



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

JUNIO 2024

ÍNDICE

1	CONTEXTO Y MARCO LEGAL	1
2	OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	2
3	ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.....	3
4	EMPLAZAMIENTO	3
5	ANTECEDENTES Y OBJETO.....	4
6	IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.....	6
7	HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	7
7.1	CRITERIOS.....	7
7.2	SESIÓN INFORMATIVA DE PARTICIPACIÓN ABIERTA A LA POBLACIÓN	7
7.3	SISTEMAS DE DIFUSIÓN, ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA Y PARTICIPACIÓN.....	10
7.4	SESIÓN DE RETORNO	10
7.5	CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	10
7.6	PROGRAMA Y CALENDARIO DE PARTICIPACIÓN.....	10
8	RELACIÓN DE ALTERNATIVAS	11
8.1	ALTERNATIVA 0: PROPUESTA ACTUAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	11
8.2	ALTERNATIVA 1: VIVIENDA COLECTIVA PARALELA A LOS VIALES.....	11
8.3	ALTERNATIVA 2: VIVIENDA COLECTIVA PERPENDICULAR A LOS VIALES	12
8.4	ALTERNATIVA 2A: Movilidad Rampa Calle Baratxueña Karrika.....	12
8.5	ALTERNATIVA 2B: Movilidad Rampa Av. Esteribar.....	12
8.6	PRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS.....	1
8.7	CUANTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.....	1
8.8	CUADRO ANÁLISIS PROPUESTAS.....	1
9	RESERVAS DE ESPACIOS DOTACIONALES Y VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	1
9.1	CESIONES. ESPACIOS DOTACIONALES Y LIBRES PÚBLICOS.....	1
9.2	PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS	3
9.3	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	4
10	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	5
10.1	VIABILIDAD ECONÓMICA.....	5
10.1.1	METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO	5
10.1.2	CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DE CADA USO.....	7
10.1.3	COSTES DE URBANIZACIÓN Y CESIONES	7
10.1.4	VIABILIDAD ALTERNATIVAS	7
10.2	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS.....	9
11	CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....	9

1 CONTEXTO Y MARCO LEGAL

El **Plan de Participación Ciudadana (PPC)** se plantea como la hoja de ruta del proceso participativo a través del cual se pretende involucrar a la ciudadanía, en toda su diversidad, en la propuesta del planeamiento urbanístico para la **Unidad UB-4 de Olloki**.

La Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno- reconoce el derecho de la ciudadanía a acceder a la información que obre en poder de la Administración, a través del principio de participación y colaboración ciudadanas definido en su artículo 5 como la obligación de la Administración Pública a que “en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y las ciudadanas, tanto individual como colectivamente puedan, desde el conocimiento, participar, colaborar e implicarse en la planificación, diseño, desarrollo y evaluación de las políticas públicas, así como en la toma de decisiones en los asuntos públicos”. Por su parte, el art. 13 reconoce dentro los derechos “cualquier ciudadano o ciudadana “a: i) A ser informado sobre los distintos procesos abiertos a la participación ciudadana. j) A acceder con antelación suficiente a la información relativa a las propuestas sometidas a participación ciudadana con el fin de participar de manera real y efectiva en el diseño, elaboración, modificación, revisión y evaluación de planes, programas y otras propuestas sometidas a participación. Este derecho ha tenido una regulación más exhaustiva en la Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática.

En la legislación propia y específica en materia urbanística, el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, recoge en el artículo 7 “Participación ciudadana” la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, así como de sus modificaciones, con el objetivo de que dichos instrumentos se desarrollen conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad. En definitiva, se trata de que en la elaboración del planeamiento exista, de forma previa a la aprobación inicial, un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo, cuyo alcance se hará depender del contenido y alcance del propio documento sustantivo.

En virtud del artículo 7.4 del TRLFOTU el proceso de participación de la ciudadanía debe instrumentarse a través de un plan de participación en el que se deben reflejar al menos los siguientes aspectos:

- Cuestiones “sociológicas” propiamente dichas tales como a quién se dirige el proceso (identificación de agentes) y cómo se va a realizar el mismo (metodología y herramientas que se propone utilizar).
- Aspectos urbanísticos: objeto del instrumento de planeamiento, resumen de las alternativas de ordenación, referencia en la medida de lo posible a la MVSE.
- Conclusiones: Cómo se va incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación

Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la visión de la ciudadanía pretende establecer espacios de entendimiento y desarrollo de la inteligencia colectiva al servicio de la ciudad.

Pensar en participación ciudadana no es sinónimo de improvisación ni de confrontación. Planificar y establecer canales prácticos y operativos que funcionen y se desarrollen con fluidez en las distintas fases del planeamiento va a permitir enriquecer y hacer un documento más legitimado socialmente.

Es importante señalar que la participación nunca debe ser un impedimento para desarrollar el trabajo. La participación bien planificada y ejecutada solamente es una herramienta que enriquece el plan y que comparte con la ciudadanía la ilusión por construir una ciudad mejor.

En este contexto y en base a lo establecido se ha diseñado un proceso de participación pública que entendemos perfectamente adaptado a la incidencia de Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) que se pretende tramitar y que se concreta en el presente Plan de Participación, el cual, huelga decirlo, deberá complementarse con la tradicional información pública con el subsiguiente periodo de alegaciones y las consultas a las Administraciones y Departamentos implicados que a lo largo del procedimiento de tramitación del documento deben, en su caso, efectuarse y atenderse.

2 OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Estos procesos de participación tienen como finalidad que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del planeamiento. Así, el objetivo genérico de estos procesos es que la ciudadanía conozca de una forma directa y accesible la propuesta realizada, estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan realizar aportaciones y valoraciones al mismo. Esto se concreta para este expediente en:

- 1.- Dar a conocer de forma divulgativa las propuestas de para el ámbito del proyecto
- 2.- Generar un espacio de debate y consulta. Involucrar a la ciudadanía en el desarrollo y residencial en Olloki.
- 3.- Estimular el interés y la motivación de ciudadanos/as en el desarrollo urbanístico de Olloki
- 4.- Enriquecer el proceso de elaboración del PEAU con las aportaciones derivadas del proceso de participación ciudadana, social e institucional. Recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- 5.- Prevenir conflictos y agilizar la tramitación del planeamiento mediante un proceso informativo y participativo.
- 6.- Modelar en su caso, y teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante, el contenido de la modificación.
- 7.- Contribuir con este proceso a generar una cultura y una dinámica más participativa en la localidad a nivel ciudadano e institucional.

La actuación que se vaya a desarrollar en la UB-4, por su gran superficie y ubicación central en la parte Oeste de la Urbanización Olloki, entendemos que es fundamental dentro de la ordenación urbana del núcleo. En este sentido, es muy importante la implicación de la ciudadanía desde un primer momento, de cara a la obtención de una ordenación que responda a los intereses comunes de todos los ciudadanos.

3 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.

El documento se redacta por encargo de la mercantil APISA AREA PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L., propietaria de las parcelas catastrales 383 a 419 polígono 1, al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto. Socio Director de LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Socio Arquitecto Urbanista LParq.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta Urbanista LParq.

Aspectos ambientales. Iñaki Garde Musgo. Geógrafo.

Se ha contado con la colaboración de OFS Architects, equipo redactor de los anteproyectos de las viviendas que se están planteando en la UB-4

4 EMPLAZAMIENTO

El ámbito objeto del PEAU es la unidad UB-4 de Oloki establecida en el Estudio de Detalle del Área de Reparto Ar-1 de Oloki, del 28/07/2000.

Esta unidad incluye las siguientes parcelas catastrales:



