



NAFARROAKO PARLAMENTUKO

ALDIZKARI OFIZIALA

VII. legegintzaldia

Iruña, 2009ko ekainaren 4a

55. ZK.

A U R K I B I D E A

A SAILA:

Foru lege proiektuak:

—Foru Lege proiektua, Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legearen 103. artikulua aldatzen duena. Ekonomia eta Ogasun Batzordeak onetsitako irizpena (2. or.).

F SAILA:

Galderak:

—Galdera, Tuterako Reina Sofia Ospitaleko Errehabilitazio Zerbitzuaren egoerari buruzkoa, María Chivite Navascués andreak egin (3. or.).

G SAILA:

Txostenak, deialdiak eta Parlamentuko informazioa:

—Comptos Ganberako lehendakariaren Ebazpena, 2009ko maiatzaren 26koa, zeinaren bidez osatzen den erakunde horretan dauden datu pertsonalen zenbait fitxategiren deskribapena (4. or.).

—Zizurko eta Galarko Zendeetako lurzoruen salerosketari buruzko fiskalizazio txostena, Comptos Ganberak egin (5. or.).

A saila:
FORU LEGE PROIEKTUAK

Foru Lege proiektua, Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legearen 103. artikulua aldatzen duena.

EKONOMIA ETA OGASUN BATZORDEAK ONETSITAKO IRIZPENA

Ekonomia eta Ogasun Batzordeak Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legearen 103. artikulua aldatzen duen Foru Lege proiektuari buruz onetsitako irizpena Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin agindu dut, Legebiltzarreko Erregelamenduko 138. artikuluan ezarritakoa betez. Proiektu hori 2009ko martxoaren 24ko 22. Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Irizpenari buruz ez da zuzenketarik mantendu ezta boto partikularrik egin ere.

Iruñean, 2009ko ekainaren 3an

Lehendakaria: Elena Torres Miranda

IRIZPENA

Ekonomia eta Ogasun Batzordeak 2009ko 20an, 26an eta 29an egindako bileretan onetsia.

Foru Lege proiektua, Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legearen 103. artikulua aldatzen duena

ZIOEN AZALPENA

Foru lege honen bidez aldatzen da sozietatearen kontzeptua, orain arte Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legearen 103. artikuluan b) letran jasoa dena, hemendik aurrera sozietate publikoak izanen baitira Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren edo erakunde autonomoen partaidetza, zuzena nahiz zeharkakoa, ehuneko berrogeita hamarrekoa edo handiagoa dutenak; halatan, sozietate publikoa definitzen duen irizpidea bateratu eta kontzeptu bakar batean biltzen da, eta aldi berean saihesten

ondareari buruzko foru araudiaren arabera sozietate publikoak diren gainerakoek izaera galtzea Nafarroako Enpresa Korporazio Publikoa, S.M.P. sortzearen eta Nafarroako Enpresa Korporazio Publikoa S.M.P. izeneko sozietatea sortzeari buruzko foru legean aurreikusitako gainerako akzio eta sozietate-partaidetzak eskuratzearen ondorioz. Gainera, komeni den bezala, kontzeptuak homogeneizatzea lortzen da, batez ere Nafarroako Ogasun Publikoari buruzko apirilaren 4ko 13/2007 Foru Legearekin, arau hori ere egokituta baitago kontzeptu berri horretara aipaturiko foru legearen azken xedapenetako lehenaren bitartez.

Artikulu bakarra. Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legearen aldaketa.

Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legearen 103. artikuluko b) letra aldatu da, testu hau izateko:

“b) Sozietate publikoak. Halakotzat hartzen dira Foru Komunitateko Administrazioaren edo haren erakunde publikoek sozietatearen kapitalean duten partaidetza, zuzena, nahiz zeharkakoa, ehuneko berrogeita hamarretik gorakoa denean”.

Azken xedapenetako lehena. Foru lege hau erabateko gehiengoko foru legetzat kalifikatzea.

Foru lege hau gehiengo absolutua behar duen foru legea da, eta izaera hori dauka, Foru Eraentza Berrezarri eta Hobetzeari buruzko abuztuaren 10eko 13/1982 Lege Organikoaren 20.2 eta 45.6 artikuluen arabera.

Azken xedapenetako bigarrena. Indarra hartzea.

Foru lege honek Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hogeit egunera hartuko du indarra.

F saila:
GALDERAK

Galdera, Tuterako Reina Sofía Ospitaleko Errehabilitazio Zerbitzuaren egoerari buruzkoa.

MARÍA CHIVITE NAVASCUÉS ANDREAK EGINA

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2009ko ekainaren 1ean egindako bilkuran, Eledunen Batzarrari entzun ondoren, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

1. Izapidetzeko onartzea María Chivite Navascués andreak aurkeztutako galdera, Tuterako Reina Sofía Ospitaleko Errehabilitazio Zerbitzuaren egoerari buruzkoa.

2. Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin agintzea.

3. Osoko Bilkuran izapidetzea.

Iruñean, 2009ko ekainaren 1ean

Lehendakaria: Elena Torres Miranda

GALDERAREN TESTUA

Socialistas del Parlamento de Navarra parlamentu-taldeko foru parlamentari María Chivite Navascués andreak, Legebiltzarreko Erregela-

menduan ezarritakoaren babesean, honako galdera hau aurkeztu du, Osasun kontseilariak Osoko Bilkuran ahoz erantzun dezan:

Alderdi sozialistak jakin du zein egoeratan dagoen Tuterako Reina Sofía Ospitaleko Errehabilitaziorako Zerbitzua.

Errehabilitazio Zerbitzuko langileek idatzi bat igorri diote ospitaleko zuzendaritzari, eta bertan azaldu dituzte zerbitzu horretan denbora luzez jasaten ari diren gabeziak, zerbitzuaren funtzionamendu egokia eragozten baitute.

Informazio horiek ikusirik, alderdi sozialistak hau jakin nahi du:

Osasun kontseilariak ezagutzen al du egoera?

Hala bada, zer egingen du aipatu egoera konpontzeko?

Iruñean, 2009ko maiatzaren 27an

Foru parlamentaria: María Chivite Navascués

G saila:
TXOSTENAK, DEIALDIAK ETA PARLAMENTUKO INFORMAZIOA

Comptos Ganberako lehendakariaren Ebazpena, 2009ko maiatzaren 26koa, zeinaren bidez osatzen den erakunde horretan dauden datu pertsonalen zenbait fitxategiren deskribapena.

Comptos Ganberako lehendakariaren 2008ko abenduaren 18ko Ebazpenaren bidez –erakunde horretan dauden datu pertsonalen fitxategietako batzuk aldatu eta fitxategi berri batzuk sortzen dituena–, Sarrerren kontrolaren fitxategia eta Fiskalizazio fitxategia sortu ziren.

Aipatu ebazpena 2009ko otsailaren 9ko 17. Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. 2009ko martxoaren 3an, aplikatzekoa den araudiari jarraikiz, fitxategiei buruzko jakinarazpena egin zitzaion Datuak Babesteko Espainiako Agentziari, inskriba zitezten.

Datuak Babesteko Erregistro Orokorreko Zuzendariordetza Nagusiaren martxoaren 30eko jakinarazpenaren bidez, Fitxategi Publikoen arloko buruak adierazi zigun Comptos Ganberak onetsitako fitxategiak inskribatu zituztela Datuak Babesteko Erregistro Nagusian, Datuak Babesteko Espainiako Agentziaren zuzendariak emandako ebazpenekin batera. Halaber, adierazi zigun beharrezkoa zela igorritako fitxategi berrien zenbait alderdi osatzea.

Horrekin lotuta, Comptos Ganberako Gemma A. Sánchez Lerma legegariak, erakunde horren datuak babestearen arduraduna den aldetik, txosten bat eman du maiatzaren 22an. Txosten horretan proposatu du lehendakariak beste ebazpen bat eman dezan, horren bidez osatzeko lehendakariaren 2008ko abenduaren 18ko Ebazpenaren bidez sortu ziren kontrolari eta fiskalizazioari buruzko fitxategien deskribapena.

Horren ondorioz, kontuan hartuta txosten hori, eta Datu Pertsonalak Babesteko abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoaren 20.2 artikulua betetze

aldera, lehendakariak, bere eskumenak eta egin-kizunak baliatuta,

EBATZI DU:

Lehena.- Sarrerren kontrolaren fitxategiaren deskribapena osatzea, Datuak Babesteko Espainiako Agentziari jakinarazitako informazioaren arabera, eta zehaztea fitxategi horretan jasotzen diren datu bereizgarriak ondokoak direla: izen-abizenak, telefonoa, helbidea eta NAN zenbakia. Halaber, zehaztu behar da datuak tratatzeko sistema ez dela automatizatua, eskuzkoa baizik.

Bigarrena.- Fiskalizazio fitxategiaren deskribapena osatzea, Datuak Babesteko Espainiako Agentziari jakinarazitako informazioaren arabera, eta zehaztea fitxategi horretan jaso ahalko diren datu bereziki babestuak ondokoak direla: sindikatuekiko afiliazioa eta osasunari buruzkoak. Fitxategi horretan jaso ahalko diren datu bereizgarriak, berriz, ondokoak dira: izen-abizenak, telefonoa, helbidea, NAN zenbakia, Gizarte Segurantzaren edo mutualitatearen zenbakia eta langile erregistroaren zenbakia. Datuen tratamendurako erabilitako sistema automatizatua eta ez-automatizatua da (sistema mistoa).

Hirugarrena.- Ebazpen hau igortzea Datuak Babesteko Espainiako Agentziari, inskripzioari buruzko espedientean sartze aldera, fitxategiak ez baitira aldatu inskribatu zirenetik; jakinaraztea Comptos Ganberako idazkari nagusiari eta administratzaileari; eta igortzea Nafarroako Aldizkari Ofizialera eta Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialera, argitaratua izan dadin. Iruñean, 2009ko maiatzaren 26an.

Nafarroako Comptos Ganberako lehendakaria:
Luis Muñoz Garde

Zizurko eta Galarko Zendeetako lurzoruen salerosketari buruzko fiskalizazio txostena, Comptos Ganberak egina.

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2008ko irailaren 22an eginiko bilkuran, erabaki zuen Comptos Ganberak Zizurko eta Galarko Zendeetako lurzoruen salerosketari buruz egindako fiskalizazio txostena, argitara dadila agintzea.

Iruñean, 2008ko irailaren 22an

Lehendakaria: Elena Torres Miranda

Zizurko eta Galarko Zendeetako lurzoruen salerosketari buruzko fiskalizazio txostena, Comptos Ganberak egina

AURKIBIDEA

Egindakoaren laburpena (5. or.).

I. Sarrera (6. or.).

I.I. Eskaera (6. or.).

I.II. Operazioaren laburpena (7. or.).

I.III. Administrazio publikoaren jarduera etxebizitzaren arloan (7. or.).

II. Helburua, norainokoa eta mugak (9. or.).

III. Ondorio orokorrak (9. or.).

III.I. Hirigintza-eskubideen merkatu-balioari buruz (9. or.).

III.2. Lurzoruaren balioa, ideia-lehiaketako eredia aplikatuta (10. or.).

III.3. Merkatu-balioa lehiaketaren oinarriekin bat datorren, salerosketa-kontratuaren legezkotasuna, eta lurzorua eskuratzeko prozesu osoaren legezkotasuna (10. or.).

III.4. Bestelako alderdi batzuei buruz (11. or.).

IV. Iruzkina (12. or.).

IV.1. Lurzoruaren prezioak beste operazio batzuetan (12. or.).

IV.2. Administrazioaren jarduera (13. or.).

IV.3. Zer informazio dagoen (13. or.).

IV.4. Azterketa ekonomikoak (15. or.).

IV.5. Lurzorua eskuratzeko lehiaketa (15. or.).

IV.6. Kontratuari dagokionez (16. or.).

IV.7. Ideia-lehiaketa eta udalez gaindiko plan sektoriala (16. or.).

IV.8. Magnitude nagusiak (16. or.).

IV.9. Lurzorua eskuratzeko lehiaketaren kontrako errekursoak (22. or.).

IV.10. Herrigune berri baten sorrera (23. or.).

IV.11. Operazioaren saldoa administrazioarentzat (25. or.).

I. Eranskina. Babes ofizialeko etxebizitzaren ezaugarriak (26. or.).

II. Eranskina. Egoera-planoa (27. or.).

Nafarroako Gobernuko Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak aurkeztutako alegazioak (28. or.).

Aurkeztutako alegazioei Comptos Ganberak emaniko erantzuna (29. or.).

EGINDAKOAREN LABURPENEA.

Izquierda Unida de Navarra-Nafarroako Ezker Batua Foru Parlamentarien Elkarteak hala eskatuta, fiskalizazio-txosten bat egin da, "Nafarroako Gobernuak lurzoru-salerosketako operazioak (Zizur Zendeetan Desarrollo Sostenible de Navarra-ri 300 hektarea lurzoru salerostea, eta Galar Zendeetan Lakora, SLri 21,67 hektarea salerostea) direla-eta hirugarrenen aurrean hartu eta onartu dituen betebeharrak eta eskubideei" buruz.

