



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL
MADALEN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBAI**



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL MADALEN
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBAI**

A.- MEMORIA.

- A.1 PROMOTOR Y ENCARGO.
- A.2 OBJETO DEL PLAN.
- A.3 ANTECEDENTES URBANISTICOS.
- A.4 JUSTIFICACION.
- A.5 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

B.- FOTOGRAFIAS DEL AMBITO DEL AMBITO DE ACTUACIÓN.

C.- DOCUMENTACION GRAFICA.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL MADALEN
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBAI**

DOCUMENTO A. **MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA**



A.1 PROMOTOR Y ENCARGO

La redacción del presente Plan Especial de Ordenación del Núcleo Rural Madalen ha sido encargado a Hertz Arkitektura bulegoa, S.L, con domicilio profesional en Amorebieta-etxano, pabellón 4ª Inbisa-Lauaxeta, por parte del Ayuntamiento de Errigoiti, domiciliado en Uria 1, CP 48309 de Errigoiti.

A.2 OBJETO DE PLAN

El presente Plan tiene por objeto definir la ordenación urbanística del Núcleo Rural Madalen, definido en las vigentes NN.SS que fueron aprobadas definitivamente por el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente, con fecha 30 de noviembre de 1989, siendo publicada la normativa en el BOB de fecha 5 de febrero de 1990.

A.3 ANTECEDENTES URBANISTICOS DE LA MODIFICACION

Como se ha indicado anteriormente, la normativa de los núcleos rurales, es la contenida en las **Normas Subsidiarias** tipo a), aprobadas inicialmente y provisionalmente por el Ayuntamiento de Errigoiti, con fechas, 7 de abril de 1989 y 7 de julio de 1989, respectivamente, y posteriormente, el 3 de noviembre de 1989 aprobadas definitivamente, siendo publicada la normativa con fecha 5 de febrero de 1990.

Los artículos que habría que tener en consideración serían los siguientes:

IX.7.- NORMATIVA DE LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 127.- *El suelo situado en los núcleos rurales denominados Metxikas y Madalen se regirán por la presente Normativa específica.*

Artículo 128.- *La superficie mínima urbanística en los núcleos rurales será de 2.000 m² en parcela única. Dicha parcela deberá incluir por espacio de 20 mts, alguna de las alineaciones susceptibles de soportar edificación, señaladas en los planos correspondientes. Los terrenos que no cumplan esta última especificación se regirán por lo previsto para el área Rústico Agrícola 1.*

Cuando el uso previsto fuera el de vivienda bifamiliar la superficie mínima exigida será de 4.000 m² en parcela única y la longitud de alineación será de 40 mts.

Artículo 129.- *Los parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas sometidas a la normativa de Núcleos rurales serán los siguientes:*

- a) *Ocupación de techo: 0,20 m²/ m²*
- b) *Ocupación máxima: 15%*

Artículo 130.- *Las edificaciones que se construyan acogiéndose a la normativa de Núcleos Rurales deberá cumplir, además de lo especificado con carácter general, las siguientes condiciones:*

- a) *Deberán situarse dentro de la franja de terreno de 30 mts de profundidad medidos a partir de la alineación señalada. Dicha alineación se sitúa a su vez a 5 mts del borde del camino.*
- b) *Deberán cumplir, en lo relativo a los cierres de finca, lo expuesto en el apartado g) del artículo 71.*

Por otra parte, con fecha 13 de enero del 2006 se recibe informe jurídico del Letrado asesor de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai recomendando al órgano ambiental que requiera formalmente al Ayuntamiento de Errigoiti que proceda a la adaptación de la ordenación de los NR de Metxika y Madalen a la normativa del PRUG de Urdaibai y a la Ley 5/98 de Medidas Urgentes.

Los artículos que habrá que tener en consideración son los artículos transcritos a continuación correspondientes al "**Plan Rector de Uso y Gestión de la reserva de la biosfera de Urdaibai**", como objeto es proteger y recuperar el conjunto de ecosistemas de la citada reserva y en especial, la de las aguas superficiales y subterráneas, masas de vegetación autóctona y favorecer el uso racional del suelo no urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.



TITULO V. REGIMEN DEL SUELO DE LA RESERVA DE URDAIBAI.

Artículo 65.- Áreas de Interés Agrario.

Acoge específicamente a los mejores suelos de Urdaibai por su potencial agrario. Se caracterizan por sus excelentes propiedades físico-químicas, fertilidad, así como por su manejabilidad y accesibilidad, al ubicarse en posiciones topográficas favorables.

Su objetivo general consiste en asegurar la conservación del recurso natural Suelo para el uso agrario productivo, compatible éste con la conservación de los valores del medio natural, y el control en la utilización de productos químicos y ciertos abonos de forma que no ocasionen la contaminación del propio suelo, las plantas cultivadas y los acuíferos subterráneos.

Artículo 67.- Áreas de Núcleo de Población

Son áreas de edificaciones agrícolas y residenciales próximas entre sí y existentes a la entrada en vigor de la ley 5/1989 de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, que conforman un núcleo.

Su objetivo general consiste en albergar los asentamientos necesarios para el desarrollo de las actividades productivas del territorio, minimizando el potencial impacto negativo en su entorno natural.

A los efectos de la legislación urbanística, las áreas de núcleo de población calificadas con arreglo al presente Plan Rector, ostentarán la clasificación de suelo no urbanizable

Artículo 76.- Áreas de Interés Agrario

Las Áreas de Interés Agrario se subdividen en las siguientes zonas:

- a) A.1. Zona de Vegas.
- b) A.2. Zona de interés agrario sobre acuíferos.
- c) A.3. Zona de interés agrario.

