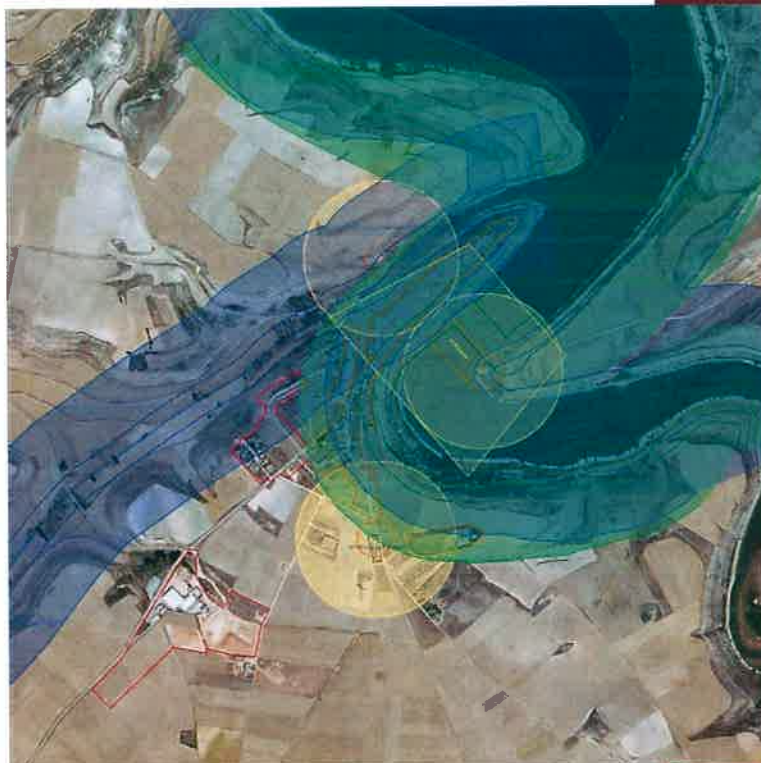


MODIFICACIÓN PUNTUAL
REGULACIÓN DEL CAPITULO VI DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES



MADERUELO (SEGOVIA)

PROMOTOR: AYTO. DE MADERUELO

ARQUITECTO: MIGUEL DE ANDRÉS HERNANDO



DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

- Antecedentes y equipo redactor
- Descripción del ámbito y Análisis de la situación actual
- Ordenamiento jurídico de aplicación
- Régimen urbanístico vigente

DI-IA INFORME AMBIENTAL

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

- Objeto de la modificación puntual
- Justificación de la conveniencia de la modificación
- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto
- Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial vigente y sobre la ordenación general vigente
- Afección sobre los riesgos naturales y tecnológicos.
- Afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- Afección sobre el patrimonio arqueológico.
- Resumen ejecutivo.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

- Estado actual
- Estado modificado

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1 ANTECEDENTES Y EQUIPO REDACTOR

Promotor

La presente modificación puntual se realiza por encargo del Ayuntamiento de Maderuelo, ubicado en C/ Arriba, Nº 6, 40.40.554, Maderuelo (Segovia) y C.I.F. P 4013400 I

Arquitecto redactor de la Modificación Puntual

El autor de la presente Modificación Puntual es D. Miguel de Andrés Hernando, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Segovia con el número 3035.

Antecedentes

La corporación municipal entiende necesario la redefinición de las distancias de protección fijadas en el Capítulo VI de las Normas Urbanísticas de tal forma que se consiga la proporcionalidad que el espíritu de las Normas persigue en su memoria vinculante y no se regulen por unas distancias arbitrarias fijadas de forme genérica.

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Descripción del ámbito

Se realiza la presente modificación con el objeto de revisar la normativa que regula las condiciones de edificación en suelo rústico en lo que respecta a las distancias mínimas de protección del entorno de los elementos que figuran en el artículo 230 del Capítulo VI de las NUM.

Se pretende, de un modo general, modificar los aspectos del articulado actual que han demostrado resultar inadecuados o ineficaces en su aplicación a lo largo de los años, así como corregir ciertas carencias del texto normativo aportando una mayor precisión a sus determinaciones.

