



FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN LA CASA BIXKARREA DE ZUGARRAMURDI (Polígono 1 Parcela 87) UNIDAD ASISTEMÁTICA UA.1



PROMOTORA:

MAITE MENDIBURU INDABURU

ARQUITECTOS:

PATXI VALER GOÑI

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

Octubre 2025



ZUGARRAMURDI

Código Seguro de Verificación: DDCA AADD YKFN TULR NQAJ

01_PEAU_Bixkarrea_MEMORIA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.zugarramurdi.es/>

Pág. 1 de 13



FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025

ÍNDICE

- 1 OBJETO
- 2 AGENTES
- 3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 4 SITUACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5 PROPUESTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR
- 6 ALTERNATIVAS VALORADAS
- 7 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA
- 8 PERSPECTIVA DE GÉNERO. LEY FORAL 17/2019
- 9 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 10 ESTÁNDAR MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA
- 11 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO. DFL 1/2017, DEL 26 DE JULIO
- 12 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO
- 13 RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 14 GESTIÓN URBANÍSTICA
- 15 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 16 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN
- 17 CONCLUSIONES





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)

1 OBJETO

Este documento tiene por objeto desarrollar en un documento urbanístico conforme al Decreto Foral Legislativo 1/2017, la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela 87 del polígono 1 de Zugarramurdi, para posibilitar la creación de dos viviendas más en el edificio.

Esta tramitación se inicia tras consulta urbanística con los Servicios Urbanísticos Municipales.

2 AGENTES

2.1 PROMOTORA

La promotora del presente Plan Especial de Actuación Urbana es Maite Mendiburu Indaburu, como promotora del proyecto de rehabilitación de la casa Bixkarrea para 3 viviendas.

2.2 EQUIPO REDACTOR

Equipo técnico: Patxi Valer Goñi (Arquitecto COAVN 3701)

Gabriel Laborra Erdozain (Arquitecto COAVN 1252)

3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

3.1 UBICACIÓN

Este documento regula única y exclusivamente las condiciones urbanísticas de la subparcela A (urbana) de la parcela catastral 87 del polígono 1, Cl. Lapiztegia 14. Zugarramurdi.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La subparcela tiene una superficie catastral de 770,70 m2. y contiene un edificio con los siguientes usos:

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 31000000002446672LI

Municipio ZUGARRAMURDI

Cód. 264

Entidad ZUGARRAMURDI

Expedida 31/10/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
1 87 1 1	CL LAPIZTEGIA, 14 Bajo	191,11		ESTABLO APRISCO	1800
1 87 1 2	CL LAPIZTEGIA, 14 1º	123,03		VIVIENDA	1800
1 87 1 3	CL LAPIZTEGIA, 14 2º	126,60		DESVAN	1800
1 87 1 4	CL LAPIZTEGIA, 14 1º	68,08		ALMACEN AGRICOLA	1800
1 87 1 5	CL LAPIZTEGIA, 14 Bajo	69,09		ESTABLO APRISCO	1800
1 87 1 6	CL LAPIZTEGIA, 14 Bajo	17,98		PAVIMENTO	1800

La parcela linda al norte con la catastral 1/401 y camino público, al este con la 1/88, a sur con la 1/246 y Calle Lapiztegia y al oeste con la 1/401 y 1/49.



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025



ZUGARRAMURDI

Código Seguro de Verificación: DDCA AADD YKFN TULR NQAJ

01_PEAU_Bixkarrea_MEMORIA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.zugarramurdi.es/>



FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)

El emplazamiento y su definición gráfica se definen en la documentación gráfica.

3.3 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Se trata de un edificio formado por tres volúmenes adosados, un cuerpo principal de PB+II+Bajocubierta en el que se desarrolla la vivienda, un cuerpo adosado a sur de PB+Bajocubierta destinado tradicionalmente a usos agropecuarios y un anexo hacia norte de PB, también destinado a usos agropecuarios.

El edificio tradicionalmente ha sido utilizado por familiares de la Promotora.

3.4 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

La edificación está integrada en la trama urbana de Zugarramurdi y se ha encontrado en uso y habitado hasta fechas recientes. Dispone de todos los servicios y acceso tanto peatonal como rodado. Todo el entorno se encuentra urbanizado.

4 SITUACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO VIGENTE

Es el Plan Municipal de Zugarramurdi, vigente desde 2001, el documento que establece las condiciones urbanísticas de todo el municipio. Según dicho documento, la casa Bixkarrea es una edificación residencial en suelo urbano consolidado con un grado de protección 2B.



El plan establece en el Art. 14 un uso global *Residencial*. En el Art. 15, dentro de los usos pormenorizados permitidos y detallados se encuentra como *usos tolerados* el uso *Residencial hasta 4viv/edif.* (Art. 15).

