



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y REFORMA INTERIOR DEL
CASCO ANTIGUO DE TUDELA

EVALUACIÓN ECONÓMICA
Y PLAN DE ETAPAS

Febrero 2012

Ayuntamiento de Tudela



TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL
CASCO ANTIGUO

EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN. ALCANCE Y CONTENIDO	1
2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES	4
2.1.-CONTENIDO	4
2.2.-ACTUACIONES PREVISTAS	5
2.2.1.- OBTENCIÓN DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES	
2.2.2- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	
2.2.3.-ÁREAS LIBRES	
2.2.4.-EQUIPAMIENTOS	
3.- VALORACIÓN ECONÓMICA, PLAN DE ETAPAS Y AGENTES RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	23
3.1.- INVERSIÓN REQUERIDA POR EL PLAN	23
3.2.- PLAN DE ETAPAS.....	25
3.3.- INVERSIÓN MUNICIPAL	29

1.- JUSTIFICACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO

El Artículo 61 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Ley Foral 35/2002) establece que “Los Planes Especiales se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos. La documentación específica de los Planes Especiales de Reforma interior será la misma que la prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de tales documentos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. Reglamentariamente se definirán los requisitos particulares que deben cumplir los Planes Especiales respecto a la documentación.”

De igual forma, el Decreto Foral 85/1995, de 3 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable en lo que no contradiga a la actual Ley Foral en ausencia de Reglamento de la legislación vigente, establece en su Artículo 47.2 apartado d) que la “evaluación económica” constituye uno de los documentos en que deben concretarse las determinaciones de los Planes Especiales y en el apartado 3 del mismo artículo establece que “el contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma”.

Atendiendo a la referencia explícita que la Ley y el Reglamento realizan a los Planes Parciales a la hora de concretar las determinaciones y contenido de los Planes Especiales de reforma interior, el Artículo 60 de la Ley Foral 35/2002 y los Artículos 44 y 45 del Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 10/94, dejan claro que el Plan Especial debe incluir como determinaciones, entre otras, las de:

“K) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización”.

“L) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan...”.

De forma más concreta, el Artículo 44.1 del Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece que “El Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización justificará su

coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones, y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos". Así mismo, se señala que "en cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración...
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente".

En lo que respecta a la evaluación económica, el Artículo 45 del citado Reglamento señala que:

- "1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado".
- "2. La evaluación, que no tendrá carácter vinculante, habrá de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:
 - Explotaciones, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.
 - Redes de abastecimiento de aguas, riego e hidratantes contra incendios.
 - Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
 - Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
 - Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otros.
 - Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones e instalaciones, por la destrucción de plantaciones y por otras actuaciones que exija la ejecución del Plan".

De otra parte, no debe obviarse que el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo se encuadra dentro del marco general del Plan General de Tudela, cuya aprobación definitiva se produjo en Marzo de 1996, y que actualmente se encuentra en proceso de Revisión. Como tal, el Plan Especial de Reforma Interior tiene como finalidad el desarrollo integrado de la denominada Unidad Integrada V del Plan General (APR Casco Antiguo). Por ello, debemos entender que el Plan Especial debe tomar como marco general de referencia al conjunto de determinaciones del Plan General y como tal, de forma específica, las determinaciones del mismo en materia de programación -programación de actuación- y de evaluación económica, evitando cualquier posible contradicción en el mismo.

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1.- CONTENIDO

Se ha procedido a realizar una evaluación económica de todas las actuaciones públicas que integran el Plan Especial, valoración realizada en pesetas de 1999, intervenga o no el Ayuntamiento en su financiación.

Dicha evaluación se ha realizado: 1) identificando cada una de las actuaciones; 2) caracterizando los elementos básicos que integran la actuación; 3) estableciendo los costes unitarios que afectan a los elementos de la actuación 4) evaluando en términos físicos la cuantía de los distintos elementos que integran la actuación.

La totalidad de las actuaciones han sido agrupadas en base a cinco grandes apartados:

- 1) Urbanización e infraestructuras, capítulo que se corresponderá con el Capítulo "Actuaciones de Reurbanización" del Plan General de Tudela.
- 2) Áreas Libres, cuyo concepto no guarda equivalencia con el "Sistema de Espacios Libres" del Plan General
- 3) Equipamientos, que incluyen al conjunto de equipamientos cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento de Tudela previstos en el programa de actuaciones del Plan General, y aquellos otros para los que no se establece una previsión temporal del Plan General, y que quedan por tanto fuera de programación.

2.2.- ACTUACIONES PREVISTAS

2.2.1.- Urbanización e Infraestructuras

Las actuaciones consideradas en este capítulo, son las correspondientes a construcción o renovación de pavimentos y redes de abastecimiento, saneamiento, energía, alumbrado,... en calles existentes o previstas por el Plan, en tanto las obras de urbanización relativas a construcción o reforma de parques o plazas de cierta dimensión son consideradas, a efectos de la presente Evaluación Económica, en el capítulo correspondiente a actuaciones en Áreas libres.

La pavimentación y renovación de redes se extenderá a cuantas calles del Casco Antiguo no han sido todavía renovadas en el proceso de reurbanización progresiva del conjunto del Casco, iniciado por Ayuntamiento y Junta de Aguas.

Aunque se ofrece una estimación del valor total de las obras a efectos de la Evaluación Económica del Plan únicamente se contempla el presupuesto imputable al Ayuntamiento, de acuerdo con su índice de participación porcentual previsible en base a experiencias anteriores, por lo general asociadas a planes trienales de inversión.

El Plan Especial asume las previsiones del Ayuntamiento, programando en el primer cuatrienio de su Plan de Etapas, entre otras, las obras de pavimentación y renovación de redes incluidas en el Plan Trienal 2001-2003. Con la urbanización de las calles incluidas en dicho Plan vendrá a completarse la obra de renovación de pavimentos y redes de agua en el Casco Antiguo.

1.- Paseo Mediavilla, zona Oeste y Calle Yeseros AR12 y AR11

Pavimentación y redes de la cabecera del paseo desde la calle San Francisco Javier hasta la calle Granados.

A la inversión prevista por el Ayuntamiento en el marco del próximo Plan Trienal viene a sumarse la correspondiente a urbanización del espacio resultante del derribo del volumen declarado fuera de ordenación, en el último tramo de

Yeseros, por más que las obras puedan aplazarse en esa zona por razones de gestión.

La actuación habría de integrarse tanto en su diseño como tratamientos en el conjunto del Paseo Mediavilla (Área de Reforma AR2) tal como ha sido definido y previsto por el Plan Especial.

Superficie	Presupuesto Aprox. M ²	Inversión estimado €	Municipal
Mediavilla Oeste y Yeseros (parcial)	3.900	269.577,97	80.873,39
Ampliación Yeseros	200	14.424,29	4.327,29
Obtención de suelo		67.027,27	67.027,27
TOTAL	4.100	351.029,53	152.227,95

2.- Plazas Cofrete y San Salvador, y calles Cofrete Alto, Cofrete Bajo, Granados y Serralta.

Pavimentación y redes del conjunto.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Plazas y calles		984.848,50	295.454,55

3.- Acera Paseo de Pamplona.

La actuación pertenece, en rigor, a la intervención de reforma prevista por el Plan Especial para el conjunto del Paseo (Área de Reforma AR5).

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Acera		58.033,73	17.410,12

4.- Calle Gaztambide Carrera.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Pavimentación y redes	2.263	408.027,12	122.408,11

2.2.2.- Áreas libres

Las actuaciones contempladas se refieren, tanto a la obtención y construcción de nuevos espacios libres, como a la reforma y cualificación de plazas y paseos existentes.

En su caso, las áreas libres de nueva creación o existentes cuya construcción o reforma se valora en este capítulo, constituyen lo que en el Plan Especial se ha convenido en denominar Ámbitos de Reforma y Diseño Unitario.

La intervención en tales ámbitos, que aparecen delimitados gráficamente en el Plano de Ordenación: Desarrollo y Gestión, viene regulada en fichas de normativa particular que desarrollan el artículo “Ámbitos de reforma y diseño unitario” perteneciente al título VIII Normativa de Urbanización y Reforma.

La evaluación económica de las actuaciones, cuando se refiere a espacios contenidos en los ámbitos a que aludimos, o exactamente coincidentes con ellos, se apoya en las condiciones formales y funcionales fijadas para guiar su desarrollo, condiciones que, en último término, apuntan la naturaleza y características materiales de la plaza, parque o paseo de que se trate.

Con independencia de que se ofrezca una estimación global de las obras previstas, se distingue en ella la inversión propiamente municipal, por cuanto es la que

procede considerar a efectos de la Evaluación Económica del Plan Especial, y permite formular, en relación con los recursos económicos del Ayuntamiento, el correspondiente Plan de Etapas.

1.- Parque de Arguedicas (AR1).

Pavimentación, jardinería, infraestructuras, alumbrado y mobiliario urbano del nuevo espacio público y accesos.

La valoración contempla un tratamiento superficial mixto, de zonas verdes y pavimentadas característico de un parque-jardín, análogo al aplicado en el tramo final del paseo Mediavilla.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Urbanización Parque	2.405	357.602,20	107.280,66
Mobiliario urbano parque		63.106,27	63.106,27
<hr/>			
TOTAL	2.405	420.708,47	170.386,93

2.- Plaza de los Fueros (AR3).

Pavimentación, infraestructuras, arbolado, alumbrado y mobiliario urbano.

La valoración contempla la nueva pavimentación de la plaza en toda su extensión.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Pavimentación	2.910	540.910,89	162.273,27
Infraestructuras		306.516,17	91.954,85
Mobiliario		54.091,09	54.091,09
Restauración quiosco		60.101,21	60.101,21
<hr/>			
TOTAL	2.910	961.619,37	368.420,42

3.- Paseo de Herrerías (AR4) y Calle Yanguas y Miranda

Reforma del paseo de Herrerías, asociada, en su caso, a la construcción de un aparcamiento subterráneo en el subsuelo.

Pavimentación, infraestructuras, alumbrado, arbolado y mobiliario urbano.

La valoración contempla la pavimentación del paseo en todo su ámbito, en una solución de sección única y la conformación de dos alineaciones de árboles de porte medio flanqueando su andén central.

Al mobiliario urbano convencional se ha añadido la construcción de una fuente ornamental en la cabecera norte del paseo.

La ejecución del tramo norte transición entre la Plaza de San Juan y el Paseo propiamente dicho, aparece vinculada al desarrollo de la unidad de ejecución UE1 (San Clemente 1 Herrerías 73/75).

Se valoran, a efectos indicativos, la construcción de un aparcamiento subterráneo, bajo el paseo.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Pavimentación paseo y calle		1.029.221,21 (*)	308.766,36
Infraestructuras		220.078,61 (*)	66.023,58
Mobiliario		38.837,40	38.837,40
Fuente		210.354,24	210.354,24
<hr/>			
TOTAL URBANIZACIÓN	6.000	1.498.491	623.981,59
Construcción aparcamiento (2 plantas 200 plazas)		1.502.530,36	1.502.530,26
<hr/>			
TOTAL incluido aparcamiento		3.001.021,72	2.126.511,85

Si la urbanización del Paseo se vinculara a la ejecución de un aparcamiento subterráneo y éste fuera objeto de concesión administrativa a una empresa privada, la inversión prevista para su construcción correspondería al adjudicatario, a quien podría también imputarse, siquiera en parte, la urbanización superficial de la plaza. No obstante, a efectos de la Evaluación Económica del Plan, se ha contemplado la inversión correspondiente a urbanización del Paseo, en su totalidad, tal como se ha considerado en el marco del Plan Trienal, y no el valor del aparcamiento.

