



*Area de Actividad*

# **URDIAIN-ALTSASU/ALSASUA memoria**



**NASUINSA**  
Navarra de Suelo Industrial, S. A.

## **INDICE**

1.	Introducción .....	3
2.	Promotor del Plan Sectorial .....	4
3.	Antecedentes .....	4
4.	Objeto y Justificación del Plan Sectorial .....	5
5.	Justificación del Interés Público y Social.....	5
6.	Descripción del Espacio de Intervención.....	6
7.	Descripción de las Características del Área Industrial proyectada .....	7
8.	Incidencia sobre el Territorio .....	13
9.	Planeamiento Urbanístico.....	14
10.	Sistema de Actuación.....	17
11.	Propiedad del Suelo .....	18
12.	Conclusión .....	18
ANEXO 1 (Cuadro de superficies) .....		19
ANEXO 2 (Listado de propiedades afectadas por el área industrial Sector S-1, UE- 1, y por infraestructuras exteriores) .....		separata
ANEXO 3 (Listado de propiedades afectadas por el área industrial Sector S-2) .....		separata



## **1. Introducción**

Mediante Acuerdo de Gobierno de Navarra de fecha 6 de julio de 2001 (BON nº 106 de 31/08/2001) se declaró Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal el proyecto de "Area Industrial de Urdiain-Altsasu/Alsasua". En dicho Acuerdo se requirió el cumplimiento de varias consideraciones, y la presentación de los informes relacionados.

Las consideraciones a dicho Acuerdo y a los informes requeridos se explican en documento adjunto, y se incorporan al contenido del PSIS, junto con los informes

Durante el periodo de exposición pública se presentaron varias alegaciones, a las que se contesta en el Informe de Alegaciones que se incorpora como documento de este PSIS.

El Parlamento de Navarra, mediante Resolución aprobada en sesión celebrada el 21 de abril de 2005 instó al Gobierno de Navarra a la promoción y construcción del polígono Urdiain-Altsasu/Alsasua, con carácter prioritario y urgente.

Habiendo transcurrido un plazo considerable de tiempo desde la declaración como PSIS del proyecto, con las consiguientes modificaciones, entre otras, de la legislación vigente (p.e. LF 8/2005 de Protección Civil y Atención de Emergencias de Navarra, LF 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, LF 14/2005 de Patrimonio Cultural de Navarra, Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, RD 2387/2004 Reglamento del Sector Ferroviario, etc...), el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda consideró necesaria la aportación de informes de la administración y de empresas de servicios actualizados, además de un Estudio de Incidencia Ambiental, completando el presentado a trámite, para someterlo al procedimiento de intervención ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica establecido en la LF 4/2005, de 22 de marzo.

Estos documentos han sido incorporados al PSIS.

Recibido el nuevo informe de la institución Príncipe de Viana en fecha 07/11/2005, ha resultado determinante en la continuación de la tramitación del PSIS, ya que se exigía la delimitación de los despoblados medievales de Zangitu y Sanjuanazpi, para ser calificados como suelo de preservación, lo que podía afectar sustancialmente al PSIS. Tras la obtención de los permisos y autorizaciones necesarios, se prospectó en entorno de Sanjuanazpi, no encontrándose resto alguno. En Zangitu, dado el número de posibles propietarios afectados, la existencia de restos constatada, y la previsible duración temporal de la consecución de autorizaciones y prospecciones, con el fin de no retrasar el desarrollo del PSIS, se ha optado, con el visto bueno de la institución Príncipe de Viana, por posponer la prospección arqueológica de esta zona. Así, el área de Zangitu forma parte del PSIS, pero queda pendiente de desarrollo pormenorizado a través de un Plan Parcial hasta que sea realizada la delimitación del despoblado y sus áreas de protección.

Se adjunta en anexo al Estudio de Incidencia Ambiental el informe arqueológico de las prospecciones realizadas.

En escrito de fecha 23/11/2005 Nasuinsa solicitó formalmente, a instancias del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la continuación de la tramitación del PSIS para su aprobación definitiva.

## **2. Promotor del Plan Sectorial**

El presente Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para el desarrollo de un Área Industrial de carácter comarcal en la zona de Urdiain-Alsasua/Altsasu es promovido por el Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Industria y Tecnología, Comercio y Trabajo, y será desarrollado por iniciativa pública.

Este proyecto pretende preparar la infraestructura necesaria para la atracción de industrias en un entorno que puede resultar atractivo por la disposición conjunta de redes de comunicación, agua e infraestructura energética en una zona de bajos costes de recursos.

