



# Boletín Oficial

## DE NAVARRA

Año 2005

Número 104

# Miércoles, 31 de agosto

S U M A R I O

PAGINA

PAGINA

### I. COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

#### 1.3. OTRAS DISPOSICIONES

##### 1.3.1. Ordenación del territorio y urbanismo

- ACUERDO de 8 de agosto de 2005, del Gobierno de Navarra, por el que se declara la actuación residencial y campo de golf de 18 hoyos a desarrollar en El Cerro de Valpertuna y la actuación residencial a desarrollar en el sector Los Pinos, situados ambos en Fontellas, promovidas por el Ayuntamiento de Fontellas, el Tenis Club Cerro Fontellas y Construcciones Monrepos, S.A., como Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, y se somete el expediente a información pública y audiencia a los Ayuntamientos cuyos términos quedan afectados por las mismas a los efectos previstos en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

8557

### 1.3. OTRAS DISPOSICIONES

#### 1.3.1. Ordenación del territorio y urbanismo

**ACUERDO de 8 de agosto de 2005, del Gobierno de Navarra, por el que se declara la actuación residencial y campo de golf de 18 hoyos a desarrollar en El Cerro de Valpertuna y la actuación residencial a desarrollar en el sector Los Pinos, situados ambos en Fontellas, promovidas por el Ayuntamiento de Fontellas, el Tenis Club Cerro Fontellas y Construcciones Monrepos, S.A., como Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, y se somete el expediente a información pública y audiencia a los Ayuntamientos cuyos términos quedan afectados por las mismas a los efectos previstos en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

##### Antecedentes

En sesión de 18 de mayo de 2005, la Comisión de Ordenación del Territorio tuvo conocimiento del informe del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 16 de mayo de 2005, relativo a la propuesta de declaración como Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la actuación residencial y campo de golf de 18 hoyos a desarrollar en El Cerro de Valpertuna, y de la actuación residencial a desarrollar en el sector Los Pinos, situados ambos en Fontellas, promovidos por el Ayuntamiento de Fontellas, el "Tenis Club Cerro Fontellas" y "Construcciones Monrepos, S.A."

El epígrafe VI.5., "Sobre Los Accesos y El Tren de Alta Velocidad", del citado informe señalaba que el Servicio de Proyectos, Ferrocarriles y Obras Hidráulicas había informado que, dado que el área residencial y campo de golf de 18 hoyos a implantar en Fontellas y sus accesos se encuentran en zona de influencia tanto de la solución en variante del tren de alta velocidad propuesta por el Ministerio de Fomento, como de otras alternativas externas al centro urbano –en concreto de una nueva alternativa de trazado considerada por el citado Servicio y que incidía directamente en el área deportivo-residencial–, recomendaba la no aprobación del PSIS para que su ejecución no supusiera limitación o impedimento al futuro trazado de la línea de alta velocidad en el tramo Zaragoza-Castejón a su paso por Tudela, si bien –añadía– corresponde al Ministerio de Fomento la emisión de la oportuna autorización. Consecuentemente con ello, en la parte propositiva del informe se recogía el siguiente punto:

"2.º Solicitar del Ministerio de Fomento un informe sobre la propuesta deportivo-residencial de El Cerro, en su relación con el trazado de la variante exterior del tren de alta velocidad en el tramo Zaragoza-Castejón a su paso por Tudela".

En la citada sesión la Comisión de Ordenación del Territorio acordó no tramitar el expediente, el cual sería retomado una vez contara con el informe del Ministerio de Fomento. Con fecha 24 de mayo de 2005, se solicitó de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento que por los servicios técnicos "se emita informe, por una lado, sobre los accesos planteados a la zona deportivo-residencial en su relación con el trazado ferroviario de alta velocidad en forma de variante recogido en el Estudio Informativo, así como sobre las medidas que habría que adoptar para, en su caso, hacer compatibles los mismos,

y, por otro lado, sobre si el trazado alternativo considerado por el Departamento de Obras Públicas, ofrece posibilidades razonablemente efectivas de que pudiera llegar a ser ejecutado frente a las posibilidades ofrecidas por los trazados ya planteados, pues de no ser así ello permitiría su anulación."

Con fecha 17 de junio de 2005, el Servicio de Proyectos, Ferrocarriles y Obras Hidráulicas emite informe en el que, tras hacer referencia a un escrito del Señor Alcalde de Fontellas en el que se indica que el informe emitido en su día por el citado Servicio, condiciona la viabilidad del PSIS a alternativas de la alta velocidad diferentes a las incluidas en el "Estudio Informativo para la nueva línea de alta velocidad del tramo Zaragoza-Castejón", reitera que, tal y como se indicaba en tal informe, el único órgano competente para informar y autorizar las actuaciones propuestas, a efectos de sus afecciones a los proyectos de infraestructuras ferroviarias, es el Ministerio de Fomento a través de su Dirección General de Ferrocarriles. "Por tanto –concluye–, este Servicio considera que debe ser el Ministerio de Fomento quien informe y autorice el PSIS para la ordenación de un área residencial y un campo de golf de 18 hoyos a implantar en Fontellas, en el momento y forma que el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda considere oportuno, y que este Servicio no encuentra impedimentos legales ni administrativos para la tramitación inicial del citado PSIS".

