

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Resumen de la propuesta de ordenación

Introducción

El ámbito de actuación del Plan Especial de Actuación Urbana (o PEAU) son las parcelas 5 y 20 del polígono 1 de Cildoz, que se encuentran en la entrada al pueblo desde la carretera de Unzu y son propiedad de la familia Villanueva, la cual quiere construir una vivienda.

Justificación

La era está formada por dos parcelas que el Plan Municipal de Ezcabarte trata de manera individual. Pero en realidad ambas parcelas son colindantes y configuran un único espacio, que en el pueblo es llamado “era de Pedrocorena”.

La propiedad desea que las dos parcelas se traten como un único espacio y por ello plantea modificar el Plan Municipal y establecer una ordenación unificada para todo el ámbito.

La nueva ley de urbanismo aprobada en 2017 establece que para este tipo de actuaciones se desarrolle un PEAU y que éste debe incorporar un Plan de participación ciudadana.

Plan Municipal vigente: edificaciones existentes y permitidas

Actualmente la parcela 5 no está edificada y el Plan Municipal permite la construcción de una vivienda (ver ficha 2).

Actualmente la parcela 20 está edificada por un cubierto y por el viejo pajar de la familia (ver ficha 1) y el Plan municipal permite la rehabilitación y su uso como parte de la vivienda.

El resultado sería que en la “era” habría dos edificios (ver ficha 3), un edificio principal que podría albergar las estancias principales de la vivienda y un edificio secundario con más estancias.

Se considera que esta disposición no es la más adecuada y no satisface los deseos de la propiedad y por ello se propone una modificación.

Resumen de la propuesta del PEAU

Se plantea una nueva ordenación para que haya un único edificio en el conjunto de las dos parcelas (ver ficha 4).

Las principales determinaciones son:

- Clasificación del suelo: Urbano: Consolidado
- Uso: Residencial: Vivienda unifamiliar aislada
- Nº de viviendas: 1
- Garajes: 1 plaza: Dentro de la parcela privada
- Edificabilidad: 400 m2 aproximadamente
- Ocupación en planta: 225 m2
- Nº de plantas máximas: 3: Nivel sótano + Nivel planta baja + Nivel planta 1ª
- Altura máxima del edificio: 9 m. al alero y 11,5 m. a cumbrera
- Cesiones: Se cede superficie para ampliación de viales. Se amplía la calle de acceso al pueblo y la calle lateral. Se regulariza el acceso de la calle trasera.
- Accesos y rasantes: 2 accesos (peatonal y rodado) a 2 rasantes diferentes. El acceso rodado a nivel del sótano se realiza desde la calle de acceso al pueblo en el punto más bajo. El jardín tiene la rasante de la calle trasera y el acceso peatonal se realiza desde la esquina de la calle lateral y trasera.
- Espacio libre privado: Dentro de la parcela privada habrá espacios ajardinados y otros serán pavimentados para que puedan funcionar a modo de aparcamiento.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

del Plan Especial de Actuación Urbana de las parcelas 5 y 20 del polígono 1 de CILDOZ



