

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
AVENIDA ZARAGOZA 33 BIS
TUDELA (NAVARRA)

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

REDACTOR:

RENATO ALEGRIA MORACHO, ARQUITECTO. ALTRUM ARQUITECTURA S.L.P.

PROMOTOR:

INVERTI – INVERSIONES TORRES IRIGOYEN

FECHA:

SEPTIEMBRE 2025

INDICE

1. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL
2. OBJETIVOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
3. JUSTIFICACION URBANISTICA. NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
4. AGENTES
5. FASES Y HERRAMIENTAS DE LA PARTICIPACION
6. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS
7. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble CONSULTAR EN PÁGINA WEB
Municipio TUDELA Cód. 232 Entidad TUDELA Cód. Seg. I/ARLZNHZEBB
Expedida el 31/8/2021 vía Internet https://catastro.navarra.es

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
2 297 1 2	AV ZARAGOZA, 33-BIS Bajo	77,00		PORCHE



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.
(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

1.- ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

La parcela objeto del PEAU pretendido está clasificada como **Suelo Urbano Consolidado** incluida dentro del Área de Reparto 2-B de la Unidad de Ejecución 30. El uso y tipología edificatoria del área es la de vivienda colectiva de promoción libre.

Según el Plan General de Ordenación Urbana la normativa de la Unidad Integrada N°7 clasifica el suelo en PB+IV. Cuenta con una superficie máxima edificable de 1.963 m2 y 4.075 m2 unidades de aprovechamiento urbanístico según proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en pleno del 19 de julio de 1997.









En el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación del que formó parte la parcela que nos ocupa era habitual la compra de edificabilidad-aprovechamiento (UAS) al Ayuntamiento para poder edificar toda la volumetría normativamente posible en los solares que por un motivo u otro no contaban con dicha edificabilidad-aprovechamiento. Es decir, como en el caso que nos ocupa, se podía construir según normativa urbanística de volumen y alturas una volumetría para la que, sin embargo, el solar en cuestión no tenía suficiente edificabilidad-aprovechamiento adjudicado.

Esta posibilidad desapareció a mediados de los 2000 a raíz de un recurso interpuesto en el TAN por promotores de la zona, que acabó consiguiendo lo contrario de lo que perseguía y dejó en una situación ilógica a solares como el referido, paralizados durante años por la imposibilidad de edificar completamente la volumetría que la normativa urbanística les permite, creando “huecos” incongruentes en la ordenación urbana de la localidad que a nadie benefician, manteniendo estériles solares que podrían albergar viviendas, comercios o dotaciones para la ciudadanía, amén del efecto “feísta” que sobre la propia continuidad de las fachadas de las vías en que se ubican crean, más en el caso de ubicaciones tan principales como la que nos ocupa, en la mejor zona de la arteria principal de la ciudad.

EL PEAU EN EL 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

Con la aprobación de la modificación de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se da cabida, entre otras cosas, a la redacción de Planes Especiales de Actuación Urbana (PEAU), entre cuyas tipologías se incluye la de PEAU de DOTACIÓN que permite adecuar las posibilidades edificatorias de solares como el que nos ocupa.

En ese mismo Texto Refundido (TRLFOTU), en su artículo 7, puntos 3 y 4, recoge:

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.

Es por ello que, previamente a la presentación para aprobación inicial del PEAU de DOTACIÓN pretendido, se realiza el presente Plan de Participación Ciudadana.

2.- OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El proceso de Participación Ciudadana pretende que, identificando aquellos agentes directamente afectados por el PEAU previsto, así como el conjunto de la ciudadanía, puedan conocer, consultar y aportar (de manera no vinculante) a las actuaciones planteadas, previamente a la presentación del documento definitivo para su Aprobación Inicial por parte de la Administración competente.

Dicho proceso debe conseguir exponer de manera comprensible para los agentes implicados en la Participación la propuesta pretendida, así como el desarrollo que la ha dado a lugar y su justificación urbanística y legal, dando cabida a consultas y aportaciones (no vinculantes) por parte de dichos agentes que puedan incluso enriquecer la propuesta antes de su tramitación definitiva (ellos sin óbice de verse obligada durante su tramitación al preceptivo periodo de exposición pública y posibles alegaciones) Esas consultas y/o propuestas deberán recogerse en las conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana e incluirse en el documento definitivo del PEAU, con especificación, en su caso, de las modificaciones introducidas en el documento definitivo como consecuencia del Proceso de Participación Ciudadana.

3.-JUSTIFICACIÓN URBANISTICA. NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En el solar que nos ocupa, conforme al PGOU, por una parte se pueden edificar planta baja más 4 elevadas y ático retranqueado, pero por otra ello se hace inviable con la edificabilidad recogida en el proyecto de reparcelación de 1.963 m² ya que sólo permite una crujía uniforme de 6 metros en plantas I a IV dejando como resultante 3 metros de crujía para el ático además de un gran espacio residual desaprovechando las características favorables de la parcela en cuanto a su emplazamiento. (ALTERNATIVA 1) Dichas crujías están muy por debajo del estándar habitual, de entre 12 y 15 metros, al igual que el tamaño del “patio” central, muy por encima de lo necesario para dar cumplida iluminación y ventilación a las futuras estancias interiores de un hipotético edificio. Como se ha señalado en el apartado antecedentes, en la época en que se aprobó el proyecto de reparcelación del que se deriva esta situación, ello no era un problema, puesto que se podía comprar al Ayuntamiento “edificabilidad/aprovechamiento” hasta completar las posibilidades volumétricas de la normativa urbanística. Si quisiéramos realizar un edificio con las crujías y patio central “estándar” nos encontraríamos con que sólo podríamos construir planta baja más 2 elevadas y ático retranqueado. (ALTERNATIVA 2)