Lurzoruak eskuratzeko, lehiaketa publikoa egin zen, eta han jabeek lurzoruak eskaini zizkieten Nafarroako Gobernuari.

Kontraprestazio moduan, Nafarroako Gobernuak eraikitzeko lurzorua eman zien saltzaileei, aurkeztutako eta onartutako eskaintzan proposatutakoaren arabera.

Nasursa izeneko Gobernuaren sozietate instrumentalak ideia-lehiaketa bat deitu zuen, aurkeztutako eskaintzan oinarrituta, eta ebazpena eman ondoren, Udalez Gaindiko Plan Sektoriala (PSIS) egitea agindu zuen, ideia-lehiaketan oinarriturik; gaur egun, eratze-bidean da.

PSIS plana onarturik, lurzoruaren saltzaileak eraikinak eta lokalak eraikitzen has daitezke, kudeaketa- eta urbanizazio-tresnak zehaztu ondoren.

PSIS planean eta bere garapenean zehaztuko dira operazioaren ezaugarri guztiak; hala nola etxebizitzaren kopurua, banaketa, urbanizazio-mota,

etab. Beraz, honako datu hauek behin-behinekoak dira.

Nafarroan inoiz egin den hirigintza-operaziorik handiena da: aurreikuspenen arabera, 19.000 etxebizitza eraikiko dira, merkataritzako lokalez eta hirugarren sektorerako eta ekoizpenerako lokalez gain. Horien merkatu-balioa 3.935 milioi euro ingurukoa da (655.000 milioi pezeta). 50.000 pertsonaritzako hiri berri bat izanen litzateke, Nafarroako bigarren handiena. Urbanizazio horrek Bideko Autobideari eraginen dio, bai eta egungo komunikazio-bideei ere.

Egindako lanetik, Ganbera honek zera ondorioztatzen du:

- Operazioaren izaera ikusirik, ezin da eraikuntza-eskubideen merkatu-balioa finkatu, eta egokia goa dirudi lurzoruaren balioa finkatzea, ideia-lehiaketako eredia ezarrita.

- Ereditu horren arabera, lurzoruaren balioak 367 milioi euroko saldoa du, aurreikusitako urbanizazioa kontuan hartu gabe.

- Operazioaren ezaugarriak kontuan hartuta, baldintzak oso zabalak ziren eta eskaintzetan haren ezaugarri asko zehaztu zitezkeen. Esan liteke, oro har, bai lurzoria eskuratzeko prozesuak bai izenpetutako kontratuek legeak ezarritako baldintzak betetzen dituztela. Dena dela, aurkeztutako eskaintzan aipatzen den aukera dela eta, hau da, saltzaileek Nafarroako Gobernuari dagozkion partzeletan sustatze- eta eraikitze-lanak egin ahal izateko, legeria indarduna hartu behar da kontuan. Izan ere, partzela horiek (Lur Publikoen Foru Bankuaren barruan daude) besterentzeko (eskaintzan aurreikusia) edo haietan sustatze- eta eraikitze-lanak egiteko, oro har, lehiaketa publikoa egin behar da, Lurralde eta Hirigintza Antolamenduaren Foru Legeak (LFOTU) xedatutakoari jarraikiz. Bestalde, alderdien artean urbanizazio-gastuak banatzeari buruz eskaintzetan nahiz kontratuetan jasotzen diren klausulen arabera, saltzaileek beren gain hartu behar dituzte LFOTU legeak lurzoruaren jabeek ezartzen dizkien betebeharrak guztiak.

- Oro har, etxebizitza-eskariari buruzko azterketek hainbat aldagai hartzen dituzte kontuan, baina banan-banan. Etxebizitzari, ordea, elkarri lotutako aldagai askok eragiten diote.

- Ez da aurreikuspenik egin hiri berriaren administrazio-konfigurazioari buruz.

- Txostenean, halaber, hainbat datu eta informazio jasotzen da, bai eraikitako etxebizitzaren gainean, bai eskariaren gainean, bai etxebizitzaren eta biztanleen eboluzioaren gainean, etab.

Egindako lanaren ondorioz, Comptos Ganbera honek hau gomendatzen du:

- *Etxebizitza-sektorearen analisi sistematikoa eta jarraitua egitea eta, horretarako, zuzenean eragiten dioten zenbait aldagai batera aztertzea; esaterako, hauek: etxebizitza-eskaria eta -premia, hutsik dauden edo egon daitezkeen etxebizitzak, familia-ereduen tamaina, ekonomia-baliabideak, etab. Horrenbestez, etxebizitza-premiari erantzuteko administrazioak eduki behar dituen baliabideak aztertzea ere gomendatzen da.*

- *Tankera honetako operazioetan, ordenamendu juridikoari jarraikiz, ahal dela komunitatearen esku jarri behar dira erakunde publikoen hirigintza-lanak sortutako gainbalio gehienak.*

- *Neurri honetako lanei heldu aurretik, Administrazioak hainbat azterketa eduki behar ditu, aldagai desberdinak kontuan hartuz –operazioaren premia eta bestelako aukerak, urbanizazio-lanak, egin beharreko hornidurak, komunikazio-sistemak, zerbitzuak, etab.–, eragin handia baitute operazio-kargak eta onurak banatzeko orduan.*

- *Horren ildotik, sustatze- eta eraikitze-lanei ekin aurretik, kokagune berriaren administrazio-eredia zehaztea.*

I. SARRERA

I.1. ESKAERA.

2007ko irailaren 24an egindako bilkuran, Nafarroako Parlamentuko Eledunen Batzarrak adostu zuen, Izquierda Unida de Navarra-Nafarroako Ezker Batua foru parlamentarien elkartearen eskariz, Nafarroako Comptos Ganberari eskatzea fiskalizazio-txosten bat egin zezan “Nafarroako Gobernuak lurzoru-salerostetako operazioak (Zizur Zendea Desarrollo Sostenible de Navarra-ri 300 hektarea lurzoru salerostea, eta Galar Zendea Lakora, SLri 21,67 hektarea salerostea) direla-eta hirugarrenen aurrean hartu eta onartu dituen betebeharrak eta eskubideei buruz.

Eta, zehazki, txostenean alderdi hauek aztertzea eskatzen dugu:

Nafarroako Gobernuak Desarrollo Sostenible de Navarra-ren eta Lakora, SLren alde aitorturiko hirigintza-eskubideen merkatu-balioa, eta ea hori bat datorren bizitegi-lurzoruak eskuratzeko lehiaketaren oinarriekin eta administrazio-baldintzen orriarekin.

Batetik Nasursa sozietate publikoaren, eta bestetik Desarrollo Sostenible de Navarra-ren eta Lakora, SLren artean izenpeturiko salerosketakontratua legezkoa den ala ez.

Deialdia egin eta ebazpena arte, Nafarroako Gobernuak lehiaketa publiko bidez eskuratutako bizitegi-lurzoruen prozesu guztia legezkoa den ala ez.”

I.II. OPERAZIOAREN LABURPENA

Nafarroako Gobernuak 2005eko uztailean lehiaketa publiko bat deitu zuen, Nafarroa osoan bizitegi-lurzoruak eskuratzeko.

Nafarroako Gobernuak 2006ko otsailean ebatzi zuen lehiaketa, eta Nasursa enpresa publikoaren bidez eskuratu zituen, besteak beste, Zizur Zendea 300 hektarea eta Galarren 21,67. Kontratuak 2006ko ekainean eta abuztuan egin ziren, eta salerosketako eskriturak 2007ko ekainean.

Zizur Zendeako 300 hektareak (3.000.000 m²) Gendulaingo Jaurerriaren zati dira. Lurrak Nafarroako Eraikitzaileen eta Sustatzaileen Elkarteak eratutako Desarrollo Sostenible S.L. enpresatik eskuratu ziren, hark jabeengandik eskuratu ondoren. Galarreko 21,67 hektareak Lakora S.L. enpresatik eskuratu ziren. Bi partzelak batera hartzen direnez eta kontratuak oso antzekoak direnez, txostenean biak batera hartzen dira saltzailatzat. II. eranskinean, bi lursailen kokapenaren plano bat eta argazki batzuk datoz.

Nasursak ez zuen erosketa eskudirutan egin, baizik eta saltzaileari lur horietan eraikitzeko eskubideak emanez. Aurkezturiko eskaintzaren arabera, 19.000 etxebizitza inguru eraikitzea aurreikusten da, hau da, 50.000 biztanletik gora biziko lirateke; ondorioz, Foru Komunitateko bigarren hiririk handiena izanen litzateke. Beraz, eragin handiko ekimena da, Iruñerrian ez ezik, Foru Komunitate osoan.

Operazioaren garrantzia ikusten da bere balorazioan: 3.935 milioi euro inguru (655.000 milioi pezeta).

Eskaintzan zehaztuta daude hirigintzako zenbait alderdi: aprobetxamenduak, babesturiko etxebizitzaren ehunekoak, administrazioaren eta eskaintzaileen arteko banaketa, etab.

Lurzoruen balioaren ordainetan, eraikigarritasuna honela banatuko dela jasotzen da eskaintzetan, legezko lagapenak kendu ondoren (%10):

- Bizitegi-eraikigarritasuna. 1.943.450 m²-ko azalera gordinarekin, % 20 Nafarroako Gobernuari dagokio, eta gainerako % 80, saltzaileei.

- Ekoizpen-erabilerak. 268.062 m²-ko azalera gordinarekin, % 50 Nafarroako Gobernuari dagokio, eta gainerako % 50, saltzaileei.

- Merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilerak. Eraikitako azalera gordina (160.837 m²) Nafarroako Gobernuaren eta saltzaileen artean erdi bana eginen da.

Nafarroako Gobernuak eskaintzak onartu ondoren, Nasursak, 2006ko uztailean, zonaldea antolatzeko ideia-lehiaketa bat deitu zuen, aurkezturiko eskaintza oinarri zuena.

Idea-lehiaketa ebatzi ondoren, 2007ko ekainean, Udalez Gaindiko Plan Sektorial bat (PSIS) egitea agindu zen, gaur egun eratze-biden dagoena. PSIS plana ideia-lehiaketa irabazitako eskaintzari jarraikiz ari dira egiten, eta Nafarroako Gobernuak onartu beharko du. Orduantxe zehaztuko dira operazioaren nondik norako guztiak, eta azterketak egin ahal izanen dira behin betiko datuekin, nahiz eta jarduera bakoitza bere aurrekoak baldintzatzen duen.

Prozesuaren kontrako hainbat errekurtsio jarri dira auzibidean.

I.III. ADMINISTRAZIO PUBLIKOAREN JARDUERA ETXEBIZITZAREN ARLOAN

Nafarroako Gobernuak lurzorua eskuratu, eta lurzoru-erreserba bat sortzearen eta etxebizitzaren merkatuan esku hartzearen jatorria Konstituzioaren 47. artikuluan dago. Hau aipatzen da bertan: “Espainiar guztiek dute etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea. Botere publikoek bideak jarriko dituzte eskubide hori gauzatzeko, eta dagozkion arauak ezarriko dituzte, interes orokorrari begira arautuz lurzoruaren erabilera, espekulaziorik egon ez dadin.

Erkidegoak parte izanen du erakunde publiko- en hirigintzak eragiten dituen gainbalioetan”

Arau hori jasota dago Espainiako Konstituzioko lehen tituluko III. kapituluaren, “Politika sozial eta ekonomikoaren printzipio zuzentzaileak” izenburupean. “Eskubide sozial” deritzenetako bat da, eta ez norbanakoaren oinarrizko eskubide edo publikoen eta politikoen multzokoa, zeinak Espainiako Konstituzioko lehen tituluko II. kapituluaren araututa baitaude. Ez du eragiten herritarren egiazko eskubide subjektibo baten sorrera, baizik eta botere publikoari zuzenduriko agindu bat. Printzipio hutsak dira, eta haien eraginkortasuna mugatzen da legedi positiboak, epaileen jarduna eta botere publikoen jokabidea gidatzera. Lege bidez zehazturiko eskubideak dira. Estatuak lege batean aitortzen ez dituen arte, ez dira galdagarriak ez jurisdikzio arruntetan ez konstituzionalean (Espainiako Konstituzioko 53.3 artikulua), aipaturiko II. kapituluaren jasotako oinarrizko eskubide eta askatasun publikoak ez bezala, zeinak bereziki babestuta baitaude, Espai-

niako Konstituzioko 53.1 eta 2 artikuluen arabera.

Hirigintzaren, lurralde-antolamenduaren eta etxebizitzaren gaineko ahala duenez, Nafarroako Foru Komunitateak etxebizitza-eskubideaz Konstituzioak agintzen duena betetzeko ahala, ahalmena eta betebeharrak ditu, eta horretarako aldarrikatu ditu Lurralde Antolamenduaren eta Hirigintzaren 35/2002 Foru Legea eta Etxebizitzaren 8/2004 Foru Legea.

