

Destinatario:

**Gobierno de Navarra  
Departamento de Innovación,  
Empresa y Empleo**

Ante la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación del Sector-1 en término de Urdiain, del Plan Navarra 2012. Actuación Prioritaria. Área industrial de Urdiain-Altsasu/Alsasua, en mi calidad de afectada por el proyecto de expropiación, y haciendo uso del derecho que como tal me asiste, formulo las siguientes

## **ALEGACIONES**

### **Primera:**

---

La nueva Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007 ha subrayado la necesidad de tomar en cuenta el valor del suelo no solo como un recurso económico, sino también como un recurso natural, escaso y no renovable. Es algo que el Gobierno de Navarra no parece haber considerado con la aprobación del Proyecto de expropiación del Sector-S1 (Urdiain) del denominado Plan Navarra 2012. Parece que se sigue situando en la dinámica de desbocado crecimiento del mercado en el sector inmobiliario que tanto daño ha hecho a nuestra tierra en las últimas décadas.

Pero si el Gobierno no ha cambiado de perspectiva la realidad sí lo hecho, tanto la jurídica como la empresarial. El artículo 2 de la Ley del Suelo recoge el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. En virtud de ese desarrollo sostenible las políticas públicas relativas al suelo “deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo,... y la protección del medio ambiente...procurando en particular...b) la protección, adecuada a su carácter del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística”.

El principio de desarrollo sostenible, en cuya aplicación Navarra presume con razón de ser comunidad pionera, consiste en que se han de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras.

Aplicada al urbanismo, esta máxima exige que el uso del suelo permita el desarrollo de la población actual sin comprometer los recursos naturales de quienes nos sucederán. Hay que buscar el equilibrio entre el crecimiento económico y la preservación del medio.

El Gobierno dio comienzo a la tramitación del PSIS Urdiain-Alsasua en Julio de 2001, delimitando una superficie de 937.687 m<sup>2</sup>, de los que 647.139 m<sup>2</sup> corresponden al término municipal de Urdiain. Pero desde entonces no sólo han cambiado algunas leyes. Mucho antes había comenzado el proceso de “deslocalización” de empresas que buscan entornos que les proporcionan una rentabilidad mayor (este de Europa y Asia sobre todo). Desde 2001 hasta aquí ese proceso no ha hecho sino agravarse, especialmente desde que estallara la crisis financiera que tanto ha acabado afectando a lo que se denomina economía real, en especial a las empresas (las noticias que día tras día leemos en los periódicos no nos hablan sino de recesión y de EREs).

Eso no quiere decir que Urdiain no necesite y no quiera un polígono. Lo que no necesita es una urbanización de 647.139 m<sup>2</sup> sin perspectivas de que efectivamente se convierta en un polígono. El propio consejero José María Roig, ante los medios de comunicación, se ha mostrado cauto a la hora de pronunciarse sobre las expectativas de radicación en el polígono, como consecuencia “de los actuales momentos económicos”. Y la misma memoria señala que la urbanización se hará en tres fases que se desarrollarán en función de la demanda existente. No hay pues una demanda que precise de los 647.139 m<sup>2</sup>, ni de lejos. Pero no se renuncia a expropiar y además siguiendo el procedimiento urgente que la ley reserva a los supuestos en que concurran circunstancias excepcionales que exijan ese procedimiento. El Gobierno sabe que el acuerdo en que se declare la urgencia ha de estar debidamente motivado con la exposición expresa de las circunstancias que aconsejan y justifican acudir a tan excepcional procedimiento. Pero en su acuerdo de 13 de octubre de 2008 no ha explicado cuáles son esas circunstancias excepcionales, probablemente porque no las hay.

