



Calle Aranaz y Vides 11, 1º B 31500 Tudela, Navarra
Calle Arcadio María Larraona 1, 2ª planta, 31008 Pamplona
Teléfono: 948045858-848463360
Mail: jramirez@icatudela.com
Web: <https://deurbanabogados.com>

EFREN MUNARRIZ CLEMONS, arqto.

Polígono Municipal Vial Transversal 2 Tudela
Tfno. 948 82 72 35 arquitectosmunarriz@gmail.com

PLAN DE PARTICIPACION

***del Plan Especial de Actuación Urbana en las Parcelas nº
1129 Y 1130 del Polígono 5 de TUDELA.***

Noviembre, 2025

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. La literalidad del precepto es la siguiente:

1. *Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*
2. *En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de*

participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

3. *Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*
4. *El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

En el precepto transcrito se recogen dos fórmulas de participación, así el apartado segundo que se refiere a la tradicional fórmula de participación existente en todo procedimiento administrativo de aprobación de cualquier tipo de planeamiento cual es la publicación de la documentación aprobada inicialmente para su sometimiento a exposición pública durante como mínimo veinte días, esta participación genérica y habitual se refrenda posteriormente ya que también se recoge de forma específica en los artículos en los que se regula la tramitación de cada instrumento de planeamiento en concreto para los PEAU en el art 72, que además amplía ese plazo mínimo a un mes.

Y por otra parte se establece una “participación reforzada” para los instrumentos de ordenación territorial, los planes parciales y especiales, y para las modificaciones de planeamiento en las que se planteen actuaciones de nueva urbanización (apartado 3 de precepto) 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.

Como se ha indicado este proceso de participación del apartado 4 es previo a la aprobación inicial y se configura como un instrumento que permita definir el diseño de la ciudad de manera apriorística, por ello complementa a la información pública en la que ya en su caso se alega frente a una propuesta concreta que ya ha pasado el primer hito tramitatorio. 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 a 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

Los procesos de participación, como la fase más inicial de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, tienen como finalidad que la ciudadanía, en general, y aquellas personas o colectivos más afectados por lo que se plantee, en particular; pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del mismo. Para ello es preciso que las personas participantes (I) conozcan de una forma directa, accesible y comprensible (teniendo en cuenta que el lenguaje urbanístico tiene un importante componente técnico-jurídico), tanto la propuesta que se va a realizar como el proceso analítico llevado para escoger dicha alternativa como la más adecuada, y (II) que se articule un sistema de participación cómodo y confiable estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan tanto consultar cuantas dudas surjan respecto de la materialización de lo pretendido, como realizar aportaciones y valoraciones al proyecto

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

La iniciativa que se pretende participar es con el objeto de redactar y tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) en las parcelas catastrales 1129 y 1130 del polígono 5, calle Doña María Ugarte y Paseo del Queiles que resuelva la articulación entre las calles Ugarte Doña María con el paseo del Queiles.

4. **OBJETO**

Con fecha 24 de febrero de 2025 el Ayuntamiento de Tudela ha aprobado definitivamente la Modificación del PEPRI de Tudela en la manzana 280 del polígono 5, que afecta a las parcelas: 1129, 1130, 1131, 1138, 1132, 1133, 1134 y 1801 — calles Misericordia, 2; Doña María Ugarte 2 ,4,6,8 y 12; con el objeto de excluir las mismas del PEPRI, por no estar incluidas en el ámbito BIC declarado por el Decreto Foral 135/1992, de 6 de abril, BON N° 51 de 27 de abril, Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico.

Las edificaciones de la manzana 280 son irregulares en alturas, carecen de identidad en los métodos constructivos y son distantes en sus tiempos de construcción. Las alturas de los edificios oscilan entre baja más una planta en uno de los edificios incluidos en esta modificación, -que por la altura de la baja resulta equivalente a una baja +2-, baja+3 en los inicios de la calle Ugarte Doña María desde el arco de la plaza, baja +4 y baja +3 nuevamente en el remate de la manzana.