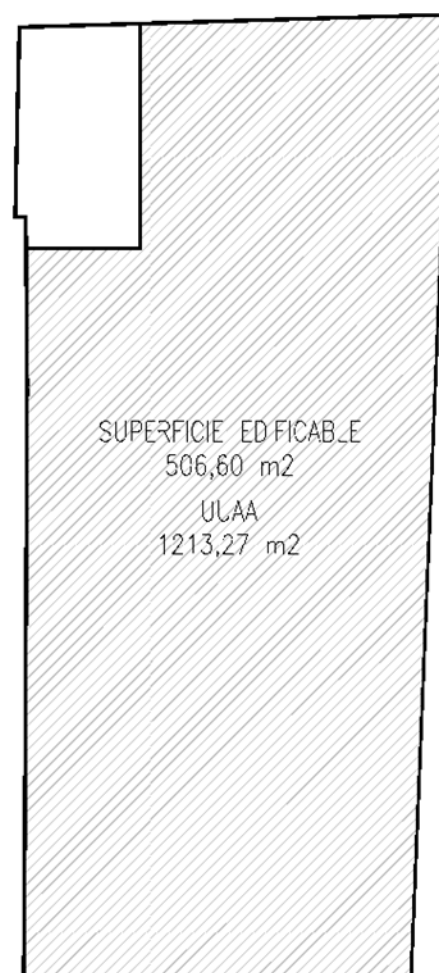
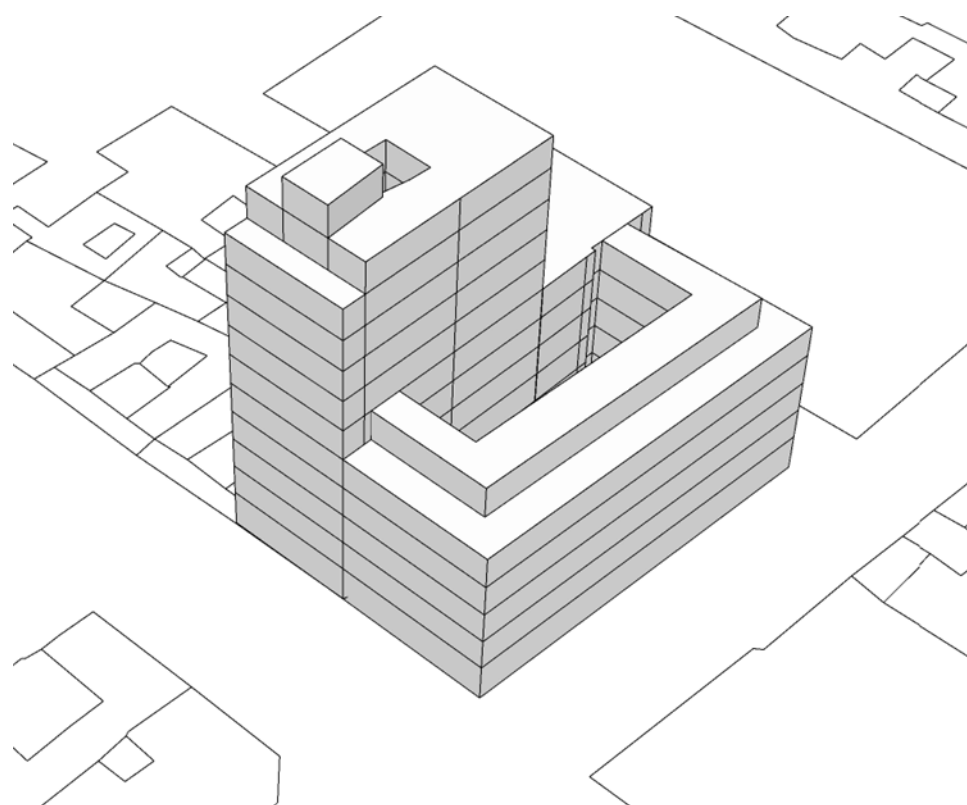
La edificación de PB+IV+A se adecua de forma racional en relación con su entorno ya que sobre Av. Zaragoza colinda con un edificio de PB+IX y por calle Fernando Remacha PB+VI. La parcela está ubicada en una manzana muy densamente habitada con residencias colectivas, y en una calle principal donde no suele haber una mezcla de diferentes tipologías de edificios, por lo que parece lógico la edificación de dicha volumetría, pero con una crujía estándar, de entre 12 y 15 metros de fondo, que en el ático se reduce a entre 9 y 12 metros, con un patio central de dimensiones lógicas para iluminar y ventilar las estancias interiores. Para realizar esta propuesta, ya sería necesaria una edificabilidad extra de unos 700 m², no así en el caso del aprovechamiento urbanístico, del cual la parcela cuenta con excedente incluso para estos 700 m² extras de edificabilidad pretendidos por el PEAU (ALTERNATIVA PROPUESTA PEAU), otra grave incongruencia del proyecto de reparcelación aprobado en su momento, establecer una edificabilidad muy baja que impide al propietario del suelo materializar el aprovechamiento urbanístico que le ha sido adjudicado, derecho este recogido en el artículo 95, punto c) del TRLFOTU, a saber:

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y, en su caso, los correspondientes instrumentos de gestión, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

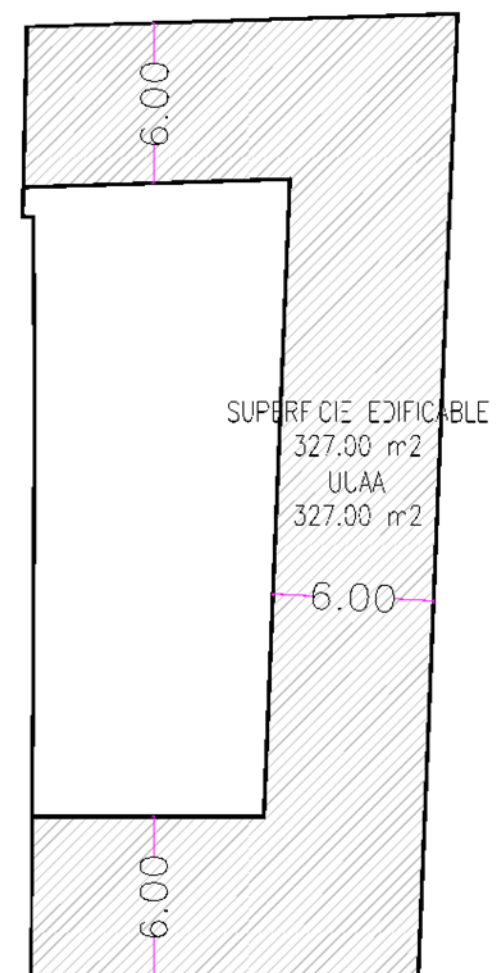
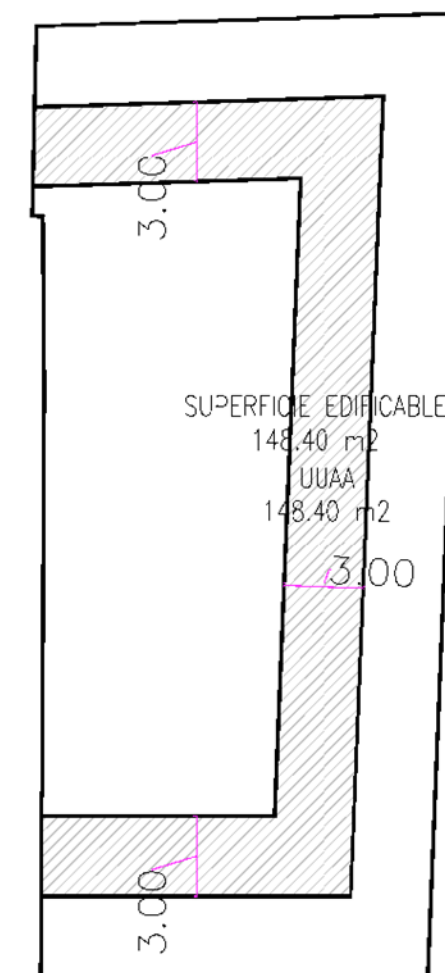
De hecho, para materializar todo el aprovechamiento urbanístico a que le propietario del solar tiene derecho legal, sería necesaria una edificabilidad extra de más de 1000 m², a la que se podría dar cabida mediante la creación de un edificio escalonado de mayor altura en su afrontación a la Avenida de Zaragoza (ALTERNATIVA 3), propuesta quizá excesiva como veremos a continuación.

