

PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (PEAU)

Rúa 14- Cárcel Vieja 3, Tudela

CONTENIDOS DE LA SESIÓN

- 1. Recibimiento de asistentes, presentación del equipo técnico.**
- 2. Explicación del proceso de participación**
- 3. Presentación de las actuaciones a efectuar**
- 4. Preguntas y Sugerencias**

OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ Dar a conocer la actuación
- ✓ **Informar** sobre el Plan Especial de Actuación Urbana
- ✓ Generar un **espacio de debate y consulta** y
- ✓ Recibir **aportaciones/sugerencias** e incorporarlas, en su caso, al PEAU

CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Art. 7 TRLFOTU

Participación
efectiva y
real

- ✓ Tiene como finalidad **socializar** los proyectos con los agentes sociales-económicos y/o ciudadanía en función de su objeto.
- ✓ Es **preceptivo** (obligatorio)
- ✓ Debe ser **previo** a la aprobación inicial
- ✓ Debe contener **alternativas de ordenación**
- ✓ Tiene carácter **CONSULTIVO**, es decir no vinculante
- ✓ Libertad para la elección del «**formato**» del proceso
- ✓ Complementa a la tradicional **información pública**

PROCESO DE PARTICIPACIÓN

1. Selección de Agentes

- ✓ Titulares de viviendas **colindantes** con el ámbito



- ✓ La **AAVV** del Casco Antiguo como agente social del barrio
- ✓ La ciudadanía en general a través de la web municipal.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN

2. Formato del Proceso.

- ✓ Jornada Informativa-Participativa:
22 de Diciembre de 2022 a las 18:00 hs – Centro Cívico Rúa
- ✓ Participación on-line:
Posibilidad de aportar sugerencias durante 10 días desde la celebración de la Jornada:
mail: info@deurbanabogados.com
asunto: «Participación PEAU Rúa-Cárcel Vieja»
- ✓ Sesión de Retorno: Tras la sesión Informativa y finalizado el plazo de sugerencias online se determinará la necesidad o no de efectuarla.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

1. ¿Por qué un PEAU?

- ✓ Porque es la figura que establece la legislación navarra para poder desarrollar o **modificar** las determinaciones que el PGOU fija en el suelo Urbano.

2. Tramitación (art. 72 TRLFOTU):



3. CONTENIDO

- ✓ Documentación urbanística (*memoria justificativa - descriptiva y normativa*)
- ✓ Tipo de Actuación que desarrolla
- ✓ Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.
- ✓ Conclusiones del proceso de participación efectuado.
- ✓ Documento Ambiental Estratégico.
- ✓ Informe de Perspectiva de género.
- ✓ Estudio de Movilidad generada
- ✓ Otros: Estudio de Accesibilidad urbanística, Justificación de la Memoria Histórica, ...

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: VERCO

UBICACIÓN: Parcelas 1575 (Rúa 14) y 603 (Cárcel Vieja 3) del polígono 5

Propietarios: Verco y Ayuntamiento de Tudela.



OBJETO

- Reordenación conjunta de dos parcelas del PEPRI que permita la apertura de huecos en la fachada trasera a ambas edificaciones y la dignificación del espacio
- Fijación de las determinaciones básicas de ordenación

CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN

Tipo de actuación a desarrollar:

(art. 90 TRLFOTU)

En función de la alternativa que se escoja

Actuación de Dotación

Aquellas que tiene por objeto en un ámbito de suelo urbano el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización»

Actuación de Edificatoria

- Las que no suponen incremento de edificabilidad, densidad, ni cambio de uso
- Porque no prevé nuevas infraestructuras públicas que requieran operaciones de equidistribución

Deberes de los propietarios (art. 96 TRLFOTU)

- ✓ Ceder a la Administración el suelo, o su valor en metálico, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento que se produzca respecto del ámbito sobre el que se actúe
- ✓ Entregar el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que se genere
- ✓ Costear y completar la urbanización necesaria para que los suelos alcancen la condición de solar si no la tienen
- ✓ Edificar en plazo y cumpliendo las determinaciones del planeamiento

SITUACION URBANISTICA ACTUAL

AYUNTAMIENTO DE TUDELA

PLAN ESPECIAL de PROTECCION y REFORMA INTERIOR del CASCO ANTIGUO

Fecha Emisión:16-jun-04

Ficha Urbanística



escala 1/2000

POLIGONO

0005

MANZANA

PARCELA

M0235

P0603

IDENTIFICACION

Cárcel Vieja, 3.

REGIMEN URBANISTICO

Renovacion

CATALOGACION

Arquit. Recinto BIC. Arqueo. 2

DESARROLLO

ZIP Plan Etp.

DESARROLLO.GESTION

U.E. Aot.Ais. Aot.Conj.