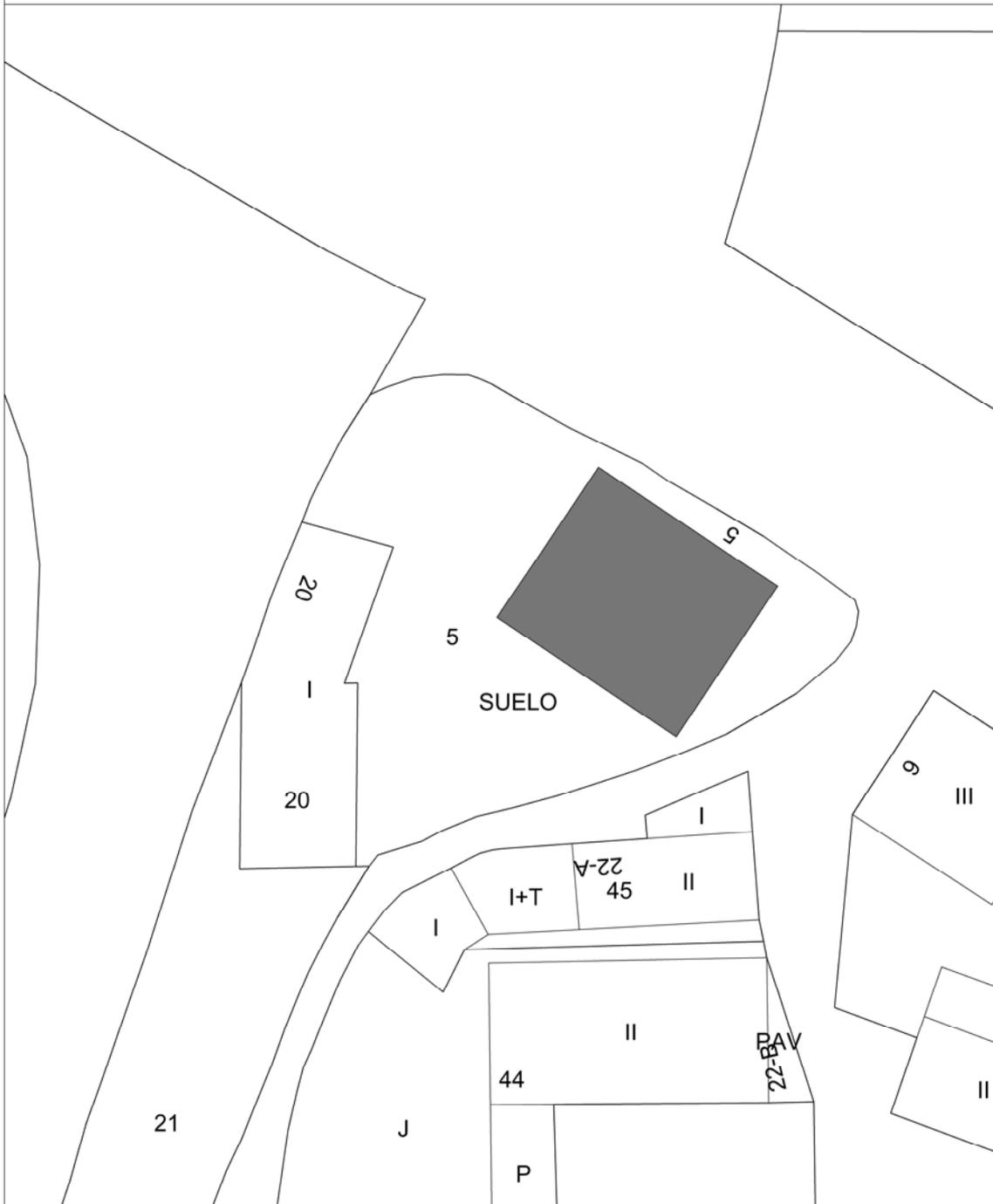
Edificio de la parcela 20 según plano catastral

FICHA
1

Edificaciones actuales en las parcelas 20 y 5:
Estado actual de la parcela según plano catastral

PLAN DE PARTICIPACIÓN

del Plan Especial de Actuación Urbana de las parcelas 5 y 20 del polígono 1 de CILDOZ