**ALTERNATIVA 1
PB+4+A (SIN PEAU)**

La alternativa de construir todas las plantas de altura normativamente permitidas, sin tramitar PEAU y por tanto con la edificabilidad actual, arroja un edificio ilógico, con unas cruías ridículas que darían lugar a programas de vivienda disfuncionales. Esto genera que no sea posible el desarrollo de promoción ni actividad alguna en la misma por cuanto resultaría inviable económicamente.

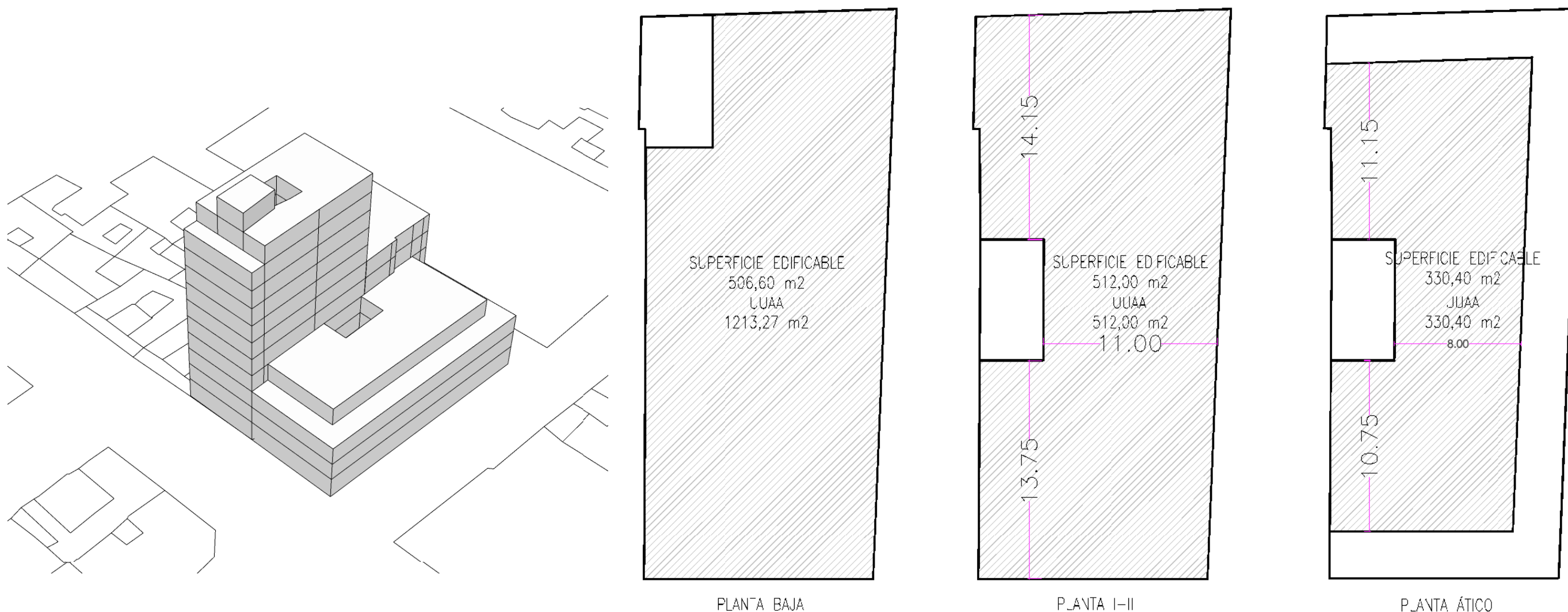


PLANTA BAJA


 PLANTA I-I-II-IV
CRUJA UNIFORME DE 6.00

 PLANTA ÁTICO
CRUJA UNIFORME DE 3.00

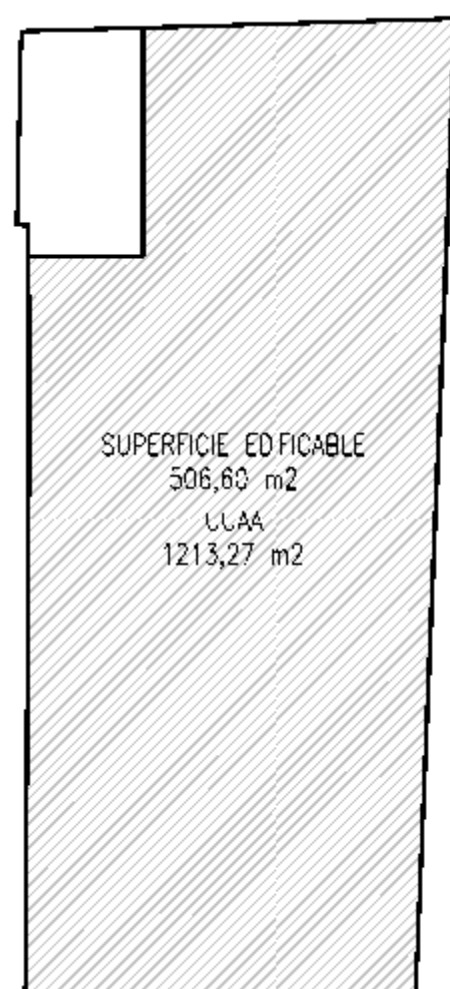
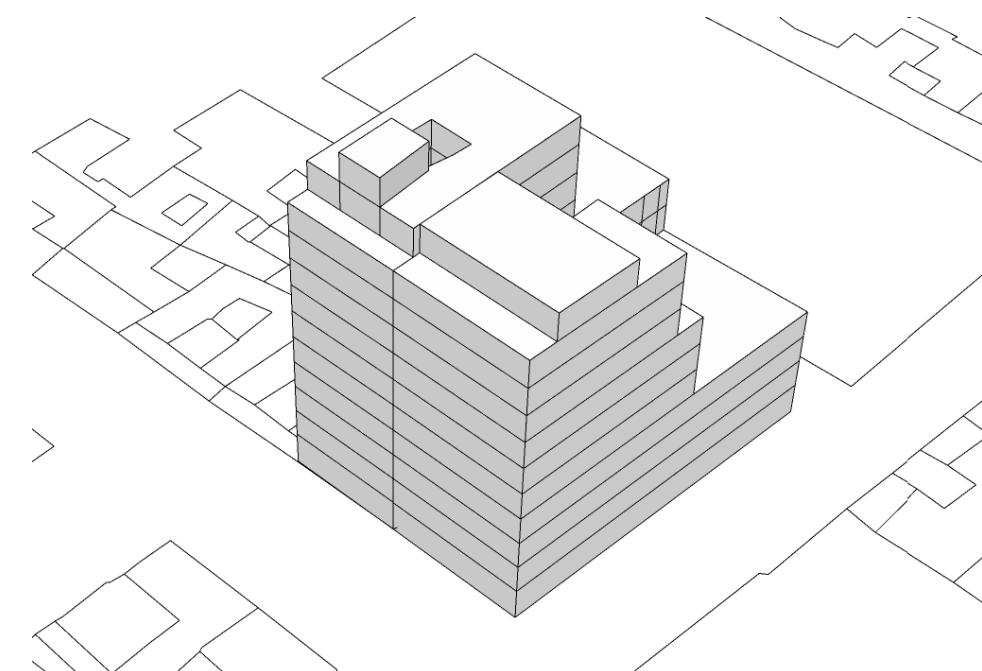
ALTERNATIVA 2 PB+2+A (SIN PEAU)

La alternativa de ocupar la máxima superficie edificable por planta, sin tramitar PEAU y por tanto con la edificabilidad actual, nos permite PB+II+A quedando de una altura desigual con los edificios colindantes perdiendo así la continuidad del perfil urbano que genera la Avenida Zaragoza. Esto genera que no sea posible el desarrollo de promoción ni actividad alguna en la misma por cuanto resultaría inviable económicamente.

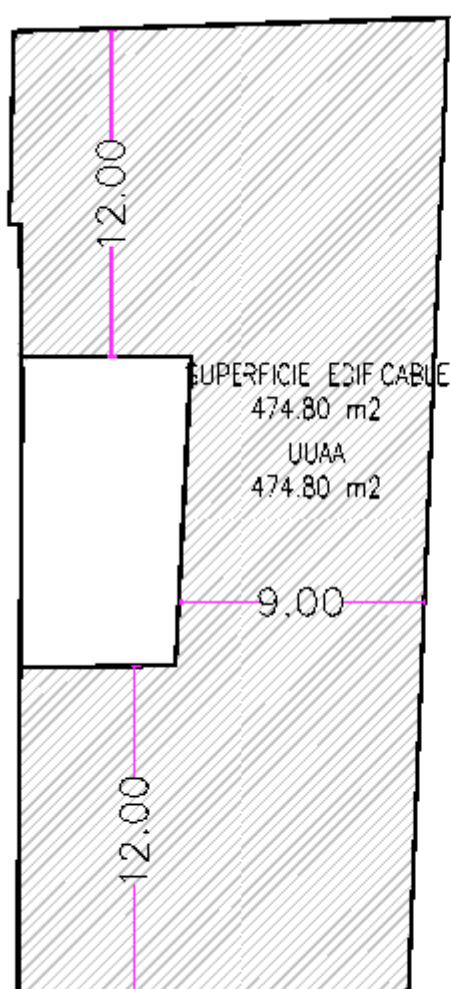


ALTERNATIVA 3 PB+9+A ESCALONADO A PB+4 (NECESITA PEAU)