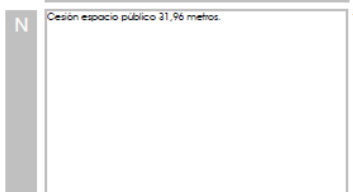
1

CONDICIONES URBANISTICAS	ACTUAL	PROP.
1 Nº de Plantas	1A	84 1P
2 Frente de Edificación	SA	10,50 2P
3 Fondo de Edificación	SA	16,50 3P
4 Superficie Parcela	183,01 4A	151,05 4P
5 Superficie Ocupada	0,00 5A	151,05 5P
6 Superficie Edificada	0,00 6A	755,25 6P
7 Espacio libre privado	183,01 7A	0 7P
8 Uso Plantas Bajas	8A	8P
9 Uso Mayoritario PSuperiores	9A	9P
10 Nº de Viviendas	10A	10P

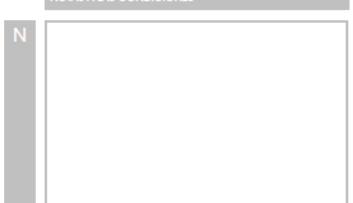
ACTUACIONES	NECESARIAS.
1 Demolicion Total	1N
2 Demolicion Parcial	2N
3 Otras	3N
4 Ref. Fachadas	4N
5 Ref. Cubiertas	5N
6 Otras	6N
7 Reforma Patio de Parcela	7N
8 Otras	8N
9 Cambio de USO en PBaja	9N
10 - en PSuperiores	10N

NOTAS A LAS ACTUACIONES

Cesión espacio público 31,96 metros.



NOTAS A LAS CONDICIONES



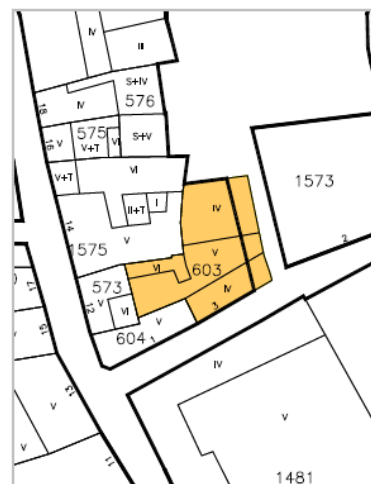
LEYENDA DE ALINEACIONES

ORIGINAL

ALINEACION EN PLANTAS BAJAS

PLANTAS ELEVADOR

CASO DE SUSTITUCION

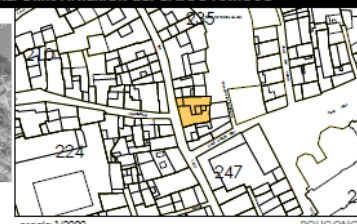


AYUNTAMIENTO DE TUDELA

PLAN ESPECIAL de PROTECCION y REFORMA INTERIOR del CASCO ANTIGUO

Fecha Emisión:16-jun-04

Ficha Urbanística



escala 1/2000

POLIGONO

0005

MANZANA

PARCELA

M0235

P1575

IDENTIFICACION

Rúa, 14.

REGIMEN URBANISTICO

Conservacion_Renovacion

CATALOGACION

Arquit. Recinto BIC. Arqueo. 2

DESARROLLO

ZIP Plan Etp.

DESARROLLO.GESTION

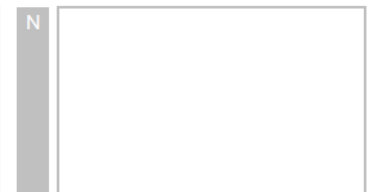
U.E. Aot.Ais. Aot.Conj.

1

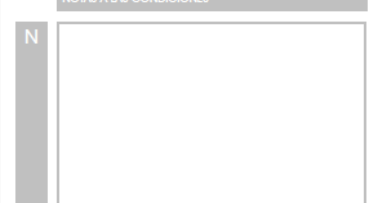
CONDICIONES URBANISTICAS	ACTUAL	PROP.
1 Nº de Plantas	84 1A	1P
2 Frente de Edificación	14,54 2A	2P
3 Fondo de Edificación	14,20 3A	3P
4 Superficie Parcela	195,73 4A	4P
5 Superficie Ocupada	195,73 5A	5P
6 Superficie Edificada	991,68 6A	6P
7 Espacio libre privado	0 7A	7P
8 Uso Plantas Bajas	8A	8P
9 Uso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

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 PBaja	9N
10 - en PSuperiores	10N