En líneas generales la manzana 280 se compone de una mezcla de edificios de diversas épocas de construcción con acabados que combinan el ladrillo cara vista con enfoscados de mortero de cemento. En el giro de Ugarte Dña. María con la calle Misericordia y con un desarrollo importante hacia ambas, se construyó en los años 70/80 un edificio con altura de baja, Principal y 6 plantas más ático con una volumetría en una relación excesivamente desigual con los edificios existentes de nuestra manzana. Es esta suma de situaciones las que sirven de base para la propuesta de nueva ordenación una vez que la manzana se ha desvinculado de la delimitación actual del PEPRI.

En otro orden de cuestiones y que afectan a la importancia de la situación- ocasión que se plantea- no se puede pasar por alto que la calle Ugarte Doña María se encuentra con dificultades de articulación con el paseo del Queiles, algo que ha generado una cierta degradación de las plantas bajas en forma de desocupación y falta de interés del mercado.

Es obvio que esta banda edificatoria precisa de una revisión en cuanto a alineaciones y volumetría en el remate de la manzana, en lo que resultaría la redefinición del acceso al paseo del Queiles en su conexión con uno de los accesos a la ciudad, y que puede resolverse de mejor forma

en el Plan General mediante herramientas propias de suelo urbano, que en un instrumento especial de protección del Casco Antiguo.

Para ello, y mediante un PEAU, se propondrá la redefinición del acceso al paseo del Queiles en su conexión con el acceso a la ciudad desde la cuesta de Loreto mediante nuevas alineaciones y volumetrías.

Se propone la construcción de un nuevo edificio más acorde con las condiciones de su entorno construido, que contiene, en el remate de manzana, un cambio de alineación progresivo de la planta baja y, en menor medida en las plantas elevadas, para dotar al espacio público de un espacio de mayor rango que el actual, por tratarse de la articulación del acceso al Paseo del Queiles desde Ugarte Doña. María y la calle Misericordia.

El artículo 61.2 TRLFOTU establece que los Planes Especiales de Actuación Urbana persiguen como alguna de las siguientes finalidades: a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria; b) Regular actuaciones de dotación; y, c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. En este caso se plantea una actuación de dotación con sus correspondientes deberes.

La normativa resultante de la modificación posibilita una actuación conjunta de las parcelas 1129 y 1130 mediante un PEAU.

«Manzana entre Doña María Ugarte, Misericordia y Paseo del Queiles.

Las parcelas 1131, 1138, 1132, 1133, 1134 y 1801 del polígono 5 son suelo urbano consolidado. Se incorporan a la Zona 3, UI 7 del PGOU. Su régimen urbanístico será el previsto en el artículo 38 del vigente PGOU de Tudela.

Las parcelas 1130 y 1129 del polígono 5 son suelo urbano consolidado. Se incorporan a la Zona 3, UI 7 del PGOU.

