DIARIO DE SESIONES

DEL

PARLAMENTO DE NAVARRA

VI Legislatura | Pamplona, 13 de septiembre de 2005 | NÚM. 21

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

PRESIDENCIA DEL ILMO. SR. D. LUIS M.ª VALERO ERRO

SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2005

ORDEN DEL DÍA

— Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para informar sobre la posible operación urbanística en el Señorío de Guenduláin.

SUMARIO

Comienza la sesión a las 12 horas y 6 minutos.

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para informar sobre la posible operación urbanística en el Señorío de Guenduláin.

Para exponer el asunto objeto de la comparecencia toman la palabra el señor Nuin Moreno (G.P. Izquierda Unida de Navarra-Nafarroako Ezker Batua) y la señora Acedo Suberbiola (G.P. Socialistas del Parlamento de Navarra) (Pág. 2).

A continuación interviene el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, señor Burguete Torres (Pág. 8).

Se suspende la sesión a las 13 horas y 40 minutos.

Se reanuda la sesión a las 13 horas y 51 minutos.

En el primer turno de intervenciones toman la palabra el señor Nuin Moreno y la señora Acedo Suberbiola a quienes contesta, tras cada intervención, el Consejero. Seguidamente intervienen los señores García Adanero (G.P. Unión del Pueblo Navarro), Jiménez Hervas (G.P. Aralar), Pérez-Nievas López de Goicoechea (G.P. Convergencia de Demócratas de Navarra) y Ramirez Erro (G.P. Eusko Alkartasuna) (Pág. 16).

Se suspende la sesión a las 15 horas y 15 minutos.

Se reanuda la sesión a las 15 horas y 20 minutos.

Para responder a las intervenciones de los grupos parlamentarios toma la palabra el señor Consejero (Pág. 31).

En el segundo turno toma la palabra la señora Acedo Suberbiola, a quien responde el Consejero (Pág. 33).

Se levanta la sesión a las 15 horas y 35 minutos.

(COMIENZA LA SESIÓN A LAS 12 HORAS Y 6 MINUTOS.)

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para informar sobre la posible operación urbanística en el señorío de Guenduláin.

SR. PRESIDENTE (Sr. Valero Erro): *Buenos días. Vamos a dar comienzo a esta Comisión de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente con un único punto en el orden del día: Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para informar sobre la posible operación urbanística en el señorío de Guenduláin. En primer lugar, quisiera agradecer la presencia del Consejero así como la del Director General. Esta petición tiene dos solicitudes, una de Izquierda Unida y otra del Partido Socialista, por lo cual tienen la palabra sus portavoces. En primer lugar, tiene la palabra el señor Nuin.*

SR. NUIN MORENO: *Muchas gracias, señor Presidente. También agradecemos la presencia del Consejero y del Director General y pasaré brevemente a exponer el motivo de la solicitud de esta comparecencia y lo que esperamos que el Consejero informe en ella. Intentaré hacerlo de forma breve. El pasado 8 de junio, a petición propia, compareció en esta misma Comisión el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda y explicó el contenido de una iniciativa que iba a ser impulsada por el departamento en materia de vivienda. Se trataba de una iniciativa novedosa y que perseguía, así se explicó, mejorar los instrumentos o las capacidades con las que la Administración, en este caso la Consejería, puede intervenir en la política de vivienda, en este caso en el mercado de suelo. Este nuevo instrumento era un concurso de suelo cuyo objetivo era la adquisición por el Gobierno de Navarra para dotar el banco foral de suelo, de forma que este instrumento, el banco foral de suelo, tuviese capacidad de intervención en el mercado de suelo en el medio y en el largo plazo en un horizonte temporal de diez años. Esto es lo que se explicó en aquella comparecencia.*

Este instrumento, este concurso, el banco foral de suelo, los suelos que el Gobierno lograse adquirir, complementarían otros instrumentos con los que también estaba trabajando el Gobierno de Navarra y que había llegado a acuerdos, como lo es de forma destacada sin duda el convenio de colaboración suscrito entre el Gobierno de Navarra y dieciocho ayuntamientos de la comarca de Pamplona, firmado en julio de 2004, para que esos ayuntamientos modificasen, actualizasen sus planeamientos municipales para disponer de suelo para construir vivienda protegida en un número de

38.000 viviendas hasta el año 2014. Éste era el planteamiento, y entonces nosotros interpretamos y entendimos que esa adquisición de suelo que se quería hacer por la Consejería mediante el concurso era un complemento y era una forma de reforzar, añadir y, según el propio cumplimiento del convenio de colaboración de suelo al que he hecho referencia, de que el Gobierno de Navarra, como propietario de suelo, dispusiera de este bien para impulsar, activar y reforzar la ejecución de las propias provisiones que el convenio de suelo planteaba: 38.000 viviendas de aquí al año 2014.

Sin embargo, y éste es el motivo de la comparecencia, por informaciones periodísticas se ha conocido de un proyecto que al parecer está impulsado por la Asociación de promotores y constructores de Navarra, que consiste en proyectar en el término municipal de Cendea de Galar, entre Zizur Mayor y Astráin, lo que vendría a ser la segunda o tercera ciudad o entidad de población de Navarra, 40 o 50.000 habitantes, 15.000 viviendas, 3 millones de metros cuadrados, en una operación de enorme dimensión y envergadura. La lideraría la Asociación de promotores y constructores, que ofertaría este suelo al Gobierno de Navarra a cambio de que el Gobierno de Navarra pagase a esta asociación, a los promotores y constructores englobados en torno a APC, en derechos urbanísticos sobre ese suelo, en aprovechamientos urbanísticos. Por lo tanto, ésta es la cuestión. Queremos saber si es esto es compatible o no compatible con toda la planificación y con todo el trabajo previo definido en el convenio y en el trabajo que se viene haciendo por parte del departamento y si esto encaja dentro de una política de vivienda equilibrada y que responda a las necesidades de los ciudadanos y al interés general. En este sentido, en esta primera intervención me gustaría formular muy brevemente una serie de preguntas al Consejero, que supongo que contestará en su exposición pero que en cualquier caso yo formulo.

En primer lugar, una cuestión que se han planteado los propios alcaldes de la comarca de Pamplona, incluso públicamente en los medios de comunicación, es cuál es el nivel real de compatibilidad entre las previsiones del convenio de colaboración firmado en julio del año 2004 y este macroproyecto en el señorío de Guenduláin. Es decir, ¿va a sustituir este macroproyecto a las previsiones del primero?, ¿van a ser compatibles?, ¿en qué medida, de qué forma, de qué manera?, ¿se va a concentrar en los próximos años la promoción de vivienda protegida en una única zona, el señorío de Guenduláin, y se va a abandonar la programación y proyección contenida en el convenio de construir vivienda protegida en el conjunto de la comarca de Pamplona? ¿Qué va a suceder con el concurso? ¿En qué estado está la tramitación del concurso y qué va a suceder con él? Planteamos esto porque la verdad es que nos habían desconcertado un tanto unas declaraciones del Consejero aparecidas en prensa el pasado 24 de agosto, en las cuales afirmaba –por lo menos en la prensa estaba entrecomillado– que "si concurren absolutamente todas –se entiende promotores y constructores– de común acuerdo, nos ahorraríamos el trámite del concurso y dejaríamos en su mano el reparto de la construcción". Hombre, nosotros hemos entendido que el concurso está dirigido a los propietarios del suelo más allá de lo que puede suceder con una oferta concreta en una zona concreta, e incluso que el concurso –así lo dijo el Consejero– va más allá de la comarca de Pamplona y se planteaba también dirigido a otras zonas como Tafalla, Tudela y Estella. Por lo tanto, ¿en qué situación está la tramitación de este concurso y qué va a suceder con él?

Una siguiente cuestión: el precio por metro cuadrado al que estaba dispuesta la Administración a adquirir suelo en el concurso era de 30 euros, o aprovechamientos urbanísticos equivalentes. Hoy mismo nos hemos desayunado también con noticias periodísticas de que en el señorío de Guenduláin se ha pagado el metro cuadrado de suelo a un precio bastante superior, 38 euros, lo que es un incremento del 25 por ciento sobre ese precio tope visto en el concurso, y aquí, en cualquier caso, lo que paguen o compren promotores privados o constructores privados les atañerá a ellos, pero ¿cuánto valdrían en este caso los derechos urbanísticos en Guenduláin para la construcción de 15.000 viviendas? ¿A cuánto estaría, en definitiva, dispuesta a pagar la Administración por ese suelo? Porque en el concurso lo que sí se anunció es que si se pagan aprovechamientos urbanísticos serían aprovechamientos urbanísticos equivalentes al precio de 30 euros por metro cuadrado.

También hay otra cuestión, y voy terminando, relacionada con si sigue adelante este macroproyecto. ¿El Gobierno de Navarra en el concurso tiene previsto comprometerse con los que lideran el proyecto en plazo sobre su ejecución? Y lo digo porque se había planteado que el Gobierno de Navarra quería comprar suelo en este concurso para poder intervenir en el mercado de suelo a lo largo de diez años, no para hacer –entendimos nosotros– una operación puntual, masiva en un plazo concreto, sino en el medio y largo plazo, que precisamente coincidirá con el programa temporal de aplicación del convenio de colaboración con los ayuntamientos. En ese sentido, también hay una previsión de compromisos en el propio concurso que se puedan alcanzar en su resolución, la resolución del concurso, en los plazos con los promotores de esta operación.

Ya rápidamente ¿qué le parece al Gobierno la posición crítica de los ayuntamientos y, en concreto, la de la Cendea de Galar? Y aquí hay una cuestión concreta, porque el Consejero informó de que estaba previsto que en la mesa de contratación que iba a resolver el concurso de adquisición de suelo iban a tener participación los ayuntamientos afectados. ¿En qué medida esto está previsto o en qué medida se va a producir? Porque también los ayuntamientos afectados en este caso, como la Cendea de Galar, han tenido una posición muy crítica en relación con la noticia que se ha conocido. Si se sigue adelante con crear de la nada una ciudad de 40 o 50.000 habitantes nosotros pensamos que esto desborda las capacidades de un departamento y que afecta al conjunto del Gobierno en temas tan importantes como la financiación de servicios, de dotaciones, de infraestructuras, de accesos, etcétera. ¿Esto está valorado, se va a valorar, hay alguna previsión?, ¿hay algún elemento en relación con esto?

Y, finalmente, tres cuestiones muy rápidas. Dentro de los criterios para valorar la oferta con contraprestación en forma de aprovechamiento urbanístico, en su exposición del 8 de junio el Consejero informó de que el primer criterio que se valoraría a la hora de resolver el concurso, si iba a haber pago en forma de aprovechamientos urbanísticos, como es el caso que se plantea en el señorío de Guenduláin, es la integración o no de la actuación en el planeamiento municipal o territorial, y, que sepamos nosotros, la zona prevista en estas trescientas hectáreas, tres millones de metros cuadrados, en el señorío de Guenduláin, no está incorporada como zona residencial ni en el planeamiento municipal ni en las NUC, por lo tanto, este criterio, en principio, aquí no se cumpliría. ¿Cuál es el peso que este elemento puede tener en la resolución del concurso o qué piensa el Consejero de esta circunstancia?

