienen la delimitación de sectores en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado.

Las determinaciones que establecen estas Normas Urbanísticas Municipales son las siguientes:

- Clasificación de todo el término municipal en todas las clases y en alguna de las categorías que figuran en los artículos 11 a 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Catálogo de los elementos que deben ser conservados o recuperados, con las medidas que procede en cada caso.
- En suelo urbano consolidado no incluido en el ámbito del Plan Especial, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.
- En suelo urbano no consolidado, delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y estableciendo las siguientes determinaciones de ordenación detallada:
 - En el Sector A (S.A)
Calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector.
 - En el Sector B (S.B)
Previsión parcial de las vías públicas, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.
- En suelo urbanizable delimitado, delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y estableciendo las siguientes determinaciones de ordenación detallada: intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

- En suelo rústico, normas de protección que proceden en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

6.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. CATEGORÍAS Y USOS PREVISTOS EN EL SUELO URBANO

El suelo clasificado como urbano en estas Normas Urbanísticas incluye el casco urbano intramuros y varias zonas situadas en las proximidades del mismo y consolidadas ya en parte por edificaciones.

Dentro del suelo urbano, estas Normas Urbanísticas distinguen dos categorías:

6.1 Suelo Urbano Consolidado

Tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen clasificados como tales en los Planos N° 3.A, 3.B y 3.C "Delimitación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable. Delimitación de Sectores y de Plan Especial. Ordenación Detallada del Suelo Urbano" de estas Normas Urbanísticas Municipales.

El Suelo Urbano Consolidado está constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas Normas, así como por los terrenos que pueden alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

6.2 Suelo Urbano No Consolidado

Tienen la condición de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen clasificados como tales en los Planos N° 3.A, 3.B y 3.C "Delimitación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable. Delimitación de Sectores y de Plan Especial. Ordenación Detallada del Suelo Urbano" de estas Normas Urbanísticas Municipales.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano de acuerdo con los criterios de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

A efectos de su consolidación, los terrenos incluidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado se han agrupado en dos Sectores:

Sector A (S.A)

Sector de Suelo Urbano No Consolidado, ubicado en las antiguas Eras, en la parte alta de la ladera este del pantano, que goza

de vistas privilegiadas del recinto amurallado de la villa, del pantano y de los campos de la meseta castellana.

Se plantea este Sector por indicación del Ayuntamiento de Maderuelo y para resolver este borde del casco extramuros, asumiendo, además, la situación creada por la existencia de algunas construcciones próximas.

Actualmente el Sector A tiene acceso rodado por la calle de las Escuelas, que está integrada en la malla urbana y cuenta con edificaciones alineadas a sus dos márgenes, excepto en la zona incluida en el ámbito de dicho sector. La calle de las Escuelas dispone de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes para servir a las construcciones que sobre el Sector A permiten estas Normas Urbanísticas Municipales. Sin embargo, en este sector son precisas actuaciones de urbanización y obtención de dotaciones urbanísticas que deben ser objeto de distribución entre los afectados.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada para este Sector: calificación de las parcelas, regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector.

El uso predominante previsto para el Sector A es el Residencial en vivienda unifamiliar.

La superficie del Sector A es de 17.252 m².

De acuerdo con el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en estas Normas Urbanísticas se ha establecido la siguiente previsión de sistemas locales:

- Sistema Local de Espacios Libres Públicos 760 m².
- Sistema Local de Equipamientos 760 m².
- Plazas de Aparcamiento de uso público 80 plazas

Los viales proyectados en la Ordenación detallada del Sector A son de dos tipos:

- Vial con anchura total de 7,00 metros distribuidos en: calzada de 3,00 metros, aparcamiento en línea de 2,00 metros y dos aceras de 1,00 metro de anchura cada una.

- Vial de coexistencia de vehículos motorizados y peatones con anchura total de 5,00 metros.

