

**PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL
PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR**



**MARTES 25 DE JUNIO 2024 A LAS 18:30
CENTRO CÍVICO DE OLLOKI**

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

0. ÍNDICE

0. RECIBIMIENTO DE ASISTENTES, PRESENTACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO.

1. EXPLICACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN
CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN
SELECCIÓN DE AGENTES
FORMATO DEL PROCESO

2. PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

CONTENIDO
CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN
CRITERIOS. PERSPECTIVA DE GÉNERO. URBANISMO INCLUSIVO

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

ANTECEDENTES
ALTERNATIVAS
COMPARATIVA ALTERNATIVAS. MOVILIDAD. SECCIONES. CIFRAS. SOSTENIBILIDAD
SELECCIÓN DE ALTERNATIVA

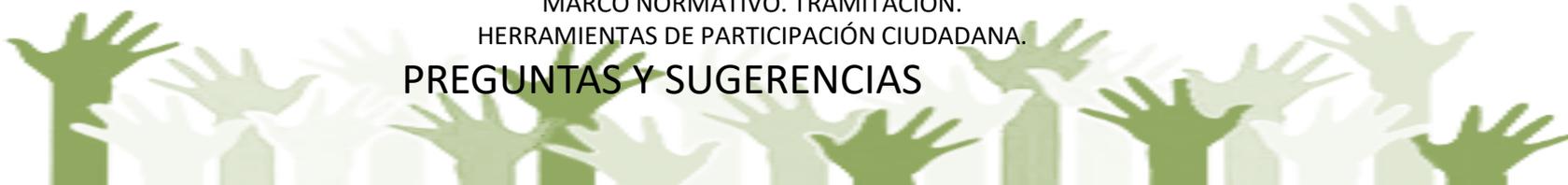
4. RESUMEN AVANCE ORDENACIÓN

AVANCE PROPUESTA
AVANCE CESIONES VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5. PLANIFICACIÓN

MARCO NORMATIVO. TRAMITACIÓN.
HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

PREGUNTAS Y SUGERENCIAS



1. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA



- ✓ **Participación abierta**, según niveles por mapeo de agentes
- ✓ **Explicar el proceso y sus límites:** legislación, plazos, ámbito, cuestiones técnicas, asuntos que son materia del proceso y cuales no....
- ✓ **Estimular el interés de la ciudadanía** en el desarrollo urbanístico de Olloki
- ✓ **Generar un espacio de debate y consulta** para **prevenir conflictos y agilizar la tramitación del planeamiento** mediante un proceso informativo y participativo.
 - ✓ **Dar a conocer** la actuación explicando las decisiones de forma motivada.
- ✓ **Recibir aportaciones/sugerencias** e incorporarlas, en su caso, para **enriquecer el proceso de elaboración del PEAU**

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL
PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

1. PROCESO DE PARTICIPACIÓN
CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Art. 7 TRLFOTU



- ✓ Es **preceptivo** (obligatorio)
- ✓ Debe ser **previo** a la aprobación inicial
- ✓ Debe contener **alternativas de ordenación**
- ✓ Tiene carácter **CONSULTIVO**, es decir no vinculante
- ✓ Libertad para la elección del «**formato**» del proceso
- ✓ Complementa a la tradicional **información pública**

**PARTICIPACIÓN
EFECTIVA
Y REAL**

1. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

FORMATO DEL PROCESO

✓ **Jornada Informativa-Participativa:**

Hoy

✓ **Participación on-line:**

Posibilidad de aportar sugerencias durante un mínimo de días desde la celebración de la Jornada en el mail: **participacionpositiva@gmail.com**
asunto: «*Participación PEAU Olloki UB-4*»

✓ **Sesión de Retorno:**

Tras la sesión Informativa y finalizado el plazo de sugerencias online se determinará la necesidad o no de efectuarla.

Participación ciudadana

2. PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA CONTENIDO



1. ¿Por qué un PEAU?

- ✓ Porque es la figura que establece la legislación navarra para poder desarrollar o modificar las determinaciones que el PGOU fija en el suelo Urbano.

2. Tramitación (*art. 72 TRLFOTU*):



2. PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA CONTENIDO



3. Objeto

- ✓ Modificar la tipología de usos residenciales, obtención de espacio público y equipamientos
- ✓ Fijación de las determinaciones básicas de ordenación (volúmenes, alineaciones, edificabilidad, ...)

4. Contenido

- ✓ Documentación urbanística (memoria justificativa - descriptiva y normativa)
- ✓ Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.
- ✓ Conclusiones del proceso de participación efectuado.
- ✓ Documento Ambiental Estratégico.
- ✓ Informe de Perspectiva de género.
- ✓ Movilidad generada
- ✓ Otros: Estudio de Accesibilidad urbanística, Justificación de la Memoria Histórica, ...

2. PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN



Actuación de Dotación

«aquellas que tiene 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» (*art. 90 TRLFOTU*)

Deberes de los propietarios (art. 96 TRLFOTU)

- ✓ ceder a la Administración el suelo, o su valor en metálico, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento que se produzca respecto del ámbito sobre el que se actúe
- ✓ entregar el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que se genere

Concreción PEAU UB-4 OLLOKI

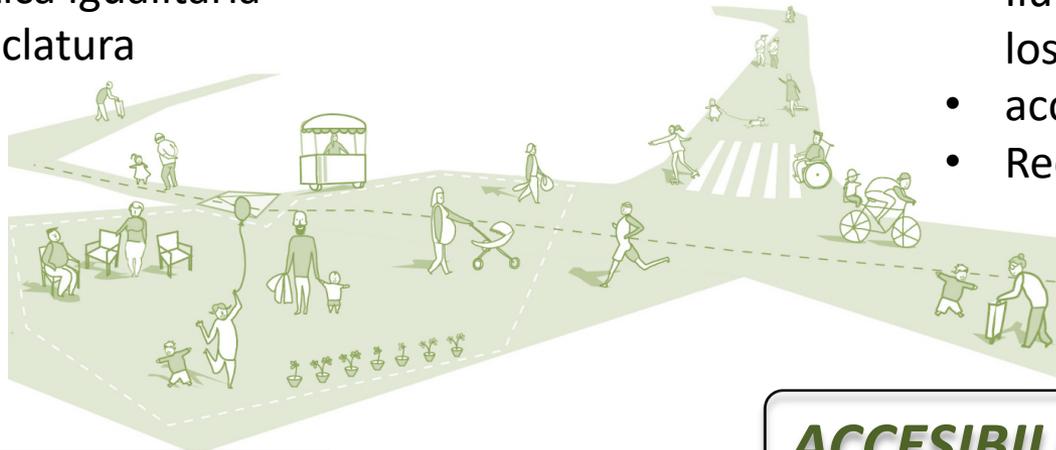
- ✓ **No se produce incremento de aprovechamiento**
- ✓ **Entrega de espacios de uso público y, en la futura edificación, de un local de obra de 400 m²**

2. PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

CRITERIOS. PERSPECTIVA DE GÉNERO. URBANISMO INCLUSIVO

REPRESENTATIVIDAD

- Señalética igualitaria
- Nomenclatura
- Diseño



SEGURIDAD

- Iluminación y visibilidad en los espacios públicos
- accesos sin puntos muertos
- Recorridos cortos

ESPACIOS PRIVADOS

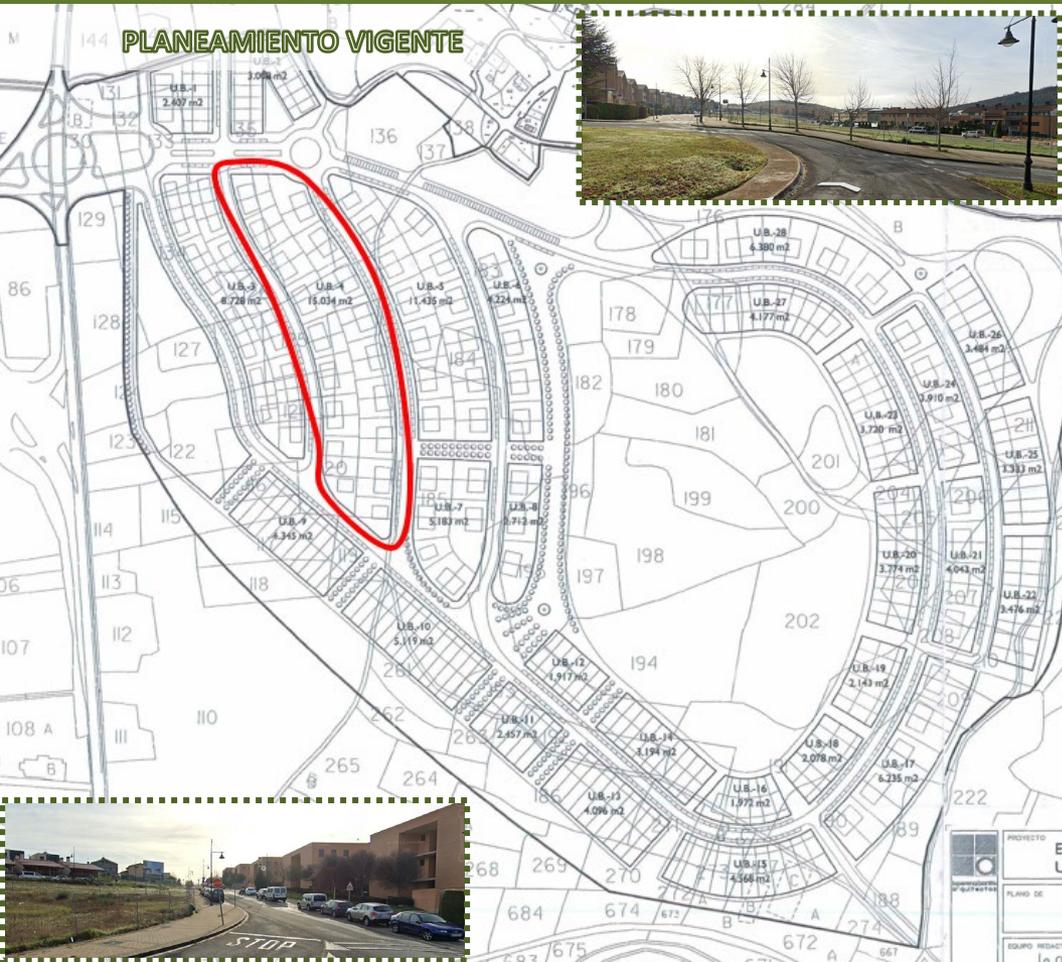
- Viviendas: Adecuadas y flexibles a las distintas situaciones familiares y personales
- Usos: mixtura