## **3. Antecedentes**

El área industrial prevista es de carácter comarcal, y su desarrollo queda justificado en la necesidad de suelo industrial en la comarca de Altsasu/Alsasua, que ya cuenta con polígonos promovidos por iniciativa pública y que están actualmente ocupados y con actividad en marcha, no existiendo alternativas de suelo adecuadas que favorezcan el desarrollo de nuevas actividades, más aún cuando las nuevas comunicaciones rodadas de conexión Pamplona-Vitoria y Madrid-Irun confluyen justamente en el área de referencia.

El desarrollo del área industrial propuesta en este Plan fue aprobado mediante Orden Foral de 7 de octubre de 1996 del consejero de Industria, Comercio, Turismo y Trabajo, y está de acuerdo con los criterios marcados por el Gobierno Foral en el Decreto Foral 84/1990, de 5 de abril, por el que se regula la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra. En ese Decreto ya se definía como área industrial de carácter comarcal el polígono de Altsasu/Alsasua y se establecía la previsión de más polígonos industriales en la zona.

Finalmente, el Gobierno Foral se reafirmó en el año 1999 declarando, mediante Acuerdo de Gobierno de Navarra de fecha 3 de mayo de 1999, el área industrial prevista como polígono comarcal y, por tanto, declarándola como actuación pública a llevar a cabo.

## **4. Objeto y Justificación del Plan Sectorial**

El objeto de este PSIS es definir la situación actual de la zona de estudio y las actuaciones que deben ser llevadas a cabo para el establecimiento, en dicha zona, de un área industrial que permita la implantación de empresas que generen actividad en la comarca, sin olvidar el desahogo de las actividades económicas de los núcleos urbanos cercanos. Como área industrial que acoge actividades de incidencia comarcal, se justifica la tramitación vía PSIS.

Además, el área de actuación pertenece además a 2 términos municipales (Altsasu/Alsasua y Urdiain), aunque queda física y funcionalmente distanciada de los núcleos urbanos. En la actualidad, las Normas Subsidiarias vigentes de Urdiain clasifican el suelo perteneciente a su término municipal como no urbanizable categorizado como de mediana productividad. El Plan Municipal de Altsasu/Alsasua clasifica el suelo perteneciente a su término municipal como urbanizable, y lo califica de uso industrial.

El presente PSIS sustituye, en el área delimitada por él, al planeamiento urbanístico vigente en los Ayuntamientos afectados, por lo que los mismos deberán adaptarse en lo referente al área de actuación del PSIS a lo marcado por éste.

## **5. Justificación del Interés Público y Social**

La finalidad de este Plan Sectorial es la promoción de suelo industrial ordenado y dotado de todos los servicios e infraestructuras que puedan permitir y potenciar el desarrollo de proyectos industriales en el entorno del río Arakil, completando así el suelo industrial público de la red de la Comunidad Foral.

La creación de esta área industrial es necesaria en la actualidad dada la inexistencia de suelo ordenado disponible en el entorno próximo, lo que actualmente está provocando obstaculización en las labores de atracción de empresas a la zona, e incluso rechazo de inversiones externas en la comarca. Se dan, como en todas las actuaciones de promoción de suelo industrial público de Gobierno de Navarra, las circunstancias que provocan la inviabilidad de desarrollos del suelo necesario por parte de la iniciativa privada, conjuntamente con la necesidad de motivar al control de precios de la escasa oferta existente mediante la creación de suelo preparado para la actividad industrial.

En resumen, los objetivos de este desarrollo son los definidos en el Decreto Foral 84/1990 ya citado, siendo totalmente coherentes con los objetivos marcados por el Gobierno de Navarra en la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la Estrategia Territorial de Navarra, y con la legislación vigente en materia de suelo y expropiaciones.

## **6. Descripción del Espacio de Intervención**

La implantación del área industrial se propone en los términos municipales de Altsasu/Alsasua y Urdiain, al Sureste del núcleo urbano de Altsasu/Alsasua y al noroeste del núcleo urbano de Urdiain, en una zona agrícola, con proximidad de infraestructuras que dotan al área de atractivo para industrias con mucha dependencia energética y de transporte.

La propiedad de los terrenos es básicamente privada, y muy repartida, con arrendamientos de fincas en algunos casos, totalizando según medición de planos 937.697 m<sup>2</sup> de terreno objeto de este Plan Sectorial (647.139 m<sup>2</sup> en Urdiain y 290.558 m<sup>2</sup> en Altsasu/Alsasua), incluyendo un suelo que se consolida como industrial, donde en la actualidad se ubica la empresa Artola, S.A., que se regulariza con la misma superficie catastral actual de 16.918 m<sup>2</sup>, y un suelo urbano de Altsasu/Alsasua de 256 m<sup>2</sup> en el paraje de Ondarraea, en previsión de un posible acceso a Zangitu.