Y dos cuestiones finales: ¿qué pasa con la Estrategia Territorial de Navarra?, pues el artículo 32 es muy claro, habla del contenido de la Estrategia Territorial de Navarra, que es el principal instrumento de planificación estratégica del territorio de la Comunidad Foral y dice que tendrá que incorporar la ordenación del sistema de asentamientos humanos. Que sepamos nosotros, en la Estrategia Territorial de Navarra nada hay acerca de esto y estamos hablando de crear la segunda ciudad de Navarra. Bueno, los que pensábamos que la Estrategia Territorial de Navarra era un papel mojado, pues la primera en la frente, porque si vamos a crear una segunda ciudad de Navarra sin que haya ninguna previsión en el documento aprobado, ¿qué papel juega o dónde queda la Estrategia Territorial?

Y finalmente Vinsa. ¿Qué pasa con la sociedad pública?, ¿se le espera, no se espera, aparece, no aparece? Quien lidera la operación es la Asociación de promotores y constructores, que parece incluso que va a pagar 108 millones de euros por esos terrenos o está dispuesta a ello, así ha aparecido, y que en principio va a obtener unos beneficios se supone mucho mayores por los derechos y aprovechamientos urbanísticos derivados si es que los consigue finalmente en la resolución del concurso para construir 15.000 viviendas. Hombre, no hace falta ser muy listos para caer en la cuenta de que si en vez de ser la Asociación de promotores y constructores, es decir, empresas privadas las que construyesen y obtuviesen esos derechos urbanísticos sino que fuese la propia Vinsa, pues esos beneficios serían públicos y podrían destinarse a financiar dotaciones, servicios, etcétera. Es decir, ¿por qué, al parecer, es una operación en la que van a intervenir todas las empresas que se dedican a la promoción y a la construcción en materia de vivienda en Navarra menos la única pública que existe? ¿Es que los gestores de esta única empresa pública son los únicos que no se enteran de por dónde va el mercado, de qué operaciones se pueden poner en marcha y de qué es lo que se está moviendo por ahí? Pues, en fin. ¿Cuál es el papel de Vinsa?, pues desde luego no parece que quede en muy buen lugar.

Y lo último. Quisiéramos saber si el Consejero ha solicitado informes a los técnicos de su departamento sobre esta operación y, si es así, cuál ha sido el sentido de esos informes.

SR. PRESIDENTE (Sr. Valero Erro): *Gracias, señor Nuin. La verdad es que ha añadido bastantes más cosas de las que venían en las propias peticiones; esperemos que el Consejero pueda contestar a todas ellas. Señora Acedo, tiene la palabra.*

SRA. ACEDO SUBERBIOLA: *Gracias, señor Presidente. Buenos días, bienvenidos. Como siempre, queremos agradecerles el que nos acaben de facilitar lo que va a ser la respuesta independientemente de las cuestiones que puedan surgir aquí, que como siempre facilita mucho las cosas y se lo agradezco expresamente, señor Consejero. Nosotros vamos a explicar por qué la petición de comparecencia, que tiene dos puntos, uno referido al concurso como tal y otro referido a lo que es el posible planteamiento –surgido en los medios de comunicación– de un desarrollo urbanístico en Guenduláin. Evidentemente, nuestra petición de comparecencia no habría sido tal si no hubiera surgido todo esto de Guenduláin, porque, como bien sabe el Consejero, nosotros pedimos acto seguido de la comparecencia de 8 de junio todo el expediente de contratación e hicimos varias preguntas al Consejero respecto al concurso de suelo,*

porque en la comparecencia de 8 de junio ya se dijo que estaba para salir inmediatamente el concurso y, por tanto, entendimos que se nos podía facilitar inmediatamente para comprobar un poco cuáles eran las circunstancias y saber cuáles eran los objetivos de ese concurso independientemente de las justificaciones que el Consejero nos había dado en aquella comparecencia.

Bien, tengo que decir que la comparecencia la pedimos porque además de lo que estaba surgiendo y de las incongruencias que, a nuestro juicio, respecto a la postura del Consejero en otros momentos y a la política de vivienda del propio departamento supondría la actuación en Guenduláin, independientemente de eso, no habíamos recibido ninguna respuesta a nuestras preguntas ni el expediente del concurso. Esto se produjo ayer, 12 de septiembre, el mismo viernes lo debía entregar el departamento al Parlamento y ayer se le entregó la documentación a esta portavoz. Quiero decir también que la documentación es muy limitada y que hay algunas cuestiones que nos gustaría plantear respecto a ese expediente concreto. Ya digo que vamos a diferenciar las dos partes de nuestra comparecencia, porque nosotros queríamos saber cómo había salido la justificación del precio de 30 euros por metro estimado de precio de referencia para la oferta pública de suelo en el concurso. Queríamos saber si había habido informes técnico-económicos que lo justificaran, porque no podemos entender que tenga el mismo precio incluso el de referencia un suelo rústico que uno urbanizable o un suelo urbano, ni uno que esté ubicado en Tafalla, en Estella, en Tudela o en la comarca de Pamplona. Entonces, entendíamos que dentro del expediente, lógicamente, para sacar unas condiciones se habrían hecho unos informes técnico-económicos que pudieran sustentar la postura adoptada por el Consejero y el tipo de pliego que habían elaborado desde el departamento. No es así, no existen esos informes económicos, al menos lo que existen son unos informes que, desde nuestro punto de vista, no tienen ese cariz ni existe un plano donde se justifique qué es lo que se ha podido valorar como posibles ubicaciones.

Pero independientemente de eso, que consideramos que simplemente habría dado un poco más de luz al planteamiento de la Consejería al establecer este pliego, nos llama la atención que cuando accedimos a la página web de las contrataciones del departamento el 29 de agosto, el pliego de condiciones que salía en esa página web y el que se nos ha remitido a este grupo ayer, ya digo, tienen una diferencia que, a nuestro modo de ver, no es nimia. En el apartado 3, que es la cláusula referida al precio, en el pliego de 29 de agosto, tiene una financiación complementaria que está permitida para la adquisición de suelo, y eso coincide además con lo que el Consejero dijo en la comparecencia de 8 de junio de que en el Gobierno de Navarra no tenían problemas para financiar la compra de suelo, porque, independientemente de la partida presupuestaria de 13 millones de euros, Vinsa tenía una capacidad de 80 o 90 millones para invertir en la adquisición de ese suelo y que era una financiación complementaria a lo que podría ser la financiación presupuestaria. De manera que el pliego que nosotros vimos el 29 de agosto, evidentemente, tiene su coherencia con la comparecencia del Consejero, sin embargo, en el pliego que se nos adjuntó ayer en la documentación que pedimos, la oficial del departamento, y lo tengo aquí por si lo quieren comprobar, ese apartado justamente ha desaparecido del pliego. No sabemos por qué y nos gustaría saber si es que han cambiado los criterios del 29 de agosto a ahora, si cambiaron en junio o cuándo cambiaron respecto a la financiación complementaria de la que el propio Consejero habló en su comparecencia de 8 de junio, y con lo que nosotros, por supuesto, como no podía ser menos, estábamos de acuerdo, porque Vinsa es una sociedad pública que efectivamente tiene capacidad de inversión y puede y debe actuar en el mercado del suelo.

Para que vea, además, que nuestra comparecencia está pedida para intentar aclarar aquello que nos parecen contradicciones y que no creemos que existan en el departamento, entendiendo que, además, hay buenas intenciones por parte de la Consejería en intentar actuar sobre el mercado del suelo, vamos a hacerle también algunas otras preguntas, porque entendemos que este pliego lo que sí ha conseguido es que ahora mismo haya un precio de referencia para toda Navarra, pero sobre todo para la comarca de Pamplona, de un mínimo de 30 euros para suelo rústico. Claro, ningún propietario va a querer ya vender suelo rústico a menos de 30 euros el metro, porque, claro, 30 euros para otro tipo de suelo es fuera de mercado. Y, además, nos preocupa que tampoco se hayan puesto en el pliego unas limitaciones o máximos o mínimos de superficie a poder ofertar, y eso puede provocar que un propietario diga: le ofrezco al Gobierno de Navarra parte de mis suelos y me quedo el resto, de tal forma que como me los va a comprar me garantizo unas posibles futuras reclasificaciones del resto que me queda y ya veremos y puedo seguir jugando con mi propiedad.

Es decir, nosotros pensamos que en el pliego, por esos defectos entendemos del análisis previo de cómo sacar un concurso para garantizar los intereses generales, hay defectos que van a impedir conseguir el objetivo –y esperamos que no sea así– que se ha propuesto el Consejero y con el que coincidimos para poder intervenir en el mercado del suelo. Nosotros pensamos, además, que el pliego debería haber establecido condiciones para ver en qué casos se puede adquirir el suelo como con-

traprestación en pago del aprovechamiento y qué casos deben serlo necesariamente como contraprestación en metálico, y ahora pasamos a Guenduláin, señor Consejero, y eso no está en el pliego, que también era otra de las cuestiones que creemos que es ciertamente problemática y que esperamos que pueda tenerla solventada o previsto solventarla.

Respecto a lo que es propiamente nuestra petición de comparecencia en el segundo punto, que es respecto a Guenduláin, a nosotros nos chocaban, como ha dicho el portavoz de Izquierda Unida, algunas manifestaciones en la prensa, que parece ser que pueden ser erróneas o interpretadas equivocadamente y queremos que el Consejero directamente sea quien nos lo aclare, pero nos chocaba que con esta actuación había ciertamente un posicionamiento muy contradictorio por parte del departamento y por parte del Consejero o un posicionamiento que pudiera ser incongruente, a nuestro modo de ver, porque, bueno, repasemos: en la comparecencia que tuvo usted aquí sobre Badostáin en marzo de 2004, cuando se le preguntó qué opinaba sobre que en Badostáin se construyeran 4.500 viviendas, dijo unas cosas muy interesantes, y algunos grupos, entre ellos el nuestro, le dijimos que estábamos totalmente de acuerdo con usted, porque usted dijo que grandes áreas residenciales no previstas en las NUC requerirían un completo análisis territorial hoy inexistente que demostrara la inexactitud del listado de áreas propuestas en dichas normas. Evidentemente, Guenduláin no está prevista en las NUC como gran área.

Decía también que las grandes áreas residenciales deben contribuir a completar y estructurar el tejido urbano próximo, y respecto a Badostáin señaló que hoy por hoy sería un área prácticamente aislada del resto de las zonas urbanas y rodeada de campos de cultivo. Es que le viene como anillo al dedo a Guenduláin. Debe garantizarse el transporte colectivo, la previsión de importantes dotaciones y equipamientos públicos y el acuerdo con el ayuntamiento afectado, y todo esto no suena que pase en Guenduláin. La mayor dificultad es la conexión con infraestructuras y redes viarias. En su conclusión final hablaba de anteponer criterios de ordenación territorial y nosotros estamos absolutamente de acuerdo. También dijo en aquella comparecencia que sus líneas de actuación de legislatura eran la potenciación de la mesa de suelo y vivienda, y el 19 de diciembre, además, había dicho, como vías de legislatura, que existen 15.000 viviendas protegidas planificadas que podrían iniciarse antes de 2008, que absorbería la demanda acumulada en los últimos años y la correspondiente a cada anualidad –son palabras suyas–. A este ritmo –dijo– nos encontraremos con el 2008 y sin suelo planificado. Y dijo que por ello será necesaria la revisión de los planeamientos y la sustitución de las NUC, y efectivamente todo eso lo está poniendo en marcha, porque además ha iniciado la revisión de las NUC con el plan de ordenación territorial, ha potenciado la mesa del suelo, ha realizado el convenio, y dijo también que había disponibilidades para 15.000 viviendas y que con esa revisión se plantarían con una previsión de 38.000 viviendas hasta el año 2014, es decir, cubierto el medio y corto plazo de las necesidades de vivienda protegida en la comarca de Pamplona.

