

Plan de Participación

ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD EN EL AMBITO DEL PEAU HORNO DE COSCOLIN DE
TUDELA

DOCUMENTO PARA LA PARTICIPACIÓN

ABRIL 2025

ÍNDICE

PLAN DE PARTICIPACIÓN

1.	PRESENTACIÓN	3
2.	AGENTES Y PERSONAS INTERESADAS.....	4
3.	ACCIONES PARA LA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	4
4.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y OBJETO DE LA PARTICIPACION.....	5
4.1.	ESTADO ACTUAL	5
4.2.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	8
4.3.	CONTEXTO Y OBJETO DE LA PARTICIPACION	9
4.4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y SU VALORACION	9
4.5.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA.....	11

1. PRESENTACIÓN

Con el objetivo de llevar a cabo una política de vivienda que atendiera a las necesidades sociales de los vecinos de la localidad de Tudela en esta materia, el 12 de diciembre de 2017 el Ayuntamiento de Tudela y Nasuvinsa firmaron un Protocolo General de Actuación en materia de suelo y vivienda.

Una de las actuaciones previstas fue la denominada “Horno de Coscolín”, con la que se pretendía desarrollar el entorno de dicho lugar, reordenando el espacio urbano, liberando espacios y promoviendo vivienda protegida para, en último término, dinamizar esta zona del casco antiguo.

En cumplimiento de las previsiones de dicho protocolo, Nasuvinsa realizó un concurso de proyectos para la reordenación, gestión, urbanización y edificación del ámbito “Horno de Coscolín”. Posteriormente tramitó un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) del mismo nombre de dicho ámbito, para modificar algunas determinaciones urbanísticas, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tudela en fecha 01/04/2019 (BON nº 207, de 18 de octubre de 2019) que permitiera desarrollar el proyecto de construcción.

Como extensión del citado Protocolo, y por la prioridad, compartida por el Ayuntamiento de Tudela y Nasuvinsa, de regeneración y consiguiente revitalización de la zona del Horno de Coscolín, en fecha 03/02/2021 estas entidades suscribieron un convenio de colaboración para el desarrollo del PEAU.

En la cláusula octava del Convenio, entre se establece que:

“En el edificio II de la segunda fase de la presente actuación está prevista la instalación de un ascensor que, además de dar servicio a los inquilinos del mismo, permita un uso público limitado únicamente a la comunicación entre las plantas -1 y 0, contribuyendo así a la eliminación de las barreras arquitectónicas y fomentando la accesibilidad del entorno”.

“El Ayuntamiento de Tudela contribuirá al mantenimiento, limpieza y suministros del ascensor abonando el 40% de los gastos correspondientes, siendo por cuenta de Nasuvinsa el pago del 60% restante. La obligación del Ayuntamiento de abonar estos gastos cesará en el caso de que manifieste a Nasuvinsa su voluntad de eliminar la parte de uso público del ascensor”.

Asimismo, Nasuvinsa, con la colaboración municipal, ha realizado las actuaciones necesarias para la edificación y urbanización de la zona, obras que ya se encuentran terminadas en la actualidad.

En relación a dicha cláusula, el Edificio II del ámbito de Horno de Coscolín, estaba previsto en un primer momento para su destino a vivienda protegida en alquiler. Sin embargo, finalmente, ha sido destinado a vivienda protegida en compraventa. El nuevo destino influye en la previsión de la cláusula, puesto que una vez transmitidas las viviendas, Nasuvinsa deja de ser propietario del edificio, y deja de asumir gastos en relación al mismo, debiendo trasladarse a los nuevos propietarios, a través de los

Memoria

mecanismos correspondientes, su contribución al mantenimiento, limpieza, y suministro.

Dicha carga supondrá una retracción de la demanda de las nuevas viviendas, pudiendo llegar a anularla.

Para evitar esto, con el presente plan de participación ciudadana, cuyo responsable es Nasuvinsa, se pretende iniciar el procedimiento para modificar puntualmente el PEAU Horno de Coscolín, en lo referido a la accesibilidad de la zona del patio de Coscolín, y más concretamente, al uso público del ascensor privado del edificio II.

