

En cuanto al supuesto Impacto ambiental del vial que une Barañain con la Universidad de Navarra, conviene recordar que el PSIS contiene un Estudio de Incidencia Ambiental que ha recogido todos los elementos que pudieran suponer un Impacto sobre el medio ambiente y se han tenido en cuenta todas las correcciones y medidas medioambientales establecidas en el trámite del PSIS.

144.-Escrito de alegaciones de don Manuel Velasco Valladares, en representación de la Federación Local de Iruña de la Confederación General del Trabajo (CGT-LKN).

Estas alegaciones son idénticas a las anteriores por lo que su respuesta se remite a la efectuada a las alegaciones del escrito de alegaciones número 143.

145.-Escrito de alegaciones de doña María José Boloqui Larraya.

Contenido: Solicita incluir en el ámbito del PSIS las parcelas 1170, 870, 868, y 865 del pol. 2 de Zizur Mayor.

Respuesta: No procede. Es conveniente que la delimitación de los ámbitos de planeamiento respondan a límites objetivos. En el presente caso el límite de la incorporación es la del trazado sur de la Autopista A-15, quedando por esta razón las citadas parcelas no incluidas.

146.-Escrito de alegaciones de don Cándido Gil Istúriz, en nombre y representación de Gil Hermanos S.L.

Contenido:

En esta alegación (presentada fuera de plazo), se solicita la inclusión en el ámbito del PSIS de los terrenos que forman el Área GS1 de la U.I. III-Rochapea.

Recuerdan como desde la aprobación del último PGOU de Pamplona esta zona se encuentra clasificada como urbanizable aunque lo cierto es que su sistema de actuación, por expropiación, lo hace prácticamente inviable.

Recuerdan como el Ayuntamiento de Pamplona incluyó su parcela en un Área de desarrollo, pero dotó a la misma de un sistema de actuación hasta el momento inviable, y que puede generar desigualdades tremendas entre propietarios colindantes que estén afectados cada uno por un ámbito distinto de desarrollo. De consumarse la expropiación, los afectados por el Área GS1 de la U.I. III-Rochapea no podrían participar de la equidistribución de beneficios y cargas, del que sí disfrutarían los propietarios afectados por el PSIS.

Recuerdan como es objetivo conjunto del Gobierno de Navarra y Ayuntamiento de Pamplona el de regenerar espacios, favoreciendo la conexión entre espacios urbanos segregados, por lo que parecería lógico que la totalidad de los terrenos del Área mencionada, formaran parte del PSIS, porque, de lo contrario, esta zona quedaría como una "isla" residual.

Respuesta: No procede. Es conveniente que la delimitación de los ámbitos de planeamiento respondan a límites objetivos. En el presente caso, la parcela 1.712, sobre la que trata la presente alegación, pertenece a la unidad de actuación S.O.-1 de la Unidad Integrada III. Rochapea, y el límite de la incorporación es el límite de la unidad de actuación G.S-1 de la Unidad Integrada III Rochapea, quedando por esta razón la citada parcela no incluida.

III.-Sobre las propuestas de diversos promotores y constructores, propietarios de suelo en el ámbito del psis, de fechas mayo y diciembre de 2008.

A. Extracto del escrito presentado al Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Navarra en Mayo 2008:

En Mayo de 2008, tras el dramático cambio de las condiciones económicas del sector de la edificación, un grupo representativo de promotores y constructores, propietarios del 40% aproximadamente de la superficie del suelo del PSIS con derecho a aprovechamiento urbanístico, solicitan al Departamento de Obras Públicas una modificación del PSIS conforme a las siguientes peticiones:

a.1. Que se revisen las previsiones del PSIS para adecuarlas a la nueva situación de recesión que vive el sector inmobiliario y, considerando que no es previsible una salida de la crisis en el horizonte inicialmente previsto para la ejecución del planeamiento, para garantizar así la viabilidad de su desarrollo.

a.2. Que a título orientativo, y sin alterar en lo sustancial el modelo de desarrollo previsto, se podría revisar:

-La delimitación del ámbito, con exclusión, si es posible, de algunos suelos de borde que tienen derecho al aprovechamiento pero no son aptos para la edificación y que simplemente se "obtienen" o "liberan" con cargo al PSIS.

-La edificabilidad residencial y sobre todo la densidad, que podría incrementarse sin lesionar con ello las previsiones fundamentales de la ordenación, llegando hasta 10.000 viviendas, porque ya en la actualidad se relaciona la densidad con la sostenibilidad, y aunque el incremento se destinara a viviendas protegidas en su totalidad.

-La tipología de las viviendas protegidas, VPO y VPT en el Proyecto tramitado, con incorporación de la Vivienda protegida de Precio Pactado.

-Los coeficientes de homogeneización de usos, en relación con el uso característico, porque en el PSIS se justifican en base a los adoptados en otros sectores pero en una coyuntura del sector inmobiliario muy diferente, que en la actualidad no expresan la proporción entre el valor del suelo admisible en cada uno de los usos rentables, y en particular los relativos a las viviendas protegidas, con introducción de la tipología de vivienda de precio pactado, y el correspondiente al equipamiento biotecnológico, al que se asigna un coeficiente netamente inferior al que podría corresponderle en función de las características del uso.

-Los costes de urbanización, sobre todo si las indemnizaciones no se pueden revisar a la baja, con exclusión de los sistemas generales que en el Proyecto se imputan al desarrollo urbanístico del ámbito.

-Algunos detalles de la ordenación, sin violentar los parámetros esenciales, tendentes a mejorar y ampliar la superficie de parcelas asociadas a los usos rentables, ya que el desarrollo de la edificación en altura tiene un límite y puede dificultar la materialización del aprovechamiento.

a.3. De modo indicativo se puede señalar la posibilidad de reducir el área destinada a equipamiento biotecnológico e incluso su traslado a los suelos destinados en el Proyecto a "feria de muestras", lo cual permitiría liberar suelos aptos para uso residencial y sería compatible con el modelo territorial y la estructura funcional del entorno de la nueva estación.

B. Extracto del escrito presentado al Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Navarra en diciembre 2008:

b.1. Se plantean una serie de propuestas de modificación de las determinaciones del PSIS, que mantienen los principios y criterios esenciales de la ordenación urbanística contenida en el documento aprobado inicialmente, suponiendo una mejora para el desarrollo y ejecución de sus previsiones.

Se propone un incremento de la edificabilidad y del número de viviendas, de la siguiente forma:

-Viviendas libres: 4.065 de 120 m<sup>2</sup>/c.

-Viviendas VPT: 2.685 de 120 m<sup>2</sup>/c.

-Viviendas VPO: 2.250 de 120 m<sup>2</sup>/c.

-Total: 9.000 viviendas de 120 m<sup>2</sup>/c.

Se propone una reconsideración de los coeficientes de homogeneización de usos, adecuándolos a la realidad del momento. Estos nuevos coeficientes de homogeneización serían:

-Vivienda libre: 1,00.

-Vivienda VPT: 0,50.

-Vivienda VPO: 0,38.

-Equipamiento Biotecnológico: 0,50.

-Terciario hostelero: 0,70.

-Actividad económica: 0,70.

-Comercial: 0,70.

-Oficinas: 0,80.

En base a un estudio más pormenorizado respecto a los costes de urbanización, se deriva que los inicialmente previstos pueden ser razonablemente reducidos a un total estimado de 280 millones de euros, considerando la reducción del porcentaje de gastos de gestión del Consorcio, que se cifraba en el 4% en el Documento inicialmente aprobado, hasta el 2%.

b.2. Manifiestan su conformidad con la propuesta de ordenación que contiene el PSIS sometido a información pública, siempre que se incorporen al documento de aprobación definitiva las propuestas de modificaciones planteadas por el equipo redactor, relativas al incremento de la edificabilidad y el número de viviendas, adecuación de coeficientes de homogeneización y estimación de reducción de costes de urbanización, en los términos señalados en el punto anterior.

En último término se podría atribuir a la dotación regional que se adjudicaría al Gobierno de Navarra un coeficiente de homogeneización mínimo, considerando una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup> s de parcela neta. En consecuencia, el nuevo cuadro de aprovechamientos se cifraría en los términos siguientes:

USO	N.º VIV	M2 C	COEFICIENTES	A.ª EN UAS.	% UAS
Viv. libres	4.065	487.800	1,000	487.800	48,46%

Viv. VPT	2.685	322.200	0,560	180.432	17,92%
Viv. VPO	2.250	270.000	0,400	108.000	10,73%
Biotecnológico		115.217	0,560	64.522	6,41%
Terciario-hostelero		32.575	0,700	22.803	2,27%
Actividad económica		22.230	0,700	15.561	1,55%
Comercial		88.775	0,700	62.143	6,17%
Oficinas		56.682	0,800	45.346	4,50%
Dotacional-regional		49.993	0,400	19.997	1,99%
<b>TOTAL</b>	9.000	1.445.472		1.006.604	100%

Con estos parámetros el aprovechamiento tipo que resulta se cifra en 0,5300 Uas/m<sup>2</sup>, (1.006.604 Uas/1.899.163 m<sup>2</sup>).