Bien, se planteaba un desarrollo integral frente –dijo usted– a la alternativa de una mera implantación de usos residenciales y una serie de medidas e instrumentos, incluido el tanteo y retracto. Y habló en aquella comparecencia de, efectivamente, una política clara de actuaciones de legislatura y sobre todo referido a la comarca de Pamplona y por eso dijo que veía absolutamente difícil que pudiera seguirse adelante, que habría que hablarlo mucho, con 4.500 viviendas en Badostáin. Como ahora estamos hablando de 15.000 en Guenduláin, pues a nosotros nos parecía que debíamos escuchar al Consejero su posición porque sería un tanto incongruente. Pero es más, también nos resultaba incongruente que en la visita a la comarca que hizo esta Comisión parlamentaria el 5 de abril de 2005, todas las explicaciones y toda la documentación que se nos entregó y que sigo manteniendo aquí pues seguían las mismas directrices. En Badostáin sólo salían 4.500 viviendas y ahora se plantean 15.000 también en el campo; por eso queríamos que nos explicara la posición del departamento.

Pero, además, también queríamos que nos lo explicara porque el 25 de abril de 2005 en la prensa salen declaraciones de que había un primer borrador de concurso debatido con todos los agentes afectados. Nos gustaría saber con quién se debatió ese borrador de concurso, porque justamente hablaba en esas declaraciones a la prensa de se adquirirían estimándose dos y tres millones de metros cuadrados y decía que serían reclasificados como suelo residencial. Es decir, a esa fecha, el 25 de abril de 2005, antes de aprobar el pliego y de presentarlo en el Parlamento con su objetivo, ya se sabía que se iba a ofertar ¿qué?, ¿sólo para adquisición de suelo no urbanizable? ¿Entonces el pliego por qué contempla otros suelos? ¿Se sabía que eran ya dos y tres millones de metros los que se estimaba que se iban a adquirir? ¿Por qué? ¿Con quién se había debatido ese previo y primer borrador de concurso? Porque el 27 de abril de 2005 se recoge que los ayuntamientos se han comprometido a modificar entre el 2007 y el 2014 para finalizar y tener 23.000 viviendas y que esa demanda está cubierta, pero es que el 31 de mayo de 2005 también el Consejero, cuando

habla del concurso próximo a la prensa, sigue hablando de las 38.000 viviendas y dice que el pilar básico es la revisión de los planes de la comarca, y respecto al concurso dice que se pretende que sea el Gobierno el titular del cien por cien. Bien, nosotros queremos preguntarle una cosa, si el Gobierno quiere ser el titular del cien por cien, es decir, poder realmente llevar la dirección y los momentos y los plazos y la planificación de los posibles desarrollos en suelos no previstos en este momento, ¿por qué no compra en metálico? ¿o va a comprar sólo en metálico ese tipo de suelos?, pregunto, porque, si no, no es al cien por cien, porque si la propuesta de la Asociación de promotores, que es a cambio del aprovechamiento, se admitiera, en ese caso, estaríamos hablando de que el titular no es oficialmente sí, pero no del cien por cien el Gobierno, en tanto en cuanto está condicionado por un pago en aprovechamientos. Y el cien por cien, a menos para nuestro grupo, es que es titular del suelo íntegramente y sin condiciones, es decir, pagándolo en precio, que es como se hizo en otras épocas, en dinero, en metálico, para el banco de suelo fundamentalmente. Puede haber casos, también los ha habido antes, de que se abone en aprovechamiento para evitar complicaciones, pero como norma general y en determinados casos como grandes extensiones, nuestro planteamiento, desde luego, sigue siendo la adquisición en metálico, porque, si no, no entendemos para qué el banco de suelo, porque se trata de intervenir en el mercado de suelo cuando hay problemas.

También queremos preguntarle al Consejero respecto a esta actuación que nos explique si ha considerado la aplicación de los artículos 239, 226 y 232 de la Ley 35/2002, que le otorgan instrumentos como el tanteo y el retracto en el caso de las ventas producidas en este momento en Guenduláin y la reserva de suelo, justamente para no urbanizable, que, como bien sabe, sustrae a los propietarios las plusvalías de la reclasificación, figura que el Consejero además elogió en la comparecencia del 8 de junio, y a las actas me remito, y que evitaría evidentemente esas plusvalías que provoca la Administración con la reclasificación.

Por otra parte, queríamos preguntarle si es o no correcto, como ha dicho el portavoz de Izquierda Unida en un medio de comunicación, no sabemos si eso es así o está erróneamente interpretado, que en el caso de que todos los constructores y promotores se pusieran de acuerdo obviaría el trámite del concurso. Entonces, nos preguntamos para qué, por qué, cómo quedaría y cuál ha sido realmente el objetivo del concurso en el caso, insisto, de que pueda ser así.

Y hay una última cuestión que nos planteábamos, y es qué opinión tiene incluso de los planteamientos que se han hecho de que si se hiciera Guenduláin, la densidad de viviendas es de cincuenta viviendas por hectárea y quiero recordar a los aquí presentes que cincuenta viviendas por hectárea es lo que Pamplona está desarrollando, por ejemplo, en Lezkairu. Lezkairu tiene unas indemnizaciones por virtud del matadero y del Pamplonica de 5.000 o 6000 millones de pesetas. Estamos hablando de entre 80 o 90.000 pesetas el metro por valor de indemnizaciones que en este caso que estamos hablando del campo, sin ningún tipo de indemnización cuéntenme ustedes de qué estamos hablando, porque si es la misma densidad de viviendas por hectárea y sin esos miles de millones de indemnizaciones a pagar porque no hay esos costos, pues díganme qué previsiones puede tener el departamento de dónde, cómo o qué va a costear esa densidad, si es que costea otras infraestructuras o quién se va a hacer cargo o qué dotaciones están previstas, en el caso de que el departamento estuviera por la labor de admitir esta actuación tal cual.

Para que vea que, además, no es una cuestión que nuestro grupo no tenga clara, nuestro planteamiento es el siguiente, para que lo conozca con antelación. Nuestro grupo entiende que en el caso de que se quisiera hacer la actuación propuesta a través de lo que conocemos por los medios de comunicación, después veremos la respuesta del Consejero, desde luego, este planteamiento incumple la ley foral, incumple las NUC, incumple la estrategia territorial, fomenta el desequilibrio, no hace ciudad compacta, viola totalmente el modelo territorial, es poco o nada sostenible. Desde luego, no sé para qué queremos la autovía de Logroño ni para qué la potenciación de Estella, ni para qué Tafalla ni las zonas intermedias ni Sangüesa, si esto realmente ahora y en los plazos que lógicamente serían los previstos se desarrollarían interrumpiendo el plan de vivienda que, como digo, está aquí con los plazos a medio y corto plazo establecidos, es decir, hasta el 2014. Luego le comentaré cuál es nuestra postura respecto a esto. También incumple y condiciona el POT, incumple los acuerdos suscritos con los representantes de la mesa del suelo. Se desconoce qué va a decir o no el Consejo de política social territorial, incumpliría, a nuestro modo de ver, el propio pliego de condiciones, incumple el plan de vivienda del departamento, desautorizando, dejando en entredicho la política, entre comillas, de vivienda, y las palabras y postulados previos del Consejero.

Esperamos que no sea una cuestión economicista. Cuenta con nuestro apoyo para si hace falta adquirir suelo rústico, incluso en Guenduláin para el banco foral de suelo adquirirlo sin ningún problema, sin ninguna duda. Hay que planificar previamente, hay que decir por qué y en qué plazos, hay que decir cuándo, pero desde luego a pago en

metálico por el precio que sea establecido, el justo en el mercado, de ese suelo que todos sabemos que han salido por ahí informaciones de que se ha expropiado a seis euros y no a treinta en esa zona, pero, bueno, ya se ha puesto una referencia ahora en el pliego. Entonces, estamos absolutamente de acuerdo, pero en metálico, para que realmente ese suelo esté en el banco de suelo foral, que permita si hay problemas de ralentización, si hay problemas de especulación bestial o feroz en la comarca de Pamplona, si hay problemas de imprevistos que surgen, pues que realmente tenga armas el Gobierno de Navarra para intervenir.

Esperamos que esto no sea algo que alguien dijo: "en urbanismo, sírvase usted mismo", no, señor Consejero, esperamos que sea seguir una política de ordenación territorial y una política paralela de vivienda y más en un tema tan sensible como la vivienda de protección oficial. Muchas gracias por la paciencia y después le aseguro que seré muy breve.

SR. PRESIDENTE (Sr. Valero Erro): *Sí, la verdad, porque ha concluido sin escuchar al propio Consejero. Se lo descontaremos de la segunda intervención. Señor Consejero, tiene la palabra.*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Burguete Torres): *Buenos días y muchas gracias, en primer lugar, a los grupos parlamentarios, que han permitido que este Consejero, acompañado de su director general, pueda explicar algunos aspectos bastante desorientados con respecto a una iniciativa trasladada a los medios de comunicación y de la que realmente, conforme vaya pasando el tiempo, tendremos más datos para poder afinar e incluso poder bendecir o rechazar una iniciativa que, como digo, en este momento no se ha presentado oficialmente teniendo en cuenta que el pliego de condiciones aprobado por el Gobierno tiene fecha tope creo que el 26 de octubre, porque creo que es tres meses a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra, que fue el 25 de julio del año 2005.*

Quiero aclarar, aunque lo iré haciendo a lo largo de la comparecencia, que realmente no es la Cendea de Galar, es la Cendea de Zizur, creo que es un aspecto no importante, no es sustancial, pero estoy seguro de que a los vecinos de la Cendea de Galar o a los de la Cendea de Zizur sí que les puede importar, y, en todo caso, estoy seguro de que el lapsus que ha cometido el portavoz de Izquierda Unida no deja de ser más que eso, un lapsus que le permite, por otra parte, conocer en profundidad todo el aspecto y todo el tema que nos ocupa como consecuencia de los análisis que se han hecho.

También quiero desmentir radicalmente que éste sea un proyecto liderado por la Asociación de constructores y promotores, teniendo en cuenta que es el propio Gobierno el que ha convocado el concurso a iniciativa propia del Gobierno de Navarra y, en todo caso, como he señalado, iremos explicando a lo largo de la comparecencia aquellos aspectos que se han requerido en planteamientos o propuestas mucho más amplias que las contenidas en la escuálida o reducida petición de información, pero, en todo caso, a lo largo de la comparecencia, como he señalado, o incluso en el próximo turno, si hay ocasión, como espero que la haya, estoy seguro de que las dudas que ustedes han manifestado las podremos satisfacer, eso intentaremos, en todos sus extremos.

Comenzaré diciendo que en la comparecencia celebrada el pasado 8 de junio ante esta Comisión con objeto de informar sobre la convocatoria del concurso público que ahora nuevamente nos ocupa, expresé mi opinión, creo que unánimemente compartida, de la conveniencia de la titularidad pública del suelo para garantizar la política pública de vivienda de nuestra Comunidad Foral. Política que descansa fundamentalmente en la suficiente producción de vivienda protegida que satisfaga la demanda hoy existente, cifrada por esta Cámara en la Ley Foral de protección pública a la vivienda en 3.250 viviendas anuales hasta el horizonte del año 2008. Decía entonces, y ahora reitero, que cuando la propiedad del suelo de una actuación urbanística reside exclusivamente en manos privadas, son éstas las que directa o indirectamente tienden a decidir o tratar de imponer a los poderes públicos tanto la ordenación urbanística como la urbanización o plazos de ejecución que les resulten más beneficiosos. En ocasiones, la situación del libre mercado puede llevar a los propietarios de suelo a la retención del mismo, a forzar los plazos de ejecución urbanística o a priorizar los intereses particulares sobre los generales. Y les trasladé a sus señorías una de las conclusiones del tercer Congreso español de Derecho Urbanístico celebrado en Pamplona este año que advirtió que una buena política de vivienda debe basarse en una buena política de suelo, de forma que, en estos momentos, resulta indispensable que las administraciones públicas, tanto estatal, autonómica o local, promuevan suelo a precio moderado para la construcción de viviendas protegidas.

Hasta este momento ninguna propuesta se ha recibido de la Administración estatal para promover en suelos de su propiedad vivienda protegida en Navarra.

El encomiable esfuerzo que están realizando nuestros ayuntamientos en revisar sus planeamientos, especialmente los de la comarca de Pamplona al amparo del convenio de colaboración firmado

con el Gobierno en julio de 2004, podría verse limitado por las incertidumbres derivadas de la complejidad de los correspondientes procedimientos administrativos. Además, como he señalado, tampoco el planeamiento urbanístico municipal que ordene mayoritariamente suelos de propiedad privada garantiza necesariamente nuestra política pública de vivienda pública. Es conveniente que las administraciones públicas intervengan en los planeamientos urbanísticos, a ser posible como propietarios preeminentes de suelo. Por tanto, avanzar en el proceso de revisión de los planeamientos urbanísticos con unas importantes superficies destinadas a la construcción de vivienda y de vivienda protegida, he señalado en otras ocasiones y hoy también que no es la garantía exclusiva de poder ser capaces de atender la demanda de vivienda protegida, como se constata con los datos de demandantes que en este momento obran en poder de la sociedad pública Vinsa.

Además de la Administración estatal y de la local, la de la Comunidad Foral está también implicada y es responsable de la promoción de suelo público para vivienda protegida. La conveniencia de la adquisición de suelo por el Gobierno de Navarra y su intervención en la planificación de vivienda protegida fue muy cuestionada en el año 1989 cuando se anunció el proyecto gubernamental de Mendillorri. Basta repasar la hemeroteca para encontrar debates, creo que ya hoy afortunadamente superados aunque ahora alguien pretenda desenterrarlos, sobre la intervención directa del Gobierno en la política de suelo y vivienda. El debate prácticamente desapareció con el proyecto de Sarriguren, y hoy la intervención directa del Gobierno en el mercado del suelo no es sólo conveniente sino que es un deber y obligación legales. En efecto, el banco foral de suelo público, creado por Acuerdo de Gobierno de Navarra de 29 de octubre de 2001, está regulado en los artículos 230 y siguientes de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de ordenación del territorio y urbanismo. Señala imperativamente el citado precepto que la Administración de la Comunidad Foral deberá –repito, deberá– constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, que se denominará banco foral de suelo público, con la finalidad de intervenir en el mercado del suelo, destinando los bienes que lo integran fundamentalmente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En varias ocasiones he tenido la oportunidad de exponer en esta Comisión la situación del banco foral. En síntesis, les recuerdo que va a ser mermado con la construcción inmediata de la segunda fase de la ecociudad de Sarriguren con capacidad para alojar aproximadamente 3.000 viviendas, la mayoría de ellas, como todos ustedes saben, protegidas. Además, la sociedad instrumental Vinsa en estos momentos tiene 1.373 viviendas en fase de construcción y dispone de parcelas para otras 1.100 viviendas, a las que habría que sumar las correspondientes al suelo propiedad de Nasursa –unas cien viviendas– y del propio Gobierno –unas 1.300 viviendas– en Tafalla, Noáin, Echauri, Pamplona, Zizur, Ripagaina, Aranguren, etcétera. En total, suelo propiedad del Gobierno para unas 2.500 o 3.000 viviendas protegidas nuevas, que se construirán a corto plazo, por lo que es necesario reponer nuevamente el banco foral.

En resumen, el banco foral de suelo público se está agotando y es conveniente, necesario y legalmente obligado proceder a su reposición.

Y nos preguntamos en el departamento: ¿y cómo reponemos nuestro patrimonio público foral? La respuesta está en el artículo 232 de la citada Ley Foral de ordenación del territorio y urbanismo, que dispone que la adquisición de terrenos y otros bienes inmuebles por la Administración de la Comunidad Foral para incorporarlos al banco foral podrá realizarse mediante cualesquiera de las fórmulas previstas en la ley, así como por expropiación.

No voy a detenerme en exponerles la ineficacia e incertidumbre jurídica y económica que supone actualmente la aplicación del instituto expropiatorio al amparo de la legislación básica estatal en materia de expropiaciones y valoraciones de suelo, porque ya lo hice extensamente en mi anterior comparecencia, y esta Cámara tendrá próximamente, creo que el próximo jueves, la ocasión de pronunciarse sobre la moción presentada por los grupos parlamentarios Unión del Pueblo Navarro y Convergencia de Demócratas de Navarra, instando al Gobierno de la Nación a que con carácter urgente tramite un proyecto de ley de modificación de la 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que posibilite a las administraciones públicas el ejercicio de sus facultades expropiatorias con seguridad jurídica, eficacia y eficiencia.

También nos hemos preguntado cuáles son las demás fórmulas legales de adquisición de terrenos por el Gobierno para incrementar el banco foral, además de la expropiación y las cesiones urbanísticas para dotación supramunicipal, a que se refiere el citado artículo 232. No son otras que las contempladas en el artículo 9 de la vigente Ley Foral de 17 septiembre de 1985, reguladora del patrimonio de Navarra. Dispone este artículo que la adquisición de bienes inmuebles se efectuará mediante concurso público o contratación directa. Contratación directa –conocida popularmente como "a dedo"– a la que ciertamente este artículo dota de una amplia cobertura al disponer que podrá efectuarse previo acuerdo del Gobierno de Navarra a propuesta del respectivo órgano contra-

tante, previo informe del Departamento de Economía y Hacienda sobre la oportunidad de utilizar esta forma de contratación en función, entre otras razones, de las necesidades a satisfacer, de la urgencia de la adquisición o de la situación del mercado inmobiliario. Adquisición o contratación directa utilizada, señorías, en las actuaciones de Mendillorri o Sarriguren que al parecer no suscitó mayor debate, ni lo suscitan las que realizan con cierta frecuencia, siempre guiadas sin duda por el interés general, nuestras entidades locales. Convendrán conmigo en que la adquisición directa por el Gobierno de Navarra de los terrenos de la anunciada oferta de Guenduláin, o de cualesquiera otros, fácilmente habría encontrado amparo en el supuesto legal. Sin embargo, ¿se imaginan sus señorías en qué términos se habría planteado esta comparecencia si este Consejero en lugar de instar y tramitar un concurso público de adquisición de suelo se hubiese reunido en su despacho con uno o varios particulares propietarios y se hubiera acordado con ellos directamente adquirir sus terrenos por varios cientos de millones de euros? Sería legal, otros lo hicieron antes, el objetivo final sería comprensible; sí, pero no me sentiría cómodo, ni con ustedes, ni sobre todo con mi conciencia.

Por ello causa perplejidad que se haya tildado de falta de transparencia precisamente la primera experiencia que en nuestra Comunidad, y posiblemente en todo el Estado, pone en práctica un sistema público, transparente y objetivo para la adquisición de suelo público residencial, cuyas condiciones se predeterminan por la Administración nada menos que por medio del Boletín Oficial de Navarra, sin ningún afán especulador y sólo guiados por el interés general.

El concurso, señalé en mi anterior comparecencia, ofrecía ante todo transparencia y objetividad. Dije entonces y reitero hoy: "quiero insistir en que frente a fórmulas anteriores, el concurso aporta ante todo la máxima transparencia y objetividad. Todos los propietarios de suelo podrán concurrir al mismo en igualdad de condiciones, siendo sus ofertas valoradas por una mesa de contratación con arreglo a unos criterios previamente determinados y hechos públicos y que contará con una representación de las entidades locales afectadas en la toma de decisión".

Seguía diciendo: "De esta forma, todos los propietarios que se presenten al concurso verán motivada y justificadamente valorada su oferta en relación a la de los demás concursantes, disipándose así las dudas que en el mundo del urbanismo suelen plantearse cuando la Administración urbanística elige en su planificación, sin mayor justificación ni concurrencia pública, unos terrenos o propietarios concretos sobre otros potencialmente aptos".

Quien pese a todo, y en contra de toda evidencia, no quiere creer en la transparencia del proceso, pretende extraer no se sabe qué conclusiones de presuntos y oscuros contactos con no se sabe quién. Volvamos nuevamente a mi anterior comparecencia. Mantuve entonces que uno de los motivos que justificaban el concurso público era la "existencia de ofertas ocasionales de enajenación directa al Gobierno cuya aceptación podría tacharse de poco transparente". Y se ha hecho referencia a aquella propuesta de modificar los usos o la participación de Vinsa en unos terrenos en Badostáin. Fueron ustedes, señores, los que pusieron en duda aquel procedimiento para la compra de Badostáin. Para evitar aquella situación discutible hemos ideado este procedimiento para que no se nos tache de poco transparentes, al revés, transparencia y objetividad en el proceso. Y hemos tenido conocimiento de que ciertos propietarios y promotores e, incluso, la Asociación de promotores y constructores de Navarra podrían presentar una oferta. La respuesta a todos ha sido la misma, y ha consistido en que las ofertas debían presentarse al concurso público y, para ser aceptadas, cumplir los requisitos recogidos en el pliego en cuanto a la limitación del precio del suelo compatible –de ahí los 30 euros por metro cuadrado, no es una ocurrencia o una alegría del director general– con una actuación mayoritaria de vivienda protegida, ámbito territorial, viabilidad económica y resto de condiciones de dicho concurso.

Las bases del concurso fueron consultadas en la mesa del suelo de la comarca que manifestó su inicial aceptación a las mismas. Y a petición propia comparecí en esta Comisión el día 8 de junio para exponerles la próxima convocatoria del concurso argumentando que "por la novedad del sistema, aunque enraizado en nuestras experiencias positivas más recientes, y por su indudable trascendencia, he querido –dije– planteárselo a esta Cámara para incorporar al mismo cuantas sugerencias y aportaciones puedan mejorarlo. Creo sinceramente –dije– que no podemos hurtar de la opinión de esta Cámara una de las decisiones de mayor trascendencia para ésta y las próximas legislaturas como es la puesta en marcha de un nuevo sistema de adquisición de suelo público que pueda variar definitivamente la intervención, hasta ahora poco relevante, de los poderes públicos en el complejo mercado del suelo".

