

Plan de Participación

ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS
(ANTIGUO SECTOR S-15)

INFORME DE PARTICIPACION

ENERO 2025

ÍNDICE

PLAN DE PARTICIPACIÓN

1.	PRESENTACIÓN	3
2.	AGENTES Y PERSONAS INTERESADAS	3
3.	ACCIONES PARA LA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	4
4.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	6
4.1.	ESTADO ACTUAL	6
4.2.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	6
4.3.	CONTEXTO	9
4.4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	11
4.5.	VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	13
4.6.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA.....	14

1. PRESENTACIÓN

Con el objetivo de atender a las necesidades de crecimiento de las actividades económicas en el municipio, el 14 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Arguedas y Nasuvinsa firmaron un Convenio de colaboración para la promoción y ejecución de un polígono de actividades económicas de ámbito local, para la ampliación del polígono de actividades económicas ya ubicado en la localidad denominado Arguedas-Valtierra, por el que Nasuvinsa asumía esa tarea, en el ámbito del Sector S15 de las Normas Subsidiarias de Arguedas.

Asimismo, Nasuvinsa, inició las actuaciones necesarias para la ampliación, y llevó a cabo los trámites correspondientes, hasta que informes de las Administraciones competentes han obligado a modificar los instrumentos urbanísticos tramitados.

Con el presente plan de participación ciudadana, cuyo responsable es Nasuvinsa en coordinación con el Ayuntamiento de Arguedas, se pretende iniciar el procedimiento para modificar la ordenación del suelo industrial de la ampliación del polígono Arguedas Valtierra, del antiguo Sector S15.

Para ello, se han diseñado diferentes acciones para la participación e información pública conforme al artículo 7 del Decreto Foral 1/207, de 26 de julio, que prescribe la necesidad de que los instrumentos de ordenación cuenten con un proceso real y efectivo de participación de la ciudadanía, previo a su aprobación.

El Plan de Participación diseñado incluirá diferentes herramientas de participación e información pública, así como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación a realizar y las alternativas valoradas.

Con objeto de informar adecuadamente a los agentes sociales y territoriales del desarrollo del proyecto y de los cambios socio-urbanísticos del desarrollo, se ha contemplado:

- Desarrollar y abordar un espacio de reflexión y diálogo entre los promotores del plan y los agentes interesados.
- Poner a disposición de la ciudadanía diferentes herramientas para fomentar el desarrollo de aportaciones, sugerencia y documentos. Desarrollar líneas de consenso en aquellos temas más conflictivos ofreciendo alternativas con relación a los diferentes puntos de vista planteados.
- Redactar un informe específico con todo el trabajo realizado en el proceso y con los acuerdos alcanzados.

2. AGENTES Y PERSONAS INTERESADAS

Teniendo en cuenta la información aportada se han identificado los siguientes agentes interesados:

- Ayuntamiento de Arguedas.

- Congelados Navarra, empresa interesada e implicada en la ampliación, actualmente instalada en el polígono de Arguedas y con necesidades de ampliación de actividad.
- Propietario privado del ámbito de modificación.

3. ACCIONES PARA LA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Al objeto de que tanto los agentes identificados como cualquier otra persona interesada puedan conocer el objeto del presente plan de participación y hacer las aportaciones correspondientes se han planteado diferentes herramientas y mecanismos para la participación.

1. Difusión

Con fecha 14/12/2024 se colgó la información identificada en la plataforma web de Nasuvinsa (<https://www.nasuvinsa.es/informacion-util/procesos-de-participacion>)



PROCESO DE PARTICIPACIÓN EN TORNO A ACTUACIONES EN LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS (ANTIGUO SECTOR S15)

El 19 de abril de 2021, Nasuvinsa y el Ayuntamiento de Arguedas firmaron un Convenio de colaboración para la planificación urbanística, ejecución y comercialización de la ampliación del polígono industrial de Arguedas.

Nasuvinsa redactó y tramitó un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización, para el desarrollo de este ámbito. El Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación fueron aprobados definitivamente, pero el Proyecto de Urbanización no pudo ser aprobado definitivamente al recibir informes sectoriales desfavorables durante su trámite, con un alcance que obliga a modificar el planeamiento vigente.

Con objeto de iniciar la tramitación de la modificación de la ampliación del polígono, Nasuvinsa, en colaboración con el Ayuntamiento de Arguedas, ha puesto en marcha un proceso de participación, de conformidad con el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en su artículo 7 establece que los instrumentos de planeamiento contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

En el apartado Documentación se puede consultar el contenido de este Plan de Participación, sobre el que se podrán realizar [aportaciones o sugerencias hasta el 2 de enero de 2025](mailto:participacionpublica@nasuvinsa.es) a través correo electrónico para aportaciones: participacionpublica@nasuvinsa.es

Así mismo, está previsto realizar una sesión de participación, **el 18 de diciembre, a las 10:00 horas, en el Ayuntamiento de Arguedas.**

DOCUMENTACION:

- Presentación_PPT
- Presentación_PPT con notas
- Plan de Participación

Además, conjuntamente con el Ayuntamiento de Arguedas, se realizó un mailing adjuntando a los agentes interesados los diferentes documentos y la dirección del buzón para fomentar la participación e invitar al foro de participación previsto, con el siguiente contenido

Estimados:

Nasuvinsa, en colaboración con el Ayuntamiento de Arguedas, ha iniciado la tramitación de una modificación de planeamiento para la ampliación del Polígono Industrial de Arguedas (antiguo Sector S15), en el término municipal de Arguedas, procediendo a la apertura de un **proceso de información y participación ciudadana** para dar a conocer su contenido y habilitar cauces que permitan recoger valoraciones o aportaciones.

Entre las acciones de participación planificadas se ha convocado una sesión informativa y de participación, dirigida a agentes y entidades de carácter público y a la ciudadanía, y a la que, mediante esta comunicación, les trasladamos invitación para asistir.

Esta reunión se celebrará de forma presencial el próximo **miércoles, 18 de diciembre de 2024, a las 10:00 h en el Ayuntamiento de Arguedas.**

Asimismo, les informamos que en la página web de Nasuvinsa (<https://www.nasuvinsa.es/es/informacion-util/procesos-de-participacion>) ha sido habilitado un espacio desde el que se puede consultar la documentación de la modificación y remitir aportaciones a hasta el próximo de enero de 2025, a través de esta dirección de correo electrónico participacionpublica@nasuvinsa.es.

Esperando contar con su asistencia y participación, reciba un cordial saludo

2. Foro presencial

Otra de las acciones para la participación ha sido la realización de un Foro presencial para la participación. Este Foro se realizó el día 18 de diciembre de 2024 en el Ayuntamiento de Arguedas, previo anuncio e invitación a los agentes y a todas las personas interesadas.

La sesión estuvo dirigida a los principales agentes señalados en el mapa de agentes y se abre a las personas que pudieran tener interés en participar.

Aunque la sesión tuvo una componente informativa importante, se resolvieron dudas y cuestiones que las personas participantes plantearon.

El informe de la sesión se encuentra en el ANEXO 1.

3. Aportaciones

En la Plataforma de Nasuvinsa se ha puesto a disposición de la ciudadanía un buzón on-line en el correo participacionpublica@nasuvinsa.es para realizar aportaciones y/o sugerencias hasta un periodo de dos semanas a partir del día de la celebración del foro presencial (18/12/2024 – 02/01/2025), habiéndose recibido una aportación de la Comunidad de Regantes de Arguedas.

El informe de las aportaciones on-line se encuentra en el ANEXO 2.

4. Retorno

Una vez vencido el periodo de aportaciones, se realiza este informe con las conclusiones del proceso de participación, que se publicará en la página web de Nasuvinsa y se remitirá específicamente a las personas o entidades que hayan realizado aportaciones.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

4.1. ESTADO ACTUAL

Ámbito territorial y municipal

Territorialmente, Arguedas se sitúa en el subárea 01.1: Ebro Bajo Norte, del Plan de Ordenación Territorial “Eje del Ebro” (POT-5), según el cual el eje Arguedas-Milagro constituye un espacio rótula de la Ribera alta y la Ribera baja, así como con la Ribera del Ega, y uno de los polos claves de actividad y empleo del sector agroalimentario de Navarra.

