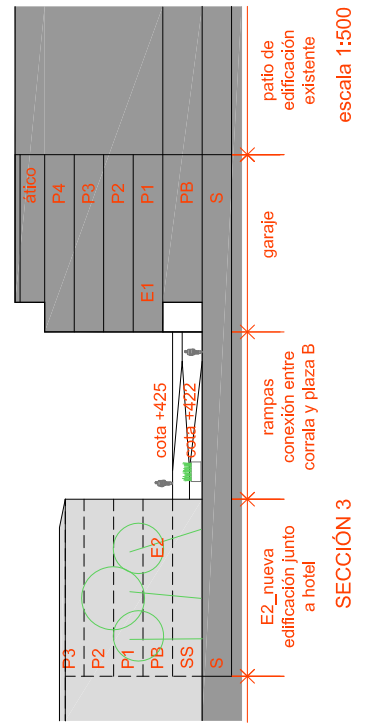
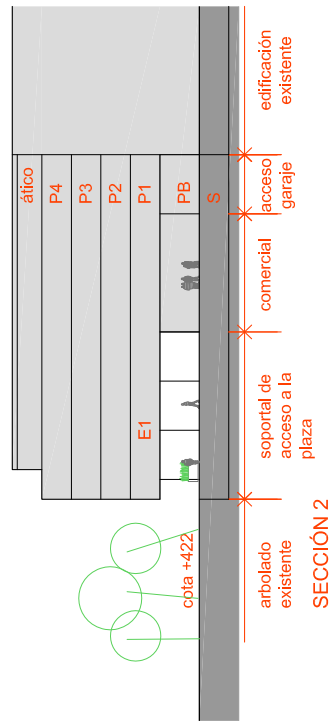
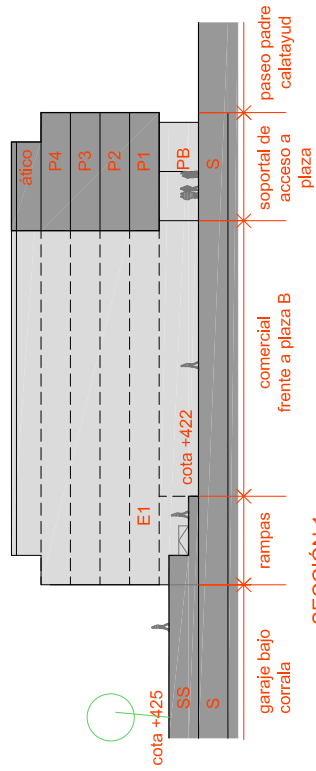
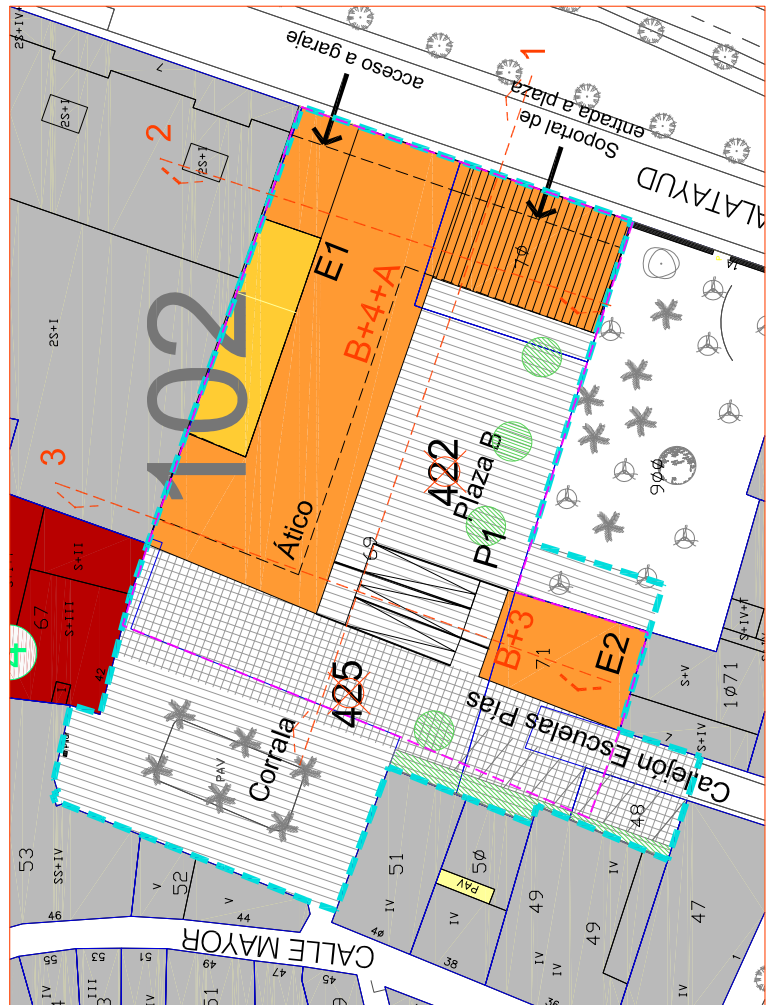


PLAZA B

Superficie de la Unidad de Ejecución	3.140,2 m ²
Superficie de suelo público incluido en la UE	677,15 m ²
Superficie con derecho a aprovechamiento	2.463,1 m ²
Superficie privada resultante	2.336,2 m ²
Superficie de uso público resultante	2.113,9 m ²
Superficie máxima edificable	
vivienda	4.981 m ² (41 viviendas)
garaje	3.042 m ² (aprox 120 plazas)
comercial	654,1 m ²



- Límite de la unidad de ejecución
- Parcela privada resultante
- Edificación / parcela libre (resultante)
- Suelo de uso público
- Aparcamientos frente a pequeña zona verde
- 426,5** Rasantes
- Edificación / parcela libre (existentes)
- Parcelas del catastro



ha visto preferible, destinar ese suelo a parcela libre, que pueda ser agregada a las parcelas 714, 1110 y 716 (cuyos edificios tienen acceso por la calle Túbal).

5.4. ENTRE SAN JUAN, SAN PEDRO Y MAYOR: MANZANA 135.

1. La dimensión del espacio no edificado disponible en esta manzana (identificado en el PEPRI como plaza D), la diferencia de cota existente entre las calles que rodean la manzana, y su situación junto a la Biblioteca proporcionan a esta zona unos condicionantes que exigen, desde nuestro punto de vista, buscar una solución que aproveche todas las posibilidades de la zona, aunque esto suponga apartarse de las ordenaciones más convencionales.