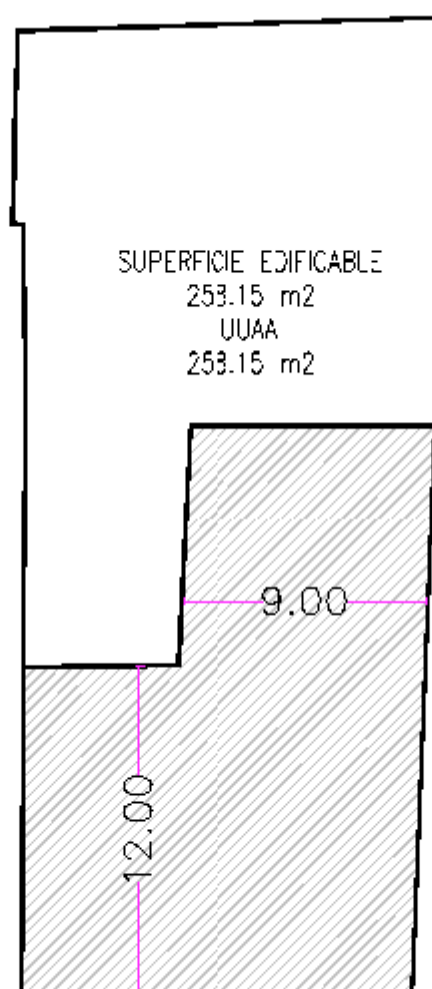
La alternativa de escalonar las alturas del edificio respetando las UUAA para materializar TODO el aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho el solar, permite la armonía y escala con el entorno de las construcciones colindantes tanto de Av. Zaragoza (PB+IX) como en calle Fernando Remacha (PB+5) pero es cierto que da como resultante una edificabilidad muy superior a la permitida y, si bien desde la perspectiva individual de la esquina de la manzana en concreto podría encajar, lo cierto es que el criterio del Ayuntamiento en toda la Avda Zaragoza desde la aprobación del vigente PGOU es el de no admitir edificaciones de más de PB+4+A aún suponiendo ello la creación de importantes “dientes” en las fachadas de las calles por la, a veces, enorme diferencia de altura entre los edificios construidos previamente a la entrada en vigor de dicho PGOU y los nuevos edificios construidos ya de acuerdo al PGOU, priorizando la iluminación y creación de calles menos opresivas frente a la mayor homogeneidad estética y volumétrica que supondría la asimilación de las alturas de los edificios preexistentes.



