

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
PARA**

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
PARCELA 803 DEL POLIGONO 3 DE
ETXARRI ARANATZ**

**Actuación de dotación
Aumento de densidad**

Promotor: **Goikoetxe-Egintza**
Redactores del PEAU: **IG-ER ARKITEKTURA**
Fecha: **Mayo de 2026**

1. Generalidades

-Promotor:

- Goikoetxe-Egintza S.L.

-Redactores del PEAU:

-Andoni Igoa Nazabal, nº colegiado 4.167 C.O.A.V.N.

-Iñaki Erdocia Goñi, nº colegiado 4.672 C.O.A.V.N.

en representación de IG-ER Arkitektura S.L.P., provista del C.I.F. B71345920 con domicilio en Burundabide kalea, 1, Bajo, 31820 Etxarri Aranatz (Navarra).

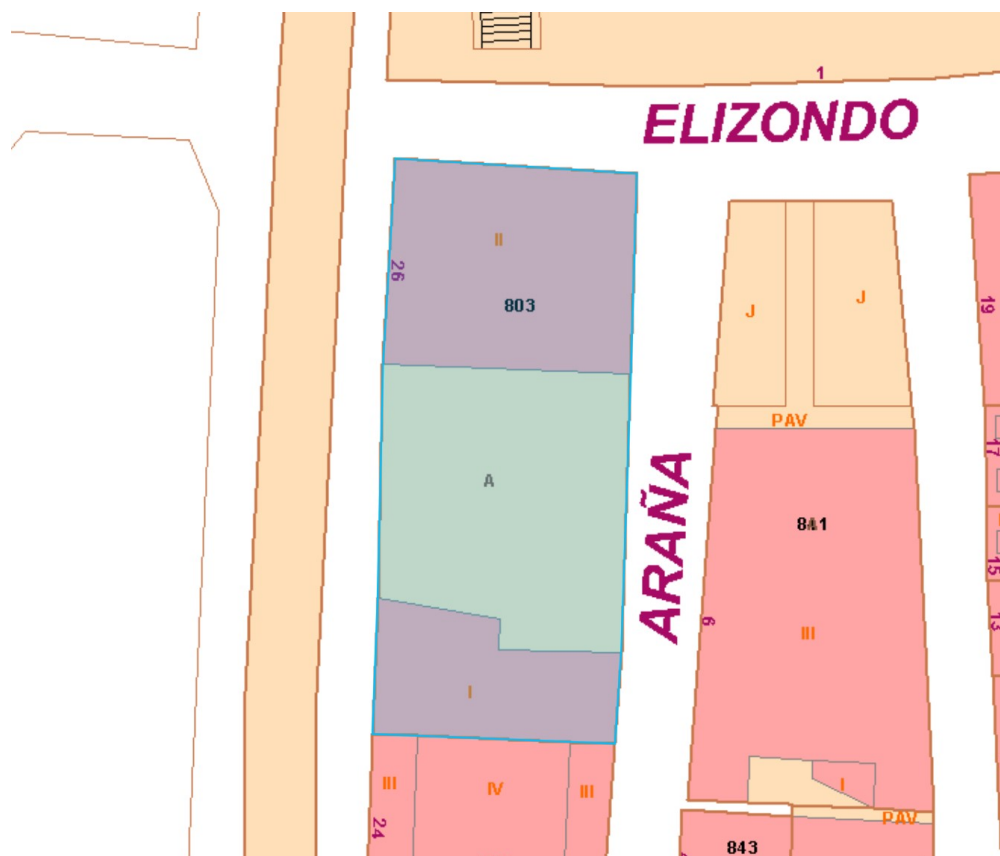
2. Objeto del PEAU:

El objeto del presente plan especial de actuación urbana es, la de modificar las determinaciones pormenorizadas establecidas en el Plan General Municipal, para la parcela 803 del polígono 3 de Etxarri Aranatz, con la finalidad definir nuevas alineaciones y altura máxima del edificio, además de regular una actuación de dotación por aumento de densidad de dicha parcela y cuantificar la cesión correspondiente por su aumento de densidad.