2. En síntesis los condicionantes y posibilidades identificadas son las siguientes:

a) potenciar la biblioteca, tanto en cuanto se trata de un edificio singular que merece un espacio libre alrededor, como por la actividad urbana que puede proporcionar la entrada y salida de sus usuarios;

b) mantener el carácter público-privado que ahora tiene el patio al que se accede desde la calle Mayor a través de un arco, que deberá conservarse;

c) mejorar las condiciones urbanas del tramo de la calle San Pedro, de modo que su poca anchura y el estado de algunos de sus edificios quede compensada por la ordenación que se proponga;

d) necesidad de sustituir algunas edificaciones en mal estado, y mejorar así la vista desde los espacios comunes de la biblioteca sobre el interior de esta manzana.

3. La ordenación que se propuso en un primer momento -de la que se incluye un esquema- organizaba el lugar mediante tres plazas:

a) La plaza de San Juan se situaba al nivel de la entrada de la biblioteca, mantiene pues el espacio libre existente, pero clarificado por el muro y la escalera que le separa del siguiente espacio.

b) La Plaza de los Mariscales, se situaba al mismo nivel que el acceso a través del arco desde la Calle Mayor, el límite sur será un pretil sobre la parcela libre de la biblioteca.

c) La Plaza de San Pedro, se disponía al mismo nivel de la Plaza de los Mariscales y unida a ella por un soportal bajo el edificio E1. El edificio E2 que separa la plaza de la calle San Pedro dispone también de un soportal, en el que se situarán unas escaleras que unen la calle San Pedro con la Plaza San Pedro.








4. De este modo el área en que se actúa proporcionaría una serie de espacios conectados entre sí que, mientras facilitan permeabilidad y espacio libre a la zona, permiten una construcción que dota de fachada a esos espacios, y un mínimo de viviendas que garanticen una actividad doméstica, complementaria de la que puede proporcionar la biblioteca. Una planta de garaje –situada bajo la Plaza San Pedro y con acceso por la plaza de San Juan, y unos pequeños locales comerciales (en medio de la Plaza de San Pedro) completan la ordenación.

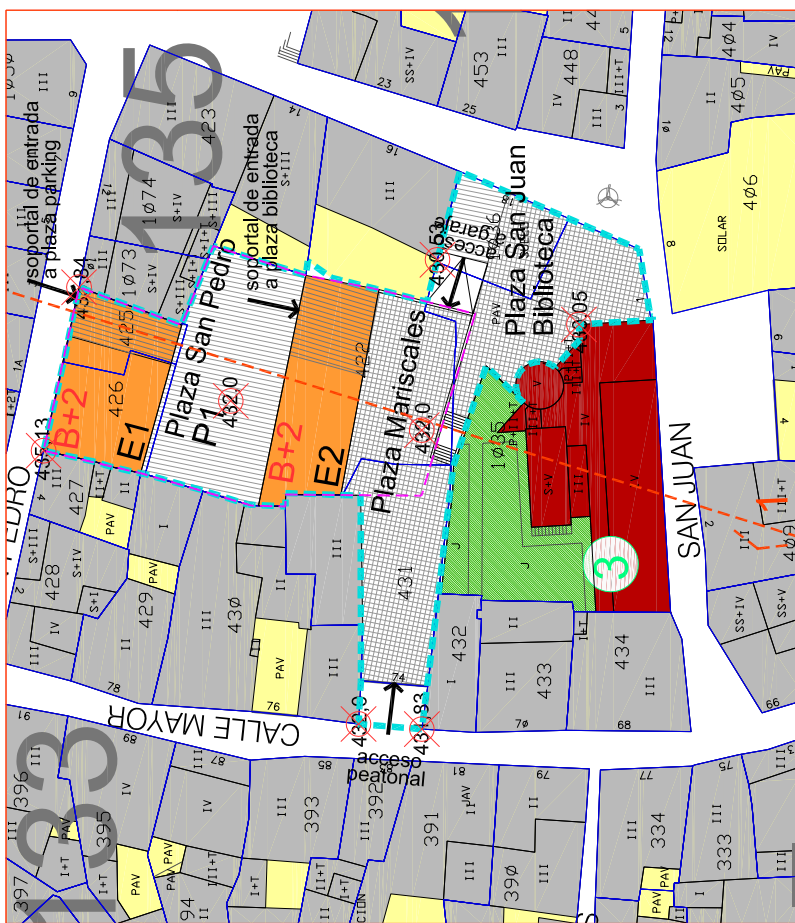
5. No obstante la Comisión de Urbanismo planteó la necesidad de obtener un único espacio de un carácter plenamente público, y esto a pesar de que sería necesario mantener las traseras que actualmente existen y que quedarían sobre ese espacio. A lo largo de la redacción del Plan Especial, se comprobó la posibilidad de incluir en la Unidad de Ejecución las parcelas que incluían viviendas con acceso a la Calle Mayor, pero que por su estado de conservación y condiciones de habitabilidad eran susceptibles de sustitución.

6. Con estos nuevos condicionantes la plaza se ha resuelto mediante un único espacio con acceso desde la calle Mayor, a través del arco existente, o desde la calle San Pedro, junto al Palacio de los Mariscales mediante una escalera, pudiéndose disponer debajo de la plaza un amplio aparcamiento.

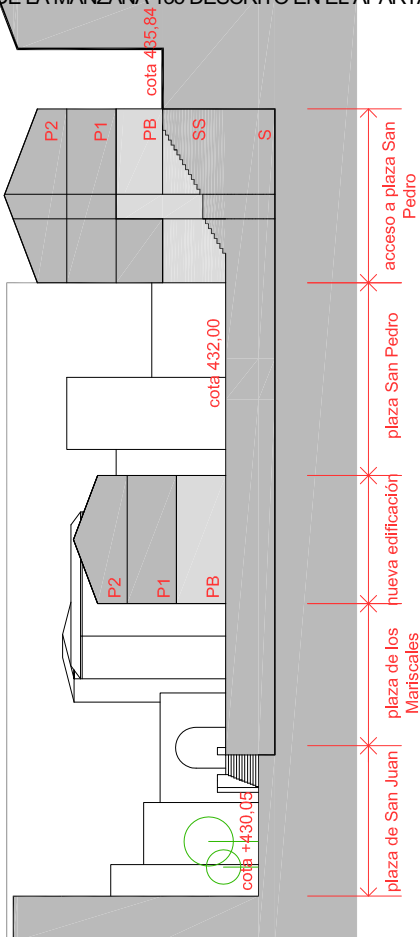
PLAZA D

Superficie de la Unidad de Ejecución	1.287,96m ²
Superficie de suelo público incluido en la UE	26,35m ²
Superficie con derecho a aprovechamiento	1.271,51m ²
Superficie privada resultante	799,82m ²
Superficie de uso público resultante	1.056,00m ²
Superficie máxima edificable	
vivienda	908,77m ² (10 viviendas)
garaje	770,28m ² (aprox. 25 plazas)
comercial	632,66m ²

-  Límite de la unidad de ejecución
-  Parcela privada resultante
-  Edificación / parcela libre (resultante)
-  Suelo de uso público
-  Paso en planta baja
- 426,5** Rasantes
-  Edificación / parcela libre (existentes)
-  Parcelas del catastro



escala 1:500



SECCION 1

escala 1:300

5.5. MANZANAS 129, 164 Y 165: ENTRE CALLE CONCEPCIÓN Y CERRO DE SANTA LUCIA

1. La utilización residencial de estas manzanas presenta indudables dificultades, como pone de manifiesto el que se hayan mantenido con un uso agropecuario (o sin uso) hasta la fecha. Por otra parte es evidente que su desarrollo residencial tiene especial interés, fundamentalmente por dos motivos:

a) Favorecerá una rehabilitación integral de la zona situada al este, deteniendo así un proceso de degradación que está sufriendo esta área, con el consiguiente peligro de marginación social.

b) Proporcionará un mayor uso urbano del parque de Santa Lucía.

2. Estos dos objetivos, exigían desde el punto de vista del equipo redactor, una ordenación que proporcione los siguiente elementos.

a) Edificación en el borde oriental de la calle Santa Lucía (en la zona en contacto con el Parque), con una altura reducida, dado el carácter del Parque del Cerro

b) Facilitar el acceso rodado (o el tráfico de tránsito) a la calle Concepción

c) Dotar de cierta amplitud a esta calle, que proporcione suficiente luz y ventilación tanto a la nueva edificación, como a la que ya existe en esa calle.

d) Permeabilidad visual entre la calle Concepción y Santa Lucía, de modo que desde Concepción se tenga "presencia" del Parque Santa Lucía, porque se ve arbolado.

e) Viviendas acomodadas a las condiciones de vida actual (en cuanto a iluminación y ventilación de las viviendas y además accesibles con el coche y con garaje).

3. Sobre esta base se propuso la ordenación de estas manzanas delimitando dos unidades de ejecución: una corresponde a la manzana 129; la otra incluye a la 164 y a la 165. En una primera ordenación, teniendo en cuenta el fuerte desnivel entre la calle Concepción y el Camino del Cerro de Santa Lucía se propuso que la ordenación volumétrica del esta zona –por lo que se refiere a la sección perpendicular a estas vías- se limitase a establecer un perfil máximo, de modo que el proyecto de arquitectura adjudicase a los posibles sótanos el uso que pareciesen más adecuados (garaje, usos auxiliares: instalaciones, trasteros, etc.); en este sentido se prohibiría el uso de esos espacios como vivienda.

4. No obstante, una vez estudiada esta ordenación, se vio conveniente, tal como se recoge en el apartado B.4.4 de esta memoria, disponer de unos estudios geotécnicos de modo que se ajustase la ordenación a los condicionantes que impusiese el terreno. Una vez que se conocieron esos condicionantes, que aconsejan no disponer de muros de contención de más de 6 m de altura (por tanto un máximo de dos planta bajo rasante), se ajustó la ordenación de los volúmenes previstos, y se comprobó además, que esos volúmenes permitían resolver los aparcamientos necesarios (al menos uno por vivienda) respetando el límite de dos niveles de sótano.

5. En los dos siguientes apartados (5.6 y 5.7) se describen las últimas propuestas del equipo redactor sobre estas unidades, incluyendo también su representación gráfica. En el apartado 5.8, se expone la ordenación definitiva de esas unidades.

5.6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA 129.

Esta manzana está ya edificada en su lado este, hacia la calle Concepción; por tanto sólo se dispone una edificación de borde sobre la calle del Cerro de Santa Lucía. Teniendo en cuenta la pendiente de la calle, la edificación podría distribuirse en dos cuerpos distintos, cada uno con un sótano destinado a garaje, a los que se podría acceder desde el interior de la parcela entrando a ella por el inicio de Santa Lucía (donde la rasante es más baja).

5.7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS 164 Y 165

1. Antes de describir la edificación prevista, interesa considerar la reordenación viaria que permite la ordenación de esta Unidad que mantiene las calles existentes y sin introducir ninguna nueva, pero su carácter (ancho y pendiente) se modifica considerablemente.

2. La actual bajada de la calle Santa Lucía, acomete a la calle Concepción en ángulo muy agudo, y con una pendiente bastante fuerte. La ordenación que se propone reduce –en lo

posible- esa pendiente y dispone el encuentro de las calles en un ángulo recto, lo que da más flexibilidad de uso viario a la zona.

3. Por lo demás, se modifica también ligeramente la topografía de la calle del Cerro de Santa Lucía en su contacto con el parque (entre otros motivos para permitir disminuir la pendiente de su último tramo, el que la conecta con Concepción) y se urbaniza como calle la senda que al norte de la manzana 165 se continúa por el límite oeste de la manzana 166.

4. Estas modificaciones dotarán al viario de un carácter urbano que ahora no tiene, pues se dispone siguiendo los caminos que se han ido produciendo con el tiempo. Por otra parte, la parcela 515 (coincidente con la manzana 165) se dispondrá con un acabado vegetal que absorba las pendientes.

5. En cuanto a la edificación prevista, la manzana 164 se divide en tres sub-manzanas (parcelas P1, P2 y P3) más pequeñas, disponiendo entre ellas unos pasos escalonados que proporcionen esa permeabilidad visual a la que antes nos referíamos, sin renunciar al mismo tiempo a su utilización para pasar de una a otra calle.

6. Las dos sub-manzanas situadas al norte (parcela P1 y P2), se ordenan mediante edificaciones en los dos bordes. E1 y E3 en la calle del Cerro de Santa Lucía con baja más una; y E2 y E4 en Concepción; con baja más bajocubierta.