La ampliación del polígono industrial de Arguedas está ubicada al oeste de la localidad, frente al polígono industrial actual, en el entorno del cruce entre las carreteras locales NA-8712 (acceso a Arguedas-Valtierra) y NA-7564 (conexión de NA-134 eje del Ebro con NA-8712), frente al polígono industrial de Arguedas actual, lindante con el límite municipal de Valtierra y con su polígono industrial, y rodeado de terrenos de cultivo en el este y el sur, ligeramente separado del casco urbano residencial de Arguedas. El acceso se produciría desde la citada travesía, mediante la rotonda que sirve da acceso al polígono industrial existente.

Superficie y usos

La ampliación del polígono industrial prevista en el planeamiento vigente ocupa una superficie de 15 Has aproximadamente.

Contiene parcelas rústicas, actualmente sin cultivar excepto una pequeña parte al Este, una balsa, y una pequeña casa de campo.

Infraestructuras

El ámbito es atravesado por una canalización de saneamiento de aguas fecales, por la carretera NA-7564 (conexión de NA-134 eje del Ebro con NA-8712), y por una regata o canal.

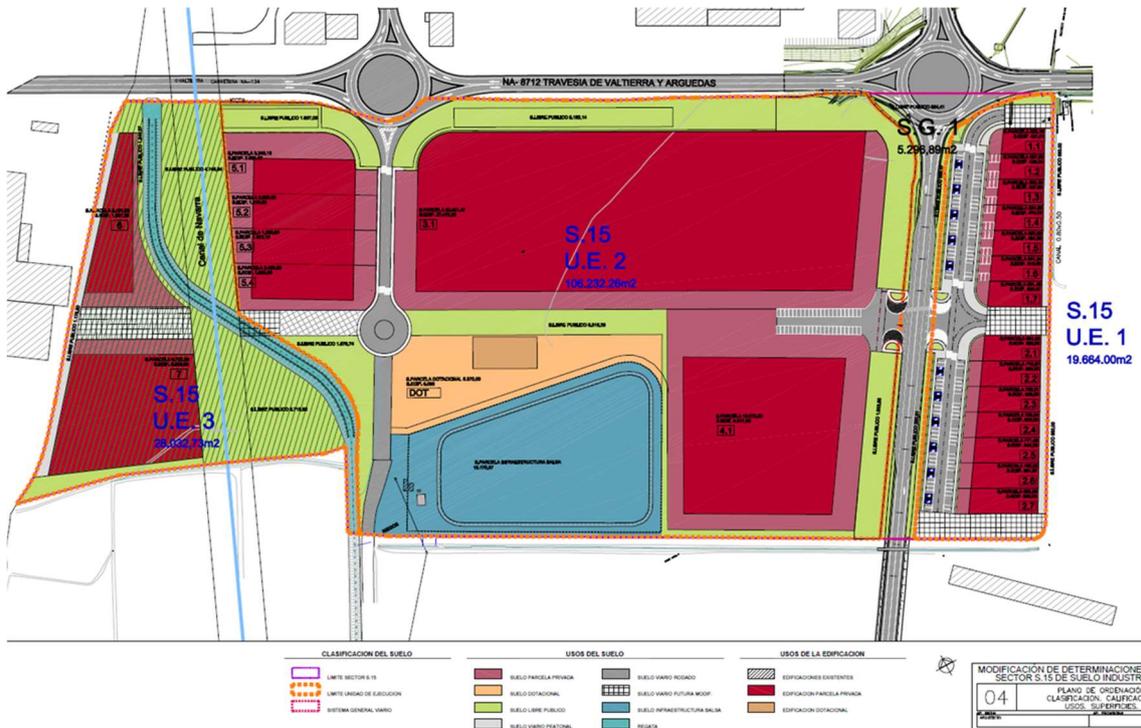
4.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La ordenación, el desarrollo e implantación de la ampliación del polígono industrial de Arguedas se realizó conforme a las siguientes figuras de planeamiento pormenorizado y de ejecución de planeamiento:

- Plan Parcial Plan Parcial del Sector S15 de las Normas Subsidiarias de Arguedas, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arguedas en 2013, previo al convenio Ayto. Arguedas-Nasuvinsa.

- Modificación del Plan Parcial del Sector S15 de las Normas Subsidiarias de Arguedas, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arguedas en 2019, promovido por Nasuvinsa.

El Plan Parcial contempló la división del polígono-ampliación en 22 parcelas industriales y 1 polivalente de titularidad pública, y en 3 unidades de ejecución.



Plano de usos conforme al Plan Parcial

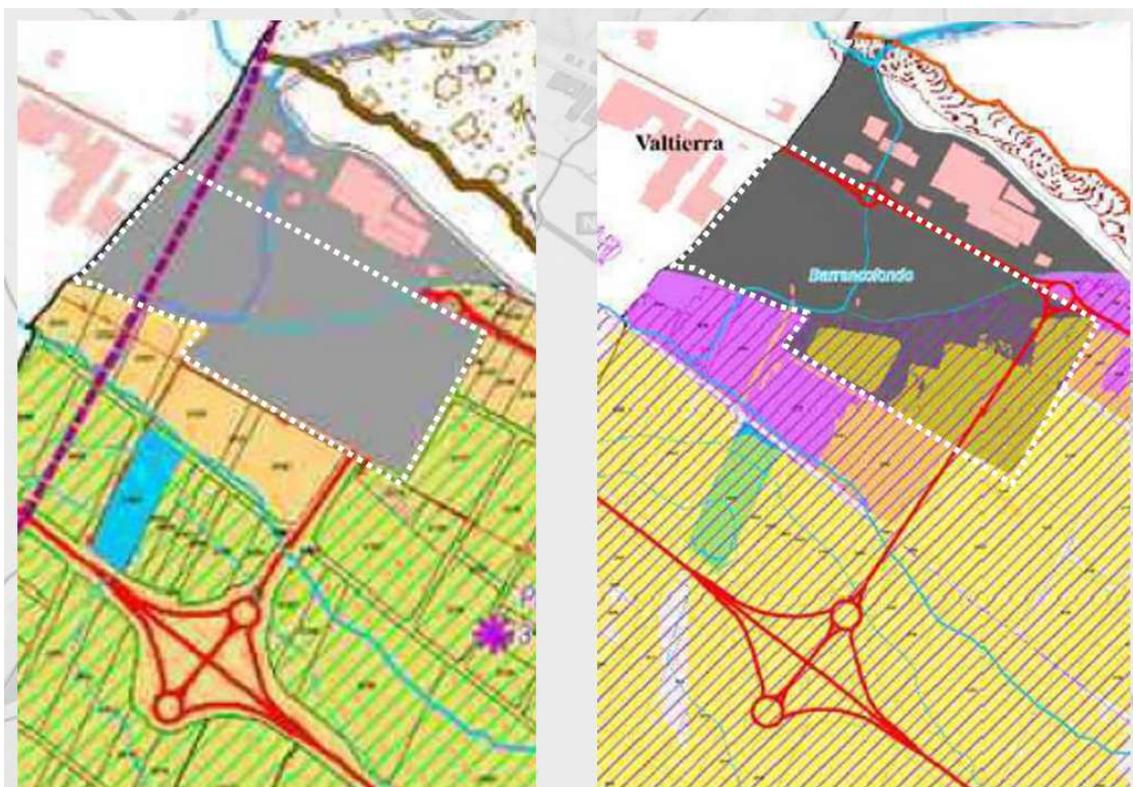
- Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-2, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arguedas en 2020. Esta reparcelación fue inscrita en los registros oficiales.
- Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución UE-2, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Arguedas en 2021, pero que no se aprobó definitivamente como consecuencia de informes desfavorables de Protección Civil y de la Confederación Hidrográfica del Ebro, para cuyo cumplimiento es necesaria la modificación del planeamiento objeto de este plan de participación, pues consideraron incorrectos los usos industriales en la zona de flujo preferente del río Ebro, que afecta al ámbito del Plan Parcial.

Además, se procedió a la expropiación de la finca de propiedad privada en la que se encuentra la casa de campo referida, expropiación realizada por el Ayuntamiento de Arguedas y de la que fue beneficiaria Nasuvinsa.