4.- Muro (AR5).

Reforma de la calle Muro que incluiría nuevos pavimentos, infraestructuras, alumbrado, arbolado y mobiliario urbano.

Tanto el tratamiento de este ámbito como el del Paseo de Pamplona, adyacente, se apoyan en la idea de extender los tratamientos, fundamentalmente pétreos dada la existencia del cauce subterráneo del Paseo de Queiles, hasta Terraplén y río.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Pavimentación		540.910,89	162.273,27
Infraestructuras		344.830,69	103.449,21
Mobiliario		60.852,48	60.852,48
<hr/>			
TOTAL	4.500	946.594,06	326.574,95

5.- Paseo de Pamplona (AR5).

Reforma del Paseo que, como en el Muro, incluiría nuevos pavimentos, infraestructuras, alumbrado, arbolado y mobiliario urbano.

Los tratamientos materiales considerados serían idénticos a los de la Calle Muro.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Pavimentación		709.194,28	212.758,28
Infraestructuras		452.111,36	135.633,41
Mobiliario		79.784,36	79.784,36
<hr/>			
TOTAL		1.241.090,00	428.176,05

6.- Ferrocarril y Paseo del Terraplén, acceso y entorno Magdalena (AR6 y AR7).

La magnitud y complejidad de la Reforma del área aconseja contemplar su ejecución en distintas fases, asociadas a operaciones urbanas adyacentes.

En todo caso, las intervenciones son homogéneas y su valoración se apoya en el diseño apuntado con carácter indicativo en la nueva ordenación, esto es, la apertura de pasajes bajo la vía, singularmente amplios a la altura del parque de Arguedicas, acceso de la Magdalena y fondo del Paseo de Pamplona, y construcción de una doble calzada arbolada, a uno y otro lado de la vía férrea.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Tramo Fase 1: Paseo de Pamplona	2.900	522.880,53	156.864,16
Tramo Fase 2: Unidad Huerto del Rey	4.850	874.472,61	262.341,78
Tramo Fase 3: Parque Arguedicas	3.500	631.062,71	189.318,81
Tramo Fase 4: Acceso Magdalena	3.700	667.123,44	200.137,03
<hr/>			
TOTAL	11.950	2.695.539,29	808.661,79

7.- Plaza de San Francisco y entorno.

Reforma de la Plaza de San Francisco, calle Santiago y nueva travesía prolongación de la calle Parra hasta el Paseo de Pamplona.

La actuación se vincula en el Plan a la reforma del antiguo Convento de San Francisco y, en su caso, a la construcción de un aparcamiento subterráneo al servicio del edificio, bajo parte del espacio de plaza.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Pavimentación (1)	1.380	165.879,34	49.763,80
Infraestructuras		105.748,08	31.724,42
Mobiliario		18.661,43	18.661,43
<hr/>			
TOTAL	1.380	290.288,85	100.149,65

No se valora la construcción del aparcamiento por cuanto su configuración y consiguiente afección, al espacio público depende del destino y solución arquitectónica que finalmente se de al edificio del convento.

(1) incluida, en su caso, obtención de suelo.

8.- Plaza Vida - Benjamín de Tudela (AR9).

Reforma de la Plaza y Calles Vida y Tudela que le dan acceso.

Pavimentación general y arbolado perimetral del espacio, alumbrado y nuevo mobiliario.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Plaza	420	50.485,02	15.145,51
Calles	450	40.568,32	12.170,50
<hr/>			
TOTAL	870	91.053,33	27.316,00

9.- Plaza de San Juan (AR10).

Reforma de la plaza en todo su nuevo ámbito, resultado del desplazamiento de la alineación correspondiente al cerramiento del Colegio de la Compañía de María.

Pavimentación general del espacio y apertura, en su caso de una rampa de acceso rodado al posible aparcamiento subterráneo del Paseo de Herrerías.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Pavimentación (1)	1.840	165.879,34	49.763,80
Infraestructuras		93.998,29	28.199,49
Mobiliario		16.587,93	16.587,93
Construcción fachada Colegio		9.015,18	9.015,18
<hr/>			
TOTAL	1.840	285.480,75	103.566,41

10.- Entorno del Mercado.

Reforma de la plaza y calles en torno al mercado.

En la medida en que se trata de una actuación vinculada a la reforma funcional y arquitectónica que se propugna para el edificio, su evaluación económica, que dependerá estrechamente de la solución que se ofrezca finalmente al mercado, se integra en las previsiones económicas que se hacen en orden a su reforma.

11.- Patio del Horno (AR15).

Urbanización del patio interior de la manzana 234, una vez liberado de las construcciones que lo ocupan.

En la valoración de las obras se considera una solución mixta de pavimento y jardinería del espacio central, la restauración del horno, el tratamiento de las fachadas que recaen al patio y su pasaje de acceso.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Urbanización de patio y Pasaje (1)	850	76.629,04	22.988,71
Restauración del horno		30.050,61	9.015,18
Tratamiento fachadas		30.050,61	
<hr/>			
TOTAL	850	136.730,25	32.003,89

12.- Patio del Pasaje (AR16).

Urbanización del patio interior de la manzana y pasaje de acceso desde la calle Carnicerías.

Actuación asociada a la desaparición de las construcciones que ocupan el patio, tal como aparece configurado en la nueva ordenación prevista por el Plan.