7. La diferencia de cota entre la calle Concepción y Santa Lucía permite la construcción en los edificios situados sobre esta última calle (E1 y E3) con un semisótano con fachada al patio de manzana y posibilidad de uso residencial. La fuerte pendiente en el tramo de la Bajada del Camino del Cerro de Santa Lucía correspondiente a la edificación E3 aconseja prever en esta zona viviendas adosadas, con el garaje en planta baja, de modo que la planta semisótano podría tener un uso residencial; sin embargo, el semisótano de la edificación E1 se utilizaría como garaje. Por otra parte en las edificaciones situada en la calle Concepción (E2 y E4) se preveía garaje en sótano.

5.8. MANZANAS 166: ENTRE CALLE CONCEPCIÓN Y SANTA LUCIA

1. La zona incluida en la Unidad de Ejecución presenta unos condicionantes similares a los de las manzanas 129, 164 y 165: una considerable diferencia de cota entre las dos calles que lo limitan: en esta caso Santa Lucía al oeste se sitúa unos 10 m. más alta que Concepción al este; pero en los dos casos se trata de calles con una fuerte pendiente.

2. La ordenación busca, como en los casos anteriores, mejorar las condiciones de los viales, facilitando una efectiva integración de toda esta zona (manzanas 166, 165, 164 y 129) en la parte del Centro Histórico con más actividad. Además, incluye en su delimitación algunas parcelas de muy poco fondo y un uso marginal; la parcela 281 permitirá ampliar el inicio de la calle Concepción y disponer alguna plaza de aparcamiento; la parcela 280 podrá agregarse a la parcela dotacional 274.

5.9. UNIDAD DE EJECUCIÓN LA NORESTE DEL CERRO DE SANTA LUCIA: MANZANA 1

1. El PGOU de 1987 delimitaba en el Cerro de Santa Lucía el Sector E5 calificado como Sistema General de Espacios Libres, la revisión del Plan aprobada en 1987, excluye de ese Sistema General un suelo situado en el extremo Noreste del Cerro; al no quedar grafiadas parcelas en los planos que reflejan esta zona, no es posible delimitar con exactitud el suelo excluido pero coincide sensiblemente con el área que en los planos de este PERI se identifica como manzana 1.

2. Sin embargo, ni en la normativa gráfica correspondiente a esta zona (planos de calificación del suelo, 3.1; ordenación y gestión del núcleo urbano, 5.5 y 5.6), ni en la Normativa Particular se establecen condiciones normativas para esta zona excluida del Sistema General; de hecho en los planos no recibe ninguna de las tramas con que se califica el suelo, ni se le identifica con ninguna de las claves utilizadas para las distintas unidades que utiliza la normativa escrita para establecer las condiciones de gestión y edificación.

3. Por otra parte, actualmente el catastro sitúa en esa zona la parcela 499 del polígono 34, que incluye dos unidades urbanas, con una superficie construida total de 303 m² y uso estable-aparisco.

4. Con el fin se delimita en esta zona una Unidad de Ejecución que integre ese suelo en la trama urbana del núcleo, apoyándose además en la urbanización realizada recientemente en su entorno (prolongación de la calle Concepción y escaleras desde esta calle al nivel del Cerro). A través de

la Unidad se dispondrá sobre el lindero oeste de la parcela 499 una rampa escalonada desde la prolongación de la calle Arturo Monzón al Camino al Cerro de Santa Lucía.

5.10. UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PEPRI DEL SECTOR E1

1. Tal como ya se ha indica al examinar la evolución del planeamiento en el ámbito del Centro Histórico (cfr. F-3.2) actualmente quedan pendientes de ejecución tres Unidades de Actuación delimitadas por el PEPRI del Sector E1.

2. La Unidad UA1 dispone en este momento del proyecto de reparcelación y urbanización aprobado y la UA2, para la que se aprobó un Estudio de Detalle, tiene los instrumentos de ejecución. En consecuencia este Plan Especial se limita a recoger las determinaciones previstas en el PEPRI vigente, teniendo en cuenta la ordenación aprobada mediante Estudio de Detalle para la UA1, y aplicando en todo caso los criterios generales del Plan en cuanto a usos y tipologías edificatorias: aplicación de ordenanzas, etc. El Plan Especial identifica estas unidades, respectivamente como UE-M131O y UE-M131E).

3. En cuanto a la UA3, se trata de una pequeña unidad formada por dos parcelas, con dimensiones suficientes para su construcción independientes, por lo que, considerando también el tiempo transcurrido desde la aprobación del PEPRI sin que esa unidad se haya llegado a ejecutar, se ha considerado preferible eliminarla, de modo que pueda actuarse de modo directo e independiente, mediante la mera solicitud de licencia.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE TAFALLA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

EQUIPO REDACTOR: JOSÉ LUQUE VALDIVIA - IZASKUN ASEGUINOLAZA BRAGA - CRISTINA ARREGUI GONZALO

**COLABORADORES: DIANA JURADO FERNÁNDEZ - MARTA CABEZÓN PÉREZ - JON SÁNCHEZ UGARTE, ARQUITECTOS -
JAVIER AZANAZA LÓPEZ, HISTORIADOR DEL ARTE - JON ASEGUINOLAZA BRAGA, BIÓLOGO
- JUAN JOSÉ PONS IZQUIERDO, GEÓGRAFO**

ABRIL DE 2009

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL PLAN ESPECIAL ATENDIENDO A SU FINANCIACIÓN	4
PRIORIDAD CRONOLÓGICA DE LAS DISTINTAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN.	6
FACILIDADES ECONÓMICAS PREVISTAS EN LA LEY 8/2004 Y SU REGLAMENTO APLICABLES AL CENTRO HISTÓRICO DE TAFALLA	7
PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL	7
AYUDAS A LA REHABILITACIÓN	7
PRESUPUESTO AL QUE SE APLICA LA AYUDA	7
2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES QUE DEBERÁN SER COSTEADAS Y EJECUTADAS POR LA ADMINISTRACIÓN	12

1. INTRODUCCIÓN

1. El Artº 61.7 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo al referirse a los documentos que ha de contener los Planes Especiales remite a lo previsto para los Planes Parciales, sin perjuicio de que reglamentariamente se definan los requisitos que han de cumplir los Planes Especiales respecto a su documentación.

2. En ausencia del desarrollo reglamentario de esta previsión se ha de estar a lo dispuesto en el Artº 60.5 relativo a la documentación de los Planes Parciales. En este precepto legal se establece como contenido de estos planes, además de la Memoria, Normativa y Planos, el Estudio Económico y Financiero.

3. Como orientación del contenido de este Estudio Económico y Financiero puede servir las previsiones que contiene el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, aprobado por Decreto Foral 85/1995.