3. Ámbito de actuación

La parcela que nos ocupa se encuentra en la parcela 803 del polígono 3 de Etxarri Aranatz con dirección Kale Nagusia 26.

La parcela dispone de 716,94 m2 según catastro.

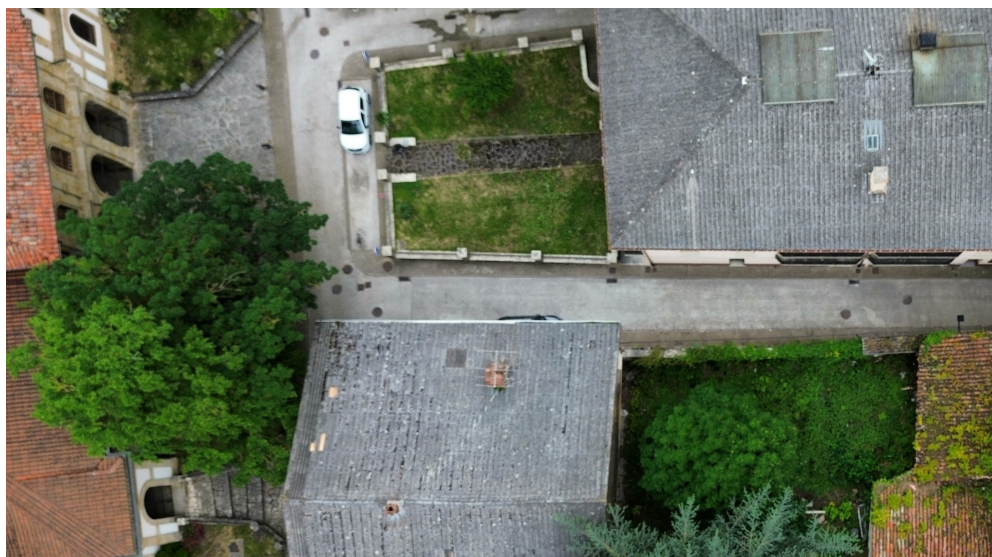


Croquis de catastro

Unidades urbanas

Bien Inmueble	UNIDAD	Escal.	Planta	Puerta	Destino	Superf.(m ²)	PETICIÓN
310000000001538574FU *	1		Bajo		VIVIENDA	524,00	----- Opciones ----- ▾
310000000001538574FU *	2		Bajo		ALMACEN AGRICOLA	136,00	----- Opciones ----- ▾
310000000001538574FU *	3		2º		ALMACEN AGRICOLA	254,00	----- Opciones ----- ▾
310000000001538574FU *	4		Bajo		JARDINERIA	286,00	----- Opciones ----- ▾

La edificabilidad de la parcela según PGM es de 2.150,82 m² de superficie construida, y el número de viviendas permitido (40viv/Ha) es de 4,78 viviendas.



Parcela en vista aérea con edificaciones existentes



Imagen de parcela con edificación principal y anexos desde su orientación oeste.



Imagen de parcela con edificación principal y anexos desde su orientación este.

4. Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta

4.1 Descripción de la propuesta.

Mediante la redacción de este Plan Especial de Actuación Urbana se propone:

-Definir nuevas alineaciones para poder implantar una nueva edificación ocupando gran parte de la parcela y cediendo parte al espacio público.

-Definir nuevas alturas máximas del edificio que se pretende construir en la parcela que nos ocupa elevándose hasta la altura del edificio de la parcela colindante.

