

**SECTOR “N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El sector “N.U.2-Aiastia (San Migel)” acoge un núcleo residencial de tipo rural como enclave en suelo no urbanizable. Es un barrio ubicado en la subida de la carretera de Markina.

El sector cuenta con una superficie de 25.244 m<sup>2</sup> y comprende 9 viviendas ubicadas en seis caseríos junto con varios anejos dedicados a explotaciones agropecuarias y usos diversos formando el pequeño núcleo de Aiastia (San Migel) que cuenta también con una ermita, un bolatoki, un frontón y una pequeña zona de esparcimiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “NU.1- Áreas en suelo no urbanizable. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Posibilitar la consolidación y el incremento de actividad social del barrio de San Miguel, que ya presenta un alto grado de uso y disfrute por parte de los ciudadanos de Elgoibar, que acuden a esta zona los fines de semana en busca de ocio y expansión.

Mejora de las condiciones urbanas del núcleo, con la delimitación clara y mejora de la dotación de aparcamientos, zonas verdes etc., mal delimitados o sin alineaciones claras existentes en este momento.

Completar el tejido de urbano de la zona con el fin de situarlo parejo al tejido social existente, creando cuatro nuevos edificios de tipología y características similares a los existentes en el barrio.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “S.N.U.-Núcleo Rural”	(Superficie 25.244 m <sup>2</sup> )
---------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el núcleo (caserío Aldazgain, Bentagoikoa, Migelburu, Menditxo, y Berdezkunde 29 y 29W, así como la ermita, el bolatoki, el frontón y los edificio agroganaderos anejos a varios de estos caseríos).
- Se permite además la edificación de cuatro unidades aisladas de 200 m<sup>2</sup>(t) residencial cada una, proponiendo una edificabilidad residencial nueva total de 800 m<sup>2</sup>(t) (menor que la mitad de la actualmente existente: 1838m<sup>2</sup>(t))

B.- Condiciones generales de uso

- Se consolidan las condiciones de uso de las edificaciones existentes en el núcleo.

## SECTOR “N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)”

- Se permite además la edificación de cuatro unidades aisladas de 200 m<sup>2</sup>(t) residencial cada una con un perfil de dos plantas y bajocubierta.
- Se deberá cumplir la ordenanza de edificación en suelo no urbanizable de núcleo rural.
- La parcela mínima de las nuevas edificaciones será de 1.000 m<sup>2</sup>.
- El retiro mínimo de la edificación nueva será de 5m en general y 18m a la carretera.

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo no urbanizable de núcleo rural.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

#### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1..A.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.B.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### F.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## **SECTOR “N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)”**

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre litologías de alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas con una permeabilidad baja por fisuración.

En lo referente a los procesos y riesgos la localización del ámbito sobre pendientes superiores al 30%, conllevan importantes dificultades constructivas. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pueden implicar la adopción de medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos. Los problemas de erosión superficial debido a las pendientes acusadas, y las pérdidas de suelo pueden ser importantes. Este hecho junto con la topografía de la zona deberá condicionar las el desarrollo de las edificaciones proyectadas.

La franja nororiental del ámbito se localiza sobre suelos de alta productividad agraria así establecidos en el PTS Agroforestal.

En lo referente a la biodiversidad el ámbito se caracteriza por la presencia de prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario. La totalidad del ámbito se caracteriza por un paisaje agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial sobre en un relieve montañoso. Se trata de paisajes muy cotidianos, y de un valor medio bajo por sus cualidades naturales.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el E.Ec.I.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad.

### **VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII- GRAFICOS**

- Plano “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “N.U.2. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Global”
- Plano “N.U.3. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada”