

Plan Especial de Actuación Urbana CAMPUS SAN NICOLAS TUDELA

PLAN DE PARTICIPACION

BLASCO . ESPARZA PAMPLONA
Y ASOCIADOS STUDELA
ARQUITECTOS

PAMPLONA
C/FRANCO 10, 31002
T. 941 31 84 81
WWW.BLASCOESPARZA.COM
PAMPLONA@BLASCOESPARZA.COM
C/ V. E. R. O. L. 25, 31008
T. 941 31 84 84
WWW.BLASCOESPARZA.COM
TUDELA@BLASCOESPARZA.COM



Agosto, 2025

ÍNDICE

1. CONTEXTO Y MARCO LEGAL	1
2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	4
3. IDENTIFICACION: emplazamiento y promotor.....	5
4. NORMATIVA VIGENTE Y OBJETO DEL PLANEAMIENTO QUE SE VA A TRAMITAR	7
5. MAPA DE AGENTES	8
6. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN EMPLEADAS	9
7. CONCLUSIONES DEL PROCESO. Incorporación del resultado de la participación al planeamiento que se tramite	12
 ANEXO I. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	
 ANEXO II. REFERENCIA A LA MSE	
 Anexo III FICHAS PEPRI ACTUALES	

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 la ciudadanía 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 a que *“en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y las 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 dentro los derechos *“cualquier ciudadano o ciudadana “a: 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 que reconoce el “derecho a emitir su opinión en los diferentes procesos participativos y tener un papel protagonista y corresponsable en la toma de decisiones relativas a las políticas públicas.”*

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, en el artículo 7 consagra la participación ciudadana con el siguiente texto:

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 cuál 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 PEAs 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.

Pues bien, 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 quién 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 MVSE.
- 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 diseñado 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, repetimos que deberá complementarse con la tradicional información pública con el subsiguiente periodo de alegaciones, con su obligada resolución y las consultas a las Administraciones y Departamentos implicados que a lo largo del procedimiento

de tramitación del documento deben, en su caso, efectuarse y atenderse pero que no son objeto del proceso de participación al que se refiere el presente PLAN DE PARTICIPACION.

2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Los procesos de participación, como la fase más prematura 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 opinando y sugiriendo sobre la ordenación que, para un determinado ámbito, quieren para su localidad.

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

Todo esto se concreta en los siguientes ítems:

- Dar a conocer el proyecto.
- Informar la modificación del Plan que se pretende tramitar (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 pretendida.

3. IDENTIFICACION: emplazamiento y promotor

El promotor del PEAU es la mercantil VERCO, titular de la totalidad de las parcelas incluidas en el mismo.



El ámbito objeto del PEAU son las parcelas 324, 336, 337 y 1579 del polígono 5 de Tudela, que se corresponden con las direcciones Pelaires 9, San Nicolás 2 y 4 y Sainz Alcaine 6 respectivamente.

Ubicadas al norte del ámbito PEPRI junto a la Iglesia de San Nicolás, en la zona 2 de protección arqueológica pero fuera de los entornos BIC y de los recintos o conjuntos menores.

4. NORMATIVA VIGENTE Y OBJETO DEL PEAU QUE SE VA A TRAMITAR.

La normativa vigente es la dispuesta en las fichas que, de cada una de las parcelas, contiene el PEPRI y sobre las que es posible actuar de forma directa e independiente para un uso de vivienda ya que son suelo urbano consolidado no incluidas en ningún ámbito de desarrollo de los contenidos en el PEPRI (ARDUs, UEs, ...), así mismo, y en lo que se refiere al régimen urbanístico de la edificación, todas las parcelas incluidas en el ámbito PEAU tienen asignado el de Renovación (se adjuntan las fichas de cada una de las parcelas).

La actuación pretende la creación de un espacio residencial con un modelo inédito en el municipio por cuanto se trata de una solución habitacional orientada a jóvenes profesionales desplazados, trabajadores temporales o de temporada, estudiantes, parejas recién emancipadas, personas que viven solas, nómadas digitales, ... en el que se plantean estancias privadas tipo apartamento y zonas comunes con servicios básicos (cocina, comedor, sala, polivalente), asimismo se pretende dotar a este espacio de zonas propias de esparcimiento (equipamiento deportivo y zona verde) y aparcamiento, la materialización de esta idea implica una serie de modificaciones de las determinaciones del PEPRI, la primera de ellas la del uso previsto que pasará de vivienda a residencial (siguiendo la nomenclatura del PGOU de Tudela) y evidentemente requiere de la fijación de alineaciones, alturas, volúmenes, edificabilidad.... acordes con las necesidades de la nueva implantación.

El PEAU Campus San Nicolás no es únicamente una operación urbanística puntual. Se trata de una actuación de carácter simbólico que condensa la voluntad de regenerar el entorno desde una perspectiva contemporánea y socialmente comprometida; situado en una de las áreas más degradadas y vacantes del centro histórico, el proyecto aborda un conjunto de parcelas que llevaban años generando discontinuidad urbana por su deterioro.

La intervención plantea una transformación respetuosa e innovadora, que combina la memoria del lugar con las nuevas formas de habitar: coliving, zonas comunes, espacios de encuentro, áreas verdes y equipamientos compartidos.

Más allá de su dimensión funcional, el proyecto constituye una pieza clave en la reactivación del entorno de San Nicolás, reconfigurando parcialmente una manzana y estableciendo una referencia clara en la estrategia de recuperación del centro histórico por ello, y estando en un ámbito PEPRI, que tiene una serie de condicionantes y personalidad propia, el PEAU podrá alterar las cuestiones pormenorizadas necesarias pero sin que ello diluya la identidad propia de un casco antiguo por lo que la ordenación y el diseño propuesto estará igualmente informado por el espíritu de los contenidos del PEPRI.

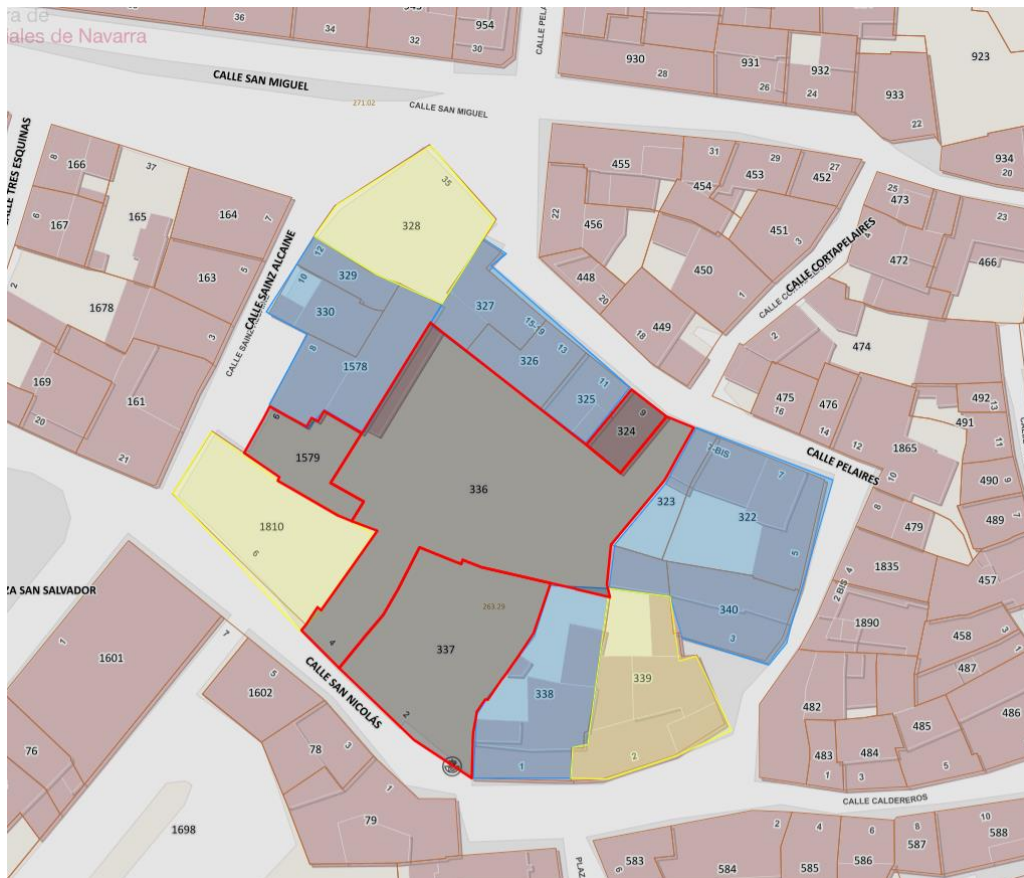
A la vista de la actuación pretendida nos encontramos, a priori, ante una actuación de dotación, cuya regulación constituye una de las finalidades de los PEAU.