4. En el Artº 39 de este Reglamento, al referirse a la documentación de los Planes Parciales, incluye los dos documentos que pueden tener relación con el tema que nos ocupa, y cuyo contenido viene expuesto en los Artículos 44 y 45. En síntesis se trata de los siguientes documentos y contenidos:

a) El Plan de etapas se refiere a las obras de urbanización, y debe justificar su coherencia con el resto de las determinaciones del Plan, en especial con la edificación prevista.

b) Evaluación económica se refiere a la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Esta evolución no tendrá carácter vinculante.

5. En cuanto a los Planes Especiales, el Decreto Foral 85/1995 sólo se refiere el Artº 47 y su contenido es más escueto, sólo se refiere, por lo que aquí interesa, a la evaluación económica y, en cuanto al contenido de este documento, cuando se trata de Planes Especiales de Reforma Interior, remite a lo previsto para los Planes Parciales.

6. En consecuencia el Estudio Económico y Financiero se desarrolla teniendo en cuenta, junto con las previsiones legales y reglamentarias:

a) Las características urbanísticas del Centro Histórico de Tafalla y su estado actual

b) El modo en que el Plan Especial prevé su ejecución

c) La consideración del Centro Histórico de Tafalla como área de rehabilitación preferente, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral

7. Sobre esta base el Estudio queda organizado como sigue:

a) Distribución de las actuaciones previstas en el Plan Especial según su carácter público o privado y grado de necesidad.

b) Prioridad cronológica de las distintas actuaciones previstas en el Plan.

c) Facilidades económicas que prevé la Ley 8/2008 y su reglamento aprobado por el Decreto Foral 4/2006 para las Áreas de Rehabilitación Preferente

d) Evaluación económica de las actuaciones que deberán ser costeadas y ejecutadas por el Ayuntamiento

e) Evaluación económica de las actuaciones que deberán ser costeadas por los particulares, sin perjuicio de su posible ejecución por el Ayuntamiento, mediante la aplicación de un sistema público de actuación de acuerdo con las previsiones normativas del propio Plan (dudo en poner este dato; se trataría de hacer una valoración de la urbanización; que la tenemos hecha, pero no me hace gracia hacerla pública)

2. DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL PLAN ESPECIAL ATENDIENDO A SU FINANCIACIÓN

1. Prácticamente la totalidad Centro Histórico (sin considera el Parque del Cerro de Santa Lucia) dispone de una urbanización en buen estado y con un tipo de pavimentación adecuado; varias calles han sido renovadas en los últimos años, o han sido incluidas en la propuesta para su financiación dentro de la Programación Local del Plan de Inversiones Locales para el periodo 2009-2012 (Ley Foral 16/2008, de 24 de octubre).

2. Por otra parte el Plan prevé reordenar una pequeña plaza al final de la calle Túbal, frente al portal nº 72 de esa calle (parcela 667 del polígono 34), que no queda incluida en ninguna Unidad de Ejecución.

3. Por otra parte, todas las Unidades de Ejecución prevén la cesión de suelo público y su urbanización; además en la mayoría de las Unidades se incluye suelo público que deberá ser reurbanizado, en coherencia con la urbanización del suelo público que cederán al ejecutarse.

4. La tabla que se incluye en la página siguiente se recogen las urbanizaciones previstas en el Centro Histórico, indicando en cada caso el origen de ese suelo (suelo público excluido de Unidades de Ejecución, suelo público incluido en Unidades, o suelo cedido por Unidades) y cómo está prevista su financiación

5. El Plan Especial prevé también el acondicionamiento del Parque del Cerro de Santa Lucia; aunque se trata de unas actuaciones que pueden irse realizando paulatinamente, comprobando en qué medida cada una de estas actuaciones impulsa el uso y disfrute del Parque..

Origen del suelo público	Localización	Financiación prevista
Suelo público excluido de Unidades de Ejecución que debe ser reurbanizado	Final de calle Túbal	Programa de Inversiones Locales
Suelo público incluido en Unidades de Ejecución, que deberá ser reurbanizado	UE-M001: camino al sur de la Unidad	Unidad de Ejec
	UE-M129 Camino del Cerro de Sta. Lucia	
	UE-M131E, c/ Artajona	
	UE-M165 c/ Concepción	
	UE-M131O, c/ Artajona y c/Concepción,	
	UE-M166 c/ Concepción	
	UE-M102 Callejón Escuelas Pías, patio de La Corrala	
	UE-M135 Ensanchamiento de la calle San Juan, junto a la Biblioteca	
	UE-M191 Final callejón de Túbal	
	UE-M193 Final de accesos Este y Oeste (desde Túbal)	
Suelo cedido por Unidades de Ejecución	UE-M001: rampa escalonada	
	UE-M129 Ampliación del ancho del Camino del Cerro de Sta. Lucia y de la c/ Concepción; travesía escalonada entre Camino del Cerro de Santa Lucia y Concepción	
	UE-M131E, Ampliación del ancho de la c/ Artajona; travesía de Arturo Monzón	
	UE-M131O, Ampliación del ancho de las calles Artajona y Concepción; travesía de Arturo Monzón	
	UE-M165 Ampliación del Camino del Cerro de Santa Lucía; travesías escalonadas entre Camino del Cerro de Santa Lucia y Concepción; zona verde entre Santa Lucia, Bajada del Camino del Cerro de Santa Lucía y Concepción.	
	UE-M166 Ampliación de c/ Concepción	
	UE-M102 Callejón Escuelas Pías	
	UE-M102 Ampliación del patio de La Corrala; nueva plaza	
	UE-M135 Nueva plaza	
	UE-M191 Travesía de Túbal, plaza junto a c/ Monte Busquil	
	UE-M193 Nueva plaza	

3. PRIORIDAD CRONOLÓGICA DE LAS DISTINTAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN.

1. Tal como se expone en el análisis y diagnóstico, y se ha recogido en los objetivos del Plan Especial, considerando el grado de actividad y vitalidad del Centro Histórico, la zona que especialmente interesa reactivar es la situada al pie del Cerro de Santa Lucía, junto a la calle Concepción. Puede decirse que es la única zona degradada y cuya situación ha ido empeorando en los últimos 20 ó 30 años. Por otra parte, las zonas contiguas comienzan ya a denotar una pérdida de calidad y atractivo residencial.

2. Por otra parte, el estado en que se encuentran las unidades de ejecución UA1 y UA2 del PEPRI del Sector E1: en tramitación, realizados ya los derribos de las antiguas edificaciones, hace especialmente necesaria su ejecución.