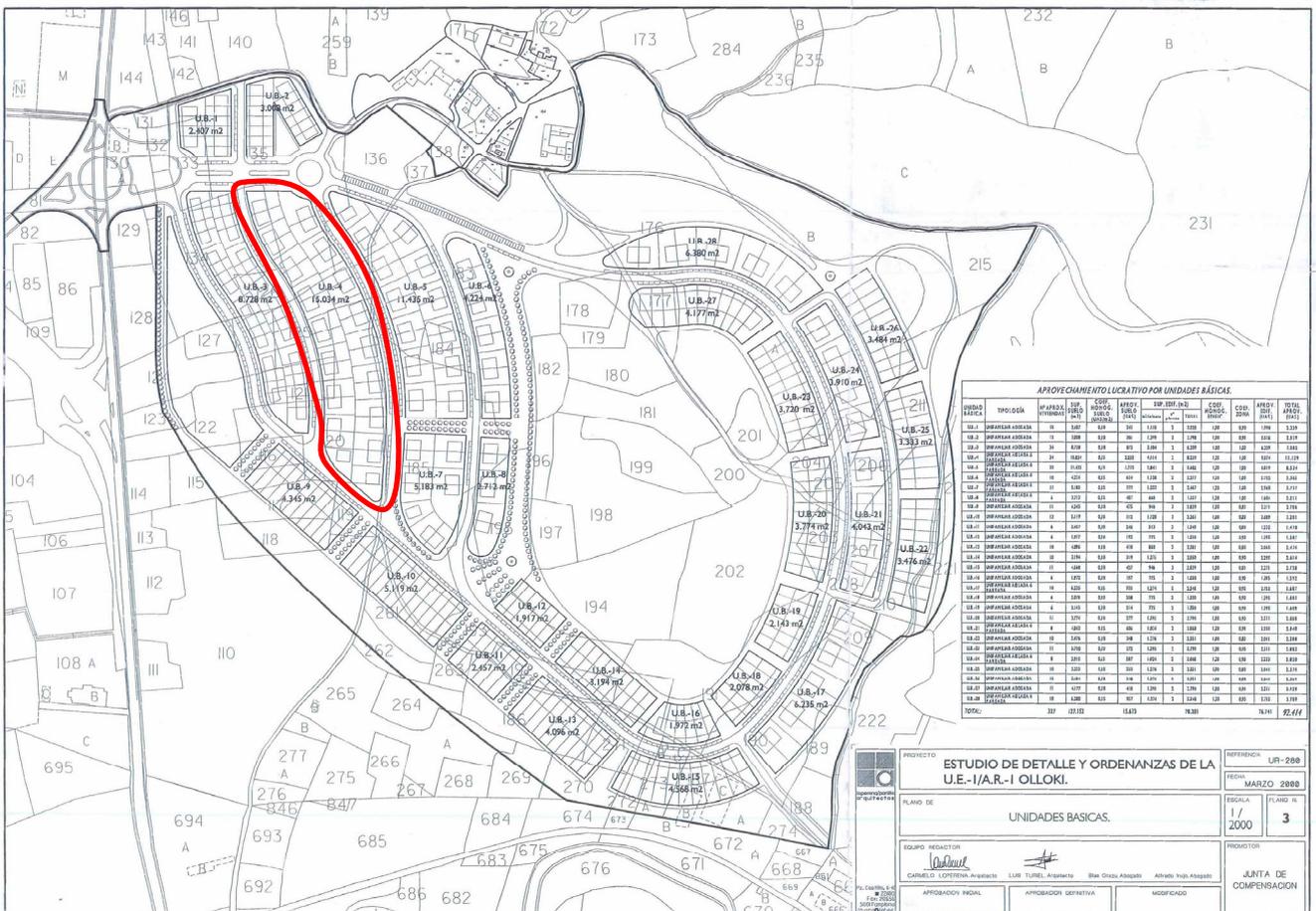
PARCELA	POL	SUPERFICIE
383	1	583,33
384	1	346,00
385	1	421,81
386	1	367,96
387	1	348,00
388	1	321,42
389	1	328,58
390	1	335,03
392	1	340,80
393	1	345,79
394	1	350,02
395	1	353,56
396	1	356,19
397	1	358,08
398	1	359,21
399	1	359,43
400	1	567,79
401	1	689,67
402	1	601,16
403	1	346,49
404	1	385,50
405	1	387,68
406	1	388,43
407	1	389,05
408	1	389,69
409	1	390,15
410	1	390,53
411	1	390,95
412	1	391,17
413	1	391,37
414	1	391,50
415	1	391,53
416	1	391,59
417	1	386,19
418	1	386,82
419	1	740,69
TOTAL	37	15033,77

5 ANTECEDENTES Y OBJETO

Este expediente tiene por objeto la tramitación de la participación ciudadana previa de una modificación puntual del planeamiento urbanístico, a través de la aprobación de un Plan Especial de Actuación Urbana que permita, modificar la edificación residencial propuesta actualmente de parcela privada con vivienda unifamiliar aislada/pareada, y permitir la vivienda en bloque. Se plantea compatibilizar la vivienda libre y protegida, cediendo espacio público para uso y disfrute de toda la localidad y establecer las determinaciones urbanísticas precisas (alineaciones, alturas, edificabilidad, ocupación, ...) necesarias para su materialización.

Las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de Esteribar fueron aprobadas definitivamente el 29 de junio de 1993. La modificación de las NNSS, aprobada definitivamente por Orden Foral 798/1999 de 28 de junio, incluye como nuevo desarrollo residencial la AR-1 en el núcleo de Olloki, donde se encuentra la parcela objeto de este PEAU. Posteriormente se han tramitado varias modificaciones que tienen que ver con los cerramientos de las parcelas o las tablas de compatibilidad de usos previstos. En la actualidad el documento urbanístico aplicable a la parcela es el Estudio de Detalle del Área de Reparto Ar-1 de Olloki, del 28/07/2000.

La parcela **UB.4** es actualmente un suelo urbano consolidado residencial, con una superficie de 15.034 m², destinado a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. Cuenta con una superficie edificable de 8.229 m² y un aprovechamiento de 12.129 UAs.



Respecto al número de viviendas previsto en el ED puede comprobarse que, en la documentación gráfica y en la tabla se definen 34 viviendas, si bien como aclara el artículo 8 éstas son orientativas "pudiendo ser modificado siempre que se mantenga la tipología edificativa definida para cada Unidad Básica y la superficie de parcela mínima". Dado que el uso previsto para la parcela es el de vivienda unifamiliar aislada – pareada y que la superficie de parcela mínima se establece en 500 -300 m² respectivamente (Artículo 22), **el número máximo de viviendas permitidas es 50 viviendas** (15.034 /300).

Como se expondrá en este documento, el PEAU que se propone prevé incrementar este número de viviendas hasta 90 viviendas, lo que supone un incremento de 40 viviendas (el 50% del incremento del número de viviendas serán viviendas con algún tipo de protección pública)

Se propone un cambio de tipología residencial de vivienda aislada-pareada a vivienda colectiva libre y de protección en bloques que se adaptan a la topografía, con una altura de S+SS+B+2 y S+2SS+B+1 respectivamente (ver esquemas de alturas en sección). Es una tipología residencial que ya existe en el ámbito, por ejemplo, al sur de la unidad en la Av. Esteribar. (se adjunta imagen)



El planeamiento vigente establece para la UB-4 una altura edificable de B+1+BC con cubierta a dos aguas, si bien plantea en otras unidades la altura de B+2. La altura que se propone con la modificación se adapta a la topografía y al entorno edificado, tal como se comprueba en las secciones adjuntas en la documentación gráfica.

Esta redensificación de un suelo urbano consolidado supone un incremento de edificabilidad respecto a la propuesta en el planeamiento actual, no así de aprovechamiento, ya que los usos residenciales propuestos tienen coeficientes más bajos que la unifamiliar aislada (vivienda colectiva libre y protegida). La actuación propuesta incluye la propuesta de vivienda protegida y la cesión de espacios de uso públicos y dotaciones que permitan reajustar la proporción de los mismos.

En el apartado de alternativas pueden observarse los estudios realizados sobre las parcelas objeto de este proceso de participación del Plan de Participación Ciudadana previo a la elaboración del PEAU.

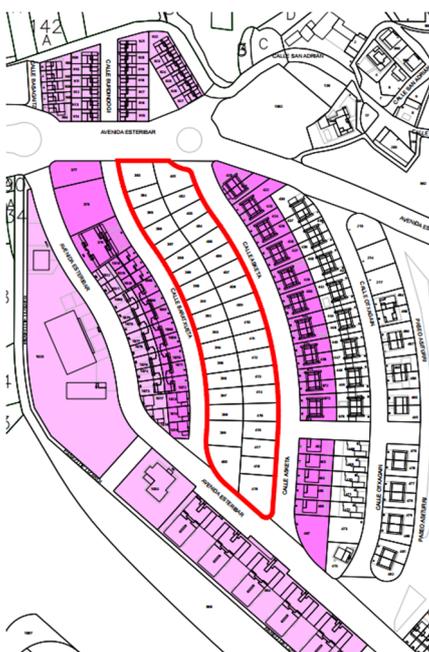
6 IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.

La primera tarea, previa a la puesta en marcha de las herramientas participativas, es la realización de un mapeo de agentes. Cabe destacar que el proceso de participación que ha de seguirse en la redacción del presente instrumento debe ser abierto y accesible a toda la ciudadanía, y por tanto toda ella es un posible agente interviniente.