A continuación figura el Cuadro Justificativo del cumplimiento de los estándares fijados por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en la Ordenación Detallada propuesta.

ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN		
	LEY 5/1999	NORMAS URBANÍSTICAS
Superficie del Sector		17.252 m2.
Densidad de viviendas	30 viviendas/Ha	27,24 viviendas/Ha
Número total de viviendas	Máximo de 51 viviendas	Máximo de 47 viviendas
Índice Edificabilidad máxima	5.000 m2./Ha	4.691,63 m2./Ha
Edificabilidad máxima total homogeneizada	8.626,00 m2. construibles homogeneizados al uso predominante	7.970,50 m2. construibles homogeneizados al uso predominante
Edificabilidad en el uso predominante		7.600 m2. construibles
Módulo Sistema Local Espacios Libres públicos	Mínimo 10 m2. suelo/ 100 m2. construibles uso predominante	10 m2. suelo/ 100 m2. construibles uso predominante
Superficie Sistema Local Espacios Libres públicos		760 m2. suelo
Módulo Sistema Local Equipamientos	Mínimo 10 m2. suelo/ 100 m2. construibles uso predominante	10 m2. suelo/ 100 m2. construibles uso predominante
Superficie Sistema Local Equipamientos		760 m2. suelo
Aparcamientos	Mínimo 1 plaza aparcamiento público/100 m2. construibles en el uso predominante	1,05 plazas aparcamiento público/100 m2. construibles en el uso predominante

Sector B (S.B)

Sector de Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, en la ladera Noroeste del suelo clasificado como urbano.

En la ladera noroeste del suelo clasificado como urbano existen 19 viviendas unifamiliares de protección oficial y un proyecto para construir otras 19 viviendas, todo ello en un suelo incluido dentro de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, tal como se recoge en las Normas Subsidiarias Provinciales.

Teniendo en cuenta lo expuesto en el párrafo anterior y para mejorar este borde de la zona extramuros, configurando un frente continuo de edificación, se clasifica como suelo urbano no consolidado de uso residencial una zona en la prolongación del suelo urbano consolidado de la ladera NW.

Las futuras viviendas unifamiliares, por tener que situarse en la pendiente de la ladera, no obstaculizarán la visión del casco urbano de Maderuelo desde la carretera de Valdevarnés.

Dentro de este Sector se ha definido el trazado de una calle, prolongación de la existente junto a las viviendas de protección oficial, que podría continuar hasta la carretera de Valdevarnés cuando se desarrolle el Sector 2 de suelo urbanizable delimitado.

Asimismo, en el Sector B se ha proyectado una zona verde pública y un tramo del camino peatonal que, bordeando la ladera, conecta la urbanización existente en la carretera de Valdevarnés con la puerta de acceso al casco urbano intramuros.

La ordenación detallada de este Sector se completará mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

La superficie del Sector B es de 12.128 m².

7.- APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO EN LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A continuación se fija el Aprovechamiento Medio máximo para cada uno de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de las Normas Urbanísticas de Maderuelo. Estos Aprovechamientos Medios máximos se ajustan a las limitaciones señaladas en el artículo 36, apartados c.3º), d) y e) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Sector A (S.A)

Superficie total del Sector 17.252 m2.

Uso y Tipología característicos: Residencial

Coefficiente de ponderación uso residencial: 1,00

Coefficiente de ponderación uso dotacional privado: 0,75

Aprovechamiento Medio máximo: 0,462	m2. constr. uso residencial

	m2. de suelo del Sector

Sector B (S.B)

Superficie total del Sector 12.128 m2.

Uso y Tipología característicos: Residencial

Coefficiente de ponderación uso residencial: 1,00

Coefficiente de ponderación uso dotacional privado: 0,75

Aprovechamiento Medio máximo: 0,50	m2. constr. uso residencial

	m2. de suelo del Sector

8.- DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR, MEJORA URBANA Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE MADERUELO.

