

**SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”**

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

El sector “N.U.1-Sallobente-Ermuaran” acoge un núcleo residencial de tipo rural como enclave en suelo no urbanizable. Es un barrio ubicado en un estrecho valle por el que cruza un arroyo y la carretera que une esta zona con el casco urbano de Elgoibar.

El sector cuenta con una superficie de 40.490 m<sup>2</sup> y comprende seis caseríos junto con varios anejos dedicados a explotaciones agropecuarias y usos diversos formando el pequeño núcleo de San Lorenzo, que cuenta también con una iglesia 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 Sallobente-Ermuaran, 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 tres nuevos edificios de tipología y características similares a los existentes en el barrio.

Apoyar la regeneración del barrio y el mantenimiento de sus activos sociales como el caserío San Lorenzo, en cuyos bajos podría ubicarse el local social del barrio.

Se deberá estudiar la inundabilidad de manera que en las áreas inundadas con avenidas de periodo de retorno de 100 años no serán admisibles los usos edificatorios residencial, comercial, industrial y además, deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “S.N.U.-Núcleo Rural”	(Superficie 40.490 m <sup>2</sup> )
---------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el núcleo (caserío San Lorenzo, caserío Etxezarra, caserío Arantzabal, caserío Ermubekoa, caserío Aldamar y caserío Gelasoro, así como la ermita de Done Laurenti (San Lorentzo) y el edificio agroganadero de Sallobente 29)

## SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”

- Se permite además la edificación de tres unidades aisladas de 200 m<sup>2</sup>(t) residencial cada una, proponiendo una edificabilidad residencial nueva total de 600 m<sup>2</sup>(t) (menor que la mitad de la actualmente existente: 2.076m<sup>2</sup>(t))

### B.- Condiciones generales de uso

- Se consolidan las condiciones de uso de las edificaciones existentes en el núcleo.
- Se permite además la edificación de tres 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.

### 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.

## **SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”**

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.

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

El ámbito se localiza sobre litologías de alternancia de margas, margocalizas y calizas grises o rojas, y localmente areniscas calcáreas. Ello implica una permeabilidad baja por fisuración, alternante con formaciones de sills básicos de carácter impermeable.

En lo referente a los procesos y riesgos las condiciones litológicas pueden favorecer la aparición de fenómenos de inundabilidad. La mitad septentrional está caracterizada por una litología detrítica alternante flyschoides con abundantes areniscas, que presentan una permeabilidad baja por porosidad. El carácter impermeable del sustrato puede originar problemas de inundación y encharcamiento dado que el ámbito se localiza en la vega del Arroyo Ermuaranerrea.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00066).

La mitad occidental 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. El ámbito se caracteriza por un paisaje agrario con prados y cultivos atlánticos en un relieve montañoso.

En lo que a las comunidades se refiere se localiza un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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.

## SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”

### **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.

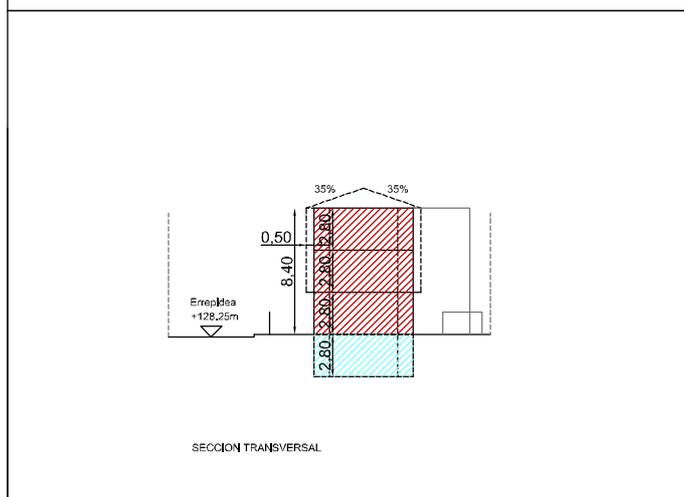
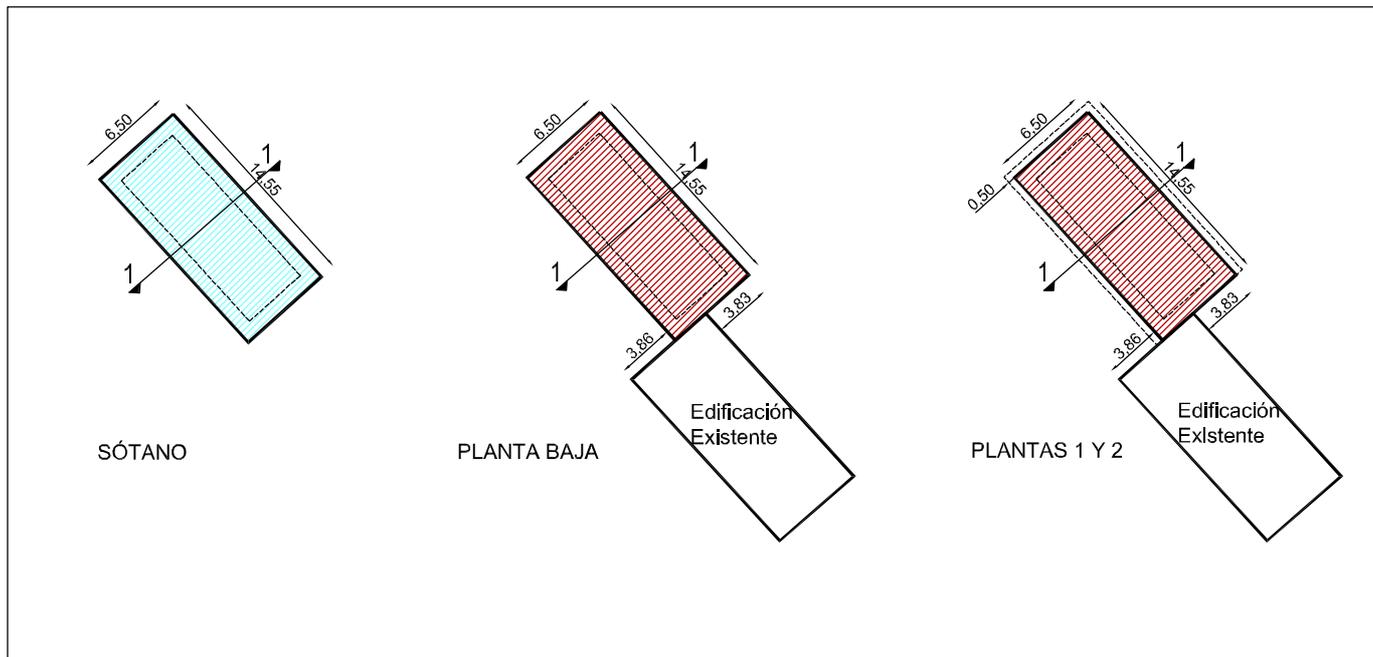
### **VIII.- GRAFICOS**

- 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”
- Ficha “N.U.1-1 Sallobente-Ermuaran”

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "NU 1.1- Sallobente - Ermuaran"



Superficie del Subámbito y Parcela: 470 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable residencial: 282 m<sup>2</sup>(t)

Perfil:  
 Altura máxima:

B+II/ I  
 8,40 m

<ul style="list-style-type: none"> <li>--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</li> <li>--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</li> <li>--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA</li> <li>--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA</li> <li>--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> USO TEJARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: cyan; border: 1px solid black;"></span> GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA</li> <li>+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</li> <li>+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</li> </ul>
---	--	---

2.012 AZAROA  
 NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500