#### C. Respuesta:

La alegación formulada por un importante grupo de promotores-construtores situados en el ámbito del PSIS, a pesar de su carácter extemporáneo, ha sido objeto de estudio y análisis y, en algunos puntos, puede entenderse que el resultado final de la ordenación y contenido normativo del documento que se presenta para aprobación definitiva se acerca o recoge algunas de sus reflexiones y/o pretensiones.

Cierto es, como se ha venido reconociendo a lo largo del análisis de las alegaciones y de sus respuestas, y así se explica en la Memoria, que las circunstancias económicas y la situación del sector financiero e inmobiliario, poco tienen que ver con las que estaban vigentes, no sólo cuando se aprobó inicialmente el presente PSIS, sino muy especialmente cuando se comenzaron los trabajos de redacción y se fueron realizando los estudios y propuestas que terminaron con el documento aprobado inicialmente.

Tanto el equipo redactor, como la Administración Pública promotora del expediente es consciente de que se ha producido un importante cambio de escenario y que el presente PSIS debía adaptarse a esta nueva situación, sin que por ello se resintiesen los objetivos de calidad de ordenación y consecución de los objetivos prioritarios que lo motivaron (reestructuración del servicio ferroviario, creación de una zona específica para la nueva estación ferrocarril, traslado de Inquinasa, liberación de los suelos de la reserva paisajística y su entorno y consecución de un importante nivel de dotaciones y reservas de suelo para usos biotecnológicos y servicios públicos, incluyendo una reserva para dotación regional).

Se ha reflexionado y se ha adaptado el Plan Sectorial en los límites que se estiman adecuados, aumentando el número de viviendas y el porcentaje de viviendas protegidas, aunque no se alcancen las cifras o expectativas que los alegantes pretendían, se han adaptado los coeficientes de homogeneización a los valores económicos de repercusión de los usos con arreglo al mercado actual o a unas expectativas más razonables. También, se han reajustado los estudios de costos de la futura urbanización. Pero todo ello se ha hecho respetando la consecución de los objetivos fundamentales que determinaron el nacimiento del presente PSIS, los cuales se consideran irrenunciables.

#### IV.-Cambios propuestos en la ordenación, en el ámbito, en los usos, las superficies y los aprovechamientos.

A consecuencia de las alegaciones, de las propuestas efectuada por promotores y constructores, propietarios de suelo en el PSIS, de los informes sectoriales y medioambientales que obran en el expediente, se han introducido una serie de cambios en el PSIS, incorporados al documento presentado el 16 de diciembre de 2009 para su aprobación definitiva por el Departamento de Obras Públicas, como promotor del mismo. Dichos cambios se expresan a continuación de manera sucinta.

##### 1.-Cambios en la ordenación.

En el Ámbito I:

-Ripa de Barañain: Se suprimen determinadas parcelas cumplimentando el Acuerdo del Gobierno.

-Ripa de Echavaoiz y zona del río Elorz: Se reordena la ripa Echavaoiz y la zona situada en la margen derecha del río Elorz a consecuencia de la modificación del sistema viario y de la valoración de las zonas inundables.

-Cruce del viario sobre el río Elorz: Se suprime uno de los dos puentes, accediéndose a la A-15 y a Barañain desde una nueva rotonda situada en la margen derecha del río Elorz. La rotonda junto al Grupo Urdánoz se

resitúa.

-Grupo Urdánoz: Se reordenan los equipamientos -recuperando las dotaciones actualmente existentes de guardería y club de jubilados- y se prevén nuevas dotaciones vinculadas al Grupo.

-Zona de Inquinasa. Se reordenan los equipamientos.

-Área Biotecnológica: Se sustituyen los usos biotecnológicos por el uso residencial, trasladando aquéllos a la primera línea de la Avenida de Aróstegui. En la margen contraria de esta avenida se sitúan también usos de oficinas y comerciales.