ACCESIBILIDAD

- Amabilización del espacio: mobiliario urbano, barreras arquitectónicas, recreo neutro, sombras
- Espacios universales: lactantes, menores, tercera edad,

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANTECEDENTES



- ✓ **NSS ESTERÍBAR**
- ✓ **ESTUDIO DE DETALLE AR-1**



SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL
SUPERFICIE 15.034 m² PRIVADO
SUPERFICIE EDIFICABLE 8.229 m²
APROVECHAMIENTO 12.129 UAS
UNIFAMILIARES AISLADAS O PAREADAS 50 viv.

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANTECEDENTES

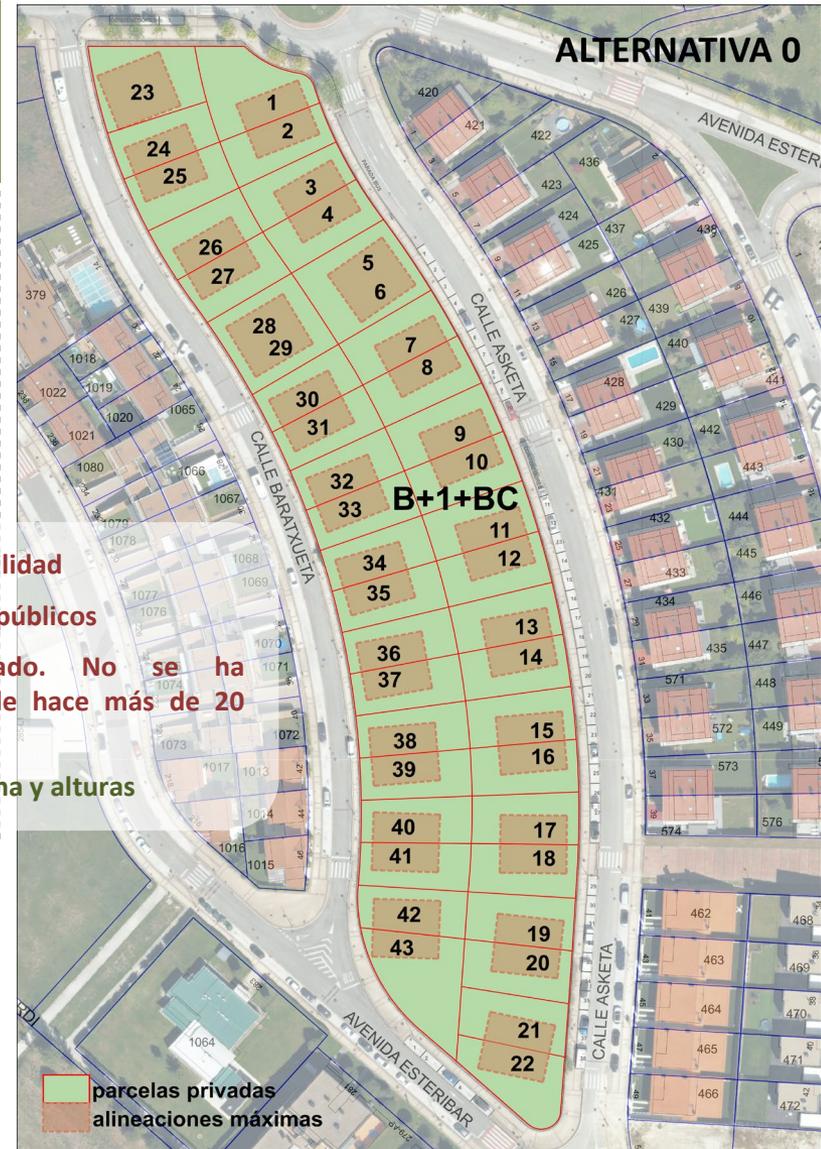


Las alternativas se han basado en los siguientes aspectos:

- a) Tipología residencial
- b) Dimensiones de la volumetría y adecuación al entorno