En suma, las modificaciones que se proponen pretenden acercar el planeamiento hacia una regulación más racional eliminando el carácter arbitrario e injustificado de las distancias marcadas en la actualidad.

Con fecha 28 de abril de 2005 se publicaron las Normas Urbanísticas Municipales de Maderuelo que en el Capítulo VI establece:

CAPÍTULO VI. EDIFICIOS Y CONJUNTOS OBJETO DE PROTECCIÓN ESPECIAL EN SUELO RÚSTICO.

Art. 229. Definición

Son los edificios, conjuntos y zonas que son objeto de una protección especial por su valor arquitectónico o ambiental.

Se ha procurado mantener aquellos edificios y ambientes que conservan características de los pueblos de esta Comarca y actúan como referencias en el espacio urbano, facilitando su lectura y comprensión.

Art. 230. Edificios, Conjuntos y Zonas objeto de protección especial

Dentro del Suelo Rústico son objeto de protección especial los siguientes edificios, conjuntos y zonas:

- Ermita de Castrobody (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 del 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 Merines
 - * Cañada de Alconadilla

Art. 231. Condiciones de Protección**1. Protección de la edificación**

1º. No se podrán construir edificios anejos a los que figuran en el artículo 230 (pone 235 pero se entiende un error tipográfico) de estas Normas Urbanísticas.

2º. Se permiten obras de restauración o conservación, ya sean interiores o exteriores, que no desvirtúen el carácter histórico, artístico o estético de las construcciones, debiéndose conservar al máximo los elementos auténticos, tanto ornamentales como estructurales. Solo se permiten obras de nueva edificación permanente se hace bajo rasante y no se desvirtúa la topografía actual, con el único y exclusivo uso de equipamiento público para mejora de un edificio existente y con carácter no lucrativo.

2. Protección del entorno

1º. En los parajes que figuran en el listado del artículo 230 (pone 235 pero se entiende un error tipográfico) así como en un radio de 250 metros en el suelo rústico y de 50 metros cuando afecte a suelo urbano o urbanizable, medido desde cualquier punto de los edificios y ruinas que figuran en el mismo artículo, no se permiten obras de nueva edificación permanente y sólo se permiten construcciones exentas con carácter provisional, en los días de romería, sin que constituya un derecho ni perjudique a terceros.

Las edificaciones existentes dentro de los ámbitos de protección descritos en el párrafo anterior, no se consideran fuera de ordenación. No obstante no se permiten en ellas aumento de volumen ni dotación de nuevas infraestructuras urbanas.

2º. En ningún caso se podrán talar las masas arbóreas existentes en estos enclaves.

3º. Solo se permitirá aumentar el arbolado con las mismas especies que existan, poniendo una especial atención en no anular o entorpecer las perspectivas básicas que actualmente se contemplan.

Tal y como se puede observar y como se demostrará posteriormente se establece una regulación muy estricta y arbitraria sin criterio ninguno diferenciador entre unos elementos y otros donde se mezclan elementos de distintos tipos y donde no se atiende a las necesidades reales de protección, sino que se generan unas servidumbres de protección en algunos casos muy por encima de lo que marca la legislación sectorial sin explicar los motivos para dichas restricciones.

Además el articulado mencionado anteriormente se contradice con el espíritu que se mencionan en los objetivos de ordenación de dichas normas y por tanto la corporación entiende que deben revisarse estos artículos pormenorizando los elementos y estableciendo las protecciones pertinentes desde un punto de vista más racional respetando en cualquier caso lo que la legislación sectorial marque en cada caso concreto.






Es por ello que se lleva a cabo la presente modificación.