Lehenbizikoaren helburuak dira, besteak beste, Nafarroaren garapen iraunkorra; naturako gune, baliabide eta elementuak babestea; nekazaritza-, abeltzaintza- edo basogintza-balioa duten guneak zentzuz erabiltzea; hiri-ingurunea hobetzea, lurzoruaren erabilerak arautuz ekonomia- eta gizarte-aurrerapena orekatuak eta iraunkorrak izan daitezzen; lurzoruaren eta etxebizitzaren espekulazioa saihestea; hirigintzatik sortutako onurak eta kargak zuzen banatzea.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko araudi orokor hori areago zehazten da ekainaren

24ko 8/2004 Foru Legean, Nafarroako etxebizitzaren babes publikoari buruzkoan, non babestutako etxebizitza-motak zehazten baitira:

a) Babes ofizialekoa, erregimen orokorrekoa nahiz berezikoak izan. Lurzoruaren kostuak eta urbanizazioak ez du gaindituko gehienezko prezioaren % 17,5.

b) Tasatua. Lurzoruaren kostuak eta urbanizazioak ez du gaindituko % 20.

c) Hitzartutako prezioak. Lurzoruaren kostuak ez du gaindituko gehienezko salmenta-prezioaren % 21,5.

Etxebizitza horiek ohiko bizileku iraunkorrak izanen dira, eta gehienez ere sei hilabeteko epean bete beharko dira, behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita; alokatzeko badira, aldiz, epe hori hiru hilabetekoa izanen da.

Babestutako etxebizitzek azalera hauek eduki behar dituzte:

Etxebizitza-mota	Orokorra	Familia ugariak
Babes ofiziala	90 m ² edo gutxiago	120 m ² edo gutxiago
Tasatua	120 m ² edo gutxiago	140 m ² edo gutxiago
Hitzartua	120 m ² edo gutxiago	140 m ² edo gutxiago

Nafarroako Administrazio Publikoen helburu nagusi gisa jasotzen da, besteak beste, etxebizitza-eskaintza benetako premien arabera izatea. Horretarako, Nafarroako Gobernuak 2004-2008 bitartean babes publikoko 13.000 etxebizitzaren eraikuntza sustatzeko eta bermatzeko konpromisoa hartu du.

18. artikuluan jasotzen denez, babestutako etxebizitzak deialdi publikoaren bidez eta baremoa aplikatuz esleituko dira.

Oro har, babestutako etxebizitzaren araubideak hogeita hamar urteko indarraldia izanen du, behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita.

II. HELBURUA, NORAINOKOA ETA MUGAK

Txostenaren helburua da Nafarroako Parlamentuak egindako eskaerari erantzutea. Jarduketa honen garrantzia ikusirik, eskaera hau osatze aldera, komenigarria iruditzen zaigu Administrazioak hirigintza- eta etxegintza-arloetan duen jardueira aztertzea, zeina herritarren etxebizitza-eskariari erantzuteko sortua den. Era berean, egindako lana hobeto ulertzeko egokiak iruditu zaizkigun alderdiak ere aipatu ditugu.

Lan hau egiteko, Lurralde, Etxebizitza eta Hirigintza Antolamendurako Departamentuak eta Nasursak gure esku utzitako espedienteak aztertu dira; hain zuzen ere, honi buruzkoak:

- Lurzorua eskuratzeko lehiaketa.
- Gendulain antolatzeko ideia-lehiaketa.
- PSIS planaren idazketa esleitzea.
- Aurkeztutako errekursoak.

Orobat, espedienteetako gehitzeko balio izan duen informazio osagarria ere erabili da, batez ere hirigintzari eta etxebizitzari buruzko alderdi orokorrei dagokienez.

Lana burutzen ari ginela, Udalez Gaindiko Plan Sektoriala ere eratze-bidean zen. PSIS plana onesteak eragin handia izanen luke operazioaren funtsezko alderdi batzuen zehaztapenean. Horrek, beraz, gure lana baldintzatzen du.

Azterketa-lana otsaila eta ekaina bitartean egin zen auditoriako teknikari baten eta auditore baten artean, Nafarroako Comptos Ganberako zerbitzu juridiko, informatiko eta administratiboan laguntzarekin.

Lan hau egiteko, Espainiako Estatuko Kanpo Kontroleko Organo Publikoen Koordinazio Batzordeak onetsiriko sektore publikoko auditoriako printzipioei eta arauari jarraitu zaie, zeinak Comptos Ganberak bere eskuliburuetan garatu baititu. Lanean, halaber, beharrezkotzat jo ditugun hautapen-proba eta prozedura teknikoak sartu ditugu, lanaren inguruabarren eta helburuen arabera.

Txostena lau epigrafetan egituratzen da: lehenbiziko bietan sarrera, helburua, norainokoa eta mugak jasotzen dira; hirugarrenean, lan honen ondorio nagusiak eta gomendioak; laugarrenak hamar azpi-atal ditu, ondorioen azalpenak emateko edo txostena eta operazioa hobeto ulertzeko. Bi eranskin gehitzen dira.

Eskerrak eman nahi dizkiegu Nafarroako Gobernuak langileei, batez ere Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari, bai eta Nasursa enpresa publikoari ere, lan hau egiteko emandako laguntzagatik.

III. ONDORIO OROKORRAK

Epigrafe honetan, I.I. Eskaera izeneko epigrafeko hiru galderetatik ateratako ondorioak jasotzen ditugu, bai eta lanaren ondorio nagusiak ere, aurrekoak osatu edo hobeto ulertzen laguntzen dutenak:

III.1. HIRIGINTZA-ESKUBIDEEN MERKATU-BALIOARI BURUZ

Ondoren aipatzen ditugun arrazoiengatik, ezin dugu kalkulatu hirigintza-eskubideen merkatubalioa; hala ere, III.2 epigrafean, lurzoruaren balioaren hurbilpen bat egin dugu, eta han, zeharka bada ere, eskubideen balioa adierazten da. Erabilitako metodoa ez da ofiziala, baizik eta Administrazioak espediente honetan erabilitakoa.

- Bere tamainagatik eta ezaugarriengatik ezohikoa den operazio honetan, hiru unetan hitz egin daiteke prezioari buruz:

a) Desarrollo Sostenible-k Gendulain Jaurerriko lursailak eskuratzean. Erosketa hori, bistan da, ez dago administrazio-espedientearen barruan.

b) Nasursak lursail horiek Desarrollo Sostenible-tik eta Lakoratik eskuratzean. Ez da eskudirutan ordaintzen, baina, ondorio fiskalatarako, 30 euro/m² zehazten da.

c) Etorkizunean sustatzaileek etxebizitzak eta lokalak saldutakoan. Orduan berreskuratu beharko lituzkete inbertsioak eta, baleude, baita irabaziak jaso ere.

Aurrekotik ikusten denez, lurzoruaren salmenta dago, eta etxebizitzaren eta lokalen salmenta egon da; beraz, zeharka bakarrik hitz egin daiteke hirigintza-eskubideen salmentaz. Egokiagoa litzaiteke esatea lurzoruaren balio naturala (lurzoru landatarrak) handitu egingen dela PSIS plana onestean eta sustatzaileak etxebizitzak saltzean jasoko direla eskubideak.

- Merkatu-balioaren konparazio bat egiteak zera eskatzen du:

=> Ondasun konparagarrien merkatu adierazgarri bat egotea.

=> Transakzioei edo eskaintzei buruz nahiko datu edukitzea, ondasunen transakzioak homogeneizatu ahal izateko.

=> Hainbat transakzio konparagarri egotea.

Bistan da baldintza horiek ez zaizkiola egokitzeko 3.000.000 m²-ko lurzoru eskuratzeko eskaintza bati.

- Beste operazio batzuetako lurzoruaren prezioei buruz lortu ditugun datuak (IV.I epigrafean jasoak) ezin dira konparatu txosten honetakoeekin, beren data edo ezaugarriengatik.

III.2. LURZORUAREN BALIOA, IDEIA-LEHIAKETAKO EREDUA APLIKATUTA

Metodo honen bitartez zehazten da lurzoruari etxebizitzaren salmenta-balioaren zer parte dago-kion.

Araudi indardunak dioenez, adibidez BOEen kasuan, lurzoruaren eta urbanizazioaren gehie-nezko balioak ezin du gainditu salmenta-balioaren % 17,5.

IV.7 epigrafean aztertu dugu balio hori, eta haxe da emaitza:

Lurraren eragina	835 milioi euro
Derrigorrezko lagapena, % 10 kargarik gabe	-84
Lurzoru urbanizatuaren eragina	751
Aurreikusitako urbanizazioa	-384
Aldea	367
Lurzoruaren balioa 30 euro/m ² -tan	-115
Operazioaren marjina	252 milioi euro

Hau da, orain ditugun datuekin, aurreikusitako etxebizitzak eta lokalak salduko balira, lurzoruari legokiokkeen parte 835 milioi eurokoa litzateke. Kopuru horri derrigorrezko lagapena eta aurreiku-sitako urbanizazio-kostuak (384 milioi) kentzen bazaizkio, aldea 367 milioikoa da. Milioi horiei lur-zoruaren balio teorikoa kentzen badiegu, ondorio fiskaletarako 30 euro/m²-tan jarria, operazioak oraindik 252 milioi euroko marjina dauka, eta hori, ideia-lehiaketako oroitidazkian azaltzen denez, aurreikusitako urbanizazioa edo sistema orokorrak hobetzeko erabiliko da.

III.3. MERKATU-BALIOA LEHIAKETAREN OINARRIEKIN BAT DATORREN, SALEROSKETA-KONTRATUAREN LEGEZKOTASUNA, ETA LURZORUA ESKURATZEKO PROZESU OSOAREN LEGEZKOTASUNA

Operazio hau ez da batere ohikoa eta, bere ezaugarriak direla eta, oso baldintza zabaletatik abiatzen da.

Prozesu honen kontrako zenbait errekurtsio jarri dira, eta epaia eman den kasuetan, Nafarroako Gobernuaren aldekoa izan da.

Bestalde, "Mugak" izeneko epigrafean adierazi denez, PSIS plana onetsi arte ezin esan daiteke

prozesua nahikoa zehazturik dagoenik behin beti-ko ondorioak ateratzeko.

Gure iritziz, bai lurzoru eskuratzeko prozesu-ak bai izenpetutako kontratuek legeak ezarritako baldintzak betetzen dituzte.

Dena dela, zehaztapen hauek egin beharra dago:

- Aurkeztutako eta onartutako eskaintzak jasozten du Nafarroako Gobernuari dagozkion partzeletan etxebizitzak sustatzea eta eraikitzea. Partze-la horiek Lurzoru Publikoaren Foru Bankuko parte izanen dira, eta besterentzea, sustatzea eta eraikitzea lehiaketa publikoaren bidez egin beharko dira. Beraz, momentua iritsitakoan, araudi indardu-nean zehaztutako izapideak egin beharko dira, partzela horietan jardutekotan.

- Urbanizazio-gastuak alderdien artean bana-tzeari buruz, saltzaileek beren gain hartu beharko dituzte LFOTU legeak lurzoruen jabeei ezarritako betebeharrak guztiak, barne direla jasotzen dituzten lurzoru eraikigarriak urbanizatzeko kostuak, lehiaketa aurkeztutako eskaintzak betez.

Operazioa aztertu ondoren eta bere ezaugarri-ak kontuan hartuta, ondorioztatzen da Lurzoru Publikoaren Foru Bankurako izanen direla, soil-soilik, banaketan Nafarroako Gobernuari dagozki-on partzelak.

III.4. BESTELAKO ALDERDI BATZUEI BURUZ

Ondorio honetan, gure lanean ikusitako beste alderdi osagarri batzuk jaso ditugu, gure ustez prozesua hobeto ulertzen laguntzen dutenak.

- Ezin izan dugu eskuratu azterketa ekonomik, sozialik edo beste edonolakorik, baloratzen duenik operazioa bere osotasunean eta Administrazioari eraginen dizkion ondorioak, kontuan hartuta zerbitzu-premiak, azpiegiturak eta abar.

- Oro har, etxebizitza-eskariari buruzko azterketek hainbat aldagai hartzen dituzte kontuan, baina banan-banan. Etxebizitzari, ordea, elkarri lotutako aldagai askok eragiten diote.

- PSIS plana onetsi ondoren, behin kudeaketa-eta urbanizazio-tresnak zehaztuta, esleipendunak has daitezke eraikitzen. Beraz, data horretatik aurrera, Lurzoru Publikoaren Foru Bankuan geratuko dira administrazioak esku hartzeko partzelak, eta, beraz, lur horiek Nafarroako Gobernuak libreki erabili ahal izanen ditu.