No obstante, para garantizar una mínima participación real y efectiva se tratará de identificar de manera conjunta y consensuada, a una serie de agentes económicos, sociales, institucionales, ambientales... que previsiblemente pudieran estar más interesados en todo el proceso tras analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

Así, a la vista de la incidencia e intensidad del PEAU que se pretende desarrollar, se convocará de forma expresa e individualizada a los vecinos de las parcelas colindantes del ámbito del PEAU, para lo que se solicita del Ayuntamiento de Esteribar la relación propietarios y dirección postal, en caso de no ser esta la propia de la ubicación. Estas son las siguientes:

- ✓ Propietarios promotores del Plan de Participación.
- ✓ Administración (Ayuntamiento) y los agentes sociales que considere conveniente convocar. Se proponen:
 - Asociación/plataforma de vecinos de Oloki. oloki@olloki.com
 - Asociación Juventud De Oloki / Ollokiko Gazteak juventud_gaztea@olloki.com
 - Asociación Jubilad@S De Oloki / Ollokiko Zaharra Elkartea jubilados@olloki.com
- ✓ Parcelas colindantes al este 420-435, 571-574, 462- 467 26 vecinos calle Asketa números impares del 1 al 51
- ✓ Parcelas colindantes al oeste 377, 378, 379 (12 viviendas Baratxuetta 240)1018-1020 1065-1072 1013-1015 vecinos calle Baratxuetta números pares del 14 al 46
- ✓ Próximos al oeste 121 1022 1073-1080 1016 1017 vecinos calle Baratxuetta números pares del 216-240
- ✓ Próximos al sur vecinos de los bloques de Avenida Esteribar 273 275 277 279 281 parcela 984 y unifamiliar en 1064 (portal 283)
- ✓ Próximos al oeste Gestores – administradores del Polideportivo Municipal, Centro cívico bar Athika 21 en la parcela 1023
- ✓ Próximos al norte a otro lado de Avenida Esteribar parcelas 904-927 Calle Basagaitz pares 2-10 16-26 Calle Burdindogi 1-12 + pares del 14-26



En color rojo el ámbito del PEAU

En dos tonos de rosa, según dos niveles de proximidad, las parcelas colindantes a las que se va a convocar por proximidad.

De igual forma, y con objetivo de lograr una participación más efectiva, se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía de Oloki mediante la publicación en la página web municipal y en las redes sociales del Ayuntamiento.

7 HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.1 CRITERIOS

Establecidos en puntos anteriores de este documento tanto el marco legal como los objetivos del proceso de participación previo a la redacción del PEAU que nos ocupa, y bajo los principios de transparencia, legalidad y comunicación buscando una participación real y ajustada al proceso se deberá:

- Permitir un proceso abierto a toda la población, teniendo en cuenta los niveles de participación a través del mapeo de agentes
- Explicar el proceso de la participación y los límites existentes: legislación vigente, plazos, ámbito, cuestiones técnicas...
- Distinguir los asuntos que son materia del proceso de participación y cuales no
- Establecer los tiempos de participación de la ciudadanía en el proceso y en cada una de las fases de desarrollo
- Facilitar la comunicación a la hora de transmitir informaciones claras y veraces
- Favorecer la participación ofreciendo varias vías de acceso al proceso con los medios adecuados.
- Explicar las decisiones tomadas de forma motivada
- Integrar las necesidades municipales con las aportaciones de la población

La legislación no establece cómo debe ser el proceso de participación que se efectúe, por lo tanto, cuál va a ser el formato que se dé al proceso y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación debe ser evaluado por la Administración en base a la incidencia, trascendencia e implicaciones que ostente cada actuación sobre la que se participa.

Dado el perfil de los agentes escogidos se ha optado por sesiones presenciales y participación on-line.

7.2 SESIÓN INFORMATIVA DE PARTICIPACIÓN ABIERTA A LA POBLACIÓN



PROGRAMA DE LA SESIÓN

- Recibimiento de invitados, presentación del promotor y su equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación de la modificación del Plan
- Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias,)

Consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de una presentación en la que, en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU se recogerán cuestiones como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación, el alcance, así como la tramitación y plazos previstos.

Se dará un turno de preguntas a los asistentes para la resolución de dudas y sugerencias.

Se adjunta a continuación propuesta de cartel informativo y carta de convocatoria:

SESIÓN INFORMATIVA

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA
ELABORACIÓN DEL PEAU DE LA UNIDAD UB-4 OLLOKI

VALLE DE ESTERIBAR

OBJETO: MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL
AUMENTO DE VIVIENDAS Y ESPACIOS PÚBLICOS



CONVOCA: APISA

LUGAR: CENTRO CÍVICO DE OLLOKI

FECHA: XXXXX XX XX XXXX X 2024.

HORA: XX.XX h.



En Zizur Mayor, a XX de XX de 2024

Muy Sr/a Nuestro/a

Nos ponemos en contacto con Usted como propietario de una finca colindante o cercana a la UNIDAD UB-4 DE OLLOKI. El titular de dicha unidad, está interesado en la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana con el que se posibilite el cambio de tipología edificatoria en la misma.

Por ese motivo, y formando parte del Proceso de Participación que debe desarrollarse en la tramitación de este tipo de instrumentos urbanísticos, se le convoca a una primera reunión informativa y participativa del PEAU que se va a presentar a tramitación, a fin de que aquellos vecinos que estén interesados puedan acudir a la misma a informarse del proyecto, consultar dudas y presentar sugerencias en su caso

Esta sesión informativa/participativa tendrá el siguiente orden del día:

1. Bienvenida y presentación.
2. Explicación del Proceso de participación
3. Explicación del PEAU
4. Aportaciones y sugerencias.

Dicha reunión, a la que acudirá el equipo técnico que redactará el documento, se va a celebrar el próximo ~~xxxx xxx de xx~~ en el Centro Cívico Olloki a las ~~xxxx~~.

Para cualquier consulta sobre este tema pueden llamar al teléf. 948 571 544.

Esperando contar con su presencia, reciba un cordial saludo

Atentamente

Luis Turiel Díaz
Arquitecto Director

7.3 SISTEMAS DE DIFUSIÓN, ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA Y PARTICIPACIÓN

Difusión:

- Cartelería de las sesiones para difusión digital (redes sociales, y web) y física (en tablones o lugares de interés)
- En la página web del Ayuntamiento (Convocatorias, Plan de Participación...)
- Invitación expresa, mediante los medios que considere adecuado el Ayuntamiento, de los agentes identificado. (Se recomienda el buzoneado p.

Atención a la ciudadanía y participación:

- En las sesiones de participación de forma directa, en las que se recabará la información de la ciudadanía (consultas, dudas y sugerencias)
- Atención individualizada: A partir de la sesión informativa, durante un mínimo de 20 días se habilitará por parte del equipo redactor la dirección de mail participacionpositiva@gmail.com "Asunto: Participación PEAU OLLOKI UB-4" para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida. Se aportará el teléfono del equipo redactor para evitar la brecha digital 948 571 544.
- Físicamente en el Servicio de Atención a la ciudadanía del Ayuntamiento de Esteribar con la referencia: PEAU OLLOKI UB-4 en las fechas de los periodos de participación abiertos.

7.4 SESIÓN DE RETORNO

En función del número de sugerencias que se presenten, de su grado de influencia o intensidad sobre el objetivo final perseguido y de si estas han sido o no contestadas por el equipo redactor en la propia sesión o por correo electrónico, se valorará la necesidad de realizar una sesión de retorno en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justifican su asunción o no.

7.5 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado que constituirá el punto de partida para la redacción del PEAU.

7.6 PROGRAMA Y CALENDARIO DE PARTICIPACIÓN

DIFUSIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN		junio-2024
INVITACIONES DE LOS AGENTES	Informando de la propuesta de PEAU acceso Plan de Participación	junio-2024
CONVOCATORIA A SESIÓN INFORMATIVA		
SESIÓN INFORMATIVA		XX-junio-2024 (20 DÍAS NATURALES mínimo)
PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Presentación de sugerencias y opiniones	XX-junio-2024
SESIÓN DE RETORNO	Si fuera necesaria	
CONCLUSIONES VALORADAS	Informe del equipo redactor sobre las sugerencias propuestas que será estudiado con el Ayuntamiento y se pondrá a disposición de los participantes	

8 RELACIÓN DE ALTERNATIVAS

El DFL-1/2017 exige que el plan de participación contenga al menos resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana, quedando para las reuniones explicativas el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

En este programa se incluyen las alternativas elaboradas por el equipo redactor que han sido utilizadas para presentar ante el ayuntamiento a fin de que se pudiera pronunciar sobre los mismos y conocer así sus criterios. En todo caso éstas han sido actualizadas con las indicaciones recibidas.

Las alternativas se han basado en los siguientes aspectos:

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

8.1 ALTERNATIVA 0: PROPUESTA ACTUAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Esta alternativa se corresponde con la no alternativa, es decir no tramitar el PEAU Y mantener la ordenación prevista en el planeamiento actualmente. Todo el ámbito dividido en parcelas privadas para viviendas unifamiliares tipo aislada o pareada, con parcela mínima de 500 -300 m2 respectivamente, por lo que el número máximo de viviendas permitidas es 50 viviendas (15.034 /300).