El ámbito de este Plan Especial coincide con la zona incluida dentro de la "Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico a favor de la Villa de Maderuelo (Segovia)" recogida en el Decreto 281/1993, de 18 de Noviembre.

Dicha zona, con una superficie aproximada de 289.690 m²., queda encerrada dentro de la línea determinada por los vértices A, B, C, D, E y F.

- A. A partir del 0 (Vértice Suroeste de la ermita de la Veracruz) se toman 100 m. sobre la línea ideal, paralela al eje del puente nuevo, en dirección Suroeste.
- B. A partir del punto 0 (Vértice Suroeste de la ermita de la Veracruz) se toman 200 m. sobre la línea ideal, perpendicular al eje del puente nuevo en dirección Suroeste.
- C. Punto de tangencia exterior de la curva más meridional del camino que baja desde la entrada a la villa hasta el puente nuevo.
- D. Sobre la dirección B-C se toman, en sentido noroeste, 50 m. a partir de la intersección de esta línea B-C con el eje de la carretera local de Campo de San Pedro a Maderuelo.

A partir del punto D, hasta E, se define la línea ideal paralela al eje de la carretera local de campo de San Pedro a Maderuelo, y que circunscribe a ésta a una distancia de 50 m., circunvalando el casco, primero en dirección Noreste y luego en dirección Suroeste.

- E. Punto de intersección de la línea ideal que circunscribe a la carretera local de Campo de San Pedro a Maderuelo, a 50 m. de distancia del eje de ésta con la línea paralela al eje del puente y a 50 m. de éste, en dirección Noreste.
- F. Intersección de la línea ideal equidistante 50 m. del eje del puente nuevo en sentido Noreste con la línea perpendicular al eje del puente nuevo trazado por el punto A.

Los objetivos y criterios de actuación que regirán el Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Maderuelo son los siguientes:

- Proyectar una adecuada ordenación del ámbito del Plan Especial y

redactar una normativa que contenga medidas de protección destinadas a mantener y mejorar las visuales y los perfiles del casco urbano, así como el silencio e intimidad que rodea a Maderuelo.

- Redactar unas Ordenanzas que determinen claramente, entre otros aspectos, el tipo de intervención permitida en cada edificio y espacio libre dentro del ámbito del Plan Especial.
- Definir, antes de acometer una rehabilitación, los contenidos "reales y necesarios" para los edificios a rehabilitar. Asimismo, es necesario buscar ayudas, claras y sencillas, para animar a los propietarios particulares a rehabilitar su patrimonio inmobiliario.
- Recuperar la totalidad de la muralla como elemento definidor del Conjunto Histórico. Para conseguirlo, es necesaria la ejecución de catas con el fin de localizar los arranques de la muralla en aquellos tramos en los que ha desaparecido.
- Localizar y recuperar los basamentos de los cerramientos del Castillo, por tratarse de un elemento básico en la composición del Conjunto.
- Recuperar la trama urbana que se está perdiendo.
- Recuperar los espacios libres públicos, fundamentalmente las plazas y plazuelas, creando ámbitos acordes con el entorno.
- Recuperar los pequeños miradores que se asoman a la muralla, derribando, si fuese necesario, añadidos y ocupaciones de suelo y vuelo ejecutadas por particulares sobre suelo de titularidad pública.
- Recuperar la tipología doméstica primitiva del siglo XII mediante la compra, por parte del Ayuntamiento u otro organismo público, de varios edificios y la posterior rehabilitación de los mismos. Algunos de estos edificios podrían quedar como casas museos de lo que era la vida en una villa medieval de Castilla.
- Facilitar la posible visita de las bodegas existentes excavadas en la roca sobre la que se asienta el pueblo.
- Recuperar, siempre que sea posible, las tipologías estructurales originales de los edificios de mayor interés arquitectónico e histórico de la Villa.
- Tanto en la rehabilitación de edificios como en la nueva construcción, los nuevos materiales deben ser utilizados con criterios que no dañen la imagen medieval del pueblo.
- Recuperar, en la medida de lo posible, la muralla, no permitiendo