Y concluí la comparecencia con estas palabras: "les reitero una vez más mi disposición a aceptar de ustedes cuantas sugerencias estimen que puedan mejorar y garantizar el buen fin de esta nueva fórmula diseñada para lograr un viejo pero permanente objetivo: la adquisición de suelo público para propiciar la promoción de vivienda protegida". Ningún grupo se interesó, pidió opinión ni quiso mantener reuniones con este Conse-

jero ni con su Director General para conocer con detalle o aportar datos o aspectos que podían ser incorporados al definitivo pliego. Es verdad, y la señora Acedo se ha referido a ello, que se nos hizo una petición de información contestada en plazo, señora Acedo, que usted eso no lo ha dicho, porque hay afirmaciones en algunas ocasiones que van más allá de la propia afirmación, y usted ha querido dejar ese halo de ocultismo diciendo que se les remitió la información el pasado viernes. Mire usted, yo no me meto ni en los plazos ni en los trámites del Parlamento, evidentemente. Usted hizo una solicitud de información, cuyo plazo acaba creo que la próxima semana, y que, por tanto, ha sido contestada en plazo. Es más, el concurso ha sido publicado en el Boletín Oficial de Navarra, y todas y cada una de las personas que han querido hacerlo han podido pasar por el departamento a solicitar y retirar la información, pero en el caso de la petición expresa que usted nos hizo, fue contestada en plazo, ¿el viernes?, de acuerdo, pero en plazo, y no por un día ni dos, sino por varios días; nos lo podía haber pedido usted antes y entonces para esta comparecencia –que yo no he solicitado– podía haber tenido con más antelación la información, pero usted solicitó la información, se nos requirió desde el Parlamento que hasta fecha veinte o veintitantos de septiembre había plazo para remitir la información, se la enviamos el pasado 9 de septiembre, creo que fue, por tanto, en tiempo y forma. O sea, que no vale que usted nos pidió y que hemos tardado no sé cuánto tiempo; no, no, en tiempo y forma. Podía haberla pedido antes y la hubiese tenido antes. Hay que poner las cosas en su justo punto.

En la comparecencia se adelantaron los elementos esenciales del concurso que, previa aprobación por el Gobierno, se anunció en el Boletín Oficial de Navarra de 25 de julio: suelos objeto del concurso, precio, forma de abono, criterios de selección, etcétera; informaciones que estoy seguro de que todas sus señorías conocen con gran detalle.

Ahora, que se ha anunciado una posible oferta, han surgido algunas opiniones, creo que en gran parte precipitadas o desinformadas, expresando dudas y críticas sobre el proceso antes de que realmente se haya presentado oferta alguna ni resuelto el concurso. De ahí que me vea obligado, gustosamente obligado, a comparecer nuevamente ante sus señorías para informarles de una oferta de la que apenas se conoce lo publicado por los medios de comunicación, que no se ha presentado al concurso, y que de presentarse deberá ser estudiada y evaluada por una mesa de contratación, que elevará la propuesta o propuestas de adjudicación al órgano de contratación.

Les recuerdo que el anuncio del concurso se publicó el 25 de julio, y los interesados tienen tres meses, hasta el 26 de octubre, para presentar sus ofertas. La mesa de contratación, una vez finalizado el plazo de presentación de las mismas, procederá a calificar la documentación administrativa de cada propuesta determinando las admitidas e inadmitidas. Posteriormente procederá a la apertura de los sobres que contengan la oferta en acto público y, tras los estudios e informes técnicos que estime oportuno realizar, evaluará la misma con arreglo a los criterios de selección establecidos en el pliego: precio o valor del suelo, superficie de los suelos, integración de los suelos en el planeamiento territorial, recursos económicos que exigiría el desarrollo del suelo, etcétera. La mesa elevará la propuesta o propuestas de adjudicación al órgano de contratación, que dispone de un mes para adjudicar los contratos correspondientes, por lo que puede preverse que a final de este año puede estar resuelto el concurso.

Así pues, datos y estudios esenciales para la valoración de las ofertas, como los recursos económicos que requeriría la actuación en materia de dotaciones, servicios e infraestructuras o su justificación e integración territorial son todavía desconocidos. Pero con la lógica cautela derivada de la escasa información disponible y del respeto a las competencias de la mesa de contratación, sí puedo ya replicar algunas afirmaciones vertidas en los medios de comunicación sobre la posible oferta de Guenduláin u otras similares que pudieran presentarse.

Algunas opiniones han expresado su preocupación por el excesivo papel que podría tener la iniciativa privada en la planificación de las actuaciones urbanísticas derivadas del concurso. Señorías, todos los partidos con responsabilidades urbanísticas municipales han acordado modificaciones urbanísticas en suelo privado de iniciativa privada, unas más interesantes y otras menos para el interés general, pero todas ellas legítimas. Y tal vez sea en el urbanismo donde la concertación entre lo público y privado haya experimentado mayor desarrollo. A las frecuentes modificaciones de planeamiento de cualquier localidad navarra de iniciativa privada, habría que sumar los, también usuales, convenios de gestión, convenios de planeamiento, la copromoción de planes entre la iniciativa pública y la privada o las sociedades mixtas con ejemplos que tenemos en localidades como, Orkoien, Huarte y la recientemente creada en Burlada. Pero en las actuaciones que pudieran derivar del concurso no cabe ni tan siquiera el debate, porque las mismas serían planificadas y desarrolladas con arreglo a un modelo público puro. Posiblemente, de los pocos modelos exclusivamente públicos experimentados en Navarra junto con Mendillorri y Sarriguren.

Aunque resulte obvio, me siento obligado a aclarar que el concurso es consecuencia sólo y exclusivamente de la iniciativa del Gobierno, y que ni el mismo ni sus posibles resultados son ni serán nunca fruto de la dejadez, como se ha afirmado por líderes de partidos hoy con representación parlamentaria, de la Administración frente a la iniciativa privada.

No estamos ante una modificación de planeamiento o un proyecto de plan sectorial redactado por la iniciativa privada, que reclasifique exclusivamente suelos privados y que se presente al Gobierno o a las entidades locales para su simple visto bueno o aprobación, modelo de indudable concepción y gestión privadas, defendido por responsables políticos del mismo color que hoy están poniendo en solfa este proyecto, bastante generalizado y del que podríamos encontrar multitud de ejemplos cercanos.

Frente a este modelo esencialmente privado, la aceptación, en su caso, por el Gobierno de las ofertas presentadas al concurso implicará que la propiedad exclusiva de todo el suelo corresponderá al mismo, y a su nombre se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al Gobierno también le corresponderá, y también en exclusiva, la elaboración, redacción y aprobación del planeamiento. El Gobierno decidirá, pues, en colaboración con las entidades locales afectadas, el número de viviendas, que no se sabe. Nadie le va a imponer al Gobierno el número o la densidad de viviendas por hectárea, lo decidirá el Gobierno en colaboración con las entidades locales, y no les quepa la menor duda de que las protegidas serán mayoritarias y, además, por encima de los estándares utilizados en los planes municipales, que van al 50 por ciento, que es a lo que obliga la ley. También el Gobierno decidirá las dotaciones y equipamientos, y les anuncio que, si se produce la oferta en los hipotéticos casos que se están dando en este momento en los medios de comunicación, serán más generosos que los mínimos legales que habitualmente se utilizan. En definitiva, señorías, será el Gobierno el que, en atención únicamente al interés público, ejerza su función pública planificadora al servicio de sus ciudadanos y sólo de sus ciudadanos.

El Gobierno también elaborará, redactará y aprobará el proyecto de urbanización, y el Gobierno, posiblemente a través de sus sociedades instrumentales, ejecutará la urbanización. Una vez ejecutada la urbanización las parcelas serán edificadas, como siempre, por los promotores y constructores en las condiciones predeterminadas por el Gobierno, que, como es habitual en suelos de su propiedad, someterá a unos criterios de altos porcentajes de vivienda protegida y a unos criterios adicionales de calidad arquitectónica y eficiencia energética.

Este sistema de intervención pública concebido en Navarra en beneficio del demandante de vivienda protegida, que además garantiza una mayor calidad en la urbanización y en la edificación, es el único que puede derivar del concurso público convocado.

Ya desde ahora, señorías, les anuncio y advierto que los interesados en presentar ofertas al concurso que no encajen con la concepción pública urbanística del Gobierno que les he descrito, harían mejor en no presentarlas.

El modelo, en cuanto a liderazgo público, es, pues, idéntico a Mendillorri o Sarriguren: suelo exclusivamente público, planificación exclusivamente pública con mayoritaria presencia de vivienda protegida, urbanización exclusivamente pública y edificación privada. La única diferencia radica en que el suelo inicialmente no urbanizable de esos proyectos –Mendillorri y Sarriguren– se adquiere en unos casos directamente –han recordado la similitud entre la referencia legal del directamente y la que yo he hecho– y ahora por concurso, en un concurso público y transparente, publicado en el Boletín Oficial de Navarra, por medio del cual todos aquellos propietarios de suelo que quieran ofrecerlo en los parámetros que ha marcado el concurso, tendrán esa oportunidad. Cuando se presentó la actuación de Mendillorri, se dijeron y publicaron estas palabras que me limito a citar –si es necesario diría incluso quién las dijo– y reproducir textualmente: "La recalificación de suelo –en Mendillorri– adquirido como rústico para convertirlo en residencial será uno de los aspectos en los que la oposición y los entes locales pondrán el acento y las críticas –esto se dijo en el año 89–. El Gobierno estima que es mejor esa crítica que aceptamos ya de antemano que la no intervención para no solucionar un problema que es ya de emergencia social". Les sonarán estas palabras porque yo creo que son básicamente algunas de las que también se están transmitiendo estos días a la opinión pública. Estamos hablando del año 89, cuando el Gobierno del señor Urralburu, con el señor Tajadura de Consejero de Ordenación del Territorio, propuso el proyecto sectorial de incidencia supramunicipal de Mendillorri.

Cumplida ya la mitad de mi legislatura puedo adelantar que la misma será la que vea, con creces, mayor número de vivienda protegida y la que alumbró la Ley de vivienda que, ya lo está siendo, servirá de referente a todo el Estado, pero flaco favor haría a mis sucesores si a pesar de las críticas, que también acepto deportivamente, no les dejo un banco foral de suelo público que les per-

mita, al menos, mantener la actual oferta de vivienda protegida.

En suma, del proceso del concurso público de adquisición de suelo derivará irremediablemente un sistema urbanístico de planificación y ejecución público puro. Con mucha menor virulencia, desde luego, que cuando se conoció el proyecto de Mendillorri, se ha pretendido resucitar el debate de la interrelación entre las competencias municipales y forales en materia de promoción de vivienda pública.

En primer lugar, debo advertir que no se ha producido un rechazo unánime de los alcaldes de la comarca de Pamplona a la presentación de la oferta de Guenduláin. Creo, por contra, que la mayoría se han mostrado prudentes y cautelosos ante la información aún hoy insuficiente. Y en el marco de la mesa del suelo de la comarca de Pamplona, que está ejerciendo eficazmente su función de encuentro comarcal, estoy firmemente convencido de que llegaremos a un acuerdo sobre los aspectos que pueden preocupar a los ayuntamientos, como son la debida coordinación de las ofertas con los planeamientos locales y comarcales, la planificación y ejecución de las necesarias infraestructuras generales supralocales o la garantía de dotaciones y servicios municipales.