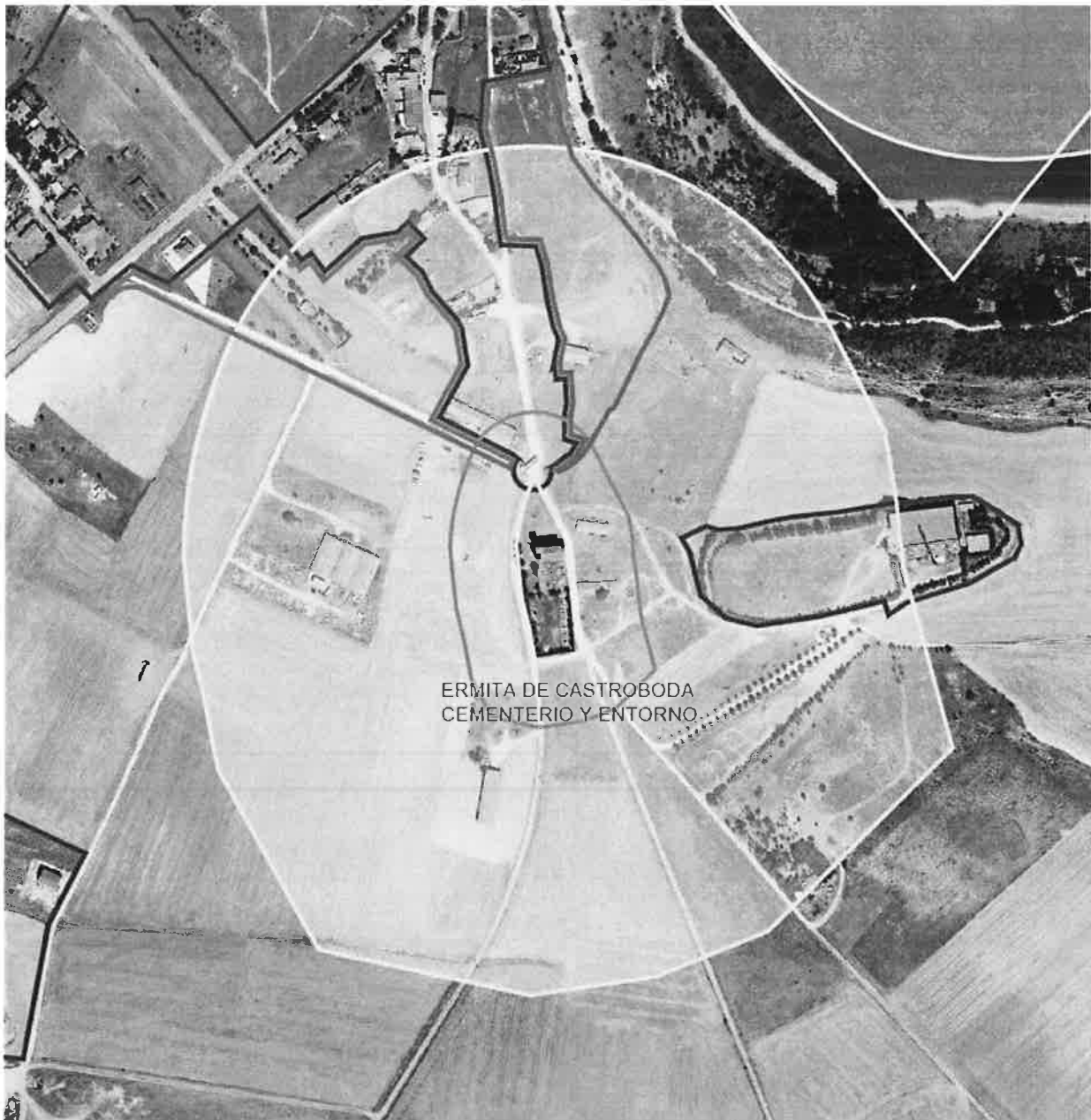
Análisis de la situación Actual

Por tanto con el articulado mencionado en el punto anterior y centrándonos en el núcleo urbano de Maderuelo podemos observar lo siguiente respecto a las distancias que se establecen en ese articulado. Se ha centrado la presente modificación en los elementos protegidos que se sitúan en los alrededores del núcleo ya que se entiende son lo que principalmente pueden afectar la configuración visual y generar impacto respecto al espíritu que se persigue en los objetivos de las Normas.

Se ha establecido la línea (color naranja) de 50 metros que afectaría a Suelo Urbano y la línea de 250 (color crema que afectaría a Suelo Rústico.

Se ha incluido en dichos planos tanto la delimitación de Suelo Urbano, como la delimitación de Suelo Urbano No Consolidado como la delimitación de Suelo Urbanizable para estudiar en qué casos dichos suelos son afectados por la normativa actual.