Desde el punto de vista formal, el área de actuación tiene una forma sensiblemente rectangular, y queda dividida por el río Arakil en dos partes, coincidiendo con la división en términos municipales: Así, el paraje de Zangitu, en término de Altsasu/Alsasua, en la parte Oeste del área industrial, es un meandro del río Arakil que queda limitado al Oeste, Sur y Este por el río, quedando limitado al norte por la vía férrea. Al Este de Zangitu, y separada por el río, está la parte Este del área industrial, en el término de Urdiain, que limita al norte y Oeste con el río, al Este con suelo rústico y al sur con la Autovía Pamplona-Vitoria.

Atendiendo a la topografía, el terreno es sensiblemente plano, aunque con mayor elevación de cota cuanto más lejano del río (junto a la vía del ferrocarril en Zangitu y junto a la autovía en Urdiain).

En cuanto a las infraestructuras existentes, se encuentran:

- Líneas Eléctricas de Alta Tensión a 66 KV. aéreas, propiedad de IBERDROLA, una de las cuales atraviesa el área de intervención tal y como se refleja en los planos adjuntos.
- Gasoducto de ENAGAS.
- Colectores de saneamiento en dirección Oeste-Este, que canalizan las aguas de saneamiento de la comarca de Altsasu/Alsasua hacia la depuradora, que queda situada inmediatamente fuera del área objeto de actuación, en su extremo noreste.

En el área de actuación no existen otras infraestructuras de carácter cultural (cañadas o Camino de Santiago), siendo la principal estructura configuradora del territorio el río Arakil.

### **RESTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL ÁREA AFECTADA**

Se tienen referencias del despoblado de Zangitu, en el meandro del mismo nombre, del siglo XIII, del despoblado medieval de Sanjuanazpi, en el entorno de la ermita de San Juan en Urdiain, y de la vía romana de Asturica Augusta a Pompelo, cuya trazado se desconoce aunque es probable que siguiera el trazado de las actuales carreteras y autovía.

### **PLANEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL ÁREA AFECTADA**

Urdiain cuenta con Normas Subsidiarias (NNSS) como planeamiento municipal de referencia, aprobadas definitivamente el 07/03/1990, que clasifican el suelo afectado como no urbanizable categorizado como de mediana productividad.

En el caso de Altsasu/Alsasua, el planeamiento vigente es el Plan Municipal, aprobado mediante acuerdo de 18/12/2001 (BON nº 139 de 18/11/2002), que clasifica el suelo de Zangitu como urbanizable de uso industrial.

En la actualidad se encuentra en tramitación y elaboración el Plan Municipal de Urdiain. Su Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT) fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 20/09/2005. Esta no contempla desarrollo alguno para los terrenos afectados por el PSIS.

## **7. Descripción de las Características del Área Industrial proyectada**

Se proyecta un área industrial ajustándose a los lindes naturales y a los marcados por las redes de comunicación de la zona, lo que permite minimizar las trazas de infraestructuras exteriores al polígono.

Los aspectos determinantes en la ordenación del polígono han sido:

- Río Arakil, que cruza de sur a norte por la parte central del polígono, dividiendo en 2 partes la actuación.
- Línea de ferrocarril, que motiva al aprovechamiento del área de Zangitu como área para la implantación de industrias atípicas por su superficie y necesidades de transporte.
- Autovía Pamplona-Vitoria, que varía su trazado en relación con la antigua carretera nacional que es ahora el trazado del acceso principal al área industrial prevista, junto al río Arakil y en el término de Urdiain.

### **ORDENACIÓN PROPUESTA**

Dadas las características socio-económicas de la zona y la disponibilidad de infraestructuras que se pretenden desarrollar, la actuación acogerá actividades económicas de todo tipo y

superficie. Es especialmente destacable el hecho de contar con vía férrea cercana, como condicionante para la implantación de alguna actividad de gran consumo de superficie y necesidad de apartadero de ferrocarril.

Por todo ello, el área industrial se plantea dividida en dos partes bien diferenciadas: La primera, en el término de Urdiain, con una estructura de polígono típico de actividades económicas y con una parcelación flexible que permita la implantación de actividades de pequeñas y medianas superficies. La segunda, en el término de Altsasu/Alsasua (paraje denominado de Zangitu), aunque será desarrollada mediante Plan Parcial por los motivos expuestos, debería orientarse a superficies de parcelas mayores, y que posibiliten la creación, mediante agregación de varias parcelas, de una gran parcela que podría necesitar según sus condicionantes un posible acceso a transporte de mercancías por ferrocarril.