En este tema, previsión y garantía de dotaciones y equipamientos locales, he de reconocer que he recibido una interesante experiencia que no puedo desconocer. Experiencia que se inicia con la imposición del primer plan sectorial residencial del Gobierno a una entidad local –Mendillorri al Ayuntamiento del Valle de Egüés– con las consecuencias conocidas por todos; positivas. Experiencia mejorada por el previo convenio con el ayuntamiento del segundo plan sectorial –Sarriguren–; y el tercer y cuarto planes sectoriales –Ripagaina y Fontellas– son promovidos ante el Gobierno por los propios ayuntamientos, con la singularidad derivada de la participación privada en su génesis. Si del concurso de suelo derivan nuevos planes sectoriales, comprometo desde ahora la máxima implicación del Gobierno en la construcción de unas dotaciones y equipamientos públicos suficientes y de calidad, que mejoren las experiencias anteriores. En todo caso, la opinión de la mesa del suelo será fundamental en todos los desarrollos que pueda promover el Gobierno en la comarca. Y también lo será, más si cabe, la del ayuntamiento o ayuntamientos directamente afectados por las ofertas que se puedan presentar al concurso, que, de conformidad con el pliego del mismo, formarán además parte de la mesa de contratación. Concretamente sobre el posible desarrollo de Guenduláin, el Ayuntamiento de la Cendea de Zizur ha aprobado el pasado 1 de septiembre un acuerdo en el que manifiesta su conocimiento a través de la mesa del suelo del concurso convocado por el Gobierno de Navarra; reconoce la posibilidad de que éste haga uso de su suelo en caso de que los desarrollos de los planes municipales no se acompasen con la demanda real de vivienda; informa que quedó claro en la mesa que el propietario de los suelos aceptados en el concurso sería el Gobierno de Navarra, cuyas actuaciones posteriores se harían de la mano con el municipio afectado y que, además, deberían ser integrales de tal forma que junto a la actuación en viviendas contemplen otro tipo de usos que garanticen la generación de ingresos para el ayuntamiento. Comparto al cien por cien el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de la Cendea de Zizur sobre todos y cada uno de los extremos que tuvo a bien mostrar su opinión respecto a esa iniciativa que, como he señalado, en estos momentos no está soportada en ninguna oferta.

Pues bien, la conjugación de la obligación legal del Gobierno de incrementar su banco foral, que les he expuesto al comienzo de mi exposición, con la necesidad no legal, pero igualmente importante, de acordar sus actuaciones con las entidades locales, que también les he puesto de manifiesto al relatar la historia de los planes sectoriales supramunicipales, y el papel de estos planes, está diseñada en el convenio firmado en julio del pasado año entre el Gobierno y los alcaldes de la comarca. Entre otros acuerdos, señala el Convenio lo siguiente: "En la misma línea de priorizar absolutamente la garantía de ejecución de las previsiones de suelo para vivienda protegida, se contempla la subsidiaridad de utilizar la vía del planeamiento sectorial supramunicipal como medida para contrarrestar eventuales situaciones de ralentización de los plazos previstos que provoquen situaciones de insatisfacción de demanda de vivienda protegida". Este apartado está firmado en el convenio asumido y firmado por todos los ayuntamientos de la comarca de Pamplona con el Gobierno, en el que se pone de manifiesto esta situación.

Se ha afirmado, con evidente desconocimiento, que el precio de alrededor de treinta euros por metro cuadrado que, al parecer, se ha abonado al propietario inicial de los terrenos de Guenduláin constituye una operación especulativa salvaje, incluso un edil de un ayuntamiento de la comarca se atrevió a afirmar que era un "braguetazo". Es muy difícil determinar cuál es un valor razonable del suelo, pero sí que disponemos de algún parámetro válido. El precio que los técnicos determinaron como valor del suelo de Sarriguren a efectos expropiatorios fue de 30,64 euros el metro cuadrado bruto. Y con ese valor de repercusión de suelo hemos podido construir una ecociudad con casi el cien por cien de vivienda protegida y una urbanización de gran calidad. Y si nos retrotraemos a

1989, nos encontramos con que en el año 2000 los tribunales determinaron como justo precio de los terrenos expropiados en Mendillorri el de 4.497,15 pesetas, en pesetas de 1989, 27,02 euros por metro cuadrado, que con los intereses legales hasta la ejecución de la sentencia, en el año 2000, quedaron en casi 8.000 pesetas. Insisto, 27,02 euros por metro cuadrado era el precio legal en 1989, hace dieciséis años, del suelo expropiado para realizar una actuación urbanística con mayoritaria presencia de vivienda protegida. No al cien por cien, señorías, también lo recuerdo; Mendillorri fue una iniciativa muy interesante que no contuvo el cien por cien de vivienda protegida, hubo un desarrollo también en aquella iniciativa pública pagado a estos precios señalados, también desarrollo de vivienda libre, convenida, supongo, con los promotores, que fueron los que desarrollaron aquella área residencial.

Entonces, nos preguntamos cómo puede tacharse de especulativo un precio posiblemente muy inferior al que tendría que abonar la Administración en estricta aplicación del ordenamiento jurídico y constitucional vigente.

El calificativo –y voy a entrar en otro aspecto– más amable que recibió este Consejero al anunciar que el precio del suelo a presentar al concurso, incluida la comarca de Pamplona, y como precio tope, pues no quiere decir que todos los suelos se vayan a comprar a 30 euros el metro, esto es como el 50 por ciento de vivienda protegida, que todo el mundo parece que lo está asumiendo como un tope, y es como mínimo, bueno, pues aquí es el tope, el tope es 30 euros por metro cuadrado, se pueden comprar suelos a 10, 15, 18, 22 euros por metro cuadrado, claro que sí, marcamos el precio de 30 euros el metro cuadrado, igual que en proyectos residenciales se pueden desarrollar estándares de vivienda protegida por encima del 50 por ciento de la vivienda protegida, claro que sí, la ley dice el 50 por ciento como mínimo, bueno, pues aquí estábamos hablando de 30 euros por metro cuadrado como tope de la oferta. Y, como decía, se nos tachaba de ingenuos. Estoy seguro de que alguno de ustedes pensaron quién iba a ser capaz de vender suelo rústico, igual que en Sarriguren o Mendillorri, en la comarca de Pamplona a 30 euros el metro.

Se ha llegado incluso a afirmar que la aceptación de la oferta de Guenduláin, por el elevado número de viviendas y su posterior desarrollo, pondría en peligro otras actuaciones urbanísticas, presentes y futuras, y que pueden ser incluso excesivas las viviendas que se planifiquen. ¿Cree alguien que este Consejero o quienes le sucedan van a construir más viviendas protegidas que las que se necesiten? No se preocupen, pues, quienes teman que la oferta de viviendas protegidas que puedan generar los ayuntamientos y complementariamente el Gobierno pueda superar la demanda. Ojalá, y esto sería un triunfo de todos y seguro que también de sus señorías, dentro de poco tiempo suceda y podamos garantizar a todos los navarros que lo necesiten y lo demanden una vivienda protegida y mantener una reserva de suelo suficiente para la futura demanda. Reconozco que no me acabo de creer, aunque ciertamente lo desearía, que al término de mi legislatura tuviera que resolver los problemas menores derivados de una excesiva reserva de suelo destinado a vivienda protegida. Parece que todos han dado por supuesto que la solución al problema de la vivienda está cercana, y que ahora lo que hay que debatir es el camino para encontrarla, lo que, no nos engañemos, preocupa muy poco a los ciudadanos si realmente llegamos a ofrecerles viviendas de calidad a precios, dos, tres, o cuatro veces inferiores a los que les exige el libre mercado.

Es cierto que la actuación conjunta de Gobierno y ayuntamientos, promoviendo un elevado número de viviendas protegidas, pueda causar algún problema a la viabilidad de las operaciones urbanísticas en la comarca de Pamplona que parten de la compra de suelo a 200, 300 o 500 euros por metro cuadrado y que elevan el precio de las viviendas a precios por encima de los 500.000 euros por vivienda. Quienes practiquen ese urbanismo puede estar preocupados, pero no es mi problema ni el del 99 por ciento de los navarros. El intenso incremento de la producción de vivienda protegida propiciada por los poderes públicos lo que en buena lógica económica producirá es un descenso de la actual fortaleza de la demanda de vivienda libre, y, por tanto, una disminución de su precio. Y, consecuentemente, un descenso del precio del suelo en el mercado libre, que se verá aliviado de las actuales tensiones especulativas. Precisamente frenar la retención y especulación sobre el suelo es uno de los efectos indirectos del concurso público de suelo, pues el directo es obviamente la producción de vivienda protegida. El concurso fija un precio de suelo inferior al legal de expropiación, y mucho más al real, que indudablemente ha de influir, a la baja, en la evolución de éste. Y no debe confundirse, como supongo que se ha hecho por puro desconocimiento, el precio de un suelo destinado a la construcción de vivienda con el destinado, por ejemplo, a actividades industriales, a infraestructuras o a explotaciones agrícolas o ganaderas. La valoración legal del suelo depende, en función del denominado método residual, que estoy seguro de que conocen y que, además, está recogido en la legislación básica estatal, del valor o aprovechamiento lucrativo que pueda obtenerse de su posterior uso y enajenación. Es decir, de lo que en él pueda producirse o construirse. El suelo destinado por la planifica-

ción a vivienda libre tendrá un valor objetivo y legal superior al destinado a vivienda protegida, y éste último, superior a su vez al destinado a dotaciones o infraestructuras públicas. El concurso público puede influir, a la baja, en el precio del suelo destinado a la construcción de vivienda, pero nunca en el precio del destinado a otros usos.

Ni se van a construir, decía, más viviendas protegidas que las necesarias en la comarca, ni esta actuación, de llevarse a cabo, supondrá, como se ha advertido, una excesiva concentración poblacional en el entorno metropolitano de Pamplona en detrimento del resto del territorio. En la campaña de adjudicación de las viviendas de la primera fase de Sarriguren, cerca del 85 por ciento de los demandantes –cerca de 8.000, pues los demandantes eran 10.000– eran empadronados en ocho municipios de la comarca, y entre 2.000 y 3.000 viviendas protegidas anuales puede cifrarse la demanda real de la misma.

Como se consigue el equilibrio territorial no es negando a los empadronados en la comarca una vivienda protegida para seguir residiendo en la misma conforme a su deseo, sino potenciando otros territorios. Por ejemplo, promoviendo trescientas viviendas protegidas en Estella, que a escala de la comarca de Pamplona, representarían 6.000 viviendas; o promoviendo en Tudela la mayor actuación pública de vivienda protegida de su historia, en el denominado polígono del Instituto, o el polígono de actividades económicas, o el planificado en Los Arcos o el de Burgui.

Y que alguien opine, como se ha publicado, que una operación pública de mayoritaria vivienda protegida en la comarca de Pamplona creará guetos de vivienda barata, como poco por no decir más, me sorprende. Con esa mentalidad, habría que concluir que Navarra entera es un gueto, pues la mitad de sus viviendas se han construido bajo algún régimen de protección pública. Los barrios de San Juan e Iturrama superan dicho porcentaje. Mendillorri y Sarriguren alcanzan casi el cien por cien de vivienda protegida. Hace cien años, se podría haber entrado al debate. Hoy no lo haré porque, con los datos y experiencias, me parece absolutamente ridículo.