- c) Uso racional del suelo y densificación urbana
- d) Dotación de espacios públicos y aparcamientos

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 0



- ✓ Falta de permeabilidad
- ✓ Falta de espacios públicos
- ✓ No hay mercado. No se ha desarrollado desde hace más de 20 años
- ✓ Tipología de la zona y alturas



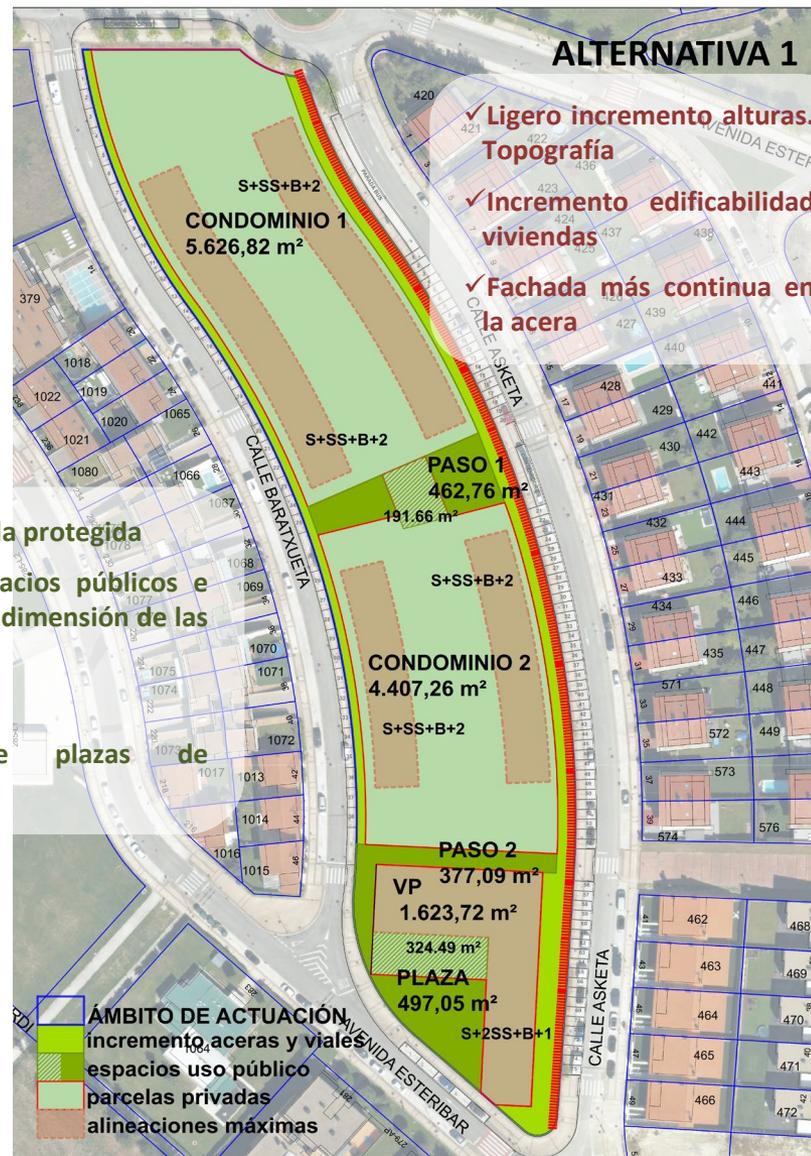
| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA | 15.033,77 m ² |
| SUPERFICIE DE PARCELA PÚBLICA | 0,00 m ² |
| USO | UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA |
| EDIFICABILIDAD | 8.229,00 m ² |
| APROVECHAMIENTO UAS | 12.129,00 UAS |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 50 |
| INCREMENTO DE VIVIENDAS | 0 |
| VIVIENDAS PROTEGIDAS | 0 |
| ALTURA | S+B+1+BC |

