



**PLAN DE PARTICIPACIÓN
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LAS
ORDENANZAS DE LA U.E.-1/A.R.-1 OLLOKI**

1. INTRODUCCIÓN

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 la propuesta de Modificación del artículo 6 de las Ordenanzas de la Unidad de Ejecución U.E.-1/A.R.-1 Oloki (Valle de Esteribar).

Tiene por objetivo dar cumplimiento al Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y a los cambios introducidos en materia de participación ciudadana. En concreto, el artículo 7.3 del DFL 1/2017 establece que *"las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración (...) mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento"*. 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.

El presente Plan de Participación se basa en el proceso realizado por el Ayuntamiento para una actuación similar: Modificación del artículo 6 de las Ordenanzas de Oloki, aprobada definitivamente (BON nº 36, 21.02.2020).

2. OBJETIVOS

Entre los objetivos generales del Plan de Participación se encuentran:

- 1.- Involucrar a la ciudadanía en el desarrollo y configuración del núcleo de Oloki.
- 2.- Dar a conocer de forma divulgativa la propuesta de Modificación del artículo 6 de las Ordenanzas, relativo a la compatibilidad de usos.
- 3.- Estimular el interés y la motivación de ciudadanos/as en el desarrollo urbanístico de Oloki.
- 4.- Enriquecer el proceso de elaboración de la Modificación con las aportaciones derivadas del proceso de participación ciudadana, social e institucional.
- 5.- Prevenir conflictos y agilizar la tramitación de la Modificación mediante un proceso informativo y participativo.
- 6.- Contribuir con este proceso a generar una cultura y una dinámica más participativa en el municipio a nivel ciudadano e institucional.

3. 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. Este trabajo pretende identificar, de manera conjunta y consensuada, a los agentes económicos, sociales, institucionales, ambientales... cuya participación es relevante en cada uno de los momentos en los que se convoque.

Dado el alcance de la Modificación de las Ordenanzas que se plantea, que se limita a establecer la equivalencia del uso de viviendas colectivas libres y protegidas (respetando el módulo VPT) para aquellas promociones que se han visto paralizadas, en el ámbito de Olloki, se entiende que los agentes implicados se deben limitar a los vecinos de Olloki y a la administración actuante (Ayuntamiento del Valle de Esteribar). La Modificación no supone un cambio del modelo urbano, de la ordenación, etc. y se limita a un ajuste de la normativa de compatibilidad de uso en Olloki.

Agentes:

- Vecino de Olloki.
- Administración actuante (Ayuntamiento del Valle de Esteribar).

4. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Como herramienta específica de participación, el plan contempla la realización de una sesión informativa con los vecinos de Olloki y la administración actuante

La exposición de la propuesta de Modificación se realizará por parte del arquitecto Luis Turiel Díaz, como redactor de la misma. Se comentará el alcance de la misma, así como la tramitación y plazos previstos. Se dará un turno de preguntas a los asistentes.

Como conclusión de la reunión se abrirá un plazo de una semana para que los interesados puedan presentar sus aportaciones.

Para facilitar la asistencia a esta reunión, se propone que la misma se realice en el edificio dotacional ubicado en Olloki.

Los interesados a la asistencia a la reunión, deberán apuntarse en la dirección electrónica que se facilita para toma las medidas necesarias de seguridad por temas de las fases del Covid-19. En todo momento se respetarán las medidas sanitarias impuestas por el Estado de Alarma generado por Covid-19.

Dirección de correo electrónico para apuntarse a la reunión informativa:
lturiel@lparq.com

La convocatoria a la reunión se plantea que se realice a través de un bando municipal y mediante carteles informativos que se colocarían en Olloki. Se adjunta a continuación propuesta de cartel informativo:

SESIÓN INFORMATIVA

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LAS ORDENANZAS DE LA U.E.-1/A.R.-1 OLLOKI

OBJETO: POSIBILITAR LA FINALIZACIÓN DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS QUE SE HAN VISTO PARALIZADAS, COMO VIVIENDAS LIBRES EN VEZ DE EN RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.



LUGAR: EDIFICIO DOTACIONAL DE OLLOKI

FECHA: ... DE MAYO DE 2020.