5. MAPA DE AGENTES. CONVOCATORIAS

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, y estando la actuación ubicada en el Casco Antiguo se notificará de las sesiones que se realicen a la Asociación de Vecinos del Casco Viejo de Tudela, invitándoles a participar como agente dinamizador del barrio en el que se ubica la actuación.

Igualmente, se convocará de forma expresa e individualizada a los vecinos de las parcelas incluidas en la misma manzana de actuación del PEAU. No se incluye en esta relación las parcela: 328 (San Miguel, 35), 1810 (San Nicolás 6) y 339 (Pza de San Nicolas 2 - Palacio Lidón) por ser propiedad de la mercantil promotora por lo que no requieren de una comunicación ad hoc.



(en rojo las parcelas del ámbito del PEAU, en azul las parcelas colindantes a las que se va a convocar, en amarillo parcelas propiedad de la promotora) es decir se notificará por este medio a los titulares de las edificaciones sitas en los números:

- 8, 10 y 12 de la calle Sainz de Alcaine (parcelas 1578, 330 y 329 pg 5)
- 3, 5-7, 7 bis, 11, 13 y 15-19 de la calle Pelaires (parcelas 340, 322, 323, 325, 326 y 327 pg 5)
- Plaza de San Nicolás 1 (parcela 338 pg 5)

Para ello se solicita al Ayuntamiento bien nos sea facilitada la relación de propietarios catastrales y su dirección exacta caso de no ser esta la propia de la ubicación, a los solos efectos de realizar esta convocatoria o bien les convoque por sus propios medios, en este caso desde el equipo redactor se facilitaría el texto de la notificación con indicación del lugar, día y la hora de las sesiones.

Asimismo, y con objetivo de lograr una participación más efectiva, se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía mediante la publicación de las sesiones en la página web municipal y por los medios de difusión que el Ayuntamiento considere conveniente.

6. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN 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 INFORMACIÓN 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:

- 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.

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.

Toda vez que la participación ciudadana tiene por objeto la socialización de los proyectos con la ciudadanía, y que debe ser esta quien desde su leal saber y entender se informe y opine sobre las actuaciones pretendidas de forma libre y distendida, se considera que estas sesiones no deben estar conformadas por concejales electos, que evidentemente pueden acudir como vecinos y vecinas que son, pero que deberían permanecer en un segundo plano para no capitalizar el debate; si bien en el entendimiento de que también deben poder expresar su opinión, se plantea utilizar como medio para ello, foros propios de su cargo.

6.2. PARTICIPACIÓN ON-LINE

Durante 10 días se habilitará la dirección de mail info@deurbanabogados.com "Asunto: Participación PEAU Campus Tudela" para

que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

6.3. SESIÓN 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 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 documento-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:

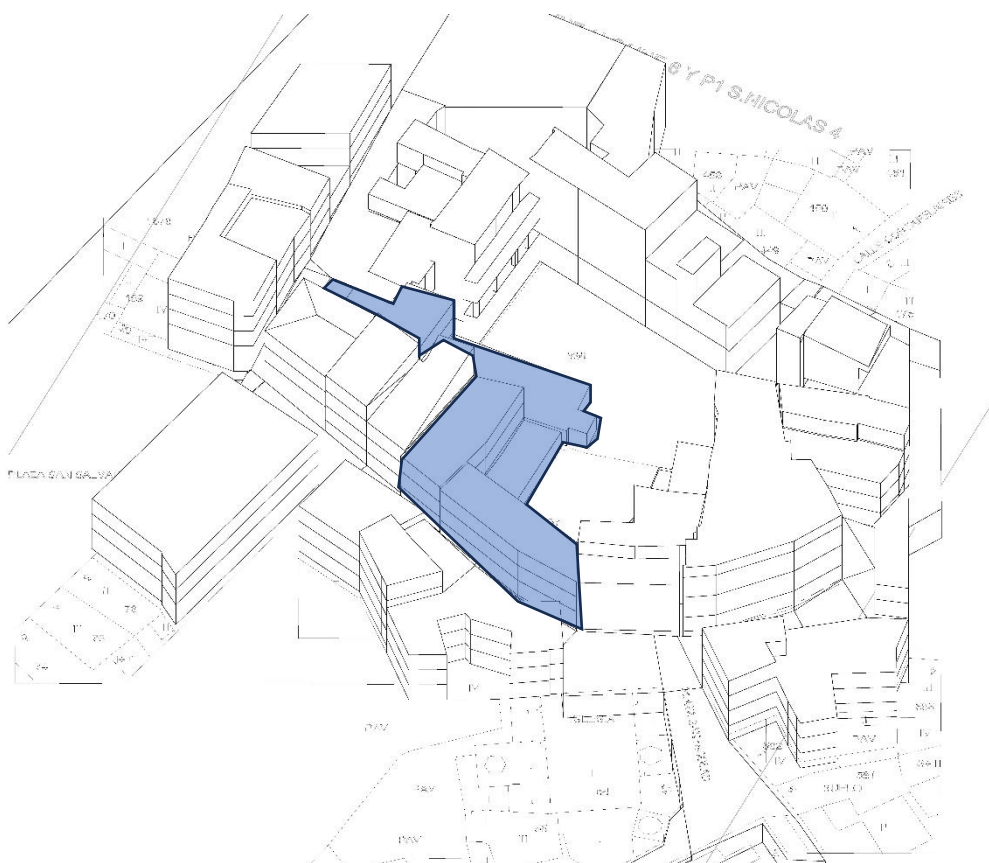
- Plan de Participación aceptado por el Ayuntamiento.
- Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación del power point utilizado o de la documentación facilitada.

- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online anonimizadas, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.
- Indicación de las modificaciones introducidas en la modificación del Plan propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera.
- 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: NO TRAMITAR EL PEAU



La manzana que nos afecta está llena de alteraciones urbanísticas. Muchas de las edificaciones existentes, están fuera de norma y el estado de conservación de la edificación es bastante deficiente.

El PEPRI, en esta manzana, no definía un plan de actuación concreto. El plan se limita a definir fuera de orden algunas alienaciones y cambiar las alturas de edificaciones interiores.