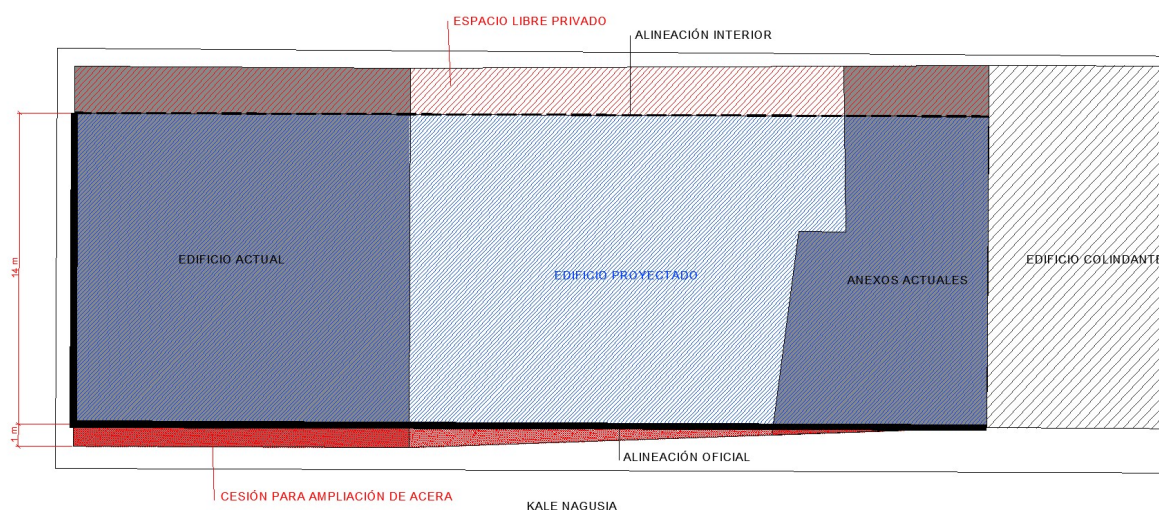
-Llevar a cabo la actuación de dotación por aumento de densidad, para que la parcela pueda albergar 10 viviendas.

Determinaciones propuestas:

ALINEACIONES

La parcela se inclina 1 m en la fachada principal con respecto a la edificación colindante y a la acera frontal. Se propone modificar dicha alineación realizando una cesión con el fin de regularizar la parcela y crear un bloque paralelo a la calle y ampliar la acera de 1 m a 2 m de anchura.

La alineación interior se plantea a una profundidad de 14 m desde la alineación oficial, dejando el resto de la parcela como un espacio interior libre privado.



Croquis de la parcela con alineaciones propuestas.

ALTURA MÁXIMA

Se plantea elevar la altura máxima permitida de la parcela en alero horizontal (7,60 según PGM) a la misma altura que el alero del edificio colindante (aproximadamente 8,90 m), manteniendo el número de plantas en planta baja+planta primera+planta bajocubierta.

Toda la hilera de edificios en la que se ubica la parcela que nos ocupa, desde la iglesia hasta la rotonda, la componen edificios colectivos con mayor altura que la permitida en el PGM. Por ello, se entiende como algo lógico plantear que el edificio proyectado sea un edificio colectivo con una altura similar a la colindante, evitando el escalonamiento entre edificios y la aparición de muros medianeros elevados.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN-AUMENTO DE DENSIDAD

Se pretende realizar un aumento de densidad para que la parcela pueda albergar 2 portales 6 viviendas en un portal y 4 viviendas en otro.

Es decir, se pretende aumentar la densidad de la parcela desde 4,78 viviendas a 10.

De esta forma el edificio resultante albergará 2 portales y 10 viviendas y 10 garajes con 2 plazas cada una.

Considerando que cada portal es un edificio independiente, el portal 2 cumple con la tipología del área homogénea del casco antiguo, ya que, se proyectan 2 viviendas por planta.

El portal 1 en cambio dispondrá de 3 viviendas por planta, siendo el presente PEAU la herramienta para modificar dicha tipología para el caso que nos ocupa.

4.2 Justificación de la propuesta.

Como se ha indicado la presente propuesta tiene por objeto la implantación de un edificio residencial colectivo en una parcela situada dentro del Área Homogénea de Casco Antiguo de Etxarri-Aranatz, mediante una tipología edificatoria compuesta por dos portales diferenciados. El primero alberga 6 viviendas y 6 garajes, y el segundo 4 viviendas y 4 garajes, desarrollándose ambos en planta baja, planta primera y planta bajocubierta.

La actuación se plantea como una respuesta a la realidad residencial y socioeconómica actual del municipio. Las edificaciones tradicionales características del Casco Antiguo presentan, en muchos casos, superficies de gran dimensión vinculadas a modelos residenciales históricos que hoy resultan poco funcionales y económicamente difíciles de mantener o rehabilitar. Esta circunstancia provoca que numerosas intervenciones resulten inviables debido a los elevados costes constructivos y de rehabilitación asociados a dichas tipologías edificatorias.

