

## **ANEXO A**

# **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: **Julio de 2026**

## **1 Agentes intervinientes:**

---

-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 Aranzatz (Navarra).

## **2. Objeto del documento.**

---

Es objeto de este documento contestar al informe de la arquitecta municipal, subsanando y aclarando los puntos indicados.

## **3. Antecedentes.**

---

-Con fecha de 09 de junio de 2026 se presentó Plan Especial de Actuación Urbana en parcela 803 del polígono 3 de Etxarri, solicitando su correspondiente aprobación inicial después de llevar a cabo un plan de participación ciudadana.

-A fecha 10 de julio de 2026 se recibe informe técnico urbanísticamente desfavorable redactado por la arquitecta municipal.

## 5. Contestación al informe

---

Se contesta, punto por punto, a las condiciones indicadas en el informe del departamento de vivienda:

En el PEAU se menciona que esta es la normativa protegida, pero no se confirma expresamente que, aunque la edificación pueda ser demolida en su totalidad, es **necesario tener en cuenta la recuperación de los elementos característicos protegidos mediante su integración en la nueva edificación.**

No es objeto del PEAU definir la recuperación de los elementos característicos protegidos mediante su integración en la nueva edificación, no obstante, se deberá cumplir con la protección establecida en el plan municipal.

En las reuniones y consultas anteriores con el ayuntamiento ya se acordó que la nueva edificación propuesta deberá mantener o recuperar elementos que se encuentran protegidos.

La normativa municipal es ambigua en los elementos a proteger en el caso que nos ocupa, es decir, se especifica que elementos se protegen, pero no se especifica de que forma.

Y en base a ello, se hizo una propuesta para recuperar los elementos característicos del edificio original y mantener, en la medida de lo posible, su esencia, integrándola en el nuevo edificio (cambiando de ubicación).

En conclusión, el nuevo edificio deberá recuperar los elementos que se encuentran protegidos y se indican en el catálogo de protección (como la propuesta que se presentó y se aprobó por el ayuntamiento), donde además, se proyecta recuperar la volumetría del mirador de fachada principal como elemento representativo del edificio actual, aunque no se encuentre protegido.

La "corrección" de la alineación de Kale Nagusia y la delimitación de este espacio, pasando la acera de una anchura de 1 a 2 metros, se dice que es admisible en el punto anterior. Sin embargo, el PEAU no ha definido la superficie en concreto y tampoco ha señalado que la cesión de la acera delantera deberá realizarse con cargo de los costes de urbanización al promotor.

Pero para la transmisión jurídica de la propiedad deberá tramitarse administrativamente en paralelo un Acta de Cesión.

En el PEAU se determinan nuevas alineaciones. En Kale Nagusia se modifica la alineación oficial realizando una cesión con el fin de regularizar la parcela y creara un bloque paralelo a la calle y ampliar la acera de 1 m a 2 m. Tal y como se reflejaba en la documentación gráfica del PEAU la superficie de dicha cesión es de **28,10 m<sup>2</sup>** y el promotor deberá pavimentarlo de manera similar a la acera existente.

Se vuelve a adjuntar plano de alineaciones del PEAU.

Se redactará un acta de cesión y se realizará la tramitación oportuna para llevar a cabo dicha cesión.

En cuanto al espacio libre privado que se crea en la calle Araña (+/- 2 metros de ancho), se deberá especificar la superficie que ocupa y las condiciones exigidas en la consulta previa (10/02/2026) también se deberán incluir en el PEAU. Es decir:

- El acabado de dicho espacio deberá tener las mismas características que la calle Araña
- Deberá estar abierto para siempre
- Titularidad privada pero uso público

- La protección y cubrición del medianil (03-804) de la edificación colindante (03-804) que se quede visto será responsabilidad del promotor, a ejecutar conjuntamente con las obras de construcción.

Pero la tramitación jurídica del uso público de la propiedad privada requiere también la firma de un Acta de Constatación o Convenio en el que deberán definirse expresamente las condiciones de uso, mantenimiento, limpieza y seguridad de la zona.

Y además la Servidumbre de Uso deberá constar en escritura.

El edificio proyectado tiene 14 m de profundidad reduciéndolo en 2 m la profundidad del edificio actual y la parcela. De esta forma la calle posterior quedará ampliada en anchura dejando una franja de 2 m aproximadamente, como espacio de titularidad privada pero de uso público, que servirá principalmente de acceso rodado a los garajes planteados.

La superficie destinada a dicho espacio es de **88,66 m2**. Se adjunta plano de alineaciones del PEAU.

El acabado de dicho espacio generado tendrá las mismas características que la calle Araña.

Cuando se lleven a cabo las obras del nuevo edificio, el promotor se encargará del tratamiento de dicho medianil.