Está claro que la filosofía del PEPRI, que intenta esponjar y definir manzanas del casco con espacios interiores, se aplica a esta manzana, al rebajar volúmenes interiores, como en la parcela 336 y337, pero sin llegar a definir una solución óptima.

Así mismo, una de las mayores singularidades de esta parcela, el desnivel entre la calle Pelaires y la calle San Nicolas, queda sin solución en el PEPRI.

El espacio urbano resultante de la aplicación del PEPRI, deja un entorno urbano sin definir, amén del hecho de que visto el tiempo transcurrido desde la elaboración del PEPRI sin que se haya planteado en las mismas una solución de viviendas por parcelas se considera oportuno explorar otras posibilidades urbanísticas.

ALTERNATIVAS EJECUTIVAS

A la hora de decidir actuar sobre estas parcelas en conjunto para mejorar el diseño urbano y optimizar el resultado desde el punto de vista de la promoción se planteó en primer lugar que su uso fuera el previsto por el PEPRI, es decir el residencial tradicional (viviendas) con un planteamiento de diseño urbanístico de todas las parcelas en conjunto; sin embargo tras realizar un estudio de mercado y analizar las necesidades de la localidad, las posibilidades de la parcela y teniendo en cuenta la especial idiosincrasia de las actuaciones en los cascos antiguos se ha optado por destinar el ámbito a residencial -alojamiento comunitario que no a residencial – vivienda, lo que implica como primera actuación del futuro PEAU un cambio de uso.

Fijado esto, se plantean alternativas en cuanto al volumen edificado que han ido evolucionando, reduciendo y escalonando dichos volúmenes, hasta llegar a la propuesta final, de las que pasamos a analizar en sus grandes hitos.

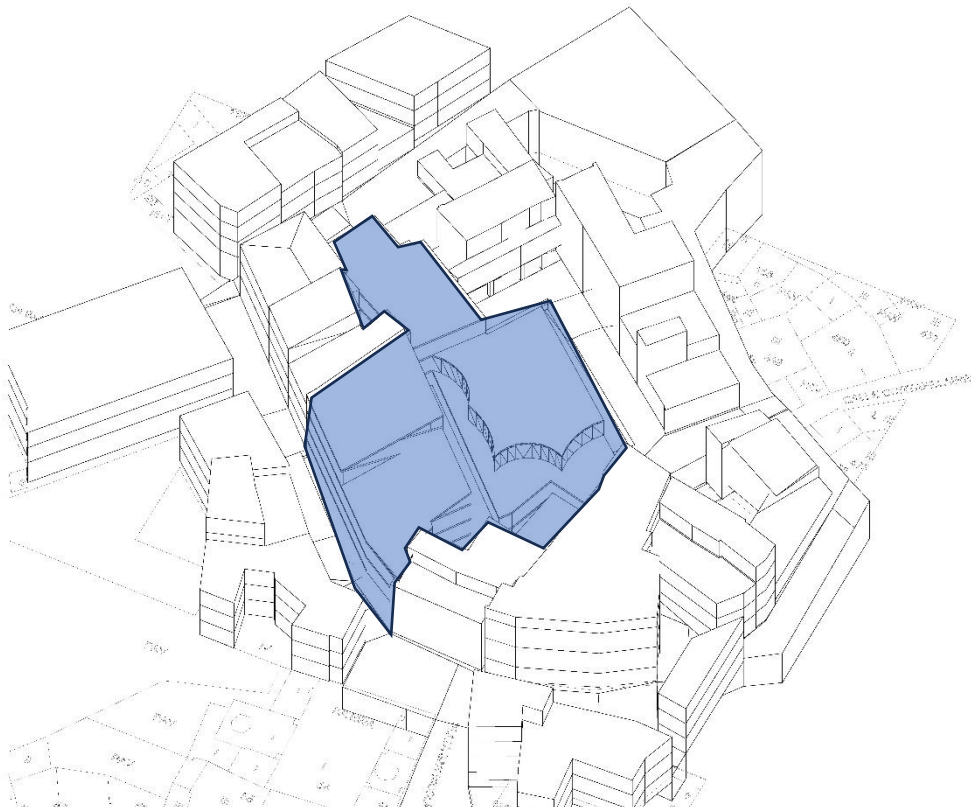
ALTERNATIVA 1: GRAN INTERVENCION

Esta propuesta, buscaba explorar y aprovechar los límites geométricos y volumétricos máximos de la parcela.

Esta propuesta, más ambiciosa en su definición y aprovechamiento, si bien planteaba una solución homogénea para la parcela, era quizás excesiva para el entorno.

La solución perimetral, hacia la calle San Nicolás, se configura con una “muralla” de viviendas que, con un arranque de B+II como indica el PEPRI, hacia el interior lograba levantar dos plantas más.

El patio interior, queda totalmente ocupado por un programa terciario.



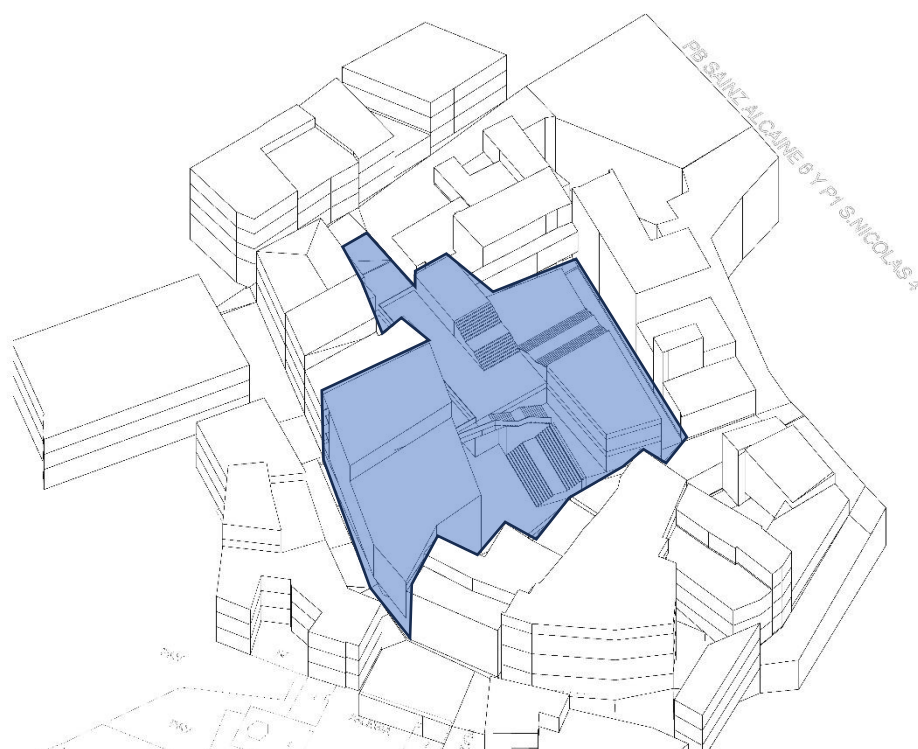
ALTERNATIVA 2: NIVELES INTERIORES

Esta propuesta se centra en el desarrollo interior del espacio de la parcela.

La propuesta explora la colmatación del espacio interior, pero frente a una ocupación de gran volumetría, plantea la creación de una topografía más adecuada, pero con volúmenes aun construidos.