- Operazio hau Mendillorri edo Sarrigurenekoaren antzekoa da, baina askoz handiagoa: egiazki, “hiri berri” bat sortzea da, baina Iruñerriaren barruan. Eskualdeko Hirigintza Arauen (NUC) paragrafo honetan dator justifikazioa: “Dena dela, era berean, tresnak onartzeko orduan kontuan hartu beharreko irizpide izan daitezke gizarte-intereseko zenbait arrazoi, hain zuzen ere, babes publikoko araubideren bateko etxebizitzak sustatzearekin zerikusia dutenak, sustapen pribatuetan zein publikoetan edo Nafarroako Gobernuaren lurzoru-eta etxebizitza-politiketan berariaz sartzen diren sustapenetan”.

- Administrazioak, PSIS plana onartuta, urbanizazioaren ezaugarriak baldintzatuko ditu, bai eta bere kargak eta eskuratu daitezkeen irabaziak ere. Operazioa hainbestekoa izanik, edozein aldaketa dagoela, oso txikia bada ere, alterazio handiak egon daitezke helburuetan. Kasu honetan, kontuan hartu behar da, batetik, eraikuntza-bolumena

oso handia dela eta, bestetik, landa-lurrean eta herriguneetatik kanpo eginen dela. Beraz, edozein urbanizaziok behar dituen hornidurez gain, beste behar batzuk ere izanen ditu, hala nola garraioa eta “hiri berriaren” administrazio-konfigurazioa.

- Nafarroako Gobernuak eskaintza onartzean, hiru urteko epea ezartzen da, 2009ko otsailean amaitzen dena, administrazioak egitura-zehaztapenak onar ditzan, zeinak PSISen zehaztuko baitira zehaztapen xehatuekin batera. Hala ez balitz, kontratua suntsiarazteko eska dezakete saltzaileek, eta lurzoruaren titulartasuna itzuliko litzaieke, beste inolako kalte-ordainen eskubiderik gabe.

Egindako lanaren ondorioz, honako hau gomendatzen dugu:

Oro har

- *Etxebizitza-sektorearen analisi sistematikoa eta jarraitua egitea, eta kontuan hartzea zuzenean eragiten dioten aldagai batzuk: etxebizitza-eskara eta -premia, hutsik dauden edo egon daitezkeen etxebizitzak, familia-ereduen tamaina, ekonomia-baliabideak, eta abar, eta, ondorioz, etxebizitza-premiari erantzuteko administrazioak eduki behar dituen baliabideak aztertzea.*

- *Tankera honetako operazioetan, ordenamendu juridikoaren arabera, ahal dela erkidegoaren esku jarri behar dira erakunde publikoen hirigintza-lanek sortutako gainbalio gehienak.*

Gendulainen kasuan:

- *Neurri honetako lanei heldu aurretik, Administrazioak hainbat azterketa eduki behar ditu, aldagai desberdinak kontuan hartuz –premiak eta bestelako aukerak, urbanizazio-lanak, beharrezko hornidurak, komunikazio-sistemak, zerbitzuak, etab.–, eragin handia baitute operazioko kargak eta onurak banatzeko orduan.*

- *Horren ildotik, sustatze- eta eraikitze-lanei ekin aurretik, kokagune berriaren administrazio-eredua zehaztu behar da.*

IV. IRUZKINAK

Epigrafe honetan, egin dugun lanetik ateratako ondorioak laburtzen ditugu, edo hobeto ulertzen laguntzen duten alderdiak. Iruzkin hauek aurreko epigrafeko ondorio orokorrei eutsi eta, gainera, haiek zabaldu egiten dituzte. Era horretan, lurzoruerosketaren eta administrazioak etxebizitza-arloan egindako lanaren ikuspegi orokor bat eskaintzen da.

A) OROKORRAK**IV.I. LURZORUAREN PREZIOAK BESTE OPERAZIO BATZUETAN**

Nafarroako Gobernuak esku hartu duen beste operazio batzuetan lurzoruak izandako balioak jaso ditugu hemen. Operazioen ezaugarriak, lurzoru-motak eta operazioak zer urtetan egin ziren ikusita, argi dago emaitza hauek ezin direla konparatu Zizur eta Galar Zendeetako lurzoruak eskuratzearekin.

a) Sarriguren Ekohiria birpartzelatzeko Nafarroako Foru Komunitateak lurzoruari jarritako balioa.

Urtea	m ² /partzela	Eskuratzea	Lurzorua	Prezioa/m ²
1991	1.454.296	Salerosketa	Nekazaritza	0,75 euro/m ²
1991	14.000	Desjabetzea	Nekazaritza	2,64 euro/m ²
1997	29.930	Trukea	Nekazaritza	0,37 euro/m ²

b) Nafarroako Foru Komunitatearen partzelak Natural Climate Systems sozietate publikoari berterentzea.

Urtea	Lekua	m ² /partzela	Eskuratzea	Lurzorua	Prezioa/m ²
2006	Etxauri	2.824,50	Salerosketa	Urbanizatua	112,69
2006	Taxoare	1.800,00	Salerosketa	Urbanizatua	133,66

c) Beste jarduketa batzuk.

Taula honetan, zenbait partzelari jarritako prezioa ikus daiteke:

m ²	Lekua	Eskaera	Nafarroako Gobernuaren eskaintza	Desjabetzeko epaimahaia	TSJNren epaia	TSJNren data	Auzitegi Gorenaren epaia
3.338	Mendillorri	25,74	2,40	7,67	25,74	1995	25,74
6.875	Mendillorri	25,74	2,40	7,67	25,74	1995	25,74
	NUPeko lurrak					2000	28,31
	Arazuri-Orkoien industrialde:	27,05	6,31	5,71	27,05	2003	
4.361	Oteiza museoa				69,20	2004	

d) NUPeko partzelak lehengo jabeen itzultzea, partzela horien "unibertsitate-erabilera" "zuzkidura-erabilera publiko" izatera igaro baita.

Lurzoruaren erabileraren aldaketa hori dela eta, hasierako jabeek 12 partzela itzultzeko eskatu zuten; hau da, guztira 18.703,76 m²-ko azalera. Horretarako, 240,40 euro/m²-ko balio justua ezarri zuten elkarren arteko adostasunez.

e) Gendulaingo desjabetzeak Donejakue Bideko Autobidea egiteko.

Gendulainen egindako desjabetzean, desjabetze-epaimahaia 2,7 euro/m²-ko balioa kalkulatu zuen nekazaritza-lurrentzat, eta 0,21 euro/m² larrentzat. Prezio horiek errekurritu egin ziren, eta Nafarroako Auzitegi Nagusiko Auzien Salaren epaia 18 euro/m² finkatu zuen lurzoru-mota guzti-

entzat. Bi aldeek errekurritu dute epai hori Auzitegi Gorenean.

Datu horietatik ondorioztatzen denez, ezin da merkatu-balio homogeenoa eta konparagarriak finkatu.

IV.2. ADMINISTRAZIOAREN JARDUERA

Botere publikoek hainbat bide erabiliz jarduten dute etxebizitzaren merkatuan; besteak beste, araudiak, hirigintza- eta etxebizitza-legeak, plan orokor eta partzialak, eta abar onetsiz. Horrez gain, jarduera sustatzeko politikak ere egiten dituzte, sektoreko enpresen jarduera bultzatuz (beste ekonomia-sektore batzuekin gertatzen den bezala) eta etxebizitzaren eskuratzailerai diruz lagunduz. Horrela, adibidez, 2006ko Kontu Orokorren arabera, 50 milioi euro izan ziren etxebizitza-alokairurako eta -inbertsiorako laguntzak, eta 131 milioi euro, berriz, kontzeptu horiengatik ingresatu gabeko zergak (zerga-gastuak).

Esku hartzeko hirugarren modu bat administrazioaren jarduketara zuzena da, hau da, lurzorua eskuratzea eta prestatzea, eta etxebizitzak eraikitzea. Jarduera horretarako bere baliabideak dauka, bai eta Nasursa eta Vinsa enpresa publikoenak ere.

Etxebizitzak eraikitzen lan handia egin den arren, oraindik ere egungo gizartearen arazorik larrienetako bat da; izan ere, etxebizitzak asko garestitu dira, eta jende askok zailtasunak ditu etxebizitza bat eskuratzeko.

Paradoxa ekonomiko bat ere gertatu da, eskaintza handitzearekin batera etxebizitzaren prezioa igo egin baita. Ildo horretan, aipatzekoa da 2007ko azken hiru hilabeteetatik aurrera sektoreak pairatzen duen krisia, eta gaur egun ez dago jakiterik zer ondorio izanen dituen etxebizitza berrien eraikuntzan eta prezioan.

Taula honetan ikus daiteke biztanleriaren eta etxebizitzaren eboluzioa:

	1950		1970		1991		2001	
	Etxebizitzak	Biztanleria	Etxebizitzak	Biztanleria	Etxebizitzak	Biztanleria	Etxebizitzak	Biztanleria
Iruñea eta Iruñerria	18.682	90.047	51.199	190.471	90.445	255.609	126.389	286.768
Gainerako eskualdeak	65.332	293.307	80.489	276.122	111.783	263.668	132.628	269.495
Nafarroa, guztira	84.014	383.354	131.688	466.593	202.228	519.277	259.017	556.263
Biztanle/etxebizitza	4.5		4.2		3.3		2.9	

Iturria: biztanle- eta etxebizitza-errolak. INE. UNEDeko ikastaroen argitalpenetik hartua.

IV.3. ZER INFORMAZIO DAGOEN

Badaude datuak eta txostenak aurreikusitako, baimendutako eta eraikitako etxebizitza-kopuruari buruz, bai eta Nafarroako etxebizitza-eskariari buruz ere. Hala ere, gutxi dira ofizialak, eta gutxi aztertzen dituzte jardueraren ondorioak eta eskaintzaren eta prezioaren arteko disfunczioaren arrazoiak.

Etxebizitzak bukatu eta handik urte batzuetara haien egoera zein den jasotzen duen azterketarik ia ez dago.

Iruñerriari buruz jaso ditugun datuetatik, honako hauek azpimarra daitezke:

a) Iruñerrian 2002-2007 artean amaitutako etxebizitzak.

Urtea	BOEak			Tasatutakoak	Libreak	Libreak, guztira (%)	Guztira
	Erreg. Orokorra	Erreg. Berezia	Guztira				
2002	473	346	819	48	2.296	% 73	3.163
2003	290	40	330	198	1.937	% 79	2.465
2004	199		199	172	2.565	% 87	2.936
2005	1.070	397	1.467	359	2.066	% 53	3.892
2006	1.143	232	1.375	903	3.495	% 61	5.773
2007	447	190	637	833	2.317	% 61	3.787
Guztira	3.622	1.205	4.827	2.513	14.676	% 67	22.016

Iturria: Departamentuak emandako datuak

Datu horietan ikusten den moduan, azken sei urteotan 22.016 etxebizitza egin dira Iruñerrian, eta horietatik % 67, hau da, 14.676, etxebizitza libreak dira.

b) Etxebizitza-premia.

2001-2004rako etxebizitza-planean, onartu ez zen 2004ko plan-egitasmo batean eta Nafarroako etxebizitzaren 2008-2011 gizarte-hitzarmenean, etxebizitza-eskariari buruzko azterketak jasotzen dira. Lehenengoan, 1.600 etxetan egin zen inkesta bat hartu zen oinarritzat; bigarreanean, Iruñerriko etxebizitza-eskarian (13.000) eta 500 etxetan egingadako inkesta batean oinarritu ziren; eta hirugarrenean, Iruñerriko 8.000 eskarietan eta 500 etxetan egingadako beste inkesta batean oinarritu ziren.

Hona azken azterketaren ondorioak:

Azken lau urteotan babestutako etxebizitzaren esleipendunen % 50 familia bakarreko etxeak dira,

eta 2006ko kanpainen eskatzaileen % 82 pertsona ezkongabeak dira.

Lau urterako etxebizitza-eskariaren zenbatespena pasatu da 2000. urtean 14.219 izatetik 2008an 22.124 izatera, nahiz eta 2002-2007 artean 22.016 etxebizitza eraiki diren.

Etxebizitza eskatzeko arrazoi nagusia familiaren etxetik independizatzea da erantzunen % 71n, eta ezkontzea edo elkarrekin bizitzen jartzea % 21ean.

Datu horiekin batera, etxebizitzaren kostuari aurre egiteko diru-sarrera bakarria egonen dela aurreikusten da kasuen % 66an.

Azterketa horiek azaletik azterturik, azpimarraztekoa da eskaera asko pertsona bakarrek egiten dituztela.

c) 2022. urterako, Iruñean eta Iruñerrian biztanleriak eta etxebizitza-eskariak bilakaera hau izanen dutela aurreikusten da:

	2004	2022	Laburpena
Biztanleria	315.000	355.555	
Etxebizitza-premia	8.383	16.214	
Premia, guztira			24.597
Etxebizitza hutsak	9.000		
Eraikitzen ari diren etxebizitzak edo planeatuta daudenak		35.632	
Hutsik dauden edo eraikitzen ari diren etxebizitzak			44.632 (I)
Diferentziala			20.035

(I) Zenbaki honetan ez dira kontuan hartzen Gendulaingo eta Etxabakoitz-Renfeko jarduketak.