3. Las restantes actuaciones integradas corresponden a las plazas (A, B, C y D) previstas en el PGOU vigente. La actuación prevista en C (UE-M193) puede proporcionar un número apreciable de plazas de aparcamiento en una zona especialmente necesitada de ellas. Por otra parte, por su posición relativa a las principales espacios urbanos, las identificadas como B (UE-M102, junto al patio de La Colasa) y D (UE-M135, junto a la Biblioteca) tienen especial interés; además, en el caso de la UE-M102 su ejecución llevará consigo evitar una actividad industrial inadecuada en esa zona.

4. De acuerdo con estos criterios el orden de prioridad aconsejable para las distintas actuaciones es el siguiente:

NIVEL DE PRIORIDAD 1:

UE-M129, UE.M165: en la calle Concepción y Calle del Cerro de Santa Lucía.

UE-M131E y UE-M131O en la calle Artajona

Acondicionamiento del camino de borde del Cerro de Santa Lucia y zonas de aparcamiento vinculadas a ese borde

NIVEL DE PRIORIDAD 2:

UE-M166: inicio de la calle Concepción

UE-M001: en el extremo noreste el Parque del Cerro de Santa Lucía

NIVEL DE PRIORIDAD 3:

UE-M193 plaza C, al norte de Túbal

UE-M102 plaza entre el Patio de la Colasa y el Paseo del Padre Calatayud

UE-M135 plaza junto a la Biblioteca (entre Calle Mayor, San Pedro y San Juan)

NIVEL DE PRIORIDAD 4:

UE-M191 Final de Túbal e inicio de Monte Busquil

Acondicionamiento de senderos y áreas de estancia del Parque de Santa Lucía

4. FACILIDADES ECONÓMICAS PREVISTAS EN LA LEY APLICABLES AL CENTRO HISTÓRICO DE TAFALLA

1. La Disposición Adicional Novena del Decreto Foral 4/2006 que desarrolla la Ley 8/2004, de Protección pública de la vivienda, reconoce como Área de rehabilitación preferente el Centro Histórico de Tafalla.

2. En consecuencia son de aplicación en el ámbito del PERI las ayudas previstas para estas áreas en las citadas normas legales. Se resumen a continuación estas previsiones legales y su aplicación a este Plan Especial (se indica en cada caso el Artículo del Decreto Foral citado que le es de aplicación).

PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL

1. Las áreas de rehabilitación preferente podrán contemplar Proyectos de Intervención Global, en este caso podrán establecerse convenios de colaboración entre la Administración Foral y el Ayuntamiento. De acuerdo con lo previsto en el Artº 88.1 del Decreto Foral 4/2006, en el marco de este convenio el Gobierno Foral podrá sufragar parte del costo de estos proyectos (Artº 88.1).

2. Las subvenciones a las que se podrá acceder son las siguientes (Artº 88.2):

a) el 80% del módulo ponderado en edificios completos de viviendas, cuando los promotores sean Administraciones Públicas o Sociedades instrumentales, condicionado a un precio máximo de venta igual a las Viviendas de Precio Pactado.

b) 20% de los presupuestos de contrata y honorarios de proyecto y dirección de obra de edificios dotacionales, urbanización interior, adecuación de espacios libres, aparcamientos para residentes y mobiliario urbano.

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

1. Los promotores usuarios de obras de rehabilitación incluidas pueden obtener subvenciones del 40% del presupuesto protegible (con independencia del nivel de ingresos familiares, siempre que estos no superen el producto de 3,5 por el IPREM).

2. El IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), sustituye desde 1994 al Salario Mínimo Interprofesional; queda establecido cada año a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado).

3. También podrán recibir estas ayudas los promotores que rehabiliten viviendas para su alquiler, siempre que la cuantía de este cumpla las condiciones fijadas en el Artº 89 del citado Decreto Foral

PRESUPUESTO AL QUE SE APLICA LA AYUDA

1. En el ámbito del PERI en el presupuesto protegible podrán incluirse, además de las obras necesarias para la adecuación estructural y funcional del edificio, las siguientes actuaciones (artº 76):

a) Las de adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o sean colindantes con la misma; incluyendo por tanto, en su caso, el suelo que deba cederse en caso de actuaciones directas.

b) Las requeridas en razón de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios o viviendas, de acuerdo con las Ordenanzas aplicables en cada caso.

c) Ordenes particulares de ejecución de obras dictadas en aplicación de las disposiciones legales; por tanto la eliminación de los elementos discordantes identificados como tales en la Normativa del PERI.

2. En los edificios sometidos al régimen urbanístico de conservación, cuando tengan más de 100 años de antigüedad, se permite su vaciado interior (lo que supone demoler, superponer o sustituir más del 60% de los forjados, excluidos la cubierta y los que prevea el planeamiento urbanístico), siempre que su estado de deterioro lo aconseje y se mantengan sus fachadas y demás elementos de interés. (Artº 77).

(Se incluyen a continuación los artículos del Decreto Foral citados)

ARTÍCULOS DEL DECRETO FORAL 4/2006 CITADOS
(BON Nº13 DEL 30/01/2006)

PRESUPUESTO AL QUE SE APLICA LA AYUDA

Artículo 76. Concepto y contenido del presupuesto protegible de rehabilitación.

1. El presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación incluye el precio de las obras que vayan a realizarse, los honorarios de profesionales por el proyecto y la dirección de obra, y las tasas de licencia municipal de obra, así como los costes de modificación del planeamiento urbanístico en su caso.

Además de la rehabilitación de viviendas propiamente dicha, las actuaciones protegibles de rehabilitación de áreas urbanas podrán incluir, en particular:

- a) Obras complementarias.
- b) Adquisiciones de edificios y viviendas para rehabilitar o para demoler con el fin de obtener espacios libres, así como renunciaciones, explícitas o implícitas, al aprovechamiento que derive de las edificaciones a derribar, y las compensaciones correspondientes.

2. Las actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios y viviendas podrán tener por objeto:

- a) Obtener o mejorar la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio en el que el cincuenta por ciento, al menos, de su superficie útil total, deducidas la planta baja y las superficies bajo rasante, se destine a vivienda.

Se consideran obras para la adecuación estructural las que proporcionan al edificio condiciones suficientes de seguridad constructiva, de modo que resulte garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez, en las condiciones establecidas por el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, o norma que lo sustituya en el futuro.

Se consideran obras para la adecuación funcional las que proporcionan al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados de elementos comunes y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por personas con minusvalías motrices.