Los planes parciales fueron desarrollos de las Normas Subsidiarias de Arguedas, que fueron sustituidas a partir de 2020 por el Plan General Municipal de Arguedas. El Plan

Municipal incorporó el Sector S15 como Area de Planeamiento Remitido APR-06, replicando las determinaciones del Plan Parcial anteriormente aprobado.

En las imágenes vemos 2 planos de ordenación del Plan Municipal, en los que representa el ámbito (línea punteada blanca) como suelo urbanizable industrial (gris), rodeado de suelo no urbanizable, rústico, con características de protección o preservación diversas, y con riesgos naturales asociados en algún caso, como los de inundación (el de la derecha representa entre otras cosas esos riesgos), sobre los que haremos referencia a continuación, con mapas e instrumentos más específicos, y que son los que fundamentalmente motivan esta participación.



Planos del Plan Municipal

A su vez, el Plan Municipal se planteó de acuerdo al Plan de Ordenación Territorial 5 (POT5): dentro de los instrumentos de planificación territorial y urbanísticos, por encima de los Planes Municipales, están los POT. En este caso es el POT 5 el que es de aplicación. El Plan Municipal lo ha tenido en cuenta, y según el mapa de riesgos de inundación del POT (que a su vez está basado en datos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, del Ministerio para la Transición Ecológica y el reto Demográfico), hay varias zonas de riesgo. Las de riesgo alto, en color rojo, son coincidentes con las de “flujo preferente” citadas.

Vemos claramente que hay zonas de riesgo alto dentro del ámbito.



Plano del POT5 zonas de riesgos-zonas inundables

4.3. CONTEXTO

Vistos los motivos de la modificación, y profundizando más en el origen de la imposibilidad del desarrollo tal y como está planteado en la actualidad, de lo que se trata en definitiva es del cumplimiento del **Reglamento de Dominio Público Hidráulico**, y de las limitaciones que impone este y el organismo de cuenca, la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, para el desarrollo de suelos afectados por la delimitación de la denominada “Zona de flujo Preferente”, y “Zonas Inundables” en sus diferentes periodos de retorno (años cada los que es previsible que se repitan las inundaciones). Esto es lo que han incorporado algunos de los planeamientos vigentes y lo que es necesario incorporar, con las correspondientes consecuencias, en la ordenación pormenorizada.

Pero, ¿qué es “zona de flujo preferente” que hemos nombrado varias veces? Simplificando mucho, es la zona en la que, con periodos de recurrencia frecuentes, la avenida tiene una gran energía, y puede producir graves daños sobre las personas y los bienes.

La no autorización de alteración de las rasantes de los terrenos afectados por el “flujo preferente”, y por tanto de alteración de los límites del “flujo preferente”, obliga a modificar sus usos. La zona de flujo preferente es la más restrictiva, y solo podría ser destinada, en usos urbanos, a zonas verdes. No obstante, en modificación reciente del Reglamento, también se permiten en esta zona Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDS). En zonas inundables de no flujo preferente y para ciertos periodos de retorno son autorizables ciertos usos que impliquen actividades constructivas, entre ellos los industriales.

4.4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

A continuación, se analizan las alternativas valoradas para la ampliación del polígono industrial de Arguedas, conforme a lo establecido por el artículo 7 del TRLFOTU.

Se parte de la base de la necesidad de suelo industrial y de la bondad del entorno, cuestiones subyacentes a las previsiones del Plan Municipal que incorporó esta ampliación. Ciertamente el TRLFOTU establece como principio de desarrollo sostenible, con carácter general, el fomento del crecimiento compacto de los núcleos de población existentes, orientado a completar las tramas urbanas existentes, priorizando la consolidación de los núcleos urbanos, respecto a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos. Y la ubicación de una ampliación de suelo industrial frente al actual, y aprovechando el mismo acceso, cumple con estos criterios, aplicando los principios del urbanismo regenerativo promueven la necesidad de aprovechar los recursos existentes y que el desarrollo se apoye en lo disponible siempre que sea posible.

– **Alternativa 1. Mantener el ámbito actual.**

Esta alternativa mantiene el ámbito de la ordenación actual como suelo urbanizable, incorporando las correcciones necesarias para cumplir con las limitaciones que exigen los condicionantes hidráulicos y las exigencias de la CHE debidas a la inundabilidad. Analizado el ámbito se ha constatado que:

- En zona de flujo preferente (trama de rayas), se pueden ubicar zonas verdes públicas y la infraestructura del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS) para las aguas pluviales (nueva balsa), ya prevista originalmente, pero que cambia de lugar y tamaño, y por su relevancia espacial podría explicitarse en el planeamiento.

Además, se podrían incorporar las correcciones debidas al nuevo trazado del Canal de Navarra:

- Nuevo límite de parcelas, pudiendo dejar como zona verde el espacio irregular que queda entre el Canal de Navarra y la regata existente, de difícil aprovechamiento para uso industriales, usos que requieren albergar edificaciones y procesos también industrializados y estandarizados, y en definitiva, parcelas regulares.

Ahora bien, la consecuencia es la incorporación de superficies de zonas verdes públicas muy superiores a las mínimas legalmente exigidas, que tienen un coste de ejecución y de futuro mantenimiento.



Plano alternativa 1

– **Alternativa 2. Reducir el ámbito actual.**

Esta alternativa excluiría del suelo urbanizable la parte del suelo afectado por el flujo preferente, y que no puede ser empleado para infraestructuras necesarias para el polígono, como el SUDS.

Así, uso reduciría el ámbito de la ordenación actual como suelo urbanizable a la parte central, entre el Canal de Navarra y la carretera, dos límites geográficos muy claros, y clasificaría como no urbanizable (SNU) el resto de los suelos, clasificación en la que apenas hay limitaciones por inundabilidad.

También permite reducir el viario necesario para acceso a parcelas, lo que mejora la viabilidad del desarrollo, muy limitada en esta zona.

En zona de flujo preferente (trama de rayas), se preverían las zonas verdes públicas, menores que en la alternativa A1, y la balsa de laminación citada.

El suelo no urbanizable podría tener protección o preservación de varios tipos, que se definirán y justificarán en el documento que se presente a trámite, que obviamente será similar al de su entorno próximo. La zona contigua a Valtierra, en su caso, podría llegar a

tener un aprovechamiento parcial, pero siendo desarrollada conjuntamente con otras superficies mayores, más concretamente la zona no inundable al sur de esta.



Plano alternativa 2

4.5. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Una vez finalizado el análisis de las alternativas planteadas y, conforme a las consideraciones señaladas, se concluye que:

– **Alternativa 1.**

El coste de la alternativa 1., la hace inviable: un viario de importante superficie para acceder a todas las parcelas, sobre todo a las que se encuentran al Oeste, con estructuras especiales para salvar el paso sobre regata y Canal de Navarra, y exceso de superficie de zona verde.

Además de que no parece justificable establecer una zona verde pública urbana de tales dimensiones y separada del resto del ámbito, en un entorno rural que no requiere ese exceso al disponer de enormes espacios libres en su entorno, en un entorno de topografía plana que no requiere el ataluzamiento para obtener parcelas

llanas, y en un entorno agrícola en el que los suelos no destinados al desarrollo urbanístico se cultivan.

Además, la carretera de la Comunidad Foral NA-7564, es un límite geográfico claro que no permite justificar su salto para ampliar el uso industrial, y más si cabe cuando no aporta suelo específico de uso industrial sino dotación no necesaria.

El desarrollo de la parte contigua a Valtierra, que implica una definición geométrica irregular de parcelas, y que como ya se ha indicado no es una configuración adecuada para un uso industrial, sumada al citado coste extraordinario de paso sobre regata y Canal, hace recomendable, en su caso, su desarrollo conjunto con la zona no inundable situada al sur.

– **Alternativa 2**

Se dan las circunstancias que favorecen la elección de esta alternativa.

Se justifica en las cuestiones analizadas para la improcedencia de la alternativa 1, que esta alternativa 2 resuelve.

Por una parte, se propicia la viabilidad al reducir la superficie no lucrativa, los costes de urbanización y mantenimiento, y al reducir los accesos.

Además, queda acotado el ámbito al este y oeste por dos límites claros: el Canal de Navarra y la Carretera de la Comunidad Foral.