Como en el Patio del Horno, se ha considerado una actuación que combinaría pavimentación y jardinería y contemplaría el tratamiento de fachadas de los edificios que recaen al patio y pasaje de acceso.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Urbanización patio y Pasaje (1)	640	57.697,16	17.309,15
Tratamiento de fachadas		18.030,36	
<hr/>			
TOTAL	640	75.727,53	17.309,15

13.- Plazoleta de San Jorge (AR15).

Urbanización del ámbito en torno al ábside de la iglesia de San Jorge y accesos desde Plaza Mercadal y calle Rua.

La actuación aparece visualmente integrada con la correspondiente al patio del Pasaje, adyacente, del que la separaría un cerramiento permeable.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Urbanización Plaza y accesos (1)	585	105.477,62	31.643,29

14.- Dársena sobre el Río (AR18).

Urbanización de la ribera del Ebro entre el Puente y las instalaciones deportivas.

Proyecto vinculado y posterior a los previstos en Arguedicas y Terraplén y accesos y entorno de la Magdalena.

Su valoración, nuevamente indicativa, se apoya en la idea de un parque de ribera en el que dominarían las zonas verdes, aunque se contempla la pavimentación y acondicionamiento de una dársena o embarcadero y un paseo mirador sobre el río.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Urbanización parque-dársena	11.500	863.954,90	259.186,47

15.- Cerro de Santa Bárbara.

Habilitación de un parque urbano, en el que dominarían tratamientos naturales coherentes con la naturaleza del enclave.

La valoración contempla una urbanización leve que incluiría la construcción o consolidación de sendas, un alumbrado elemental y mobiliario urbano.

No se consideran a efectos de esta Evaluación Económica obras relativas a la recuperación y puesta en valor de restos arqueológicos.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Urbanización	70.000	841.416,95	252.425,08

16.- Obras complementarias.

Con carácter complementario se valoran globalmente intervenciones en pasajes y adarves que ponen en relación espacios públicos e interiores -públicos o privados- de manzanas, en algún caso de nueva creación.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
		210.354,24	63.106,27

2.2.4.- Equipamientos

EQUIPAMIENTO DOCENTE

Aunque en el Plan Especial se justifica la conveniencia de que determinadas dotaciones de rango universitario, que pudieran implantarse en Tudela, se ubicaran en el Casco Antiguo, la incertidumbre que rodea tanto esa decisión como, en su caso, su localización espacial, explica que la inversión correspondiente no sea considerada a los efectos de esta Evaluación Económica.

Por otra parte, los costes de tales equipamientos corresponderían al Gobierno de Navarra, quedando limitada, en su caso, la participación del Ayuntamiento en el proceso, a poner a disposición de aquél determinados terrenos o edificios públicos.

De cualquier forma, habida cuenta de que, aunque se optara por localizar posibles equipamientos universitarios fuera del ámbito del Casco antiguo, siempre sería posible situar en éste alguno de sus espacios representativos o institucionales, se incluye en el estudio económico del Plan, de acuerdo con las consideraciones hechas en su memoria, la rehabilitación interior de algunas casas-palacio que podrían acoger

equipamientos socio culturales o polivalentes, como sede social institucional del conjunto universitario.

A esa actuación se suma la correspondiente a la posible ampliación de la UNED, a costa de edificios adyacentes a su sede actual, sita en el Palacio del Marqués de San Adrián.

1.- Ampliación de la UNED.

Rehabilitación o sustitución por otros de nueva arquitectura, de los edificios adyacentes al Palacio Marqués de San Adrián, situados entre las calles Fuente del Obispo y Mártires de Tudela (parcelas 427 y 137 de la manzana 221) como ampliación de la UNED

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Edificio parcela 137	628 (1)	452.922,72	
Edificio parcela 427	810(1)	584.183,77	
Jardín	245	7.362,40	
<hr/>			
TOTAL	1.683 (1)	1.044.468,89	

(1) Si finalmente los edificios se sustituyeran por otros de nueva planta podría variar su configuración, y por lo mismo, su superficie.

EQUIPAMIENTO POLIVALENTE (PREFERENTEMENTE SOCIO-CULTURAL)

En coherencia con las previsiones del Plan en materia de equipamientos públicos, únicamente se valoran en este capítulo las actuaciones expresamente posibles, por aparecer unívocamente destinado a uso dotacional un edificio, y no aquellas otras en que la posibilidad de destinar un inmueble, por lo general protegido, a equipamiento, es genérica y compatible con la alternativa de que sea destinado a otro uso, en particular, el uso residencial.

1.- Casa Almirante. Calle de la Rúa (Parcela 552)

Rehabilitación del Palacio como espacio socio cultural universitario o Casa de Cultura.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Reforma interior	1.300	859.447,31	214.816,83
Adquisición edificio y suelo		29.083,46	29.684,47
<hr/>			
TOTAL	1.300	888.530,77	243.945,28

2.- Palacio Marqués de Heredia y Espinola. Paseo Herrerías 12 (Parcela 44)

Aunque en virtud de su condición de equipamiento polivalente podría destinarse a cualquier uso dotacional, resultaría apropiado su uso sociocultural.

Con independencia de que en virtud de la estimación de una alegación de sus propietarios pudiera destinarse también a equipamiento privado o servicios.

Cabría destinar inicialmente a uso dotacional su planta baja y, en el futuro extender ese uso a plantas superiores.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Rehabilitación P. Baja	531	382.964,91	382.964,91
Rehabilitación P. Superiores	1.751	1.262.846,63	315.711,66
<hr/>			
TOTAL	2.282	1.645.811,55	499.441,06

3.- Casa de la Bastida. Portal 1 (parcela 833)

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Rehabilitación del edificio	2.770	1.997.764,23	499.441,06
Adquisición edificio y suelo		3.185,36	3.185,36
<hr/>			
TOTAL	2.770	2.000.949,60	502.626,42

4.- Iglesia de San Nicolás. Plaza de San Nicolás (Parcela 54)

Rehabilitación-restauración de la iglesia con destino a espacio cultural, (centro de actividades musicales, artísticas,...)