Artículo 78.- Áreas de Núcleo de Población

Las Áreas de Núcleo de Población están compuestas por zonas de asentamientos agrícolas y residenciales próximos entre sí que conforman un núcleo y grafiadas con el signo N.P.

Artículo 90.- Áreas de Interés Agrario

1.- Las áreas de Interés Agrario, Zonas A.1, A.2 y A.3, se califican (uso global o predominante) de agrícolas.

2.- Los actos de uso del suelo permitidos en el conjunto de estas zonas serán los siguientes:

Actos de uso del suelo.

- Senderismo controlado, en los términos definidos en el art. 84.1.a.
- Formación y mantenimiento de praderas de forma controlada, con limitaciones estrictas en aplicación de herbicidas, plaguicidas y abonos.
- Uso agrario con limitaciones estrictas en la aplicación de herbicidas, plaguicidas y abonos.

3.- En las zonas A.2 (Zonas de recarga de acuíferos),

además de los indicados en el punto dos, de este artículo se permitirán los siguientes actos de construcción:

Actos de construcción.

- Edificaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar para residencia del agricultor.
- Instalaciones para el estudio e investigación agropecuaria.
- Instalaciones para primera transformación, almacenaje y conservación de los productos agrarios y animales.
- Instalaciones para almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y productos ligados a la explotación agropecuaria.
- Instalaciones para refugio, cría y reproducción de especies animales en régimen no intensivo.
- Instalaciones para producción y clasificación artesanal de productos agrarios y animales.
- Instalaciones para uso agrícola en condiciones de especial cuidado.
- Instalaciones para la ejecución y desarrollo de los servicios de captación de agua y saneamiento.
- Alojamientos turísticos tipo Agroturismo y Casa Rural, exclusivamente en caseríos y edificaciones tradicionales.

Todas estas edificaciones e instalaciones estarán ligadas a una explotación agropecuaria y podrán ser edificadas siempre que la explotación requiera de dicha construcción. Además deberá cumplir aquellos requisitos que reglamentariamente se establezcan, y que como mínimo serán los definidos en el artículo 105. La superficie construida guardará relación con la capacidad productora de la explotación a que sirven, y no supondrá bajo ningún concepto riesgo de contaminación de acuíferos, ni por su ubicación ni por la actividad que desarrolla.

4.- En las zonas A.3, (sin limitaciones especiales de reserva acuífera), además de los indicados en los puntos dos y tres de este artículo, se permitirán los siguientes actos de uso del suelo y de construcción.

4.a) Actos de uso del suelo.

- Formación y mantenimiento de praderas de forma controlada.



- *Uso agrario con limitaciones en la aplicación de herbicidas, plaguicidas y abonos.*
- 4.b) *Actos de construcción. – Instalaciones para equipamientos comunitarios-docentes que deban emplazarse en medio agropecuario necesariamente, tales como escuelas de formación profesional agropecuaria.*
 - *Instalaciones para uso agrícola en condiciones de especial cuidado.*
 - *Alojamientos turísticos tipo Agroturismo y Casa Rural, exclusivamente en caseríos y edificaciones tradicionales. Las instalaciones y edificaciones estarán ligadas a una explotación agropecuaria aún cuando su superficie construida supere la capacidad productora de la explotación a que sirve. Deberá guardar siempre relación con la producción agropecuaria de la comarca.*

Artículo 92.– Área de Núcleo de Población

Los actos de uso del suelo y de construcción permitidos en esta Área serán:

a) *Actos de uso del suelo.*

- *Senderismo controlado, en los términos definidos en el art. 84.1.a).*
- *Usos recreativos que no precisen licencia ni autorización alguna.*
- *Formación y mantenimiento de praderas de forma controlada.*
- *Uso agrario con limitaciones en la aplicación de herbicidas, plaguicidas y abonos.*
- *Uso forestal de regeneración del bosque natural.*

b) *Actos de construcción.*

- *Edificación de vivienda unifamiliar o bifamiliar para residencia del agricultor.*
- *Edificación para vivienda unifamiliar o bifamiliar residencial.*
- *Instalaciones para uso agrícola-forestal en condiciones de especial cuidado.*
- *Instalación para almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y productos agropecuarios, ligados a la explotación agropecuaria.*
- *Instalación para refugio, cría y reproducción de especies animales en régimen no intensivo.*
- *Instalación para producción y clasificación artesanal de productos agrarios y animales.*
- *Instalación para primera transformación artesanal de productos agrarios y animales.*
- *Instalaciones para equipamientos comunitarios, docentes, religiosos y culturales para servicio del núcleo de población.*
- *Instalaciones para actividades recreativas, de esparcimiento y deportivas para el servicio del núcleo de población.*
- *Instalaciones y edificios para acogida de visitantes tales como hoteles rurales, agroturismos, casas rurales, merenderos, restaurantes y bares con las limitaciones necesarias para su adaptación al entorno, el mantenimiento del carácter propio del núcleo y aquellas otras necesarias para la consecución de los objetivos del Plan.*
- *Instalaciones para la ejecución y desarrollo de los servicios de captación de agua y saneamiento.*

Artículo 93.– Normas de ordenación directa.