La satisfacción de la demanda previsiblemente tampoco se va a resentir por la reducción de la superficie de parcelas industriales (de difícil aprovechamiento como se ha indicado)

Por otro lado, se devuelven a su clasificación rústica suelos que pueden seguir teniendo un uso agrícola, o hasta que se desarrollen urbanísticamente, si llegan a hacerlo, en ámbitos y desarrollos que podrán ser estudiados en profundidad en caso de que se necesiten, o para integrarlos mejor en el territorio en un marco de riesgos que previsiblemente tampoco va a cambiar.

4.6. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA

El desarrollo urbanístico de la ampliación del Polígono Industrial de Arguedas implica, como costes directos, los gastos de urbanización (honorarios de proyectos y direcciones incluidos) y de infraestructuras exteriores, más gastos de obtención de suelo (expropiación).

Obras de urbanización	1.200.000 €
Honorarios	120.000 €
Terrenos e indemnizaciones	40.000 €
TOTAL	1.360.000 €

La previsión de dichos costes directos (sin costes indirectos), para la alternativa A.2, dividido entre la superficie aproximada prevista de nuevas parcelas lucrativas de 59.000 m², resulta una repercusión o coste unitario aproximado de 23 €/m², ratio similar al de otras actuaciones comparables, lo que denota la viabilidad de la actuación.

5. CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACION

En el correo habilitado se ha recibido un escrito de aportaciones, de la Comunidad de Regantes de Arguedas, que se suma a las formuladas en el foro de participación realizado el 18 de diciembre de 2024 en el Ayuntamiento de Arguedas.

Analizadas las aportaciones realizadas, cuya valoración se realiza en los ANEXOS 1 y 2 del presente informe, cabe concluir que:

- No ha habido oposición a la valoración y conclusión de alternativas realizada en el plan de participación.
- En el foro no han surgido cuestiones a valorar en la elaboración de los instrumentos de ordenación previstos. Sí en la aportación recibida por email, un único escrito, de la Comunidad de Regantes de Arguedas, en cuanto a la necesidad de contemplar la correcta gestión de las aguas pluviales, para que la nueva actuación no afecte a su entorno rural y urbano.
- El resto de aportaciones / dudas formuladas no están relacionadas con los objetivos de las actuaciones previstas.

ANEXO 1: INFORME DE LA SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

INTRODUCCIÓN

La sesión de participación tuvo lugar el día 18 de diciembre de 2024, en horario de 10:00 a 11:00, aproximadamente, en Ayuntamiento de Arguedas.

ASISTENTES

- | | |
|--------------------------|--|
| - J. Javier Pascual Goñi | Nasuvinsa (ponente) |
| - José Luis Sanz Zubieta | Ayto. de Arguedas. Alcalde |
| - Pablo Logroño | Representante Congelados Navarra. |
| - José Ignacio Resa | Propietario de parcela ámbito actuación. |
| - José Gregorio Resa | Propietario de parcela ámbito actuación. |
| - Jesús Angel Resa | Propietario de parcela ámbito actuación. |

ESTRUCTURA DE LA SESIÓN.

La sesión se estructuró conforme al siguiente esquema:

1. Bienvenida, Presentación del proceso participativo y de la estructura y exposición de los contenidos.
2. Aportaciones, ruegos y preguntas
3. Conclusión del foro de participación.

PREGUNTAS Y APORTACIONES REALIZADAS Y VALORACIÓN DE LAS MISMAS

No hay preguntas ni aportaciones, y el foro termina con explicaciones más detalladas del contenido de la presentación, haciendo más hincapié en las implicaciones que tendría el retorno a la clasificación de no urbanizable de parte de suelo, según su calificación, y de las limitaciones que ya tienen los suelos incluidos en el flujo preferente del río Ebro que, por ejemplo, no permitirían la edificación de usos comerciales.

ANEXO 2: INFORME DE LAS APORTACIONES ON-LINE

APORTACIONES REALIZADAS

La Comunidad de Regantes de Arguedas, en fecha 23/12/2024, envía un escrito que se reproduce a continuación:

Enviado el:	lunes, 23 de diciembre de 2024 11:43
Para:	NASUVINSA - Participacion_Publica
Asunto:	FUTURO POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nos dirigimos a ustedes en relación con la próxima urbanización de los terrenos destinados al desarrollo del futuro polígono industrial en Arguedas.

Es fundamental que en el proyecto se contemple la correcta gestión de las aguas pluviales, dado que la urbanización de estos terrenos implica una importante impermeabilización del suelo que podría derivar en problemas de escorrentía y acumulación de agua, aumentando el problema que ya tenemos con la falta de limpieza del barranco del Molinaz desde el incendio de 2022; ya se pidió su limpieza y hormigonado, estando pendiente de respuesta por parte del Departamento de medio ambiente y que entendemos que dicha actuación debería darse hasta la mota que pertenece a la Comunidad de Regantes, para que la salida de aguas sea eficiente. Por ello, les instamos a que el diseño y la implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) se dimensionen adecuadamente, considerando en primer lugar el caudal de aguas pluviales esperado, tanto en escenarios habituales como en episodios de lluvias intensas, que cada vez están siendo más habituales, por lo que podríamos vernos perjudicados las fincas rústicas y el barrio de la Chandrea, por la nueva obra y la avenida de aguas del barranco citado.

Por otro lado, el impacto de las modificaciones del terreno sobre la capacidad de infiltración natural y por último, la conexión y compatibilidad de los SUDS con la infraestructura hidráulica existente, asegurando una salida eficiente para las aguas pluviales.

Dado el impacto ambiental y social que puede tener una planificación insuficiente en este ámbito, consideramos prioritario que este aspecto se aborde con especial atención y rigor técnico en el proyecto.

Si considerais oportuno estaríamos dispuesto a conocer el proyecto detalladamente.

Un saludo

--

COMUNIDAD DE REGANTES DE ARGUEDAS

VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES

- Respecto a la correcta gestión de las aguas pluviales, efectivamente es importante, y la propia legislación vigente obliga a implementar sistemas de drenaje urbano sostenible.

Muestra de nuestro reconocimiento de su importancia es que se ha incorporado explícitamente en las alternativas de ordenación de esta participación ciudadana una propuesta de SUDS (o parte de un SUDS, en forma de posible balsa), como un uso más que, junto con las parcelas edificables, el viario, y las zonas verdes, conforman la ordenación espacial del ámbito.

Así, se tendrá en cuenta su inclusión en los instrumentos de planeamiento urbanístico que desarrollen la nueva ordenación, en la forma o alcance que se determine.

- Respecto a su adecuado diseño y dimensionamiento, y los impactos y parámetros que haya que considerar para su cálculo, serán objeto del Proyecto de Urbanización que desarrolle el planeamiento, proyecto que no es objeto de esta participación. Un SUDS puede ser algo muy complejo, e incorporar múltiples subsistemas, de infiltración, drenaje, retención, laminación, que pueden ser subterráneos o visibles, estar en la urbanización o en parcela privada,... que con toda probabilidad no se incorporarán en detalle al planeamiento al ser objeto de estudio y cálculo preciso. Obviamente para el planeamiento ya será necesario alguna toma de decisión, sobre todo para el caso de que se prevean depósitos de agua abiertos de gran superficie, como balsas, que implicaría explicitarlas en superficie en la ordenación tal y como se ha hecho en la participación, pero pendientes de cálculo en el Proyecto de Urbanización. No obstante, dicho proyecto de urbanización dispondrá en su trámite del correspondiente periodo de información pública, en el que también podrán participar si lo estimaran necesario.
- Respecto a la conexión y compatibilidad con la infraestructura hidráulica existente, asegurando una salida eficiente para las aguas pluviales, nos remitimos al punto anterior.
- Respecto a la especial atención y rigor técnico, compartimos la apreciación de su necesidad, que es nuestro proceder habitual en los Proyectos de Urbanización de las promociones de Nasuvinsa.
- Respecto al interés por conocer detalladamente el proyecto, se interpreta como una disposición a nuevas aportaciones, y por tanto manifestamos aquí nuestro agradecimiento. En el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización se valorará este ofrecimiento.

ANEXO 3: PRESENTACIÓN UTILIZADA EN LA SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACION PUBLICA

ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS (ANTIGUO SECTOR S15)



Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

M.I. AYUNTAMIENTO
DE ARGUEDAS

Marco del proceso participativo

Deber legal (art. 7 TRLFOTU)

(...)