HORA: 19.30 h.

CONVOCA: CORAL HOMES S.L.U.

Dirección de correo electrónico para apuntarse a la reunión informativa:
lturiel@lparq.com

En todo momento se respetarán las medidas sanitarias impuestas por el Estado de Alarma generado por Covid-19.

5. CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Las conclusiones del proceso de participación ciudadana, con las preguntas de los vecinos de Olloki y cualquier asistente, y las aportaciones posteriores que se reciban, se recogerán en el documento de Modificación de las Ordenanzas para su aprobación inicial.

6. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Modificación propuesta se justifica en la necesidad de garantizar la viabilidad económica de las promociones que se han visto paralizadas.

En estos momentos, hay una promoción de viviendas, en concreto en la Unidad Básica 18 de la U.E.-1/A.R.-1 de Olloki, que se ha ejecutado parcialmente pero que, como consecuencia de la crisis, se tuvo que paralizar. Esta promoción estaba planteada en régimen de viviendas de protección pública de Precio Tasado.

Tras un análisis del estado actual de la construcción, se ha detectado que la misma no se ajusta a lo normativa aplicable hoy en día a las viviendas de protección pública dado que tras la paralización de las obras han entrado en vigor diversas normativas relativas al ahorro energético, calidad del aire interior, protección contra el ruido y telecomunicaciones. En esta situación, para poder continuar la promoción en régimen de viviendas de protección pública, sería necesario, en primer lugar, demoler los trasdosados de fachada y los falsos techos ya ejecutados, mejorar las prestaciones térmicas de estos elementos, reponer las partidas de albañilería correspondientes antes de acometer la mejora del aislamiento térmico y la adaptación de las diferentes instalaciones a los requerimientos vigentes, lo que podría suponer un incremento del coste que pondría en riesgo la operación.

La valoración de las actuaciones a realizar para adaptar la obra paralizada a la normativa vigente es la siguiente:

Actuaciones previas. Demoliciones:	33.200 €
Documento Básico HE Ahorro de Energía. Aislamiento:	95.110 €
Documento Básico HE Ahorro de Energía. Instalaciones:	20.241 €
Documento Básico HS Salubridad:	10.800 €
Instalación de Telecomunicaciones:	17.800 €
Documento Básico HR Protección contra el ruido:	<u>73.640 €</u>
Total Ejecución Material:	250.791 €
15 % GG y BI:	<u>37.619 €</u>
Total:	288.410 €
21 % IVA:	<u>60.566 €</u>
Total contrata:	<u>348.976 €</u>

Esta cantidad supone un incremento del 22% respecto del coste inicialmente previsto por el promotor (1.336.028 €, excluyendo el IVA) que únicamente contemplaba finalizar la actuación tal y como se preveía en el proyecto en ejecución.

En el supuesto de tener que acometer las modificaciones descritas para adecuar las obras en marcha a la normativa vigente, el sobrecoste hace inviable económicamente la actuación. Entendemos por otra parte que cabe finalizar las obras tal y como estaban previstas en el proyecto para el cual se obtuvo licencia (aún vigente) en correctas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad, etc.

La Modificación del art. 6 de las Ordenanzas propuesta facilita la viabilidad económica de las promociones que se han visto paralizadas, previstas inicialmente como viviendas de protección pública VPT y que con la modificación se podrán finalizar como viviendas libres, en la medida que se disminuyen los costes de ejecución de estas viviendas.

En cuanto a la repercusión sobre las haciendas públicas, la modificación propuesta no supone ningún gasto para la administración (los gastos de mantenimiento de la urbanización son los mismos con la obra terminada o sin terminar) y sí puede suponer unos mayores ingresos en la medida que si se facilita la finalización de las obras y la venta de las viviendas, se incrementarán los ingresos por Impuestos de Bienes Inmuebles.

7. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La Modificación propuesta se limita a establecer la **equivalencia del uso de viviendas colectivas libres y protegidas (respetando el módulo VPT) para aquellas promociones que se han visto paralizadas**, en el ámbito de Olloki,

Zizur Mayor, mayo de 2020.

Luis Turiel Díaz.
Arquitecto.