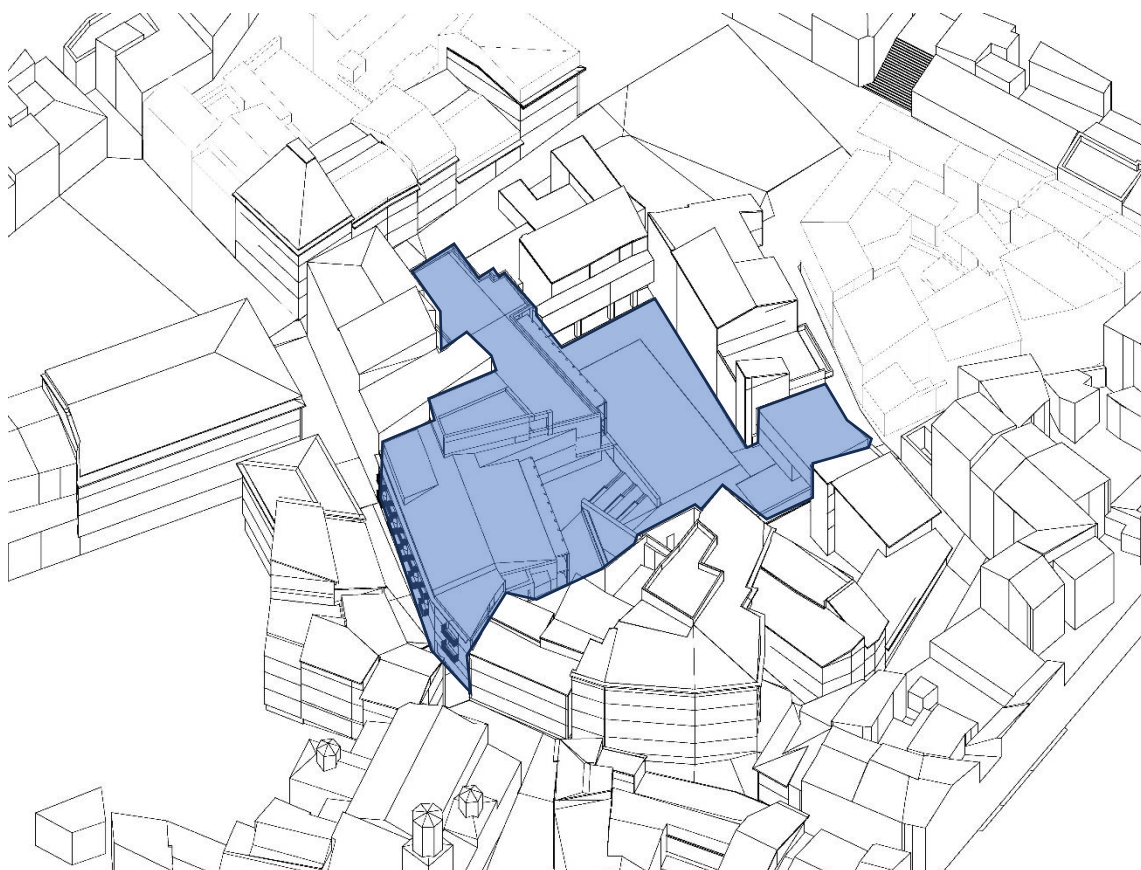
La propuesta hacia el exterior, sigue siendo una gran pieza colmatada y rotunda de viviendas.

El interior mejora sensiblemente de versiones anteriores, pero, aun así, interfiere en exceso con las edificaciones existentes.



ALTERNATIVA 3. ESPONJAMIENTO DE LA ACTUACION

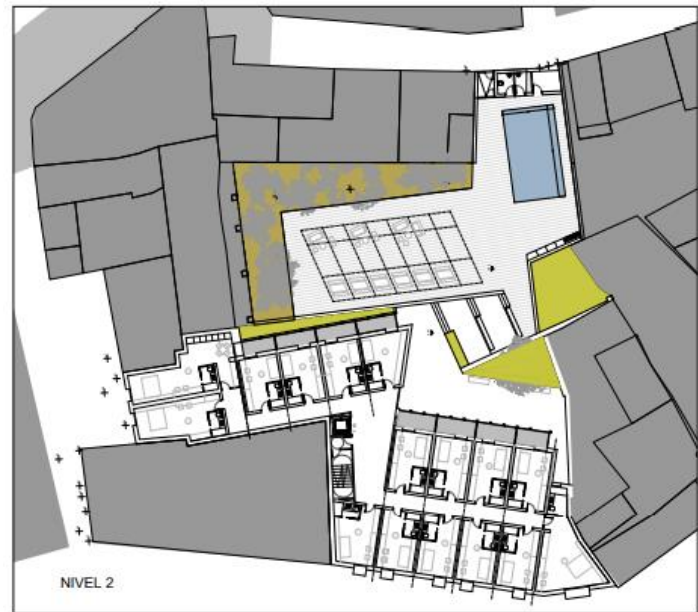
Partiendo de la anterior ordenación se plantea un trabajo de "aligeramiento" tanto de la zona destinada a residencial eventual como de los espacios de equipamiento y libres del interior de la parcela con la finalidad de, en el espacio interior, mantener el criterio del PEPRI de intentar esponjar manzanas, es decir reducir los volúmenes de los interiores de las mismas para crear espacios libres en las traseras e interiores; y en la configuración exterior plantear un diseño de fachada más ligero manteniendo, o incluso disminuyendo, las alturas previstas en el PEPRI todo ello con un incremento de edificabilidad muy moderado respecto a lo establecido antes del PEAU



Esta es la alternativa que se pretende incorporar como propuesta de nueva ordenación al PEAU, por un lado se considera que resulta más interesante para la ciudad la implementación de un uso o solución habitacional diferente a lo ofrecido en la ciudad hasta el momento que dé respuesta a otro tipo de necesidades de residencia.