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Restauración	502	362.049,69	90.512,42

5.- Iglesia del Antiguo Seminario. Gayarre, 13 (parcela 1128)

Rehabilitación como espacio polivalente, asociado, en su caso, a la actividad del Centro de Salud, adyacente.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Restauración	397	286.322,17	

6.- Convento del Carmen (Filipenses). Gayarre

El volumen que conforma el claustro, una vez completo y rehabilitado podría destinarse indistintamente en virtud de su condición de dotación polivalente a

centro sociocultural o docente, a apartamentos tutelados, esto es, equipamiento asistencial.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Ampliación y rehabilitación patio	3.246	1.562.631,47	390.657,87
Patio	273	49.222,89	12.305,72
<hr/>			
TOTAL	3.519	1.611.854,36	402.963,59

7.- Museo Muñoz Sola. Plaza Vieja Parcela 1573. (243 m²)

Habilitación conjunto del edificio como museo Muñoz Sola.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Reforma interior	729	284.789,59	

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

1.- Apartamentos tutelados.

Rehabilitación de algún(os) edificio(s) de propiedad municipal, preferentemente situados en manzana que cuente con patio interior público, con destino a apartamentos tutelados. En principio cabría destinar a este fin cualquiera de los edificios situados en las parcelas 1.434 por un lado, y 681, 682, 663 ó 666, por otro.

A efectos presupuestarios, se ha contemplado la rehabilitación de dos inmuebles, uno en la calle Pontarrón (parcela 681) que recae al futuro patio del horno (manzana 234), y otro, en la calle de la Vida 1, esquina Portal y Magallón, (parcela 1.434).

Superficie	Presupuesto Aprox. M ²	Inversión estimado €	Municipal €
Calle Pontarrón	314	207.589,58	
Calle de la Vida (167 m ²)	538	355.678,96	
<hr/>			
TOTAL	852	563.268,54	

2.- Baños Públicos.

Habilitación de Plantas Bajas con destino a baños y aseos públicos, se han considerado dos actuaciones, una en el entorno de Huerfanicos en alguno de los edificios que actualmente construye Vinsa en Caldereros y otra asociada a la reforma del mercado.

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Caldereros	120	79.333,60	79.333,60
Mercado	120	79.333,60	79.333,60
<hr/>			
TOTAL	240	158.667,20	158.667,20

SERVICIOS

Reforma del Mercado y su entorno. Superficie del ámbito de intervención, incluida la ocupada por el edificio 2.824 m².

	Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
Reforma edificio actual	1.422	427.319,61	427.319,61
Posible ampliación	500	330.556,66	330.556,66
Patios anterior y central	566	68.034,57	68.034,57
Calles entorno	854	76.989,65	23.096,90
<hr/>			
TOTAL	3.342	902.900,48	849.007,73

No se ha contemplado la alternativa de aprovechar las obras de reforma para habilitar un garaje en un posible sótano, supuesto en que la reforma además de suponer mayor superficie construida, sería más intensa en su vertiente de rehabilitación, y por lo mismo la inversión asociada a reforma del edificio actual aumentaría.

3.- Centro discapacitados.

Superficie Aprox. M ²	Presupuesto estimado €	Inversión Municipal €
1.243	601.012,10	

3.-VALORACIÓN ECONÓMICA, PLAN DE ETAPAS Y AGENTES RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

3.1.- INVERSIÓN REQUERIDA POR EL PLAN

El presente epígrafe no hace sino mencionar, grosso modo, lo que la inversión total requerida para la buena ejecución y gestión de plan supone. Posteriormente, con un mayor nivel de detalle, se tratará de discernir qué parte de la inversión total requerida por el Plan habrá de ser aportada por el Ayuntamiento.

El montante total de la inversión que, estimativamente, requiere la correcta ejecución y gestión del Plan asciende a la cantidad de 25,793 millones, siendo 14,368 millones imputables al Primer Cuatrienio y 10,559 al segundo, quedando de este modo fuera de programa la cantidad de 865.457 euros.

En cuanto al destino previsto para la citada inversión, téngase en cuenta lo dispuesto en el siguiente cuadro

	1^{er} Cuatrienio	2^o Cuatrienio	Fuera de Programa
URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	1.801.938,87	-	-
ÁREAS LIBRES	5.191.711	6.111.391,58	863.954,90
EQUIPAMIENTOS	6.142.308,13	4.208.316,81	
OFICINA DEL PLAN	240.404,84	240.404,84	-
TOTAL	13.376.362,84	10.560.113,23	863.954,90

Como puede observarse, el esfuerzo inversor se realiza, casi exclusivamente, durante el primer y segundo Cuatrienio. La cantidad de 863.954 euros que queda fuera de programa hace referencia a la medida denominada "Dársena sobre el Río (AR18)", y no queda afecta a los cuatrienios anteriores por hallarse vinculada su ejecución a la de los proyectos en Arguedicas y Terraplén, así como a los accesos y entorno de la Magdalena, cuya ejecución está previsto que se realice a lo largo del primer y segundo cuatrienio.

En lo que al destino de la inversión total se refiere destaca, en primer lugar, la inversión prevista en Áreas libres, que aglutina un 49% de la inversión total, con un montante de 12,250 millones. La segunda partida en importancia inversora viene constituida por la inversión requerida para equipamientos de diversa tipología¹, cuyo peso específico sobre el total de la inversión es del 42% y su necesidad supone 10,350 millones. Por su parte, para el destino caracterizado bajo el epígrafe “Urbanización e infraestructuras” se halla prevista una inversión de 1,8 millones, que representa un 7% de la inversión total.