NOTAS A LAS ACTUACIONES



NOTAS A LAS CONDICIONES



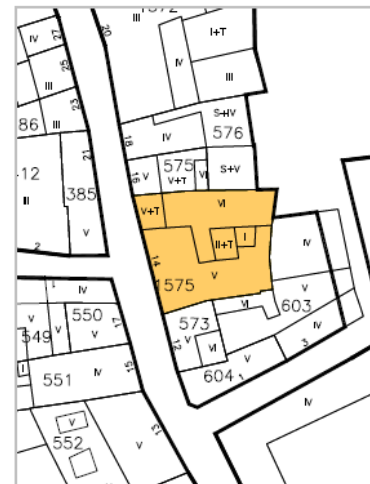
LEYENDA DE ALINEACIONES

ORIGINAL

ALINEACION EN PLANTAS BAJAS

PLANTAS ELEVADOR

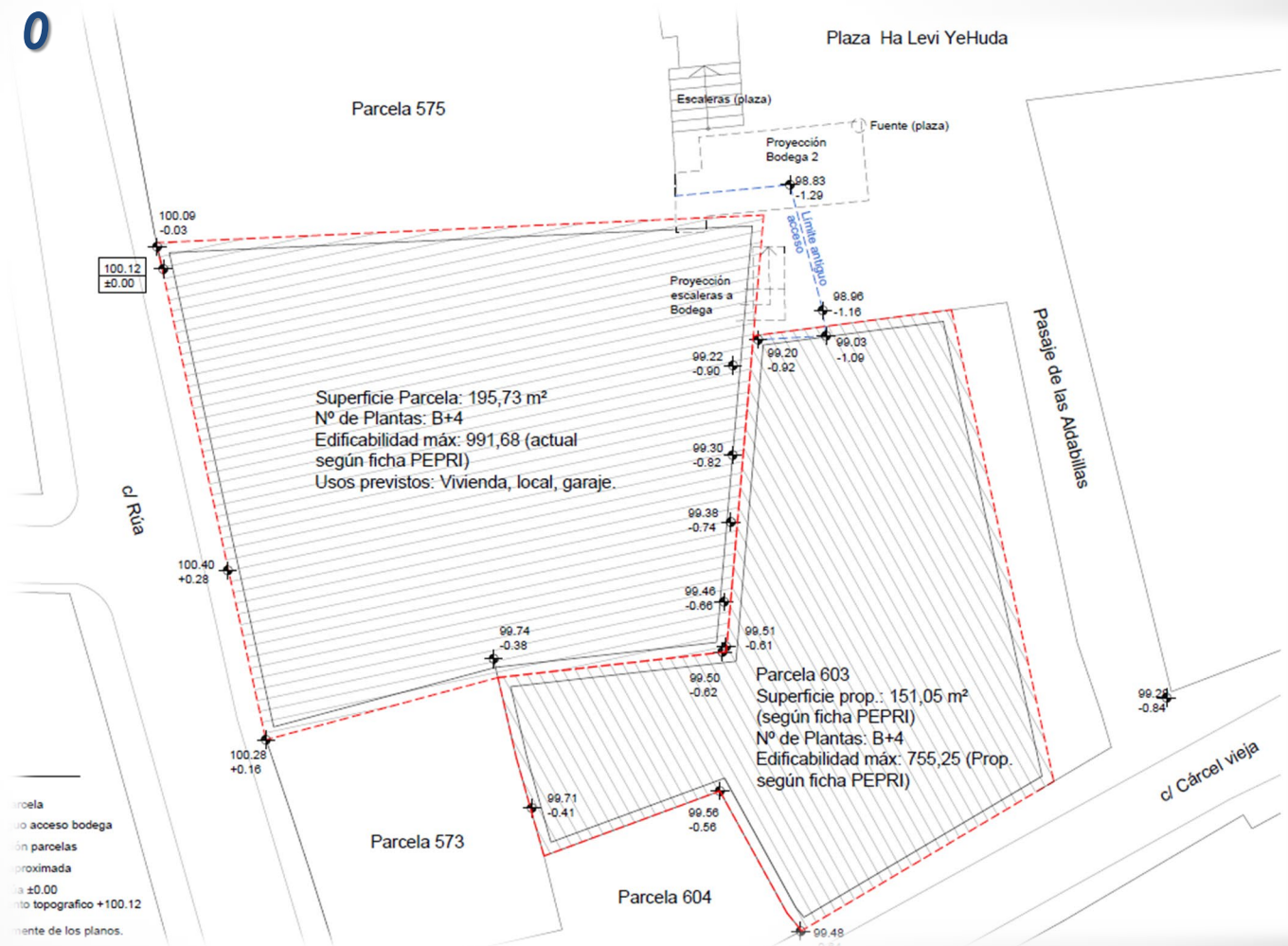
CASO DE SUSTITUCION



ALTERNATIVAS DE ORDENACION

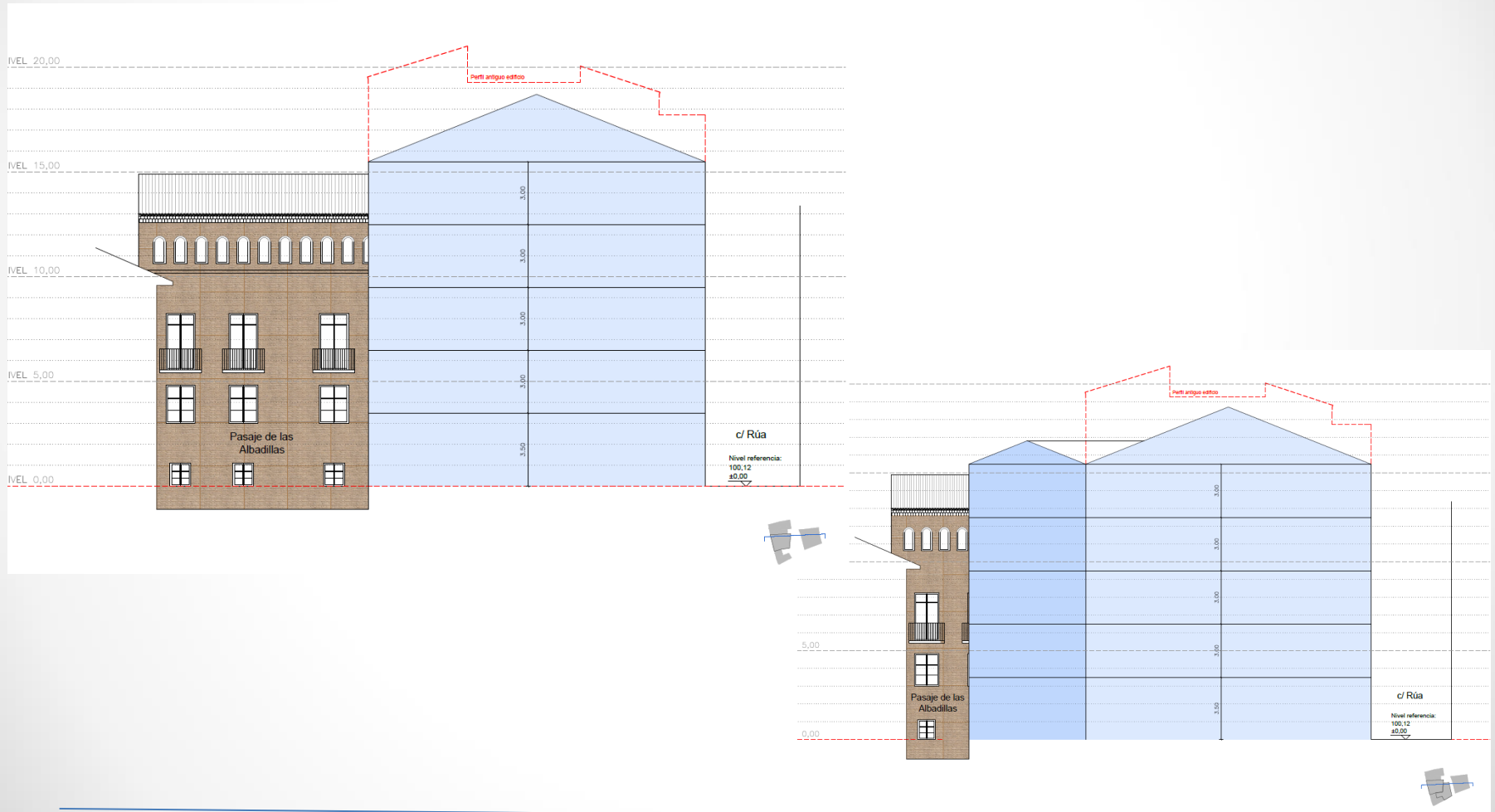
Alternativa 0

No modificar el PEPRI.