Lo razonable, lo acorde a la situación a corto y medio plazo y lo respetuoso con el principio de sostenibilidad recogido en la Ley, sería urbanizar la parte de terreno necesaria para cubrir esas necesidades de las que habla la memoria y que corresponden a 3-4 talleres que ya funcionan en Urdiain. Además, puede hacerse una reserva realista para posibles nuevos interesados (el Gobierno debería probar que efectivamente existen empresas que necesitan suelo en Urdiain, no es suficiente una declaración abstracta totalmente falta de documentación). Por lo demás, habría que dejar abiertas las posibilidades de otro desarrollo económico no industrial para el resto de las tierras no necesarias en este momento, ni a ese corto y medio plazo, como suelo industrial.

Tampoco hay que olvidar que ya existe suelo urbanizado en el entorno cuya ocupación debería ser prioritaria, otra vez por respeto al criterio de sostenibilidad (el propio acuerdo del Gobierno de Navarra de 18 de junio de 2008 reconoce que “es cierto que hay suelo calificado como industrial, probablemente en cuantía suficiente a corto plazo”). Y si ese deja de ser suficiente, ¿por qué no comienza la urbanización por el Sector 2 (Alsasua), que es dónde se sitúan en el planeamiento las parcelas mayores, las que se adecuan a las necesidades de la logística, probablemente la única actividad que demande ese suelo?

Queremos pensar que no se nos oculta información sobre posibles empresas interesadas cuyo nombre no se da a conocer por el rechazo que suscitan debido a su peligrosidad para la salud (caso de Valdizarbe con la Ciudad de la Carne y su más que posible incineradora para destruir los residuos MER).

Volviendo al Sector 1, si no es necesario urbanizar porque no hay demanda de tanto suelo industrial y el criterio de sostenibilidad exige preservar el suelo rural no necesario para atender a las necesidades de transformación urbanística, tampoco es necesario expropiar y mucho menos por el procedimiento de urgencia.

Por otro lado, y dentro del término municipal de Urdiain, aparece como más razonable la urbanización del suelo que ya en parte está ocupado por distintas fábricas (Viscofán por un lado, Magotteaux por otro) y pabellones, y que favorecería a las empresas del pueblo (únicas interesadas por el momento). Como clara ventaja conviene destacar que esta ubicación dispone de infraestructuras ya existentes y suelo ya ocupado pero sin actividad.

Si el Gobierno de Navarra busca realizar inversiones con dinero público y se preocupa por atender al interés social de nuestro pueblo y nuestro valle podría empezar por preocuparse de nuestros mayores y promocionar centros de día o residencias (que también generan empleo), para que quienes han hecho de nuestra tierra lo que hoy es no acaben sus días desatendidos o desperdigados por la geografía Navarra. Sakana sufre un gran déficit, no de suelo industrial, sino de dotación social y sanitaria que garantice el bienestar de sus residentes.

El sentido de esta alegación es, resumiendo, el de disuadir al Gobierno de Navarra de expropiar un suelo cuya urbanización para uso industrial no es necesaria en este momento y no parece que lo vaya a ser en un futuro cercano (como ya ha hecho, por otra parte, en caso del PSIS de Valdizarbe). Y más aún de hacerlo por el procedimiento de urgencia. El Gobierno debería, atendiendo al interés social que representa la promoción de un desarrollo sostenible, preservar en su función de suelo rústico aquél cuya urbanización no es necesaria, y limitar esta última a las necesidades reales existentes y a las previsibles en un plazo de tiempo razonable. Porque, como ya se ha dicho, el suelo es un recurso natural escaso y no renovable, y el estado actual de la economía invita a no cerrar la puerta a un desarrollo más acorde con esos criterios de sostenibilidad.