Por su parte, el Subdirector General de Planes y Proyectos de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, remite informe fechado el 20 de junio de 2005 en el que –tras hacer referencia al Estudio Informativo "Corredor Ferroviario Noreste de Alta Velocidad, Tramo Zaragoza-Castejón", sometido a información pública en abril de 2003, y a las dos soluciones a su paso por Tudela contempladas en el mismo, para las cuales está pendiente la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental solicitada en su día al Ministerio de Medio Ambiente–, señala:

"Durante el proceso de información pública del Estudio Informativo, don Gregorio Pardo López, en representación del tenis Club Cerro Fontellas, presentó una alegación en la que se mostraban favorables al trazado de la denominada Variante de Tudela, y en la que ya se señalaba la solución proyectada para el acceso viario desde la N-232 al nuevo complejo residencial previsto. En el análisis de alegaciones que se envió a Medio Ambiente, y dada la inminente ejecución de dicho vial, el Ministerio de Fomento no puso objeción a su ejecución, puesto que en la fase de proyecto se podría prever sin problema alguno el cruce con dicho vial a distinto nivel.

–Esta Dirección General de Ferrocarriles no tiene, a fecha de hoy, previsión alguna de otros posibles trazados alternativos de la Variante de Tudela. Por otro lado, en el marco del Plan Estratégico de Infraestructuras podrían contemplarse nuevas soluciones en el corredor ferroviario Zaragoza-Castejón, que dejarían sin efecto las actualmente planteadas.

–Por lo anteriormente expuesto, no es factible en el momento actual determinar las "posibilidades razonablemente efectivas" de ejecución del trazado alternativo considerado por el Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, trazado del que este Ministerio no tiene conocimiento y del cual, dado el carácter básico de la documentación que nos remiten, no puede inferirse ninguna conclusión sobre su viabilidad."

Los referidos informes de 17 de junio de 2005 del Servicio de Proyectos, Ferrocarriles y Obras Hidráulicas, y de 20 de junio de 2005 del Subdirector General de Planes y Proyectos de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, fueron conocidos por la Comisión de Ordenación del Territorio en su sesión de 29 de junio de 2005 que estimó que los mismos aportaban los suficientes elementos de juicio de cara a poder continuar con la tramitación del expediente.

I.–Propuesta: Objeto, Promotores y Términos Municipales Afectados.

Con fecha 5 de marzo de 2004, se presentó propuesta de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para una Ordenación Residencial de 730 viviendas y un Campo de Golf de 18 hoyos, a ubicar en el Cerro de Valpertuna, junto a las instalaciones del Club de Tenis Fontellas. Asimismo –conforme a la exigencia manifestada por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda respecto a la previsión de viviendas protegidas–, con fecha 26 de noviembre de 2004 se presenta un Anexo al PSIS, en el que se propone otro nuevo sector de suelo urbanizable, denominado Los Pinos y ubicado al este del núcleo urbano de Fontellas, que acogería otras 427 viviendas, todas ellas protegidas, que representarían el 80%, aproximadamente, del total de este tipo. El otro 20% estaría constituido por 110 de las 730 viviendas previstas en el sector El Cerro. Por tanto, la propuesta final del PSIS estaría conformada del siguiente modo:

–Sector El Cerro: 730 viviendas –de las que 620 viviendas serían libres y 110 a precio tasado–, y un campo de golf de 18 hoyos.

–Sector Los Pinos: 427 viviendas, de las que 300 serían VPO y 127 a precio tasado.

Cada sector se correspondería con un área de reparto.

Los promotores del PSIS son el Ayuntamiento de Fontellas, "Construcciones Monrepos, S.A." y el "Tenis Club Cerro Fontellas".

Los términos municipales afectados son los de Fontellas y Tudela.

II.–Justificación.

"La propuesta –indica la Memoria– inicia el camino en el interés encontrado entre un Club Deportivo con necesidad de regeneración después de 26 años y una empresa constructora en busca de nuevos modelos residenciales", y en su desarrollo se "intenta buscar un equilibrio entre desarrollo económico, respuesta a una iniciativa deportiva e integración con la naturaleza", aprovechando determinadas circunstancias que se consideran favorables: infrautilización agrícola-ganadera de las parcelas del entorno, dadas la calidad de los terrenos y su topografía; presencia del Canal de Lodosa que aporta agua suficiente para la creación de un campo de golf, con caudales de riego similares a los de un cultivo agrícola; presencia de infraestructuras viarias que van definiendo un área de oportunidad.

Es muy posible –continúa la Memoria– que en un horizonte de 10 años se pueda producir en este caso la integración de vivienda-trabajo y ocio, ya que en la actualidad se producen traslados de los socios del Cerro desde Tudela, así como traslados al Centro Comercial Eroski y al Centro de Servicios de la Barrena, centros éstos que se encuentran más próximos de Fontellas que de Tudela.

