

**Plan Especial de Actuación Urbana parcelas 603 y  
1575 del pg 5 de Tudela**

***PLAN DE PARTICIPACION***

**SINERGON**  
ASSET MANAGEMENT  
& ARCHITECTURE

**deUrban**  
abogados

## ÍNDICE

1.-ENCUADRE DE SITUACIÓN.....	1
2.-OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN .....	2
3.- OBJETO DEL PLANEAMIENTO QUE SE VA A TRAMITAR.....	2
4.-MAPA DE AGENTES .....	3
5.- HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN EMPLEADAS .....	4
6.- INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN AL PLANEAMIENTO QUE SE TRAMITE.....	6
ANEXO I. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	
ANEXO II. REFERENCIA A LA MSE .....	

## **1. CONTEXTO Y MARCO LEGAL**

La Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno- reconoce el derecho de los ciudadanos 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 en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y 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 entre los derechos de los ciudadanos *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.

Si nos fijamos 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 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 quien 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 MSE.
- Conclusiones: Cómo se va incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación

En este contexto y en base a lo establecido se ha desarrollado 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, en su caso, que a lo largo del procedimiento de tramitación del documento deben 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:

- Dar a conocer el proyecto.

- Informar la modificación del Plan (Propuestas, desarrollo, etc.).
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- Modelar en su caso, y teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante, el contenido de la modificación.

### 3. **EMPLAZAMIENTO**

El ámbito objeto del PEAU son las parcelas 1575 y 603 ambas del polígono 5 de Tudela, sitas en la calle Rúa 14 y Cárcel Vieja 3 respectivamente; urbanísticamente son dos parcelas de suelo urbano consolidado ubicadas Enel ámbito PEPRI.



La parcela 1575 es de propiedad privada y la parcela 603 es de titularidad municipal.

#### **4. OBJETO DEL PEAU QUE SE VA A TRAMITAR.**

Este expediente tiene por objeto la tramitación de una modificación del PGOU de Tudela a través de la aprobación de un Plan Especial de Actuación Urbana que permita la reordenación conjunta de ambas parcelas de tal forma que posibilite la apertura de huecos de fachada en la trasera de ambas edificaciones y dignifique el espacio que antecede a la plaza Yehuda Ha Levi, con los ajustes en edificabilidad, alineaciones y espacios libres que resulten necesarios a tal fin.

#### **5. MAPA DE AGENTES**

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso 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, es decir:

- los titulares de las edificaciones sitas en la los números 12, 16 y 18 de la calle Rúa (parcelas catastrales 573, 575 y 576), y del edificio sito en Cárcel Vieja 1 (parcela catastral 604), para lo que se solicita del Ayuntamiento de Tudela la relación propietarios y dirección postal en caso de no ser esta la propia de la ubicación;
- al EPEL Castel Ruiz en representación del Museo Muñoz Sola

De igual forma, se notificará expresamente la convocatoria a la Asociación de Vecinos del Casco Antiguo de Tudela.



(en rojo el ámbito del PEAU, en azul parcelas colindantes a las que se va a convocar)

Así mismo, y con objetivo de lograr una participación más efectiva se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía mediante la publicación de la misma en la página web municipal.

## **6. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR**

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 una sesión presencial en la que se respetaran tanto las condiciones de aforo como las medidas de protección y distanciamiento social exigidas si las hubiera. Si debido a la situación sanitaria, la sesión debiera contar con aforo limitado el acceso a la misma se efectuará por orden de llegada hasta completarlo.

En el caso que nos ocupa se propone el desarrollo de las siguientes actuaciones:

### **6.1.-SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN**

Elaboración de una sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación con los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer la actuación pretendida.
2. Recibir aportaciones/sugerencias por parte de las personas asistentes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- 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, ....)

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de un power point o de fichas explicativas en el que, en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU se recogerán cuestiones tales como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación .... . Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las



personas participantes tendrán a su disposición un turno de preguntas y valoración; el equipo redactor, si es posible procederá a la resolución de las dudas y consultas expuestas.