Para ello, se han diseñado diferentes acciones para la participación e información pública conforme al artículo 7 del Decreto Foral 1/207, de 26 de julio, que prescribe la necesidad de que los instrumentos de ordenación cuenten con un proceso real y efectivo de participación de la ciudadanía, previo a su aprobación.

El Plan de Participación diseñado incluirá diferentes herramientas de participación e información pública, así como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación a realizar y las alternativas valoradas.

Con objeto de informar adecuadamente a los agentes sociales y territoriales del desarrollo del proyecto y de los cambios socio-urbanísticos del desarrollo, se contempla:

- Desarrollar y abordar un espacio de reflexión y diálogo entre los promotores del plan y los agentes interesados.
- Poner a disposición de la ciudadanía diferentes herramientas para fomentar el desarrollo de aportaciones, sugerencia y documentos. Desarrollar líneas de consenso en aquellos temas más conflictivos ofreciendo alternativas con relación a los diferentes puntos de vista planteados.
- Redactar un informe específico con todo el trabajo realizado en el proceso y con los acuerdos alcanzados.

2. AGENTES Y PERSONAS INTERESADAS

Teniendo en cuenta la información aportada se han identificado al Ayuntamiento de Tudela como agente interesado, además de la propia promotora de la modificación que se somete a este proceso, y de la ciudadanía en general.

3. ACCIONES PARA LA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Al objeto de que tanto los agentes identificados como cualquier otra persona interesada puedan conocer el objeto del presente plan de participación, y hacer las aportaciones correspondientes se plantean diferentes herramientas y mecanismos para la participación.

1. Difusión

Se colgará la información identificada en la plataforma web de Nasuvinsa (<https://www.nasuvinsa.es/informacion-util/procesos-de-participacion>). Se comunicará al Ayuntamiento por email adjuntando diferentes documentos y la dirección del buzón para fomentar la participación.

2. Foro presencial

Otra de las acciones para la participación es la realización de, al menos, un Foro presencial para la participación. Este Foro se realizará el día 15 de mayo de 2025 en el Centro Cívico Rúa del Ayuntamiento de Tudela, previo anuncio e invitación a todas las personas interesadas.

3. Aportaciones

En la Plataforma de Nasuvinsa se pondrá a disposición de la ciudadanía un buzón on-line en el correo participacionpublica@nasuvinsa.es para realizar aportaciones y/o sugerencias hasta un periodo de dos semanas a partir del día de la celebración del foro presencial.

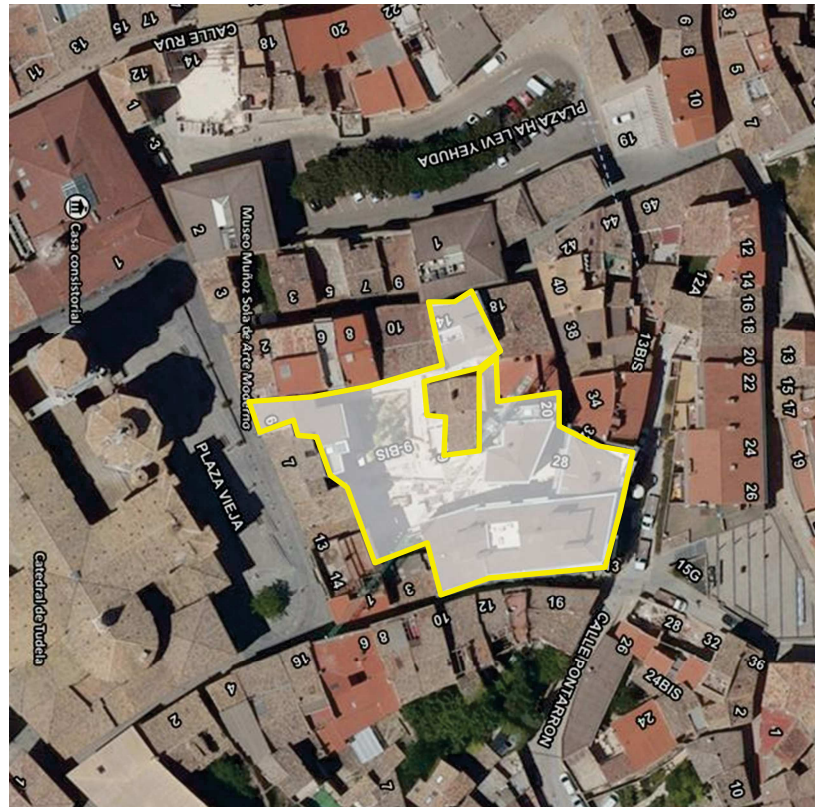
4. Retorno

Una vez vencido el periodo de aportaciones se realizará un informe de retorno/conclusiones que se publicará en la página web de Nasuvinsa y se remitirá específicamente a las personas o entidades que hayan realizado aportaciones.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y OBJETO DE LA PARTICIPACION