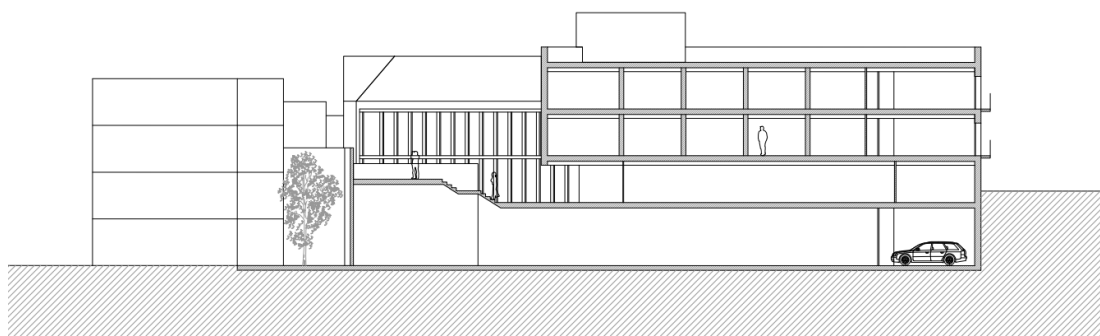
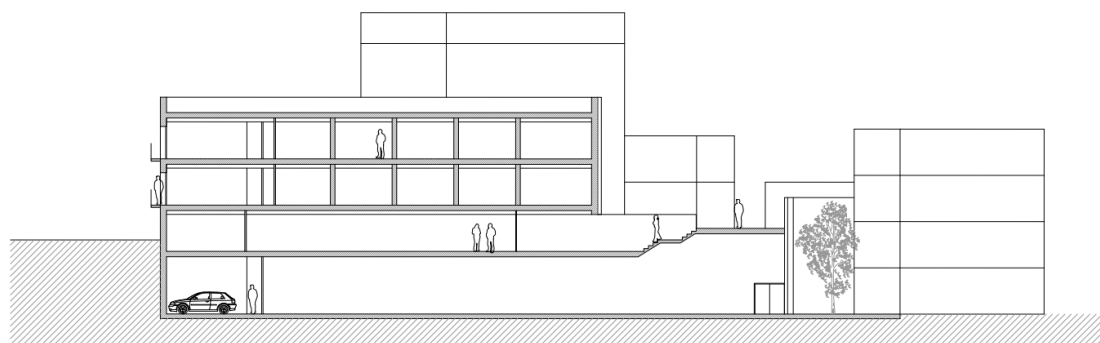
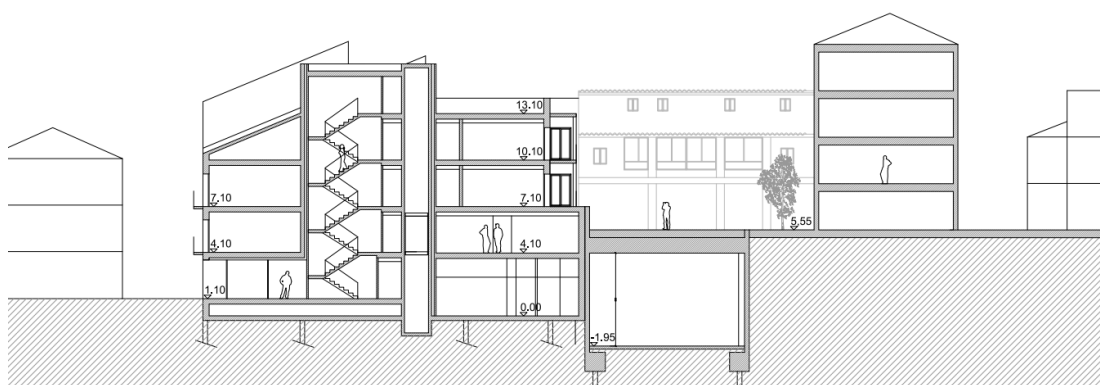
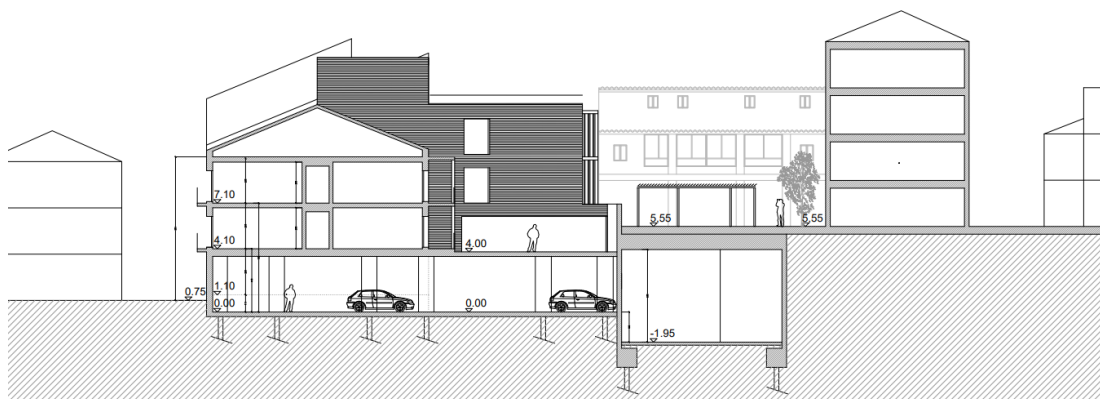
En cuanto a las soluciones esta tercera alternativa se plantea como la óptima por considerar que es la que mejor aúna las necesidades constructivas del uso que se plantea - que requiere, además de las estancias privadas, de espacios comunes en los que poder realizar vida en comunidad y de zonas de esparcimiento que proporcionen una serie de servicios y comodidades a sus usuarios de tal forma que consigan que la actuación cuente con una oferta singular que atraiga población al Casco Antiguo; con el respeto y los condicionantes que tiene que su ubicación esté precisamente en el corazón del Casco Antiguo.

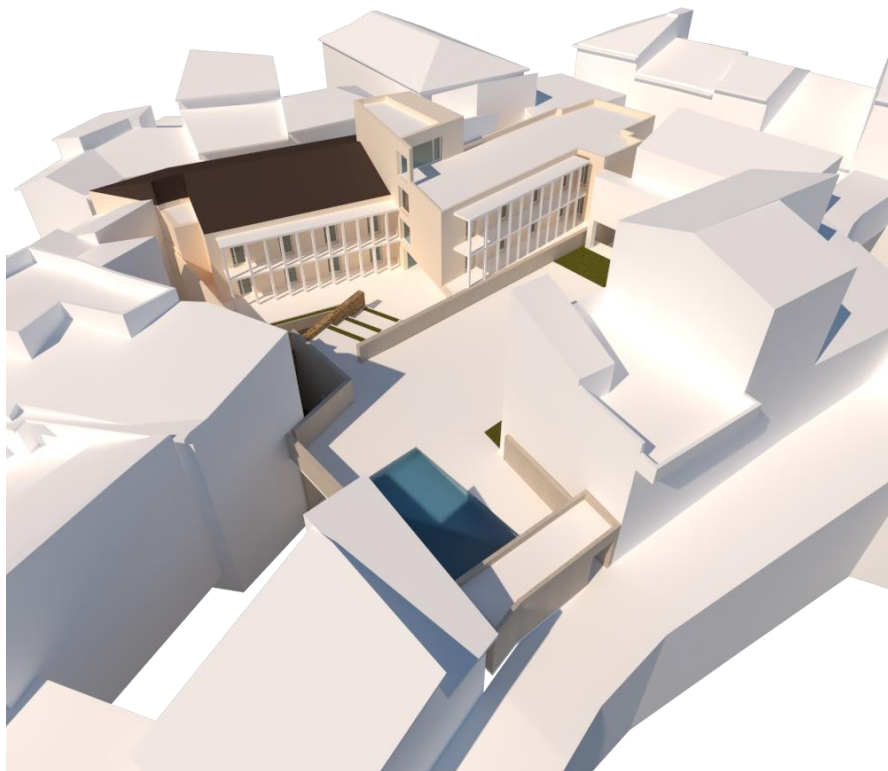
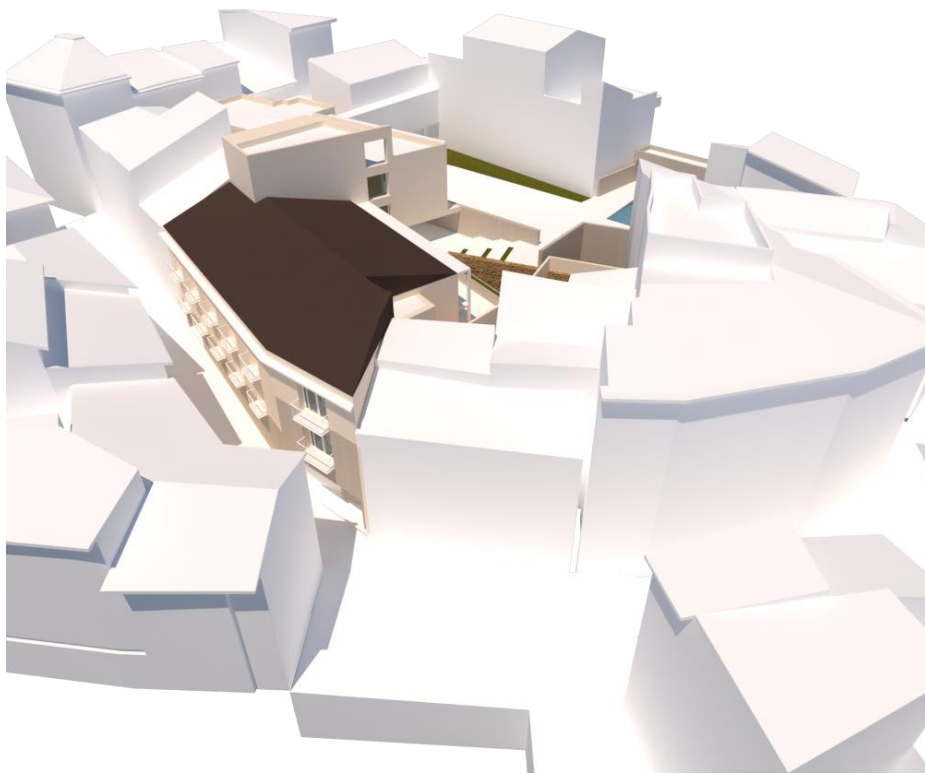
Se acompañan una serie de simulaciones y planos en planta y alzado de la solución que se pretende incorporar al PEAU para su mejor visualización y comprensión, si bien la concreción exacta del parámetro de la edificabilidad a materializar -por aplicación principalmente de cuestiones como los fondos edificables, la forma de las cubiertas o las superficies computables a estos efectos- y por lo tanto el diseño final de la construcción que se incorporará al documento tramitable será el que resulte de las indicaciones que, durante y tras el proceso de participación, se realicen por parte de los servicios técnicos municipales o en su caso se deriven de los informes que debe emitirse por parte de la Institución Príncipe de Viana.