## **6.2. PARTICIPACION ON-LINE**

Durante 10 días se habilitará la dirección de mail [info@deurbanabogados.com](mailto:info@deurbanabogados.com) "Asunto: Participación PEAU Rúa 14-Carcel Vieja 3" para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

## **6.3. SESION 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. INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION A LA MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL QUE SE TRAMITE**

Como documento conformante de la modificación a tramitar se incorporará un acta en la que se recoja el resultado de la participación efectuada. Las conclusiones que se presenten 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 del power point utilizado.

- 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 modificación del Plan propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

## ANEXO I.

### SITUACION ACTUAL Y ALTERNATIVAS DE ORDENACION VALORADAS

#### SITUACION URBANISTICA DE PARTIDA

**AYUNTAMIENTO DE TUDELA**  
**PLAN ESPECIAL de PROTECCION y REFORMA INTERIOR del CASCO ANTIGUO**

Fecha Emisión: 16-jun-04  
Ficha Urbanística

IDENTIFICACION escala 1/2000 POLIGONO 0005 MANZANA M0235 PARCELA P0603

REGIMEN URBANISTICO	CATALOGACION				DESARROLLO		DESARROLLO.GESTION		
	Arquif.	Recinto	BIC:	Arqueo.	ZIP	Plan Etp.	U.E.	Act.Aisl.	Act.Conj.
Renovación				2				1	

CONDICIONES URBANISTICAS		ACTUAL		PROP.		ACTUACIONES		NECESARIAS.	
O	1 Nº de Plantas	<input type="text"/>	1A	<input type="text"/>	B4	V	1 Demolicion Total	<input type="text"/>	1N
	2 Frente de Edificación	<input type="text"/>	2A	<input type="text"/>	10,50		2 Demolicion Parcial	<input type="text"/>	2N
	3 Fondo de Edificación	<input type="text"/>	3A	<input type="text"/>	16,50		3 Otras	<input type="text"/>	3N
	4 Superficie Parcela	<input type="text"/>	4A	<input type="text"/>	151,05		4 Ref. Fachadas	<input type="text"/>	4N
	5 Superficie Ocupada	<input type="text"/>	5A	<input type="text"/>	151,05		5 Ref. Cubiertas	<input type="text"/>	5N
	6 Superficie Edificada	<input type="text"/>	6A	<input type="text"/>	755,25		6 Otras	<input type="text"/>	6N
	7 Espacio libre privado	<input type="text"/>	7A	<input type="text"/>	0		7 Reforma Patio de Parcela	<input type="text"/>	7N
U	8 Uso Plantas Bajas	<input type="text"/>	8A	<input type="text"/>		8 Otras	<input type="text"/>	8N	
	9 Uso Mayoritario PSuperiores	<input type="text"/>	9A	<input type="text"/>		9 Cambio de USO en P Baja	<input type="text"/>	9N	
	10 Nº de Viviendas	<input type="text"/>	10A	<input type="text"/>		10 " en P Superiores	<input type="text"/>	10N	

**NOTAS A LAS ACTUACIONES**

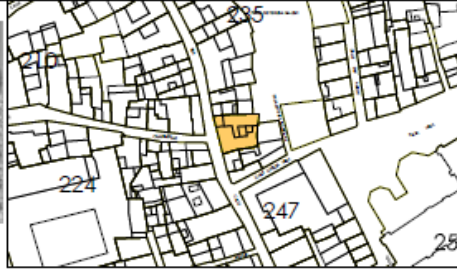
N Cesión espacio público 31,96 metros. 11N

**NOTAS A LAS CONDICIONES**

N 11P

**LEYENDA DE ALINEACIONES**

——— OFICIAL	- - - - - PLANTAS ELIVADAS
——— ALINEACION EN PLANTAS BAJAS	..... CASO DE SUSTITUCION



IDENTIFICACION

escala 1/2000

POUGONO

MANZANA

PARCELA

Rua, 14.