-Zona ferroviaria y dotación comarcal: Se plantean diversos ajustes en los usos y en la ordenación, siendo el cambio fundamental el del "uso comercial" -propuesta inicial- por el de "uso de actividad económica con la inclusión de usos terciarios".

-Zona de confluencia de los ríos Sadar y Elorz: se suprimen dos parcelas dotacionales.

En el Ámbito II:

-Límite con Buztintxuri: Se acentúa la anchura de separación entre la nueva ordenación y Buztintxuri.

-Se incluye una nueva parcela dotacional junto al "Parque de los Aromas" de Artica.

-Avenida de Guipúzcoa: Se reordena la zona adyacente generando un gran espacio público.

2.-Cambios en la delimitación de los ámbitos.

En el Ámbito I:

-Grupo Barcos: Se incluye la rotonda a la que afronta la Venta de Andrés y la zona anexa, ubicándose en el espacio incorporado una parcela dotacional.

-Colegio mayor Santa Clara: Se amplía ligeramente el ámbito incluyendo unas parcelas entre dicho Colegio y el Camino de Santiago.

-Límite norte: se incluye una parcela perteneciente a Barañain y se excluyen zonas pertenecientes a otros ámbitos así como el Grupo Urdanoz.

En el Ámbito II:

-Extremo oeste: Se amplía el ámbito en el extremo oeste del mismo integrando el actual cruce viario desde el que se accede a Orkoien.

-Zona sur del Cascajo: En esta zona, aledaña al "Parque de los Aromas", se amplía ligeramente el ámbito.

3.-Cambios en los usos, las superficies y los aprovechamientos.

SUPERFICIES	PSIS INICIAL	PSIS FINAL
Ámbito I. Entorno de la Nueva Estación	2.096.308 m2	2.063.176,14 m2
Ámbito II. Antigua Estación	287.517 m2	293.622,44 m2
Total ámbito del PSIS	2.383.825 m2	2.356.798,58 m2
Ámbito I. Suelos con derecho a aprovechamiento		1.688.949,37 m2
Ámbito II. Suelos con derecho a aprovechamiento		223.467,34 m2
Total Suelos con derecho a aprovech. <sup>o</sup> urbanístico	1.899.163 m2	1.912.416,71 m2
Área de Reparto		2.344.263,23 m2
Unidad consolidada U.C. 1		5.390,07 m2
Unidad consolidada U.C. 2		495,05 m2
Superficie del PSIS solo para urbanización		6.650,23 m2
<b>Total</b>		2.356.798,58 m2

TIPOLOGÍA Y NÚMERO DE VIVIENDAS	PSIS INICIAL	PSIS FINAL
Número de viviendas en el Ámbito I	7.005 viviendas	7.875 viviendas
Número de viviendas en el Ámbito II	1.125 viviendas	1.125 viviendas

Vivienda libre	4.065 viviendas	4.065 viviendas
Vivienda precio tasado VPT	4.065 viviendas	2.685 viviendas
Vivienda de protección oficial VPO	(VPT + VPO)	2.250 viviendas
<b>Número total de viviendas</b>	8.130 viviendas	9.000 viviendas

SUP. MÁXIMA CONSTRUIDA POR USOS	PSIS INICIAL	PSIS FINAL
Vivienda libre	467.476 m2	487.800 m2
Vivienda VPT	233.738 m2	322.200 m2
Vivienda VPO	233.738 m2	270.000 m2
Superficie total uso residencial en el Ámbito 1	805.576 m2	945.000 m2
Superficie total uso residencial en el Ámbito 2	129.376 m2	135.000 m2
Superficie total uso residencial	934.952 m2	1.080.000 m2
Equipamiento Biotecnológico	115.217 m2	115.217 m2
Residencial / Hostelero	32.575 m2	54.805 m2
Actividad Económica	22.230 m2	
Comercial	88.775 m2	88.775 m2
Oficinas	56.682 m2	56.682 m2

ACTUACIONES SINGULARES	PSIS INICIAL	PSIS FINAL
Sistema General Ferroviario	145.452,68 m2	121.349,42 m2
Dotación sectorial ferroviaria	65.644,22 m2	65.644,22 m2
Dotación Comarcal	49.992,64 m2	49.968,70 m2

ESTIMACIÓN COSTO DE EJECUCIÓN	PSIS INICIAL	PSIS FINAL
Costo de urbanización	180.768.000	151.778.625
Costo de indemnización	153.340.870	138.985.574
Gastos de gestión del Consorcio	13.364.320	6.000.000
<b>Total</b>	347.472.320	296.764.199

Coeficientes de homogeneización y aprovechamientos en uas de la propuesta inicial del PSIS.

USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	COEFICIENTE	UAS
Vivienda libre	467.476 m2	1,000	467.476,00 UAS
Vivienda VPT	233.738 m2	0,364	85.080,63 UAS
Vivienda VPO	233.738 m2	0,272	63.576,74 UAS
Equipamiento Biotecnológico	115.217 m2	0,272	31.339,05 UAS
Residencial / Hostelero	32.575 m2	0,694	22.607,05 UAS
Actividad Económica	22.230 m2	0,611	13.582,53 UAS
Comercial	88.775 m2	0,611	54.241,59 UAS

Oficinas	56.682 m2	0,694	39.337,45 UAS
Aprovechamiento sótanos			102.308,02 UAS
<b>Total</b>			<b>879.549,06 UAS</b>

Suelos con derecho a aprovechamiento urbanístico: 1.899.163 m2.

Aprovechamiento tipo:  $879.549,06 / 1.899.163 = 0.463$  Uas/m2.

Coefficientes de homogeneización y aprovechamientos en uas de la propuesta final del PSIS.

USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	COEFICIENTE	UAS
Vivienda libre	487.800,00 m2	1,000	487.800,000 UAS
Sup. Parcela privada en Viv. libre	126.005,40 m2	0,050	6.300,270 UAS
Vivienda VPT	322.200,00 m2	0,560	180.432,000 UAS
Sup. Parcela privada en VPT	50.966,94 m2	0,050	2.548,347 UAS
Vivienda VPO	270.000,00 m2	0,400	108.000,000 UAS
Sup. Parcela privada en VPO	77.429,75 m2	0,050	3.871,488 UAS
Actividad Económica:	54.805,00 m2	0,700	38.363,500 UAS
Sup. Parcela privada en AE	65.487,10 m2	0,050	3.274,355 UAS
Oficinas (exentas y en otros edificios)	56.682,00 m2	0,800	45.345,600 UAS
Sup. Parcela privada en oficinas	3.024,12 m2	0,050	151,206 UAS
Comercial	88.775,00 m2	0,700	62.142,500 UAS
Equipamiento Biotecnológico	115.217,00 m2	0,560	64.521,520 UAS
Sup. Parcela privada en Biot.º	32.760,96 m2	0,050	1.638,048 UAS
<b>Total</b>			<b>1.004.388,830 UAS</b>

Suelos con derecho a aprovechamiento urbanístico: 1.912.416,71 m2.

Aprovechamiento tipo:  $1.004.388,83 \text{ UAS} / 1.912.416,71 \text{ m}^2 = 0.5252$  Uas/m2.

Superficie total construida: 1.395.479 m2..

Edificabilidad medida en m2 de techo/m2 de suelo con aprovechamiento urbanístico:  $1.395.479 \text{ m}^2 / 1.912.416,71 \text{ m}^2 = 0,7297$  m2/m2.

V.-Sobre el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el acuerdo del gobierno de navarra de 21 de mayo de 2007.

El segundo apartado del Acuerdo del Gobierno de Navarra de 21 de mayo de 2007, por el que se declara el "Plan de Desarrollo del Área de la Nueva Estación del Tren de Alta Velocidad y del Área de la Antigua Estación de Tren de Pamplona" como PSIS, establece lo siguiente: "Antes de la aprobación definitiva del expediente, el Departamento promotor procederá a la aportación o, en su caso, corrección, de los aspectos referidos en los apartados de "Informes solicitados y emitidos", de "Consideraciones Territoriales", de "Consideraciones Urbanísticas", y de "Consideraciones Medioambientales" de la parte expositiva de este Acuerdo".

A. Informes emitidos.

Bajo este epígrafe se recogen los informes a los que alude el citado Acuerdo y otros diversos informes que se han emitido sobre el PSIS con sus correspondientes comentarios.

a.1. Informes de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología (Servicio de Patrimonio Histórico), de 15 de febrero y 16 de marzo de 2007, en los que se establecen una serie de medidas preventivas y de protección del Patrimonio Arqueológico no catalogado.