Iturria: IEN, INE, Nafarroako Gobernuak. UNEDeko ikastaroen argitalpenetik hartua.

d) Iruñeko etxebizitza hutsak. (Tracasaren eta Erroldaren datuak, Iruñeko Udaleko Soziologia Unitateak emanak).

2008ko lehen hiru hilabeteetan, Iruñeko etxebizitzaren % 18, hau da, 15.304, hutsik daudela jo daiteke.

Datu horiek handiagoak dira eremu eraiki berrietan. Horrela, Buntintxurin hutsik dauden etxebizitzak % 41 inguru dira, hau da, 1.168 etxebizitza;

eta Ipar Arrotxapean % 25, hau da, 629 etxebizitza.

Datu horiek ikusirik, etxebizitza-sektorearen analisi sistematikoa eta jarraitua egin behar da, eta zuzenean eragiten dioten aldagai batzuk elkarrekin aztertu behar dira: etxebizitza-eskaera eta -premia, hutsik dauden edo egon daitezkeen etxebizitzak, familia-ereduen tamaina, ekonomia-baliabideak, etab. Ondorioz, etxebizitza-premiari erantzuteko administrazioak zer baliabide eduki behar dituen aztertu behar da.

B) GENDULAINEN LURZORUA ESKURATZEA

IV.4. AZTERKETA EKONOMIKOAK

Aztertutako espedienteetan ez dago operazio osoaren gaineko azterketa ekonomiko orokorrik. Operazioaren alderdi jakin batzuk kontuan hartuz gero, gure ustez ezinbestekoa da operazioa bere osotasunean baliosten duten azterketa ekonomikoak izatea, hirigintza-planaz harago. Hauek dira, hain zuzen, alderdi horiek: operazioaren tamaina, hau da, 3.935 milioi euro inguru (655 mila milioi pezeta); gizarte-ondorioak, 55.000 biztanleko hiri berri bat sortuko baita; osasun, hezkuntza eta bestelako zerbitzuak eman beharra; eta komunikazio-bideetan izanen dituen ondorioak, batez ere A-12 autobide berrian.

IV.5. LURZORUA ESKURATZEKO LEHIAKETA

Epigrafe honetan atal hauek jorratzen ditugu: prestatzeko jarduketaren espedientea: esleipen-prozedura, lehiaketaren ebazpena, eta lursailak Lurzoru Publikoaren Foru Bankuan sartzeari buruz. Atal horien gainean iruzkin hauek ditugu egiteko:

IV.5.1. Prestatzeko jarduketaren espedienteari buruz

- Prestatzeko jarduketaren espedientea 1998ko Administrazio Publikoetako Kontratuen Foru Legearen (LFCAP) 8. eta 47. artikuluen arabera egin da, eta behar bezala iragarri da.

- Klausulen pleguan datoz legeak ezarritako baldintzak.

- Lehiaketa Nafarroa osorako aurreikusten da, eta aipatzen da lurzoruaren balioa eskudirutan ordain daitekeela –gehienez 30 euro/m² eta guztira 13.000.000 euro–, edota hirigintza-eskubideen bidez.

13 milioirekin eta gehienezko prezioan, 433.333 m² lurzoru eskuratu litezke. 2006 eta 2007ko ekitaldietan 372.012 eta 184.591 euro ordaindu ziren aurrekontuetatik, lehiaketa honetako lursailak eskuratzeko.

Halaber, lursailak enpresa publiko batek eskuratzeari buruz aurreikusten da, eta ez Nafarroako Gobernuak.

- Gobernuaren ustez, operazio osoaren bideragarritasuna honetan datza: pleguan jasotzen den gehienezko prezioa eta Sarrigurengo sustatze- eta eraikitze-lanena antzekoa da eta, beraz, hura bideragarria izan bazen, Gendulaingoa ere hala izanen da.

- Ez da eskatu behin betiko bermerik (fidantzarik), kontratua ez betetzeko eta horrek administra-

zioarentzat ondorio ekonomikoak eragiteko arrisku errealik ez dagoelakoan, egina baitago lursailen transmisioa.

IV.5.2. Esleipen-prozedurari buruz

- Ez da balioetsi e) irizpideko 7.2.2. klausula: “plangintza garatzeko eta egikaritzeko kontzeptu guztiengatik beharko litzatekeen ekonomia-baliabide publikoen zenbatekoa.”

IV.5.3. Lehiaketaren ebazpenari buruz

Onartutako eskaintzek hirigintza-antolamenduko zenbait zehaztapen finkatzen dituzte, hala nola:

- Irabazi-asmoko aprobetxamendua, guztira.

- Erabilera orokorrak.

- Ezinbestean babes publikokoak (edozein motakoa dela ere) izan beharreko etxebizitzaren ehunekoak.

Erabilera araberako eraikigarritasunaren banaketa, administrazioaren eta eskaintzaileen artean.

- Nafarroako Gobernuak eskaintza onartzean, hiru urteko epea ezartzen da, 2009ko otsailean amaitzen dena, administrazioak egitura-zehaztapenak onetsi dituzten, zeinak PSISen zehaztuko baitira zehaztapen xehatuekin batera. Hala ez balitz, kontratua suntsiarazteko eska dezakete saltzaileek, eta lurzoruaren titulartasuna itzuliko litzateke, beste inolako kalte-ordainen eskubiderik gabe.

- Administrazio-aldintza partikularren orrian (PCAP) zera jasotzen da: etxebizitzaren eskaintzaileek administrazioaren partzeletako sustatze- eta eraikitze-baldintzak zehaztu ditzaketela.

- Administrazioaren partzelak transmititzeko (edo besterentzeko) epe bat ezartzen da, urbanizazio-lanak hasten direnetik. Ez da zehazten transmisio horren prezioa, baina babestutako etxebizitzetan lurzoruak eragiten duen ehunekoaren baliokidea izan liteke.

IV.5.4. Lurzoru Publikoaren Banku Orokorrean sartzeari buruz

Operazioa aztertu ondoren eta bere ezaugarriak direla eta, banaketan Nafarroako Gobernuari dagozkion partzelak Lurzoru Publikoaren Banku Orokorrean sartuko dira; egia da, baina, saltzaileei dagozkien partzeletan gehiago izanen direla tasatutako etxebizitzak libreak baino.

Lurzoru Publikoaren Banku Orokorreko partzelak, oro har, lehiaketa publikoaren bidez besterendu behar dira eta, salbuespen gisa, besterentze zuzenaren bidez, araudian xedatutako kasuetan.

IV.6. KONTRATUARI DAGOKIONEZ

- Kontratuan, alderdi bakoitzaren zeregin edo betebeharrak zehazten dira. Haren azterketa egin da, urbanizazio-prozesua Nasursak kudeatuko duela ondorioztatzen da, eta aprobetxamendu guztiak jaso eta bere izenean eskuraturako dituela. Ondoren, esleipendunei lagako dizkie, eta haiek beren eskumenekoak diren partzelen urbanizazioari dagokion kostua ordaindu behar dute.

- Esan liteke prezioa zehaztuz joanen dela operazioko hirigintza-baldintzak bete ahala, eta 30 euro/m²-ko kontraprestazioa finkatzen da ondorio fiskalatarako, eta ordaindu beharreko zergak kalkulatzeko balio du. Era berean, esleipendunak lurzorua balioan gehienez zenbateko partaidetza izanen duen neurtzeko ere balio du, momentua heldzean.

C) GENDULAIN ANTOLATZEKO IDEIA-LEHIAKETARI BURUZ

IV.7. IDEIA-LEHIAKETA ETA UDALEZ GAINDIKO PLAN SEKTORIALA

- Nasursak lurzorua eskuratu ondoren, ideia-lehiaketa bat deituko zuen eremua antolatzeke. Proposamenetan, aurretiaz egindako lurzoru-lehiaketaren eskaintzako baldintzak jaso behar dira, eta, ondoren, publizitaterik gabeko prozedura negoziatuaren bidez, PSIS planaren idazketa esleitu da. Ez-urbanizagarria zen lurzorua urbanizagarri sektoretzatua bihurtuko da.

- Oinarrien arabera, ideia-lehiaketako oroitidazkian hauek jaso behar dira: bideragarritasunari buruzko azterketa ekonomikoa, ekipamenduen ezarpena, inbertsio-kostuen aurreikuspena, etab.

- PSIS planaren antolamendu-eremuaren barruan egonen dira Garapen Iraunkorretik eta Lakorarik eskuratutako lursailak, eta arrazoituz gero, eremu hori gainditzeko modua ere egonen da. Izan ere, proiektu irabazleak beste partzela batzuk ere barne hartzen ditu, zonaldeko jarduketara-mugak biribilduz.

- Ideia-lehiaketako oroitidazki irabazleak hirigintza-zehaztapenak ezartzen ditu. Horrela, sektore bakar bat eta bi azpi-sektore daude: bat etxebizitzetarako (eta merkataritzarako eta hirugarren sektorerako), 2.109.677 m²-koa, eta bestea ekoizpen-erabilerarako, 1.741.893 m²-koa.

Banaketa-eremu bakarra finkatzen du, homogeneizazio-koefizienteak ezartzen ditu, bai eta aprobetxamendu-tipoa ere, erabilerari eta etxebizitzatipologiari aplikatuz.

- Ideia-lehiaketaren ebazpenari jarraipena emanez, PSIS planaren idazketa esleitu zitzaion, prozedura negoziatuaren bidez, ideia-lehiaketako bi hautagai bakarrei. Ideia-lehiaketako proposamen irabazlea hartu zen oinarritzat. Preziorik txikiena zuen eskaintzari egin zitzaion esleipena, eta ez zen izan ideia-lehiaketaren irabazlea.

- Zeinahi plan partziali dagozkion zehaztapen xehatuak izan beharko ditu PSIS planak, garapentresna gehigarrien beharrik egon ez dadin. Hala, plana egikaritzeko beharrezko ondenantzak jaso behar ditu, bereziki hirigintza eta eraikuntzakoak.

Onartzen den unetik aurrera, eskubidea dago urbanizazio-lanetan parte hartzeko, hortik eratoritzen den aprobetxamendurako eta plangintzaren arabera eraikitzeko.

- Kontratuaren arabera PSIS plana epe baten mendean dagoenez, administrazioak lurzorua eskuratzea (erreserba bat eratzeko) administrazioari dagozkion aprobetxamenduetara mugatzen da.

D) MAGNITUDEEI BURUZ

IV.8. MAGNITUDE NAGUSIAK

Atal honetan, hirigintza-operazio honen zifra nagusiak aurkezten ditugu: eraikuntza-bolumena, banaketa eta aurreikusitako datu ekonomikoak.

Informazio hau balioesteko orduan, kontuan hartu behar da II. epigrafean adierazitako muga. Izan ere, PSIS plana onartzen ez den bitartean, datu guztiak behin-behinekoak dira.

Kalkulu hauek egiteko, ideia-lehiaketako eskaintza irabazlearen irizpideak jarraitu ditugu, zeinak gainera lotesleak baitira PSIS plana idazteko. Kasu batzuetan, eskaintza irabazlearen kalkulak jaso ditugu, eta ezin ditugu kontrastatu.

Horren guztiaren arabera, hiru taula aurkeztuko ditugu eduki hauekin:

1. Azaleren banaketari buruzko datu orokorrak.
2. Bizitegi-erabileraren banaketa.
3. Etxebizitza-eskaria.
4. Etxebizitzaren kopurua eta haien zatikalkulatutako balioa.
5. Eraikigarritasunaren banaketa administrazioaren eta saltzaileen artean.
6. Lurzoru urbanizatuaren gehienezko eragina.
7. Urbanizazio-kostuak.
8. Lurzoruaren hondar-balioa.

I. taula. Azalaren banaketari buruzko datu orokorrak.

	Hasierakoa	Oroitidazkia	Eraikitako azalera, guztira (%)
Azalaren m ² , guztira	3.216.745	3.851.670	
Bizitegia (Nafarroako Gobernua)	388.690	446.714	16
Bizitegia (saltzaileak)	1.554.760	1.786.855	66
Bizitegia, subtota (1)	1.943.451	2.233.569	82
Ekoizpena (Nafarroako Gobernua)	134.031	154.039	5,5
Ekoizpena (saltzaileak)	134.031	154.039	5,5
Ekoizpena, subtota (2)	268.062	308.078	11
Merkataritza, hirugarren sektorea (Nafarroako Gobernua)	80.419	92.424	3,5
Merkataritza, hirugarren sektorea (saltzaileak)	80.419	92.424	3,5
Merkataritza, hirugarren sektorea, subtota (3)	160.837	184.847	7
Subtota (Nafarroako Gobernua)	603.140	693.177	25
Subtota (saltzaileak)	1.769.210	2.033.318	75
Eraikitakoa, guztira (1+2+3)	2.372.350	2.726.494	

Iturria: geuk egina, espedienteetako agirien arabera.