0005

M0285

P1575

REGIMEN URBANISTICO

CATALOGACION

DESARROLLO

DESARROLLO.GESTION

Conservacion\_Renovacion

Arquit.

Recinto

BIC:

Arqueo.

ZIP

Plan Etp.

U.E.

Act.Aid.

Act.Conj.

2

2

1

CONDICIONES URBANISTICAS

	ACTUAL	PROP.
1 Nº de Plantas	84 1A	
2 Frente de Edificación	14,54 2A	
3 Fondo de Edificación	14,20 3A	
4 Superficie Parcela	195,73 4A	
5 Superficie Ocupada	195,73 5A	
6 Superficie Edificada	991,68 6A	
7 Espacio libre privado	0 7A	
8 Uso Plantas Bajas		
9 Uso Mayoritario PSuperiores		
10 Nº de Viviendas		

ACTUACIONES

	NECESARIAS.
1 Demolicion Total	1N
2 Demolicion Parcial	2N
3 Otras	3N
4 Ref. Fachadas	4N
5 Ref. Cubiertas	5N
6 Otras	6N
7 Reforma Patio de Parcela	7N
8 Otras	8N
9 Cambio de USO en P Baja	9N
10 * en P Superiores	10N

NOTAS A LAS ACTUACIONES

N

NOTAS A LAS CONDICIONES

N



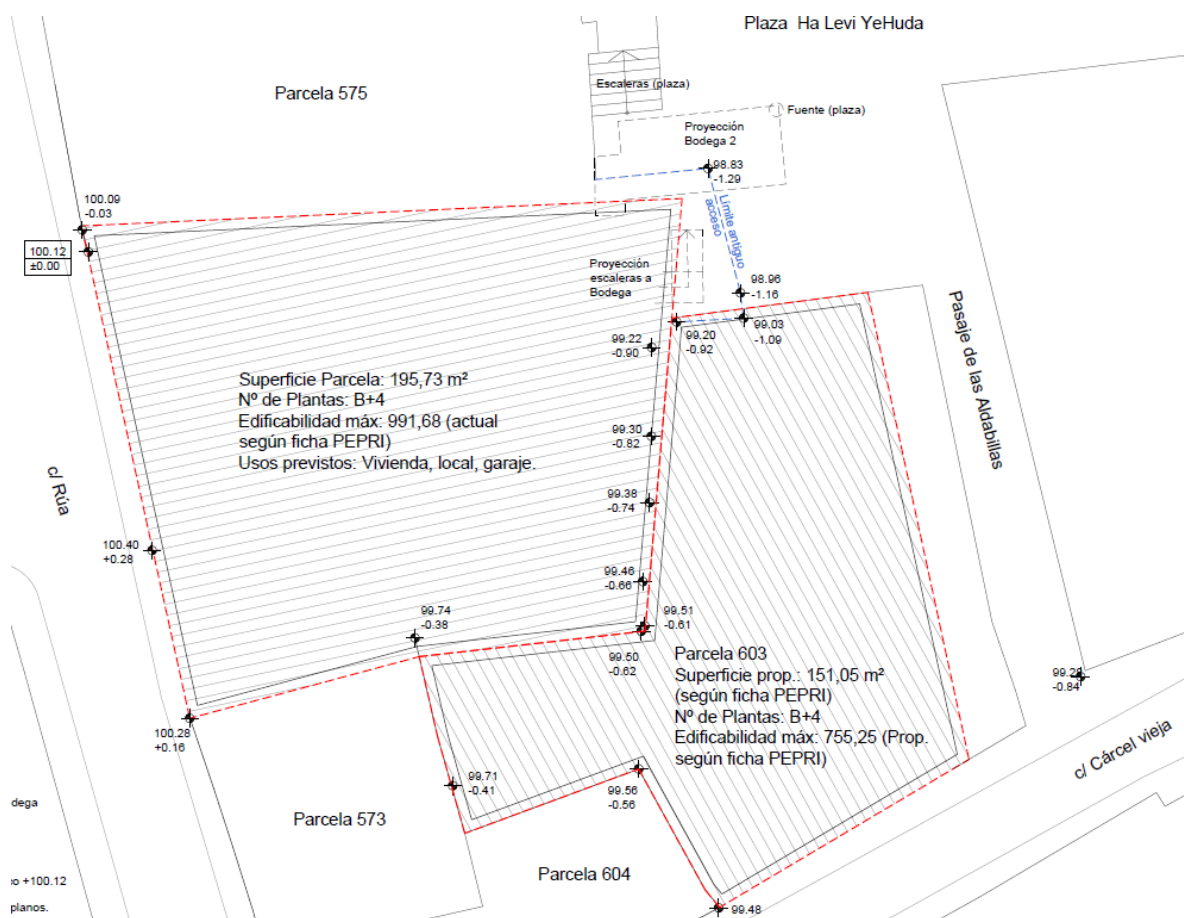
LEYENDA DE ALINEACIONES  
 — OFICIAL  
 — ALINEACION EN PLANTAS BAJAS  
 ..... PLANTAS ELEVADAS  
 ..... CASO DE SUSTITUCION