ALTERNATIVAS DE ORDENACION

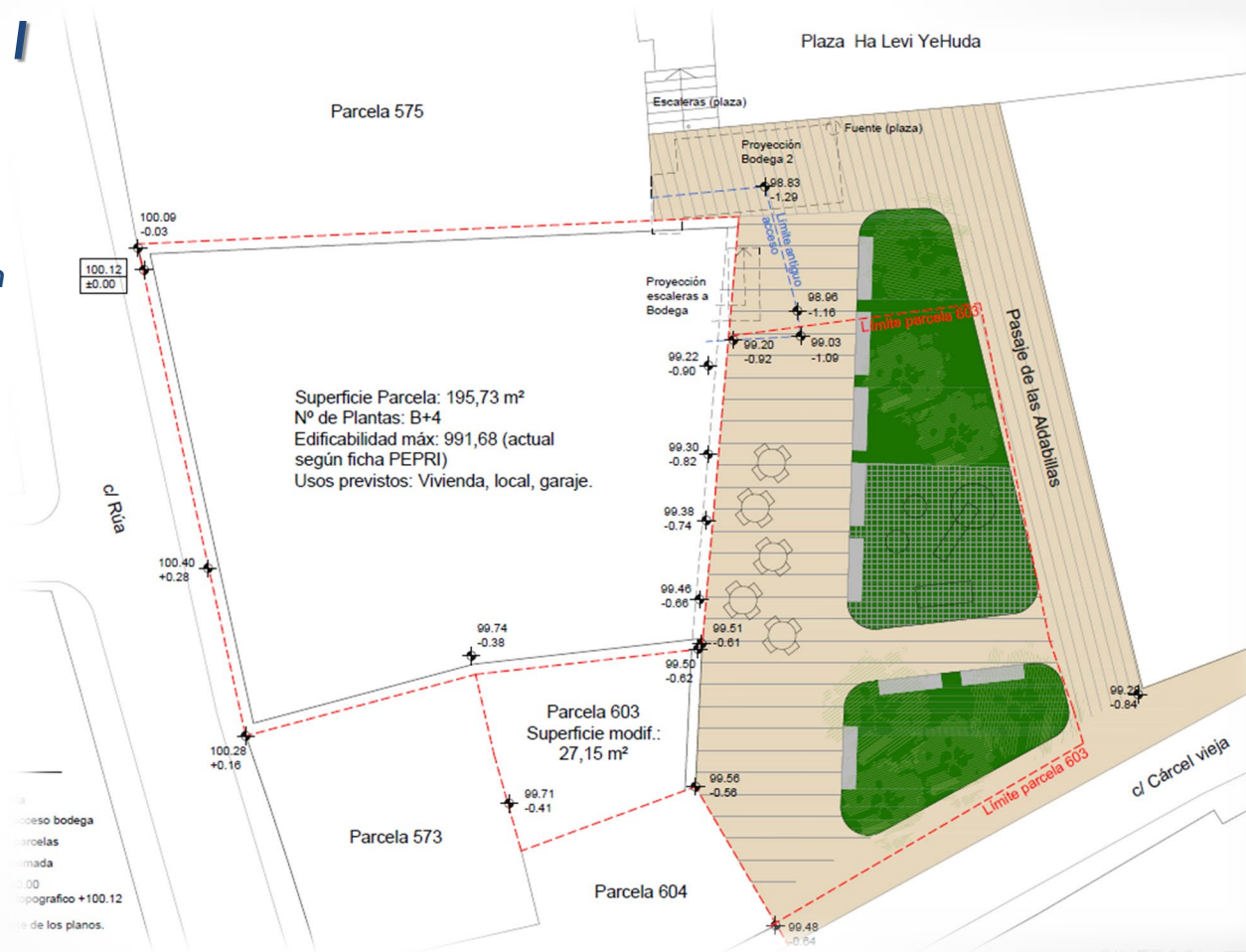
Alternativa 0



ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Alternativa I

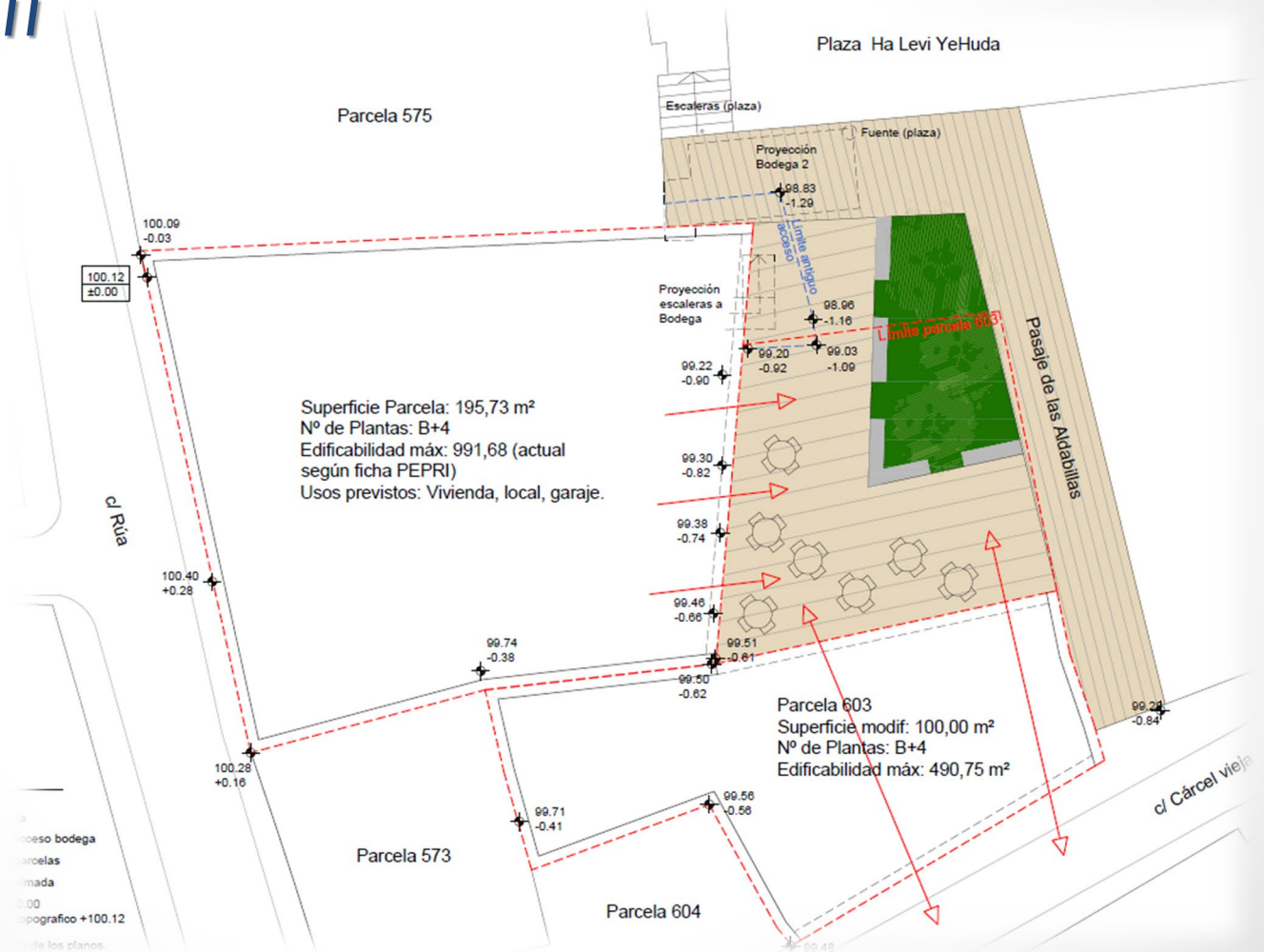
Consolidar la situación actual.



ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Alternativa II

Solución mixta parc.
603:
anteplaza + residencial



Alternativa III

Parcela 603

- Superficie actual: 183,01 m² (según ficha PEPR)
- Nº de Plantas: B+4
- Edif. máx. Planta Baja: 183,01 m²
- Edif. máx. Plantas piso: 400,00 m²
- Edif. máx. Total: 583,01 m²

Parcela 575

- Superficie Parcela: 195,73 m²
- Nº de Plantas: B+4
- Edificabilidad máx.: 991,68 (actual según ficha PEPR)
- Usos previstos: Vivienda, local, garaje.

Parcela 573

Parcela 604

Plaza Ha Levi YeHuda

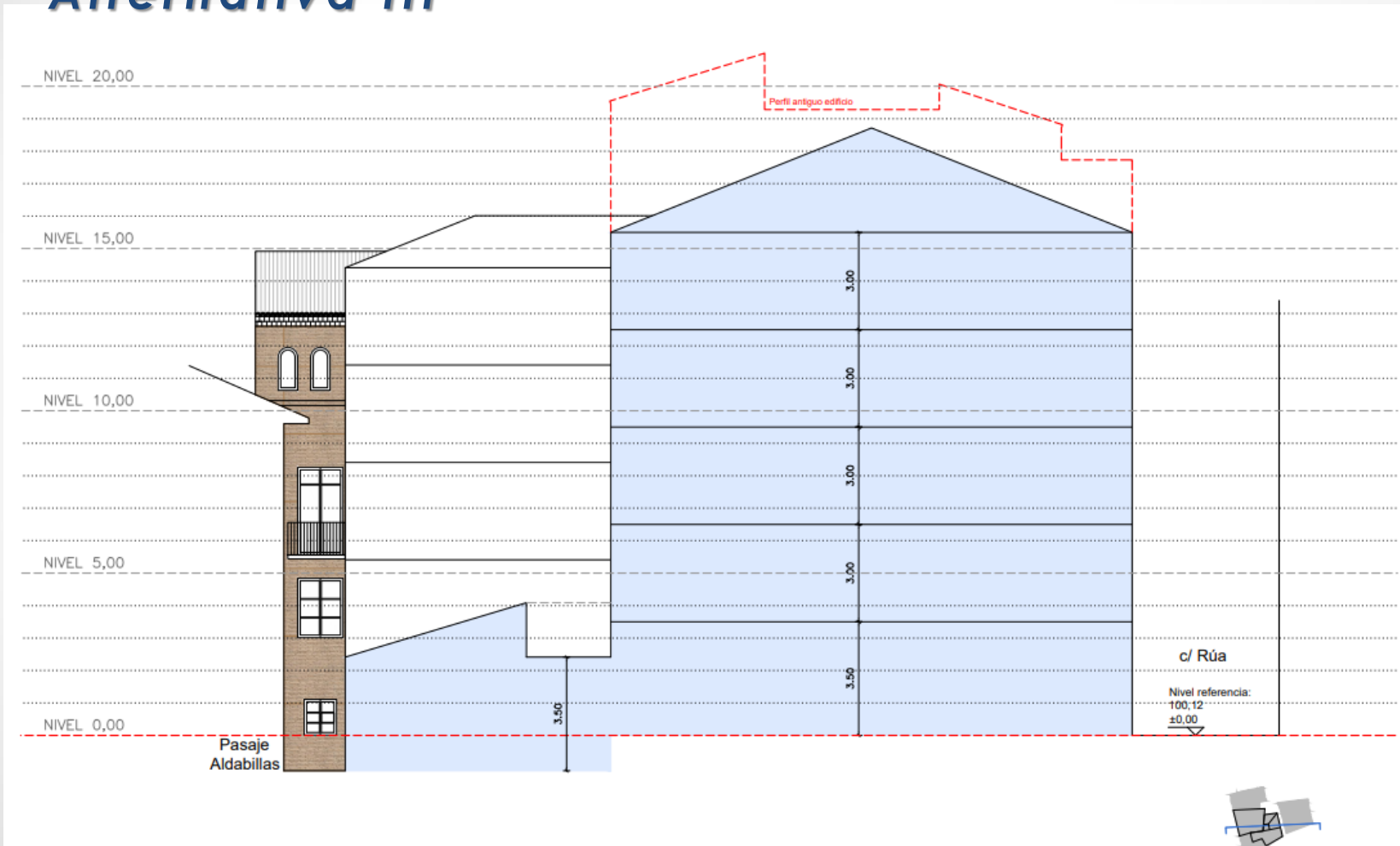
Pasaje de las Aldeabillas

c/ Cárcel vieja

Escala: 1:500

ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Alternativa III



ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Alternativa 0

No modificar el PEPRI.