Frente a ello, la propuesta plantea viviendas de aproximadamente 90 m², ajustadas a las necesidades actuales de los habitantes del municipio y acordes con modelos residenciales más eficientes, funcionales y sostenibles. El objetivo es favorecer la viabilidad de la promoción residencial dentro del casco urbano consolidado, contribuyendo al mantenimiento de población y a la revitalización del Casco Antiguo mediante una oferta de vivienda adaptada a la demanda real existente.

Desde el punto de vista urbanístico y compositivo, el edificio proyectado busca integrarse en el entorno respetando, en la medida de lo posible, las condiciones estéticas y tipológicas propias del Área Homogénea. Para ello se adopta una composición volumétrica fragmentada en dos portales, alineada con la trama urbana existente y con una configuración formal coherente con las edificaciones del entorno, manteniendo cubiertas inclinadas, ritmos de fachada y materiales compatibles con la imagen tradicional del núcleo.

No obstante, para posibilitar la adecuada implantación de la propuesta, resulta necesaria la tramitación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana que permita modificar puntualmente el parámetro de altura máxima hasta alero horizontal de fachada principal, actualmente fijado en 7,60 m, elevándolo hasta aproximadamente 8,90 m, coincidiendo con la altura del edificio colindante.

Dicha modificación queda plenamente justificada por la realidad urbana consolidada del entorno inmediato. El tramo edificatorio comprendido entre la iglesia y la rotonda de acceso al municipio se encuentra conformado mayoritariamente por edificios residenciales colectivos que superan las alturas establecidas por el planeamiento vigente, configurando una imagen urbana homogénea basada precisamente en dichas volumetrías. En consecuencia, la propuesta no introduce una alteración sustancial del paisaje urbano ni una ruptura de la tipología existente, sino que se adapta a una situación edificatoria ya consolidada.

La elevación puntual de altura solicitada permite además garantizar una adecuada habitabilidad de la planta bajocubierta, mejorar la proporción compositiva del edificio y lograr una integración más coherente con las edificaciones colindantes, sin generar impactos negativos relevantes sobre el entorno urbano del Casco Antiguo.

5. Definición del público interesado

Se considera que los agentes sociales y ciudadanos interesados en la propuesta de la presente Plan Especial de Actuación Urbana sean los propietarios de las parcelas colindantes con la parcela que nos ocupa, así como, el ayuntamiento de Etxarri Aranatz. Luego los agentes sociales afectados principalmente son los propietarios de las siguientes parcelas:

-Parcela 804 del polígono 3

-Parcela 841 del polígono 3

6. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

La actuación planificada se resuelve a cargo del propietario de la parcela que nos ocupa, por lo que dicha intervención no supone una carga para el ayuntamiento.

Por lo tanto, hay que considerar que el desarrollo de actividad económica prevista no supone ningún problema de sostenibilidad financiera para el municipio.

7. Metodología y herramientas de difusión y participación

Se procederá con los siguientes cauces de participación ciudadana:

Se convocará una reunión con los vecinos en el ayuntamiento, donde el ayuntamiento lo notificará, tanto en el tablón de anuncios, como en su página web.

A su vez, se subirá la información del presente plan de participación ciudadana a dicha página web para que el público que esté interesado pueda acceder a esta información fácilmente.

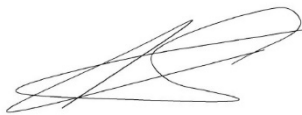
Para los ciudadanos que no puedan acceder a la reunión, se podrán enviar alegaciones a las siguientes direcciones de correos electrónico:

-txomin@construccionesgoikoetxea.com

-info@ig-er.com

Etxarri Aranatz, Mayo de 2.026

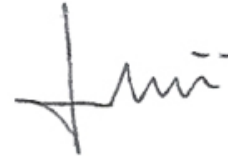
IG-ER Arkitektura,



Andoni Igoa Nazabal



IG-ER
ARKITEKTURA



Iñaki Erdocia Goñi