El polígono industrial se plantea como un Area de Reparto, dos Sectores coincidente cada uno con un lado del río Arakil y con un término municipal (S-1 Urdiain y S-2 Altsasu/Alsasua), y dentro del sector S-1 una única Unidad de Ejecución UE-1. En el Sector S-2 será el Plan Parcial que lo desarrolle el que determine sus Unidades de Ejecución:

- El Sector S-1, UE-1 (término de Urdiain) se desarrollará en tres fases de urbanización, de tal forma que permitirá adecuar la inversión y la traza definitiva del área industrial a las necesidades existentes.
- El Sector S-2 (meandro de Zangitu) se grafía una ordenación orientativa, con un viario que enlaza el Sector S-1 con el polígono de Ondarrea.

Para la parte Este del área industrial o UE-1 (término de Urdiain), se plantea un trazado viario con un vial principal de dirección Este-Oeste, paralelo a la traza de la autovía y del ferrocarril. La conexión de éste vial con los accesos al área industrial se realiza mediante viarios perpendiculares que lo unen con la antigua carretera Pamplona-Vitoria y con la autovía actual, en éste último caso en un nodo de conexión ya creado.

La ordenación orientativa, no vinculante, del Sector S-2, meandro de Zangitu, se plantea con un viario mínimo, debido a que su bajo aprovechamiento urbanístico (es un meandro de río con mucho perímetro inundable) y su obligado acceso mediante puentes sobre el río harían muy costoso su desarrollo como área industrial normal, y su conexión directa con la vía férrea lo hace muy apto para implantaciones de empresas atípicas. El viario da acceso a varias parcelas que pueden ser unidas en caso de una gran implantación, y se conecta mediante un puente con el Sector S-1, y mediante otro con Ondarrea.

El viario principal tiene una anchura de 16 m, que incluye aparcamientos en línea laterales y dos franjas laterales de acera.

## **ZONAS VERDES**

Todo el polígono queda rodeado en su borde exterior de una franja de zona verde de anchura mínima de 15 mts., que queda aumentada hasta conformar espacios verdes

definidos en sí mismos en los puntos visuales y topográficos más significativos, como son el entorno del río Arakil, especialmente en la divisoria de las dos unidades de ejecución, y en el límite sur del polígono, coincidiendo con el talud de conexión entre el área industrial y la autovía Pamplona-Vitoria, que se convierte en zona muy visible y representativa del área industrial.

## **APARCAMIENTOS**

Se han previsto plazas de aparcamiento de forma que se asegure la dotación mínima exigida a la parcelación indicativa, por el artículo 26.B del Decreto Foral 85/1995 de 3 de abril, modificado por el Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre.

Las reservas mínimas que establece son:

- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media inferior a 1.500 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 70 m<sup>2</sup> de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 3.000 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 5.000 m<sup>2</sup> e inferior a 20.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 20.000 m<sup>2</sup>: no será necesario prever plazas de aparcamientos, ubicadas en espacio público.
- Zonas de actividad terciaria, excepto grandes establecimientos comerciales: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.

Evidentemente, el número de plazas de aparcamiento necesarias depende de la parcelación y de la edificación finales. La parcelación definida para el área industrial, aunque lo es sólo a efectos orientativos, obliga ya a una disposición de parcelas semejante a la propuesta, debido a los fondos de parcelas que se demuestran como referencias aconsejadas para el tamaño de las parcelas.

Un cálculo de la dotación mínima exigida por la normativa vigente, aplicada a la parcelación orientativa del Sector S-1, UE-1 de Urdiain, nos da unas necesidades de aparcamientos de 2.348 plazas de aparcamiento, de las cuales 323 corresponden a las parcelas polivalentes, que se ubicarán, por obligación normativa en el interior de las mismas, y 2.025 a industriales, de las que 600 se encuentran en viario.

Para la consecución de la dotación de aparcamientos en suelo público se dispone de:

- *Aparcamientos en línea a lo largo de los viales del polígono:* Se descuentan por posibles accesos 10 m de aparcamientos por cada parcela.
- *Aparcamientos en suelo privado de uso público:* Se impone en la normativa la obligación de su creación y accesibilidad en todas las parcelas, en los espacios de uso libre público posibles dentro de éstas, considerándose una capacidad de 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup>.

Queda comprobado que la posibilidad de creación de plazas de aparcamiento es muy superior a la dotación mínima exigida, tal y como se refleja en el siguiente cuadro resumen.