No es objeto del PEAU formalizar la tramitación jurídica del uso público de la propiedad privada del espacio proyectado para ello, se realizará el trámite para formalizar dicha gestión como corresponda legalmente.

**En Etxarri Aranatz, a 13 de julio de 2026**

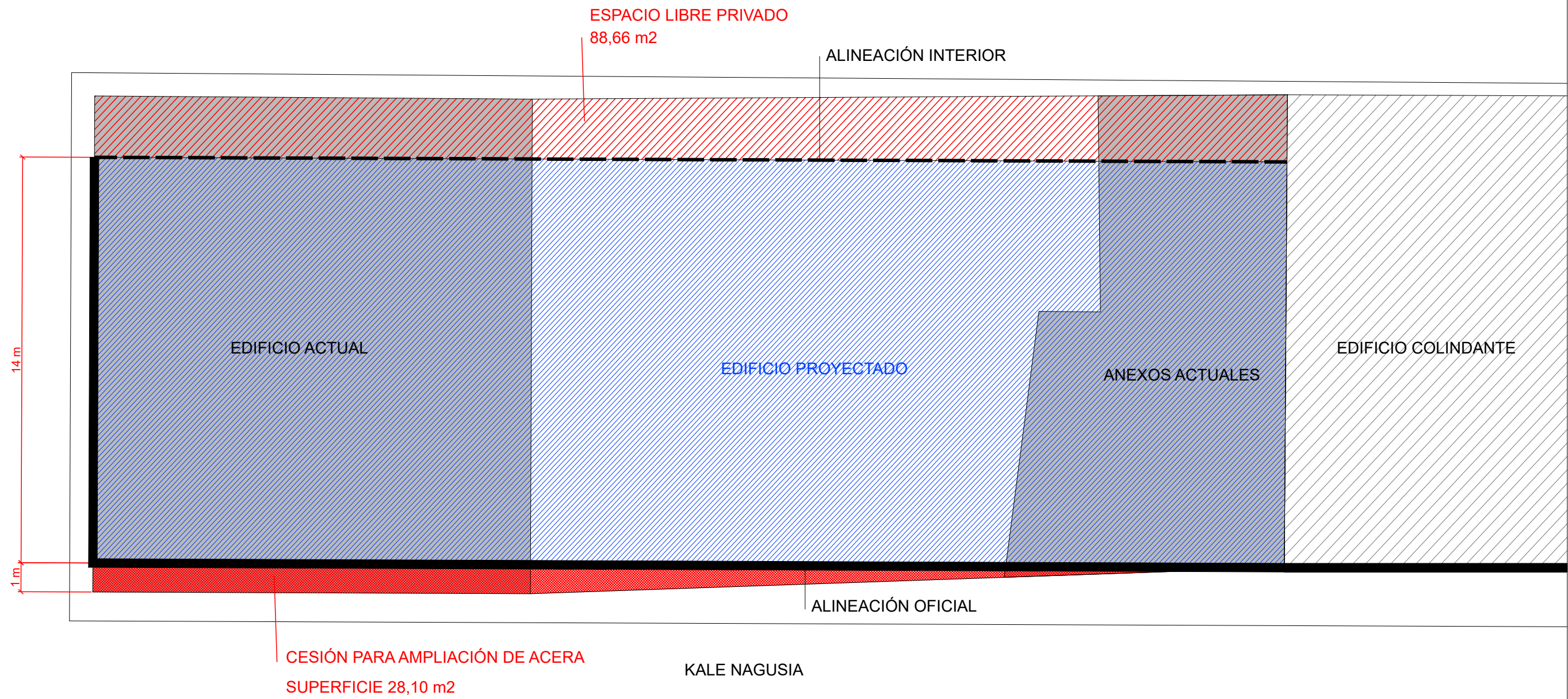
IG-ER Arkitektura,



Andoni **IG**oa Nazabal



Iñaki **ER**dokia Goñi



- EDIFICACIONES EXISTENTES
- EDIFICACIÓN PROYECTADA.
- CESIÓN PARA AMPLIACIÓN DE ACERA. 28,1 m<sup>2</sup>
- ESPACIO LIBRE PRIVADO. 88,66 m<sup>2</sup>

ALINEACIÓN OFICIAL  
ALINEACIÓN INTERIOR  
EDIFICABILIDAD: 2.150,82 m<sup>2</sup>



ANEXO A:

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PARCELA 803 DEL POLÍGONO 3 DE ETXARRI ARANATZ

ETXARRI ARANATZ

PROPUESTA: ALINEACIONES

GOIKOETXE-EGINTZA

ANDONI IGOA NAZABAL

IÑAKI ERDOCIA GOÑI

01

JULIO 2026

A3: 1/150

PROMOTOR

ARQUITECTO

ARQUITECTO

IGER

ARKITEKTURA