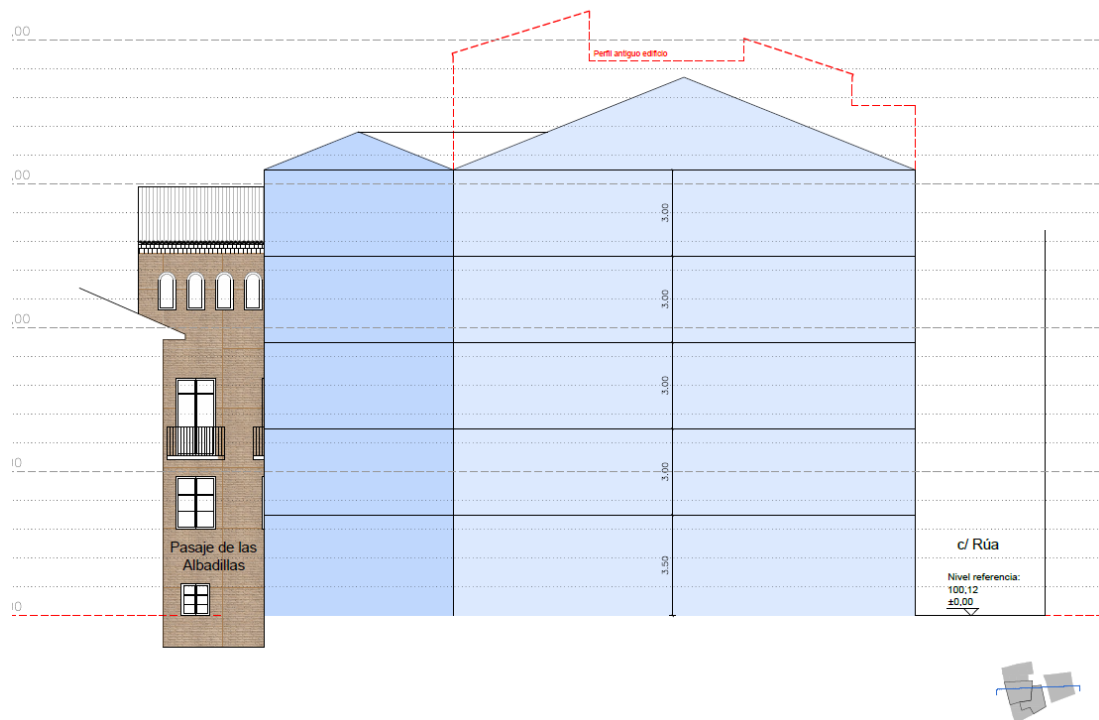
Se trata de dos parcelas de Suelo Urbano consolidado cuya ordenación viene establecida en las fichas del PEPRI que se han transcrito

Se plantean escenarios distintos antes de la propuesta de modificación de Plan definitiva:

- Alternativa 0: no tramitar el PEAU

En este caso la parcela 603, que a pesar de que lleva usándose como acceso a la plaza Yehuda Ha Levi muchos años es una parcela edificable no se vería alterada, es decir conservaría toda su edificabilidad a pesar de lo cual es una parcela de difícil materialización por su configuración y ubicación, y en tanto en cuanto esta no se construyera la construcción de la calle Rúa 14 que sí se va a edificar para sustituir la que se derrumbó quedaría como una muralla de 4 alturas sin huecos afectando negativamente al diseño del entorno.