**APARCAMIENTOS SECTOR S-1**

	<b>Nº de aparcamientos</b>
Varios y bolsas de aparcamientos en espacios Públicos	600
Suelo privado de uso público en parcelas industriales <i>61.043 m<sup>2</sup> de aparcamiento</i>	2.442
Suelo privado de uso público en parcelas polivalentes <i>29.051 m<sup>2</sup> de aparcamiento máximo</i>	1.162
<b>TOTAL</b>	<b>4.204</b>
Mínimo según artículo 26.B del D.F. 85/1995, de 3 de abril, modificado por D.F. 589/1999, según parcelación indicativa	2.348

Por otra parte se han calculado los aparcamientos necesarios, también parcela por parcela, y se han agrupado, no por las necesidades globales del Sector S-1, sino por las necesidades de cada manzana. Y se ha comprobado que el número de aparcamientos mínimos necesarios en cada manzana es inferior al que dispone realmente.

El Sector S-2 justificará el cumplimiento de las plazas de aparcamiento en el Plan Parcial que lo desarrolle.

No obstante, estando el cálculo basado en una parcelación indicativa, para garantizar la operatividad de la ordenación propuesta en lo referente a disposición de aparcamientos, el capítulo IV de la Normativa Urbanística de este Plan Sectorial, especifica las consideraciones al respecto de cara a cada nueva implantación en el Polígono.

Además, para dar cumplimiento a la Ley Foral 22/2003 de 25 de Marzo de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, en materia de aparcamientos, se destinarán a vehículos que transporten personas de movilidad reducida el 6% del número total de plazas de aparcamiento.

**SUPERFICIES OCUPADAS Y CUADROS JUSTIFICATIVOS**

Las superficies de los diversos usos previstos en el área industrial se indican en la tabla que se adjunta como anexo 1 a este documento, y en anexo a Normativa.

## **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS POLIVALENTES PREVISTOS EN LA NORMATIVA VIGENTE**

La superficie delimitada en el ámbito del presente Modificación del Plan Municipal es de 937.697 m<sup>2</sup>, de los que 647.139 m<sup>2</sup> pertenecen al Sector S-1, UE-1. De esta superficie 16.918 m<sup>2</sup> se consolidan como suelo industrial (superficie a efectos de aplicación de módulos en la UE-1 = 647.139 – 16.918 = 630.221 m<sup>2</sup>).

Las superficies resultantes cumplen los requerimientos normativos, en cuanto a superficie máxima ocupada y reservas mínimas de dotaciones: espacios libres de dominio y uso público en forma de grandes zonas verdes (Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, art. 53 apartado 4c), y equipamientos polivalentes (Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, art. 53 apartado 5d).

La ocupación máxima en planta (no confundir con las alineaciones máximas permitidas que vienen grafadas en planos) es inferior al 50 %.

Según la normativa vigente, la disposición de zonas verdes del polígono debe superar el 10% sobre el total de la superficie afectada, garantizando asimismo la disposición de al menos un 4% de la superficie del polígono para áreas de uso polivalente.

La justificación del cumplimiento de normativa en el Sector S-1, UE-1 se resume en el siguiente cuadro:

	EXIGENCIA Superficie		CUMPLIMIENTO Superficie	
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
Superficie total clasificada				630.221
Superficie ocupable	< 50%	< 315.111	36%	226.528
Superficie de zonas verdes computables	> 10%	> 63.022	10%	63.022
Superficie de parcelas polivalentes	> 4%	> 25.209	6%	38.692

El Sector S-2 justificará el cumplimiento de la ocupación, zonas verdes y polivalentes en el Plan Parcial que lo desarrolle.

### **ACCESIBILIDAD: ITINERARIOS VIARIOS PEATONALES**

En cumplimiento de la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, y del Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, se definen en la información gráfica de este Plan Parcial los Itinerarios Viales Peatonales, que corresponden a Recorridos Intensivos y Medios definidos en el Reglamento. Estos cumplirán los parámetros normalizados establecidos por el Reglamento.

### **ACCESOS**

Se plantean dos puntos de acceso desde la red viaria perimetral.

El acceso al área industrial es fundamentalmente uno, desde la actual carretera NA-2410, en la que se crea una rotonda partida, aunque en la parte de la carretera que se incorpora al PSIS como viario interno.

El segundo enlace existe en la actualidad, es el nudo de Urdiain en la autovía.

## **INFRAESTRUCTURAS**

Existen en el entorno del área objeto de actuación líneas eléctricas de diversas tensiones y capacidad que es necesario desviar o enterrar. Se prevé el enterramiento de la línea aérea de 66 kV que atraviesa el ámbito.

Asimismo, en función de la ordenación pormenorizada del Sector S-2, puede ser necesario el desvío de la red de gas existente, pues su trazado actual queda afectado en el extremo oeste del área industrial y en el meandro de Zangitu.