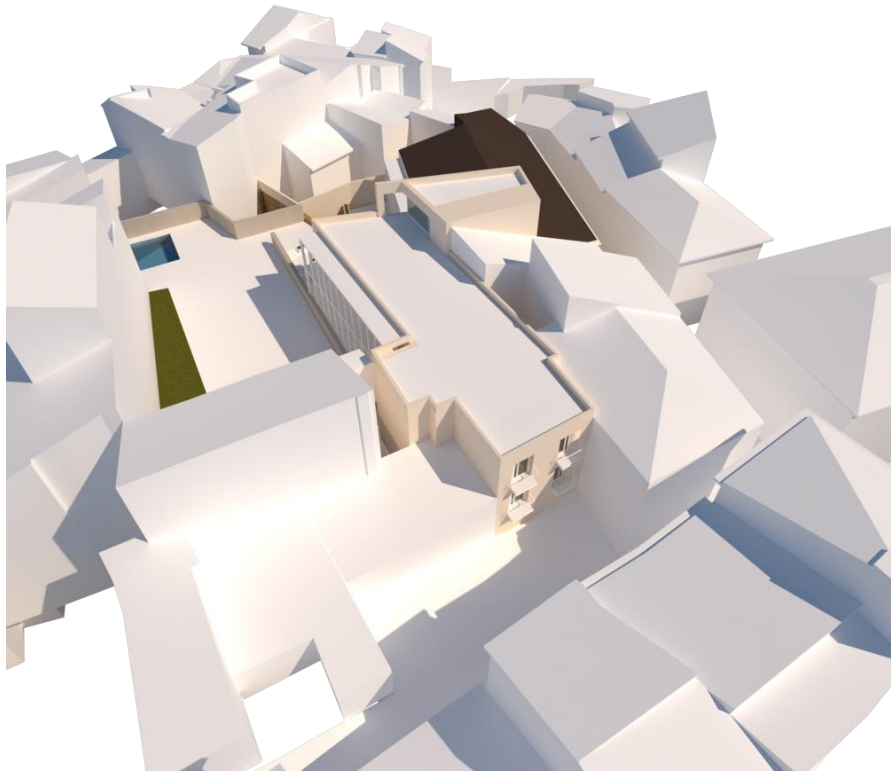


PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Campus San Nicolás Tudela.







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 monetarización 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.

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), para que, como señala la legislación, se produzca un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la ordenación.

Debe tenerse en cuenta que la opción planteada no es un producto inmobiliario al uso por lo que su análisis de rentabilidad difiere de estos, Se trata de un modelo habitacional orientado al alquiler flexible y a nuevas formas de convivencia (coliving, residencias profesionales,...), cuya lógica económica y funcional difiere sustancialmente de la vivienda tradicional, se considera que precisamente esta especificidad le otorga un mejor posicionamiento en el mercado que las viviendas tradicionales si bien en Tudela no hay parámetros comparativos o de referencia, por tanto, cualquier intento de valorar el activo como si se tratase de un conjunto de viviendas individuales o de un edificio convencional destinado a la venta estaría descontextualizado y no reflejaría ni su diseño ni su vocación de uso.

Amén del hecho de que de entre las alternativas planteadas la opción escogida es la que menos margen de rentabilidad arroja ya que es la más conservadora o limitante desde el punto de vista de la edificabilidad y la ocupación; en este sentido, la actuación no persigue maximizar la rentabilidad urbanística, sino generar un modelo de desarrollo sostenible y socialmente útil, y que en sus fases previas combina rehabilitación del patrimonio, nuevos modos de vida urbana y cohesión comunitaria.

A pesar de lo cual y a efectos puramente indicativo, se incorpora la hipótesis de cálculo de ingresos y gastos que podrían derivarse de esta operación que nos permite estimar garantizada la viabilidad de la actuación.

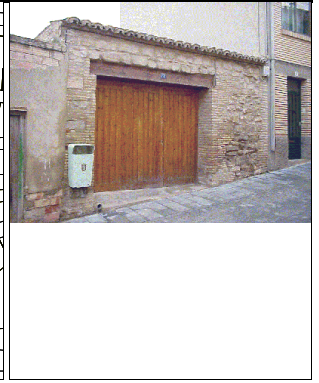
ESTIMACIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN	
Concepto	Precio (Sin IVA)
Costes de Construcción Edificio	2.800.000 €
Costes del Derribo	75.000 €
Gastos de Construcción (Honorarios, licencia)	400.000 €
Gastos del Promotor	600.000 €
Equipamiento, mobiliario	350.000 €
Valor de repercusión del suelo	600.000 €
TOTAL	4.825.000 €

ESTIMACIÓN INGRESOS	
Concepto	Precio (Sin IVA)
Hipótesis venta. Residencia	4.700.000 €
Hipótesis venta. Aparcamiento	600.000 €
TOTAL	5.300.000 €

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 para la hacienda local, toda vez que el Ayuntamiento de Tudela obtendrá ingresos derivados de impuestos (ICIO, incremento en la contribución urbana, 1ª ocupación, actividad clasificada-garajes, IAE ...), tasas, y en su caso por la monetización de la participación en plusvalías. En principio no se generan nuevas cesiones para espacio urbano por lo que no se produce carga alguna por este concepto.

ANEXO III. Fichas PEPRI Actuales



IDENTIFICACION

Pelaires, 9.

escala 1/2000

POLIGONO

0005

MANZANA

M0196

PARCELA

P0324

REGIMEN URBANISTICO

Renovacion

CATALOGACION

Arquit. Recinto BIC: Arqueo.

2

DESARROLLO

ZIP Plan Etp.

DESARROLLO.GESTION

U.E. Act.Aisl. Act.Conj.