VENTAJAS E INCONVENIENTES

- ✓ Falta de permeabilidad en la urbanización
- ✓ Falta de espacios públicos zona interior de la trama
- ✓ No hay mercado para tanta vivienda unifamiliar con el precio actual de la construcción. No se ha desarrollado desde hace más de 20 años
- ✓ Tipología de la zona y alturas

8.2 ALTERNATIVA 1: VIVIENDA COLECTIVA PARALELA A LOS VIALES

Esta alternativa es una propuesta de redensificación con un incremento de 40 viviendas en el número total. La tipología propuesta en residencial colectiva libre longitudinales de S+SS+B+2 paralelos a los viales principales de acceso. La vivienda protegida se plantea en un bloque en forma de L con una altura S+2SS+B+1 (ver secciones) que permite adaptarse a la topografía y a las edificaciones del entorno

Esta redensificación viene acompañada de una cesión de espacios públicos y dotaciones que benefician al entorno, como la continuidad del paso entre la calle Otxangain la Calle Asketa y la ampliación de las aceras de las calles Asketa y Baratxueta Karrika. La actuación propuesta incluye la propuesta de vivienda protegida y la cesión de espacios de uso dotacional. Este incremento de viviendas se acompaña de un incremento de plazas de aparcamiento en tanto en el espacio privado como en el público por encima de los mínimos normativos,

VENTAJAS E INCONVENIENTES

- ✓ Ligero incremento de alturas, pero adaptadas a la topografía

- ✓ Incremento de la edificabilidad y el número de viviendas
- ✓ Los bloques ofrecen una fachada más continua en la acera respecto a las unifamiliares
- ✓ Oferta de vivienda protegida
- ✓ Creación de espacios públicos e incremento de la dimensión de las aceras
- ✓ Incremento de plazas de aparcamiento

8.3 ALTERNATIVA 2: VIVIENDA COLECTIVA PERPENDICULAR A LOS VIALES

Esta alternativa se diferencia de la anterior en que la colocación de los bloques permite una mejor adaptación al terreno y ofrecen una fachada menor al vial principal, más acorde con el entorno urbano actual de vivienda unifamiliar. Con esta colocación de los bloques se "resienten" los espacios libres privados que quedan más fragmentados, pero mejora el entorno urbano.

- ✓ Ligero incremento de alturas, pero adaptadas a la topografía. Ver infografía
- ✓ Incremento de la edificabilidad y el número de viviendas
- ✓ Oferta de vivienda protegida
- ✓ Creación de espacios públicos e incremento de la dimensión de las aceras
- ✓ Incremento de plazas de aparcamiento
- ✓ Con esta posición los bloques ofrecen una fachada más acorde al entorno hacia los espacios públicos

La alternativa 2 se divide a su vez en dos alternativas diferentes desde al ámbito de la movilidad en función.

8.4 ALTERNATIVA 2A: Movilidad Rampa Calle Baratxueta Karrika

Esta alternativa propone el acceso rodado a todas las nuevas parcelas por la Calle Baratxueta Karrika, tanto para las 70 viviendas libres como las 20 viviendas protegidas. Se plantean dos rampas de acceso y salida de garajes, una para cada una para el conjunto de las viviendas libres y otra para las viviendas de protección.

Este planteamiento supone que los vehículos correspondientes a las 90 viviendas accederán por esta calle hacia el sur, girando al oeste y al norte has alcanzar el nudo de acceso a la localidad. Se adjunta documentación gráfica.

El número de viviendas se ha incrementado en 40 respecto a las previstas originalmente, pero ambos viales tienen sección suficiente para asumir el tráfico que puedan generar.

8.5 ALTERNATIVA 2B: Movilidad Rampa Av. Esteribar

Esta alternativa mantiene la rampa de acceso a las viviendas en la Calle Baratxueta Karrika, pero desplaza el acceso a las 70 viviendas libres al norte de la parcela. Así el número de vehículos que atraviesan la Calle Baratxueta Karrika, y todo el recorrido frente a las unifamiliares existentes y dotacionales se reduce al correspondiente a 20 viviendas (frente a las 90 anteriores o 50 de a la alternativa 0). Las viviendas libres acceden directamente al vial principal con dos carriles en cada sentido lo que mejora su movilidad y reduce al mínimo las afecciones al entorno.

En ambas alternativas se prevén aproximadamente 234 nuevas plazas de aparcamiento, 74 de ellas exteriores cuando el mínimo normativo a prever en superficie pública sería de 20.

Se prevé una acera ciclable en la Calle Asketa.

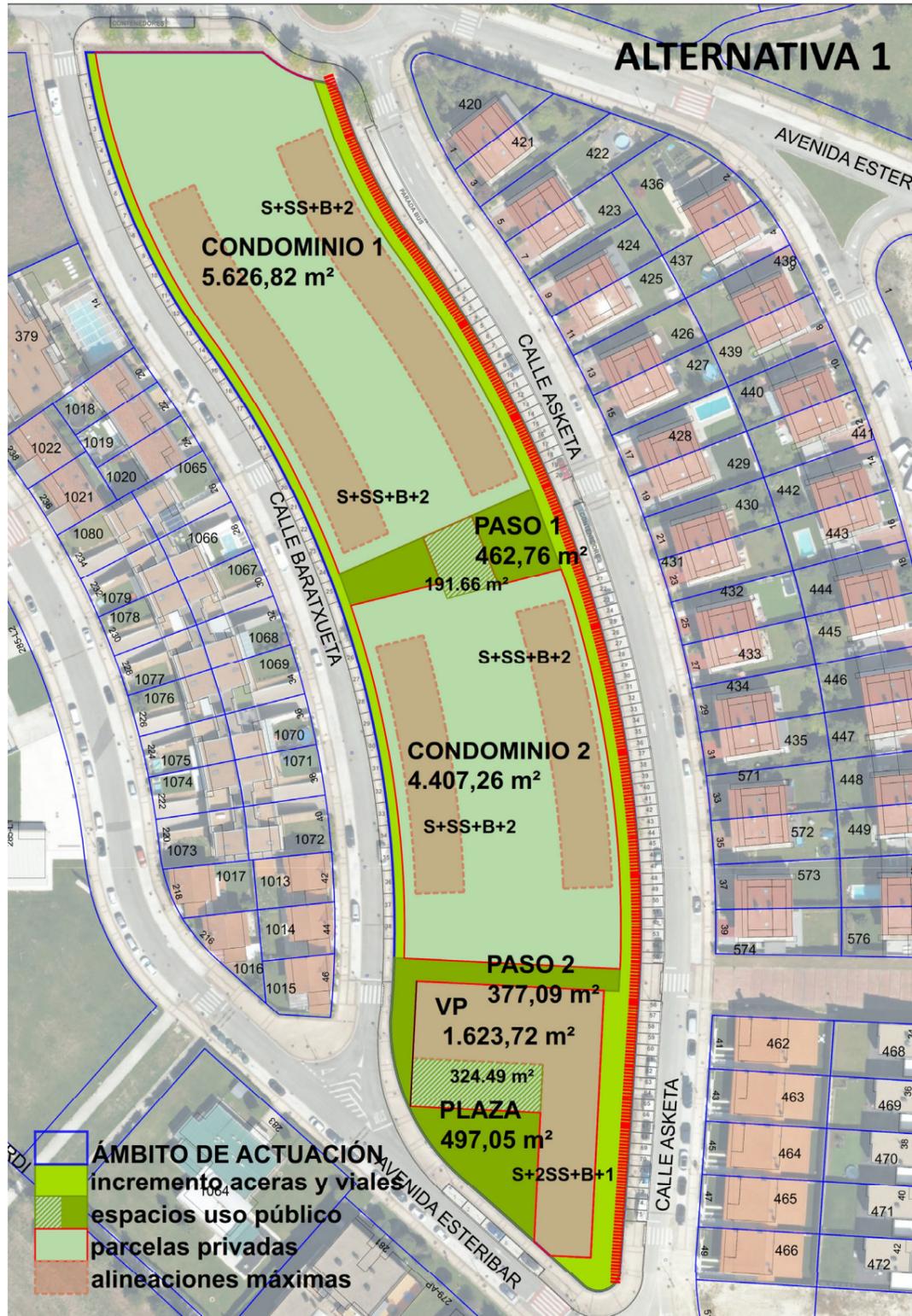
8.6 PRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS

ALTERNATIVA 0



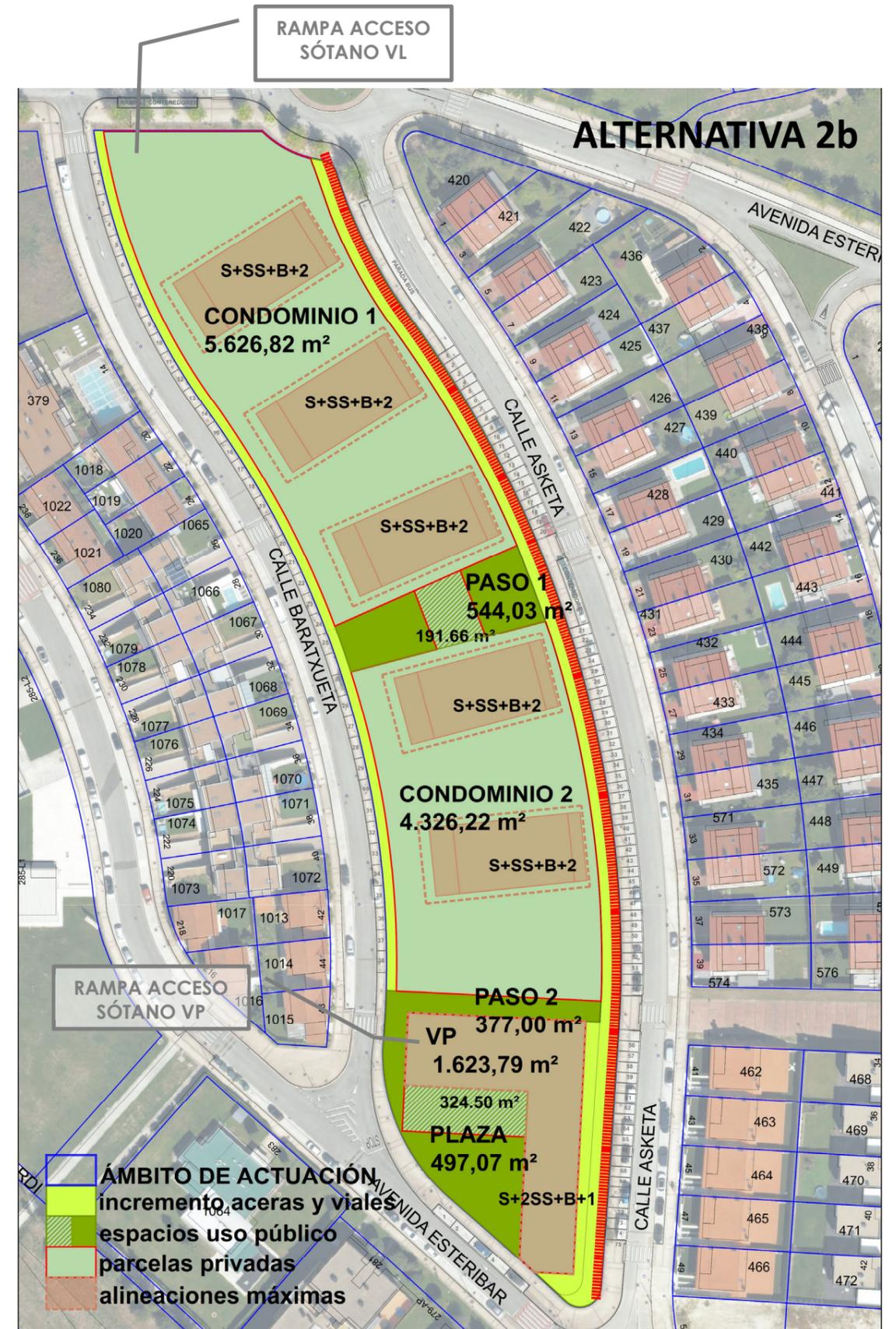
SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA	15.033,77 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA PÚBLICA	0,00 m ²
USO	UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA
EDIFICABILIDAD	8.229,00 m ²
APROVECHAMIENTO UAS	12.129,00 UAS
NÚMERO DE VIVIENDAS	50
INCREMENTO DE VIVIENDAS	0
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0
ALTURA	S+B+1+BC

ALTERNATIVA 1



SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA	11.657,80 m ²	
SUPERFICIE DE PARCELA PÚBLICA	3.375,97 m ²	22 %
TOTAL ESPACIO DE USO PÚBLICO	3.892,12	25 %
USO	COLECTIVA VIVIENDA LIBRE Y DE PROTECCIÓN	
EDIFICABILIDAD	11.720 m ²	(1)
APROVECHAMIENTO UAS	9.545,68 UAS	(2)
NÚMERO DE VIVIENDAS	90	
INCREMENTO DE VIVIENDAS	40	
VIVIENDAS PROTEGIDAS	20	
ALTURA	S+SS+B+2 / S+2SS+B+1	(3)
NOTAS	(1) INCLUYE SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO 400 m ²	
	(2) SE AJUSTARÁ CON LA JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DEL PEAU	
	VER ESQUEMA EXPLICATIVO DE ALTURAS	
	Los datos expuestos son aproximados	

ALTERNATIVA 2. Con variantes de movilidad



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 2a

ALTERNATIVA 2b

SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE DE PARCELA PÚBLICA
TOTAL DE ESPACIO DE USO PÚBLICO
USO
EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO UAS
NÚMERO DE VIVIENDAS
INCREMENTO DE VIVIENDAS
VIVIENDAS PROTEGIDAS
ALTURA
NOTAS

11.657,80 m²
3.375,97 m² 22 %
3.892,12 m² 25 %
COLECTIVA VIVIENDA LIBRE Y DE PROTECCIÓN
11.720,00 m² (1)
9.545,68 UAS (2)
90
40
20
S+SS+B+2 / S+2SS+B+1

11.576,83 m²
3.456,94 m² 23 %
3.973,10 m² 26 %
COLECTIVA VIVIENDA LIBRE Y DE PROTECCIÓN
11.720,00 m² (1)
9.539,21 UAS (2)
90
40
20
S+SS+B+2 / S+2SS+B+1 (3)

- (1) INCLUYE SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO 400 m²
(2) SE AJUSTARÁ CON LA JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DEL PEAU
(3) VER ESQUEMA EXPLICATIVO DE ALTURAS
Los datos expuestos son aproximados