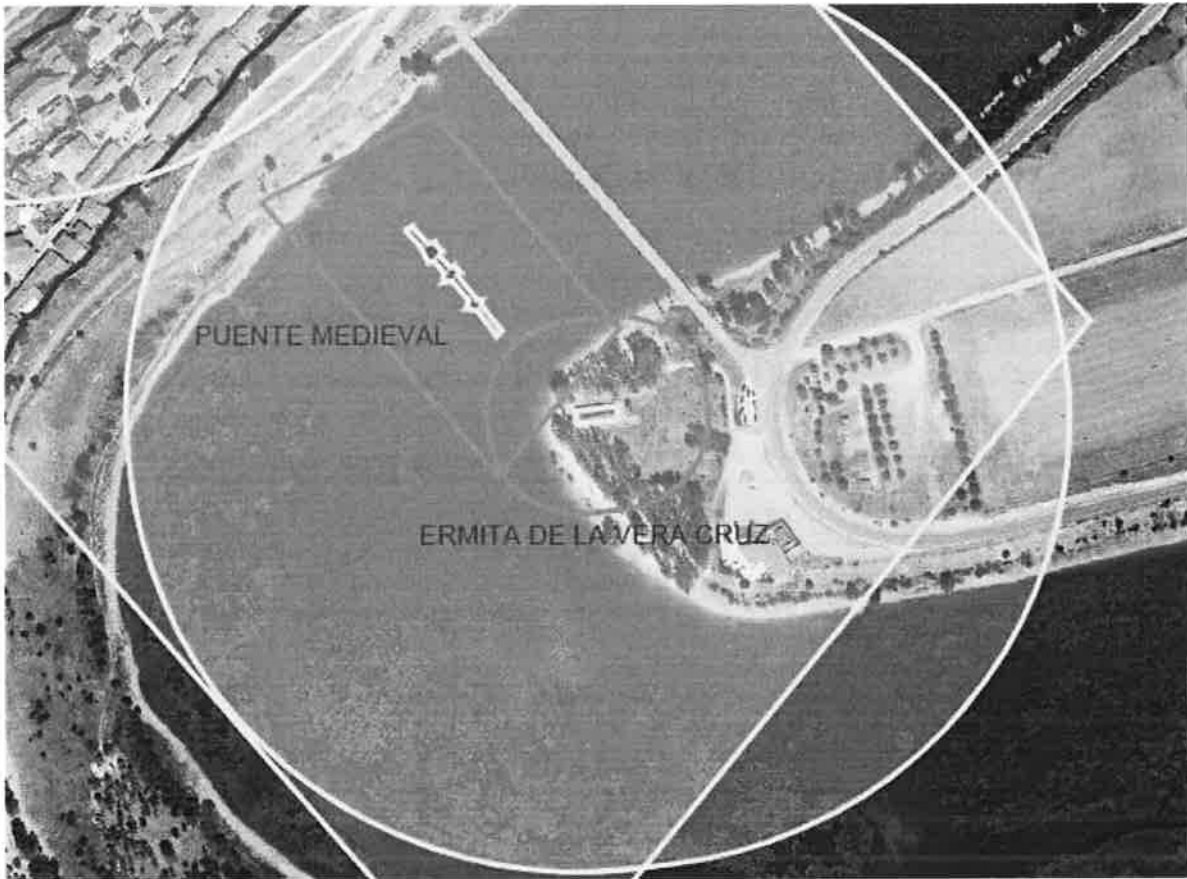
	50 metros Protección Suelo Urbano
	250 metros Protección Suelo Rústico
	Delimitación de Suelo Urbano
	Delimitación de Suelo Urbano No Consolidado
	Delimitación de Suelo Urbanizable Delimitado



- Ermita de Castroboda (antes San Roque), Cementerio anejo y entorno.