4.1. ESTADO ACTUAL

La zona del Horno de Coscolín está ubicada en el casco antiguo de la localidad de Tudela, entre la calle San Antón, la calle Pontarrón, y la Plaza Vieja.

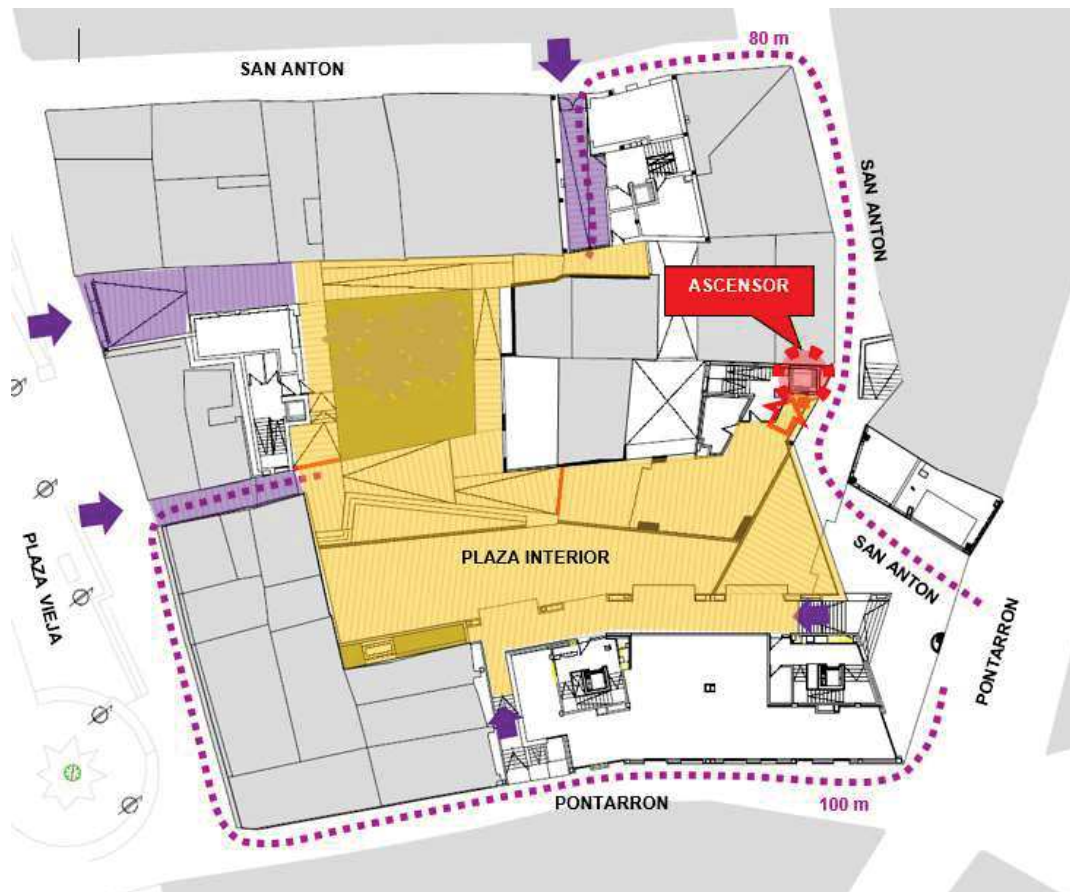


Este ámbito ha sido recientemente reedificado y urbanizado.