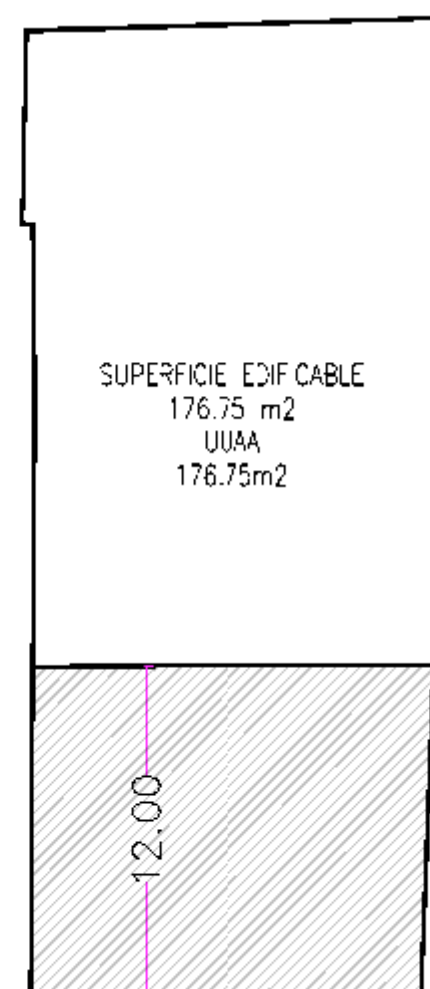
PLANTA BAJA



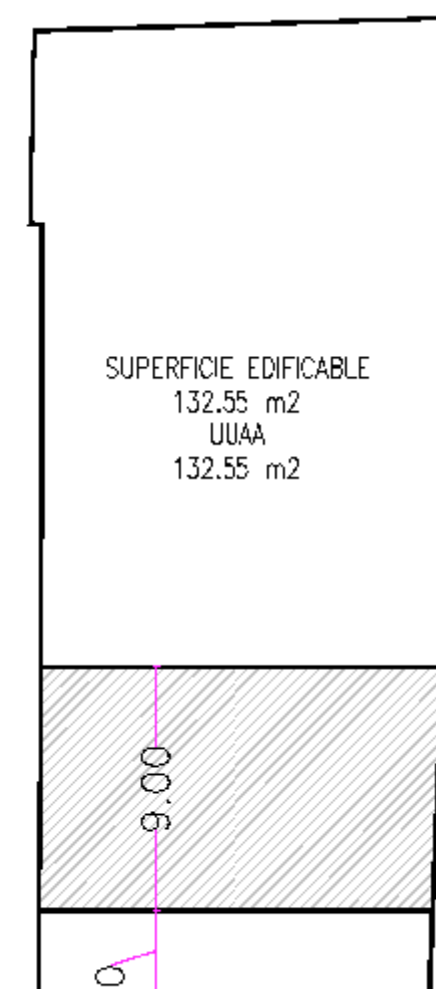
PLANTA I-II-III



PLANTA IV-V-V



PLANTA VII-VIII-IX



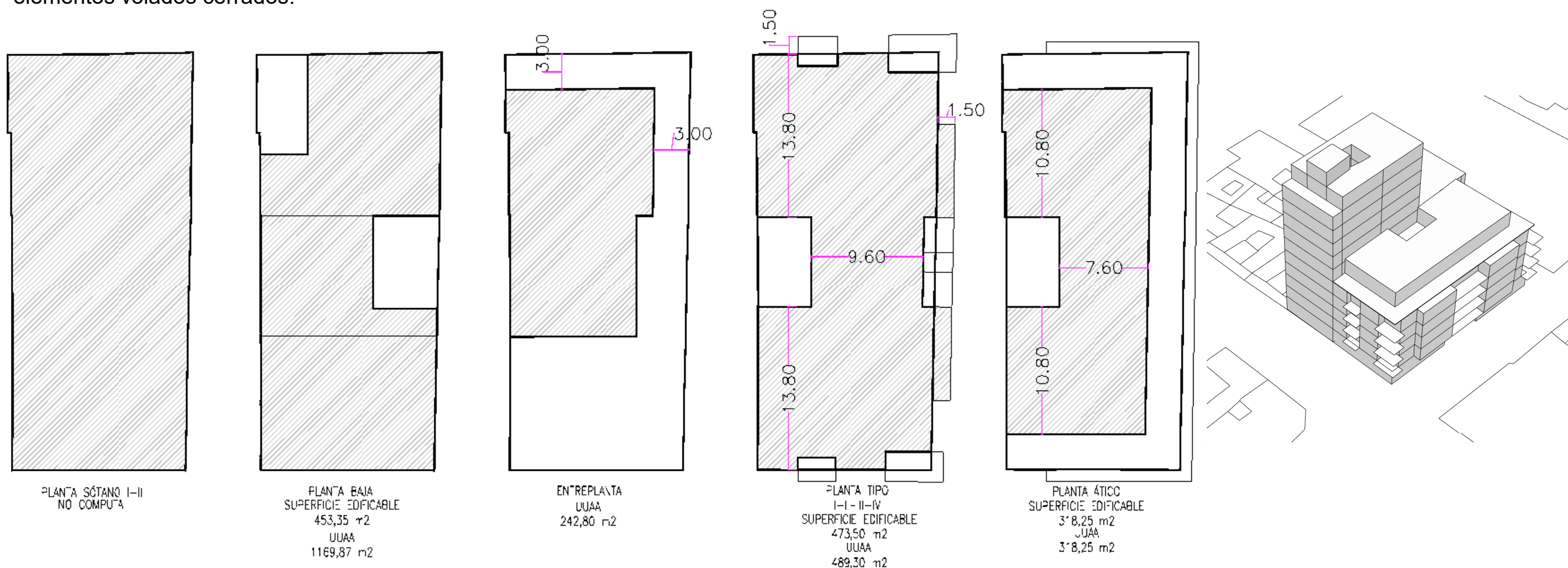
PLANTA ÁTICO

ALTERNATIVA, 4 PB+4+A, NECESITA PEAU. ALTERNATIVA ELEGIDA PARA LA PROPUESTA

Lo que se plantea con la propuesta, es la adecuación de la parcela objeto de dicho PEAU, mediante una edificación consolidada sobre la parcela de PB+IV+A con una ocupación máxima de edificabilidad de 2.665,60 m² agotando vuelos. Teniendo así un excedente de 702,60 m² de edificabilidad a la normativa actual, teniendo un sobrante de 386,88 m² de UUA.