Las determinaciones de las Áreas de Protección, Interés Agrario y Forestales, se ajustarán a las siguientes normas:

1.– *Las zonas de protección de márgenes de la red fluvial -P.4-, representan, a los efectos urbanísticos, una franja general de terreno de 25 metros de ancho a lo largo del cauce en cada una de sus márgenes. En estas zonas, para los usos agrícolas, ganaderos y forestales, excluidas las edificaciones e instalaciones ligadas a estas actividades, la banda de protección será de 5 metros en ambas riberas, desde la arista exterior del cauce. Ello no obstante, se velará por la preservación del bosque natural en el conjunto de la zona P.4. El Plan de Acción*

Territorial de protección de márgenes de la red fluvial (P.4) determinará en cada tramo o zona la conveniencia de su ampliación en atención al interés ambiental y conforme a los criterios básicos establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V (vertiente cantábrica).

2.– *El senderismo controlado, definido en el art. 84.1.a. se realizará por los caminos vecinales, pistas y senderos que se dispongan y señalicen al efecto en base a un «Programa de Senderismo y Turismo Verde Cultural»*

3.– *Los usos recreativos que no precisen licencia ni autorización alguna incluyen aquellas actividades que requiriéndolas se hallen directamente relacionadas con dichos usos y no precisen para su desarrollo instalaciones fijas o permanentes. Se regularán mediante el «Programa de Gestión Turístico-recreativa».*

4.– *El mantenimiento de pastizales de diente dedicados a ganadería extensiva y la formación de los mismos se regularán según la presión del suelo o intensidades de cabezas de ganado mayor o su equivalente por zonas, según las disposiciones dictadas por el Departamento de agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia.*

Se prevén las siguientes:

ZONA INTENSIDAD MAXIMA

P.4, P.5., F.2 2 cabezas de ganado por Ha.

P.6, F.1 2,5 cabezas de ganado por Ha.

5- *Los niveles de limitaciones en la aplicación de herbicidas, plaguicidas y abonos se regularán mediante el «Programa de Gestión Agrícola» o norma complementaria dictada al efecto. En tanto no esté aprobado*



dicho programa o norma se limitará el uso de tales productos, en las zonas, A.1 y A.2, por afectar a las zonas de recarga de acuíferos.

6.- Dentro de los usos forestales, las cortas a hecho o matarrasa, en superficies continuas superiores a 5 hectáreas o en terrenos con riesgo evidente de erosión, deberán ser sometidas a informe, preceptivo pero no vinculante, de la Comisión Permanente del Patronato, órgano que deberá valorar los aspectos ambientales de la intervención.

En las zonas F.2 debe limitarse la utilización de técnicas de explotación que acentúen la erosión de sus suelos.

El Plan de Acción Territorial de las Áreas Forestales concretará las técnicas de explotación utilizables, así como las especies vegetales idóneas para cada parte de este territorio, a la vez que procurará hacer un mayor énfasis en el tratamiento del suelo (en las fases de explotación y repoblación de los bosques).

7.- En cuanto al régimen de distancias a guardar entre las plantaciones forestales y las edificaciones residenciales, se estará a lo previsto en la vigente Norma Foral 3/1994, de 2 de junio, de Montes y Espacios Naturales Protegidos de Bizkaia y disposiciones que lo desarrollen, con la excepción de los siguientes supuestos, a aplicar ante las edificaciones construidas con anterioridad a la implantación de la masa forestal:

7.a) En las Áreas de Protección, la distancia mínima que deberá respetarse en la repoblación respecto a las edificaciones será de 60 metros.

7.b) En las Áreas de Interés Agrario, las plantaciones forestales deberán respetar un mínimo de 90 metros respecto a las edificaciones.

7.c) En las Áreas Forestales se respetará el régimen de distancias previsto en la normativa sectorial de la Diputación Foral de Bizkaia.

8.- El tipo constructivo, de las instalaciones no permanentes para estudio y observación de la naturaleza deberá tener el carácter de «arquitectura efímera» y se realizarán con materiales naturales y primarios tales como madera, juncos, brezo, etc.

9.- El tipo constructivo de las instalaciones y edificaciones se ajustará en su imagen general a la estética de la construcción tradicional, al paisaje y ambiente en que se ubiquen.

10.- Las instalaciones para actividades recreativas, de esparcimiento y deportivas, que se ubiquen en las zonas P.4 y P.6., no podrán contener construcciones permanentes más que de forma marginal, tales como parques públicos, áreas de pic-nic, miradores, refugios de intemperie, aseos y vestuarios.

11.- Las instalaciones de antenas o repetidores de medios audiovisuales, señalización aeronáutica y marítima que deban ubicarse en las zonas de SRC, P.6 y en las P.4, junto al litoral responderán a que su programa de necesidades y magnitud del asentamiento guarde relación con el servicio que desarrolla.

Precisarán de su previa declaración de utilidad pública y/o interés social y estarán sometidas a Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental, en los términos de la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

12.- Las instalaciones para uso agrícola en condiciones de especial cuidado, tales como invernaderos bajo cristal o plástico, para cultivos de horticultura, cumplirán las siguientes condiciones:

- El índice de edificabilidad máxima permitida será de 0,8 m²/m² de superficie construida por metro cuadrado de suelo afectado en parcela única. Esta edificabilidad únicamente podrá disponerse en planta baja.

- La separación mínima a los terrenos ó parcelas colindantes será de 2 m.

- La parcela mínima será de 7.500 m², salvo en los supuestos de explotaciones intensivas que no se desarrollen sobre el suelo natural y que deberán contar con la parcela exigida a las instalaciones agropecuarias de nueva planta.

13.- Las edificaciones permitidas en las zonas A.2 y A.3 se regularán según lo dispuesto para el Área de Suelo Rústico Común, con la salvedad de que la parcela receptora mínima de la edificación ha de ser del doble de superficie de la requerida para el mismo.