ALTERNATIVAS MOVILIDAD



ALTERNATIVAS MOVILIDAD

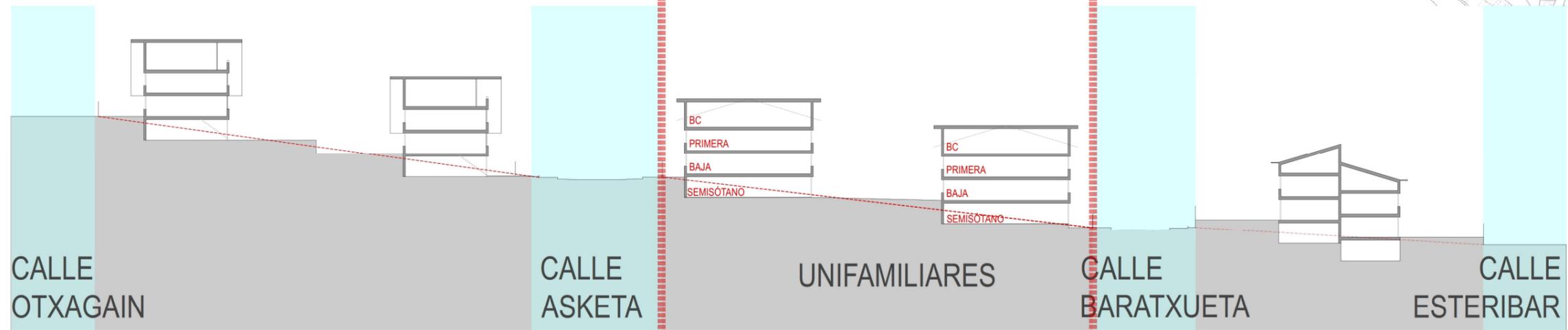


COMPARATIVA SECCIONES ALTERNATIVA 0 Y 2

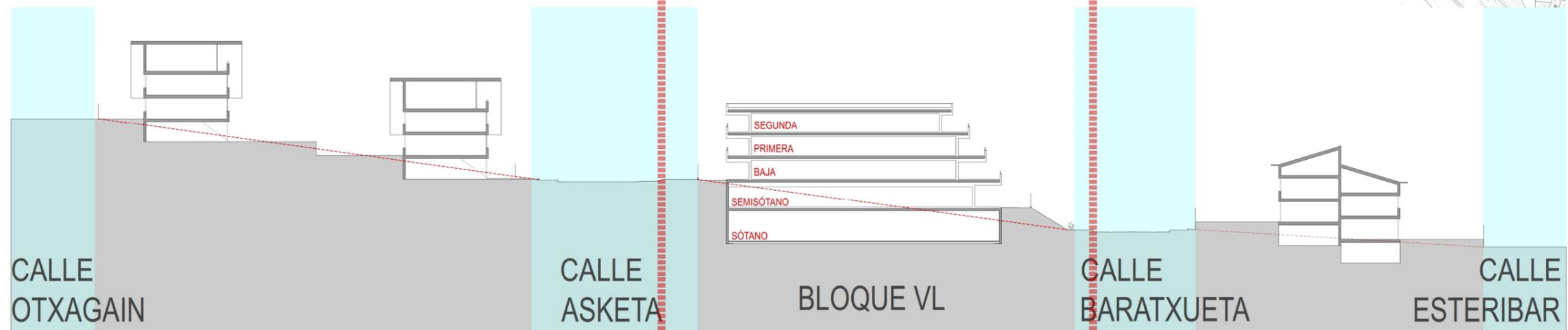


← **ÁMBITO** →

ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 2

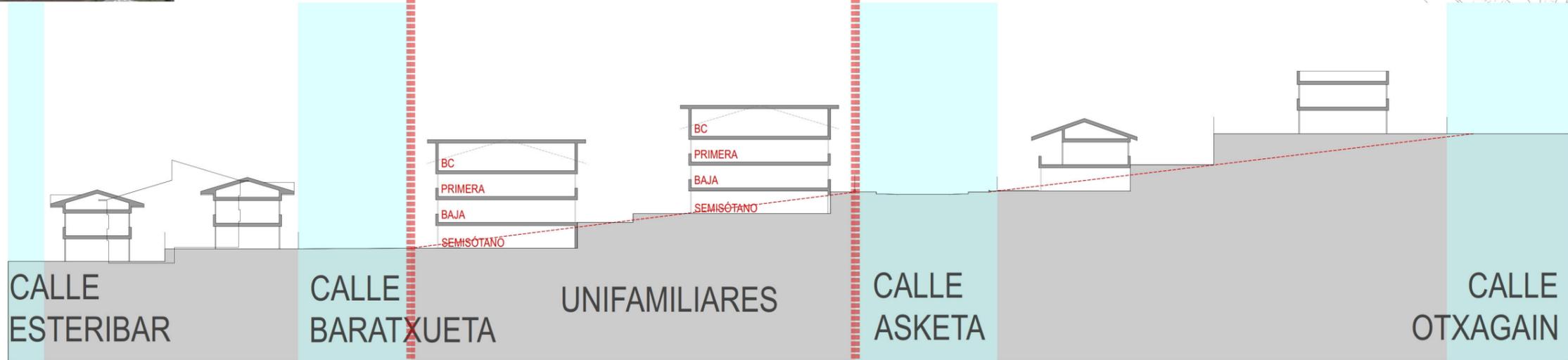


COMPARATIVA SECCIONES ALTERNATIVA 0 Y 2

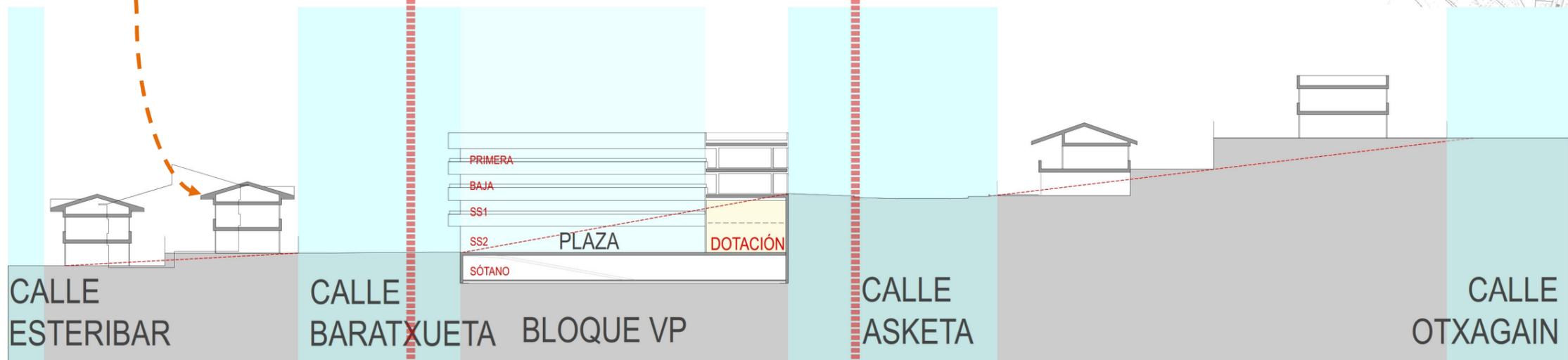


← **ÁMBITO** →

ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 2



8.7 CUANTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

A continuación, se expone la tabla de cuantificación de todas las alternativas expuestas.

DATOS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2A	ALTERNATIVA 2B
SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA	15.033,77 m ²	11.657,80 m ²	11,657.80 m ²	11.576,83 m ²
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 m ² 25 %	3.892,12 m ² 25 %	3.973,10 m ² 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	S+SS+B+2 / S+2SS+B+1	S+SS+B+2 / S+2SS+B+1 (3)
NOTAS	(1) (2) (3)	INCLUYE SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO 400 m ² SE AJUSTARÁ CON LA JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DEL PEAU VER ESQUEMAS DE ALTURAS PROPUESTAS		

Los datos son orientativos la propuesta final podrá sufrir ajustes dentro de un rango razonable que no modifique la naturaleza de la alternativa propuesta.

8.8 CUADRO ANÁLISIS PROPUESTAS

La Alternativa 2b es la que, en principio, se propondrá desde el equipo redactor como ordenación del PEAU, para determinar lo se han analizado las tres alternativas desde los tres parámetros o patas de la sostenibilidad, a saber, social, ambiental y económica lo que se concreta en la siguiente matriz.

ASPECTOS ANALIZADOS		ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	ESPACIO PÚBLICO	-	+	+
		toda la parcela es privada	Se obtiene espacio libre público y dotacional. Plazas de aparcamientos por encima de la exigencia normativa	Se obtiene espacio libre público y dotacional. Plazas de aparcamientos por encima de la exigencia normativa
	VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	-	+	+
		no se prevé	Oferta de uso residencial con vivienda de protección incluida vivienda de alquiler.	Oferta de uso residencial con vivienda de protección incluida vivienda de alquiler.
	MEJORAS DE MOVILIDAD	-	+	+
		no se prevé	Se abren nuevos espacios públicos y pasos peatonales que atraviesan la parcela. Se aumenta la anchura de las calles permitiendo el paso de bicicletas. Plazas de aparcamientos por encima de la exigencia normativa	LA ALTERNATIVA 2B EN CRITERIOS DE MOVILIDAD ES MÁS FAVORABLE PARA EL ENTORNO COMO SE EXPONE EN EL TEXTO
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	IMPACTO ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	+	○	+
		B+1+BC	S+SS+B+2 / S+2SS+B+1.	S+SS+B+2 / S+2SS+B+1. ligeramente superior a la original con mejor adaptación a la topografía.
	IMPACTO SOBRE EL ENTORNO	○	-	+
		Aunque el impacto en altura no es mayor no existe mucha permeabilidad de vistas con tanto bloque de unifamiliar	El impacto visual de las fachadas continuas ofrece poca permeabilidad visual a pesar de los nuevos espacios públicos creados	A pesar del ligero aumento de altura se ofrece más permeabilidad visual desde el espacio público y las viviendas existentes. COMPACIDAD
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	VIAVILIDAD PROMOCIÓN	-	+	+
		No ha habido en estos años mercado para esta tipología de vivienda en esta ubicación	El cambio de tipología y el aumento de edificabilidad permiten, a pesar de las limitaciones que produce la inclusión de vivienda protegida y los espacios públicos a urbanizar, mejorar la viabilidad económica de la promoción.	
	HACIENDAS PÚBLICAS	○	+	+
Los ingresos serían los correspondientes a la construcción de las viviendas previstas		Se cede el espacio público libre y de equipamiento en el local de nueva construcción al nivel de la plaza (patrimonial). Aumentan gastos e ingresos por el incremento de población, así como el gasto de mantenimiento de zonas públicas, pero se incrementan los ingresos por ICIOS y otros impuestos.		

9 RESERVAS DE ESPACIOS DOTACIONALES Y VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Se exponen a continuación las reservas para las distintas alternativas.

9.1 CESIONES. ESPACIOS DOTACIONALES Y LIBRES PÚBLICOS.

Actualmente toda la parcela de 15.033,77 m² es privada: alternativa 0.

EL artículo 96.2a del DFL 1/2017 establece la obligación de los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. La modificación que se propone, en suelo urbano consolidado, incrementa la edificabilidad, pero modifica los usos de modo que no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, sino que se reduce no correspondiendo por tanto nuevas cesiones por este concepto.

En lo que se refiere a espacios dotacionales y servicios la modificación propuesta se enmarca en la definición que para las actuaciones en suelo urbano prevé el artículo 55.7 del DFL 1/2017:

"7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo."

Para la modificación propuesta (Alternativas 1 y 2) se establecen unos criterios para la concreción de las cesiones:

- 1_ Tomar como referencia el cálculo del artículo 55 del DFL 1/2017, y ajustar según las necesidades y posibilidades concretas.
- 2_ Se deberán cubrir las necesidades de ampliación de viario y aparcamiento para las parcelas resultantes y que se acuerden con el Ayuntamiento. Aunque estos espacios no se consideran superficies de reserva según el artículo 55 del DFL 1/2017 no dejan de ser espacios libres públicos mejorando el entorno ampliando la sección de calle y la movilidad.
- 4_ El Ayuntamiento necesita en el ámbito un equipamiento, que se propone en el bloque de vivienda de protección en la planta de acceso desde la plaza de nueva creación, con una superficie construida aproximada de 400 m². Tal como se observa en la sección adjunta a la documentación gráfica, la altura de este espacio permitiría su división en altura.
- 5_ Se dotará a este ámbito de espacio de uso público al sur a modo de plaza delimitada por la edificación de vivienda de protección.
- 6_ La unidad se encuentra en un ámbito bien dotado de zonas verdes y parcelas dotacionales y muy próximo al medio rural.