Por otra parte, "la creación de esta nueva infraestructura en la Ribera aumenta el atractivo turístico y enlaza con la idea del documento sobre Estrategias en Navarra, de impulsar el segundo foco en la Comunidad, detrás de la Comarca de Pamplona".

III.–Descripción de la Propuesta.

a) El Cerro

Se trata de un sector situado al suroeste del núcleo urbano de Fontellas y separado de éste por el canal de Lodosa y la N-232, que, inscrito en un espacio geográfico conformado por uno de los meandros del Canal de Lodosa y la autopista A-68, gravita en torno al cerro de Valpertuna.

–Superficie total ordenada: 1.169.948 m<sup>2</sup>.

–Superficie total del sector sujeto a aprovechamiento: 1.048.443 m<sup>2</sup>.

–Superficie de las parcelas del comunal incluidas en el sector: 212.717,76 m<sup>2</sup>.

–Superficie del campo de golf de 18 hoyos: 582.212 m<sup>2</sup>.

–Número máximo de viviendas: 730 (620 libres y 110 de precio tasado).

–Densidad sin contar la superficie del campo de golf: 15,66 viviendas/ha.

–Densidad considerando la totalidad del sector: 6,96 vivienda/ha.

–Espacio libre de uso público: 63.788 m<sup>2</sup> (13,68% de la superficie del sector descontada la del campo de golf).

–Dotaciones públicas: 27.932 m<sup>2</sup>.

–Polivalente privado: 30.826 m<sup>2</sup> (incluye dos parcelas comerciales de 4.269 m<sup>2</sup> y 6.102 m<sup>2</sup> respectivamente).

–Aparcamientos en suelo público: 1.042 plazas.

–Superficie de solares urbanizados para uso residencial, procedente de la cesión obligatoria del 10% sobre las parcelas residenciales: 24.094 m<sup>2</sup>, que se destinarán a viviendas de precio tasado.

–Aprovechamiento tipo: 0,206 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Sistema de actuación: Compensación-Reparcelación voluntaria. El acceso desde el enlace de Fontellas en la N-232 hasta la zona deportivo-residencial se efectuará por expropiación, ya que afecta a dos términos municipales y supone una actuación básica.

Los accesos a esta zona deportivo-residencial desde la N-232, se producen a través de un vial en forma de arco que conecta los respectivos enlaces de Fontellas y del Bocal de la N-232, discurriendo en gran parte por el término municipal de Tudela.

Las necesidades de agua de riego representan un consumo total anual de unos 550.000 m<sup>3</sup>. Para satisfacer esta demanda se dispone de la concesión de agua a la SAT para las parcelas de los caminos A y C, que es de 0,6 litros/segundo por hectárea sobre 24 has., lo que representa un volumen anual de 454.000 m<sup>3</sup>, así como la concesión de un volumen anual máximo de 260.000 m<sup>3</sup> del Canal de Lodosa para riego de invierno de 20 has.

La acometida para agua de boca se realizará desde la conducción existente en término de Tudela junto al Hipermercado Eroski.

Se prevé un sistema separativo para la evacuación de las aguas pluviales y fecales. Las pluviales se recogerán en los lagos previstos en el campo de golf. Las fecales se verterán a un colector que conectarán, una vez atravesada la N-232, con la red local de Fontellas.

Para el suministro de energía eléctrica se prevé la instalación de cuatro centros de transformación. La conexión con la red se efectuará en un apoyo de la línea aérea a 13,2 Kv denominada Tudela-Fivena, cerrando el circuito en un apoyo de la línea a 13,2 Tudela-Murchante, permitiendo ello la doble alimentación. El proyecto incluirá también la

ejecución de dos variantes de sendas líneas a 66 Kv afectadas por las viviendas y el campo de golf.

Se prevén, asimismo, otras infraestructuras: alumbrado público, redes de telefonía, canalización para telecomunicaciones y suministro de gas.

El balance de tierras será nulo dado la estrategia paisajística de la actuación.

Plan de etapas: El Proyecto de Urbanización se presentará dentro del año siguiente a la aprobación del PSIS. Las obras de urbanización se harán en una sola fase, iniciándose su ejecución en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y finalizándose en el plazo de dos años desde el inicio de las mismas. La edificación se definirá según las necesidades y se iniciará su ejecución de manera simultánea a la urbanización. Se estima un plazo de diez años como máximo para la construcción del número total de viviendas.

Valoración económica y viabilidad de la operación: El costo total de la inversión por todos los conceptos asciende a 29.056.000 euros. A partir de ese dato, de la superficie bruta del sector, de las superficies construidas para viviendas y del número de viviendas, se obtiene el costo de la urbanización por m<sup>2</sup>, la repercusión de la urbanización sobre el m<sup>2</sup> construido de vivienda y la repercusión de la urbanización por vivienda. Los resultados obtenidos se comparan con datos obtenidos de la realidad del sector de la construcción y del mercado, deduciéndose que el costo de la urbanización por m<sup>2</sup> y la repercusión de la urbanización sobre el m<sup>2</sup> construido de vivienda son similares a los reales, y que la repercusión de la urbanización por vivienda es 1,97 veces mayor que la repercusión máxima establecida para una VPO.