- la aparición de construcciones que la afecten negativamente.
- Mantener las pendientes originales de las cubiertas.
 - Mantener los valores medio ambientales dentro del recinto amurallado y en los alrededores del mismo.
 - Respetar, en la medida de lo posible, las vistas del conjunto que abarca el Plan Especial, tanto desde fuera hacia dentro como desde dentro hacia fuera.
 - En lo referente a equipamientos, deberían llevarse a cabo las siguientes actuaciones:
Rehabilitar los edificios públicos, y en particular el del Ayuntamiento, para dar cabida, además de a sus usos específicos, a otros como sala de conferencias, teatro, conciertos, etc. Señalaremos en este punto que la rehabilitación del edificio del Ayuntamiento se está ejecutando actualmente.
Crear un consultorio médico que reúna las condiciones mínimas para este tipo de establecimientos.
Dotar de una buena señalización turística acerca de la villa de Maderuelo a todas las carreteras de acceso a la misma, principalmente desde Riaza, Ayllón, Aranda de Duero y carretera nacional N-1.
 - Intervenir sobre las infraestructuras técnicas, completando las redes actuales de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado y telefonía y suprimiendo cableados vistos en fachadas.
 - Crear aparcamientos en zonas próximas al casco intramuros y restringir el paso de vehículos a dicho casco durante los días festivos y fines de semana.
 - Proyectar recorridos turísticos que conecten el casco intramuros con los elementos arquitectónicos y parajes de interés exteriores al mismo, como son: Iglesia de la Veracruz, Ermita de Castroboda, Puente Románico, Iglesia de Santa Columba, Bodegas, zona de huertas, etc.
 - Por otro lado, sería interesante estudiar la viabilidad de elevar el puente medieval sobre pilones de hormigón para que no quede cubierto por las aguas.
Esta operación, que no se ejecutó en su momento probablemente por dificultades técnicas y económicas, sería posible en la actualidad.
 - La normativa a aplicar en el Conjunto Histórico declarado BIC es la Ley de Patrimonio Histórico Español.

9.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y USOS PREVISTOS EN EL SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con el Artículo 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

En estas Normas urbanísticas municipales sólo se contempla la categoría de Suelo Urbanizable Delimitado y, dentro del mismo, se han definido tres Sectores:

SECTOR 1 (S.1)

Sector de Suelo Urbanizable de uso residencial, ubicado en la margen derecha de la carretera de Valdevarnés a Maderuelo y con acceso desde esa misma carretera.

Este Sector permitirá cubrir las necesidades futuras de construcción de viviendas unifamiliares aisladas que no tengan cabida dentro del suelo urbano y rematará el borde Sur del casco urbano extramuros.

En la actualidad el Sector 1 cuenta con acceso rodado desde la carretera y desde varias calles.

La ordenación detallada de este Sector se completará mediante la redacción de un Plan Parcial que abarque todo su ámbito y que contemple la creación de las calles que figuran en estas Normas Urbanísticas.

La topografía del terreno y la facilidad de conexión con las infraestructuras existentes favorecen la implantación del uso residencial en esta zona.

La superficie del Sector 1 es de 10.667 m2.

		m2. constr. uso residencial
Aprovechamiento medio máximo:	0,40	-----
		m2. de suelo del Sector

Densidad máxima de viviendas: 19 viviendas/Ha

SECTOR 2 (S.2)

Sector de Suelo Urbanizable de uso Residencial, ubicado en la margen izquierda de la carretera de Valdevarnés a Maderuelo.

El Ayuntamiento considera este suelo imprescindible para la ampliación del casco urbano consolidado. Además, se da la situación de que todo el perímetro de esta zona está clasificado como Suelo Urbano debido a las construcciones que se han ejecutado con Licencia Municipal y a la necesidad de conectar esas edificaciones con el casco urbano intramuros.