## Segunda:

---

La valoración del suelo realizada por Nasuinsa es absolutamente irrisoria. Es cierto que la Ley del Suelo al formular los criterios de valoración ha intentado poner freno a las prácticas especuladoras generadas bajo la vigencia de la anterior ley. Pero la aceptación de esta valoración supone aceptar la especulación por parte de la entidad beneficiaria de la expropiación. Nasuinsa ha sido obligada por el TS en varias sentencias de 2006 a incrementar el pago de tierras expropiadas desde los 2,40 euros a los 21,04 euros por metro cuadrado (STS 1447/2006), o desde los 2,40 euros a 27,03 euros por metro cuadrado (STS 1446/2006). Sus valoraciones, por tanto, no nos ofrecen demasiada fiabilidad.

El coste de urbanización que en la memoria del proyecto refiere Nasuinsa es de unos 29 euros por metro cuadrado, lo que sumado a los apenas 3 euros por metro cuadrado de coste de la expropiación supone 32 euros por metro cuadrado de suelo ya urbanizado (la repercusión por metro de parcela enajenable sería de 53 euros). ¿A cuánto va a cobrar Nasuinsa el suelo a los interesados en adquirirlo? ¿entre los 61,60 a 134,59 de Arazuri-Orcoyen, o los 97 a 116 de Esquiroz, o los 121 de la comarca de Pamplona, o los 112 de Olazti?

Nasuinsa no ha presentado una memoria de sostenibilidad económica que nos permita conocer cuál es la viabilidad de ese futuro polígono, ni cuál es el beneficio que quiere obtener con nuestras tierras. Si Nasuinsa actúa en el mercado habría de hacerlo en igualdad de condiciones con el resto de sus eventuales competidores, y por tanto, ha de pagar el precio de mercado de las tierras que obtiene. Si actúa como poder público no debería hacer negocio a costa de los ciudadanos, despojándoles de unos bienes que han adquirido y mantenido con su esfuerzo a lo largo de generaciones.

No estamos hablando, no hay que olvidarlo, de la construcción de una carretera imprescindible para el desarrollo económico de nuestra tierra, ni de un hospital, ni de un aeropuerto...ni de ninguna infraestructura de utilidad pública, sino de una urbanización cuyas parcelas Nasuinsa va a vender a precio de mercado a empresas que van a actuar en condiciones de mercado. ¿O se va a subvencionar a alguien? Si es así, ¿a quién?, ¿y por qué a nuestro cargo?

El art. 23 del RDL 2/2008 establece el sistema de valoración de suelo rural que según Nasuinsa se ha aplicado para ofertar los apenas 3 euros (2,7) que se recogen en la notificación a que hacen referencia las alegaciones (Un precio incluso inferior al abonado en el mismo término municipal en 1992 por el propio Gobierno de Navarra (en ese momento el precio básico, que habría que incrementar al doble, fue de 1,80 € m<sup>2</sup>). Pero ese artículo no puede aislarse del resto del texto legal. La Exposición de Motivos del RDL 2/2008 indica que “los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación”. Esto es hay que identificar el valor de mercado del bien que se pretende expropiar. Ese valor en ningún caso

será inferior al que la propia Administración ha abonado en ocasiones anteriores. Como se ha señalado, en 1994 el Gobierno de Navarra ya pagó 1,80 euros por unos terrenos en la misma situación, lo que llevaría a valorar esos mismos a día de hoy en 3,10 euros (en atención al IPC acumulado de los últimos años).

En el Expediente expropiatorio se indica que el valor del suelo se incrementará al doble en atención a su accesibilidad. Así pues, atendido el 5% correspondiente al premio de afección, el valor del suelo por metro cuadrado no puede bajar de los 6,52 euros.

Eso hablando de suelo rústico. Pero el justiprecio, según reiterada jurisprudencia, ha de determinarse referido a la fecha de inicio del expediente de justiprecio, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida en esos momentos a los terrenos.