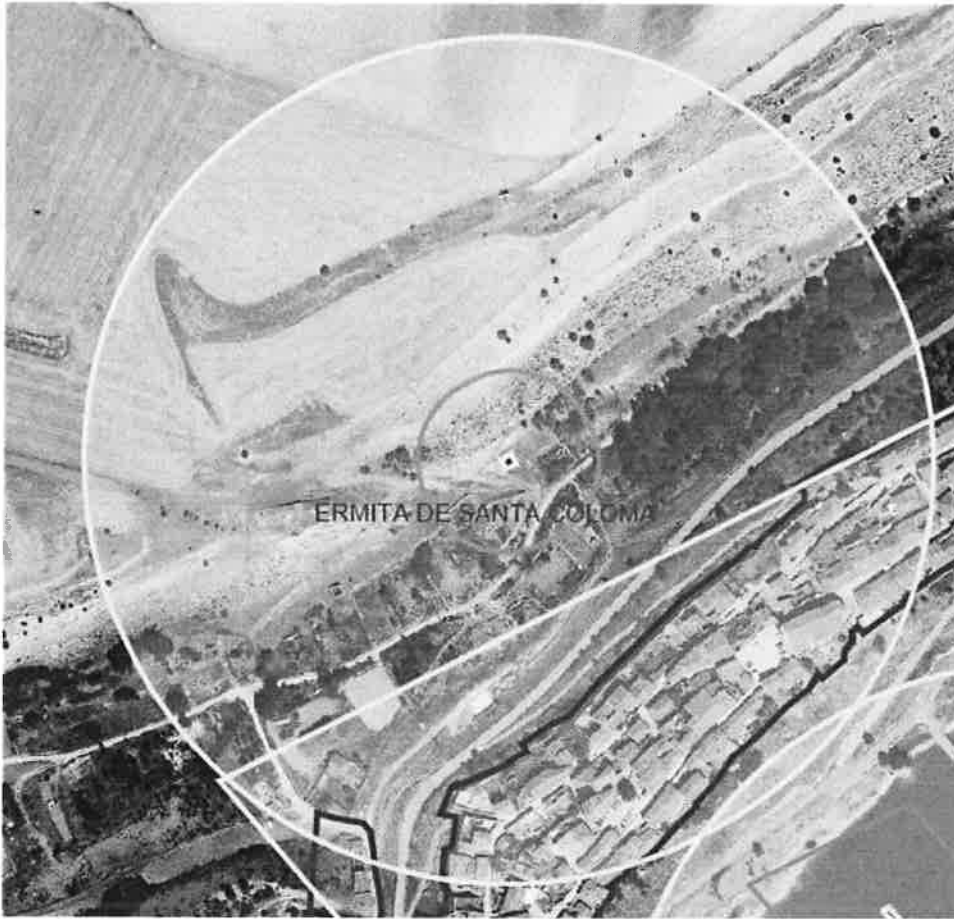
Podemos observar como en aplicación del articulado vigente en las NUM la protección planteada no tiene lógica puesto que impediría el desarrollo del Sector de Suelo Urbano No Consolidado que se ubica al Sur de Maderuelo ya que la línea de AFECCIÓN de Suelo Urbano, de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable invaden los límites y por tanto según este articulado no se podría construir ninguna edificación en dichos ámbitos.

- Ermita de la Veracruz y Puente Medieval



Aquí mismo también vemos como las afecciones marcadas no tienen lógica. No es lógico marcar las afecciones mediante un radio perimetral sin explicar el porqué de dicha distancia y sin analizar cada elemento de forma concreta ya que entendemos requerirá de unas necesidades de protección específicas.

- Iglesia de Santa Coloma.



Otra vez más podemos observar cómo se marca una zona completamente arbitraria.

A continuación se presentan también, las distancias de protección a los demás bienes descritos en el artículo 230 de la actual normativa, diferenciándose en "ríos y cauces" y "cañadas". En estas imágenes podemos observar como también lo hemos realizado en las imágenes anteriores respecto de elementos arquitectónicos, las líneas de distancia de protección de 50 metros a suelo urbano y urbanizable y de 250 metros de protección a suelo rústico desde las líneas que representan el conjunto con protección.

Las hoces del río Riaza y los cauces de los arroyos que discurren cercanos al núcleo:



Vemos que con este régimen de protección quedan prácticamente la totalidad de los alrededores del núcleo urbano sin ninguna posibilidad de actuación. Entendemos que sería más lógico en este aspecto de bienes de dominio público hidráulico acudir a la propia ley de aguas que regula ya las distancias y establece distintos grados de protección.