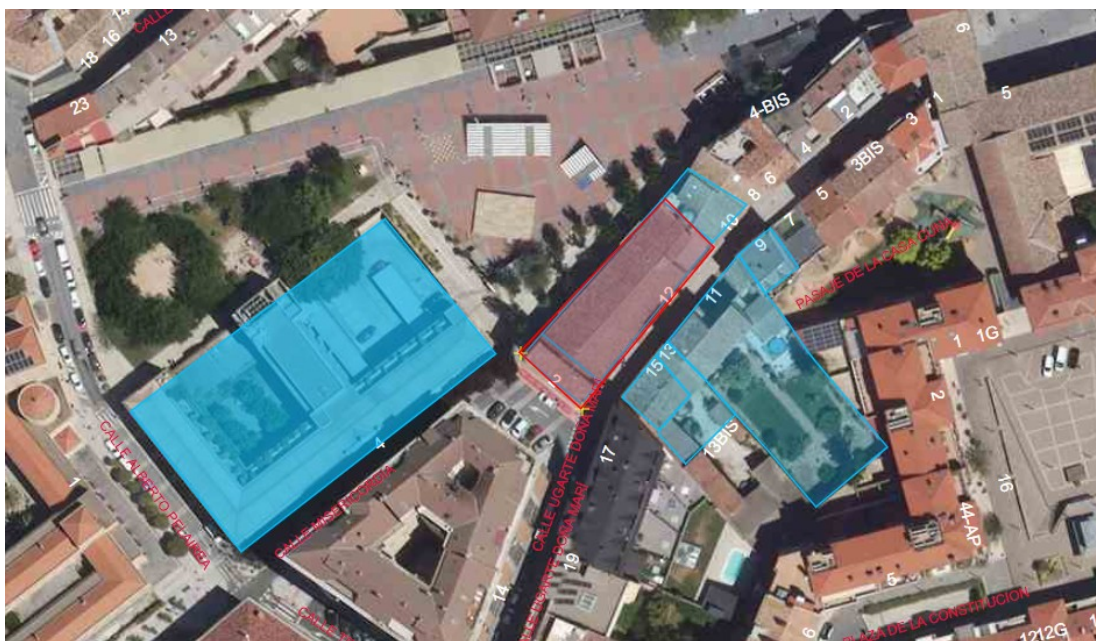
De conformidad con la legislación vigente, y mediante un PEAU, se propone una actuación conjunta de las parcelas 1129 y 1130, con el objetivo de redefinir y mejorar el acceso al Paseo del Queiles, revisando sus alineaciones y volumetría en el remate de la manzana».

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 las siguientes parcelas catastrales, para lo que se solicita del Ayuntamiento de Tudela la relación de propietarios y dirección postal en caso de no ser esta la propia de la ubicación;
 - Parcela 1131, polígono 5. Ugarte Doña María 10.
 - Parcela 1411, polígono 5. Misericordia 4
 - Parcela 1308, polígono 3. Ugarte Doña María 15
 - Parcela 1306, polígono 3. Ugarte Doña María 13
 - Parcela 1305, polígono 3. Ugarte Doña María 11
 - Parcela 1304, polígono 3. Ugarte Doña María 9



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

Se solicita al Ayuntamiento se notifique, o nos sea facilitada la relación de propietarios catastrales y su dirección exacta, para ser notificados por correo.

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

No existen entre la normativa de aplicación ningún mandato sobre cuál debe ser el modelo concreto de participación que se efectúe por lo que este debe ajustarse al objeto y al alcance del instrumento de planeamiento que se vaya a tramitar, tanto en su contenido documental, como en la metodología teniendo en cuenta el objetivo genérico de estos procesos expuesto anteriormente;

Es el Plan de Participación elaborado ad hoc en base a la incidencia, trascendencia e implicaciones que ostente cada actuación, validado por la Administración, donde se concreta el formato y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación.

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

6.1.-SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN

Se propone la realización de una sesión de carácter informativo y con vocación de participación; dado el perfil de los agentes escogidos se ha optado por sesiones presenciales. Para conseguir los objetivos del proceso de participación sesión tendrá los siguientes objetivos, a saber, dar a conocer la actuación pretendida y recibir aportaciones/sugerencias la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

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 las alternativas del PEAU.
- Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias,...)

Dado el perfil de los agentes escogidos se ha optado por una sesión presencial, en el local municipal habilitado al efecto, Centro Cívico de la Rúa, proponiendo como fecha para la celebración

de la sesión la semana del 9 al 10 de diciembre de 2025 o en su caso de no poder ser las fechas anteriores, los días 16 o 17 de diciembre de 2025.

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.

Se efectuará un acta, a la que se incorporará la documentación facilitada en la sesión, y en el que se recogerán las cuestiones planteadas de forma anonimizada.

6.2. PARTICIPACION ON-LINE

Durante 10 días se habilitará la dirección de mail info@deurbanabogados.com “Asunto: Participación PEAU parcelas 1129 y 1130” 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.