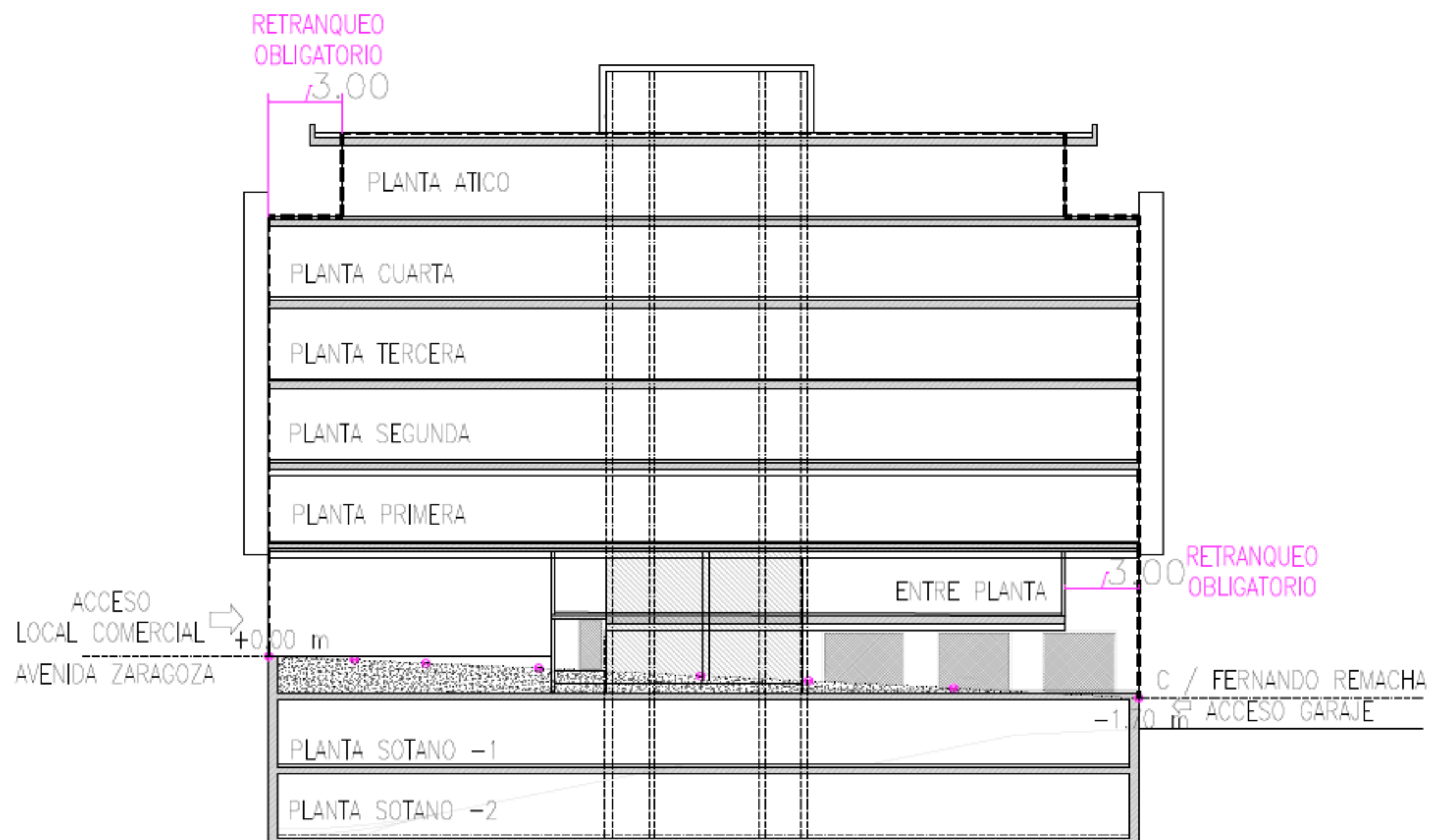
Se desarrollan 6 viviendas por plantas tipo y 3 en planta ático, sumando un total de 27 viviendas con 27 plazas de aparcamiento, al cual se accede desde la calle menos transitada, c/ Fernando Remacha. El uso previsto de las viviendas, al menos inicialmente, no será el de venta, si no el de alquiler residencial, uso este con un clarísimo déficit de oferta sobre la gran demanda existente en la localidad. Inversiones Torres Irigoyen ya cuenta con otro edificio en el número 32 de la misma vía, prácticamente enfrente del solar que nos ocupa, completamente dedicado al alquiler, con 14 viviendas de gran tamaño, siendo que el nuevo edificio se enfocaría hacia la demanda de viviendas de alquiler de menor tamaño.

También se propone una flexibilización de las dimensiones máximas de los vuelos en fachada, tanto en su proyección sobre la vía pública, como en cuanto a su porcentaje máximo permitido sobre el desarrollo de fachada de la edificación a fin de poder dotar a todas las viviendas de terrazas de una dimensión digna de tal nombre, buscando ofrecer un espacio exterior privado de calidad que la desgraciada crisis del covid 19 demostró recientemente tan necesario. La normativa vigente admite vuelos de máximo 1 metro de proyección sobre la vía pública y sólo en 2/3 del total de la fachada, la mitad de los cuales podrían ser elemento volados cerrados. Se propone una proyección de 1,5 metros sobre la vía pública excepto en la fachada a la Avenida Zaragoza donde ello supondría una anomalía no deseada por el Ayuntamiento, y la posibilidad de volar completamente la totalidad del desarrollo de fachada, la mitad del cual podrían ser elementos volados cerrados.