- b) Llevar a cabo las siguientes obras:

- 1) Las de adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o sean colindantes con la misma.
- 2) Las que fueran requeridas en razón de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios o viviendas, de acuerdo con las ordenes particulares de ejecución de obras dictadas en aplicación de las disposiciones legales.

Para incluir las obras previstas en esta letra b) como actuaciones protegibles se requerirá que el edificio rehabilitado disponga de adecuación estructural y funcional, excepto la relativa a la accesibilidad para personas con minusvalías que afecten a su movilidad.

- c) Realizar obras de mejora que posibiliten, en los edificios y viviendas, ahorro de consumo energético y adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, antenas colectivas, protección contra incendios y saneamiento, y la instalación de calefacción mediante unidades de obra incorporadas permanentemente a la edificación.

- d) Obtener o mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Las obras deberán permitir el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra o norma que lo sustituya en el futuro.

Es requisito necesario que el edificio cuente con suficiente adecuación estructural y funcional. Se exceptúan de este requisito las condiciones de accesibilidad por minusvalía.

Asimismo, a los efectos previstos en el presente Decreto Foral, se consideran obras para la adecuación de habitabilidad las que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar su acceso y uso por personas con minusvalías que afecten a su movilidad.

- e) Ampliar el espacio habitable de la vivienda siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 m², o de 120 m² si se destina a familias numerosas.

f) Derribar edificaciones que queden fuera de ordenación por determinación del planeamiento urbanístico.

g) Crear nuevas viviendas como resultado de segregar o dividir las existentes. También podrán unirse viviendas existentes, siempre que la nueva vivienda resultante no exceda de 90 metros cuadrados útiles, o de 120 metros cuadrados útiles si se destina a familias numerosas.

h) En Areas de Rehabilitación Preferente, crear nuevas viviendas como resultado de agregar, segregar o dividir las existentes, sin incrementar el volumen de la envolvente de la edificación existente ni su superficie construida.

3. La ejecución de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse en él para obtener seguridad estructural y constructiva, suministro eléctrico, correcta distribución de agua, adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y estanqueidad frente a la lluvia

Artículo 77. Conceptos excluidos del presupuesto protegible.

1. Se excluyen del presupuesto protegible las siguientes actuaciones:

a) a) Las que incluyan el vaciado interior de los edificios, entendiéndose que se da esa circunstancia cuando se demuele, superpone o sustituye más del 60% de la superficie de los forjados horizontales, excluidos de dicho cómputo la cubierta del edificio y los derribos que, en su caso, prevea el planeamiento urbanístico. Se permitirán vaciados por encima del porcentaje citado en edificios de uso residencial cuya antigüedad supere los 100 años cuando su estado de deterioro lo aconseje, se mantengan sus fachadas y demás elementos de interés y el edificio sea bien de interés cultural, o se encuentre inventariado por el Departamento de Cultura Institución Príncipe de Viana, o catalogado en los planeamientos urbanísticos como en estado de conservación, si su configuración arquitectónica impide en los mismos actuaciones calificables como viviendas de Protección Oficial o de Precio Tasado. Asimismo, se permiten los derribos y nuevas construcciones en las operaciones de renovación previstas en el número 4 del artículo 75 del presente Decreto Foral.

b) Las que incluyan el derribo de fachadas exteriores del edificio, excepto si no conllevan su vaciado interior.

c) Las que incluyan la ampliación de la superficie útil de la vivienda por encima de los límites señalados en el punto 1.e) del artículo anterior, o la creación de nuevas viviendas de superficie superior a ese límite, excepto en el caso de las actuaciones descritas en las letras g) y h) del número 2 del mismo artículo anterior.

2. Las obras de acabados privativos de las viviendas sólo serán objeto de protección pública cuando vengan exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación que afecten a elementos estructurales, por la supresión de barreras arquitectónicas o por la necesidad de cumplir las condiciones legales de habitabilidad

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN Y PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL

Artículo 87. Subvenciones a actuaciones de rehabilitación de promotores usuarios.

1. Una vez acreditada la terminación de las obras de rehabilitación protegida, el Gobierno de Navarra abonará las subvenciones correspondientes, conforme a los siguientes porcentajes aplicados al presupuesto protegible:

Hasta [...] 3,5 veces IPREM [...] 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente

50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente

Familias numerosas

Un 3% en el caso de las de régimen general y un 6% en el de las de régimen especial, además de la subvención que correspondería en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio

La renta considerada a estos efectos será equivalente a la suma de la parte general de la base imponible del solicitante de la última anualidad cuyo plazo de declaración para el I.R.P.F. haya concluido y las rentas exentas de tributación. Dicha renta deberá superar, en todo caso, la décima parte del presupuesto protegible. A los efectos previstos en el presente artículo, el límite del presupuesto subvencionable será del 65% del módulo ponderado aplicable

multiplicado por la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 120 metros cuadrados, y sin superar en ningún caso el presupuesto protegible.

Artículo 88. Áreas de Rehabilitación Preferente y Proyectos de Intervención Global.

1. La Administración Foral de Navarra podrá establecer convenios de colaboración o cooperación con los Ayuntamientos que hayan declarado o estén tramitando la declaración de Areas de Rehabilitación Preferente. En el marco de estos convenios podrán preverse subvenciones para financiar la redacción de Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior que afecten a dichas áreas, en la cuantía y condiciones previstas por el acuerdo correspondiente. Cuando en zonas delimitadas dentro de Areas de Rehabilitación Preferente se contemplen Proyectos de Intervención Global, el Gobierno de Navarra podrá sufragar parte del coste de estos últimos a los Ayuntamientos o a las Sociedades instrumentales que los elaboren, en la cuantía y condiciones que deriven del correspondiente convenio.

2. Las rehabilitaciones o renovaciones de edificios completos incluidos en Proyectos de Intervención Global podrán acceder a las siguientes subvenciones:

a) Hasta el 80% del módulo ponderado por metro cuadrado útil cuando se trate de edificios completos de viviendas cuyos promotores sean Administraciones públicas o Sociedades instrumentales, siempre que se limite el precio de venta en primera y posteriores transmisiones al precio máximo previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra por metro cuadrado útil para las viviendas de Precio Pactado y se establezcan derechos de tanteo y retracto sobre tales transmisiones a favor de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, del Ayuntamiento en que se ubique la promoción o de las Sociedades instrumentales respectivas. Esta condición no será aplicable en caso de permuta por otras fincas ubicadas en el área afectada por el Proyecto de Intervención Global.

b) Hasta el 20% de los presupuestos de contrata y de honorarios de proyecto y dirección de obra, para edificios que vayan a destinarse a uso dotacional, obras de urbanización interior, adecuación de espacios libres, aparcamientos para residentes y mobiliario urbano, así como a los honorarios de gestión de la intervención global.