6.4. COMISIÓN DE URBANISMO

Se plantea, como una fase más del proceso de participación, la realización de una sesión de presentación a la corporación municipal bien en la Comisión de Urbanismo o Gerencia bien en la forma que plantee el Ayuntamiento a fin de que los ediles conozcan la propuesta y puedan plantear dudas y sugerencias

7. CONCLUSIONES DEL PROCESO. Incorporación del resultado de la participación al planeamiento que se tramite

Como documento conformante del PEAU a tramitar para la ordenación del ámbito, 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 ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Para que realmente se cumpla la finalidad de los procesos de participación se deben aportar al proceso, en la medida que sea posible, no solo la ordenación que se pretende proponer en el PEAU sino también las alternativas que se hayan valorado indicando los motivos por los que se opta por una y no por otras.

Alternativa 0: Representa como punto de partida y sin tramitación de PEAU, la volumetría y ocupación que el P.E.P.R.I. establecía para las parcelas 1129 y 1130 antes de ser excluidas de aquel, mediante documento de tramitación PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PEPRI MANZANA 280, aprobado inicialmente con fecha 10/11/24. Esta alternativa consiste en mantener las parcelas en baja + 2 y baja +3 y aprovechamiento de bajo cubierta constituyendo un proyecto único tal y como figura en fichas particulares del PEPRI

Superficie unificación parcelas: 693.58 m2

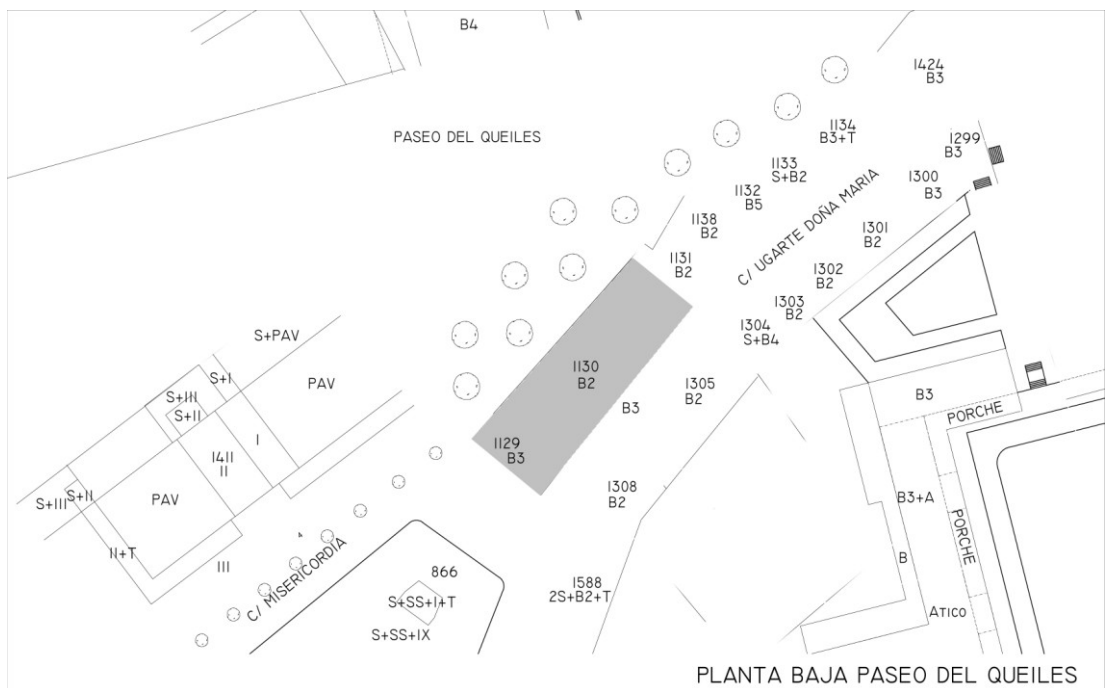
En este primer caso se representa para las parcelas 1129 y 1130 la volumetría que se adjudicaba a las mismas antes de ser excluidas del PEPRI y quedar incorporadas, junto al resto de la manzana, a la Zona 3, UI7 como suelo urbano consolidado según PGOU de Tudela vigente. El volumen resultante expresado en esquemas es de de Baja +2 y baja + 3 + áticos, ya permitidos desde la nueva situación.