		Sup. Construida	Edificabilidad	UUA (vivienda)
P -2	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	535,45 m ²		
P -1	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	535,45 m ²		
PB	Vol. Cerrado dentro de alineación VIV Vol. Cerrado dentro de alineación GAR Vol. Cerrado dentro de alineación LOC Terrazas / Porches Espacio libre privado (resto de parcela)	111,10 m ² 174,45 m ² 168 m ² 43,40 m ²	111,10 m ² 174,45 m ² 168 m ²	111,10 m ² 130,84 m ² 927,93 m ²
PE	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	242,80 m ²		242,80 m ²
P1	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	473,50 m ² 15,80 54,45 m ²	473,50 m ²	473,50 m ² 15,80 m ²
P2	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	473,50 m ² 15,80 54,45 m ²	473,50 m ²	473,50 m ² 15,80 m ²
P3	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	473,50 m ² 15,80 54,45 m ²	473,50 m ²	473,50 m ² 15,80 m ²
P4	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	473,50 m ² 15,80 54,45 m ²	473,50 m ²	473,50 m ² 15,80 m ²
PA	Vol. Cerrado dentro de alineación Vol. Cerrado fuera de alineación Terrazas dentro alineación	318,25 m ² 175,65 m ²	318,25 m ²	318,25 m ²
TOTAL			2665,60 m ²	3688,12

Parcela 297_POLIGONO 2		1.963,00 m²	4075,00
PROPUESTA AGOTANDO VUELOS		2.665,60 m²	3688,12



SECCIÓN



AV. ZARAGOZA



C/ REMACHA



AV. CENTRAL

DOTACIÓN VIVIENDA VPO - PROPUESTA HIJUELO 6

Según el artículo 54. TRLFOTU establece: en sus puntos 1, 2, 3 y 4:

1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50% de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 3, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.

2. El incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número fijado por la nueva ordenación prevista y el previamente establecido por el planeamiento territorial o urbanístico. En el caso de actuaciones de sustitución edificatoria, aun manteniendo el uso urbanístico preexistente, el incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número de nuevas cédulas de habitabilidad emitidas y las existentes con anterioridad.

3. El cumplimiento del estándar de porcentaje mínimo obligatorio de vivienda protegida deberá garantizarse en la misma zona o área de reparto. Cuando ello no fuera posible o recomendable por razones socio urbanísticas podrá garantizarse en otras zonas, áreas de reparto o unidades de ejecución, siempre que se cumpla el requisito de aprobación de las determinaciones que garanticen dicho porcentaje con carácter previo o simultáneo al de vivienda libre y que exista justificación suficiente.

“En la distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refieren los apartados precedentes:

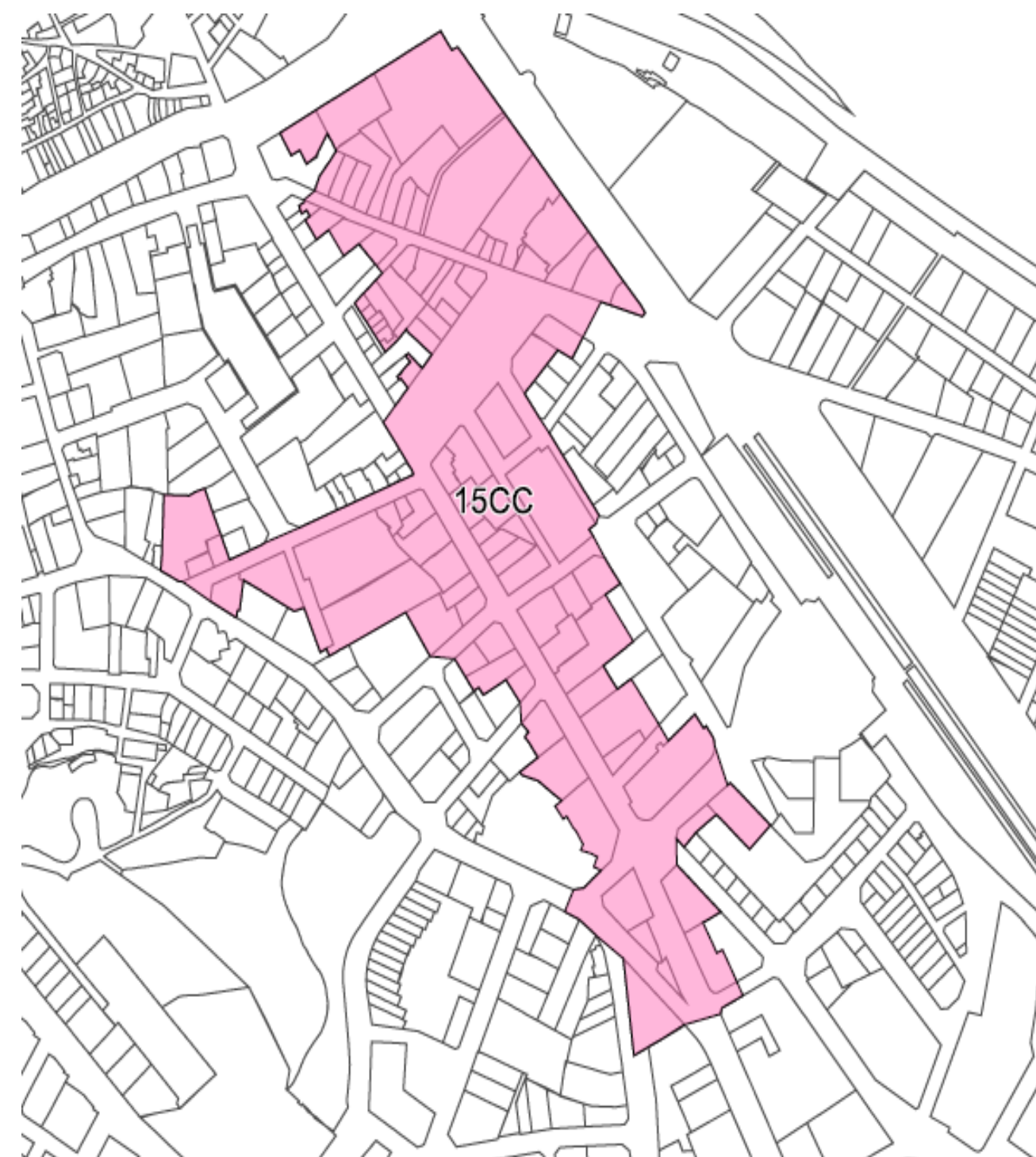
- a) Al menos un 60% del total de las viviendas deberán ser de protección oficial (VPO), salvo si el número de viviendas es igual o inferior a 3, en cuyo caso el 100% deberán ser de protección oficial.
- b) Asimismo, en los municipios señalados en los apartados 1.a) y 1.b) del presente artículo, cuando 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.