2. taula. Bizitegi-erabileraren banaketa.

	m ²	%
BOEak m ²	796.768	36
Tasatutako librea m ²	839.452	37
Librea m ²	597.492	27
Bizitegi-erabilera, m²-ak guztira	2.233.569	100

Iturria: geuk egina, espedienteetako agirien arabera.

3. taula. Etxebizitza-eskaria.

Departamentuak emandako datuak aztertu ditugu: 2004ko kanpainako Sarrigurengo lehen faseko eskaria, eta 2006ko kanpainako Sarriguren, Ezkaba eta Orkoiengo eskaria.

Lehenengo kasuan, Sarriguren 2004, 1.030 etxebizitza eskaini ziren, honela banaturik:

BOEak	430
BOEak (egokituak)	24
Tasatuak	493
Tasatutako babestuak (egokituak)	83
Guztira	1.030

Etxebizitza normaletarako 9.859 eskabide jaso ziren, eta egokituertarako 34.

Hau da, babestutako 923 etxebizitzetarako 9.859 eskabide aurkeztu ziren, eta 858 baztertu

egin ziren, baldintzak betetzen ez zituztelako. 9.001 eskabide onartu, eta 8.078 geratu ziren etxebizitzarik esleitu gabe.

Eskabide horiek honela banatzen dira:

Ezkonduek	890
Ezkongabeak	7.700
Beste batzuk	411
Guztira	9.001

Ezkongabeen 8.111 eskabideetatik % 68k, hau da, 6.119k, pertsona bakarrarentzako etxebizitza eskatu zuen.

Bigarren kasuan (Orkoiien, Ezkaba eta Sarrigurengo 2. fasea), honelakoa izan zen etxebizitzaren eskaintza:

	Orokorra	Tasatua	Guztira
Sarriguren	977	1.108	2.085
Ezkaba	-	29	29
Orkoiien	114	24	138
Guztira	1.091	1.161	2.252

Eskabideak 9.126 izan ziren eta baztertuak 889. Beraz, 8.237 eskabide onartu, eta 5.985 geratu ziren etxebizitzarik esleitu gabe.

8.237 eskabideak honela banatzen dira:

Ezkonduek	1.037
Ezkongabeak	6.712
Beste batzuk	488
Guztira	8.237

Horietatik 5.575etan eskatzailea pertsona bakarra da.

dineko etxebizitza babestu gehiago egiteko aukera aztertu behar da.

Etxebizitza bakoitzean batez beste 2,9 pertsona bizi direla ikusita, eta banakako eskabideen kopurua ikusita, sakon aztertu beharra dago etxebizitzaren eskaria eta premia. Etxebizitzetako bizi-lagunen kopuru-aldaketa ikusita, tamaina desber-

4. taula. Etxebizitzaren kopurua eta balio estimatua.

Kalkuluetarako erabilitako estandarren arabera (1. eranskinean datoz), etxebizitzaren kopurua eta balioa kalkula daiteke.

Etxebizitza-mota	Eraikitako azalera (1)	Eraikitako etxebizitza	Etxebizitza kopurua	Salmenta-prezioa	Prezioa, guztira (1x4)	Etxebizitzaren prezioa (2x4)
Erreg.Orok.BOEak	796.768	112	7.114	1.210,26	964.296.822	135.549
Tasatuak	839.452	118	7.114	1.396,46	1.172.258.957	164.782
Libreak	597.492	126	4.742	2.288,00	1.367.061.696	288.288
Merkataritza-lokalak	184.848			1.000,00	184.848.000	
Ekoizpen-erabilera	308.078			800,00	246.462.400	
Guztira	2.726.638		18.970		3.934.927.875	

Iturria: geuk egina, ideia-lehiaketaren oroitidazkiko datuen arabera.

Hau da, operazioa guztira, 2006ko prezioetan, 3.935 milioi eurokoa da (655.000 milioi pezeta).

5. taula. Eraikigarritasunaren banaketa administrazioaren eta saltzaileen artean.

Eskaintzetan eraikigarritasun-baldintzak ezarzen dira: bizitegirako izanen dira eraikigarria den azalera gordinaren 1.943.451 m², eta eskaintza horretan ez da sartzen garajeen eta trastelekuen azalera.

Urbanizazio-kargarik gabe tokiko entitateari aprobetxamenduaren % 10 laga ondoren, hortik ateratzen den eraikigarritasuna honela banatuko da:

- Bizitegia: % 20 Nafarroako Gobernuak, eta gainerakoa eskaintzaileek.

- Beste erabilera batzuk: % 50 Nafarroako Gobernuak, eta % 50 eskaintzaileek.

Beraz, azalera gordin eraikigarrien gainean egiten da banaketa, eta banaketa horretan ez dute parte hartzen hirigintza-aprobetxamenduek. Homogeneizazioaren ehunekoek ez dute parte hartzen fase honetan. A priori eraikigarritasuna finkatu ostean, homogeneizazio-koefizienteen bidez finkatuko dira hirigintza-aprobetxamenduak, eta urbanizazio-kargak banatuko dira, LFOTUren (2002) 104. artikuluari jarraikiz.

Finkatutako erabilera guztietan azalaren % 10 udalari modu homogeneoan ematen zaiola jotzen badugu, azalera honela banatzen dira:

Homogeneizazio-koefizienteak	Eraikigarritasuna (m²)	Udala (% 10)	Kontratuko alderdiak	Nasursa	Saltzailea
Erreg. Orok. BOEak	796.768	79.677	717.091	402.068	315.023
Tasatutako libreak	839.452	83.945	755.507		755.507
Libreak	597.492	59.749	537.743		537.743
Bizitegia, guztira	2.233.712	223.371	2.010.341	402.068	1.608.273
Merkataritza-erabilera, hirugarren sektorea	184.848	18.485	166.363	83.182	83.182
Ekoiuzpen-erabilera	308.078	30.808	277.270	138.635	138.635
Guztira	2.726.638	272.664	2.453.974	623.885	1.830.089
Eraikigarritasun %		10		23	67

Iturria: geuk egina, ideia-lehiaketaren oroitidazkiko datuen arabera.

Zehaztutako baldintzei jarraikiz, eraikigarritasun hori honela banatzen da:

	Nasursaren etxebizitzak	Saltzaileen etxebizitzak	Udalaren etxebizitzak	Etxebizitzak, guztira
Erreg. Orok. BOEak	3.590	2.813	711	7.114
Tasatutako libreak		6.403	711	7.114
Etxebizitza libreak		4.268	474	4.742
Bizitegia, guztira	3.590	13.483	1.897	18.970
Ehunekoa, guztizkoaren gainekoa	19	71	10	100

Iturria: geuk egina, ideia-lehiaketaren oroitidazkiko datuetatik.

Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezio legalak hartuta, bai eta etxebizitza librerako eta bizitegirako ez diren erabileretarako kalkulaturako batez besteko prezioak ere, operazioaren zenbateko ekonomiko hau ateratzen zaigu. Eta administrazioek beren parte zuzenean sustatuko dutela jotzen badugu, banaketa hau ateratzen zaigu, salmenta-prezioaren arabera.

	Gobernuaren PSP	Saltzaileen PSP	Udalaren PSP	PSP, guztira
Erreg. Orok. BOEak	486.607.011	381.259.784	96.429.644	964.296.440
Tasatutako libre babestuak		1.055.035.026	117.226.114	1.172.261.140
Libreak		1.230.355.526	136.706.170	1.367.061.696
Bizitegia, guztira	486.607.011	2.666.650.337	350.361.928	3.503.619.276
%, guztizkoaren gainekoa	14	76	10	100
Merkataritza-erabilera	83.181.600	83.181.600	18.484.800	184.848.000
Ekoizpen-erabilera	110.908.080	110.908.080	24.646.240	246.462.400
Guztira	680.696.691	2.860.740.017	393.492.968	3.934.929.676
%, guztizkoaren gainekoa	14	76	10	100

Iturria: geuk egina, ideia-lehiaketaren oroitidazkiko datuen arabera.

6. taula. Lurzoru urbanizatuaren gehienezko eragina.

Araudiak hala xedatuta, lurzoru urbanizatuaren gehienezko eraginak ezin du gainditu babestutako

etxebizitzaren ehuneko jakin bat. Etxebizitza librerari eta merkataritza- eta ekoizpen-erabilerari dago-kenez, PSIS plana prestatzeko oroitidazkiko estimazio bera erabiltzen da. Hain zuzen ere:

Babes Ofizialeko Etxebizitzak	% 17,5
Tasatutakoak	% 20,0
Libreak	% 25,0
Merkataritzako/hirugarren	% 22,0
Ekoizpen-erabilera	% 20,0

Ehuneko horiek salmenta-prezioaren hipotesiei aplikatuz, lurzoru urbanizatuaren eragina lortzen da, m² bakoitzeko.

Etxebizitza-mota	Salmenta-prezioa	Eraginaren ehunekoa	Lurzoru urbanizatuaren eragina, eraikitako m ² bakoitzeko	Eraikitako azalera	Lurzoru urbanizatuaren eragina, guztira
Erreg. Orok. BOEak	1.210,26	17,5	211,80	796.768	168.751.944
Tasatuak	1.396,46	20,0	279,29	839.452	234.451.791
Libreak	2.288,00	25,0	572,00	597.492	341.765.424
Merkataritza-lokalak	1.000,00	22,0	220,00	184.848	40.666.560
Ekoizpen-erabilerak	800,00	20,0	160,00	308.078	49.292.480
Guztira				2.726.638	834.928.199

Iturria: geuk egina, ideia-lehiaketaren oroitidazkiko datuen arabera.

Hau da, operazioarengatik ateratako guztizko salmenta-preziotik, etxebizitzan eta lokalen erosleek 834.928.199 euro (138,9 mila milioi pezeta) jasaten dituzte, eta saltzaileek kopuru hori jasotzen dute lurzoru urbanizatuagatik; hau da, guztizko salmenta-prezioaren % 21,22.

7. taula. Urbanizazio-kostuak.

Antolamendu-eremua urbanizatu ahal izateko aurreikusitako kostuak 383.651.250 euro izanen direla aurreikusten da PSIS plana prestatzeko oroitidazkian bertan, honela banaturik:

Kanpoko azpiegiturak. Inbertsioaren balorazio ekonomikoa	Guztira
Urbanizazioaren kanpoko bideak	41.500.000
Euri-urak drainatzea eta saneatzea	5.370.000
Ur-homidura	17.807.000
Hondakin-urak saneatzea	4.139.000
Elektrifikazioa	0
Telefonia eta telekomunikazioak	0
Kanpoko urbanizazioaren subtotala	79.806.000
Barruko urbanizazioaren subtotala (gasa, telefonia eta telekomunikazioak barne)	303.845.250
Guztira	383.651.250

Iturria: ideia-lehiaketako oroitidazkia.

Horri buruz, zera esan behar da:

Ez da barne hartzen lau zonaldeetan aurreikusi-ta dauden indusketen, lur-erazketen eta lubeten kostua.

Urbanizazioaren kanpoko bideetan (41.500.000) hauek sartzen dira:

- 22,4 milioi euro, autobideko 8 km herri barruko bide bihurtzeagatik. Comptos Ganbera honetako txostenaren arabera, autobidearen 62,4 km egitea 386,3 milioi kostatu zen. Jakinarazi digutenez, gaur egun autobidearen gainean jarduteko beste hipotesi batzuk aintzat hartzen ari dira.

- 5,6 milioi euro, egin beharreko kanpo-ingura-bidearen 7,6 kilometroetatik bi egiteko.

- 13,5 milioi euro, berriz, 500 metroko tunel artifiziala, bi biribilgune eta bi aldagurutze egiteko.

- Ez da kontuan hartzen beharrezko lurzorua eskuratzeko kostua.

Ez dira aurrekontuan sartu eremu libreak, ekipamendu eta hornidurak, arboladia, etab. Lurzoru

asko hartzen duten ekipamendu eta eremu libre publikoak (ikastegiak, kiroldegiak edo sistema orokorrekoak) ertz eta antolamendu irregularreko guneetan daude.

Espresuki aurreikusten da gizarte-etxe bat, osasun-etxe bat, eta aipatzen dira hezkuntza-ekipamenduak –hain zuzen ere 0-3 urtekoentzako zentro bat–, erabilera anitzeko aretoak, eta kirol-ekipamenduak. Jakina, horiek ez dira urbanizazio-kostuetan sartzen, ez baitira urbanizazio-lanak.

Zenbatekoak ez ditugu egiaztatu, baina ideia-lehiaketako irabazleek adierazitakoak dira.