- *Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV #de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*
- *El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

(...)"

Marco del proceso participativo

03

- Es un proceso de participación previo
- Es un proceso abierto a agentes interesados:
 - AYUNTAMIENTO DE CADREITA
 - CONGELADOS NAVARRA
 - PROPIETARIOS DE SUELO DEL AMBITOy a la ciudadanía en general
- Objetivo del proceso: ofrecer un espacio de colaboración y reflexión compartidas sobre:
 - Situación actual y condicionantes previos
 - Identificación de temas a tener en cuenta
 - Recogida de propuestas y sugerencias
 - Identificación de posibles puntos de conflicto
- Foros de participación durante el proceso:
 - Sesión Ayuntamiento de Arguedas
 - participacionpublica@nasuvinsa.es
 - www.nasuvinsa.es, en el banner "Proceso de Participación Pública Ampliación ARGUEDAS".
- Conclusiones valoradas del proceso de participación

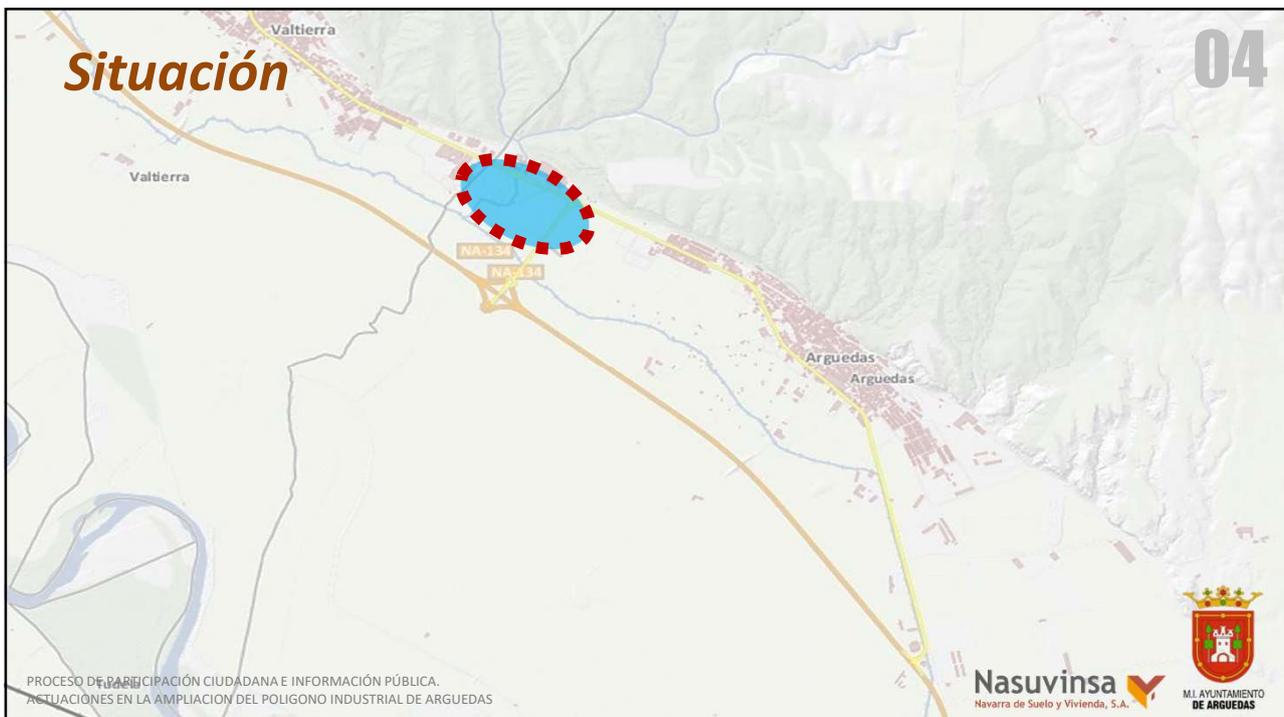
PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Situación

04



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Antecedentes

05



- 1.- Convenio Ayuntamiento/Nasuvinsa
- 2.- Plan Parcial Sector S.15
- 3.- Informes al Proyecto de Urbanización:
 - CHE
 - GN Protección Civil

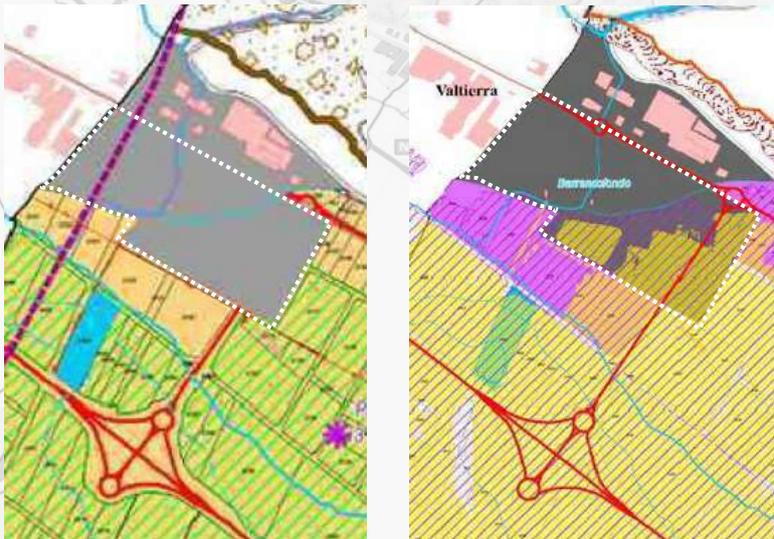
PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Antecedentes

06



- 4.- Plan Municipal APR-06

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Antecedentes

07



5.- Plan de Ordenación Territorial POT 5

Zonas inundables

Zonas de Riesgos POT

- Riesgo alto
- Riesgo medio
- Riesgo bajo

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Contexto

Avenidas del río Ebro.
Reglamento Dominio Público Hidráulico.

08

Zonas inundables

Periodos de retorno del SNCZI

- 10 años
- 50 años
- 100 años
- 500 años

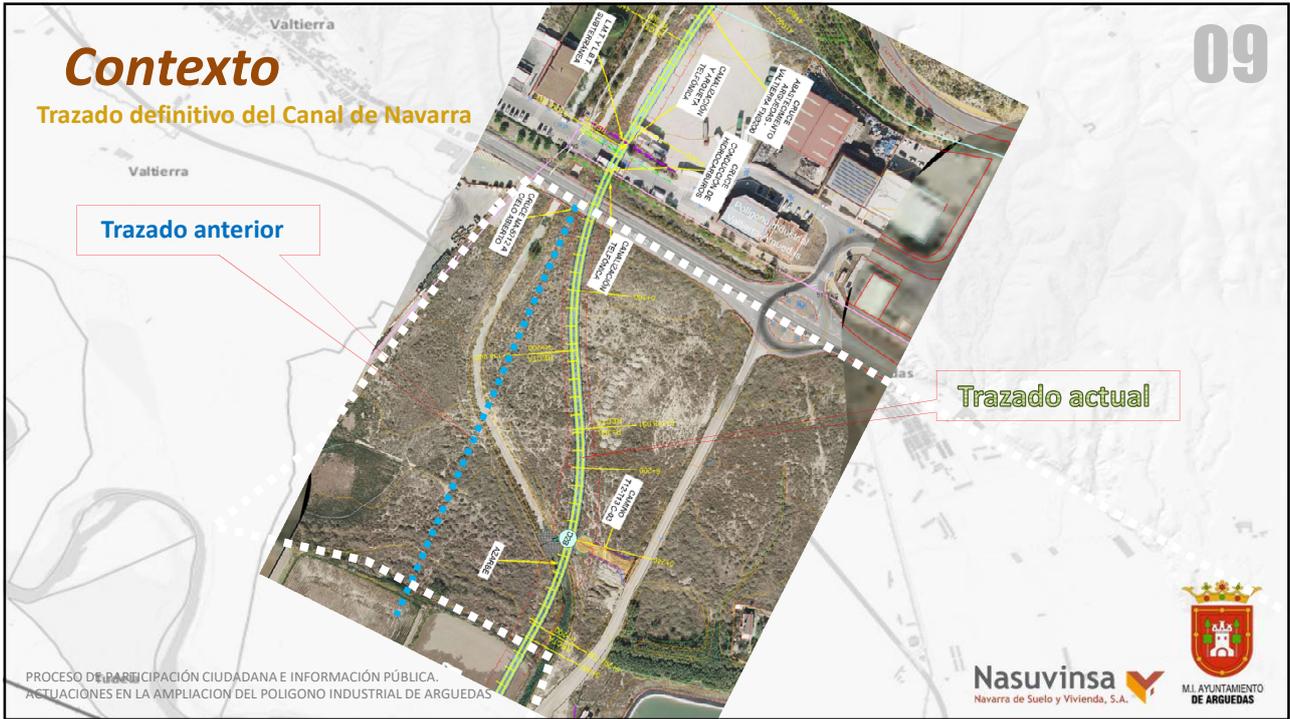
Zonas de flujo preferente del SNCZI



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.