Nasuinsa no puede olvidar el art. 25 del mismo RDL 2/2008 que establece el derecho a una *indemnización por la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización*. En base a los datos recogidos de la memoria del P.S.I.S. redactado por dicha sociedad en agosto de 2006 y las consultas realizadas recientemente en la zona en cuanto a precios de venta de suelo urbanizado para uso industrial:

- Superficie Sector S-1: 647.139 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento urbanístico medio de la UE-1: 0,58 u.a.s./m<sup>2</sup>
- Según desglosa el PSIS aprobado definitivamente, de la superficie del sector 1, tras la realización de las cesiones pertinentes para infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, resultará una superficie urbanizada de uso industrial de 364.287 m<sup>2</sup>.  
Por la L. F. 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de esta superficie urbanizada, un 10 % del suelo urbanizado libre de cargas deberá cederse al Ayuntamiento de Urdiain, por lo que la superficie susceptible de apropiación ascenderá a 327.858 m<sup>2</sup>.
- Precio de venta de suelo urbanizado en la zona:
  - Pol. Ind Arbizu: 100,00 €/m<sup>2</sup>
  - Pol Ind Olazti: 112,00 €/m<sup>2</sup>

(Los precios obtenidos de las consultas realizadas en Alsasua son excesivamente fluctuantes, por lo que no se consideran representativos). Multiplicando la superficie susceptible de apropiación por la media del precio de venta de suelo urbanizado (106 €/m<sup>2</sup>), se obtiene un producto bruto de 34.752.948 €.

- El Coste de Urbanización del Sector S-1, incluyendo los gastos de tramitación, *Gastos Generales y Beneficio Industrial* de la promotora NASUINSA, y *Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra* de los técnicos competentes es de : 19.356.568 € (29,91 €/m<sup>2</sup>)
- El Coste de Suelo Rural: 4.219.346,28 €, según criterio de valoración expuesto.

Descontando al valor estimado del sector urbanizado (34.752.948 €), los costes de urbanización y adquisición del suelo (19.356.568 + 4.219.346,28 = 23.575.914,28 €), se obtiene la plusvalía por la facultad de urbanizar consecuencia de la tramitación urbanística realizada por el PSIS. La plusvalía por la facultad a urbanizar asciende a 11.177.034 €, que repercutido sobre la totalidad de la superficie del Sector S-1, resulta una cuantía de 17,27 €/m<sup>2</sup> de parcela original. A esta indemnización ha de añadirse el precio del suelo rural, esto es, 6,52€/m<sup>2</sup> (incluido el incremento por su consideración como pradera y el premio de afección), por lo que resulta como justo precio para la adquisición del terreno incluido en el ámbito de expropiación Sector S-1, el precio unitario de **23,85 €/m<sup>2</sup>**.

### **Tercera:**

---

Los metros que a la finca de mi propiedad (UR-019 polígono 2 parcela 190) se le atribuyen en su hoja de aprecio no coinciden con el título de propiedad que tengo en mi haber. Este último recoge para la misma una extensión de **7.691 m<sup>2</sup>** frente a los 7.543 m<sup>2</sup> que aparecen en la hoja de aprecio.

### **Cuarta:**

---

A lo largo de la tramitación del PSIS, se han producido graves deficiencias que me han generado indefensión.

Según el art. 45.4 de la Ley Foral 35 / 2002, es en la aprobación definitiva por el Gobierno de Navarra cuando ha de declararse el Proyecto de Utilidad Pública o Interés Social. Si no se hace en este momento, según el art. 47.1 de la misma norma ha de hacerse mediante Decreto Foral del Gobierno de Navarra, cosa que no ha sucedido. Tampoco la Urgencia se ha declarado con la aprobación definitiva del PSIS, sino posteriormente y sin ningún tipo de justificación.

Por otra parte, ni la aprobación definitiva del Plan ni su declaración de urgencia se han sometido a exposición pública en el Ayuntamiento de Urdiain, lo que ha impedido que se pudieran presentar alegaciones ni recursos a los citados actos administrativos. Este proceder vulnera gravemente el derecho a la defensa de nuestros legítimos intereses.

Urdiain, a 31 de Enero de 2009