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 1



- ✓ Oferta de vivienda protegida
- ✓ Creación de espacios públicos e incremento de la dimensión de las aceras
- ✓ Dotación 400 m²
- ✓ Incremento de plazas de aparcamiento



| | |
|-------------------------------|--|
| SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA | 11.657,80 m ² |
| SUPERFICIE DE PARCELA PÚBLICA | 3.375,97 m ² |
| TOTAL ESPACIO DE USO PÚBLICO | 3,892,12 |
| USO | COLECTIVA VIVIENDA LIBRE Y DE PROTECCIÓN |
| EDIFICABILIDAD | 11.720 m ² |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 90 |
| INCREMENTO DE VIVIENDAS | 40 |
| VIVIENDAS PROTEGIDAS | 20 |
| ALTURA | S+SS+B+2 / S+2SS+B+1 VER ESQUEMAS |

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2



- ✓ Oferta de vivienda protegida
- ✓ Creación de espacios públicos e incremento de la dimensión de las aceras
- ✓ Dotación 400 m²
- ✓ Incremento de plazas de aparcamiento
- ✓ Adaptación al entorno



| | |
|-------------------------------|--|
| SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA | 11.576,83 m ² |
| SUPERFICIE DE PARCELA PÚBLICA | 3.456,94 m ² |
| TOTAL ESPACIO DE USO PÚBLICO | 3.973,10 m ² |
| USO | COLECTIVA VIVIENDA LIBRE Y DE PROTECCIÓN |
| EDIFICABILIDAD | 11.720,00 m ² |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 90 |
| INCREMENTO DE VIVIENDAS | 40 |
| VIVIENDAS PROTEGIDAS | 20 |
| ALTURA | S+SS+B+2 / S+2SS+B+1 VER ESQUEMAS |

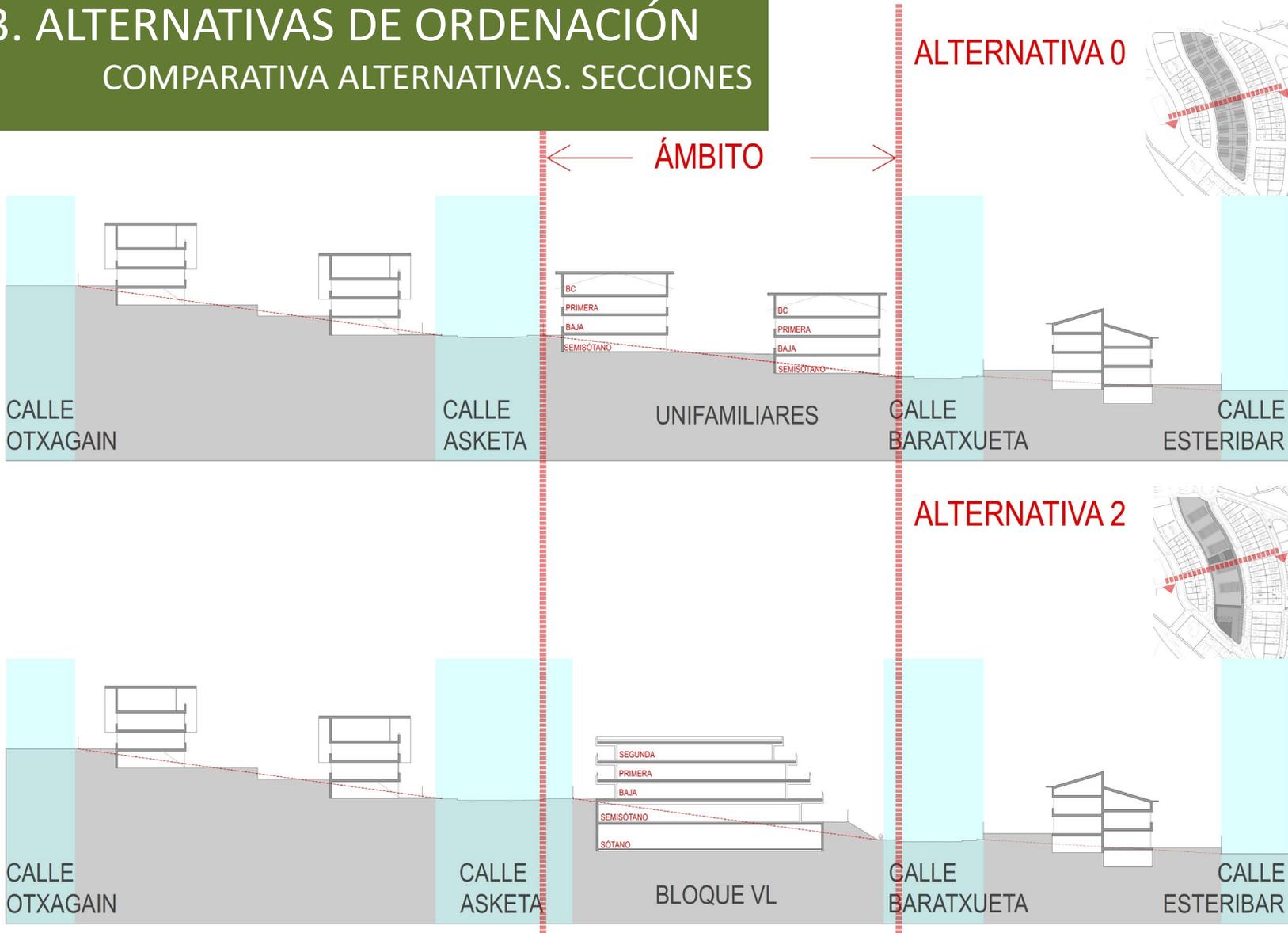
PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2. VARIANTES MOVILIDAD