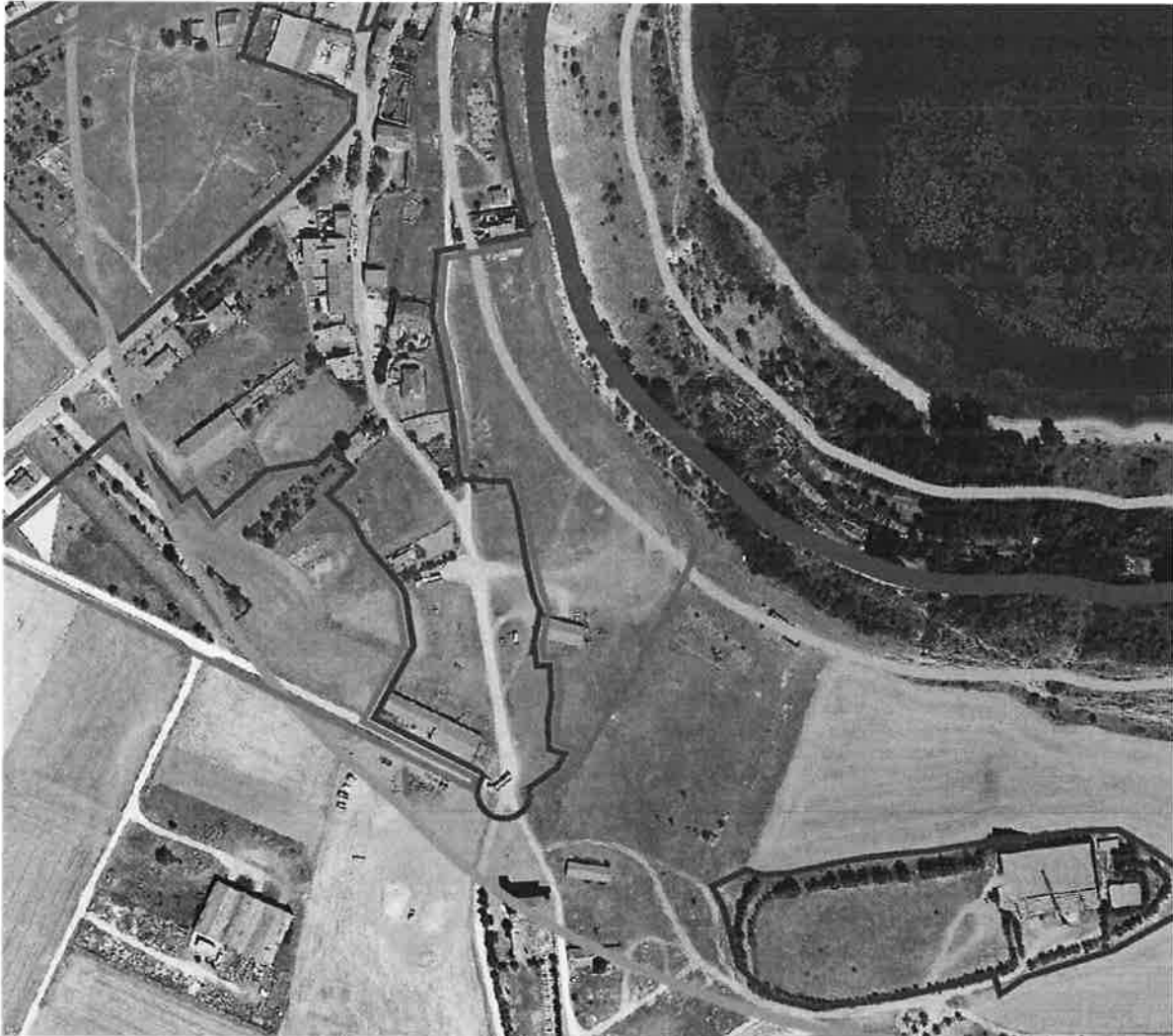
Respecto a las cañadas:



En este punto vemos también como la protección marcada es excesiva e incluso en la Cañada de Alconadilla la línea de 50 metros invade la zona urbana intramuros y el Suelo Urbano No Consolidados en la zona Sur Este del núcleo.