CÁLCULO DE REFERENCIA EXIGENCIAS ESTABLECIDAS DF 1/2017		SUPERFICIE m ²	
Espacios libres públicos con carácter de Sistema General (art. 55.3.a) población>500hab (el más desfavorable de los dos)	15m ² / 100m ² c resid (Aplicado al incremento de edificación residencial)	419 m ²	1.837m² de los cuales, para equipamiento polivalente, empleando como orientación el (DF 85/1995) art 23 (10 m ² por vivienda) aplicado a las 40 viviendas de incremento serían 400m² y por tanto 1.837 – 400 = 1.437 m² de espacio libre público
	ó 5,00 m ² /hab (considerando 2.7 hab/viv) sobre el incremento de viviendas	540 m ²	
Dotaciones locales (parques, jardines, deportivo...) (art. 55.3.b) población>500hab (TOTAL) (el más desfavorable de los dos)	50m ² / 115m ² c resid	1.213 m ²	
	ó >10% sup sector	No aumenta	
Dotación supramunicipal (art. 55.6), en suelo urbanizable	3 m ² /100m ² c residencial (Aplicado al incremento de edificación residencial)	84 m ²	

En esta tabla se han calculado las dotaciones según el artículo 55 del DFL 1/2017, como referencia numérica, ya que se ajustará en el PEAU la propuesta de espacios públicos a las necesidades del entorno y posibilidades concretas de la actuación en dimensiones y en proporción de zonas verdes, tal como se ha expuesto anteriormente al establecer los criterios de concreción de cesiones.

La propuesta de superficies de la modificación es en la alternativa 2b es la siguiente:

PARCELA ORIGINAL CATASTRO	15.033,77		
PARCELAS PRIVADAS VIVIENDA	11.576,83		
PASOS USO PÚBLICO	921,03	A	
PLAZA USO PÚBLICO	497,07	B	
Espacios libres públicos	1.418,10	A+B	
SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO	516,16	C	
	1.934,26	A+B+C	
INCREMENTO DE ACERAS Y APARCAMIENTOS	2.038,84	D	13,5%
TOTAL PARCELA PÚBLICA	3.456,94	A+B+D	23 %
TOTAL DE ESPACIO DE USO PÚBLICO	3.973,10	A+B+C+D	26 %

Se observa que con el cómputo de los dos pasos públicos y el espacio denominado plaza en la documentación gráfica (A+B), de propiedad pública, es similar numéricamente a la superficie requerida. Si se consideran las servidumbres de uso público (1.934,26 m²) se supera ampliamente el requisito (1.437 m²), más aún si se incluyen las superficies de incremento de aceras y aparcamientos que no dejan de ser espacio público. Al final el **26%** de la parcela pasa de ser suelo de uso privado a uso público. El promotor se hace cargo de la urbanización de estos 3.973,10 m² de espacio de uso público con un coste aproximado de 297.982,50 €.

La cesión requerida de suelo para equipamientos, que se estima en 400m², valorada con la repercusión del suelo de la Ponencia catastral, arroja un resultado inferior al de la valoración del local edificado propuesto en las alternativas de modificación (a solicitud del propio Ayuntamiento) solamente considerando el coste de construcción.

MONETIZACIÓN DE CESIONES EXIGIDAS		
Superficie de parcela 400 m ²	REPERCUSIÓN SUELO. OTROS USOS PONENCIA 5,1 147 €/m ²	Total valoración 58.800,00 €
MONETIZACIÓN DE CESIONES PROPUESTAS CONSTRUIDAS		
Superficie construida 400 m ²	Coste de construcción 434 €/m ²	Total valoración 173.600,00 € >58.800,00 €

Los datos son orientativos la propuesta final podrá sufrir ajustes dentro de un rango razonable que no modifique la naturaleza de la alternativa propuesta.

9.2 PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS

El planeamiento urbanístico, en el artículo 32 de la normativa actual de Olloki exige 2 plazas de aparcamiento en parcela propia por vivienda y 1 plaza para vivienda protegida. La previsión de plazas de aparcamiento de las distintas alternativas es:

ALTERNATIVA 0

tipología	viviendas	aparcamiento/ vivienda	PLAZAS
Unifamiliar	50	2	100

ALTERNATIVA 1 y 2

tipología	viviendas	aparcamiento/ vivienda	PLAZAS
Colectiva libre	70	2	140
Colectiva de protección	20	1	20

160 plazas privadas

Diferencia 160-100= **60 plazas privadas**

El artículo 55 del DFL 1/2017 establece en su apartado 4 la previsión mínima de aparcamientos

4. La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios. de 2 plazas/100 m2 const. de edificación, De ellas, en espacio de uso público, como mínimo: 0,5 plazas por vivienda + 0,5 plazas cada 100 m2 const. comercial o terciario.

Para las alternativas 1 y 2, en aplicación de este artículo, se deberían disponer nuevas plazas en espacio público a razón de 0,5 plazas por vivienda (aplicado al incremento de viviendas) + 0,5 plazas cada 100 m2 const. comercial o terciario. Lo que supone 40 viviendas *0.5 + 300 m2*0.5/100 =22 plazas de aparcamiento. Se proponen en torno a **74 nuevas plazas públicas** con la reforma y ampliación de los viales que rodean la unidad UB-4; 74 > 22.

Las alternativas 1 y 2 plantean un incremento total de plazas respecto a la alternativa 0 de 60 privadas +74 públicas = **134 plazas**, superando la exigencia del art 55.4 LF1/2017 aplicado al incremento de superficie construida (2plazas/100m2c=2*3.709,53/100=74).

Cómputo de aparcamientos actuales por calles descontados pasos de peatones, parda de bus y contenedores, considerando una longitud en línea de 5 m y una anchura en batería de 2,5 metros.

APARCAMIENTOS EXISTENTES

vial ESTE	38
vial OESTE	0
vial NORTE	1
vial SUR	5
	44

APARCAMIENTOS NUEVOS

vial ESTE	75
vial OESTE	38
vial NORTE	0
vial SUR	5
	118

INCREMENTO DE APARCAMIENTOS

	74
--	-----------

9.3 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El DFL 1/2017, en su art 54, prevé, par municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y aquellos que cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes, como mínimo, el 50% de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En la siguiente distribución interna:

- “a) Al menos un 60% del total de las viviendas deberán ser de protección oficial (VPO), salvo si el número de viviendas es igual o inferior a 3, en cuyo caso el 100% deberán ser de protección oficial.*
- b) Asimismo, en los municipios señalados en los apartados 1.a) y 1.b) del presente artículo, cuando el número de viviendas de protección oficial resultantes sea igual o superior a 10, como mínimo el 30% de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento.”*

Del incremento de viviendas propuesto en las alternativas 1 y 2 (40 viviendas) 20 serán viviendas de protección pública. De estas, 12 serán viviendas de protección oficial y 8 de precio tasado. 4 de las viviendas de protección oficial serán en régimen de alquiler.

10 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la necesidad de que “los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

El artículo 61.5 DFL 1/2017 (TRLFOTU), establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) señala: “Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas”

Este informe o memoria se configura como el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad, desde el punto de vista del promotor y el margen que la operación permita y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan, como para su mantenimiento posterior.

El análisis debe ser necesariamente muy genérico y global, dada la lejanía temporal, en la mayor parte de los casos, del momento en que la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar y explotar una gran parte de ellos.

Si bien es cierto que el art. 7 TRLFOTU señala que el plan de participación debe hacer referencia a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica, ello no implica que deba cuantificarse desde este momento la totalidad de las alternativas salvo en el caso en que este sea una de las cuestiones por las pueda decantarse la elección de una u otra alternativa.

10.1 VIABILIDAD ECONÓMICA.

Para el estudio de la viabilidad económica se utilizará el método de los valores residuales, por el cuál determina el importe máximo que se puede abonar en la compra del suelo urbanizado.

Este cálculo supone partir de una hipótesis de precio de venta de los distintos productos inmobiliarios, así como de los costos de construcción de cada uno de esos productos.

Se calculará la viabilidad económica comparada entre la alternativa 0 y las alternativas 2a y 2b ya que la alternativa 1 es similar a la 2ª, prácticamente equiparables.

10.1.1 METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Para conocer el importe que puede destinarse a la compra de suelo bruto habrá que calcular en primer lugar el valor residual que da el conjunto de la edificación prevista. A esa cantidad habrá que descontar el conjunto de las cargas urbanizadoras que debe sufragar; el resto será el valor que hubiera podido destinarse a la compra del suelo bruto.

En este caso, al no existir incremento de aprovechamiento no es preceptiva la cesión del 10% del aprovechamiento, por lo que bastará dividir esa cifra por la superficie de la parcela con derecho a aprovechamiento urbanístico para obtener el precio que se puede pagar por cada m².

El artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones establece para el cálculo del valor residual por tipología de edificación:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. k =1,4 reducible a 1,20 en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Vc= Cc *Kc

El precio de venta de las viviendas de protección se obtiene a partir del módulo máximo por m² de vivienda útil establecido por el Gobierno de Navarra para 2024. Con viviendas

PRECIO MAX. VENTA m ² VIV. V.P.O. Reg. General.....	1.959,84 €/m ² u
PRECIO MAX. VENTA m ² ANEJOS V.P.O.Reg. General.....	783,94 €/m ² u
PRECIO MAX. VENTA m ² VIVIENDA PRECIO TASADO.....	2.261,36 €/m ² u
PRECIO MAX. VENTA m ² ANEJOS VIVIENDA PRECIO TASADO.....	904,54 €/m ² u

Vivienda VPO; se ha considerado una vivienda de 121 m² construidos (90 m² útiles) con una plaza de 10,8 m² y un trastero de 7 m².

vivienda	90,0 m ² u	x	1.959,84 €/m ² u	=	176.385,60 €	
plaza	10,8 m ² u	x	1.959,84 €/m ² u	=	21.185,87 €	
trastero	7,0 m ² u	x	783,94 €/m ² u	=	5.487,58 €	
total vivienda	108 m ² u				203.059,05 €	/ viv 2.256,21 €/m ² u
2.256,21 €/m ² u	x	0,75	=		1.692,16 €/m²c	

_Vivienda VPT; se ha considerado una vivienda de 123 m² construidos (93 m² útiles) con una plaza de 12,4 m² y un trastero de 7 m².

vivienda	93,0 m ² u	x	2.261 €/m ² u	=	210.306,48 €	
plaza	12,4 m ² u	x	2.261 €/m ² u	=	28.040,86 €	
trastero	7,0 m ² u	x	905 €/m ² u	=	6.331,78 €	
total vivienda	112 m ² u				244.679,12 €	/ viv 2.630,96 €/m ² u
2.630,96 €/m ² u	x	0,75	=		1.973,22 €/m²c	

_Vivienda unifamiliar: El promotor de este PEAU tiene actualmente viviendas en venta de nueva construcción en Olloki con características semejantes a las proyectadas en esta unidad a un precio ajustado a mercado. Aplicando este precio de venta de la vivienda aislada de 445.000 € / 168 m² construidos= **2.650 €/ m²c**.

_Hay que considerar que la repercusión máxima del suelo urbanizado es del 17,5% y del 20% para VPO y VVT respectivamente según el Artículo 7.4 y5 de la LEY FORAL 10/2010, DE 10 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA en su redacción de la Ley Foral 5/2020, de 4 de marzo, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2020.

- Coeficientes: El plan tiene definidos los coeficientes de homogenización de vivienda unifamiliar, vivienda colectiva libre y terciario y parcela. Será objeto del PEAU establecer el coeficiente para la vivienda colectiva de protección VPO y VPT a través del valor residual del suelo. Se hace un avance en este documento.

10.1.2 CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DE CADA USO

Obtenido a partir de la expresión

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Usos Pormenorizados	V _v (€/m ² c)	k=	k _c	C _c (€/m ²)	V.R.S (€/m ²)	coef
Vivienda VPO	1.692,16	1,250000	1,250000	900,00	228,73	0,59
Vivienda VPT	1.973,22	1,320000	1,250000	950,00	307,36	0,80
Unifamiliar Aislada	2.650,00	1,400000	1,300000	1.100,00	462,86	1,20
Vivienda en Bloque libre	2.358,00	1,400000	1,300000	1.028,00	347,89	0,90
Comercial	1.100,00	1,200000	1,240000	350,00	482,667	1,25

Son datos orientativos, que permiten hacer una aproximación inicial a la viabilidad de las alternativas planteadas en este Plan Especial.

10.1.3 COSTES DE URBANIZACIÓN Y CESIONES

Para el desarrollo de las alternativas 1 y 2 hay que considerar los costes de urbanización de los espacios de usos públicos, así como la construcción del local para equipamiento público de cesión al Ayuntamiento de 400 m².

En ninguna alternativa existen costes de derribo ni indemnizaciones.

Para el cálculo se ha considerado un coste de urbanización de 75 €/m² y un coste de construcción del equipamiento similar al del comercial de 350*1,24=434 €/m²

10.1.4 VIABILIDAD ALTERNATIVAS

Se calculará la viabilidad económica comparada entre la alternativa 0 y las alternativas 2a y 2b ya que la alternativa 1 es similar a la 2a prácticamente equiparables.

Se calcula el valor residual que proporciona el conjunto de las edificaciones previstas en cada alternativa, restando las cargas urbanizadoras que le corresponden, teniendo en cuenta que las parcelas actuales ya están urbanizadas. De este modo se calcula el valor máximo de compra del suelo que son 15.034 m².

_ ALTERNATIVA 0 PLANEAMIENTO VIGENTE

Usos Pormenorizados	Superficie construida m2	n. viviendas	Valor Residual bruto	Costes de urbanización	Costes de cesiones	Valor máximo de compra del suelo (€)	Valor máximo de compra del suelo (€/m2)
Unifamiliar Aislada	8.229,00 m ²	50*	3.808.874,94 €	0,00 €	0,00 €	3.808.874,94 €	253,4 €/m ²

_ ALTERNATIVA 1 y 2a

Usos Pormenorizados	Superficie construida m2	n. viviendas	Valor Residual bruto	Costes de urbanización	Costes de cesiones	Valor máximo de compra del suelo (€)	Valor máximo de compra del suelo (€/m2)
Vivienda VPO	1.434,00 m ²	12	327.998,82 €				
Vivienda VPT	956,00 m ²	8	293.836,16 €				
Vivienda en Bloque libre	8.630,00 m ²	70	3.002.290,70 €	291.909,00 €	173.600,00 €	3.303.416,78 €	219,73 €/m ²
Comercial	300,00 m ²		144.800,10 €				
Equipamiento público	400,00 m ²		0,00 €				

_ ALTERNATIVA 2b

Usos Pormenorizados	Superficie construida m2	n. viviendas	Valor Residual bruto	Costes de urbanización	Costes de cesiones	Valor máximo de compra del suelo (€)	Valor máximo de compra del suelo (€/m2)
Vivienda VPO	1.434,00 m ²	12	327.998,82 €				
Vivienda VPT	956,00 m ²	8	293.836,16 €				
Vivienda en Bloque libre	8.630,00 m ²	70	3.002.290,70 €	297.982,50 €	173.600,00 €	3.297.343,28 €	219,33 €/m ²
Comercial	300,00 m ²		144.800,10 €				
Equipamiento público	400,00 m ²		0,00 €				

CONCLUSIÓN VIABILIDAD:

Los datos obtenidos son similares en las alternativas propuestas

En todas las alternativas estudiadas se justifica la viabilidad económica. Se obtiene un menor valor máximo de venta a pesar del incremento de la edificabilidad debido a los gastos de urbanización y cesiones. A pesar de ello el promotor de esta actuación, considera conveniente para sus intereses la tramitación del P.E.A.U. desde el punto de vista de una mayor viabilidad comercial. Los plazos para vender un número elevado de unifamiliares serían sumamente largos haciéndolo inviable. Sin embargo, la demanda de vivienda en bloque en la comarca de Pamplona es amplia y se espera una venta mucho más rápida.

Existen actualmente viviendas unifamiliares en venta de nueva construcción en Olloki con características semejantes a las originales de esta unidad y se ha detectado que el mercado para este

tipo de vivienda en la zona es limitado. Por ello se presenta la modificación de tipología y el incremento de edificabilidad. En este sentido, la propuesta que se presenta es más realista que el mantenimiento de la tipología actual (viviendas unifamiliares de gran superficie) para la cual hay una demanda muy limitada.

Son datos orientativos, que permiten hacer una aproximación inicial a la viabilidad de las alternativas planteadas. En cualquier caso, el PEAU, incluirá la correspondiente memoria de viabilidad que garantice la misma.

10.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS

En la ejecución de obras de urbanización necesarias, el Ayuntamiento del Valle de Esteribar en su calidad de Administración no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. El equipamiento construido que se cede a la Administración local está libre de cargas.

La actuación no tiene impacto negativo sobre la hacienda del Ayuntamiento, toda vez que el coste que se deriva de la misma al Ayuntamiento es el mantenimiento de los futuros espacios públicos, 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.

En cualquier caso, el PEAU, incluirá la correspondiente memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice la misma.

11 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado que constituirá el punto de partida para la redacción del Plan Parcial. Como documento conformante del PEAU a tramitar se incorporará el resultado de la participación efectuada. contendrán, a modo de índice, las siguientes cuestiones:

- 1- Plan de Participación aceptado por el Ayuntamiento.
- 2- Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación de la presentación utilizada.
- 3- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.
- 4- Indicación de las modificaciones introducidas en la propuesta del promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA, junio de 2024

Luis Turiel Díaz
Arquitecto Director

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.