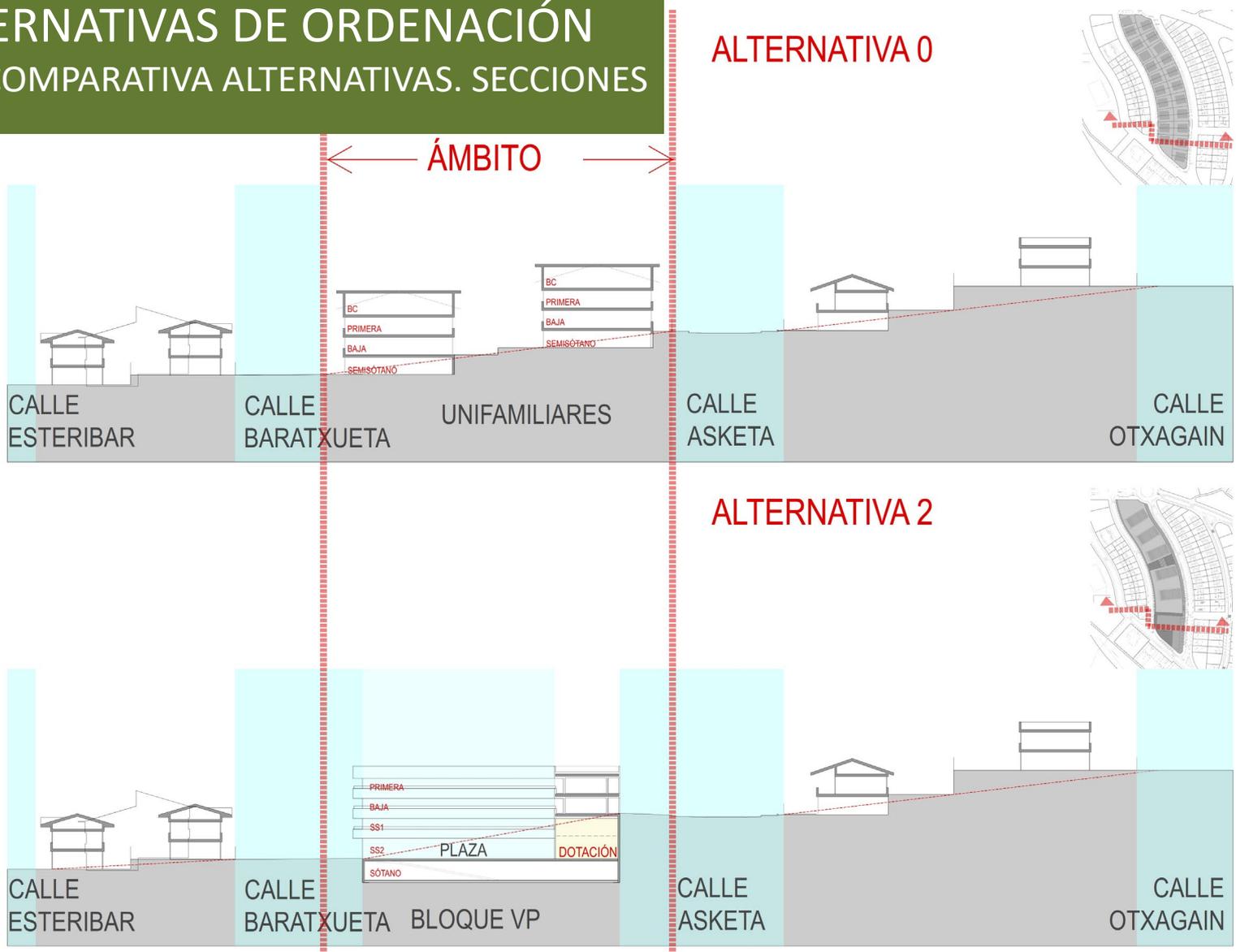
PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN COMPARATIVA ALTERNATIVAS. SECCIONES



PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN COMPARATIVA ALTERNATIVAS. SECCIONES



PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN COMPARATIVA ALTERNATIVAS. CIFRAS

| DATOS | ALTERNATIVA 0 | ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2A | ALTERNATIVA 2B | | | |
|--|--------------------------------|--|--|--|------|-------------------------------|------|
| SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA | 15.033,77 m² | 11.657,80 m² | 11,657.80 m² | 11.576,83 m² | | | |
| SUPERFICIE DE PARCELA PÚBLICA | 0,00 m ² | 3.375,97 m ² | 22 % | 3.375,97 m ² | 22 % | 3.456,94 m ² | 23 % |
| TOTAL DE ESPACIO DE USO PÚBLICO | 0,00 m ² | 3.892,12 m² | 25 % | 3.892,12 m² | 25 % | 3.973,10 m² | 26 % |
| USO | UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA | COLECTIVA VL COLECTIVA VP COMERCIAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO | COLECTIVA VL COLECTIVA VP COMERCIAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO | COLECTIVA VL COLECTIVA VP COMERCIAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO | | | |
| EDIFICABILIDAD | 8.229,00 m ² | 11.720,00 m ² | (1) | 11.720,00 m ² | (1) | 11.720,00 m ² | (1) |
| APROVECHAMIENTO UAS | 12.129,00 UAS | 9.545,68 UAS | (2) | 9.545,68 UAS | (2) | 9.539,21 UAS | (2) |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 50 | 90 | | 90 | | 90 | |
| INCREMENTO DE VIVIENDAS | 0 | 40 | | 40 | | 40 | |
| VIVIENDAS PROTEGIDAS | 0 | 20 | | 20 | | 20 | |
| ALTURA | B+1+BC | S+SS+B+2 / S+2SS+B+1 | (3) | S+SS+B+2 / S+2SS+B+1 | (3) | S+SS+B+2 / S+2SS+B+1 | (3) |

NOTAS

(1)

(2)

(3)

INCLUYE SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO 400 m²
SE AJUSTARÁ CON LA JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DEL PEAU
VER ESQUEMAS DE ALTURAS PROPUESTAS

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL
PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN COMPARATIVA ALTERNATIVAS. SOSTENIBILIDAD

| ASPECTOS ANALIZADOS | | ALTERNATIVA 0 | ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 |
|--------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| SOSTENIBILIDAD SOCIAL | ESPACIO PÚBLICO | - | + | + |
| | VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA | - | + | + |
| | MEJORAS DE MOVILIDAD | - | + | + |
| SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL | IMPACTO ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | + | 0 | + |
| | IMPACTO SOBRE EL ENTORNO | 0 | - | + |
| SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | VIABILIDAD PROMOCIÓN | - | + | + |
| | HACIENDAS PÚBLICAS | 0 | + | + |

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN SELECCIÓN DE ALTERNATIVA

Alternativa 0

No modificar el Plan.

- No se ha desarrollado por falta de mercado para tantas unifamiliares
- No se obtienen espacios de interés para el Ayto

Alternativa 1

Vivienda colectiva paralela a viales

- Vivienda colectiva libre y de protección
- Incremento de 40 viviendas, 20 vp
- S+SS+B+2 S+SS+B+1
- Cesiones de espacio público
- Cesión 400 m2 equipamiento
- Fachada al vial muy continua

Se
descartan

Alternativa 2

Edificación perpendicular a viales

- Vivienda colectiva libre y de protección
- Incremento de 40 viviendas, 20 vp
- S+SS+B+2 S+SS+B+1
- Cesiones de espacio público
- Cesión 400 m2 equipamiento
- Menor impacto visual en viales
- Menor impacto visual entorno

Dentro de la alternativa 2 la versión 2b ofrece una solución de la movilidad que afecta menos al entorno ya construido que el resto