- Efecto muralla
- Viviendas “menos habitables”
- Parc 603 difícil materialización

Alternativa I

Consolidar la actualidad

- La parc 1575 puede abrir huecos en la fachada trasera
- El Ayto pierde toda su edificabilidad

Alternativa II

Solución mixta parc 603
anteplaza + residencial

- Ambas parcelas pueden abrir huecos
- Mejora el diseño de la parc 603 pero no responde a necesidades de la prop.
- No respeta el concepto de espacios libres del casco antiguo

Alternativa III

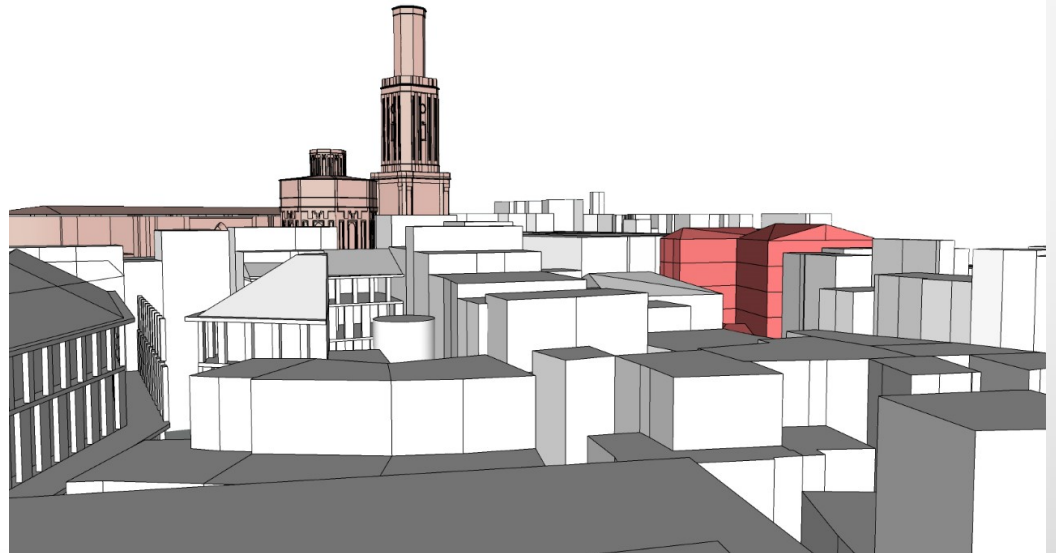
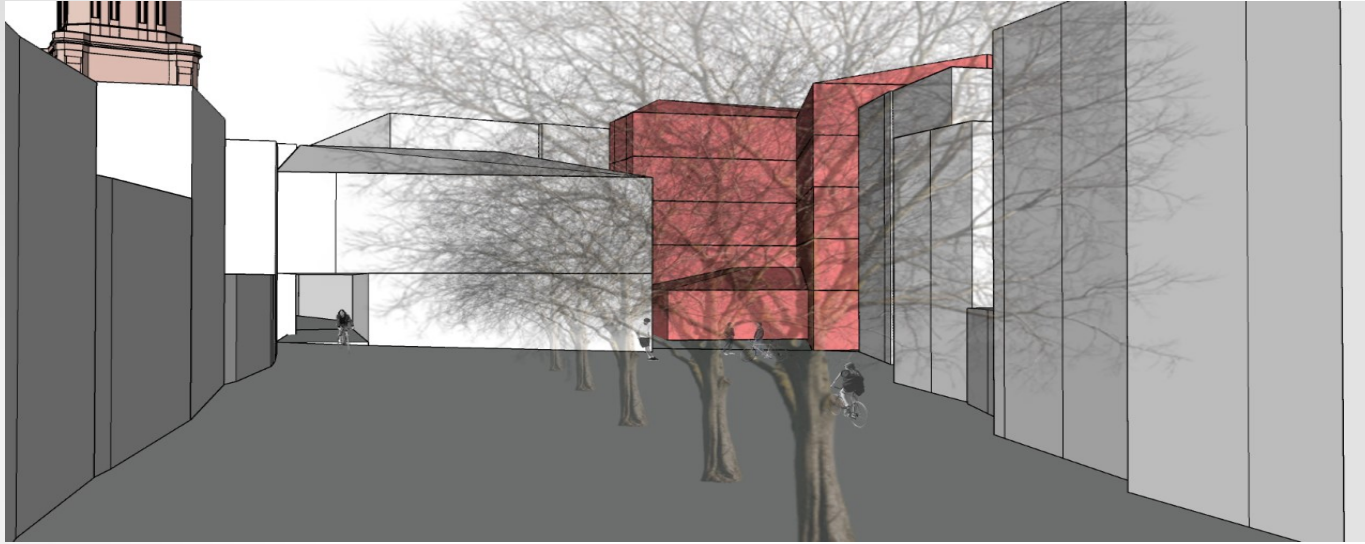
Acolmatar el bajo de la
parc 603