#### b) Los Pinos.

Se trata de un nuevo sector situado al sureste del núcleo de Fontellas, cuyo ámbito está constituido, mayoritariamente, por terrenos pertenecientes al sector de suelo urbanizable "genérico" de uso residencial, denominado Los Pinos, del vigente Plan Municipal de Fontellas, cuya superficie originaria es de 15,71 has, y su capacidad residencial de 229 viviendas. Es decir, de unas 15 viviendas/ha de las que un 15% deben ser de protección pública. Las características de este nuevo sector son las siguientes:

-Superficie del Sector: 95.000 m<sup>2</sup>.

-Superficie de terrenos comunales incluidos en el sector: 48.812 m<sup>2</sup>.

-Densidad residencial: 45 vivienda/ha.

-Número máximo de viviendas: 427 (300 VPO y 127 de precio tasado).

-Se prevén equipamientos privados comerciales (2.000 m<sup>2</sup>) y deportivos (600 m<sup>2</sup>).

-Aprovechamiento tipo: 0,232 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-Desarrollo posterior: mediante Plan Parcial.

Desde el punto de vista de la ejecución de las viviendas protegidas, la misma se iniciará con las 110 viviendas a precio tasado del Cerro, cuya finalización se prevé en los 3 años siguientes a la aprobación del PSIS, iniciándose a continuación la construcción en el otro sector, estableciéndose un ritmo de 75 viviendas/año y comenzando por las VPO.

#### c) Entorno de "El Cerro".

La propuesta recoge en el entorno de El Cerro, fuera de la superficie total ordenada por el PSIS, las siguientes determinaciones:

-Un Sector de suelo urbanizable industrial, que se corresponde con el ámbito de "La Tejería" previsto ya en el Plan Municipal de Fontellas.

-Un Sector de suelo urbanizable para servicios, que se corresponde con el ámbito de "Valpertuna" previsto ya en el Plan Municipal de Fontellas.

-Un suelo urbanizable no sectorizado destinado a actividades terciarias, que incluye los terrenos comprendidos entre la N-232 y el nuevo vial de acceso a la zona deportivo-residencial, pertenecientes en gran parte al término municipal de Tudela, clasificados en la actualidad como suelo no urbanizable.

-Un suelo no urbanizable de preservación para "salvaguarda del modelo de desarrollo", situado en general alrededor del ámbito de "El Cerro", y un suelo no urbanizable de protección

#### IV.-Informes Emitidos.

1. Informe de 1 de junio de 2004, de la Dirección de Atención Primaria del Servicio Navarro de Salud. El informe señala que la implantación de un área residencial de 730 viviendas, generará la necesidad de ampliar el actual Consultorio médico de Fontellas, o de reservar terreno destinado a equipamiento sanitario en la nueva área residencial.

2. Informe de 20 de julio de 2004, de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología del Departamento de Cultura y Turismo - Institución Príncipe de Viana: En este informe se establecen las medidas preventivas para evitar posibles afecciones al Patrimonio Arqueológico.

3. Informe de 16 de junio de 2004, del Servicio de Infraestructuras Agrarias del Departamento de Agricultura, Ganadería y Alimentación: Este informe concluye diciendo que "el PSIS para la implantación de

un campo de golf de 18 hoyos acompañado de un área residencial de 730 viviendas, es compatible con las finalidades últimas del PSIS del Canal de Navarra y la transformación de sus zonas regables; no obstante, las superficies de riego incluidas dentro de esta iniciativa (74 has.), deberán incorporarse al Sector XX al iniciarse la transformación del mismo, prevista inicialmente para el año 2017".

4. Informe de 23 de setiembre de 2002, del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones. Este informe comprende los siguientes dos informes:

-Informe del Servicio de Conservación que determina lo siguiente:

a) la glorieta cerrada prevista en el enlace de Fontellas, será de diámetro mínimo interior de 20 metros, y su funcionamiento será "tipo glorieta", sin que existan movimientos directos; b) la incorporación al enlace de "El Bocal", se realizará mediante una glorieta partida que dé preferencia al sentido Tudela-El Bocal y con vías de aceleración y deceleración.; y c) los proyectos de construcción deben redactarse de acuerdo con la normativa vigente y presentarse para su aprobación, si procede, previos a su ejecución.

-Informe del Servicio de Proyectos, Tecnología y Obras Hidráulicas que determina que "todas las obras relativas a accesos a las carreteras provinciales serán por cuenta del promotor".

5. Informe técnico, de 11 de mayo de 2004, sobre el abastecimiento de agua potable para el campo de golf y la nueva urbanización de 730 viviendas, emitido por la Junta Municipal de Aguas de Tudela: El informe señala que la Junta de Aguas de Tudela dispone de infraestructura suficiente para atender el incremento de consumo de agua demandada. El informe incluye a su vez las nuevas instalaciones a llevar a cabo para asegurar y controlar el suministro de agua en condiciones adecuadas, entre las que se recoge un nuevo depósito con dos vasos -uno para Fontellas y otro para la urbanización-, con una capacidad de 1.000 m<sup>3</sup> por cada vaso.