14.- Las instalaciones vinculadas a explotación agropecuaria a situar en las zonas F.1, A.2 y A.3 se regularán así mismo según los parámetros de edificabilidad y superficie de parcela establecido para el Área de Suelo Rústico Común

15.- En los terrenos incluidos en las zonas F.1 pertenecientes al catálogo de Montes de Utilidad Pública, las construcciones de nueva planta permitidas precisarán cumplir las limitaciones establecidas para el Suelo Rústico Común.

16. La conservación de los ecosistemas de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai se garantizará conforme a lo previsto en la legislación vigente».

17.- Las instalaciones para ejecución y desarrollo de los servicios de captación de agua y saneamiento realizables en las zonas P.4., únicamente se podrán disponer en los márgenes de los arroyos, y en las zonas junto al litoral. En ambos casos cualquier instalación o conducción se separará un mínimo de 5m. del cauce o borde del litoral, a excepción de las presas o diques de contención-captación-regulación del agua.

18.- En los terrenos calificados con arreglo a este Plan Rector como A.2 y A.3 podrán realizarse acondicionamientos de terreno cuando los mismos vayan destinados a mejorar las condiciones de fertilidad del terreno, mejorar su capacidad de drenaje y/o evitar el excesivo encharcamiento. La modificación en ningún caso superará la altura de un metro en relación a la cota original, y su realización, que se llevará a cabo con materiales naturales (tierra y piedras), no deberá precisar la construcción de elementos



complementarios de contención.

19.- Los caseríos que vayan a acoger los agroturismos deberán contar con una explotación agrícola – ganadera básica de 1 U.T.H. y la parcela mínima exigida, donde esté ubicada la edificación y en coto redondo, será de 7.500 metros cuadrados. Para el supuesto de las Casas Rurales, la parcela mínima vinculada será de 10.000 m2 en coto redondo.

20.- En las zonas de protección P.7 las intervenciones estarán sometidas a un estudio previo de impacto arqueológico y al informe del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia.

Artículo 94.- Delimitación de las zonas de Núcleo de Población

En las zonas definidas o a definir como Áreas de Núcleo de Población no podrá ejecutarse edificación o instalación alguna hasta no haberse aprobado la delimitación del perímetro y la ordenación del mismo.

Artículo 95.- Criterios de delimitación del perímetro.

A.- El núcleo de población es un suelo rústico con calificación global residencial, y que tiene por misión básica la de albergar los asentamientos agrícolas, residenciales y equipamientos agrícola-residenciales necesarios para poder desarrollar la producción de recursos del medio natural en el territorio.

B.- La delimitación del perímetro o perímetros del Núcleo de Población ha de definirse de tal forma que en su interior no se pueda realizar un número de edificios e instalaciones aisladas de nueva planta superior al existente a la entrada en vigor de este Plan Rector. El número máximo de viviendas que se puedan realizar en las edificaciones de nueva planta no superara al de las existentes.

En todo caso, deberán contemplarse las determinaciones establecidas por la normativa de ordenación del territorio y urbanística vigentes.

Para ello, se analizará sobre un plano parcelario y topográfico de escala adecuada la estructura de la propiedad del suelo y de sus posibilidades edificatorias justificando lo establecido en el párrafo anterior.

C.- Se establecerán los parámetros básicos de alturas, ocupación, tipología y cualesquiera otros necesarios para una configuración acorde al conjunto de las edificaciones preexistentes.

Se establecerá línea de edificación de 18 metros en los frentes a carreteras comarcales; de 5 metros a caminos vecinales, y a otros linderos. Este suelo se entenderá de reserva para futuras ampliaciones de los mismos.

Las líneas de cierre de parcela, en caso de realizarse, serán de 8 metros a carreteras comarcales; 1 metro a caminos vecinales y nula a otros linderos, medidos todos desde las alineaciones o bordes de los mismos.

D.- Los edificios aislados de nueva planta para edificaciones de una o dos viviendas e instalaciones de uso complementario al residencial, así como las instalaciones y edificios de dominio privado para acogida de visitantes de dominio privado que se puedan realizar en los terrenos comprendidos en cada zona de núcleo de población, no podrán rebasar la densidad especificada en los apartados a y b, del párrafo sexto del artículo siguiente.

E.- En los núcleos de población se permitirá la construcción de edificaciones residenciales, así como de instalaciones ligadas a explotación agropecuaria, en los términos de la delimitación y ordenación resultantes de lo previsto en el presente artículo.

Las instalaciones ligadas a una explotación agropecuaria deberán cumplir aquellos requisitos que reglamentariamente se establezcan y que, en lo referente a las parcelas receptoras, estará regulado por el planeamiento urbanístico municipal.

Con anterioridad a la solicitud de la licencia de obra, para ejecutar construcciones en el Núcleo de Población, la propiedad deberá presentar escritura de propiedad en la extensión suficiente para optar a la misma. Esta parcela habrá de ser inscrita en el Registro de la Propiedad como suelo afecto y ligado a la nueva edificación.

Deberá de realizar y presentar asimismo, la documentación planimétrica complementaria.

Para optar a la licencia de primera ocupación, el propietario presentará en el Ayuntamiento copia de la escritura de declaración de obra nueva.

El Patronato llevará un Registro Administrativo de este tipo de licencias para el seguimiento de la afectación de los suelos por las edificaciones realizadas.

F.- Los planes generales municipales y las normas subsidiarias de planeamiento que definan o delimiten las zonas de Núcleo de Población contendrán dentro de sus determinaciones un esquema general de infraestructuras con especial mención del sistema de depuración adoptado.

Artículo 96.- Normas de ordenación directa.