En cuanto al agua potable, la acometida al área afectada por el polígono se tomará desde la red que discurre paralela a la carretera de Pamplona a Vitoria, al sur del polígono, hasta un nuevo depósito de aguas situado al sur del área industrial, y desde este hasta el polígono.

El vertido de aguas se realizará acometiendo a la canalización actual a la depuradora.

La red de telefonía discurre al Este de la actuación, permitiendo la acometida inmediata. Todo ello queda resumido en los planos de infraestructuras existentes y previstas para el polígono.

Los suministros de energía serán realizados por las empresas operadoras autorizadas.

Se definirá desde el proyecto de urbanización la ejecución de las infraestructuras urbanas propias de un suelo urbano. El trazado de la línea eléctrica de AT se mantendrá como línea aérea aunque variando su trazado.

La red de agua potable discurrirá según la instrucción de los Servicios de Agua de Altsasu/Alsasua y Urdiain, con los diámetros y materiales que se especifiquen en el proyecto de urbanización, alimentándose del nuevo depósito de agua potable que tomará agua de la red de la Mancomunidad de Sakana. Las redes de saneamiento seguirán la misma instrucción, vertiéndose las aguas pluviales a canalización abierta o cerrada según el tipo de escorrentías a canalizar. Las aguas fecales se verterán a canalización enterrada, previéndose su conexión con la depuradora existente ubicada en término de Urdiain.

Se realizará la instalación de una red de alumbrado viario. Esta instalación se realizará de forma paralela a las vías, colocándose las luminarias, sobre las aceras o jardines, guardando las distancias reglamentarias a los carriles de circulación. La solución lumínica adoptada permitirá realizar la tarea visual con la suficiente calidad y atendiendo a los criterios de confort, mínimo deslumbramiento y economía, y reducida contaminación lumínica, realizándose las instalaciones eléctricas necesarias de acuerdo con el reglamento

electrotécnico vigente, y con la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno, o con la legislación que la sustituya, y con el reglamento que la desarrolle.

Se incluirá el alumbrado del acceso desde la NA-2410.

Todas las canalizaciones de servicios quedan reflejadas, en cuanto a su trazado, en los planos correspondientes.

Las infraestructuras, cuyo trazado y acometidas en este PSIS se consideran orientativos, se definirán en el Proyecto de Urbanización a nivel de ejecución de las infraestructuras propias de un suelo urbano.

## **8. Incidencia sobre el Territorio**

La incidencia del área industrial sobre el territorio queda limitada, en cuanto a cuestiones de orden se refiere, por la normativa y ordenanzas del polígono, en documento anexo. Esta incidencia queda descrita en anexo al presente documento en cuanto a propiedades afectadas.

En cuanto a la afección medioambiental, la incidencia y correcciones se definen en el Estudio de Incidencia Ambiental que se presenta. Como elemento significativo, se prevén medidas correctoras en relación con la fauna y creación de balsas para anfibios, cuya ubicación, en el margen izquierdo del río Arakil, y características, deberán ser consensuadas con el Servicio de Conservación de la Biodiversidad, según determina el Acuerdo de Gobierno de declaración de PSIS. Esto hace que no sea posible definir la afección de propiedades que esto supone, que será concretada en el Proyecto de Urbanización.

Además se elimina el área prevista para vertedero de tierras en el documento aprobado inicialmente.

La incidencia provocada por el paso de infraestructuras se limita a las servidumbres creadas por las redes de infraestructuras.

En el área de actuación no existen otras infraestructuras de carácter cultural (cañadas o Camino de Santiago), siendo la principal estructura configuradora del territorio el río Arakil.

Respecto a la preservación del Patrimonio Arqueológico, se procederá, durante el transcurso de las obras, conforme a lo indicado en el informe de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico, de fecha 06/06/2006, que exige un seguimiento arqueológico de todas las actuaciones que supongan remociones de tierras, que consiste en la presencia a pie de obra del personal técnico en Arqueología que resulte preciso para el buen control de los trabajos. Además, establece el procedimiento a seguir en

caso de que aflorasen restos arqueológicos. En el caso de Zangitu, establece como requisito previo a su desarrollo mediante Plan Parcial la seguridad de que no existe afección incompatible con el Patrimonio Arqueológico. Además, se incluirá una partida presupuestaria en el Proyecto de Urbanización.

La ordenación propuesta no precisa de la modificación de los límites de términos municipales afectados.

## **9. Planeamiento Urbanístico**

El Plan Sectorial que se redacta tiene sus límites claramente establecidos más arriba, y su ámbito de ocupación queda incluido en dos términos municipales.

El Plan establece en su normativa las garantías de ejecución de las obras de urbanización y cesiones, ordenando, diseñando y regulando el nuevo polígono industrial.