6. Informe del Arquitecto Técnico asesor del Ayuntamiento de Fontellas, de 13 de mayo de 2004, sobre la evacuación de las aguas fecales de la ordenación residencial de El Cerro. El informe se inicia con la descripción de las características del colector que se prevé reciba las aguas fecales de la urbanización El Cerro, pero sin precisar si tal colector es suficiente para el volumen de dichas aguas. El informe continúa señalando que "sería posible una canalización de vertido alternativo acometiendo al ramal de saneamiento del futuro polígono industrial, que acometería con la red actual muy próximo al punto de desembocadura general de la red actual, posibilitando un dimensionado adecuado a las necesidades de la nueva urbanización, sin necesidad de alterar las redes actuales". "Por lo que respecta al destino actual y a la posibilidad futura del vertido -añade el informe-, actualmente se vierte directamente al río, si bien está previsto la inminente construcción de una estación depuradora".

7. Informe de 11 de mayo de 2005, del Servicio de Integración Ambiental. Únicamente deberá concretarse en fases posteriores del proyecto las actuaciones del Programa de Vigilancia Ambiental en fase de explotación. Los proyectos de las nuevas líneas eléctricas cuyos trazados se prevén en el PSIS deberán tramitarse con posterioridad a los efectos ambientales.

Asimismo, se han emitido los informes que se expresan a continuación. Su contenido es favorable a la propuesta o, en su caso, no establece condición alguna respecto a la misma o distinta a las ya señaladas.

-Informe de 20 de agosto de 2004, del Servicio de Planificación, Evaluación de Calidad e Inspección del Departamento de Bienestar Social, Deporte y Juventud.

-Informe de 24 de mayo de 2004, de la Sección de Gestión Forestal de la Dirección General de Medio Ambientes.

-Informe de 24 de mayo de 2004, del Servicio de Fomento y Ordenación del Sector Turístico del Departamento de Cultura y Turismo - Institución Príncipe de Viana.

-Informe de 18 de mayo de 2004, del Servicio de Centros y Ayudas al Estudio del Departamento de Educación.

-Informes del Servicio de Proyectos, Ferrocarriles y Obras Hidráulicas, relativos a las incidencias entre los posibles trazados del tren de alta velocidad y la ordenación propuesta en el PSIS, a los que se ha hecho referencia.

-Informe 20 de junio de 2005, del Subdirector General de Planes y Proyectos de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, relativo, asimismo, a las incidencias entre los posibles trazados del tren de alta velocidad y la ordenación propuesta en el PSIS, al que se ha hecho referencia en los Antecedentes.

#### V.-Consideraciones Territoriales y Urbanísticas.

##### V.1. Sobre el instrumento de ordenación escogido

Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal "tienen por objeto la ordenación de actuaciones residenciales, de actividad económica o dotacionales, cuya incidencia trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, el municipio o municipios sobre los que se asienten", en el presente caso difi-

cilmente puede negarse que la incidencia de la actuación que se propone trasciende, por su magnitud, importancia o las especiales características que presenta, al municipio de Fontellas.

#### V.2. Sobre posibles espacios protegidos dentro del ámbito.

Una parte importante de los suelos objeto de intervención forma parte de las zonas regables definidas en el PSIS del Canal de Navarra y la transformación de sus zonas regables, suelos que cabría asimilar, en principio, a la categoría de "suelo no urbanizable de protección" establecida por la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre. No obstante, el régimen aplicable del PSIS del Canal de Navarra abre la posibilidad de que el Departamento de Agricultura, Ganadería y Alimentación considerase que las obras que se proponen no llegan a ser incompatibles con las finalidades previstas por dicho PSIS para las zonas regables, por lo que, desde esta perspectiva, puede entenderse que la "protección final" de dichos suelos quedaría remitida en última instancia a lo que informara el citado Departamento. Pues bien, el Servicio de Infraestructuras Agrarias ha informado que "el PSIS para la implantación de un campo de golf de 18 hoyos acompañado de un área residencial de 730 viviendas, es compatible con las finalidades últimas del PSIS del Canal de Navarra y la transformación de sus zonas regables; no obstante, las superficies de riego incluidas dentro de esta iniciativa, deberán incorporarse al Sector XX al iniciarse la transformación del mismo, prevista inicialmente para el año 2017".

#### V.3. Visión territorial de la propuesta.

Si se valorara estrictamente el equipamiento deportivo que supone el campo de golf dentro de una perspectiva comarcal, parece claro que el entorno más o menos próximo de Tudela constituye un ámbito propicio para la implantación de un campo de golf. Se ha aludido en la memoria del proyecto a la coherencia con los postulados de la Estrategia Territorial de Navarra, y es cierto que reforzar el atractivo y la calidad de los equipamientos de la comarca es una línea directriz de la ETN para la Ribera. La zona de Fontellas que se propone, entendida como el espacio abarcado entre el gran meandro del Canal de Lodosa y la A-68, sería probablemente una de las zonas más propicias a considerar (en estos momentos existe otra promoción al noroeste de Tudela), dada su posición relativa con respecto a Tudela y su propia configuración, dentro de un recinto muy delimitado y con valores agrícolas y ambientales aparentemente inferiores, en general, a los de su entorno, y dada, a su vez, la existencia de un club deportivo de cierta entidad cuyas instalaciones se verían reforzadas con el campo de golf.