Las zonas de Núcleo de Población se regularán según las siguientes normas:

1.- Los actos de uso del suelo y de construcción permitidos en los Núcleos de Población serán los definidos en el artículo 92 con las siguientes precisiones:

– El uso predominante del Núcleo de Población es el residencial (vivienda uni o bifamiliar) ligado o no a explotación agrícola ganadera.

– Los actos de construcción permitidos deberán ser dependientes o complementarios del citado uso residencial, no pudiéndose realizar ningún acto de construcción con excepción de los referentes a equipamientos comunitarios, instalaciones para ejecución y desarrollo de servicios, instalaciones y edificios para acogida de visitantes e instalaciones para refugio del ganado, de acuerdo con lo regulado en el art. 103.1.e. del presente Plan Rector de Uso y Gestión.



– La superficie edificada de instalaciones o edificaciones que alberguen usos complementarios tendrán que ser siempre menores o iguales a los que albergue el uso residencial.

2.– Las construcciones deberán adaptarse en lo básico a la imagen, composición y estética de la arquitectura tradicional, al ambiente y al paisaje en que estuvieran situadas.

3- El número máximo de plantas edificables será de dos (PB+1) y aprovechamiento bajo cubierta. La rasante o cota de planta baja se determinará en relación al camino vecinal o terreno natural disponiéndose ésta como máximo a un metro sobre la rasante de los mismos.

Este artículo será tanto de aplicación para las intervenciones constructivas de nueva planta como para las de sustitución o ampliación de las edificaciones preexistentes en los núcleos de población.

4.– Las edificaciones existentes, ubicadas en los Núcleos de Población, siempre y cuando cumplan los epígrafes C y E del artículo anterior y norma tercera del presente artículo, tendrán la consideración de edificios dentro de ordenación, pudiéndose realizar en ellos obras de restauración, consolidación, ornato, reedificación y reforma.

Además, podrá realizarse una ampliación de hasta el 25% de su superficie construida. En todo caso, este incremento del aprovechamiento no podrá rebasar el límite establecido en el art. 95.B), de creación de nuevas viviendas superior al existente en el momento de la ordenación del núcleo.

5- Los edificios erigidos con anterioridad a este Plan Rector, que no cumplan con los puntos anteriores quedan calificados como edificios «fuera de ordenación» y sometidos al régimen establecido en el título VII de este Plan Rector, sin que sea preciso realizar la valoración establecida en el artículo 114, salvo en el caso de edificios que invadan la alineación de edificación determinada en relación a las carreteras comarcales.

6- En los terrenos enclavados en los Núcleos de Población a excepción de los usos preexistentes que tendrán consideración de tolerados, únicamente podrán asentarse tanto para las edificaciones existentes como para las de nueva planta, usos residenciales del tipo vivienda uni o bifamiliar aislada, ligada o no a explotaciones agropecuarias o forestales, y los que tienen la consideración de usos complementarios según la norma primera de este artículo (los equipamientos comunitarios e instalaciones y edificios para acogida de visitantes).

Se establecen las siguientes condiciones mínimas:

6.a) Equipamientos comunitarios, docentes, religiosos y culturales para servicio del núcleo de población

Parcela receptora mínima . 5.000 m².

Coefficiente de edificabilidad 0,1 m²/m².

Se consideran como actividades compatibles de este equipamiento las instalaciones para actividades recreativas de esparcimiento y deportivas para el servicio del núcleo de población.

6.b) Instalaciones y edificios para acogida de visitantes tales como hoteles, hostales, merenderos, restaurantes y bares.

Parcela receptora mínima 5.000 m².

Coefficiente de edificabilidad: 0,20 m²/m².

Ocupación máxima . 10%.

Sup. máxima edificable 1.000 m².

Número máximo plazas hoteleras . 40

Número mínimo de plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 25 metros cuadrados edificadas.

Espacios libres-áreas de juego . 2.000 m².

6.c) Instalaciones de acogida de visitantes como Agroturismos y Casas Rurales.

Parcela receptora mínima 2.500 m².

N.º máximo de Plazas: 12 (y camas supletorias autorizadas).

7- Las instalaciones para actividades recreativas, de esparcimiento y deportivas, que se ubiquen en las zonas N.P., no podrán contener construcciones permanentes más que de forma marginal, tales como parques públicos, áreas de pic-nic, miradores, refugios de intemperie, aseos y vestuarios.

En los núcleos de población N.P. además de las indicadas podrán disponerse frontones, pistas polideportivas (40x20 m.) probaderos y boleras. Estas instalaciones serán al aire libre, con excepción de las boleras y los frontones, y deberán guardar relación con el núcleo a que sirven en cuanto a su extensión, magnitud y proporciones.

Se adaptarán a la estética y arquitectura del núcleo y del entorno rural.

Artículo 97.– Delimitación y ordenación por el planeamiento urbanístico

La delimitación del perímetro y la ordenación de cada uno de los núcleos de población, podrá ser realizada a través del correspondiente plan de acción territorial o mediante el planeamiento urbanístico municipal de carácter general debiendo respetarse las normas contenidas en el presente Capítulo. En cualquier caso, su aprobación precisará de previo informe vinculante del órgano ambiental del Gobierno Vasco.

A su vez en el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, se estaba ultimando la redacción de la futura Ley del Suelo y Urbanismo, que finalmente fue publicada en el BOPV de 20 de julio de 2.006, entrando en vigor dos meses después, y cuyos diferentes contenidos habían sido facilitados a las distintas administraciones locales, por medio de borradores.