Se descarta por cuanto entendemos que a pesar de ser lo establecido en el PEPRI es la peor opción desde el punto de vista del diseño de la ciudad, y ello por cuanto cuando el PEPRI se aprobó la edificación de la parcela 603 acababa de ser derribada y por ende no se era consciente de que no se iba a reproducir la edificación en casi 20 años.

Dicho lo cual, y partiendo de la base de que es necesario un cambio de ordenación a través de un PEAU, pasamos a expresar cuales son las alternativas de ordenación del ámbito que se han estudiado.

- Alternativa I:

Normalizar mediante su inclusión en el planeamiento la realidad fáctica actual; es decir alterar el PEPRI para eliminar la edificabilidad de la parcela 603 creando una nueva plaza que conectara la plaza vieja con Yehuda Ha Levi dándole, ahora ya sí, un tratamiento de plaza no como actualmente en

la que simplemente es un acceso, espacio abierto sin tratar, lo que se viene llamando un “no lugar”. De esta forma la parcela 1575 puede abrir huecos en la fachada sur por cuanto darían a un espacio libre público.

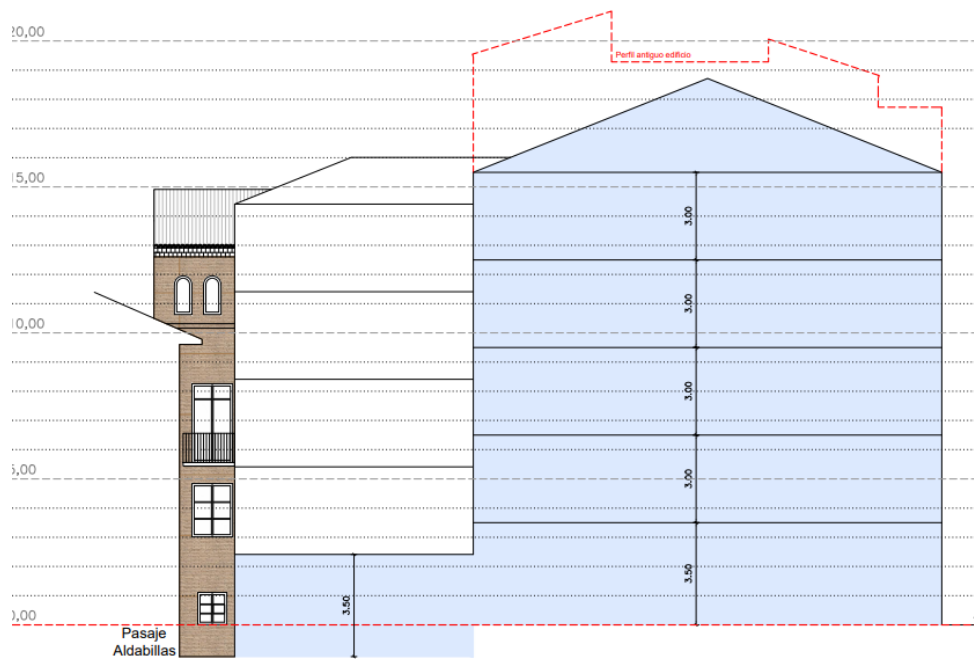
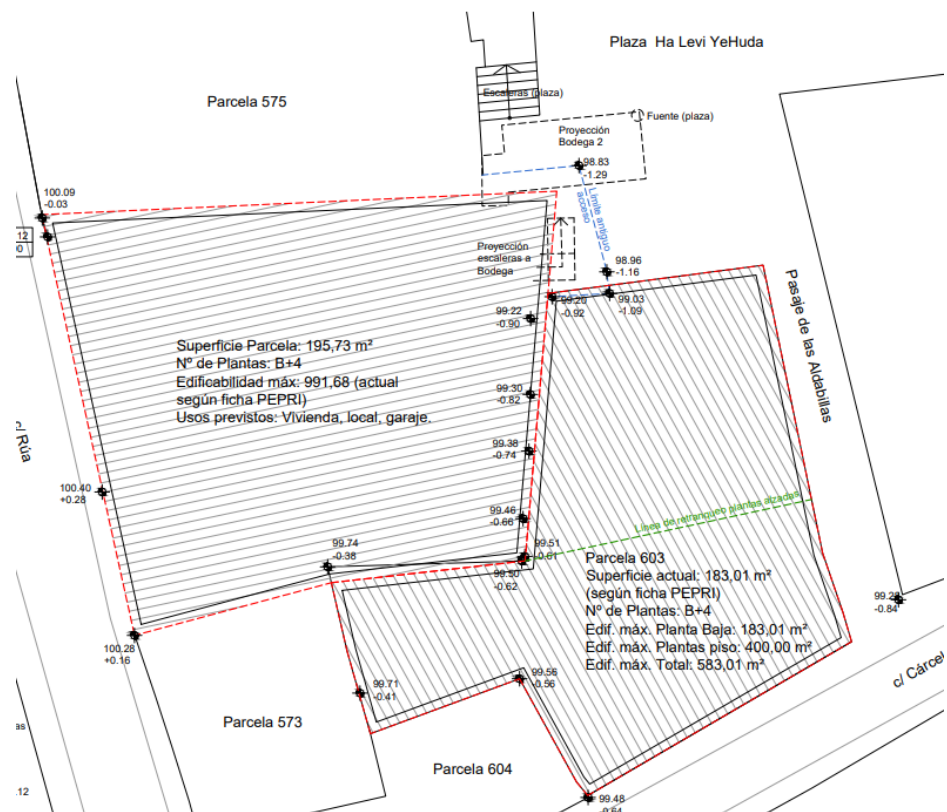