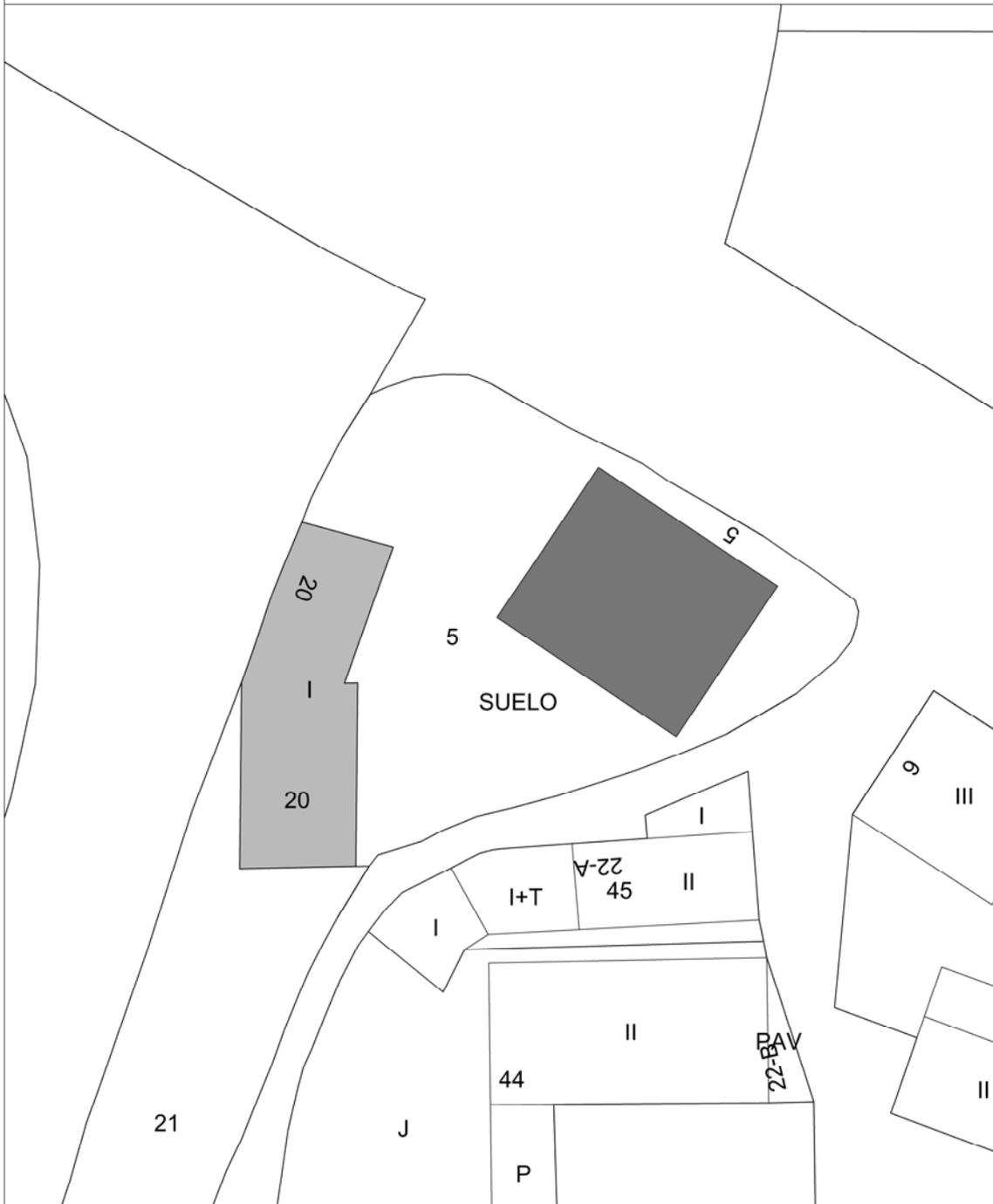
Edificio propuesto en la parcela 5 por el Plan municipal de Ezcabarte vigente

FICHA
2

Edificación permitida en la parcela 5:
Propuesta del Plan municipal de Ezcabarte vigente

PLAN DE PARTICIPACIÓN

del Plan Especial de Actuación Urbana de las parcelas 5 y 20 del polígono 1 de CILDOZ



Edificio de la parcela 20 según plano catastral



Plan municipal de Ezcabarte: edificio en la parcela 5

FICHA
3

Edificaciones existentes y permitidas en las parcelas 5 y 20