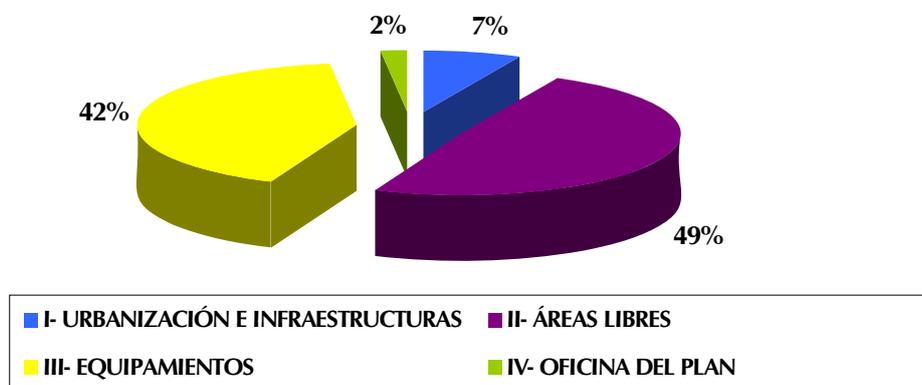
Del mismo modo, de la observación del cuadro anterior se deriva que, si bien durante el Primer Cuatrienio el destino principal de la inversión viene constituido por los Equipamientos de diversa índole, durante el Segundo Cuatrienio la inversión aparece destinada, sobre todo, a Áreas Libres.

Con respecto a la inversión recogida bajo el epígrafe “Oficina del Plan”, mencionar que se trata de una inversión a imputar por partes iguales al Primer y Segundo Cuatrienio, que se estima a todas luces adecuada para la correcta gestión y ejecución del Plan que nos ocupa. De este modo, la citada oficina permitiría al M.I. Ayuntamiento de Tudela una mayor facilidad de gestión del Plan, tanto en la obtención de subvenciones por parte de los distintos agentes como en la ejecución de las medidas que en el Plan se proponen.

Sirva, para una mejor comprensión del destino que la inversión propuesta en el Plan ha de tener, el gráfico que a continuación se acompaña.

¹ Equipamientos docentes, equipamientos polivalentes y equipamientos asistenciales.

INVERSIÓN TOTAL



3.2.- PLAN DE ETAPAS

Según lo apuntado en el apartado anterior, la inversión total prevista para la correcta ejecución del Plan requeriría un montante total de 14,368 millones, quedando distribuida la inversión de la siguiente manera: 25,793 millones en el Primer Cuatrienio, 10,559 en el Segundo Cuatrienio, y 865.457 euros quedarían fuera de programación.

En lo tocante a la distribución de las medidas y de la inversión prevista para la correcta realización de éstas por etapas, téngase en cuenta el siguiente cuadro.

PREVISIÓN INVERSIÓN TOTAL		1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	Fuera de Programa
I- URBANIZACIÓN E INFRAESTR.	1- Paseo Mediavilla, zona oeste y c/ Yeseros	351.030	-	-
	2- Plazas Cofrete, S. Salvador, y calles Cofrete Alto, Cofrete Bajo, Granados y Serralta	984.848	-	-
	3- Acera Paseo de Pamplona	58.034	-	-
	4- Calle Gaztambide Carrera	408.027	-	-
II- ÁREAS LIBRES	1- Parque de Arguedicas (AR1)	420.708	-	-
	2- Plaza de los Fueros (AR3)	961.619	-	-
	3- Paseo de Herrerías (AR4) y calle Yanguas y Miranda	1.498.491	-	-
	Aparcamiento Paseo Herrerías	1.502.530	-	-
	4- Muro (AR5).	-	946.594	-
	5- Paseo de Pamplona (AR5)	-	1.241.090	-
	6- Ferrocarril y Paseo del Terraplén, acceso y entorno Magdalena (AR6 y AR7)	-	-	-
	Fase 1	522.881	-	-
	Fases 2, 3 y 4.	-	2.172.659	-
	7- Plaza de San Francisco y entorno	-	290.289	-
	8- Plaza Vida- Benjamín de Tudela (AR9)	-	91.053	-
	9- Plaza de San Juan (AR10)	285.481	-	-
	10- Entorno del Mercado	-	-	-
	11- Patio del Horno (AR15)	-	136.730	-
	12- Patio del Pasaje (AR16)	-	75.728	-
	13- Plazoleta de San Jorge (AR15)	-	105.478	-
14- Dársena sobre el río (AR18)	-	-	863.955	
15- Cerro de Santa Bárbara	-	841.417	-	
16- Obras complementarias	-	210.354	-	

PREVISIÓN INVERSIÓN TOTAL		1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	Fuera de Programa
III.-EQUIPAMIENTOS	1- Ampliación de la UNED	1.044.469	-	-
	1- Casa del Almirante	888.531	-	-
	2- Palacio del Marqués de Heredia y Espinola. Paseo de Herrerías 12 (Parcela 44)	-	-	-
	Planta Baja	382.965	-	-
	Plantas Superiores	-	1.262.847	-
	3- Casa de la Bastida. Portal 1 (parcela 833)	2.000.950	-	-
	4- Iglesia de S. Nicolás. Plaza S. Nicolás (parcela 54)	362.050	-	-
	5- Iglesia del antiguo seminario. Gayarre, 13 (parcela 1128)	-	286.322	-
	6- Convento del Carmen (Filipenses). Gayarre	-	1.611.854	-
	7- Museo Muñoz Sola. Plaza Vieja. Parcela 1573	-	284.790	-
	1- Apartamentos tutelados	-	-	-
	Calle de la Vida 1	355.679	-	-
	Calle Pontarrón	-	207.590	-
	2- Baños públicos	-	-	-
	III.-EQUIPAMIENTOS	Caldereros	79.334	-
Mercado		-	79.334	-
SERVICIOS (Reforma del Mercado y su entorno)		-	-	-
Reforma edificio actual		427.320	-	-
Ampliación, patios y calles entorno		-	475.581	-
3- Centro Discapacitados		601.012	-	-
OFICINA DEL PLAN	240.405	240.405	-	
TOTAL	13.376.363	10.560.113	863.955	