. A efectos de alturas permitidas, la planta baja a Queiles, dada la diferencia de rasante entre esta y Ugarte, tendría consideración de planta de sótano.

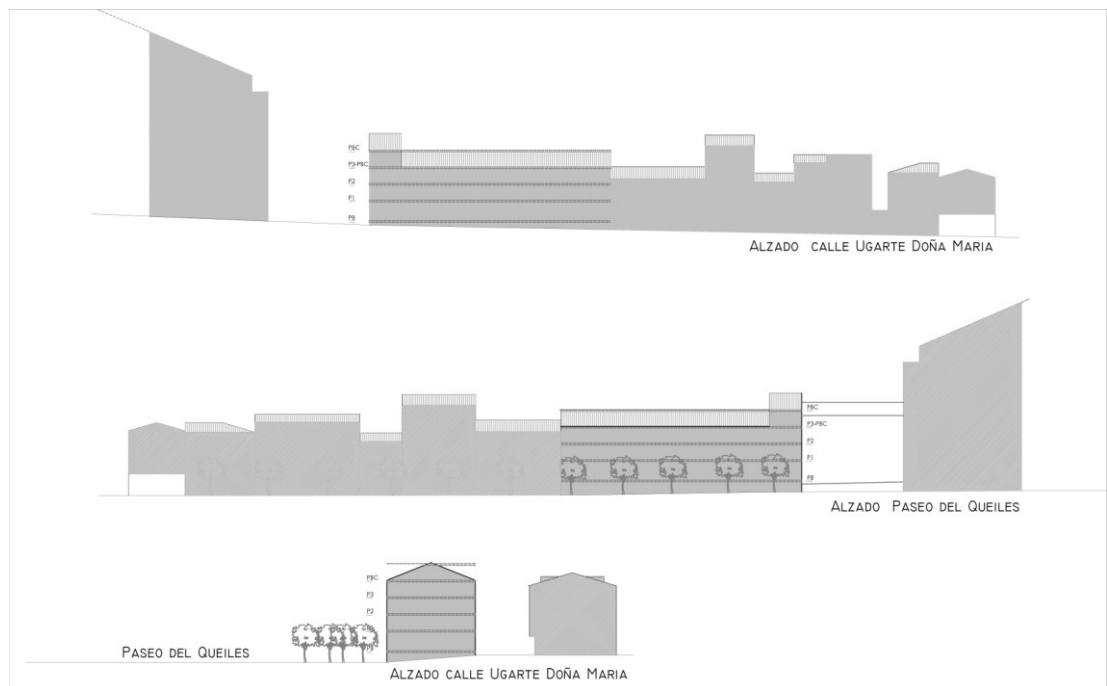
En esta solución, tal y como se ha comentado anteriormente se permite el aprovechamiento de bajo cubierta, se plantea ático retranqueado a fachadas principales tal y como se indica en esquemas volumétricos.

Esta opción representada en el esquema correspondiente, contempla para la nueva edificación que sustituye a las existentes los ajustes de la superficie edificada a los límites de la parcela resultante de la unificación, sin cesión alguna al espacio público.

En nuestra opinión esta alternativa se muestra menos solvente para resolver los problemas de articulación, remate y equilibrio edificatorio derivados de la singular posición urbana de la nueva parcela unificada que las alternativas I y II







ALZADOS VOLUMETRICOS DE LA ALTERNATIVA 0

ALTERNATIVAS REFORMADORAS: elaborar y tramitar un PEAU para las parcelas 1129 y 1130
Superficie unificación parcelas: 693.58 m2

Se plantean dos alternativas que implican la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana por cuanto plantean modificaciones respecto de la ordenación propuesta que van más allá de la mera recomposición de volúmenes o reajuste de alineaciones.