Es por tanto el campo de golf el elemento determinante de la propuesta, el cual se desarrolla en un lugar aparentemente idóneo para ello, idoneidad que se ha hecho emergente y se refuerza por la existencia de un club deportivo; "las actuaciones residenciales que se estimen más convenientes", posibilitadas por el Decreto Foral que regula la implantación de los campos de golf, vienen a configurar la propuesta global y, en principio, a viabilizarla económicamente.

#### V.4. Sobre la previsión de viviendas protegidas.

La previsión en El Cerro de 620 viviendas libres de una total de 730, hace preciso contar con un sector con la suficiente capacidad receptora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública para conseguir que el 50%, como mínimo, de la nueva capacidad residencial que resulte se destine a la construcción de dicho tipo de viviendas. Tal planteamiento ha supuesto la aparición junto al núcleo de Fontellas de un sector residencial con 45 vivienda/ha, cuando las tipologías residenciales en origen eran de ciudad jardín y de baja densidad.

Ahora bien, aunque esta circunstancia de la densidad residencial resultante debe tenerse en cuenta a la hora de plantear la propuesta, no debe olvidarse que con ella se produce una reconversión de las viviendas libres actualmente previstas por el Plan Municipal en el sector Los Pinos en viviendas protegidas, y considerarse, a su vez, que, al destinarse este sector a viviendas protegidas la densidad a asignar al mismo deberá ser tal que su desarrollo sea económicamente viable, ya que la repercusión del suelo urbanizado no puede superar el 17,5% del valor en venta de la promoción cuando se trata de VPO, y del 20% cuando se trata de viviendas a precio tasado. Dicho esto, se considera que la propuesta debiera estar orientada a una solución similar a las siguientes:

-Disminución a 35 viviendas por hectárea de las previstas en los Pinos y disminución a 550 viviendas (488 libres y 62 tasadas) de las previstas en El Cerro.

-Incremento a 12,2 hectáreas de la superficie del Sector Los Pinos, para conseguir 35 viviendas por hectárea, sin disminución del número de viviendas.

#### V.5. Sobre los accesos y el tren de alta velocidad.

Las incidencias entre el vial de acceso a la zona deportiva residencial y el tren de alta velocidad ya han sido señaladas en los antecedentes.

En cuanto al trazado de la segunda fase del vial de acceso -semiarco entre el punto de acceso a la zona deportiva-residencial y el enlace de El Bocal-, se considera que de momento habría que prescindir de ella y plantearla, en su caso, cuando se aborde el pla-

neamiento de la zona industrial, zona, por otra parte, seriamente afectada por el trazado ferroviario.

Respecto a la ejecución del acceso al área deportivo-residencial desde el enlace de Fontellas, hay que señalar que el "costear y, en su caso, ejecutar" este acceso, forma parte de las obligaciones a las que se refiere el artículo 100 c) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU), y los mecanismos para ello pasan, en principio, por la adquisición de los terrenos necesarios por parte del promotor o por la inclusión de los mismos en el sector a todos los efectos. Asimismo, la pasarela peatonal sobre la N-232 prevista también debe formar parte de las obligaciones a las que se refiere el precepto antes citado.

#### V.6. Módulos de reservas y cesiones.

Este punto debe referirse al sector El Cerro, ya que cuando se tramite el Plan Parcial del sector Los Pinos será el momento para valorar las cesiones y reservas que se establezcan para el mismo. Los datos base a considerar a estos efectos, obtenidos del apartado "Datos aprovechamiento Cerro" del documento Anexo, son los siguientes:

-Número total de viviendas: 730

-Superficie construida de uso residencial: 180.850 m<sup>2</sup>.

-Superficie construida de viviendas de precio tasado: 24.750 m<sup>2</sup>.

-Superficie construida de usos polivalentes privados: 75.152 m<sup>2</sup>.

1. Espacios libres públicos (artículo 53.4 LFOTU). El total a prever para esta dotación alcanzaría los 74.247,5 m<sup>2</sup>. El PSIS ha previsto 72.222 m<sup>2</sup>, incluyendo determinadas zonas verdes que no son computables a estos efectos. En consecuencia, si se mantienen los datos de partida utilizados para el cálculo de la superficie de esta clase de espacios, se considera que debiera completarse la misma con 3.829,5 m<sup>2</sup> computables más, y ampliar la ZV-7 hasta inscribir en ella una circunferencia de 30 metros de diámetro.

2. Reservas para equipamientos y dotaciones comunitarias (artículo 53.5 LFOTU).

2.1. La superficie mínima destinada a equipamiento comunitario polivalente (excepto educativo y de salud) sería de 27.127,50 m<sup>2</sup>. El PSIS prevé suelo para equipamiento polivalente privado con una cuantía de 30.826 m<sup>2</sup>. Ahora bien, en el apartado "Datos aprovechamiento Cerro" del Anexo, se prevén como "equipamientos comerciales" de carácter privado 61.652 m<sup>2</sup> construidos, que coinciden con la superficie resultante de ocupar en planta baja y piso la totalidad de las parcelas destinadas a equipamiento polivalente (30.826 x 2). Por tanto, dadas las superficies comerciales que se barajan, procede advertir que deberá aplicarse, en su caso y en su momento, la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, reguladora del comercio en Navarra.