Tal circunstancia motivo, que desde los servicios técnicos del Ayuntamiento de Errigoiti, se decidiera esperar hasta la publicación final de dicha ley, de cara a ver como la misma afectaba a la necesaria ordenación de los Núcleos Rurales de Metxika y de Madalen, ya que la entrada en vigor de la citada ley 2/06, derogaba la anterior ley 5/98.

A continuación se transcribe el artículo 29 de la referida ley 2/06, ya que:

- Su apartado primero establece cuando se entiende que se puede considerar una zona como núcleo rural.
- Su apartado tercero obliga a ordenar pormenorizadamente, el núcleo rural mediante plan especial, cuando así no haya ocurrido en el planeamiento en vigor, determinando que se deberá señalar especialmente la disposición de las fincas vinculadas a la edificación, las susceptibles de ser receptoras de edificación (debiendo de contar estas con acceso desde vía pública existente) y parámetros tales como volumen edificatorio, nº máximo de alturas (con un máximo de dos), separación a los colindantes y viales y el régimen de usos, **aspecto este que el texto propuesto no contempla.**
- Su apartado 5, limita el número de nuevas edificaciones, y nuevas viviendas.

CAPÍTULO IV --RÉGIMEN DEL SUELO
SECCIÓN PRIMERA -- SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 29.- Régimen específico de los núcleos rurales.

1.- *Se entiende por núcleo rural, a efectos de esta ley, la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.*

2.- *La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá ser clasificada por el plan general como suelo urbano, cuando así proceda conforme a esta ley, o como suelo no urbanizable de núcleo rural. En este último supuesto, su régimen legal será el previsto en el presente artículo y en las disposiciones concordantes con el mismo de esta ley y normativa de desarrollo.*

3.- *Cuando el planeamiento general no contenga una ordenación pormenorizada de los núcleos rurales, en desarrollo del mismo el ayuntamiento establecerá mediante plan especial su detallada ordenación, conteniendo al efecto todas las determinaciones necesarias, y en especial la disposición de las fincas vinculadas a la edificación, las fincas susceptibles de ser construidas, que deberán contar al menos con acceso directo desde una vía pública previamente existente, el volumen edificatorio y el número máximo de alturas, que en ningún caso podrá superar las dos plantas, con expresión de los parámetros de separación de la edificación a los predios colindantes y a los viales así como el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.*

4.- *La delimitación, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través de un procedimiento específico, que se desarrollará reglamentariamente.*

Las limitaciones y las servidumbres para la protección del dominio público establecidas para cualquier clase de suelo resultarán de aplicación para esta categoría de suelo.

5.- *El planeamiento no podrá generar en suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento respecto a la superficie construida ni el número de viviendas podrá ser superior al 50% de lo ya existente. Así mismo, el número total de caseríos existentes y previstos no podrá superar las veinticinco unidades. A los solos efectos de lo dispuesto en este apartado, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.*

6.- *Igualmente, para este tipo de suelo el planeamiento no podrá definir nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones ya existentes.*

7.- *Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, previa audiencia de los municipios afectados.*

Del mismo modo se debería de señalar que desde la entrada en vigor de dicha ley, desde el Ayuntamiento de Errigoiti se comenzó a trabajar con el estudio de la situación de dichas zonas de núcleo rural, procediendo a encargar el levantamiento topográfico de las mismas, incluyendo sus infraestructuras, situación que se vio parcialmente ralentizada por la celebración de las elecciones municipales.



A.4 JUSTIFICACION

El Plan Especial de Ordenación tiene por objeto la adaptación de las NN.SS de Errigoiti en lo referente al Núcleo Rural de Madalen a la Normativa del PRUG de Urdaibai.

Delimitación:

El núcleo rural de Madalen aparece reflejado gráficamente en los plano nº 1 y 7 de las NNSS, indicándose, la delimitación del mismo en el nº 1 y las alineaciones susceptibles de soportar edificación y un número máximo de viviendas, 8, en el nº 7.

Para cumplir lo indicado en el art. 95 del PRUG el Ayuntamiento de Errigoiti encarga a la empresa Olabarriga la realización de un plano topográfico del núcleo de Madalen, que se refleja en el plano nº 2 de la presente ordenación.

Una vez superpuestos la hoja 32 del PRUG y el límite del núcleo, plano nº 3, se comprueban que coinciden situándose en su interior las 4 nuevas viviendas, plano nº 5.

Ordenación:

Se concretarán las parcelas vinculadas a edificaciones existentes y las susceptibles de acoger edificación.

Actualmente el núcleo rural de Madalen cuenta con las siguientes edificaciones:

CASERIO	NOMBRE	SUPERFICIE/m ²	IB
A	CASERIO	476,42	1 1
B	MADARIETA-ETXEBARRIA ½ Este (Dch.) ½ Oeste (Dch.)	860,07	1 1
C	AURREKO-ETXE ½ Este (Dch.) ½ Oeste (Dch.)	567,96	1 1
D	MADALEN BENGOETXEA ½ Norte ½ Sur	537,32	1 1
E	MADALEN ERDIKOA Delantera Trasera	815,22	1 1
F	CASERIO (reformado)	404,38	1 1 1
CASERIOS	6	3.661,37	12

El número total de caseríos, superficie construida y viviendas es de 6, 3.661,37 m² y 12 respectivamente, servirán de base para el cálculo del número de edificios, superficie construida y viviendas a edificar, por aplicación de los máximos determinados en el apartado 5 del art. 29 de la Ley 2/06, son los siguientes:



Nº MAXIMO DE EDIFICIOS	CASERIOS EXISTENTES	POSIBLES
25	6	19

	SUPERFIVIE CONSTRUIDA	POSIBLES
0,5	3.661,37 m ²	1.830,68 m ²

	VIVIENDAS EXISTENTES	POSIBLES
0,5	12	6

Por lo tanto se podrán realizar como máximo 6 viviendas unifamiliares, cuya superficie construida máxima no superará los 1.830,68 m².