La suma de los presupuestos de contrata y de los honorarios derivados de dichos Proyectos de Intervención Global no podrá superar la suma de los presupuestos previstos para las actuaciones de edificación residencial en obras de rehabilitación u obras nuevas. Las subvenciones previstas en este número 4 se percibirán del siguiente modo: un 50% tras la justificación de haber ejecutado el 50% de la inversión en obra más honorarios y el resto tras la finalización de la obra, en la forma que prevea la Resolución que autorice la actuación y el correspondiente gasto. En estas actuaciones no serán de aplicación los límites de presupuesto protegible o de coste establecidos en los artículos 78 y concordantes del presente Decreto Foral. El precio de venta por metro cuadrado útil de estas viviendas en primeras y posteriores transmisiones durante treinta años a partir de la fecha de terminación de las obras no será superior al precio máximo por metro cuadrado útil de las viviendas de Precio Pactado. Se establecerá un derecho de tanteo y retracto convencional sobre tales transmisiones a favor de la Comunidad Foral de Navarra, del Ayuntamiento en cuyo término se enclave la actuación, o de una Sociedad instrumental que designe al efecto el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

3. En las Áreas de Rehabilitación Preferente en las que se promuevan actuaciones protegibles para alquiler se deberá justificar la existencia de arrendamiento anterior mediante declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o mediante presentación del nuevo contrato. En ambos casos, la renta máxima anual por metro cuadrado útil de vivienda no será superior al 7,8% del módulo sin ponderar vigente en el momento de solicitud de calificación provisional, o en el momento de celebración del contrato si fuera posterior al de la calificación.

Artículo 89. Subvenciones para rehabilitación de edificios y viviendas destinadas al alquiler.

1. Los promotores de rehabilitación cuyas viviendas se cedan en arrendamiento podrán acceder a las siguientes subvenciones:

En Areas de Rehabilitación Preferente, si la edificación tiene más de 50 años y la renta anual no excede del 7,8% del módulo sin ponderar por m ² de superficie útil de la vivienda.	40%, siempre que no exceda del 26% del módulo ponderado multiplicado por la superficie útil de la vivienda hasta un máximo de 120 m ² .
---	--

<p>En edificios y viviendas de 50 años o más, si el alquiler anual no excede del 6% del módulo sin ponderar por m² de superficie útil, en cualquiera de los tres casos siguientes: Que se haya adjudicado mediante convocatoria pública con baremo aprobado por el departamento de M.A.O.T.V. al conceder la calificación provisional. Que se instrumente a través de la bolsa de vivienda en alquiler. Que se acredite la vigencia de contrato de arrendamiento anterior al 9 de mayo de 1985.</p>	<p>22%, siempre que no exceda del 14% sobre el precitado módulo ponderado (máximo 120 m²).</p>
<p>Cuando no se dé ninguno de los tres casos citados en esta casilla.</p>	<p>14%, siempre que no exceda del 12% del precitado módulo ponderado (máximo 120 m²).</p>
<p>En edificios y viviendas de menos de 50 años, en los mismos tres casos citados en la casilla anterior.</p>	<p>11%, siempre que no exceda del 7% del precitado módulo ponderado (máximo 120 m²).</p>
<p>Cuando no se dé ninguno de los tres casos citados en la casilla anterior.</p>	<p>7%, siempre que no exceda del 12% del precitado módulo ponderado (máximo 120 m²).</p>

2. Para la percepción de la subvención es necesario justificar el arrendamiento existente, o aportar los contratos de los nuevos arrendamientos, antes de que transcurra un año a partir de la calificación definitiva. Las viviendas arrendadas deberán permanecer en este régimen durante al menos 5 años de arrendamiento efectivo. Si se desocupan, el promotor podrá optar entre alquilarlas de nuevo, devolver la subvención o inscribirse en el registro de la sociedad pública foral gestora de la bolsa de alquiler. Se presumirá que no hay arrendamiento cuando no se constaten ingresos por inmuebles arrendados en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del promotor arrendador.

3. Los promotores públicos que arrienden viviendas rehabilitadas dentro de los 10 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación podrán percibir una subvención igual al importe del alquiler, siempre que su precio anual por metro cuadrado útil de vivienda no exceda del 3% del módulo ponderado aplicable y los ingresos familiares ponderados del arrendatario sean inferiores a 1,4 veces el IPREM.

5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE FINANCIACIÓN PÚBLICA

En los siguientes apartados se incluye una evaluación económica de las actuaciones previstas en el Plan que deben ser financiadas por la Administración. Se agrupan en distintos niveles, de acuerdo con la prioridad que se indica en el apartado 3 de este documento.

De acuerdo con lo previsto en el Artº 39 del Decreto Foral 85/1995 esta evaluación no tiene carácter vinculante, es pues meramente orientativa, tanto en su valoración económica como en su realización en el tiempo,

NIVEL DE PRIORIDAD 1:

Reurbanización (pavimentación) de las calles Poyo, Túbal y Portal Nuevo	429.100,00 €
Renovación de Redes en las calles Poyo, Túbal y Portal	249.800,00 €
Acondicionamiento del camino de borde del Parque del Cerro de Santa Lucía, (785 m lineales)	282.300,00 €
Aparcamientos situados junto en el Parque del Cerro de Santa Lucía (junto al camino de borde), superficie aproximada 1.350 m2	<u>101.200,00 €</u>
	1.062.400,00 €

NIVEL DE PRIORIDAD 4:

Acondicionamiento de senderos interiores del Parque y áreas de estancia del Parque de Santa Lucía (2.300 m lineales aprox.)	210.200,00 €
Acondicionamiento de nuevas áreas de estancia en el Parque (superficie aproximada, 2.000 m2)	<u>154.500,00 €</u>
	364.700,00 €

EVALUACIÓN TOTAL DE LA FINANCIACIÓN PÚBLICA 1.427.100,00 €

La Mancomunidad de Mairaga tiene prevista la financiación de la renovación de redes a través del Programa de Inversiones Locales del Plan de Inversiones Locales para el periodo 2009-2012. El resto de las inversiones públicas previstas en el PERI corresponden al Ayuntamiento de Tafalla.