Así pues, los 700 m2 de edificabilidad extra pretendidos, supondrían 8 nuevas viviendas, el 50% de las cuales deberían ser VPO, por tanto 4 viviendas VPO, que se prevén en venta, al ser un número inferior a 10 y por tanto no haber obligación de dedicarlas a arrendamiento. Todo ello se cumplirá mediante la edificación de un pequeño bloque de 4 viviendas VPO para venta en el solar sito en calle Hijuelo 6, solar para vivienda colectiva libre propiedad de Inversiones Torres Irigoyen que pasamos a convertir en vivienda VPO. La solicitud de Calificación Provisional de Vivienda Protegida deberá tramitarse previamente a la solicitud de licencia de obras para Avda Zaragoza 33 bis y, del mismo modo, deberá obtenerse la Calificación Definitiva de Vivienda Protegida en Hijuelo antes de solicitar la licencia de primera ocupación en Avda Zaragoza. Es decir, la dotación de vivienda VPO deberá estar cubierta antes de terminar las obras de Avda Zaragoza 33 bis.



• **JUSTIFICACION DE LA CESION DOTACIONAL**

- La finalidad principal de la cesión de suelo dotacional en las actuaciones de dotación es la de asegurar la suficiencia y funcionalidad de las redes publicas en el medio urbano tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que virtud de ella se efectúa el PEAU; por ello deberá preverse una determinada nueva reserva dotacional en una actuación de dotación para compensar el eventual desequilibrio dotacional que se produzca evitando así que la nueva ciudad que surja tras la actuación no tenga déficits dotacionales.
- En lo que se refiere al deber de entregar a la Administracion el suelo (o equivalente) para dotaciones publicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generara, el 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 señala en su artículo 55.7:
- *“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.”*
- Evidentemente, la dotación de 8 nuevas viviendas, arrojará unas “cesiones dotacionales” de una superficie muy pequeña que no tiene sentido materializar físicamente, sino que deberá monetizarse de acuerdo a los valores de la ponencia catastral vigente en el momento de la materialización de la nueva edificabilidad extra pretendida por el PEAU para la zona de valor catastral donde se ubica el solar, zona 15CC en la ponencia catastral vigente en el momento de la redacción del presente documento.
- Dicha propuesta de monetización deberá ser convenientemente justificada por el promotor de manera consensuada con el Ayuntamiento.



4.-AGENTES

Dadas las características de la actuación prevista y su ubicación en la mejor zona de la principal arteria de comunicación de la localidad, se estima que la convocatoria a la presentación del Plan de Participación Ciudadana debe dirigirse al conjunto de la ciudadanía de Tudela.

5.-FASES Y HERRAMIENTAS DE LA DE PARTICIPACIÓN

Puesto que el TRLOFTU no establece modelo concreto para la Participación Ciudadana, más allá de que esta sea proporcionada al alcance de la actuación y consensuada con el Ayuntamiento competente, se elabora el presente Plan de Participación con la siguiente línea temporal de actuaciones.

- 1-Consultas previas con el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Tudela. Realizadas a lo largo de los 2 últimos años
- 2-Presentación previa de la propuesta en Comisión de Urbanismo de 15 de julio de 2025
- 3-Redacción de Plan de Participación consensuado con el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Tudela.
- 4-Sesión de Información por parte de Altrum Arquitectura y Participación Ciudadana. 17 de septiembre de 2025 en Centro Cívico Lestonnac
- 5-Participación On-line. Se habilitará el email altrumarquitectura@altrumarquitectura.com para recibir consultas o aportaciones hasta el día 27 de septiembre de 2025.
- 6-Nueva presentación de la propuesta en Comisión de Urbanismo si así se estima necesario por el Ayuntamiento con el documento definitivo que se pretenda presentar a Aprobación Inicial, previamente a dicha presentación, que ya incluirá las conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana.

6.-ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

Las 3 alternativas a la propuesta finalmente elegida para el PEAU se han recogido y descrito en el punto 3 del presente documento, Justificación Urbanística. Las propuestas 1 y 2, que no necesitarían de PEAU se desestiman por inviabilidad ya que no permiten ni siquiera acercarse a la materialización del aprovechamiento urbanístico a que legalmente tiene derecho el propietario del solar. La propuesta 3 se desestima por excesiva, ya que, si bien consigue materializar todo el aprovechamiento urbanístico a que legalmente tiene derecho el propietario del solar, supone la aprobación de una volumetría nunca admitida desde la aprobación del vigente PGOU y que, aunque desde la singularidad de la esquina de la manzana en que se ubica podría llegar a tener cabida, no es así en cuanto a la generalidad de la Avda Zaragoza.

Finalmente se opta por la alternativa 4 para la propuesta elegida a desarrollar en el PEAU por encontrarla proporcionada al ámbito en que se ubica y la situación actual, posibilitando la edificación de un solar estéril durante largos años, cerrando uno de los pocos “huecos” todavía existentes en la principal arteria viaria de Tudela y lanzando al mercado 27 viviendas de alquiler de tamaño pequeño y medio y 4 viviendas VPO en régimen de venta.

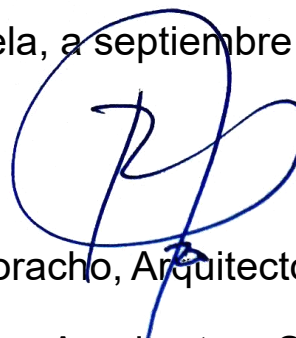
7.-VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 7 del TRLOFTU recoge la necesidad de incluir en el Plan de Participación la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

En el caso que nos ocupa, al pretender dedicar la edificación al alquiler residencia, la Viabilidad es difícil de justificar en cuanto a un balance entre ingresos y gastos de la promoción de cara al promotor de esta, ya que un edificio para alquiler tiene una amortización a muy largo plazo y muy dependiente de la posible volatilidad del mercado, por lo que no se considera que tenga sentido justificar dicha Viabilidad.

En cuanto a la Sostenibilidad económica, es decir, el balance entre ingresos y gastos que le puede suponer la actuación a la administración, no es necesario entrar en muchos detalles: La administración sólo recibe ingresos por las nuevas edificaciones(ICIO, contribución urbana, primera ocupación , actividades económicas, monetización de las reservas de dotación...) sin ningún gasto, ya que no se debe urbanizar nada, las aceras y vías actuales y su equipamiento ya son mantenidas por el Ayuntamiento sin que se vaya a producir incremento alguno en dicho mantenimiento. Sólo se van a producir ingresos sin carga alguna.

En Tudela, a septiembre de 2025



Renato Alegría Moracho, Arquitecto 2745 del COAVN

Altrum Arquitectura S.L.P.

EMAIL PARA CONSULTAS Y/O APORTACIONES (Fecha de finalización 27 de septiembre de 2025):

altrumarquitectura@altrumarquitectura.com