El Plan Sectorial clasifica el suelo incluido en su ámbito en suelo urbanizable sectorizado, con uso global industrial. Los planes urbanísticos de las entidades locales afectadas deberán adecuarse a lo establecido en este PSIS para el área de referencia.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares es el 90% del aprovechamiento tipo.

### **DURACIÓN TEMPORAL**

Con la aprobación del Plan Sectorial se adquiere el derecho a urbanizar en el suelo incluido en el ámbito del Sector S-1 del Plan, derecho que se adquirirá en el Sector S-2 tras la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle. La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico se basará en los plazos establecidos por la Ley Foral 35/02 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El calendario para el desarrollo del polígono tiene varias etapas:

1.	Redacción del Proyecto de Urbanización UE-1 (Urdiain), fase 1	3 meses desde la aprobación definitiva de este PSIS.
2.	Ejecución de la urbanización UE-1 fase 1	1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
3.	Excavaciones y delimitación de despoblado de Zangitu y su zona de protección, i/ autorizaciones	Durante el año 2008
4.	Redacción del Plan Parcial del Sector S-2 (Zangitu)	6 meses desde la delimitación del despoblado de Zangitu
5.	Redacción del Proyecto de Urbanización S-2 (Zangitu)	3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
6.	Ejecución de la urbanización Sector S-2	1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
7.	Ejecución de la urbanización UE-1 fase 2	6 años después de la ejecución de la fase 1
8.	Ejecución de la urbanización UE-1 fase 3	6 años después de la ejecución de la fase 2

El ámbito de las fases es el grafiado en planos.

Tanto las obras de urbanización como las reservas de suelo correspondientes a equipamiento que se pondrán en servicio, correspondientes a cada fase, serán las incluidas en el ámbito de dicha fase. Los niveles de los servicios serán los necesarios para la operatividad de todo el polígono industrial.

Los accesos generales y acometidas a infraestructuras se incluyen en la primera fase de urbanización. Los puentes y la materialización de la reserva de viario de la UE-1 se ejecutarán con la urbanización del Sector S-2.

Estos plazos no son vinculantes, y podrán ser variados en función de las necesidades de parcelas, incluyendo el alcance y número de etapas que podrán ser modificados por el Proyecto de Urbanización.

### ESTUDIO DE VIABILIDAD

La estimación de costes de urbanización y de terrenos, expresada en euros, y desglosada por capítulos y conceptos, es la resumida en la siguiente tabla para el Area de Reparto.

La financiación se realizará a través de la línea presupuestaria que se designe en los presupuestos que correspondan según las entidades públicas que lo desarrollen.

#### **COSTES DE URBANIZACIÓN DEL AREA DE REPARTO**

Movimiento de Tierras	7.639.181 €	32%
Pavimento y firmes en viales y aparcamientos	5.251.937 €	22%
Jardinería	477.449 €	2%
Abastecimiento de agua potable	1.432.346 €	6%
Saneamiento de fecales y pluviales	4.774.488 €	20%
Red eléctrica interior	2.387.244 €	10%
Alumbrado público	954.898 €	4%
Gas Natural	716.173 €	3%
Telefonía	238.724 €	1%
INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES Y ENTERRAMIENTO DE LINEA ELECTRICA 66 KV	2.462.000 €	
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>26.334.440 €</b>	
16% Beneficio Industrial y Gastos Generales	3.950.166 €	
<b>Presupuesto de Contrata</b>	<b>30.284.606 €</b>	
Honorarios de proyecto y D.O.	901.518 €	
<b>SUMA</b>	<b>31.186.124 €</b>	
Adquisición de suelo por expropiación UE-1	1.890.663 €	
Adquisición de suelo por expropiación S-2	870.906 €	
<b>SUMATOTAL</b>	<b>33.947.693 €</b>	

La cantidad total dividida entre el aprovechamiento lucrativo total del Area de Reparto susceptible de apropiación, de 466.713 m<sup>2</sup> (518.570 m<sup>2</sup> – 10% de cesión) referidos al uso industrial, resulta una repercusión de 72,74 €/m<sup>2</sup>, lo que denota la viabilidad de la actuación desde el punto de vista de la iniciativa pública.