2.2. Aparcamientos: el número de plazas a disponer en espacios de uso público es de 1.482 plazas, mientras que el PSIS ha previsto 1.042 plazas. En consecuencia, se considera debería completarse el número de plazas propuesto hasta alcanzar el mínimo exigido, aparte de garantizar con las disposiciones normativas oportunas, que en los proyectos constructivos posteriores se prevean las oportunas plazas de aparcamiento privadas, para alcanzar así el número de dos plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de cualquier uso sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes.

3. Reservas para equipamiento educativo o de salud (artículo 53.6 LFOTU). Se concretarán en cada caso conforme a lo que informen los órganos correspondientes. En el caso de que se determine la necesidad de prever suelo para alguno de estos equipamientos de carácter local, la reserva para equipamiento comunitario polivalente podrá reducirse a 10 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada ó por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, sin que, en ningún caso, la superficie total destinada a estos equipamientos y al comunitario polivalente sea inferior a 15 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial. El PSIS prevé una reserva de 7.473 m<sup>2</sup> destinada al uso cultural-docente. No obstante, no se prevé reserva alguna para el equipamiento de salud cuando el Servicio Navarro de Salud considera necesaria su previsión. Por tanto, previéndose este tipo de equipamientos, la superficie mínima a reservar para equipamiento polivalente será de 18.085 m<sup>2</sup>, pudiéndose destinar los 9.042,50 m<sup>2</sup> que restarían para alcanzar los 27.127,50 m<sup>2</sup> a equipamiento educativo y de salud, salvo que se precisaran superficies mayores. En el caso de que las superficies destinadas a equipamiento educativo y de salud dieran un resultado menor que el indicado la superficie destinada a equipamiento polivalente sería mayor, completando así la cifra mínima de 27.127,50 m<sup>2</sup>. En el PSIS se prevén, no obstante, 30.826 m<sup>2</sup> de equipamiento polivalente privado y 7.473 m<sup>2</sup> de uso cultural-docente público, es decir, un total de 38.299 m<sup>2</sup>, cuantía ésta que posibilita las cesiones de suelo para uso educativo y de salud que sean oportunas.

4. Reserva de terrenos como dotación supramunicipal para usos residenciales de titularidad pública (artículo 53.7 LFOTU). El PSIS prevé para esta dotación una superficie muy superior a la cuantía mínima preceptiva.

5. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico (artículo 43.2 LFOTU). El PSIS prevé la cesión al Ayuntamiento de 24.094 m<sup>2</sup> de so-

lares urbanizados para uso residencial, "procedentes de la cesión obligatoria del 10% sobre las parcelas residenciales", que el Ayuntamiento destinará - dice el PSIS - a viviendas de precio tasado. Este planteamiento es erróneo y debe revisarse, ya que lo que determina el artículo 43.2 de la LFOTU, es que "el desarrollo del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal deberá prever la cesión a los Ayuntamientos afectados del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo susceptible de tráfico inmobiliario, libre de cargas de urbanización y de cualesquiera otras".

V.7. Sobre la ordenación del entorno de "El Cerro".

La propuesta plantea en el entorno de El Cerro, fuera de la superficie total ordenada por el PSIS, una serie de determinaciones que se incorporan al PSIS sin mayor justificación urbanística y excediendo del cometido del mismo, en consecuencia, se considera que tales determinaciones no tienen cabida en el expediente.

En su virtud, de acuerdo con el informe emitido el día 29 de junio de 2005 por la Comisión de Ordenación del Territorio, y ce conformidad con lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y demás normas de aplicación, el Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda,

ACUERDA:

1.º Declarar la actuación residencial y campo de golf de 18 hoyos a desarrollar en El Cerro de Valpertuna y la actuación residencial a desarrollar en el sector Los Pinos, promovidas por el Ayuntamiento de Fontellas, el "Tenis Club Cerro Fontellas" y "Construcciones Monrepos, S.A.", como Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, con las siguientes determinaciones:

a) La propuesta residencial en los dos sectores -El Cerro y Los Pinos-, además de garantizar que el 50%, como mínimo, de la nueva capacidad residencial total que resulte se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de las que un 50% serán VPO, se articulará sobre la base de que la densidad de viviendas por hectárea en Los Pinos no supere las 35 viviendas/hectárea.

b) Se revisarán las cesiones y reservas para espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones previstas para el Sector El Cerro, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

c) Asimismo se revisará en dicho sector la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo susceptible de tráfico inmobiliario, libre de cargas de urbanización y de cualesquiera otras, conforme a lo dispuesto en el artículo 43.2 de la Ley Foral 35/2002.