En cuanto a la integración de la presumible oferta de Guenduláin en la ordenación territorial, debo decir que la misma parece encontrarse –digo parece porque no tenemos la oferta– dentro del ámbito definido en el pliego del concurso, que no ha sido tampoco esto una ocurrencia, como se ha podido entender, y que circunscribía las ofertas en la comarca al ámbito delimitable por la red de vías interurbanas periféricas que las vigentes normas urbanísticas comarcales, aprobadas en el año 1999, establecieron como perímetro exterior a medio o largo plazo del desarrollo urbano comarcal. Se ha achacado que no había un plano, dentro de un componente de oscurantismo, de ocultismo... Pues, mire usted, el suelo está delimitado por un espacio que es el que las normas urbanísticas comarcales delimitan como las redes de vías interurbanas periféricas, que son lo que se puede denominar como las superrondas que se construirán porque así está previsto y así está en los planes del Departamento de Ordenación, y más en el Departamento de Obras Públicas. Pero ése es el plano en el que en el ámbito de la comarca de Pamplona se aceptan las ofertas, ése es el espacio, no lo dejamos al albur de cualquier iniciativa privada que nos pueda presentar sus ofertas al concurso; no, no, nosotros delimitamos y en el concurso se establecen otra serie de parámetros para otras zonas, para otros espacios, para otros territorios, pero en lo que es el ámbito de la comarca de Pamplona, en uno de sus parámetros se señala que se aceptan las ofertas dentro del límite que marca la red de vías interurbanas periféricas, las superrondas, y dentro de ese espacio pues parece que puede encajar esta oferta, pero no es que se nos ocurra o que el Gobierno deje en manos de cualquier iniciativa privada para que nos presente sus ofertas para que el Gobierno sea propietario; no, no, hemos delimitado cuáles son los espacios en los que el Gobierno considera oportuno y necesario y prudente contar con una superficie de suelo importante. Por tanto, se dice: ¿encaja esto dentro de un modelo de desarrollo territorial en el ámbito de la comarca de Pamplona? Pues, miren ustedes, todo lo que esté dentro de las superrondas, de las redes de vías interurbanas periféricas, el Gobierno ha entendido que es interesante para poder tener una superficie de suelo importante para desarrollar una verdadera política de vivienda protegida en esta Comunidad.

El ámbito territorial al que deben circunscribirse las ofertas en la comarca se determina en el pliego del concurso de acuerdo y en coherencia con lo dispuesto en las normas urbanísticas comarcales. En el ámbito de las mismas, las ofertas deberán referirse a terrenos integrados total o parcialmente en el ámbito delimitable por la red de vías interurbanas periféricas propuesta por las NUC que se encuentren en alguna de estas situaciones: los suelos no incluidos en ninguno de los elementos de la zonificación global de los principales usos que estructuran la ordenación territorial comarcal, ni afectados por reservas y trazas lineales propuestas por las NUC; los suelos propuestos como áreas residenciales en las NUC; los suelos propuestos como áreas de empleo, áreas de oportunidad o nuevas áreas de centralidad en las NUC que potencialmente puedan responder a los objetivos del concurso; los suelos señalados como reservas paisajísticas, parques urbanos, sistemas de comunicaciones e infraestructuras y servicios,

siempre que formen parte de una oferta de suelo capaz en su conjunto de responder a los objetivos del concurso y a las determinaciones de las NUC. Por tanto, decir que este proyecto va contra las NUC es absolutamente falso, estamos presentes con las NUC hasta en las condiciones del pliego, publicado e informado públicamente.

En una primera valoración, puede observarse que los terrenos de Guenduláin están incluidos entre los previstos en las bases, próximos, además, al nuevo punto de centralidad comarcal que será la estación del tren de alta velocidad, apoyados en una red de comunicación de alta capacidad como es la autovía a Logroño, y más cercanos que varios desarrollos urbanos a otras importantes áreas de centralidad comarcal, como las universidades o los centros hospitalarios.

En todo caso, una actuación de la magnitud anunciada, veremos si se confirma, requerirá la previa previsión y garantía de áreas de usos distintos al de vivienda y de las infraestructuras, redes viarias, dotaciones, servicios y equipamientos públicos que aseguren su coherencia urbanística interna y su absoluta integración territorial en la comarca. De llevarse a cabo la actuación –estamos hablando de que no hay oferta, de que habrá que estudiar a ver si esa oferta es aceptada o no–, no será suficiente diseñar un nuevo barrio, ni tan siquiera una nueva ciudad. Será preciso configurar una nueva área de la comarca, que será referente de la misma, sistema de equilibrio comarcal y oportunidad para la revisión de la actual concepción y modelo de gestión del área metropolitana. La integración territorial de la actuación es precisamente uno de los criterios de selección de las ofertas presentadas al concurso, que deberá ser evaluado y estudiado por la mesa de contratación, al igual que la estimación de los costes de la actuación, especialmente de los de infraestructuras, dotaciones y equipamientos. Pero puedo adelantar que el Gobierno garantizará la funcionalidad interna de la actuación, su integración territorial comarcal y la efectiva construcción de las dotaciones y servicios que, al tiempo que garanticen a los futuros ciudadanos una calidad urbana de vida, garanticen también la sostenibilidad económica del ayuntamiento al que pertenezcan.

En suma, y con esto finalizo, diré que banco foral de suelo público se está agotando y es conveniente, necesario y legalmente obligado proceder a su reposición. El concurso público para la adquisición de suelo público, innovador en nuestra historia, es la fórmula que ofrece mayor transparencia y objetividad. Las actuaciones que pudieran desarrollarse en los suelos adquiridos por el Gobierno en virtud del concurso responderán a un sistema público puro de mayoritaria vivienda protegida. La propiedad del suelo, se diga lo que se diga, recaerá al cien por cien en el Gobierno y éste liderará en exclusiva su planificación y desarrollo, correspondiendo a la iniciativa privada únicamente la edificación. Las viviendas que se planifiquen en los suelos que obtenga el Gobierno se ejecutarán en la medida que realmente se necesiten y demanden por los ciudadanos, y en función de la evolución de los restantes desarrollos urbanísticos. Y, por último, la oferta de Guenduláin –que hoy no es oferta, el expediente, el proceso de Guenduláin–, teniendo en cuenta la información de que se dispone, aún escasa, podría cumplir los objetivos del concurso, y su efectivo desarrollo podría satisfacer la demanda de vivienda protegida de miles y miles de ciudadanos navarros, pero, en todo caso, y con esto finalizo, esperaremos a las ofertas que se presenten antes del día 26 de octubre del año en curso. Muchas gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Dada la longitud de la comparecencia, tanto por la exposición del señor Consejero como por la introducción previa de los portavoces, vamos a proceder a hacer un receso de cinco minutos. Gracias. Se suspende la sesión.*

(SE SUSPENDE LA SESIÓN A LAS 13 HORAS Y 40 MINUTOS.)

(SE REANUDA LA SESIÓN A LAS 13 HORAS Y 51 MINUTOS.)

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Vamos a reanudar la sesión y quisiera rogar a los señores portavoces que van a intervenir a continuación que se ajusten todo lo posible al tiempo reglamentario. Tiene la palabra el señor Nuin, de Izquierda Unida.*

SR. NUIN MORENO: *Muchas gracias, señora Presidenta. Intentaré ajustarme a los tiempos reglamentarios. Le agradezco la información al Consejero, aunque realmente nosotros no vemos que se haya abordado y se haya contestado por lo menos a gran parte de las cuestiones que hemos planteado en la primera intervención y, por lo tanto, volveré en gran medida a plantear esas cuestiones, porque, claro, nosotros creemos que aquí hay un problema previo que habría que ver, y es si realmente la operación de Guenduláin, la macrooperación y el macroproyecto que aquí se plantea de construir, de sacar de la nada, prácticamente, más que una ciudad, una nueva área de la comarca, con todo lo que eso supone respecto al equilibrio comarcal, territorial, dotaciones, equilibrio de la comarca, etcétera, si esto entra dentro de lo que se planteaba, se perseguía con el concurso del suelo y también si esto es compatible y está en equilibrio con otros instrumentos que se han puesto encima de la mesa y han sido trabaja-*

dos por el departamento, como el convenio suscrito en julio del año pasado con dieciocho ayuntamientos de la comarca de Pamplona.

Nosotros creemos que esta macrooperación desborda el planteamiento de este concurso, lo desborda absolutamente. Nosotros teníamos la concepción de que este concurso estaba dirigido a que la Administración fuese propietaria de suelo en el conjunto de la comarca de Pamplona para apoyar, activar, reforzar e impulsar el cumplimiento de los propios planeamientos municipales y de los propios contenidos que el convenio de colaboración con los ayuntamientos suscrito el año pasado había planteado como objetivo de aquí al año 2014; esas 38.000 viviendas protegidas. Es que esto es otra cosa, esto es crear una ciudad nueva, nada ha dicho de la Estrategia Territorial de Navarra, pero es evidente que ahí no está planteado, y es evidente también que en los planeamientos municipales y territoriales nada hay de esto. Por lo tanto, no sé si todos los alcaldes de la comarca de Pamplona, pero bastantes de ellos lo que han planteado en los medios de comunicación, ahora que se ha conocido esta operación, es que tienen muchas dudas sobre esto, sobre cómo se van a complementar y coordinar ambas actuaciones, porque la dimensión de esta actuación lo desborda.

Ha hablado mucho de la transparencia, y nos parece muy bien la transparencia, evidentemente. Por cierto, este portavoz por lo menos no tiene conciencia de que las operaciones de Mendillorri y de Sarriguren en cuanto a la compra de suelo hayan sido tan polémicas como parece ser que el señor Consejero ha trasladado aquí incluso reproduciendo unas declaraciones del año 89, de hace dieciséis años. Desde luego, nosotros no tenemos conciencia de que fuera el centro de debates excesivamente complicados y agresivos o enconados, pero está bien la transparencia, por supuesto, y nosotros queremos que si esta operación va adelante va a ser muy importante en un punto, y es que habrá que ser muy transparente cuando se presenten los números, cuando se realice la valoración de los aprovechamientos urbanísticos que se van a reconocer en su caso a los promotores, a los que en este momento parece que han adquirido los derechos de propiedad de este terreno, porque, insisto, aquí las informaciones que van apareciendo en prensa parece que apuntan a que esos promotores, agrupados en torno a la Asociación de constructores y promotores de Navarra, están dispuestos a pagar precios superiores al precio máximo en metálico fijado en las condiciones del concurso, en el pliego. ¿Cómo se van a valorar y hasta cuánto se van a valorar esos derechos urbanísticos que se van a ceder en su caso?, porque, evidentemente, si se compran estos terrenos y se inscriben en el Registro de la Propiedad como propiedad del Gobierno de Navarra así será, pero habrá que ver también qué derechos urbanísticos, qué aprovechamientos urbanísticos se reconocen y en qué condiciones se hace esa inscripción en el Registro de la Propiedad. Y el Consejero en unas declaraciones en prensa, que aparecen entrecomilladas, del 24 de agosto dijo que si esos terrenos se pagan a 30 euros por metro cuadrado o en unos aprovechamientos urbanísticos que sean equivalentes, y empleó el concepto "que sean equivalentes", por cierto, concepto que no apareció tal cual en la exposición del 8 de junio del Consejero, pero nos parece correcto que se incorpore ese concepto porque habrá que ser muy transparente a la hora de ver qué derechos y qué aprovechamientos urbanísticos se reconocen a estas empresas y a estas personas. Y habrá que ver si esos derechos urbanísticos equivalen a la construcción de 3.000, de 5.000, de 7.000 o de 15.000 viviendas, habrá que verlo, porque el propietario del suelo, como dice el señor Consejero, será el Gobierno de Navarra y parece ser que la compra de ese suelo también tiene un precio máximo que es conocido o una equivalencia en derechos urbanísticos que es conocida, por lo tanto, muy bien, será interesante saber hasta qué punto somos transparentes o no en esta cuestión que aquí se presenta, a nuestro juicio, como muy importante.

Y luego hay algunas afirmaciones que a nosotros nos sorprenden, porque el Consejero dice que, efectivamente, el 25 de octubre conoceremos las ofertas, por lo tanto, el 25 de octubre sabremos lo que hay, pero, al parecer, por algunas afirmaciones que se contienen en la exposición que se ha hecho, este asunto, esta oferta, que ni se conoce oficialmente por el Gobierno, ya está siendo debatida en el Gobierno de Navarra, en la mesa del suelo y en otras, yo leo textualmente lo que viene en la página 23 de la exposición del Consejero, "pero puedo adelantar que el Gobierno garantizará la funcionalidad interna de la actuación, su integración territorial comarcal, la efectiva construcción de las dotaciones y servicios", pero ¿cómo lo puede garantizar si no lo conoce oficialmente, si hasta el 25 de octubre no la va a conocer? ¿O hay algún tipo de debate o acuerdo en relación con esta cuestión por parte del Gobierno?