- Alternativa II

Plantea una solución mixta por cuanto la parcela 603 no renuncia a la totalidad de su edificabilidad, pero sí que se plantea la realización de una pequeña plaza a modo de patio de ambos edificios. Ello se logra reubicando la edificación prevista en la parcela 603 con una construcción perimetral con algo menos de edificabilidad que la permitida actualmente hacia la calle Cárcel vieja que diera acceso a una plaza intermedia a través de un pasaje o belena y que permitiera ir abriendo el espacio poco a poco y no de forma abrupta como actualmente está previsto en el PEPRÍ. Esta solución permitiría que tanto la parcela 603 como la 1575 contaran con







En principio, la propuesta que se plantea materializar en el PEAU que se presente a tramitación es la Alternativa III, por cuanto se entiende que es la más continuista en relación a la configuración de los espacios públicos con el PEPR, pero permite aprovechar mejor la edificabilidad de las parcelas, favorecer la construcción de viviendas de mejor calidad y aprovechamiento y dignifica ese espacio urbano.

## **ANEXO II.**

### **REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

El artículo 61 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". La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico; así configura este documento con el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión. Y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un mayor 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.

En el supuesto que nos ocupa la implicación municipal debe analizarse desde la doble perspectiva por cuanto por un lado es propietario de una de las parcelas afectadas y por tanto dentro del análisis de la viabilidad y por otro lado es

la Administración actuante, es decir le afecta el tradicional análisis de la sostenibilidad.

## **1. VIABILIDAD ECONOMICA**

Constituye esta la concreción de la viabilidad económica de la actuación entendiéndose por la misma la previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo).