1

CONDICIONES URBANISTICAS

	ACTUAL	PROP.
O 1 Nº de Plantas	B	B1
2 Frente de Edificación	5,40	5,40
3 Fondo de Edificación	9,00	9,00
4 Superficie Parcela	49,54	49,54
5 Superficie Ocupada	49,54	49,54
6 Superficie Edificada	49,54	99,08
7 Espacio libre privado	0	0
U 8 Uso Plantas Bajas		
9 Uso Mayoritario PSuperiores		
10 Nº de Viviendas		

ACTUACIONES

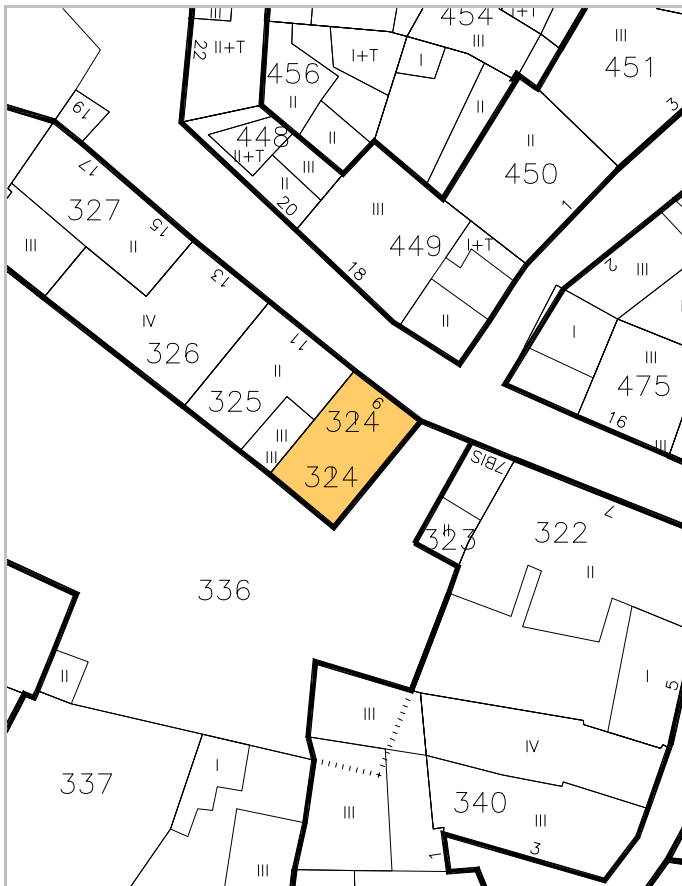
	NECESARIAS.
V 1 Demolicion Total	
2 Demolicion Parcial	
3 Otras	
A 4 Ref. Fachadas	1
5 Ref. Cubiertas	
6 Otras	
H 7 Reforma Patio de Parcela	
8 Otras	
F 9 Cambio de USO en PBaja	
10 " en PSuperiores	

NOTAS A LAS ACTUACIONES

N	4N La nueva edificación debe tapar la medianera con la parcela 325 y crear fachada al nuevo espacio abierto.	11N
----------	--	-----

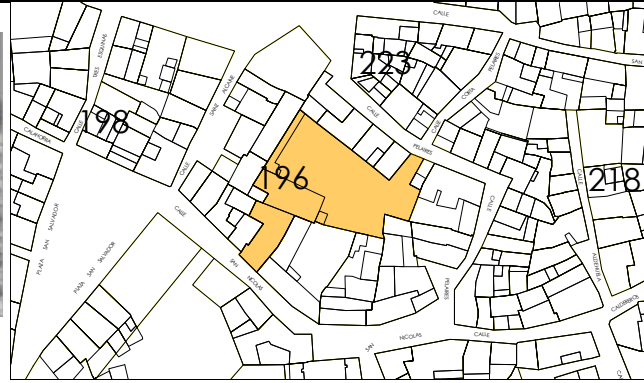
NOTAS A LAS CONDICIONES

N		11P
----------	--	-----



LEYENDA DE ALINEACIONES

	OFICIAL		PLANTAS ELEVADAS
	ALINEACION EN PLANTAS BAJAS		CASO DE SUSTITUCION



IDENTIFICACION

San Nicolás, 4.

escala 1/2000

POLIGONO

MANZANA

PARCELA

0005

M0196

P0336

REGIMEN URBANISTICO

Renovacion

CATALOGACION

Arquit.

Recinto

BIC:

Arqueo.

2

DESARROLLO

ZIP

Plan Etp.

DESARROLLO.GESTION

U.E.

Act.Aisl.

Act.Conj.

1

CONDICIONES URBANISTICAS

ACTUAL

PROP.

ACTUACIONES

NECESARIAS.

O	1 Nº de Plantas	<input type="text"/>	1A	B2	1P
	2 Frente de Edificación	<input type="text"/>	2A	6,61	2P
	3 Fondo de Edificación	<input type="text"/>	3A		3P
	4 Superficie Parcela	936,01	4A	936,01	4P
	5 Superficie Ocupada	308,65	5A	263,77	5P
	6 Superficie Edificada	881,07	6A	657,40	6P
	7 Espacio libre privado	627,36	7A	672,24	7P
U	8 Uso Plantas Bajas	<input type="text"/>	8A		8P
	9 Uso Mayoritario PSuperiores	<input type="text"/>	9A		9P
	10 Nº de Viviendas	<input type="text"/>	10A		10P

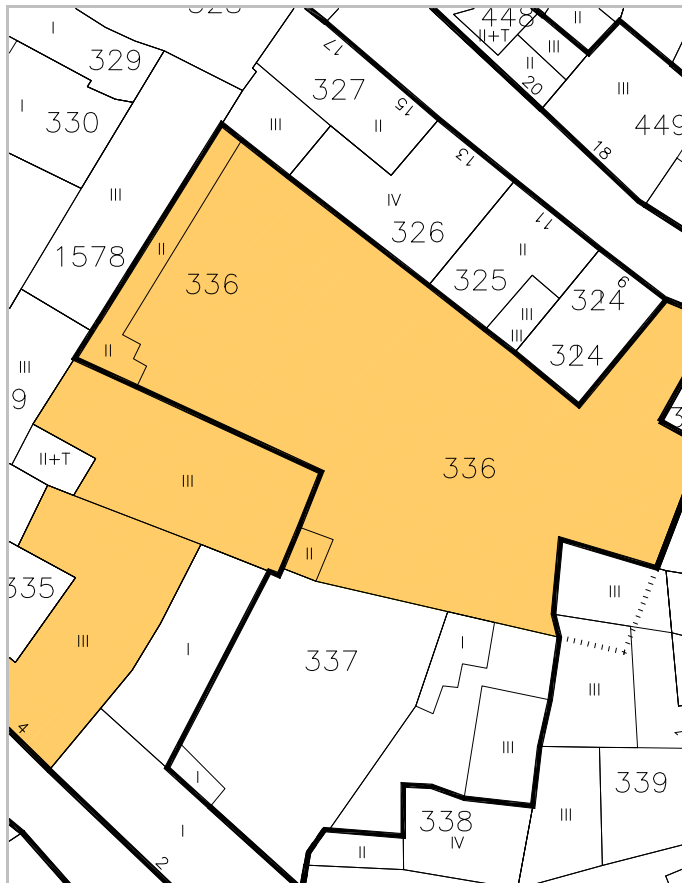
V	1 Demolicion Total	<input type="text"/>	1N
	2 Demolicion Parcial	1	2N
A	3 Otras	<input type="text"/>	3N
	4 Ref. Fachadas	<input type="text"/>	4N
	5 Ref. Cubiertas	<input type="text"/>	5N
H	6 Otras	<input type="text"/>	6N
	7 Reforma Patio de Parcela	<input type="text"/>	7N
F	8 Otras	<input type="text"/>	8N
	9 Cambio de USO en PBaja	<input type="text"/>	9N
	10 " en PSuperiores	<input type="text"/>	10N