Las cañadas tal y como se describe en las Normas tienen fijada su anchura en su propia catalogación por lo que no entiende el margen tan amplio que se otorga según el articulado ya que puede llegar a condicionar en gran medida el cumplimiento de los objetivos de las Normas.

En esta imagen zoom de la imagen anterior podemos observar más detalladamente la zona del Suelo Urbano y del Suelo Urbano No Consolidado que es afectado por la línea de los 50 metros desde la Cañada de Alconadilla



Así pues incorporando estas protecciones de una forma global en una sola imagen y solapándolas podemos observar lo siguiente:



Esto nos da una imagen gráfica que explica por qué la corporación entiende que estos márgenes de protección son un sinsentido fijado sin criterio y de forma genérica y arbitraria por lo que se decide realizar la presente modificación con el objetivo de fijar unas distancias que cumpliendo siempre con la legislación sectorial que les sea de aplicación según cada caso individualice las protecciones de una forma más concreta según el caso que nos ocupe.

3**ORDENAMIENTO JURÍDICO DE APLICACIÓN**

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero, 7/2014, de 12 de septiembre, 8/2014, de 14 de diciembre, 4/2015, de 24 de marzo, y 2/2017, de 4 de julio.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio, y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

4

REGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE

El régimen urbanístico aplicable es:

- Normas Urbanísticas Municipales publicadas en el BOCYL de fecha 28/04/2005
- Aprobación definitiva del plan especial de protección, reforma interior, mejora urbana y catálogo del conjunto histórico

DI-IA INFORME AMBIENTAL

El art. 157 del RUCyL sobre Trámite ambiental, especifica lo siguiente entre otros aspectos:

"2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse a procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:

1º. Las que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2º. Las que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Las que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Las que incrementen más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 has.

3. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural." (...)

Teniendo en cuenta lo anteriormente citado entendemos **no resulta necesario someter esta modificación puntual de N.U.M al trámite de evaluación ambiental**, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos anteriormente señalados, NO OBSTANTE LO ANTERIOR SE ESTARÁ A LO DISPUESTO POR LO QUE DETERMINE LA CONEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE A ESTE RESPECTO.

DN- MV MEMORIA VINCULANTE**1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Como ya se ha explicado anteriormente lo que se pretende con la modificación puntual es buscar la proporcionalidad respecto a las distancias de protección fijadas en el artículo.

Lo que se pretende es fijar un margen de protección individualizado de cada bien que figura en el artículo 230 del articulado de las Normas de tal forma que sea en base a unas causas justificadas en base a lo cual queden fijadas dichas distancias.

2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**2.1.- Idoneidad del instrumento**

Según los art. 57 y 58 del la LUCyL, así como los art. 168 y 169 del RUCyL, los cambios que se pretenden realizar se considerarán como modificación, ya que no implican la revisión de las NUM.

2.2.- Interés público

El interés público de la Modificación queda acreditado, ya que con esta corrección se pretende una protección no arbitraria de los edificios, conjuntos y zonas objeto de protección especial. Es decir se pretende la protección racional y lógica de lo que realmente es necesario proteger fijando unas distancias o áreas individualizadas para cada bien que no sean genéricas e inespecíficas por lo que se conseguirá un mayor equilibrio entre la protección y la racionalidad del posible desarrollo del municipio.

Así pues en los Objetivos de Ordenación que figuran en el articulado de las Normas tenemos:

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.

Por tanto entendemos que la modificación propuesta está acorde con los Objetivos de Ordenación Generales que se establecieron en la memoria vinculante realizada en la redacción de las Normas y que se consigue concretar si cabe de una forma individualizada las protecciones de cada bien, lo que persigue una menor arbitrariedad en lo que a protecciones se refiere, marcando claramente la distancia de protección en cada caso.

Todo ello con todos los trámites y permisos que sean necesarios de las distintas administraciones y con los estudios que correspondan (estudio arqueológico, informe confederación, etc...) y cuantos informes sean necesarios recabar para que la modificación quede correctamente amparada desde un punto de vista legal.