Desglosados entre el Sector S-1 Unidad de Ejecución UE-1, y Sector S-2:

**COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-1, UE-1**

Movimiento de Tierras	4.428.751 €	31%
Pavimento y firmes en viales y aparcamientos	2.901.980 €	20%
Jardinería	482.776 €	3%
Abastecimiento de agua potable	960.224 €	7%
Saneamiento de fecales y pluviales	2.636.622 €	20%
Red eléctrica interior	1.581.974 €	11%
Alumbrado público	766.049 €	5%
Gas Natural	527.324 €	4%
Telefonía	144.300 €	1%
INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES Y ENTERRAMIENTO DE LINEA ELECTRICA 66 KV	1.957.000 €	
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>16.387.000 €</b>	
16% Beneficio Industrial y Gastos Generales	2.458.050 €	
<b>Presupuesto de Contrata</b>	<b>18.845.050 €</b>	
Honorarios de proyecto y D.O.	511.518 €	
<b>SUMA</b>	<b>19.356.568 €</b>	
Adquisición de suelo por expropiación UE-1	1.890.663 €	
<b>SUMATOTAL</b>	<b>21.247.231 €</b>	

La cantidad total dividida entre el aprovechamiento lucrativo total de la UE-1 susceptible de apropiación, de 327.858 m<sup>2</sup> (364.287 m<sup>2</sup> – 10% de cesión) referidos al uso industrial, resulta una repercusión de 64,81 €/m<sup>2</sup>, lo que denota la viabilidad de la actuación desde el punto de vista de la iniciativa pública.

### **COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-2**

Movimiento de Tierras	3.210.430 €	34%
Pavimento y firmes en viales y aparcamientos	3.304.854 €	35%
Jardinería	472.122 €	5%
Abastecimiento de agua potable	472.122 €	5%
Saneamiento de fecales y pluviales	944.244 €	10%
Red eléctrica interior	566.546 €	6%
Alumbrado público	188.849 €	2%
Gas Natural	188.849 €	2%
Telefonía	94.424 €	1%
INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES	505.000 €	
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>9.947.440 €</b>	
16% Beneficio Industrial y Gastos Generales	1.492.116 €	
<b>Presupuesto de Contrata</b>	<b>11.439.556 €</b>	
Honorarios de proyecto y D.O.	390.000 €	
<b>SUMA</b>	<b>11.829.556 €</b>	
Adquisición de suelo por expropiación S-2	870.906 €	
<b>SUMATOTAL</b>	<b>12.700.462 €</b>	

La cantidad total dividida entre el aprovechamiento lucrativo total del Sector S-2 susceptible de apropiación, de 138.855 m<sup>2</sup> (154.283 m<sup>2</sup> – 10% de cesión) referidos al uso industrial, resulta una repercusión de 91,47 €/m<sup>2</sup>, lo que denota la viabilidad de la actuación desde el punto de vista de la iniciativa pública.

El coste de adquisición de los terrenos no es vinculante ni determinante. El valor del suelo se terminará en la fase correspondiente del expediente de expropiación, fase de justiprecio, y se calculará de conformidad con la legislación vigente, actualmente la Ley 6/98.

## **10. Sistema de Actuación**

El área industrial se ejecutará por el sistema de expropiación.

## **11. Propiedad del Suelo**

Se incluyen como anexo 2 una relación de propiedades afectadas en el Sector S-1 (Urdiain), Unidad de Ejecución UE-1, y por las infraestructuras exteriores, y como anexo 3 la relación de propiedades afectadas en el Sector S-2 (Zangitu), adjuntando asimismo en ambos las cédulas parcelarias correspondientes a las citadas propiedades.

## **12. Conclusión**

El redactor de este documento entiende que todo lo expuesto en esta Memoria, en la Normativa, en el Estudio de Incidencia Ambiental, en el Informe de Alegaciones, en el Estudio Hidráulico del Río Arakil y su anejo al cálculo hidráulico para la avenida de los 500 años, en las Consideraciones al Acuerdo de declaración de PSIS y a los informes, más los datos que se contienen en los Planos que las acompañan, es todo ello suficiente como para tramitar este Plan Sectorial del Area Industrial de Urdiain-Altsasu/Alsasua.

Pamplona, agosto de 2006

Por NASUINSA,

Fco. Javier Fernández Militino  
Arquitecto

## **ANEXO 1**

CUADRO DE SUPERFICIES



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SECTOR S-1, UE-1

	SUPERFICIES			
	m <sup>2</sup>			% s/area
	Ocupación	Edificabilidad	Suelo	Suelo
PARCELAS INDUSTRIALES	218.437	264.416	358.792	56,93%
PARCELAS POLIVALENTE PRIVADO	8.091	16.182	38.692	6,14%
TOTAL PARCELAS	226.528	280.598	397.484	63,07%
ZONAS VERDES PUBLICAS			181.979	28,88%
VIARIO PUBLICO			47.830	7,59%
RESERVA DE VIARIO			2.928	0,46%
TOTAL AREA	226.528	280.598	630.221	100%
SUELO CONSOLIDADO			16.918	
TOTAL SECTOR	226.528	280.598	647.139	