Tal y como se ha señalado en el anexo anterior se han valorado cuatro alternativas distintas como ordenaciones posibles, en todas ellas la viabilidad de la actuación pretendida en la parcela 1575 no varía y resulta favorable y ello por cuanto:

- (I) no se va a producir un incremento significativo de edificabilidad respecto de lo ya previsto en el PEPRI y por lo tanto no hay un incremento de gastos por mor del PEAU que no puedan ser compensados por los eventuales ingresos;
- (II) no se trata de una operación inmobiliaria al uso por cuanto Verco pretende enfocar esta actuación desde un punto de vista patrimonialista y no especulativo toda vez que se pretende la realización de pisos o estudios no tanto para vender sino para poder proporcionar alquileres interesantes a sus propios trabajadores como principales usuarios.
- (III) en cualquier caso, las alternativas que llevan aparejadas la realización del PEAU mejoran el diseño y la capacidad de alberga viviendas de la edificación al poder tener huecos en ambas fachadas.

A continuación, detallamos en un cuadro con las previsiones de ingresos y gastos en una operación al uso de Rúa14

<b>ESTIMACIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Precio (Sin IVA)</b>
Costes de Construcción Edificio	900.000 €
Costes del Derribo	165.000 €
Gastos de Construcción (Honorarios, licencia)	150.000 €
Gastos del Promotor	40.000 €
Valor de repercusión del suelo	220.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.475.000 €</b>

<b>ESTIMACION INGRESOS</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Precio (Sin IVA)</b>
Hipótesis venta. Vivienda	1.550.000 €
Hipótesis venta. Locales	150.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.700.000 €</b>

Por el contrario, en el caso de la parcela 603 sí que las diferentes alternativas plantean escenarios muy distintos,

- Alternativa cero:

A pesar de que es la actualmente prevista por el PEPRI, teniendo en cuenta la configuración de la parcela, los costes de construcción actuales, y a la luz del tiempo que lleva disponible para su ejecución sin que se haya planteado ningún proyecto parece que resulta la opción menos atractiva desde el punto de vista de su viabilidad económica ya que los gastos van, casi a superar los ingresos.

- Alternativa I:

Supone renunciar a la edificabilidad y prevé la ejecución de una plaza, ello implica que desde el punto de vista de viabilidad de la actuación hablamos de una propuesta neutra, si bien se torna un espacio edificable en un espacio público, uso al que por tora parte se viene destinando desde hace aproximadamente 20 años, por lo que se deja de percibir un potencial ingreso, como decíamos no parece factible que tal ingreso fuera a ser una realidad.

- Alternativa II y III:

El cambio de diseño de la edificabilidad de la parcela 603 mejora la calidad de las posibles viviendas, y se abre la posibilidad a ejecutar esta de forma conjunta o coordinada con la parcela 1575 lo que redundará en un abaratamiento de los costes.

## **2. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

En lo que se refiere a la variable de la sostenibilidad interesa conocer el impacto de las previsiones contenidas en el PEAU en la hacienda pública, en el sentido de establecer el cual es el equilibrio que las actuaciones pretendidas suponen ponderando las cargas (ejecución de actuaciones no previstas, mantenimiento y conservación de nuevos espacios y/o equipamientos, ....) y los ingresos que por mor de la actuación se pudieran generar; en concreto, en el caso que nos ocupa este equilibrio se muestra favorable a la Administración, ya que:

- a) Las actuaciones previstas dignifican el espacio urbano existente y mejoran las previsiones del planeamiento desde el punto de vista del diseño urbano por lo que, aún en las alternativas que implican ampliar el espacio público, su ejecución no recaerá en el Ayuntamiento de Tudela y su mantenimiento no supondría ningún sobrecoste, habida cuenta que actualmente ya se está usando a tal fin.
- b) Se generan una serie de ingresos que se derivan del desarrollo de la actuación prevista en el PEAU formados por impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (licencias urbanísticas, licencias de apertura), así como por la compensación económica si se dieran. Por lo que la administración recibirá un flujo positivo.

En Tudela, a 18 de octubre de 2022



Laura Lamana

DeUrban Abogados SC