Ambas opciones implican a priori que la actuación que se propondrá se incardinará en las Actuaciones de Dotación establecidas en la legislación (art 90 TRLFOTU), por lo que le resultan de aplicación a efectos del régimen de derechos y deberes lo contenido en el artículo 96.2 TRLFOTU, es decir la participación de la Administración en las plusvalías y el reequilibrio dotacional que en su caso se requiera, que en principio, dada las condiciones del ámbito se monetizarán. (A efectos de cálculo de dotación se tendrá en cuenta lo prescrito para las alturas de edificación dado el cambio de rasante entre las calles Ugarte y Pase del Queiles)

Igualmente el PEAU que se presenta a tramitación, deberá observar las determinaciones sobre vivienda reguladas en el art. 54 TRLFOTU, concretando estas en función de las magnitudes finales que se establezcan como normativa propuesta (edificabilidad, número de viviendas,), en concreto se establecerá si por causa de la actuación se produce, o no, un incremento de capacidad residencial que suponga que operen las reservas para viviendas de protección oficial del citado precepto (esto es, el destino del 50% de la nueva capacidad residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública con la salvedad de que si este incremento no resulta superior a 3 viviendas el Ayuntamiento podrá reducir o eliminar este estándar)

Alternativa I: Establecer en dicho PEAU una ocupación del 100 % del suelo resultante y una altura regular de B+4+ático

Se plantea la ocupación al 100% de la parcela resultante de la unificación de las parcelas 1129 y 1130, que está en el origen de todo el recorrido del planteamiento, es decir, no se realiza cesión alguna al espacio público y se mantienen las alineaciones actuales.

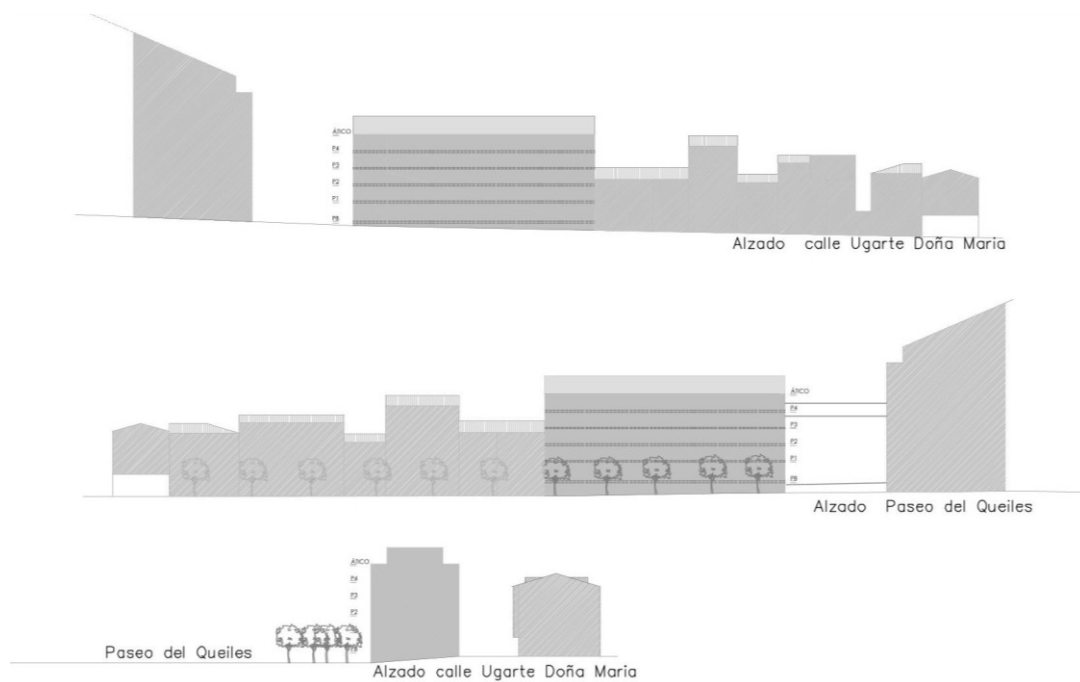
Del mismo modo, que en la alternativa 0, se plantea una planta baja hacia Ugarte ligeramente elevada, que por la diferencia de rasante con el Paseo del Queiles proporciona para este una planta baja, que tal y como se ha expresado anteriormente, tendría un carácter de sótano para la calle Ugarte Dña. María.