d) De conformidad con el informe de 1 de junio de 2004, de la Dirección de Atención Primaria del Servicio Navarro de Salud, y a la vista del crecimiento residencial que suponen los dos sectores del PSIS, se efectuará, antes de la aprobación definitiva del expediente, una propuesta relativa a la dotación de salud que será informada por el citado Servicio.

e) En el correspondiente Proyecto de Urbanización se incluirán y presupuestarán las medidas preventivas necesarias para evitar posibles afecciones al Patrimonio Arqueológico, expresadas en el informe de 20 de julio de 2004 de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología del Departamento de Cultura y Turismo - Institución Príncipe de Viana. La realización de estas medidas precisará de la autorización de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

f) El proyecto de la conexión de los accesos al área deportivo residencial con el enlace de Fontellas se efectuará conforme a las determinaciones establecidas en el informe del Servicio de Conservación del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones, de 23 de setiembre de 2002. El proyecto de construcción deberá redactarse de acuerdo con la normativa vigente y presentarse para su aprobación, si procede, de modo previo a su ejecución.

Asimismo, el proyecto de los accesos al área deportivo residencial se someterá a informe y a autorización de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

g) El Proyecto de Urbanización del Sector El Cerro incluirá, entre otras, las nuevas instalaciones a llevar a cabo para asegurar y controlar el suministro de agua en condiciones adecuadas, ello conforme al contenido del informe técnico de 11 de mayo de 2004, sobre el abastecimiento de agua potable para el campo de golf y la nueva urbanización de 730 viviendas, emitido por la Junta Municipal de Aguas de Tudela.

h) El Proyecto de Urbanización del Sector El Cerro desarrollará, en cuanto a la evacuación de aguas se refiere, las soluciones de evacuación recogidas en el Informe del Arquitecto Técnico asesor del Ayuntamiento de Fontellas de 13 de mayo de 2004, sobre la evacuación de las aguas fecales de la ordenación residencial de El Cerro.

i) Deberá concretarse en fases posteriores del proyecto las actuaciones del Programa de Vigilancia Ambiental en fase de explotación, de conformidad con el informe, de 11 de mayo de 2005, del Servicio de Integración Ambiental. Asimismo, los proyectos de las nuevas líneas

eléctricas cuyos trazados se prevén en el PSIS deberán tramitarse, a efectos ambientales, con posterioridad.

j) En el presente expediente se prescindirá de la segunda fase de los accesos, correspondiente al semiarco entre el acceso a la zona deportivo-residencial y el enlace del Bocal.

k) Se suprimirán de la propuesta las determinaciones incluidas para el Entorno de "El Cerro", y que se describen en el apartado III de la parte expositiva de este Acuerdo.

2.º Señalar a los promotores que, antes de la resolución del expediente, deberán presentar un informe de "Navarra de Infraestructuras Locales, S.A." (NILSA), sobre los vertidos de la actuación a la estación depuradora.

3.º Señalar asimismo a los promotores que el "costear y, en su caso, ejecutar" los accesos al área deportivo-residencial, forma parte de las obligaciones a las que se refiere el artículo 100 c) de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Los mecanismos para ello pasan, en principio, por la adquisición de los terrenos necesarios por parte del promotor o por la inclusión de los mismos en el sector a todos los efectos.

Asimismo, la pasarela peatonal sobre la N-232 prevista, también debe formar parte de las obligaciones a las que se refiere el artículo 100 c) de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y ser costeada por los promotores.

4.º Señalar que corresponderá al Ayuntamiento de Fontellas el desarrollo y aprobación del Plan Parcial del sector Los Pinos, así como de los instrumentos de gestión correspondientes.

5.º Indicar a los promotores que, de conformidad con el informe de 16 de junio de 2004, del Servicio de Infraestructuras Agrarias del Departamento de Agricultura, Ganadería y Alimentación, las superficies regables por el Canal de Navarra incluidas dentro del área deportivo residencial de El Cerro, deberán incorporarse al Sector XX al iniciarse la transformación del mismo, prevista inicialmente para el año 2017.

6.º Someter el expediente, por el plazo de un mes, a los trámites simultáneos de información pública y audiencia a los Ayuntamientos cuyos términos quedan afectados por las actuaciones previstas.

A tales efectos, el expediente podrá consultarse en el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda (Avenida del Ejército, 2 - Nivel 2, de Pamplona), pudiéndose presentar por escrito, durante dicho plazo, cuantas alegaciones se consideren oportunas.

7.º Publicar el presente Acuerdo en el BOLETIN OFICIAL de Navarra y notificarlo a los Departamentos de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones, de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana, de Educación, de Agricultura, Ganadería y Alimentación, a la Dirección General de Medio Ambiente, a la Dirección de Atención Primaria del Servicio Navarro de Salud, a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, a la Junta Municipal de Aguas de Tudela, a los Ayuntamientos de Tudela y de Fontellas, al "Tenis Club Cerro Fontellas" y a "Construcciones Monrepos, S.A.", a los efectos oportunos.

Pamplona, 8 de agosto de 2005.-El Consejero de Administración Local. Secretario del Gobierno en funciones, *Alberto Catalán Higuera*.

F0517541