De este modo, como puede observarse, la totalidad de las actuaciones recogidas bajo el epígrafe “Urbanización e infraestructuras” serían ejecutadas dentro del Primer Cuatrienio, hecho que se antoja plausible ya que la ejecución de éstas se halla prevista dentro del Plan Trienal 2.001- 2.003.

De igual manera quedan vinculadas al primer periodo las medidas en “Áreas Libres” denominadas: “Parque de Arguedicas”, “Plaza de los Fueros”, “Paseo de Herrerías y calle Yanguas y Miranda²”, “Plaza de San Juan”, así como la primera fase de la medida “Ferrocarril y Paseo del Terraplén, acceso y entorno de la Magdalena”. Así, el resto de medidas recogidas bajo el epígrafe “Áreas libres” serían ejecutadas en el Segundo Cuatrienio, a excepción de la “Dársena sobre el Río”, cuya ejecución se realizaría fuera de programa.

En lo tocante a Equipamientos, quedan afectas al Primer Cuatrienio las medidas de a continuación se mencionan:

- Ampliación de la UNED.
- Casa del Almirante.
- Planta Baja del Palacio del Marqués de Heredia.
- Casa de la Bastida.
- Iglesia de San Nicolás y Plaza de San Nicolás.
- Apartamentos tutelados sitios en Calle de la Vida.
- Baños públicos en calle Caldereros.
- Reforma del edificio actual del Mercado³.
- Centro de Discapacitados.

Las medidas restantes contempladas en el apartado de “Equipamientos” quedarían, de este modo, adscritas al Segundo Cuatrienio.

² Incluye la construcción del aparcamiento subterráneo emplazado en la Calle Herrerías.

³ Téngase en consideración que, a pesar de estar imputadas a periodos distintos las actividades de reforma y ampliación, son actividades que se dan de forma solapada o consecutiva, de modo que el lapso temporal entre una fase y otra ha de ser mínimo o inexistente.

Por último, la partida denominada “Oficina del Plan” sería ejecutada en ambos cuatrienios.

3.3.- INVERSIÓN MUNICIPAL

Bajo el presente epígrafe se recogen las previsiones de inversión municipal que ha de realizar el M.I. Ayuntamiento de Tudela para la correcta ejecución del Plan. A este respecto ténganse en cuenta los siguientes apuntes metodológicos.

A la hora de realizar las estimaciones de inversión municipal en los dos primeros apartados, denominados “Urbanización e infraestructuras” y “Áreas Libres”, se ha partido de la hipótesis de que dichas medidas son susceptibles de ser incardinadas en los respectivos Planes Trienales, de modo que el Ayuntamiento aportaría en tal supuesto el 30% de la base subvencionable de dichas medidas. Dicha base no incluye el mobiliario urbano ni la obtención de suelo⁴ necesaria para llevar a cabo las actuaciones, conceptos que serían directamente sufragados por las arcas municipales. Asimismo, se ha estimado que carece de subvención la construcción del aparcamiento subterráneo emplazado en calle Herrerías⁵. Por último, mencionar que, a excepción de la fachada del Colegio de la Compañía de María que es sufragada en su totalidad por el Ayuntamiento, el resto de medidas que proponen el tratamiento de fachadas no requieren inversión municipal.

En relación con el epígrafe denominado “Equipamientos”, mencionar que se trata de medidas de difícil estimación en cuanto a la posible subvención por organismos distintos del Ayuntamiento. Las dificultades para realizar las citadas estimaciones se deben a que dicha subvención oscila considerablemente en función de la política departamental, así como de la insistencia y persistencia del municipio en conseguir vías de financiación para sus proyectos. En este orden de cosas, se ha tratado de reflejar un escenario que parta de los usos habituales al efecto a la hora de estimar la inversión que el municipio ha de aportar, si bien esa realidad puede verse modificada.

⁴ Valorada según Catastro.

⁵ Dicha financiación podría correr a cargo de una empresa privada, mediante concesión administrativa.

El cuarto epígrafe, que hace referencia a la anteriormente mencionada Oficina del Plan, recoge la inversión que el Ayuntamiento ha de destinar a tal fin, que es el total del coste estimado para el desarrollo de esta medida, es decir, 80 millones (a imputar, por partes iguales, al primer y segundo cuatrienio).

En cuanto a las estimaciones de inversión municipal y su ejecución temporal, téngase en cuenta lo dispuesto en el siguiente cuadro.