Viabilidad económica

11

- El desarrollo urbanístico de la ampliación del Polígono Industrial de Arguedas implica, como costes directos, los gastos de urbanización (honorarios de proyectos y direcciones incluidos) y de infraestructuras exteriores, más gastos de obtención de suelo (expropiación).

Obras de urbanización	1.200.000 €
Honorarios	120.000 €
Terrenos e indemnizaciones	40.000 €
TOTAL	1.360.000 €

- La **previsión de dichos costes directos** (sin costes indirectos), para la alternativa A.2, dividido entre la superficie aproximada prevista de nuevas parcelas lucrativas de 59.000 m², resulta una repercusión o coste unitario aproximado de 23 €/m², ratio similar al de otras actuaciones comparables, lo que denota la viabilidad de la actuación.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Reflexiones y aportaciones

12



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACION PUBLICA

*ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO
INDUSTRIAL DE ARGUEDAS (ANTIGUO SECTOR S15)*

Tudela

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Marco del proceso participativo

02

Deber legal (art. 7 TRLFOTU)

Valtierra
“(…)

- Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV #de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.
- El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

(…)”

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Plan de Participación, qué es y en qué consiste:

El **Plan de Participación es una obligación legal** establecida por el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la tramitación de la mayoría de instrumentos de planeamiento. Conforme al **artículo 7 del TRLFOTU** el plan de participación **tiene un carácter consultivo** y debe realizarse con **anterioridad a la aprobación inicial** del mismo. **Durante la tramitación de los instrumentos de planeamiento hay otros procedimientos** de participación reglada (periodos de información pública, alegaciones, etc.) , que no entran en el marco del presente marco participativo, pero que suman oportunidades participativas.

Marco del proceso participativo

03

- Es un proceso de participación previo
- Es un proceso abierto a agentes interesados:
 - AYUNTAMIENTO DE CADREITA
 - CONGELADOS NAVARRA
 - PROPIETARIOS DE SUELO DEL AMBITOy a la ciudadanía en general
- Objetivo del proceso: ofrecer un espacio de colaboración y reflexión compartidas sobre:
 - Situación actual y condicionantes previos
 - Identificación de temas a tener en cuenta
 - Recogida de propuestas y sugerencias
 - Identificación de posibles puntos de conflicto
- Foros de participación durante el proceso:
 - Sesión Ayuntamiento de Arguedas
 - participacionpublica@nasuvinsa.es
 - www.nasuvinsa.es, en el banner "Proceso de Participación Pública Ampliación ARGUEDAS".
- Conclusiones valoradas del proceso de participación

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTIVACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

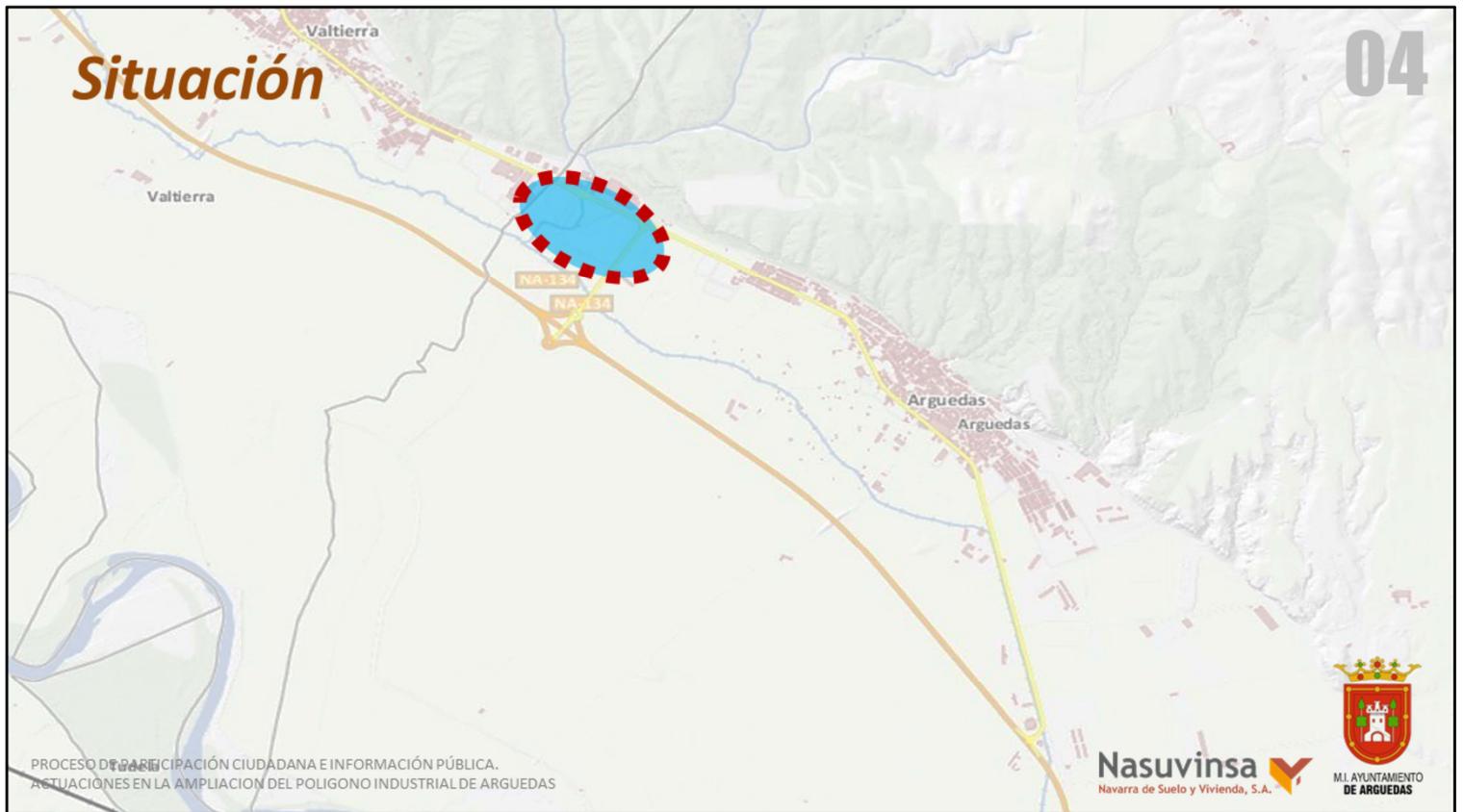
Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Es un **proceso de participación previo**. Se trata de trabajar en un proceso **abierto** en el que los **agentes interesados, y la ciudadanía en general**, puedan participar, colaborar e implicarse en el Plan. En este caso, se han identificado como agentes implicados directamente el **Ayuntamiento, la empresa Congelados Navarra, y propietarios de suelo**.

La **finalidad** de la participación previa es, en general, **recoger propuestas y sugerencias, e identificar posibles puntos de conflicto**.

Para ello, se han habilitado **varios foros de participación**: La **sesión** en el Ayuntamiento de Arguedas, y el **correo + web** que se han habilitado en Nasuvinsa para información y **recogida de propuestas y sugerencias**.