Propuesta

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

4. RESUMEN AVANCE ORDENACIÓN AVANCE PROPUESTA

Alternativa 2B

**PROMOTOR: APISA AREA
PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.**

UBICACIÓN: unidad UB-4 OLLOKI, VALLE DE ESTERIBAR parcelas catastrales 383 a 419 polígono 1

OBJETIVO ppal: MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL AUMENTO DE VIVIENDAS Y CREACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS Y DOTACIONES

✓ Creación de espacios públicos e incremento de la dimensión de las aceras

✓ Dotación 400 m²

✓ Locales 300 m²

✓ Incremento de n de viviendas (40). Oferta de vivienda protegida (20)

✓ Incremento de plazas de aparcamiento 60 + 74 =134 plazas

✓ Adaptación al entorno en alturas



4. RESUMEN AVANCE ORDENACIÓN AVANCE CESIONES

RESERVAS: ESPACIOS DOTACIONALES Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

- La **reserva de dotaciones y espacios libres públicos** mínimas determinadas en el 55 del DFL 1/2017 son referenciales en suelo urbano ajustables con criterios razonados, en este caso:
 - Ampliación de calles que se acuerden con el Ayuntamiento; no se consideran superficies de reserva según el artículo 55 del DFL 1/2017 pero son espacios libres públicos que mejoran el entorno ampliando la sección de calle y la movilidad.
 - El Ayuntamiento necesita en el ámbito un equipamiento con una superficie construida aproximada de 400 m².
 - Se dotará a este ámbito de espacio de uso público al sur a modo de plaza delimitada por la vivienda de protección.
 - La unidad se encuentra en un ámbito bien dotado de zonas verdes y parcelas dotacionales y muy próximo al medio rural.

Avance justificación de dotaciones incluido en el
Plan de Participación.

- ✓ Espacio de uso público aproximadamente el 25% de la parcela original
- ✓ Plaza y pasos públicos
- ✓ Equipamiento público de 400m²
- ✓ El 50% del incremento de viviendas (40viv) serán Viviendas protegidas (20Vp) 12 VPO (4 de alquiler) 8 VPT

Incremento de plazas de
aparcamiento respecto a la
alternativa 0

60 privadas +74 públicas = **134 plazas**

134 plazas > 74 exigibles por el incremento

55.4 del DFL 1/2017

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

5. RESUMEN AVANCE ORDENACIÓN AVANCE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Avance del Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica incluido en el **Plan de Participación**.

El **PEAU** incluirá la correspondiente Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica

VIABILIDAD ECONOMICA → «Factibilidad»



Previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo), en las alternativas se prevén unas rentabilidades razonables.

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA → «Impacto en la Hacienda pública»

Gastos e Ingresos que va tener que soportar el erario público para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios que la actuación supone

▪ Gastos:

- **no requiere ninguna inversión municipal**
- **el mantenimiento** de nueva zona urbana y en su caso, prestación de servicios públicos municipales a los nuevos vecinos, coste muy inferior a los ingresos que se van a obtener vía impuestos municipales con la construcción de las nuevas viviendas y la incorporación de los nuevos vecinos.

▪ Ingresos

- **Tasas e Impuestos: directos** (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), indirectos (sobre construcciones, instalaciones y obras)
- **Inmobiliario derivado de las cesiones** por el equipamiento construido libre de cargas

La Administración recibirá un flujo positivo



5. PLANIFICACIÓN

MARCO NORMATIVO. TRAMITACIÓN

- **Instrumento de planeamiento.** No es un proyecto de obras.
- **Participación pública.** Art. 7.3 DFL 1/2017 (TRLFOTU).
 - Sesión informativa previa a la aprobación inicial.
 - Sugerencias. Plazo: 20 días mínimo.
 - Informe de conclusiones.
- **Tramitación del planeamiento:** Art. 72.1 DFL 1/2017 (TRLFOTU).
 - Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento.
 - Exposición pública. **Alegaciones.**
 - Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento.
- **Tramitación del Documento Ambiental Estratégico.** Art. 6 LF 1/2013 (TRLFOTU).
 - Será sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada



PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR

5. PLANIFICACIÓN

HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- **SESIÓN INFORMATIVA**

25 de junio en el Centro Cívico de Olloki

- **APORTACIÓN DE SUGERENCIAS**

Hasta el 28 de julio

- En la dirección de correo electrónico participacionpositiva@gmail.com
- A través del **Servicio de Atención a la ciudadanía** del Ayuntamiento con la referencia: «Participación PEAU Olloki UB-4»

- **EL PLAN DE PARTICIPACIÓN**

Quedará expuesto en la **página web** del Ayuntamiento de Esteribar



PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL
PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI. VALLE DE ESTERIBAR



Muchas Gracias