PREVISIÓN INVERSIÓN M.I. AYTO. DE TUDELA		1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	Fuera de Programa
I- URBANIZACIÓN E INFRAESTR.	1- Paseo Mediavilla, zona oeste y c/ Yeseros	152.244	-	-
	2- Plazas Cofrete, S. Salvador, y calles Cofrete Alto, Cofrete Bajo, Granados y Serralta	295.487	-	-
	3- Acera Paseo de Pamplona	17.412	-	-
	4- Calle Gaztambide Carrera	122.421	-	-
II- ÁREAS LIBRES	1- Parque de Arguedicas (AR1)	170.405	-	-
	2- Plaza de los Fueros (AR3)	368.460	-	-
	3-Paseo de Herrerías (AR4) y calle Yanguas y Miranda	624.049	-	-
	Aparcamiento Paseo Herrerías	1.502.693	-	-
	4- Muro (AR5).	-	326.610	-
	5- Paseo de Pamplona (AR5)	-	428.222	-

PREVISIÓN INVERSIÓN M.I. AYTO. DE TUDELA		1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	Fuera de Programa
	6- Ferrocarril y Paseo del Terraplén, acceso y entorno Magdalena (AR6 y AR7)	-	-	-
	Fase 1	156.881	-	-
	Fases 2, 3 y 4.	-	651.868	-
II- ÁREAS LIBRES	7- Plaza de San Francisco y entorno	-	100.160	-
	8- Plaza Vida- Benjamín de Tudela (AR9)	-	27.319	-
	9- Plaza de San Juan (AR10)	103.578	-	-
	10- Entorno del Mercado	-	-	-
	11- Patio del Horno (AR15)	-	32.007	-
	12- Patio del Pasaje (AR16)	-	17.311	-
	13- Plazoleta de San Jorge (AR15)	-	31.647	-
	14- Dársena sobre el río (AR18)	-	-	259.215
	15- Cerro de Santa Bárbara	-	252.452	-
16- Obras complementarias	-	63.113	-	
III- EQUIPAMIENTOS	1- Ampliación de la UNED	-	-	-
	1- Casa del Almirante	243.972	-	-
	2- Palacio del Marqués de Heredia y Espinola. Paseo de Herrerías 12 (Parcela 44)	-	-	-

PREVISIÓN INVERSIÓN M.I. AYTO. DE TUDELA		1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	Fuera de Programa
	Planta Baja	383.006	-	-
	Plantas Superiores	-	315.746	-
	3- Casa de la Bastida. Portal 1 (parcela 833)	502.681	-	-
	4- Iglesia de S. Nicolás. Plaza S. Nicolás (parcela 54)	90.522	-	-
	5- Iglesia del antiguo seminario. Gayarre, 13 (parcela 1128)	-	-	-
	6- Convento del Carmen (Filipenses). Gayarre	-	403.007	-
	7- Museo Muñoz Sola. Plaza Vieja. Parcela 1573	-	-	-
	1- Apartamentos tutelados	-	-	-
	Calle de la Vida 1	-	-	-
	Calle Pontarrón	-	-	-
III- EQUIPAMIENTOS	2- Baños públicos	-	-	-
	Caldereros	79.342	-	-
	Mercado	-	79.342	-
	SERVICIOS (Reforma del Mercado y su entorno)	-	-	-
	Reforma edificio actual	427.366	-	-
	Ampliación, patios y calles entorno	-	421.734	-

PREVISIÓN INVERSIÓN M.I. AYTO. DE TUDELA		1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	Fuera de Programa
	3- Centro Discapacitados	-	-	-
OFICINA DEL PLAN		240.431	240.431	
TOTAL		5.730.737	3.390.971	259.215

En lo relativo a las medidas que versan sobre “Urbanización e Infraestructuras” y “Áreas Libres” resulta interesante lo siguiente. Considerando que las medidas aglutinadas bajo el epígrafe “Urbanización e Infraestructuras”, así como las medidas relativas a la Plaza de los Fueros, Paseo de Herrerías (excluido el aparcamiento) y Plaza de San Juan, han sido incluidas en el Plan Trienal 2.001- 2.003, la inversión que de la Administración Local se requiere a tal fin asciende a 280 millones de pesetas.

Ello implicaría una necesidad de inversión anual con el fin indicado de, aproximadamente 93 millones. Tomando como punto de partida la hipótesis de sucesión consecutiva de Planes Trienales y una inversión idéntica en cada uno de ellos, las posibilidades de inversión de cada cuatrienio ascenderían a la cantidad aproximada de 373 millones de pesetas. De este modo, se antojarían viables las previsiones de inversión de 348 y 321 millones para el primer y segundo cuatrienio respectivamente⁶. Hasta aquí, lo tocante a medidas incluibles en Plan Trienal.

Por lo que respecta a los Equipamientos, resulta esclarecedor el hecho de que, durante el cuatrienio 1996-1999 se realizara una inversión superior a 400 millones⁷. De este modo, las necesidades de inversión del primer y segundo cuatrienio propuestas en el presente documento, de 287 y 203 millones respectivamente, resultan, cuando menos, plausibles.

⁶ En los cálculos relativos al Primer Cuatrienio se ha partido de la hipótesis de concesión administrativa a empresa privada, de modo que no sería necesaria inversión municipal al efecto. Del mismo modo, téngase en cuenta que de procederse a dicha concesión administrativa, una proporción del gasto recogido bajo los conceptos de pavimentación, infraestructuras y mobiliario del propio Paseo correría de cuenta del agente privado que resultase adjudicatario.

⁷ Véase Cuadro I- Inversión Total. Avance Esquema de Evaluación Económica.

Por último, mencionar que la denominada Oficina del Plan requerirá una inversión de 40 millones en sendos cuatrienios por parte del municipio.

Tudela, Octubre de 2010

EQUIPO REDACTOR



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JRM', with a long horizontal line extending to the right.

Jesús M^ª Ramírez Sánchez

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'TN', with a long horizontal line extending to the right.

Teresa Nebreda Artieda



EIN NAVARRA CONSULTORÍA Y GESTIÓN S.L.

C/ Avenida Zaragoza 76-78 bajo
31500 TUDELA (NAVARRA)
Tel: 948 82 52 62
Fax: 948 41 17 10
e-mail: einsl@einsl.com