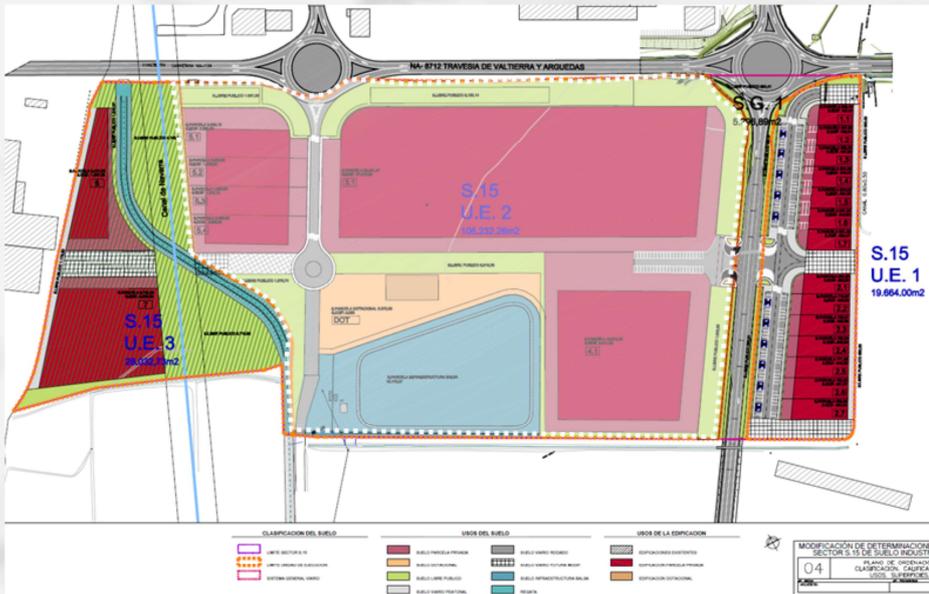


El ámbito objeto de las actuaciones objeto del proceso de participación está en el entorno del cruce entre las carreteras locales NA-8712 (acceso a Arguedas-Valtierra) y NA-7564 (conexión de NA-134 eje del Ebro con NA-8712), frente al polígono industrial de Arguedas actual, lindante con el límite municipal de Valtierra. Se trata de la zona destinada a la **ampliación del actual polígono industrial de Arguedas**.

En las Normas Subsidiarias anteriores al actual Plan Municipal, instrumento que definía urbanísticamente el territorio municipal, el ámbito objeto de esta participación era el **Sector S15**, nombre que conservamos como título a efectos meramente identificativos, al ser el nombre histórico, sobre el que se han definido ya dos ordenaciones detalladas (en lenguaje urbanístico ordenaciones “pormenorizadas”).

Antecedentes

05



- 1.- Convenio Ayuntamiento/Nasuvinsa
- 2.- Plan Parcial Sector S.15
- 3.- Informes al Proyecto de Urbanización:
 - CHE
 - GN Protección Civil

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Las actuaciones parten de un **Convenio** suscrito entre el Ayuntamiento de Arguedas y Nasuvinsa en 2019 para la promoción y ejecución de un polígono de actividades económicas de ámbito local.

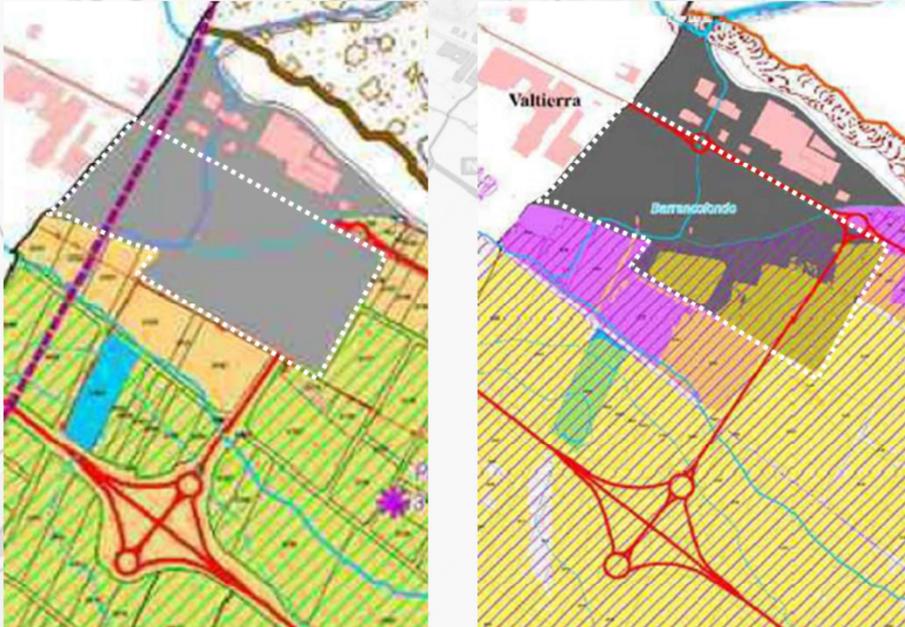
Veremos a continuación las ordenaciones urbanísticas y territoriales vigentes, de la más detallada a la más general.

2.- La última de esas ordenaciones urbanísticas pormenorizadas, la actualmente vigente, que desarrolló la ampliación del polígono en ejecución del convenio suscrito, fue el **Plan Parcial del Sector S.15 de las Normas Subsidiarias**, que incluía tres Unidades de Ejecución.

3.- Se inició también la tramitación de los instrumentos de ejecución de la Unidad de Ejecución UE.2 (en línea punteada en blanco) de ese planeamiento: los proyectos de **Urbanización** (para la definición física de la ordenación) y de **Reparcelación** (para la definición jurídica). Este segundo, fue aprobado y se culminó el proceso de reparcelación hasta la inscripción de las fincas en los registros oficiales. El Proyecto de Urbanización recibió informes desfavorables de Protección Civil y de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que son los que provocan las actuaciones que aquí se participan, pues consideraron **incorrectos los usos industriales en la zona de flujo preferente del río Ebro**, que afecta al ámbito del Plan Parcial.

Antecedentes

4.- Plan Municipal APR-06



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



4.- Posteriormente, las Normas Subsidiarias fueron revisadas y sustituidas por el actual **Plan Municipal**, que incorporó este Sector S.15 como **Area de Planeamiento Remitido APR-06**.

En las imágenes vemos 2 planos de ordenación del Plan Municipal, en los que representa el ámbito (línea punteada blanca) como suelo urbanizable industrial (gris), rodeado de suelo no urbanizable, rústico, con características de protección o preservación diversas, y con riesgos naturales asociados en algún caso, como los de inundación (el de la derecha representa entre otras cosas esos riesgos), sobre los que haremos referencia a continuación, con mapas e instrumentos más específicos, y que son los que fundamentalmente motivan esta participación.

Por tanto, actualmente el ámbito es un suelo urbanizable, con ordenación pormenorizada, reparcelado, pero sin urbanizar, y con una imposibilidad que sea urbanizado, lo que obliga a modificarlo.

5.- Plan de Ordenación Territorial POT 5



Zonas inundables	
Zonas de Riesgos POT	
■	Riesgo alto
■	Riesgo medio
■	Riesgo bajo

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



5.- Dentro de los instrumentos de planificación territorial y urbanísticos, por encima de los Planes Municipales, están los **Planes de Ordenación Territorial (POT)**. En este caso es el POT 5 el que es de aplicación.

El Plan Municipal lo ha tenido en cuenta, y según el mapa de riesgos de inundación del POT (que a su vez está basado en datos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, del Ministerio para la Transición Ecológica y el reto Demográfico), hay varias zonas de riesgo. Las de riesgo alto, en color rojo, son coincidentes con las de “flujo preferente” citadas.

Vemos claramente que hay zonas de riesgo alto dentro del ámbito.

Contexto

Avenidas del río Ebro.
Reglamento Dominio Público Hidráulico.