Dentro de las obras de urbanización se ha realizado un nuevo patio de manzana o plaza interior de uso público, y varios pasajes:

- De prolongación de la calle San Antón, dando continuidad a la antigua travesía de San Antón, que era un fondo de saco, y uniéndola con la calle Pontarrón.
- De acceso al patio:
 - Desde la citada prolongación de la calle San Antón, mediante escaleras.
 - Desde la calle San Antón, a través de pasaje, mediante rampa accesible.
 - Desde la Plaza Vieja, que se suma al ya existente, de manera que ahora hay dos. A través de ambos pasajes se llega a los diferentes niveles de la plaza interior mediante rampas accesibles.
 - Desde la calle Pontarrón, a la altura del final de la nueva edificación en la subida hacia la Plaza vieja, mediante escaleras.

Dentro de las obras de edificación se ha incluido el ascensor del edificio II, que además de dar servicio al edificio, puede conectar la prolongación de la calle San Antón con la plaza interior, espacios de uso público a los que tiene puerta directa. La altura que salva entre espacios de uso público es una única planta (que coincide con el trayecto privado entre el garaje del semisótano y el portal), da servicio a solo tres viviendas, y sus características son las de un ascensor estándar de edificio.

*Planta nivel plaza interior**Planta nivel inferior (semisótano)*

Memoria

4.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Como ya se ha indicado, el desarrollo de la zona fue propiciado por un Plan Especial de Actuación Urbana Horno de Coscolín, que modificó el Plan General Municipal y el Plan Especial vigentes.

En este documento, las únicas referencias al ascensor son las siguientes:

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

...

*“El edificio 2 se diseña como final de la edificación del adarve de San Antón en su encuentro con la plaza del horno asumiendo la diferencia de rasantes que se produce en dicho punto con la incorporación de un **ascensor urbano**.”*

...

*Aloja los accesos peatonales desde dicha calle Pontarrón y el encuentro de Pontarrón con el Mediavilla, para acceder en forma de pasaje, al punto del **ascensor urbano**.”*



Ficha del edificio II del PEAU vigente

No hay referencia alguna al ascensor en el Estudio de Movilidad Generada del PEAU vigente.

4.3. CONTEXTO Y OBJETO DE LA PARTICIPACION

El desarrollo de la zona del “Horno de Coscolín” es una actuación de rehabilitación urbana, cuyas previsiones económicas iniciales, se han visto ampliamente superadas y, por el contrario, las previsiones de demanda no alcanzan las esperadas.

En ese marco, como ya se ha indicado, Nasuvinsa ha optado por destinar el edificio II a régimen de venta en lugar de al régimen de alquiler previsto inicialmente para esas viviendas protegidas. Así, el ascensor que originalmente iba a ser propiedad de Nasuvinsa, pasará a ser de los propietarios de las viviendas.

Este uso compartido será un serio obstáculo para su comercialización y, en consecuencia, tanto para la cuenta de la actuación, como para la puesta en uso de las viviendas protegidas afectadas.

Además de los efectos del cambio de la comercialización, esta nueva situación permite reflexionar sobre cuestiones que quizás no fueron suficientemente valoradas cuando se planteó la solución convenida y vigente en el PEAU, tales como: la necesidad, la idoneidad de su ubicación, la seguridad y la igualdad de su uso, la problemática del uso y mantenimiento público-privado, los riesgos de vandalización y sus consecuencias (ejemplo ascensor urbano de Torre Monreal), la equidistribución de los costes de mantenimiento, la proporcionalidad entre la inversión (sobre todo futura, de mantenimiento) y la mejora de accesibilidad que se consigue, si cumplirá la función para la que fue ideada esa dualidad de uso, y la sostenibilidad. Estas son las cuestiones que se van a participar.

Por otra parte, la normativa concurrente de aplicación sobre accesibilidad es la Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos; y la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Y en edificios, el Código Técnico de Edificación (CTE).

En el caso del ascensor, al ser un espacio adscrito a un edificio, no le es de aplicación la normativa estatal de accesibilidad de espacios públicos urbanizados, y sí la de edificios.

4.4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y SU VALORACION

Las alternativas serán las que se puedan plantear durante el proceso de participación. No obstante, como punto de partida del proceso, se ofrecen las dos opciones obvias, que se analizan a continuación, como alternativas valoradas para la accesibilidad de la nueva plaza de Coscolín, conforme a lo establecido por el artículo 7 del TRLFOTU.