Se plantea una altura regular de Baja +4 elevadas respecto a la calle Ugarte Dña. María.

En esta opción la superficie edificada se adaptaría a los límites de la parcela resultado de la unificación sin incluir cesiones al espacio público. Se plantea ático retranqueado a fachadas principales según lo exigido en Plan Municipal.







ALZADOS VOLUMETRICOS DE LA ALTERNATIVA I

Alternativa II. Incorporar una cesión de espacio privado para uso público y nuevas alienaciones Las alturas propuestas serían de B+3/ B+4 en remate y áticos según esquemas adjuntos.

El planteamiento de la ordenación parte de la necesaria modificación de los volúmenes construidos más comprometidos con la solución urbana que se plantea, tanto como remate de la manzana como de articulación de los accesos al paseo del Queiles.

La propuesta como conjunto unitario plantea, mediante su volumetría y el trazado de nuevas alineaciones, facilitar una solución final arquitectónica al remate de la manzana M0280, solución, que de acometerse con las parcelas por separado, resultaría insolvente frente a su posición urbana.

La cesión de espacio privado para uso público que se plantea aligera el volumen de todas las plantas, permitiendo abrir perspectivas hacia el Paseo del Queiles y evitando así la angostura de paso existente entre la calle misericordia, Paseo del Queiles y Ugarte Dña. María. A partir de esta volumetría que definen estas alineaciones se abren mayores posibilidades de soluciones arquitectónicas para el remate de la manzana.

En la volumetría general de toda la manzana y a nivel de fachadas, se busca una solución escalonada y ascendente desde la aceptación de las condiciones actuales de los edificios que parten desde el arco de acceso a la Plaza de los Fueros hasta el de remate con la altura máxima en el extremo final de la manzana. Se plantea un edificio capaz de resistir estas condiciones de presión volumétrica que establecen las edificaciones existentes en todo su desarrollo.

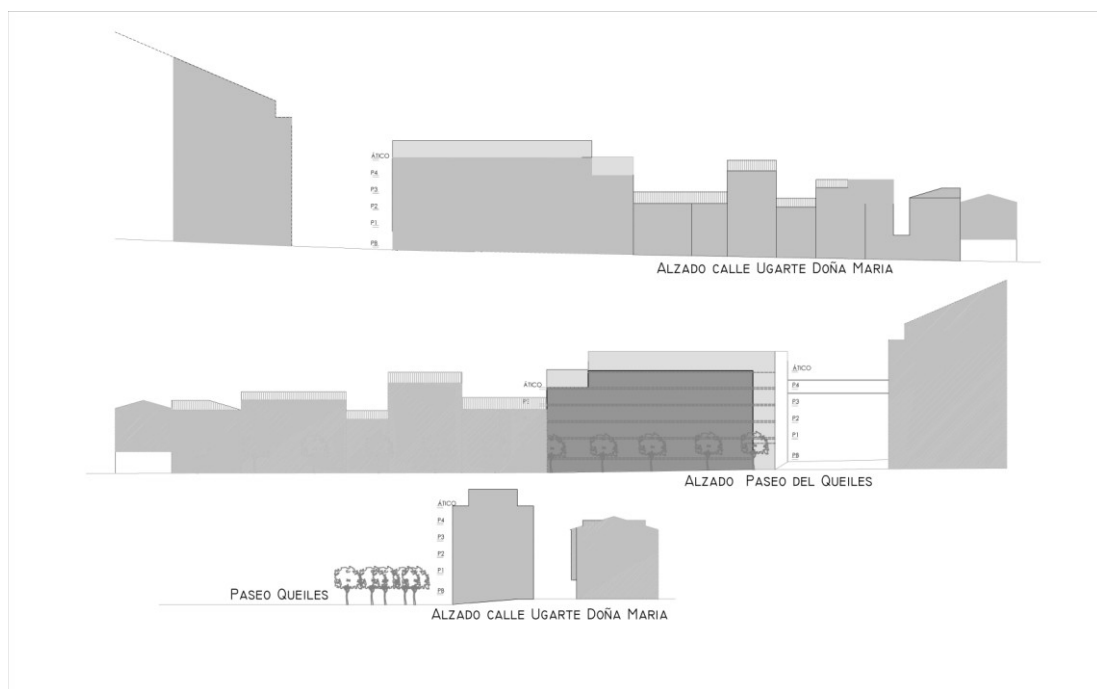
Todos estos recursos urbanísticos mencionados se destinan a la parte de acceso al Paseo del Queiles, mientras que hacia la plaza de los Fueros la propuesta se serena hasta el Baja +3, para fundirse con los edificios existentes sin superar las alturas dominantes.