El uso previsto para el Sector 2 es el Residencial en vivienda unifamiliar. La ordenación detallada del Sector 2 se completará mediante la redacción de un Plan Parcial que abarque todo su ámbito.

La topografía del terreno y la facilidad de conexión con las infraestructuras existentes favorecen la implantación del uso residencial en esta zona.

La superficie de este sector es de 25.336 m2.

	m2. constr. uso residencial
Aprovechamiento medio máximo: 0,40	-----
	m2. de suelo del Sector

Densidad máxima de viviendas: 19 viviendas/Ha

10.-DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. CATEGORÍAS Y USOS PREVISTOS EN EL SUELO RÚSTICO

En las presentes Normas Urbanísticas Municipales se clasifica como Suelo Rústico la mayor parte del término municipal, según aparece reflejado en el Plano nº 2, distinguiendo las siguientes categorías:

Suelo Rústico con Protección Natural 1

Corresponde a los Espacios Naturales Protegidos declarados en virtud de la aplicación de la Ley 8/91 de protección de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, los que aparecen en los Catálogos realizados en el desarrollo de dicha Ley, así como los espacios protegidos por la Ley 16/1985 de patrimonio Histórico Español. Estos espacios cumplirán lo previsto en sus respectivas legislaciones específicas y en sus Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Planes Rectores de Uso y Gestión, además de lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Dentro del ámbito del Suelo Rústico con Protección Natural 1 está incluido en Monte de Utilidad Pública Nº 231 "Los Valles".

Suelo Rústico con Protección Natural 2

Corresponde fundamentalmente al suelo clasificado como No Urbanizable Protegido o Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Segovia, incluyendo los cauces, las riberas y márgenes de los ríos y corrientes de agua discontinuas en sus zonas de servidumbre y policía, establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Sistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

Además, en estas Normas Urbanísticas se ha clasificado como Suelo Rústico con Protección Natural 2 la zona denominada "Peñalba", que también presenta manifiestos valores ambientales y paisajísticos.

Para solucionar el grave problema de estacionamiento de vehículos que presenta el casco intramuros, dentro del suelo rústico con protección natural 2 se propone, como uso sujeto a autorización, un Aparcamiento público descubierto ubicado en la zona señalada en el Plano nº 3.A. Se ha considerado esta zona como idónea para este uso por no obstaculizar las vistas del casco urbano intramuros y por disponer de un acceso peatonal directo hasta la puerta principal de la Villa.

Suelo Rústico de Entorno Urbano

Se han clasificado como Suelo Rústico de Entorno Urbano las laderas que bordean el casco urbano intramuros, con la finalidad de proteger las vistas de dicho casco, tanto desde dentro hacia afuera como desde fuera hacia adentro.

Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

Corresponde a los terrenos ocupados por la carretera C-114, por la vía férrea y por sus franjas de protección.

Suelo Rústico Común

Está constituido por los terrenos que no se incluyen en ninguna de las otras categorías de Suelo Rústico y está dedicado fundamentalmente al cultivo y a la ganadería.

11.- EDIFICIOS Y CONJUNTOS OBJETO DE PROTECCIÓN ESPECIAL EN SUELO RÚSTICO

Dentro del suelo clasificado como rústico, son objeto de protección especial los siguientes edificios y conjuntos:

- Ermita de Castroboda (antes San Roque), Cementerio anejo y entorno.
- Ermita de la Veracruz.
- Iglesia de Santa Coloma.
- Caserío de Maluque y Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.
- Puente medieval que atraviesa el pantano.
- Las Hoces de río Riaza.
- Los cauces de los siguientes arroyos:
 - * Arroyo del Pichón
 - * Arroyo de Peñablanca
 - * Arroyo del Locino
 - * Arroyo de Carralanga
 - * Arroyo de Valtejar
 - * Arroyo del Boquerón
 - * Arroyo del Pocillo
 - * Arroyo de San Andrés
 - * Arroyo de Cañamares Carrascada
 - * Río Riaza
 - * Embalse de Linares
- Las siguientes cañadas:
 - * Cañada Real de Merinas
 - * Cañada de Alconadilla

Las condiciones de protección de estos edificios y conjuntos figuran en las Normas Urbanísticas que se adjuntan.