– **Alternativa 0. Mantener el uso público del ascensor actual.**

Esta alternativa mantiene el ascensor como elemento compartido urbano-privado, y por tanto no requeriría de modificación alguna del PEAU.

Instalado el ascensor, se considera a los efectos de este documento que el gasto principal ya está realizado. Sería necesario sumar los elementos de diferenciación de ámbito privado y público en las botoneras/programación, que se estiman en aprox. **2.000 €**. Sería necesario sumar el funcionamiento y mantenimiento anual, junto con una incidencia de reparación de daños por vandalización (que no han tenido un tratamiento diferenciado en el convenio, y que puede suponer un gasto mucho mayor en función del grado de vandalización), cuyo coste total se estima en **5.000 €/año**.

Como valoración previa de esta alternativa, se puede anotar que:

- Si es motivo de no comercialización de las viviendas, a los costes indicados habría que sumar el precio de las tres viviendas con sus anexos, **526.190 €**.
- Incluso si no existiera esta afección, solo el coste de mantenimiento es desproporcionado para el día a día de las viviendas. No es soportable por los propietarios de tres viviendas de protección oficial.
- En cuanto a la compatibilidad público-privada, y al correcto cálculo de reparto de costes de mantenimiento:
 - El ascensor tiene un uso mucho más intensivo que el correspondiente a tres viviendas, por lo que el coste de mantenimiento se multiplica, como ya se ha valorado, y reducirá la vida de la instalación.
 - La limpieza de un ascensor compartido va a ser con seguridad fuente de conflictos.
 - La seguridad del usuario privado y de las propias viviendas también se compromete, al poder plantearse la situación de tener que compartir el ascensor con desconocidos.
 - Se dificulta el compartir viviendas por la necesidad de limitación de acceso a plantas superiores, al exigir sistemas complejos de programación, si existieran, o dobles viajes.
- La existencia de accesibilidad peatonal directa a la plaza interior desde la Plaza Mayor (dos pasajes) y desde la calle San Antón (1 pasaje), dificulta la justificación de instalaciones de elevación. Desde la calle Pontarrón en su punto bajo, hay una distancia en recorrido peatonal de 100 m para el acceso más próximo desde la Plaza Vieja, y 80 m para el acceso desde la calle San Antón
- La escasa seguridad de la ubicación y del propio ascensor resultantes del diseño final (se encuentra en un espacio “escondido”, especialmente en la planta semisótano, en entorno urbano parcialmente degradado, con antecedentes de vandalización recurrente de ascensor urbano en el municipio, sin visibilidad del interior del espacio del ascensor desde el exterior, sin que se pueda limitar el uso en horario nocturno), además de introducir cierto riesgo para las personas, probablemente será disuasoria para su uso real.

– **Alternativa 1. Accesibilidad sin instalaciones mecánicas**

Esta alternativa eliminaría el uso público del ascensor privado, y por tanto requeriría la modificación puntual del PEAU.

Considerando que la inversión del ascensor ya ha sido realizada, y que no es computable para la modificación pretendida, el coste de esta alternativa 2 es de **2.000 €**, exclusivamente por la redacción y tramitación de la modificación del PEAU. Y si se optara por cerrar la zona de acceso en planta semisótano, incorporándola al resto del garaje, habría que sumarle otros **1.000 €**.

Como valoración previa de esta alternativa, se puede anotar que se dan las circunstancias que favorecen la elección de esta alternativa.

Se justifica en las valoraciones negativas de la alternativa 1, que esta alternativa 2 resuelve o anula. Además, no contraviene la normativa sobre accesibilidad, puesto que existen dos uniones accesibles entre la plaza interior y la Plaza Vieja, con rampas que comunican los diferentes niveles de esta plaza interior. Obviamente, para acceder desde la zona más baja de la actuación hasta la más alta, y a las bocas de los pasajes referidos, se accedería por calles existentes perimetrales, es decir, bordeando la zona por la calle Pontarrón y por la propia Plaza Vieja.

4.5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA

Se han incorporado los costes en el apartado anterior.

ANEXO: FOTOGRAFIAS



Vistas del ascensor desde zona intersección entre calles Pontarrón y San Antón



Vistas del ascensor desde la plaza interior



Vistas de la plaza interior hacia ascensor



Vista de la plaza interior hacia los dos pasajes de unión con Plaza Vieja