Otros parámetros a regular son:

El frente mínimo a camino que han de tener las parcelas.

La superficie de parcela mínima.

Las distancias a linderos y camino de edificaciones y cierres.

Los usos permitidos en las edificaciones tanto existentes como en las de nueva planta. Se indicará el frente mínimo a camino que han de tener las parcelas.

Redes Actuales:

El núcleo actualmente cuenta con una red de saneamiento de aguas fecales, realizada por una conducción de PVC Ø300, que conducen las aguas sucias a una fosa séptica común para todo el barrio. La fosa actual realizada en hormigón armado cuenta dos departamentos:

.- Decantador : Realiza la sedimentación primaria.

.-Digestor :Clarificador del que el efluente sale a una zanja filtrante para ser vertida al terreno. El actual sistema de depuración esta calculado para poder absorber la futura ampliación del núcleo rural.

Además cuenta con redes de abastecimiento de aguas, habiendo sido solicitado por el Pleno Municipal la incorporación del municipio al Consorcio de aguas Bilbao Bizkaia, telefonía y red eléctrica. Las nuevas construcciones deberán ejecutar sus acometidas de forma soterrada desde las redes existentes.

A.5 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Ello implica establecer la definición urbana de forma concreta, regulando la parcela mínima, la tipología, ocupación, etc.

A.5.1 Edificaciones existentes y nuevas previstas dentro del NR.

Finca	Nº Polígono	Nº Parcela	Superficie parcela	Edificación existente	Sup.Edificación existente	Nueva edificación	Sup. Maxima Nueva Edif..	Nº Viviendas
1	8	4 y 5	5.364,30 m ²	1	567,96 m ²		--	2
5	8	6	8.590,60 m ²	1	537,32 m ²	--	--	2
	8		1.254,72 m ²	1	476,42 m ²	--	--	2
13	8	9	4.420,14 m ²	--	--	1	250 m ²	1
13A	8	9	1.715,32 m ²	--	--	1	250 m ²	1
19	8	73	8.590,60 m ²	1	404,38 m ²	--	--	2



19A	8	73	4.335,77 m ²	--	--	1	250 m ²	1
23 y 24	8	196 y 272	5.813,90 m ²	1	815,22 m ²	--	--	2
23A	5	196	1.614,49 m ²	--	--	1	250 m ²	1
27	8	274	2.690,90 m ²	1	860,07 m ²	--	--	2
TOTAL			44.390,74 m ²	6	3.661,67 m ²	4	1.000 m ²	

A.5.2 Parcela mínima

La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 m², no pudiéndose realizar segregaciones que generen parcelas de superficie inferior a la parcela mínima agraria en el exterior del núcleo.

La parcela deberá incluir por espacio de 20 mts un frente a camino público.

A.5.3 Tipología

El número máximo de plantas edificables será de dos (PB+1) y aprovechamiento bajo cubierta. La rasante o cota de planta baja se determinará en relación al camino vecinal o terreno natural disponiéndose ésta como máximo a un metro sobre la rasante de los mismos. La altura máxima a alero y cumbra será de 7,00 m y 10,50 m, respectivamente.

A.5.4 Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas serán los siguientes:

- El aprovechamiento máximo, con independencia del tamaño de la parcela sustentante de la edificación, será de 250 m² construidos de vivienda.
- La ocupación mínima en planta será de 100 m² en viviendas unifamiliares
- A los efectos de computar la superficie edificada, se considerará ésta como la suma de todas las superficies cerradas y cubiertas en cada una de sus plantas. Así mismo, los vuelos abiertos y balcones computarán con el 50 % de su superficie. Los vuelos cerrados a tres lados, porches y terrazas computarán con la totalidad de su superficie. Las zonas bajo cubierta computarán a partir de 1,50 metros contabilizados desde la cota del forjado del mismo hasta la cara interior del plano de la cubierta.
- La superficie de sótanos si los hubiera no computan. A estos efectos serán considerados sótanos las plantas que tengan enterrada la rasante tres cuartas partes de su altura, excepto lo previsto en el párrafo anterior.
- En las edificaciones existentes, que no estén consideradas fuera de ordenación, se podrán realizar obras de restauración, consolidación, ornato, reedificación y reforma.

A.5.5 Régimen de Usos

Usos en nuevas construcciones

El uso predominante del Núcleo de Población es el residencial (vivienda unifamiliar) ligado o no a explotación agrícola ganadera. Los actos de construcción permitidos deberán ser dependientes o complementarios del citado uso residencial.

La superficie edificada de instalaciones o edificaciones que alberguen usos complementarios tendrán que ser siempre menores o iguales a los que albergue el uso residencial, quedan comprendidos dentro de este uso los garajes propios de las viviendas con dimensión no superior a un 25% de las mismas. Los locales destinados a tal fin se registrarán conforme a lo previsto con carácter general para el uso de aparcamiento.



Usos en construcciones existentes:

En los terrenos enclavados en los Núcleos de Población a excepción de los usos preexistentes que tendrán consideración de tolerados, únicamente podrán asentarse en las edificaciones existentes usos residenciales del tipo vivienda uni o bifamiliar aislada, ligada o no a explotaciones agropecuarias o forestales, y las instalaciones y edificios para acogida de visitantes tales como hoteles rurales, agroturismos, casas rurales, merenderos, restaurantes y bares con las limitaciones necesarias para su adaptación al entorno, el mantenimiento del carácter propio del núcleo y aquellas otras necesarias para la consecución de los objetivos del Plan.