12.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

Analizadas las necesidades del municipio en lo referente a equipamientos y servicios, número de habitantes, previsiones de crecimiento y equipamientos existentes en la actualidad, se ha llegado a la conclusión de que, aunque el municipio adolece de bastantes equipamientos, lo más realista sería mantener los existentes mejorándolos y crear otros nuevos a medida que se vaya consolidando la recuperación del municipio.

En general, consideramos necesarias las siguientes intervenciones en lo referente a los equipamientos:

- Rehabilitar los edificios públicos y en particular el del Ayuntamiento, para dar cabida, además de sus usos específicos a otros como sala de conferencias, teatro, conciertos, etc.
- Crear un Consultorio médico que reúna las condiciones mínimas para este tipo de establecimientos.

En cuanto a la Red Viaria, deberían llevarse a cabo las siguientes intervenciones:

- Ejecutar la obra de mejora de la carretera de acceso a la villa desde Valdevarnés, que ya está proyectada.
- Completar la Red viaria existente mediante el desarrollo de los Estudios de Detalle y los Planes Parciales y mediante la ejecución, en suelo urbano consolidado, de las nuevas alineaciones y rasantes.
- Mejorar la carretera que conecta la N-I desde Boceguillas, pasando por Campo de San Pedro, Fuentemizarra, Valdevarnés y Maderuelo, llegando a acuerdos con la Diputación Provincial, la Junta de Castilla y León y los Ayuntamientos afectados.
- Dotar de buena señalización turística acerca de la Villa de Maderuelo a todas las carreteras de acceso a la misma, principalmente desde Riaza, Ayllón, Aranda de Duero y N-I.

Las intervenciones principales sobre Infraestructuras deberían ser:

- Completar las redes actuales de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado, dentro y fuera del Recinto Amurallado.
- Mejorar la depuración de los vertidos de este municipio, acondicionando las depuradoras existentes y resolviendo el problema de su mantenimiento.

13.- VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. PROCEDIMIENTOS DE MODIFICACIÓN

De acuerdo con el Artículo 56 "Vigencia" de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, estas Normas Urbanísticas Municipales tendrán vigencia indefinida. No obstante, la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación previstos en la misma Ley.

Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales la total reconsideración de la ordenación general en ellas establecida. Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Los cambios en estas Normas Urbanísticas, si no implican su revisión, se considerarán como modificaciones de las mismas. Dichas modificaciones contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

- Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos. Además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Las modificaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos por el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

- Para la aprobación de las modificaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situadas en el entorno próximo.

Segovia, Diciembre de 2003

El Arquitecto

El Ingeniero de Caminos

Fdo.: José Antonio Berdugo Onrubia

Fdo.: José Miguel Useros

ANEXOS A LA MEMORIA**ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN**

0	SITUACIÓN Y ENCUADRE REGIONAL	1/200000
1	SITUACIÓN Y ENCUADRE COMARCAL DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	1/50000
2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	1/25000
3.A	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DELIMITACIÓN DE SECTORES Y DE PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO IMPOSICIONES AL PLAN ESPECIAL	1/1000
3.B	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DELIMITACIÓN DE SECTORES Y DE PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO IMPOSICIONES AL PLAN ESPECIAL	1/1000
3.B	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DELIMITACIÓN DE SECTORES Y DE PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO IMPOSICIONES AL PLAN ESPECIAL	1/1000
4.A	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/1000
4.B	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/1000
5.A	RED DE SANEAMIENTO	1/1000
5.B	RED DE SANEAMIENTO	1/1000
6.A	ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE BAJA TENSIÓN	1/1000
6.B	ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE BAJA TENSIÓN	1/1000