- Ambas parcelas pueden abrir huecos
- Mejora el diseño de ambas parcelas
- Dota al Ayto de un local para uso público
- Respeto la configuración del caserío tradicional y la ordenación de los espacios públicos

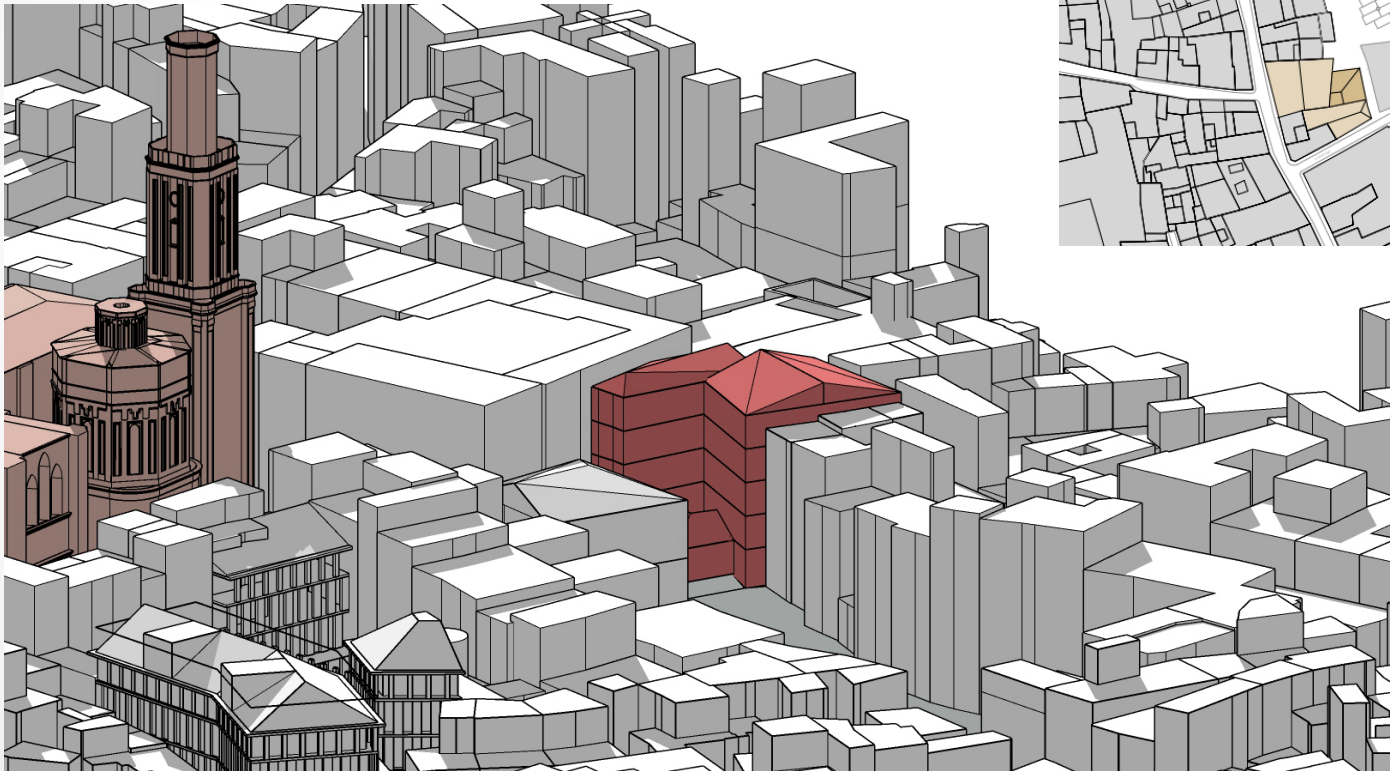
Se descartan

Propuesta

ALTERNATIVA III



ALTERNATIVA III



Notas sobre la MSVE

VIABILIDAD ECONOMICA → «Factibilidad»

Previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo); su concreción variará en función de la alternativa que se desarrolle

Las alternativas previstas
tienen una rentabilidad
razonable

La actuación en la parc 1575 no es especulativa ni inmobiliaria al uso
Las alternativas mejoran el diseño del espacio y las viviendas
No se producen incrementos de edificabilidad significativos

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA → «Impacto en la Hacienda pública»

Gastos e Ingresos que va tener que soportar el erario público para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios que la actuación supone

Las actuaciones previstas dignifican el espacio urbano existente y mejoran las previsiones del planeamiento desde el punto de vista del diseño urbano

Se derivan ingresos formados por impuestos directos, indirectos y la participación en plusvalías en su caso

La Administración recibirá
un flujo positivo



Dudas o consultas

DeUrban Abogados: 948 04 58 58
Persona de referencia: Laura Lamana

*Sugerencias hasta el
16 de enero*

info@deurbanabogados.com
Asunto: *Participación PEAU Rúa 14-
CarcelVieja3*



Muchas Gracias

SINERGON
ASSET MANAGEMENT
& ARCHITECTURE

deUrban
abogados