NOTAS A LAS ACTUACIONES

N	2N Inadecuación urbanística de los Volúmenes interiores II y II, que pasan a ser espacio libre de uso privado. Inadecuación urbanística del volumen interior III que pasa a ser B1.	11N
---	---	-----

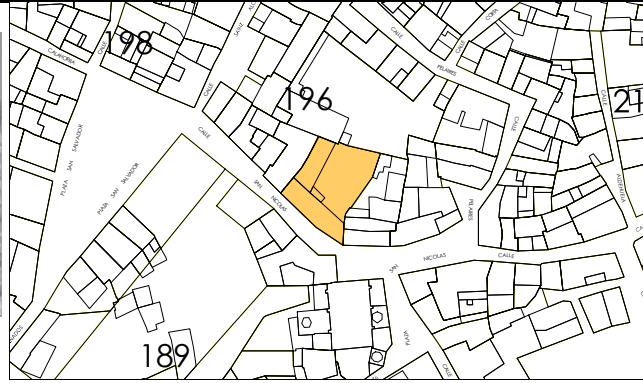
NOTAS A LAS CONDICIONES

N	Edificio antiguo palacio, escalera de columna central.	11P
---	--	-----



LEYENDA DE ALINEACIONES

	OFICIAL		PLANTAS ELEVADAS
	ALINEACION EN PLANTAS BAJAS		CASO DE SUSTITUCION



IDENTIFICACION

San Nicolás, 2.

escala 1/2000

POLIGONO

0005

MANZANA

M0196

PARCELA

P0337

REGIMEN URBANISTICO

Renovacion

CATALOGACION

Arquit.

Recinto

BIC:

Arqueo.

2

DESARROLLO

ZIP

Plan Etp.

DESARROLLO.GESTION

U.E.

Act.Aisl.

Act.Conj.

1

CONDICIONES URBANISTICAS

ACTUAL

PROP.

ACTUACIONES

NECESARIAS.

O	1 Nº de Plantas	B	1A	B2	1P
	2 Frente de Edificación		2A	21,50	2P
	3 Fondo de Edificación		3A	7,00	3P
	4 Superficie Parcela	388,43	4A	388,43	4P
	5 Superficie Ocupada	182,08	5A	175,35	5P
	6 Superficie Edificada	182,08	6A	282,01	6P
	7 Espacio libre privado	206,35	7A	213,08	7P
U	8 Uso Plantas Bajas		8A		8P
	9 Uso Mayoritario PSuperiores		9A		9P
	10 Nº de Viviendas		10A		10P

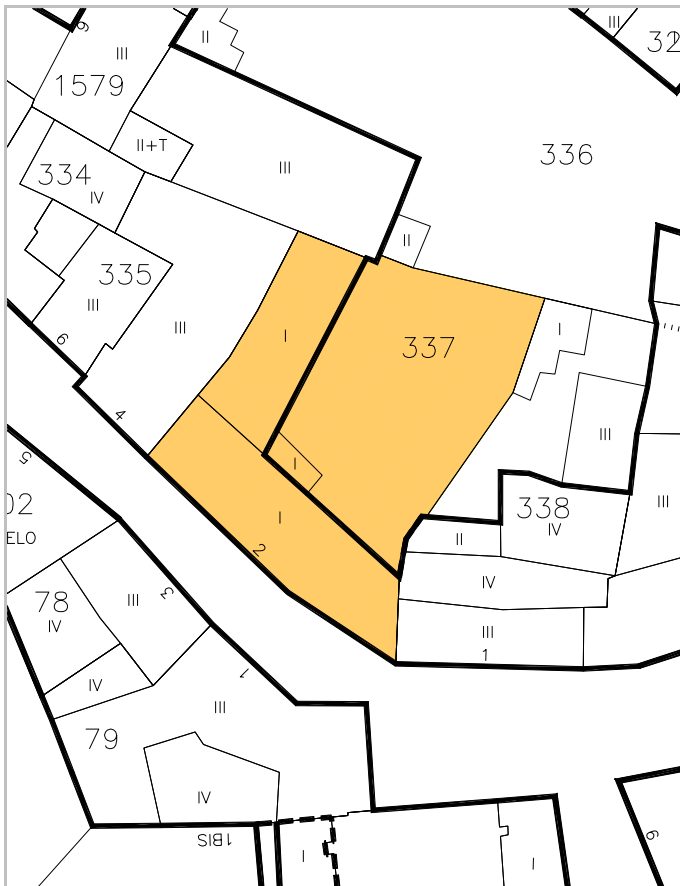
V	1 Demolicion Total		1N
	2 Demolicion Parcial	1	2N
	3 Otras	1	3N
A	4 Ref. Fachadas		4N
	5 Ref. Cubiertas		5N
H	6 Otras		6N
	7 Reforma Patio de Parcela		7N
F	8 Otras		8N
	9 Cambio de USO en PBaja		9N
	10 " en PSuperiores		10N

NOTAS A LAS ACTUACIONES

N	2N Inadecuación urbanística del volumen interior I.	11N
	3N Se propone edificación B2 a calle San Nicolas y se mantiene el volumen interior en B.	

NOTAS A LAS CONDICIONES

N		11P
---	--	-----



LEYENDA DE ALINEACIONES

—	OFICIAL	-----	PLANTAS ELEVADAS
—	ALINEACION EN PLANTAS BAJAS	CASO DE SUSTITUCION



IDENTIFICACION

Sainz Alcaine, 6.

escala 1/2000

POLIGONO

MANZANA

PARCELA

0005

M0196

P1579

REGIMEN URBANISTICO

Renovacion

CATALOGACION

Arquit.

Recinto

BIC:

Arqueo.

2

DESARROLLO

ZIP

Plan Etp.

DESARROLLO.GESTION

U.E.

Act.Aisl.

Act.Conj.

1

CONDICIONES URBANISTICAS

ACTUAL

PROP.

ACTUACIONES

NECESARIAS.

O	1 Nº de Plantas	B2/B1	1A	B1	1P
	2 Frente de Edificación		2A	5,00	2P
	3 Fondo de Edificación		3A		3P
	4 Superficie Parcela	102,86	4A	102,86	4P
	5 Superficie Ocupada	76,28	5A	102,86	5P
	6 Superficie Edificada	214,78	6A	205,72	6P
	7 Espacio libre privado	26,58	7A	0	7P
U	8 Uso Plantas Bajas		8A		8P
	9 Uso Mayoritario PSuperiores		9A		9P
	10 Nº de Viviendas		10A		10P

V	1 Demolicion Total		1N	
	2 Demolicion Parcial		2N	
	3 Otras		3N	
	A	4 Ref. Fachadas		4N
		5 Ref. Cubiertas		5N
	H	6 Otras		6N
		7 Reforma Patio de Parcela		7N
	F	8 Otras		8N
		9 Cambio de USO en PBaja		9N
	10 " en PSuperiores		10N	

NOTAS A LAS ACTUACIONES

N		11N
---	--	-----

NOTAS A LAS CONDICIONES

N		11P
---	--	-----



LEYENDA DE ALINEACIONES

—————	OFICIAL	-----	PLANTAS ELEVADAS
—————	ALINEACION EN PLANTAS BAJAS	CASO DE SUSTITUCION

En Tudela, agosto de 2025



Laura Lamena Pastor

Abogada



Curro Blasco Esparza

Arquitecto