Se establecen las siguientes condiciones mínimas:

.- Instalaciones y edificios para acogida de visitantes tales como hoteles, hostales, merenderos, restaurantes y bares.

Parcela receptora mínima.....5.000 m².
Coeficiente de edificabilidad:.....0,20 m²/ m²
Ocupación máxima10%.
Sup. máxima edificable.....1.000 m².
Número máximo plazas hoteleras40
Número mínimo de plazas de aparcamiento.....1 plaza por cada 25 metros cuadrados edificados.
Espacios libres-áreas de juego2.000 m²

.- Instalaciones de acogida de visitantes como Agroturismos y Casas Rurales.

Parcela receptora mínima2.500 m².
Nº máximo de Plazas:12 (y camas supletorias autorizadas).

Se autoriza la construcción de casetas de aperos, estas instalaciones no tendrán naturaleza vividera y se deberán integrar en el paisaje acorde a las construcciones tradicionales, limitándose el número máximo de huecos a dos (un acceso y una ventana) y sin que puedan incorporar elementos de tipo residencial (chimeneas, antenas, etc.), siendo la superficie máxima de 15 m².

A.5.6 Condiciones estéticas de las edificaciones

1. Las edificaciones de nueva planta a realizar en el suelo no urbanizable deberán ser respetuosas con el medio natural en el que se encuentran y utilizar los elementos arquitectónicos propios de la arquitectura rural vasca y formas compositivas clásicas.
2. Las cubiertas serán realizadas utilizando como material de cobertura la teja curva o romana, con pendientes entre el 20 y 40 por ciento y tonos rojos y marrones.
3. El material de las fachadas deberá ser mayoritariamente de obra de fábrica raseada o estucada y sillería o mampostería de piedra natural. Se admite también la madera utilizada de acuerdo con las escuadrias y despieces propios de la arquitectura popular vasca.
4. Se evitará utilizar en la composición de la fachada elementos arquitectónicos propios de la arquitectura de las viviendas de las zonas urbanas, como persianas enrollables, balcones corridos con herrerías de perfiles huecos y paños acristalados, etc.
5. La composición de las cubiertas se realizará con dos, tres y cuatro faldones adecuados a la composición en planta de los edificios, de manera que se generen volúmenes fácilmente reconocibles y de formas sencillas.
6. El acabado de los paños de fábrica se realizará con pinturas de exterior de primera calidad sobre la fábrica raseada.



A.5.7 **Linderos**

La separación será de 5 metros a linderos de otras propiedades y 10 a frentes de camino, calificado como camino vecinal por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

A.5.8 **Cierres de parcela**

La línea de cierre de parcela, en caso de realizarse, serán de 2 m a caminos vecinales y nula a otros linderos, medidos desde las alineaciones o bordes de los mismos. Este suelo se cederá para futuras ampliaciones y paso de instalaciones.

Dichos cierres deberán ser:

a) De tapial tradicional a base de piedra de la zona, siempre que la coronación de la pared sea inferior a 1.20 m. En cualquiera de sus partes medido desde el terreno propio o colindante.

7.b) Cercas de madera alambrada sin espinos estacadas, así como cierres vivos vegetales solos o combinados con los anteriores, con una altura inferior a 1.80 m.

A.5.9 **Dotación de servicios a las edificaciones en el NR**

Se cederán los 3 primeros metros del frente de las parcelas para las futuras ampliaciones y paso de instalaciones.

Los solicitantes de licencias para realizar edificaciones e instalaciones en el núcleo rural, deberán dotar a su costa a las nuevas construcciones y a sus parcelas, de suministro de agua, depuración y vertido de aguas residuales, energía eléctrica, servicio de telefonía, alumbrado público y previsión de acometida de gas, adecuadas a sus características, así como acceso rodado y peatonal desde el correspondiente Sistema General de transportes y comunicaciones.

Todas las conexiones a la parcela se dejarán previstas en el frente de la parcela a vial, dentro de la franja delimitada entre el vial y el cierre de parcela

Amorebieta- Etxano, 2.008ko irailaren 16an

HERTZA Arkitektura Bulegoa S.L.
-ARQUITECTO-



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL MADALEN
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBAI**

DOCUMENTO B. FOTOGRAFIAS DEL AMBITO DEL AMBITO DE ACTUACIÓN.









**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL MADALEN
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBAI**

DOCUMENTO C. **DOCUMENTACION GRAFICA.**



Plan Nº	Plano de	Escala
00	Anexos <ul style="list-style-type: none">- Plano nº 7 de las NNSS de Errigoiti- Hoja 40 del PRUG- Hoja pág.85 (áreas de interés agrario)- Hoja pág. 95 (núcleo de población)- Tabla fincas catastrales	
Plan Nº	Plano de	Escala
01	Situación	
02	Topográfico	1:1.500
03	Delimitación	1:1.500
04	Tipología de parcelas	1:1.500
05	Alineaciones	1:1.500
06	Red actual de electricidad	1:1.500
07	Red actual de abastecimiento	1:1.500
08	Red actual de telefonía	1:1.500
09	Red actual de fecales	1:1.500
10	Nueva red eléctrica	1:1.500
11	Nueva red de abastecimiento	1:1.500
12	Nueva red de telefonía	1:1.500
13	Nueva red de saneamiento	1:1.500
14	Alumbrado publico	1:1.500



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL MADALEN
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBAI**



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL MADALEN
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBAI**

PLANOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL NUCLEO RURAL MADALEN
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRUG DE URDAIBA!