Por lo tanto, las alturas parten de una planta baja+3 hasta un baja +4 en el remate buscando así una relación equilibrada con el baja+Principal+6+ático del edificio más elevado del entorno. Por encima de estas plantas se plantean espacios habitables – áticos - retrasados respecto a las fachadas principales y sin retranqueo hacia el edificio más elevado citado anteriormente, tal y como se representa en esquemas adjuntos.

El volumen propuesto se ajustaría a las nuevas alineaciones en todas las plantas, alineaciones que afectan fundamentalmente al lado menor de la edificación. Dentro de este volumen se considerarían los áticos sobre el baja más tres y sobre el baja más cuatro.







ALZADOS VOLUMETRICOS DE LA ALTERNATIVA II

Entre las alternativas I y II, es esta segunda la que se considera que mejor equilibra la viabilidad económica de la actuación, parámetro exigido por la propia legislación, con el obligado beneficio para el interés general, ya que más allá de la mejora del diseño urbano que ambas generan, lo cual ya redundaría en favor de dicho interés; en esta las líneas de equilibrio edificatorio con los edificios colindantes, tanto en medianeras como en remate y la modificación de alineación, que permite una cesión de espacio privado a uso público en el remate propuesto; lo que genera una mejor articulación de los espacios públicos que confluyen en el remate de la manzana

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”

Este informe o memoria se configura como el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que versa sobre asuntos que podemos tildar como “privados” ya 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 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.

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.

En el supuesto que nos ocupa el PEAU determinará la cuantificación económica de los derechos y deberes de cada una de las actuaciones de dotación, y el destino de los ingresos

obtenidos como monetización de las cesiones correspondientes, si bien desde el punto de vista de la viabilidad todas las alternativas propuestas responden a valores factibles en el mercado; Y en lo que se refiere a la variable de la sostenibilidad sea cual sea el contenido concreto que adopte el PEAU, resulta favorable para la hacienda local, toda vez que el Ayuntamiento de Tudela obtendrá ingresos derivados de impuestos (5% ICIO, incremento en la contribución urbana, 1ª ocupación, actividad clasificada-garajes,), tasas (0,5%), y en su caso por la monetización de la participación en plusvalías. Derivado de la cesión del espacio urbano el ayuntamiento asumirá los costes relativos a su mantenimiento que vendrán a incorporarse sin problemas de asunción a las partidas correspondientes a tales gastos del presupuesto municipal.

En Tudela, Noviembre de 2025

Lda. Laura Lamana Pastor
Abogada
deUrban abogados S.C.



Efrén Munárriz Clemos
Arquitecto