Es aplicable la Ordenanza General de Edificación del Plan.



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025

Artículo 53. Expediente para aumentar el número de viviendas del edificio

Se establece que podrá tramitarse la ampliación del número de viviendas en un solo edificio sin aumento del volumen establecido en el Plan mediante expediente que incluya:

-Justificación de la necesidad de la ampliación del nº de viviendas,

Se trata de un edificio que en su conjunto tiene una superficie construida de 577,91m² (catastro). Actualmente ya no contiene la actividad agropecuaria tradicional. Según los estándares actuales, sería económicamente desproporcionado rehabilitar el edificio para una sola vivienda, por ello la Promotora pretende acometer una rehabilitación optimizando su superficie para desarrollar 3 viviendas.

No se incrementa su volumen general del edificio. Se acondiciona una escalera trasera para acceso a planta primera con una superficie de 14.55m².

-Destino de las viviendas

Una de las viviendas será para uso propio y las otras dos para uso turístico.

-Justificación del cumplimiento de las condiciones de superficie y volumen establecido en el Plan.

Se trata de un edificio consolidado en el que no se aumenta su superficie construida ni su volumetría.

-Disponibilidad de 1 aparcamiento por vivienda

Se habilitan 3 plazas de aparcamiento en la parcela, una por cada vivienda. Se indican en la documentación gráfica.

-Solución de accesos

La parcela ya dispone de acceso rodado suficiente. Se acondiciona el entorno de las plazas de aparcamiento según documentación gráfica.

5 PROPUESTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

La propuesta consiste en rehabilitar el edificio para albergar un programa de 3 viviendas, por lo que se sigue manteniendo el Uso Residencial establecido por el Plan para la edificación. 2 de las viviendas tendrán acceso directo desde planta baja y la tercera, en planta primera, accederá por una escalera exterior tipo 'tribuna'.

No se modifican las condiciones generales, particulares ni ordenanzas que afectan al edificio. La actuación mantiene el volumen actual, por lo que no se modifican rasantes, edificabilidad ni volumetría general, tampoco se incrementa la altura (se prevé mantener la cubierta). Se ajustan las alineaciones para poder realizar las escaleras de acceso a la vivienda de planta primera.





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025

Se incrementa el número de viviendas que tendrá el edificio, que pasará de 1 vivienda a 3.

No se prevén cesiones.

Las condiciones de índole formal y estética serán las establecidas en el PUM y quedarán justificadas en el Proyecto de Ejecución.

6 ALTERNATIVAS VALORADAS

La única alternativa posible es la de rehabilitar la edificación para una sola vivienda, pero dadas las circunstancias socio-económicas actuales y con el tamaño de la edificación, para el propietario de la edificación, no es viable económicamente la rehabilitación para una sola vivienda.

7 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Se trata de posibilitar la creación de dos nuevas viviendas dentro de un edificio unifamiliar en un entorno urbano. Dada la escasa entidad de la actuación no procede realizar un Estudio de Movilidad. La movilidad generada por las 2 nuevas viviendas queda compensada por la eliminación de la movilidad que generaba el uso agropecuario, al que se sustituye.

En la parte más próxima al acceso a la parcela se acondicionarán 3 plazas de aparcamiento, tal como se refleja en la documentación gráfica.

8 PERSPECTIVA DE GÉNERO. LEY FORAL 17/2019

La Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre mujeres y Hombres, establece en el *art. 55. Políticas de ordenación territorial, urbanismo y medio ambiente*:

2. En el diseño de los espacios y planificaciones estratégicas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada del autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

Se trata de una intervención mínima en un edificio existente dentro de una ordenación consolidada sobre la que no se interviene. La propuesta ajusta determinaciones dentro de una parcela privada, sin alterar los recorridos peatonales ni las condiciones actuales del entorno en cuanto a perspectiva de género.

9 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece en los artículos 6 y 7 los casos objeto de evaluación de impacto ambiental y si corresponde la tramitación ordinaria o simplificada.

Este proyecto queda fuera del ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada por no encontrarse dentro de los supuestos establecidos en el Art. 6.





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GONÍ
04/11/2025 (según el firmante)

Tampoco es objeto de una valoración de impacto ambiental ordinaria ni simplificada por no tratarse de un proyecto incluido en el anexo II de dicha Ley.

10 ESTÁNDAR MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA

La actuación prevista está exenta de cumplir con la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida indicado en el artículo 54 del DFL 1/2017 dado que en el punto 2 del citado artículo indica lo siguiente.

"Asimismo, cuando la modificación propuesta prevea un incremento de un número de viviendas igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbanos consolidados, los Ayuntamientos podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida."

