



Antonio Cabado Rivera
Director de Patrimonio y Urbanismo

**DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
GOBIERNO DE NAVARRA
PAMPLONA**

Madrid, 14 de diciembre de 2009

ASUNTO: Proyecto Constructivo: Corredor Noreste de Alta Velocidad. Nueva Red Ferroviaria en la Comarca de Pamplona: eliminación del Bucle Ferroviario y NUEVA Estación de Alta Velocidad de Pamplona

Se ha recibido, recientemente en esta Dirección de Patrimonio y Urbanismo, el documento "Proyecto: Parque residencial Camino de Santiago. Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Desarrollo del Área de la nueva estación del TAV y el área de la antigua estación de tren".

Examinada la documentación técnica remitida sobre el citado documento, se observan, entre otros, determinados aspectos que pueden incidir tanto en el desarrollo de la infraestructura ferroviaria a construir como en el desarrollo del Protocolo General firmado entre el Mº de Fomento, Adif, Comunidad Foral de Navarra, el día 16 de mayo de 2009, y que a continuación le indico:

1.- El artículo 1.2 de la Memoria establece, tanto en el documento aprobado inicialmente como en el preparado para su aprobación definitiva, en sus apartados d)

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
Dirección General Económico Financiera y de Control
Dirección de Patrimonio y Urbanismo

Avda. Pío XII, 110
28036 Madrid

Tel. (+34) 913 007 436 Int. 107 436
Fax. (+34) 913 008 061 Int. 108 061

antonio.cabado@adif.es

y e), que "se adjudicará, gratuitamente, a favor del Ministerio de Fomento o entidad pública que corresponda, el suelo necesario para la nueva red ferroviaria en el ámbito territorial del planeamiento, así como el suelo necesario para la futura ejecución de la nueva estación del ferrocarril con su correspondiente edificabilidad y sus usos rentables como sistema general afecto a Zona de servicio ferroviario conforme a lo establecido por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

Estas mismas indicaciones vienen recogidas en el acuerdo 5º del Protocolo General firmado entre el Mº de Fomento, Adif, Comunidad Foral de Navarra, el día 16 de mayo de 2009.

Sin embargo, analizado el documento urbanístico del PSIS, se observa que los suelos mencionados en el apartado anterior están absoluta y precisamente delimitados y definida su correspondiente edificabilidad por la Normativa Urbanística del PSIS, con carácter vinculante, aunque no exista por el momento proyecto de construcción de la estación ni del trazado ferroviario, circunstancia que constriñe excesivamente tal proyecto y que, por tanto, puede originar conflictos en su implementación.

En concreto, el PSIS delimita el Sistema General Ferroviario con una superficie de 61.883 m² en suelo y 59.465 m² en subsuelo, y las parcelas dotacionales Z7_DS1 y Z7_DS2 destinadas a albergar la nueva estación del TAV, estableciendo en su Normativa Urbanística los parámetros correspondientes a las mismas.

Teniendo en cuenta lo establecido por la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en su artículo 44.1 que establece "*los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal podrán prever procedimientos para autorizar adaptaciones de su contenido que puedan ser exigidas por la ejecución de las obras*", les solicitamos que el documento de aprobación definitiva del PSIS establezca el correspondiente procedimiento que permita corregir/adaptar cualquier diferencia que pueda surgir entre la normativa urbanística y el proyecto definitivo de la estación y el trazado ferroviario dentro del ámbito.

Además y en coherencia con lo anterior, resulta necesario también que las determinaciones en relación con el sistema ferroviario del documento para la aprobación definitiva del PSIS no tengan el carácter de VINCULANTES.

2.- El art.1.2 de la Memoria, se refiere al tratamiento de los bienes afectos a la infraestructura ferroviaria en el proceso de reparcelación y cuando dice en sus apartados d) y e) que "se adjudicará , gratuitamente , a favor del Ministerio de Fomento o entidad

publica que corresponda.....", debe decir: "se adjudicará, gratuitamente, a favor de ADIF ...", pues de conformidad con la legislación sectorial ferroviaria es esta entidad pública la que ha de ser titular de esas infraestructuras.

3.- En el acuerdo 6º del Protocolo General firmado entre el Mº de Fomento, Adif, Comunidad Foral de Navarra, el día 16 de mayo de 2009 se establece que el precio máximo a abonar por el Consorcio Urbanístico por los suelos, aprovechamiento urbanístico y derechos edificatorios será de 105 millones de euros (IVA incluido).

Asimismo, se dice que esta previsión será revisada de común acuerdo de las partes en el caso de que se produjese una modificación del PSIS que alterase los aprovechamientos actualmente contemplados, circunstancia que se ha producido en el documento de aprobación definitiva.

Además, se observa que en el estudio económico del PSIS se ha producido una reducción importante de los costes de urbanización.

Consideramos, en consecuencia, que tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que nos ocupa será necesario proceder a la revisión del precio máximo a abonar por el Consorcio Urbanístico a esta entidad pública, y ello con carácter previo al convenio a suscribir para la transmisión de los suelos y aprovechamientos por parte de Adif al Consorcio Urbanístico, según refleja el apartado a) del mencionado acuerdo 6º del Protocolo, revisión que también habrá de instrumentarse en un Convenio a suscribir entre las partes conforme a lo dispuesto en el acuerdo 8º del mismo Protocolo .

A la vista de lo expuesto, mediante el presente escrito formalmente les solicitamos procedan a realizar las modificaciones postuladas antes de proceder a la aprobación definitiva del documento, quedando, asimismo, a su disposición para iniciar posteriormente las negociaciones tendentes a la revisión del precio máximo a abonar por el Consorcio Urbanístico a esta entidad pública por la transmisión de sus suelos y aprovechamientos urbanísticos.

Atentamente,