Zonas inundables
Periodos de retorno del SNCZI

- 10 años
- 50 años
- 100 años
- 500 años

Zonas de flujo preferente del SNCZI



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



M.I. AYUNTAMIENTO
DE ARGUEDAS

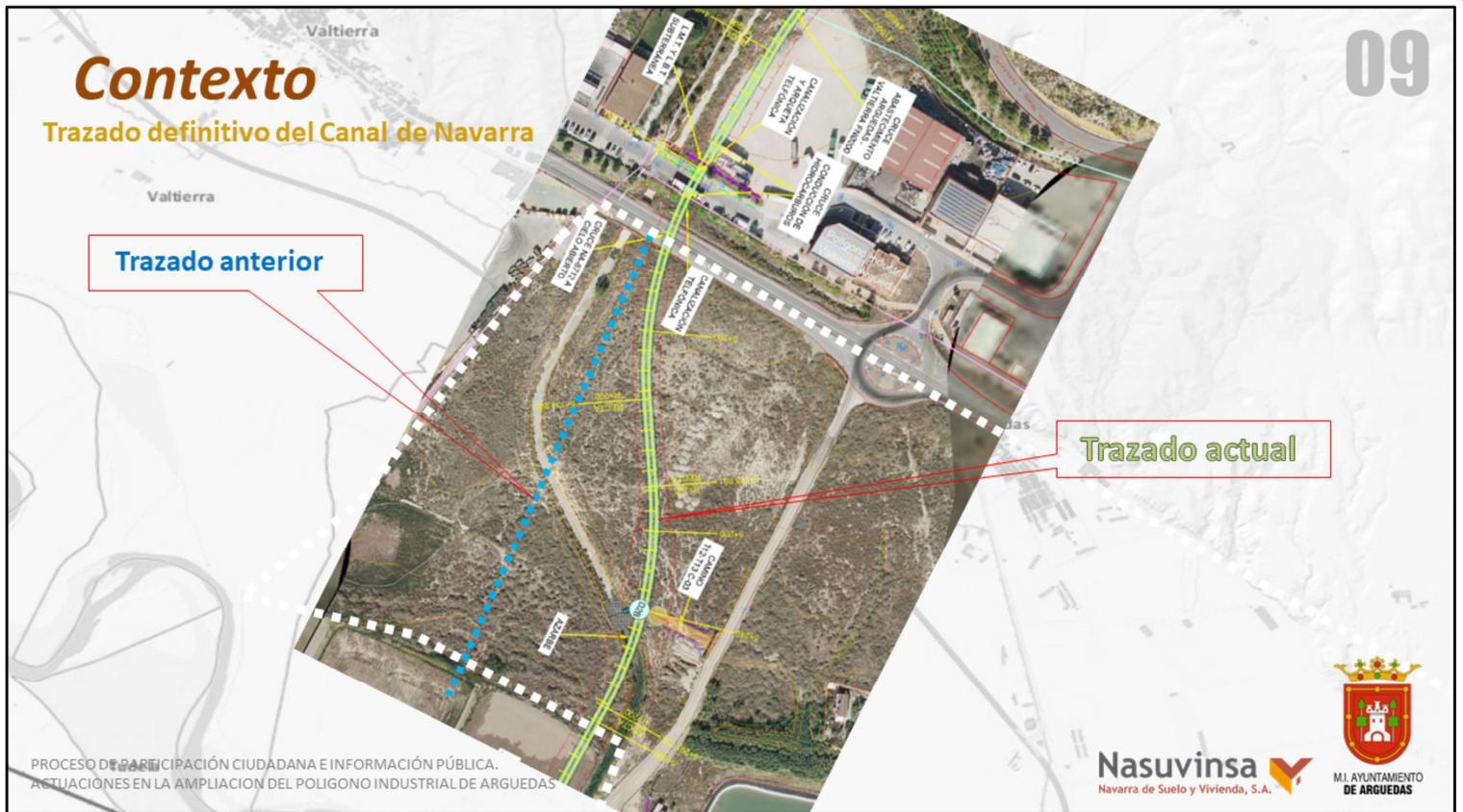
Ya hemos visto los motivos de la modificación. Profundizando más, de lo que se trata en definitiva es del cumplimiento del **Reglamento de Dominio Público Hidráulico**, y de las limitaciones que impone este y el organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Ebro, para el desarrollo de suelos afectados por la delimitación de la denominada “Zona de flujo Preferente”, y “Zonas Inundables” en sus diferentes periodos de retorno (años cada los que es previsible que se repitan las inundaciones). Esto es lo que han incorporado los diferentes planeamientos.

Pero, ¿qué es “zona de flujo preferente” que hemos nombrado varias veces?

Simplificando mucho, es la zona en la que, con periodos de recurrencia frecuentes, la avenida tiene una gran energía, y puede producir graves daños sobre las personas y los bienes.

La no autorización de alteración de las rasantes de los terrenos afectados por el “flujo preferente”, y por tanto de alteración de los límites del “flujo preferente”, obliga a **modificar sus usos**. La zona de flujo preferente es la más restrictiva, y solo podría ser destinada, en usos urbanos, a zonas verdes. No obstante, en modificación reciente del Reglamento, se permiten en esta zona Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDS). En zonas inundables de no flujo preferente y para ciertos periodos de retorno son autorizables ciertos usos que impliquen actividades constructivas, entre ellos los industriales.

En la imagen se refleja el plano del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) que, como se puede comprobar, es coincidente con las del Plan Municipal, y con el POT 5.



Por otra parte, el contexto de infraestructuras ha cambiado. Nos referimos al **Canal de Navarra** a su paso por Arguedas. Lo que en el momento de la redacción del Plan Municipal era un futuro, ya es un proyecto aprobado, con un trazado detallado, y unas limitaciones, que no coincide con lo previsto en el momento de realizar el PP y el PM. Y también afecta a la ordenación vigente, pues hay que respetar su trazado, recortando las parcelas de menor tamaño previstas en el plan vigente, y dispuestas junto al acceso.

Propuesta alternativas y conclusiones

10

A.1. Ambito actual

A.2. Ambito reducido



PARCELAS ZONA VERDE BALSA SUDS SUELO NO URBANIZABLE (SNU) LIMITE SUELO URBANIZABLE

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
ACTUACIONES EN LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE ARGUEDAS

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



Se proponen dos alternativas de ordenación básicas:

Alternativa A.1.: Ambito actual. Esta alternativa mantiene el ámbito de la ordenación actual como suelo urbanizable,

con las correcciones debidas a la inundabilidad:

- En zona de flujo preferente (trama de rayas), se prevén zonas verdes públicas y una balsa de laminación (parte de un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS) para las aguas pluviales), ya prevista originalmente, pero que cambia de lugar y tamaño, y se explicitaría en el planeamiento.

y con las correcciones debidas al nuevo trazado del Canal de Navarra:

- Nuevo límite de parcelas, dejando como zona verde el espacio irregular que queda entre el Canal de Navarra y la regata existente.

Alternativa A.2.: Ambito reducido. Esta alternativa reduce el ámbito de la ordenación actual como suelo urbanizable a la parte central, entre el Canal de Navarra y la carretera, dos límites geográficos muy claros, y clasificaría como no urbanizable (SNU) el resto de los suelos, en los que apenas hay limitaciones por inundabilidad. También se reduce el viario necesario.

En zona de flujo preferente (trama de rayas), se prevén zonas verdes públicas, menores que en la alternativa A1, y la balsa de laminación citada.

El suelo no urbanizable podría tener protección o preservación de varios tipos, que se

definirán y justificarán en el documento que se presente a trámite, que obviamente será similar al de su entorno próximo. La zona contigua a Valtierra podría ser desarrollada conjuntamente con la zona no inundable al sur de esta.

Conclusiones:

El coste de la A.1., la hace inviable. Además de que no parece justificable establecer una zona verde pública urbana de tales dimensiones y separada del resto del ámbito en un entorno rural.

El desarrollo de la parte contigua a Cadreita implica una definición geométrica irregular de parcela, un coste extraordinario de paso sobre regata y Canal, que recomiendan, en su caso, su desarrollo conjunto con la zona no inundable situada al sur.

Por todo ello, la alternativa elegida es la A.2.

Viabilidad económica

- El desarrollo urbanístico de la ampliación del Polígono Industrial de Arguedas implica, como costes directos, los gastos de urbanización (honorarios de proyectos y direcciones incluidos) y de infraestructuras exteriores, más gastos de obtención de suelo (expropiación).

Obras de urbanización	1.200.000 €
Honorarios	120.000 €
Terrenos e indemnizaciones	40.000 €
TOTAL	1.360.000 €

- La **previsión de dichos costes directos** (sin costes indirectos), para la alternativa A.2, dividido entre la superficie aproximada prevista de nuevas parcelas lucrativas de 59.000 m², resulta una repercusión o coste unitario aproximado de 23 €/m², ratio similar al de otras actuaciones comparables, lo que denota la viabilidad de la actuación.

Se valora con grandes cifras la previsión aproximada del coste directo de la alternativa A.2.