Al tratarse de la creación de dos viviendas en un edificio residencial existente, se entiende que la actuación se ajusta al DFL 1/2017 y procede eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

11 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO. DFL 1/2017, DEL 26 DE JULIO

La Promotora pretende acondicionar 3 viviendas dentro de un edificio destinado a vivienda unifamiliar, sin incrementar su superficie, volumetría, etc. quedando toda la actuación dentro del edificio.

Estaríamos ante lo que el Decreto Foral Legislativo 1/2017, en su *Art. 49. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística*, considera determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, según el punto 3.

Esta modificación se tramita como PEAU, en base a lo establecido en el Art. 61.2 del DFL 1/2017:

2. *Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:*

a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En este caso se pretende modificar las determinaciones urbanísticas de la parcela por lo que nos encontraríamos ante lo que el art. 90 del DFL 1/2017, en el punto 5, denomina 'actuación de dotación':

"...

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

..."



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GONÍ
04/11/2025 (según el firmante)

Por ello, la tramitación debe realizarse mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), conforme al art. 77.6 del citado DFL 1/2017.

Este tipo de instrumentos urbanísticos previstos en el DFL 1/2017, están a su vez, sometidos al proceso de Participación Pública en momento anterior a iniciarse su tramitación, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3 del citado DFL 1/2017.

Este Plan de Participación Pública, viene regulado en este citado artículo 7, de la siguiente manera:

1. *Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*

2. *En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*

3. *Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

4. *El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

De esta regulación normativa se llega a la conclusión de que este Proceso de Participación Pública, supone la confección de una Memoria previa a la propia del Instrumento de planeamiento que a partir de aquella se desarrollará y tramitará, que debe contener los siguientes aspectos:

- a) *Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.*
- b) *Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.*
- c) *Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.*
- d) *Metodología y herramientas de difusión y participación.*
- e) *Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)

12 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO.

La actuación se desarrolla conforme con los motivos anteriormente expuestos, está centrada en la casa Bixkarrea, sin afectar a los espacios públicos, y sin alterar el entorno urbano actual.

Por ello, no se han detectado agentes especialmente interesados en esta tramitación, salvo tal vez los propietarios de las viviendas más próximas, es decir las situadas en las catastrales 1/401 y 1/49, además del Ayuntamiento de Zugarramurdi.

13 RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se detalla en la documentación gráfica la propuesta arquitectónica concreta, mediante plantas, alzados y definición de la zona de aparcamiento.

Todas las demás determinaciones quedan sujetas a la normativa urbanística vigente.

14 GESTIÓN URBANÍSTICA

Conforme al artículo 137 del DFL 1/2017, al tratarse de suelo urbano consolidado, se establece que la gestión urbanística se realice como actuación asistemática circunscrita al ámbito de la parcela, a la que se denomina UA.1.

A continuación se definen las condiciones urbanísticas de dicha UA-1:

UNIDAD ASISTEMÁTICA UA-1

1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- CLASE DE SUELO URBANO
- SUPERFICIES INICIALES:
 - Superficie total de la Unidad 770.70m²
 - Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico 770.70m²
- SUPERFICIES RESULTANTES:
 - Superficie de parcela privada 770.70m²
 - Superficie de cesión 0.00m²
- DENOMINACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA:
 - Polígono 1 Parcela 87

2 DETERMINACIONES FUNCIONALES

- CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025



ZUGARRAMURDI

Código Seguro de Verificación: DDCA AADD YKFN TULR NQAJ

01_PEAU_Bixkarrea_MEMORIA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.zugarramurdi.es/>



FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GONZI
04/11/2025 (según el firmante)

- USOS DEL SUELO
 - Residencial baja densidad con parcela privada 770.70m2
- SUPERFICIE MÁXIMA POR USOS LUCRATIVOS DETALLADOS
 - Residencial baja densidad 592,46m2
 - Suelo libre privado 496,20m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA DE LA UNIDAD 592,46m2

3 DETERMINACIONES FORMALES

- DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDA POR TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Nº Máximo de viviendas en la unidad	3 viviendas
-------------------------------------	-------------
- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN B+1+Bjc
- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN La actual
- SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA 200m2
- ALINEACIÓN Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Las definidas en los planos
- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN:
Ordenanzas para la rehabilitación de edificios. Normas de conservación en Grado 2.
- OTRAS DETERMINACIONES
 - GENERALES: establecidas en la Normativa Urbanística General, Ordenanzas y Legislación vigente.
 - PARTICULARES: solo se autoriza una edificación con un máximo de tres viviendas.

4 DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Asistemático
- FIGURAS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y MATERIALIZACIÓN:
Actuación Directa. Proyecto de Construcción
- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:
Según legislación vigente
- PLAZOS MÁXIMOS E INSTRUMENTOS PARA ADQUISICIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS:



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)

- ADQUISICIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:
 - Plazo: a partir de la publicación en el BON de este documento
 - Instrumentos: Plan Municipal y el presente documento
- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR:
 - No procede
- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR
 - Plazo: a definir en la concesión de la Licencia de Obras.
 - Concesión de Licencia de Obras.

- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD: NINGUNO

15 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

15.1 VIABILIDAD ECONÓMICA

Se trata de una actuación muy localizada en una edificación en uso con todos los servicios, de la que la promotora ya es propietaria, con el fin de posibilitar la creación de tres viviendas contenida en tamaño, sostenible y adaptada a sus necesidades, sin afectar a los servicios ni entorno urbano. El hecho de posibilitar mediante este documento actuar dentro de la propia edificación, hace sin duda viable la intervención.

15.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es una intervención dentro de una parcela y edificio exclusivamente en el ámbito privado, que no genera cargas ni requiere de nuevos servicios, pero que sí en cambio genera beneficios a las administraciones públicas, puesto que deriva en un aumento de la fiscalidad por las viviendas creadas además de los impuestos directos por la construcción.

No obstante, se ha realizado una valoración económica de la intervención justificada en el punto siguiente.

15.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA

Se desarrolla una breve evaluación económica de los costes que conllevan para el promotor los trabajos que pretende realizar para la construcción de la vivienda. Los gastos, se han diferenciado en dos bloques: por un lado los de ejecución y por otro los gastos de gestión y honorarios.

Gastos Construcción			
	Coste (€/m ²)	Superficie	Total
Rehabilitación del edificio	670,00€/m ²	592,46m ²	396.948,20€
10% GG + BI			39.694,82€
Total gastos de construcción por contrata			436.643,02€



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GONZI
04/11/2025 (según el firmante)

Gastos de Gestión		
Honorarios- Proyecto de Ejecución		15.885,07€
Honorarios- Dirección de Obra		13.616,62€
Tasas tramitación PEAU por el Ayuntamiento de Zugarramurdi		Por determinar
I.C.I.O. (Ayuntamiento de Zugarramurdi)	3,5% P.E.M.	13.893,19€

Incidencia para la Hacienda Municipal

Según lo anterior, esta actuación tendría una incidencia positiva de al menos 13.893,19€ para la Hacienda Municipal, además del incremento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

16 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, este Plan Especial de Actuación Urbana se debe someter a un proceso de participación ciudadana para su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

Se propone realizar un proceso de participación ciudadana mediante 2 sistemas:

- a) Por una parte, colgar esta Memoria en la página web del Ayuntamiento de Zugarramurdi durante 20 días, a fin de que cualquier interesado y principalmente, los vecinos del entorno sobre el que se va a actuar, pudieran tener conocimiento expreso de esta actuación y en su caso, pudieran presentar a trámite, escritos de sugerencias para que se tengan en cuenta a la hora de redactar este documento definitivo de PEAU.
- b) Por otra, se convocará mediante bando a una reunión informativa a celebrar dentro del período de exposición pública, con el fin de responder a las dudas que pudieran plantearse y principalmente recoger las inquietudes y propuestas para la redacción final del citado PEAU, para lo que se dejará prudencialmente un margen de 10 días para aportar sugerencias.

Para una mejor organización de dicha reunión, se pedirá que todo interesado que quiera participar deba inscribirse al menos con 24 horas de antelación a la hora prevista.

Por otro lado, se facilita la dirección de correo electrónico de los redactores del documento para cualquier consulta o sugerencia al respecto. patxi@artekabaztan.com



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025





FIRMADO POR

FRANCISCO VALER GOÑI
04/11/2025 (según el firmante)

17 CONCLUSIONES

Una vez finalizado el proceso de participación ciudadana se redactará un documento donde se recoja dicho proceso y las conclusiones obtenidas.

Baztan, octubre de 2025

Los arquitectos:

Francisco Valer Goñi

Gabriel Laborra Erdozain

**VALER
GOÑI
FRANCISCO
- 72669206Q**

Firmado digitalmente por VALER GOÑI FRANCISCO - 72669206Q
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=VALER GOÑI FRANCISCO - 72669206Q, sn=VALER GOÑI, givenName=FRANCISCO, c=ES, serialNumber=IDCES-72669206Q
Fecha: 2025.11.04 12:22:46 +01'00'

**LABORRA
ERDOZAIN
GABRIEL -
72662467Q**

Firmado digitalmente por LABORRA ERDOZAIN GABRIEL - 72662467Q
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=LABORRA ERDOZAIN GABRIEL - 72662467Q, sn=LABORRA ERDOZAIN, givenName=GABRIEL, c=ES, serialNumber=IDCES-72662467Q
Fecha: 2025.11.04 14:21:50 +01'00'



FIRMADO POR

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
04/11/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 05/11/2025 a las 14:01
Nº de entrada 138 / 2025