Bizitegi-jarduketek aurreikuspen orokorrak gainditzen dituztenean –kasu honetan bezala–, Iruñerriko NUC arau indardunek diote azpiegitura orokorrak jarduketaren kargura egin behar direla. Era berean, “aurreikusitako populazio-hazkundeek nahikoa masa kritikoa izan behar dute, beren kabuz sortu ahal izan ditzaten hornidura- eta ekipamendu-maila egokiak, premia horiek aldameneko herrietan ase behar izan ez daitezen”

8. taula. Lurzoruaren hondar-balioa.

Lurzoruaren hondar-balioa kalkulatzeko, derri-gorrezko lagapena eta urbanizazio-kostuak kendu behar zaizkio lurzoruaren salmenta-prezioen araberako balio zenbatetsiari.

Lurzoruaren eragina (4. taula)	834.928.199
Demigorrezko lagapena, % 10 kargarik gabe	83.492.820
Lurzoru urbanizatuaren eragina	751.435.379
Aurreikusitako urbanizazioa (5. taula)	383.651.250
Aldea	367.784.129

Alde hori zera da: etxebizitzaren salmenta-prezioan lurzoru urbanizatuari dagokiona, udalari laga beharreko % 10 eta aurreikusitako urbanizazio-kostua kenduta.

Alde horri lurzoru-erosketaren balio zenbatetsia (30 euro/m²) kentzen badiogu, hau geratzen zaigu:

Aldea	367.784.128
Lurzoruaren kostu teorikoa, 3.851.670 m ² × 30	115.550.100
Marjina	252.234.029

Hau da, 30 euro/m² hartzen bada lurzoruaren prezioztat, 252 milioi euroko marjina geratzen da (42.000 milioi pezeta), eta horrek, oroitidazkiaren arabera, aurreikusitako urbanizazioa hobetzeko edo sistema orokorretarako izan behar du.

errekurtso administratibo jarri dira lan hau egin artean, eta Nafarroako Gobernuak ezetsi egin ditu gehienak. Administrazioarekiko bost auzi-errekurtso ere egon dira gutxienez, eta ezetsi egin ditu Nafarroako Auzitegi Nagusiak.

E) ERREKURTSOAK

IV.9. LURZORUA ESKURATZEKO LEHIAKETAREN KONTRAKO ERREKURTSOAK

Txosten honetan aztertutako lurzoru eskuratzeko lehiaketaren kontrako zenbait berraztertze

Errekurtsoak jarri dira, batez ere, lehiaketako baldintza-orriaren eta esleipen-ebazpenaren aurka.

Taula honetan ikus daitezke jarritako errekurtsoak:

Errekurtsoen egoera

	Errekurtsogilea	Berraztertze-zk	Honen kontra	Gobernuaren erabakia Data	Zentzua	Errekurtso-zk	Administrazioa rekiko auziaren data	Epai zk.	Data	Zentzua
1	Partikularra	06.4.20	Lehiaketaren esleipena	06.08.28	Baietsia					
2	Gurelur	06.5.15	Lehiaketaren esleipena	06.09.25	Ez onartua. Ez dira interesatuak			Autoa	07.09.27	Baztertua
3	Lurra. Lurraren Defentsarako Elkartea	06.5.15	Lehiaketaren esleipena	06.09.25	Ez onartua. Ez dira interesatuak			Autoa	07.09.27	Baztertua
4	Lurra, Nafarroako Mendi Federazioa	06.5.15	Lehiaketaren esleipena	06.09.25	Ez onartua. Ez dira interesatuak					
5	Partikularra	06.4.11	Lehiaketaren esleipena	06.10.02	Ezetsia					
6	Longidako Udala		Lehiaketaren esleipena			378/06	06.05.25	386/07	07.06.14	Ezetsia
7	Larragako Udala		Lehiaketaren esleipena			224/06		41/08	08.01.28	Ezetsia
8	Zinegotzia	05.10.26	Lehiaketako PCAPa	05.11.14	Ezetsia	31/06	06.03.21	342/07	07.05.24	Ezetsia
9	Zinegotziak	06.05.15	Lehiaketaren esleipena	06.10.02	Ez onartua. Ez du legitimaziorik	546/06	07.07.05	227/08	08.05.12	Ezetsia
10	Zinegotziak	Gorakoa	Idea-lehiaketako PCAPa	06.11.21	Baztertua	631/06	07.06.21	238/08	08.05.22	Ezetsia
11	Galar Zendeako Udala		Lehiaketaren esleipena			302/06		202/08	08.04.17	Ezetsia
12	Zizur Zendeako Udala		Lehiaketaren esleipena			330/06				Erabakitzeke

F) BESTE ALDERDI BATZUEI BURUZ

IV.10. HERRIGUNE BERRI BATEN SORRERA

Epigrafe honetan aipatzen da, batetik, ekimena bat datorrela Iruñerriko NUC arauekin eta, bestetik, gogoeta egiten da Iruñerrian tamaina honetako herrigune bat sortzearen ondorioei buruz.

IV.10.1. Iruñerriko NUC arauak

Martxoaren 29ko 103/1988 Foru Dekretuaren arabera, Iruñerriko NUC arauak eratzea adostu zen, 12/1986 LFOTU legeari jarraikiz. Nafarroako Gobernuak, 1998/3/16an, NUC arauen proiektua onartzea erabaki zuen hasiera batean. 10/1994 LFOTU legeak agindutakoa betez egin ziren. Martxoaren 22ko 80/1999 Foru Dekretuak onartu zituen behin betiko.

Iruñerriko NUC arauen barruan daude Galar eta Zizur udalerriak, eta horietan egitekoa da, hain zuzen, aurreikusita dagoen Gendulaingo garapena. NUC arauen zehaztapenak indarraldi mugagabea dute, eta eragin zuzena dute inongo plangintzatan sailkatu gabeko lurzoruan, bai eta plan indardunetan programatu gabe urbanizagarri moduan sailkaturiko lurzoruan ere. Udalaren eta sektorearen etorkizuneko plangintzari eragiten dio. Zehaztapenak egikarituko dira, besteak beste, PSIS plana garatuz, administrazio arteko hitzarmenen bidez, edo operadore publiko eta pribatuekin.

NUCetan bizitegi-eremuetako jarduketak arautzen direnez, kolmatazorako hazkunde begetatiiboak aurreikusten ditu landa-herrietan, eremu mistoetan dentsitate txikiko bizitegi-erabilerak, eta hirietan, berriz, NUC arauen arabeko garapenak. NUC arauetan ez da hiri berririk aurreikusten.

NUC arauak Gendulaingo operazioari ematen dioten babes teorikoa honako paragrafo honetan jasotzen da. Babes hori aurreikuspen orokorre haratago doazen bizitegi-jarduketarako aurreikusten da, eta horixe bera alegatu dute ideia-lehiaketako oroitidazki irabazlearen egileek eta Nafarroako Gobernuak, jarritako errekurtsoen aurka egiteko:

“Dena dela, era berean, tresnak onartzeko orduan kontuan hartu beharreko irizpide izan daitezke gizarte-intereseko zenbait arrazoi, hain zuzen ere, babes publikoko araubideren bateko etxebizitzak sustatzearekin zerikusia dutenak, sustapen pribatuetan zein publikoetan edo Nafarroako Gobernuaren lurzoru- eta etxebizitza-politiketan berriaz sartzen diren sustapenetan”

NUC arauetako aurreikuspenek, jakina, araututako eremuaren barruko edozein hirigintza-ope-

zio lotesten dute. NUCen aurreikuspen batzuk PSIS planean kontuan hartu beharrekoak dira, indarrean dauden heinean. Honako hauek azpimarratzen ditugu:

- Plangintzak ez du aukerarik emanen kokagune berriak sortzeko, baldin eta hiri-bideen edo –azpiegituren eraikuntza oztopatzen badute.

- Bizitegi-eremu berriek irispide erraza izan behar dute azpiegituretara, edo hurbileko sare orokorretatik zabaltzeko aukera izan behar dute, konponbide tekniko berezien beharrik gabe.

- Garraio kolektiboaz gain, oinarrizko hiri-zerbitzuak bermatu behar dira –adibidez zaborren bilketa, babes zibila, oinarrizko hezkuntza- eta osasun-ekipamendu publikoak–, kokagune berriko eta eremuko bizilagunen oinarrizko premiak asetzeko. Ekipamendu horiek komunikazio-bideetatik hurbil egon behar dute, eta aparkatzeko problemarik gabe.

Eskualdeko ekipamenduei dagokienez, defizitartoztat hartutako guneetan kokatzen dituzte NUC arauak.

Bizitegi-eremu baten garapenak sarrera-irteerak eta azpiegiturak egitea edo erreformatzea dakar, beharra sortzen den heinean.

Aurreikuspen orokorretatik haratago doazen bizitegi-jarduketarako –kasu honetan bezala–, NUC arauak oinarrizko irizpide orientagarriak ematen dituzte, eta irizpide horiek, halaber, hirigintza-tresnen idazketa eta onarpena bideratzen dute. Hau da:

“Aurreikusitako populazio-hazkondeek nahiko masa kritikoa izan behar dute, beren kabuz sortu ahal izan ditzaten hornidura- eta ekipamendumaila egokiak, premia horiek aldameneko herrietan ase behar izan gabe”

Egin beharreko azpiegitura orokorrak jarduketa bakoitzaren kargura izanen dira.

Ideia-lehiaketako oroitidazki irabazlean beste puntu batzuk ere aztertu dira, hala nola teknologia- eta ingurumen-berrikuntzarako tresnak, garraio publiko egokia, administrazio-mailako bidegarritasuna udalei kalterik eragin gabe, dauden babes publikoko etxebizitzak, eta Iruñerriko NUC arauen beste zehaztapen lotesle batzuk.

IV.10.2. Herrigune berria

Herrigune berri honen sorrerak arazo administratibo batzuk sortzen ditu, adibidez herri hori orain dagoen toki erakunderen bati atxikitzea eta oraingo egitura aldatzea, edo toki erakunde berri bat sortzea.

Azken urteotan, hiru adibide esanguratsu egon dira: Barañain, Mendillorri eta Sarriguren. Barañainen, kontzeju zaharraren gainean udal berri bat sortu zen eta, Ganbera honetako txostenen arabera, bistan da ekonomikoki zaila dela bideratzen. Mendillorri Iruñera bildu zen. Aukera horrek, berez, zailtasunak ditu, Gendulain ez baita mugakidea hiriburuarekin, eta horrek ezinezkoa egiten du anexioa. Sarrigurenen, urbanizazio berria udal berean sartu da.

Nolanahi ere, erabakia edozein izanik ere, erabaki hori proiektuari ekin aurretik hartzea komeniko litzateke. Logikoa dirudi honelako proiektu baten diru-sarrerak jasotzen dituen administrazioa izatea kargak jasaten dituen ere.

IV.10.3. Biztanleria tipoa

PSIS planaren oinarri izanen den ideia-lehiaketako oroitidazkiak etxebizitza-kopuru hauek aurreikusten ditu:

Etxebizitza-kopurua ideia-lehiaketako oroitidazkian	
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxeak	7.114
Tasatuak	7.114
Libreak	4.742
Guztira	18.970

Nafarroako Estatistika Institutuaren arabera, etxebizitzaren batez besteko tamaina 2006an 2,9 pertsonakoa zen; hau da, 55.013 bizilagun leudeke proiektatutako etxebizitzetan.

Nafarroako ehuneko orokorrak kontuan hartuz, etorkizuneko Gendulaingo etxeetako egitura,

denetan jendea bizitzen jartzen bada, taula honetan agertzen dena izanen litzateke. Ikusten den moduan, guztizko biztanleria, 52.499 bizilagun, aurreko datuaren oso antzekoa da, kontuan hartuz 5 pertsona edo gehiago dauden etxeetan gehienez 5 jarri dugula.

Etxearen tamaina	Guztira	Pertsona bakarra	Bikotea seme-alabarik gabe	Bikotea seme-alabekin	Guraso bakarrekoa	Bikotea seme-alabarekin eta beste senide bat	Beste etxe-mota bat
1	3.420	3.420					
2	10.184		7.678		1.118		1.388
3	12.571			9.814	936		1.821
4	16.460			13.923	264	832	1.441
5 edo gehiago	9.865			5.393	101	3.282	1.089
	52.499	3.420	7.678	29.129	2.419	4.113	5.740

Iturria: geuk egina, INEko datuekin

Nabarmena da guraso bakarreko 957 etxe daudela eta 2.419 pertsona bizi direla haietan; gainera, 864 etxe daude bestelako bizikidetzamota dutenak, eta 5.740 pertsona bizi dira halakoetan.

Nafarroako ehuneko orokorrak Gendulainen ustezko biztanleriari aplikatuz gero, banaketa hau ateratzen zaigu, jatorriaren eta adinaren arabera.

		Gizonezkoak	Emakumezkoak
Espainiarrak	47.663	23.634	24.029
0-15 urte	6.753	3.475	3.277
16-44 urte	19.675	10.129	9.546
45-64 urte	12.159	6.161	5.999
65 urte eta	9.076	3.868	5.208
Atzerritarrak	4.836	2.614	2.222
0-15 urte	764	392	372
16-44 urte	3.446	1.913	1.533
45-64 urte	545	277	268
65 urte eta	82	32	50
Guztira	52.499	26.248	26.251

Iturria: geuk egina, INEko datuekin

Nabarmena da 15 urtez beherako 7.517 adingabe daudela, planifikatu beharreko hezkuntza-horniduren ideia bat edukitzeko, eta 65 urtez gorako 9.000 pertsona daudela.

IV.11. OPERAZIOAREN SALDOA ADMINISTRAZIOARENTZAT

Oraingo datuekin ezin da modu fidagarrian adierazi hirigintza-operazio honek zer ekarriko dion administrazioari.

Kalkulua egiteko, besteak beste, honako hauek hartu behar dira kontuan:

- 3.000.000 m² baino gehiagoko lurzorua esku-ratzen da, diru-kontrpartidarik gabe.
- Udalek aprobetxamenduaren % 10 jasoko dute, derrigorrezko lagapen moduan.

- Gobernuak gainerakoaren % 20 jasoko du bizitegi-erabilerarako, eta % 50 ekoizpenerako eta hirugarren sektorerako.

- Gobernuak eta saltzaileek beren gain hartzen dituzte urbanizazio-kargak.

- Administrazioek egin beharko dituzte PSIS planean urbanizazio moduan sartu ez diren beharrezko hornidurak.

- Komunikazio-bideen eta garraio publikoaren beharrak sortuko dira, proiektu honek Bideko Autobideari eraginen baitio eta seguru asko ingurabide berriak eraiki beharko baitira, eta oraintxe bertan ezin dugu finkatu horien kostua eta banaketa.

Txosten hau eman da araudi indardunak ezarritako izapideak bete ondoren.

Iruñean, 2008ko irailaren 16an

Lehendakaria: Luis Muñoz Garde

I. ERANSKINA. BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

Etxebizitza-mota bakoitzari dagozkion m² eraikigarriak oroitidazkian erabaki ondoren, oroitidazkian bertan finkatzen da mota bakoitzetik batez beste eraikitako azalera.

Hori aplikatuz, mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua lortzen da.

Oroitidazkiak konbentzio hauek erabili ditu:

Batez besteko azalerak	
Eraikitako azalera BOEetan	112,00 m ²
Eraikitako azalera tasatuetan	118,00 m ²
Eraikitako azalera libreetan	126,00m ²
Eranskinen azaleraren ehunekoa, eraikitakoaren gainean (mota	
Ratioa, m ² erabilgarria/m ² eraikia	0,40
Ratioa, m² erabilgarria/m² eraikia	
Ratioa, m² erabilgarria/m² eraikia	
M² salmenta-prezioa (eranskinak barne)	
Gehienezko m ² erabilgarriak BOEetan	1.337,60 euro
Gehienezko m ² erabilgarriak tasatuetan	1.543,39 euro
Estimatutako m ² eraikiak libreetan	2.000,00 euro
Merkataritza-erabilerarako m ² eraikiak	1.000,00 euro
Ekoizpen-erabilerarako m ² eraikiak	800,00 euro
BOEetako eranskinen m² gehienez	
Tasatutakoen eranskinen m ² gehienez	535,04
Librekoetako eranskinen m ² estimatuak	617,35
Librekoetako eranskinen m² estimatuak	
Librekoetako eranskinen m² estimatuak	
BOEetako m ² eraikiak gehienez	(1.337,60 +535,04 x0,4)x0,78=1.210,26
Tasatuetako m ² eraikiak gehienez	(1.543,39 +617,35 x0,4)x0,78=1.396,46

Prezioak 2006ko moduluetan kalkulatu dira.

II. ERANSKINA. EGOERA-PLANOA



LAKORA, SL-RI EROSIA

DESARROLLO SOSTENIBLE-RI EROSIA

IDEIA-LEHIAKETAKO EREMUAREN
ZABALKUNDEA

GAINERAKO JAURERRIA ETA DESARROLLO
SOSTENIBLE-RENA

JAUREGIA, ELIZA ETA ERAIKIN ERANTSIAK

NAFARROAKO GOBERNUKO LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA ETXEBIZITZA KONSEILARIAK AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK

Cámara de Comptos de Navarra-Nafarroako Comptos Ganberako presidenteak 2008ko irailaren 2an onartu du Nafarroako Gobernuak hirugarrenen aurrean hartu eta onartu dituen betebeharren eta eskubideen gaineko fiskalizazioa, Zizur eta Galar Zendeetan lurzorua salerososten, eta horren berri eman dio Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari, jasotzen den egunetik 10 egun naturalen epean alegazioak egin ditzan.

Finkatutako prozeduraren ildoan, garaiz eta forman aurkezten dira honako

ALEGAZIOAK

0.1. NAFARROAKO PARLAMENTUKO ELEDUNEN BATZARRAK ESKATUTAKO TXOSTENAREN TERMINOAK

a. Nafarroako Gobernuak Desarrollo Sostenible de Navarra-ren eta Lakora, SLren alde aitorturiko hirigintza-eskubideen merkatu-balioa, eta ea hori bat datorren bizitegi-lurzorua eskuratzeko lehiaketaren oinarriekin eta bertako administrazio-baldintzekin.

b. Batetik Nasursa sozietate publikoaren, eta bestetik Desarrollo Sostenible de Navarra-ren eta Lakora, SLren artean izenpeturiko salerosketa-kontratua legezkoa den ala ez.

c. Deialdian hasi eta ebazpena arte, Nafarroako Gobernuak lehiaketa bidez eskuratutako bizitegi-lurzoruen prozesu guztia legezkoa den ala ez.

0.2. COMPTOS GANBERAREN BEHIN-BEHINEKO TXOSTENAREN ONDORIOZTAPENAK

Batetik Nasursa sozietate publikoaren, eta bestetik Desarrollo Sostenible de Navarra-ren eta Lakora, SLren artean izenpeturiko salerosketa-kontratua legezkoa den ala ez.

Comptos Ganberaren behin-behineko txostenak dioenez, lurzorua eskuratzeko prozesuak eta izenpetutako kontratuek legearen baldintza guztiak betetzen dituzte, eta horrekin ados dator Departamentu hau ere.

- Deialdian hasi eta ebazpena arte, Nafarroako Gobernuak lehiaketa bidez eskuratutako bizitegi-lurzoruen prozesu guztia legezkoa den ala ez.

Comptos Ganberaren behin-behineko txostenak dioenez, oro har, legearen baldintza guztiak bete dira.

Dena dela, bi ñabardura egiten ditu:

1. “Dena dela, aurkeztutako eskaintzan aipatzen den aukera dela eta, hau da, saltzaileek Nafarroako Gobernuari dagozkion partzeletan sustatze- eta eraikitze-lanak egin ahal izatea, legeria indarduna ikusi behar da. Izan ere, partzela horiek (Lur Publikoen Foru Bankuaren barruan daude) besterentzeko (eskaintzan aurreikusia) edo haietan sustatze- eta eraikitze-lanak egiteko, oro har, lehiaketa publikoa egin behar da, Lurralde eta Hirigintza Antolamenduaren Foru Legeak (LFOTU) xedatutakoari jarraikiz”

Departamentu honen ustez ere eskuratzeprozesua legezkoa izan zen, eta Nafarroako Gobernuari dagozkion partzeletan (bizitegi-eraikigarritasunaren % 20) saltzaileek sustatze- eta eraikitze-lanak egitearen inguruan eskatutako irizpen juridikoari dagokionez, bere ustez irizpen hori eginga dago jadanik, bai eskuratzelehiaketa deitzeko eta ebazteko administrazio-espedituetan bai arlo judizialean.

• Bizitegi-lurzorua eskuratzeko lehiaketaren administrazio-klausulak Nafarroako Gobernuaren Erabaki baten bidez onetsi ziren 2005eko uztailaren 4an, eta bertako 5.3.d) klausulan dioenez, eskaintzaren barruan joan daitezke, aukeran, “eskaintzailearen eskaintza eta egikaritze-baldintzak, etxebizitzak eta partzeletan aurreikusitako beste erabilerak sustatzeko eta eraikitzeko, eraikigarritasuna eta aprobetxamendua administrazioaren alde daudelarik”.

Bai baldintzak deitzeko eta onartzeko Nafarroako Gobernuaren akordioaz, bai lehiaketaren ebazpen-akordioaz erabakia eman dute auzitegiek. Bertan, Foru Komunitateko Administrazioaren jarduketak berresten dira eta, beraz, baldintzen legezotasuna irmoa da eta auzitegiek berretsi dute.

Ildo horretatik, eta Nafarroako Gobernuaren interesen aldeko 227/2008 epaiaren bidez ebatzitako 546/2006 administrazioarekiko auzi-errekurtsoari emandako erantzunean Nafarroako Gobernuak zioen moduan, ez dago LFOTU legearen arau-hausterik, zeren eta, alde batetik, lehiaketa bidezko deialdian publizitatea eta lehia egon baita, Bestetik, partzela horietako sustapen pribatua kontraprestazio bat edo espezie bidezko ordainketa bat dela esan liteke, eta azken eskuratzeprezioren barruan dagoela.

• Dena dela, arazo hori elementu osagarri edo kolateral bat da, operazioaren muinari batere eragiten ez diona, zeren eta Nafarroako Gobernuak eta bere sozietate instrumentalek indarreko legeriari jarraituz egiten baitute partzelen azken transmisioa.

2.- Esleipen-prozedurari buruz. Comptos Ganberaren ustez, ez da balioetsi e) irizpideko 7.2.2. klausula: “plangintza garatzeak eta egikaritzeak kontzeptu guztiengatik eskatuko lukeen ekonomia-baliabide publikoen kopurua.”

Departamentu hau ez dator bat horrekin, zeren eta Dekretuko eskaintzak 2. eranskin bat baitauka –”Lurralde-azpiegituren kostuak egozteko txostena”–, eta Nafarroako Foru Komunitatean bizitegi-lurzorua eskuratzeko lehiaketaren deialdiko Kontratazio Mahaiaren 2006ko otsailaren 16ko aktan aztertzen dira hautapen-irizpideak eta, hain zuzen ere, Gendulaingo eskaintzari buruz hitzez hitz esaten da “positiboki balioesten da hirigintza-garapenaren ekonomia- eta kudeaketa-egingarritasuna eta bideragarritasuna” Afektazioak eta azpiegitura-eta ekipamendu-premiak ere eztabaidatu eta aztertu zituen Kontratazio Mahaiak, eta hala agertzen da Lurralde Antolamendu eta Hirigintza Zerbitzuaren txostenean eta Mahaiaren aktan, 2006ko otsailaren 16koan. Txosten honetako eskaintza dela eta, honako hau dio: “babestutako etxebizitzaren eta eraikigarritasun-lagapenen kopurua egoikiak dira. Era berean, irizpen ona jaso du hirigintza-garapenaren ekonomia- eta kudeaketa-egingarritasunak eta bideragarritasunak. Irizpen ona jaso du, halaber, orain dauden eta aurreikusita dauden azpiegiturretan eta zerbitzuetan jarduketa hau sartzeko aukerak, bai eta loturaren ekonomia-bideragarritasunak ere. Horri buruzko irizpenen laburpena Aktaren eranskinean dago.”

Jarduketaren ekonomia-alderdiak sakonago aztertu behar dira, baina hori ezinezkoa da eskuratzeko-orduan. Antolamenduaren diseinua erabakitzea eskatzen du, hau da, Udalez Gaiendiko Plan

Sektoriala egitea, bertan balioesten baitira gai horiek, bai eta lurraldeari, hirigintzari eta sozio-ekonomiari buruzko alderdiak ere. Alegia, estimazio ekonomikoak pixkanaka zehaztuko dira ondorengo antolamendu- eta kudeaketa-tresnen bidez.

Horrela, ideia-lehiaketako proposamen irabazleak bazuen hasierako eta behin-behineko ekonomia-azterketa bat, eta horretan oinarritu da Comptos Ganbera.

Ondoren, Gendulain Antolatzeko Arloaren Udalez Gaiendiko Plan Sektorialaren eskaintzak dioenez, udalaz gaiendiko eragina deklaratzeko dokumentua aurkeztu aurreko faseak “ekonomia-ebaluazioa” izeneko dokumentu bat darama berekin.

Ondorioa: bat gatz Comptos Ganberarekin eskuratzeko-prozesuaren eta izenpetutako tresna juridikoen legezketasunean, ut supra egindako ñabardurekin.

Iruñean, 2008ko irailaren 12an

Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilaria: José Carlos Esparza Sáez

AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI COMPTOS GANBERAK EMANIKO ERANTZUNA

Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak aurkeztutako alegazioak aztertu ondoren, Comptos Ganberak txostenaren edukia berresten du behin betiko, eta aurkeztutako alegazioak gehitzen ditu, Departamentuaren ikuspuntua islatzen dutenak.

Iruñean, 2008ko irailaren 16an

Lehendakaria: Luis Muñoz Garde