Y en el acuerdo al que ha hecho referencia el señor Consejero del Ayuntamiento de la Cendea de Zizur sí se hace referencia a que, tal y como se quedó en la mesa del suelo de la comarca de Pamplona, esto ha de ser entendido en una determinada dirección. Es decir, parece ser que aquí, aunque no se conoce oficialmente la oferta ni se conocen oficialmente por la Administración los detalles y los extremos de la operación, se está hablando en muchos sitios de la misma, en muchas administraciones, ayuntamientos, órganos de cooperación entre diferentes administraciones, como puede ser la mesa del suelo, incluso en el Gobierno de Nava-

rra, porque al parecer el Consejero puede adelantar cuál va a ser el funcionamiento y actuación de la Administración. Por cierto, puestos a garantizar dotaciones, valoraríamos como más interesante si esa afirmación llegase del Consejero de Economía que del Consejero de Ordenación del Territorio, y no por nada sino porque estamos hablando de financiar el encaje en el equilibrio comarcal, territorial, ni siquiera de una ciudad, sino de toda una nueva área de la comarca de Pamplona, como ha reconocido el Consejero, por lo tanto, esto a nosotros también nos interesa.

Otra cuestión por la que hemos preguntado son los plazos, si en esa resolución del concurso se van a asumir unos compromisos de plazos, con los supuestos beneficiarios de esos aprovechamientos o derechos urbanísticos en cuanto a la ejecución de las viviendas. Es decir, si quien va a tener toda la capacidad de decidir cuándo sale ese suelo en un momento determinado es el Gobierno o si van a ser unos compromisos de plazo. Nosotros también estaríamos interesados en saber si en la resolución del concurso se va a decir algo de esto o no, como también sería interesante saber cuál va a ser la participación de los ayuntamientos en la mesa de contratación exactamente y en la resolución del concurso, sobre todo los afectados, en qué medida y en qué forma está prevista su participación y qué papel real de incidir en la resolución del concurso van a tener.

En cuanto a Vinsa es evidente que en este caso poco papel parece que va a tener. Insisto, y es curioso, por lo que decían los medios de comunicación, en que prácticamente toda empresa que se mueve en estos ámbitos y en estas actividades va a tener su cuota de participación, y la única sociedad pública que hay, ninguna. Decía el señor Consejero que esta iniciativa no la lidera la Agrupación de constructores y promotores, sino que la lidera el Gobierno de Navarra. Hombre, quien tramita el concurso es el Gobierno de Navarra, si eso ha de entenderse como que lidera, pues, hombre, de momento lo que hace el Gobierno de Navarra es tramitar el concurso, pero los que parece ser que tienen los derechos en estos momentos sobre la propiedad del suelo, que ya veremos si en ese concurso son vendidos o no al Gobierno de Navarra, es la Asociación de promotores y constructores y todo lo que se ha reunido en torno a él. En una operación como la planteada en el señorío de Guenduláin podríamos afirmar que el Gobierno de Navarra lidera la operación si fuese Vinsa quien tuviera la propiedad de esos derechos. Probablemente el Consejero me dirá que eso sería poco transparente, como ha tratado de exponer sobre lo sucedido en Mendillorri y Sarriguren, pero créame que, desde luego, yo no tengo conciencia de que en la compra de suelos en Mendillorri se haya creado, desde luego, excesivo encono o conflictividad política.

Y, por último, le he hecho una pregunta también en relación con si ha habido informes que se hayan solicitado ya a los técnicos del departamento en relación con esta operación. Me gustaría saber si es así, y, si lo es, en qué sentido o de qué forma se han manifestado esos informes técnicos, porque, y puede ser que sea una información absolutamente equivocada, a nosotros nos ha llegado información de que algunos informes o algún informe puede ya haber.

Y, en definitiva, y para terminar, mi grupo parlamentario pensaba que este concurso estaba planteado, delimitado y orientado a una finalidad muy diferente a la de sacar de la noche a la mañana y prácticamente de la nada la segunda ciudad de Navarra, con todo lo que supone para la reordenación territorial de Navarra, de la comarca de Pamplona, con todo lo que supone de afectaciones a infraestructuras, en dotaciones, en servicios, etcétera. Nosotros creemos que, desde luego, esto desborda los planteamientos del concurso tal y como fueron presentados el 8 de junio por el Consejero, orientados a que la Administración tuviese suelo para, como propietaria del mismo, impulsar, activar, desarrollar y echar adelante las propias previsiones del convenio de junio de 2004, de colaboración con los ayuntamientos. Por lo tanto, éste es un planteamiento totalmente diferente que, desde luego, nosotros creemos que incorpora riesgos en cuanto al equilibrio territorial, riesgos en cuanto a lo que es el planteamiento de una comarca de Pamplona con un continuo urbano racional, equilibrado y con un nivel de dotaciones, de servicios, de accesos, de infraestructuras también equilibrado y racional. Por lo tanto, esta operación está planteando un escenario absolutamente nuevo y que en modo alguno se podía prever en el planteamiento y en la forma en que se planteó el concurso por el Consejero el 8 de junio pasado.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señor Nuin. Tiene la palabra el señor Consejero.*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Burguete Torres): *Gracias, señora Presidenta. Yo, efectivamente, he dicho que el expediente de Mendillorri no fue polémico, y es un expediente muy similar a éste. En aquel momento el Gobierno decide implantar un plan sectorial de incidencia supramunicipal sobre suelo privado para desarrollar una verdadera política de vivienda protegida en esta Comunidad. Y la única diferencia con aquel expediente es que frente a aquella compra mediante un procedimiento de adjudicación directa, en la que el Gobierno decide que compra a una serie de particulares, propietarios de*

aquellos suelos, aquí el Gobierno es el que convoca un concurso público para la adquisición de suelo para poder desarrollar una verdadera política de vivienda protegida en esta Comunidad, y he llamado la atención porque aquel aspecto ni en ése ni en Sarriguren parece que fue objeto de discusión, más estaba en ese momento en discusión si aquel plan sectorial de incidencia supramunicipal se iba a imponer a las entidades locales, pero el debate no estuvo en cuál fue el procedimiento de compra de aquellos terrenos, que no eran del Gobierno, eran terrenos particulares, y esto hace dieciséis años. Entonces, todos estos planteamientos que se están haciendo ahora, evidentemente, no se produjeron en aquel momento.

Sí que se suscitó un debate similar al de hoy en referencia a lo que podía suponer aquel plan sectorial de incidencia supramunicipal por la imposición a las entidades locales, cosa que no ocurre aquí y porque además en aquel momento las entidades locales apostaban también, como parece que lo hacen hoy, por desarrollar los planeamientos urbanísticos de sus términos municipales. Y en ese aspecto quiero dejar clara una cuestión, y es que hay que ponderar en su justa medida, y es muy positivo, que los ayuntamientos de la comarca de Pamplona hayan iniciado un proceso de revisión de sus planeamientos urbanísticos para poder desarrollar y tener áreas calificadas para poder construir vivienda protegida. Y es un paso muy importante que hasta ahora no se había dado, pero no es menos cierto que esa situación no garantiza el éxito de la iniciativa, porque esos suelos, que los ayuntamientos van a decidir que sean suelos urbanizables, en la mayoría de los casos están en manos privadas, en la mayoría de los casos no son de las entidades locales, no forman parte del patrimonio municipal de suelo de las entidades locales, son suelos de propietarios particulares que van a verse, supongo, gratamente satisfechos de que algunos de esos suelos vayan a ser calificados por las entidades locales como suelo urbanizable, y eso no garantiza el éxito, como no lo ha garantizado hasta este momento, y ya ha habido zonas desarrolladas o planificadas desde el punto de vista urbanístico para poder desarrollar una política de suelo y no se ha desarrollado porque la propiedad de ese suelo no estaba en manos de las administraciones públicas, estaba en manos de los propietarios, de los particulares. Ésa es la sutil diferencia que hay en este caso, los ayuntamientos están revisando sus planeamientos urbanísticos, de acuerdo, y es un paso muy importante y pueden tener calificado –y es un logro, pienso yo– suelo para 20, 30 o 35.000 viviendas, pero ese suelo calificado no quiere decir que se vaya a desarrollar mañana, porque la propiedad de ese suelo no corresponde a la Administración, salvo que las entidades locales establezcan algunos otros mecanismos o procedimientos que hasta ahora no han sido capaces de poner en marcha, y ésa es una realidad, y ante esa situación de poder finiquitar el banco foral de suelo público y decir que tenemos suelo calificado en la comarca de Pamplona para 35.000 viviendas, que supone un avance sustancial con respecto a la situación anterior, nos podemos quedar de brazos cruzados diciendo que muy bien que las entidades locales han revisado sus planeamientos y hay suelo calificado para poder construir ese número de viviendas, pero eso, señorías, hoy no garantiza el éxito, y por eso ideamos la fórmula del concurso, para que el Gobierno sea propietario y desarrolle ese suelo cuando considere oportuno, en los términos que considere oportuno, con el desarrollo residencial que considere oportuno, y ése es el planteamiento que en este momento estamos haciendo.

¿Cuál va a ser el pago por el aprovechamiento? Pues yo le contesto con otra cuestión, y es la siguiente: la vivienda protegida en régimen general tiene una repercusión del suelo del 17,5 por ciento; la vivienda de precio tasado creo que está en el 20 por ciento de repercusión de suelo; y la vivienda de precio pactado en el 22,5 por ciento, si mal no recuerdo. Ése es el precio que habrá que pagar por el aprovechamiento, las viviendas protegidas en Navarra por ley no pueden superar a las de régimen general en el 17,5 por ciento de repercusión de suelo.

Y, claro, usted dice que el Consejero hace muchas afirmaciones cuando dice que no conoce la oferta. Claro, podía haber venido a esta Comisión y haber dicho: miren ustedes, señores, hasta que no tengamos una oferta, no hablo; y cuando tengamos la oferta hablaremos. Y he venido aquí diligentemente porque ustedes me lo han pedido y no vale decir que en unas ocasiones utilizo un argumento y en otras otro. Digo que no hay oferta, las informaciones por los medios de comunicación nos pueden indicar en qué términos y con qué orientación se va a presentar una oferta, pero a partir de ahí, en ese suelo, si es que al final del proceso se presenta la oferta, si se estima conveniente dentro del análisis que se haga por la mesa de contratación con los técnicos del propio departamento y las entidades locales, ahí habrá un desarrollo integral y completo que no sólo conllevará el desarrollo residencial, tendremos que hacer un análisis completo de ese espacio, y ésos son los parámetros que tendremos que analizar con detenimiento cuando se vaya a presentar la oferta, que tendrá que delimitar cuál es el objetivo estructurante de ese desarrollo, nada más, cuáles van a ser las dotaciones, cuál va a ser el sistema viario, y algunos aspectos relacionados, lo que pueden considerarse los elementos estructurantes, no los pormenorizados. Eso es lo que tendremos que analizar en el momento que tengamos la oferta, y

hasta este momento no tenemos esa oferta, por tanto, para lo que es el área residencial en este momento no sabemos si van a ser 15.000, 12.000, 10.000 o 16.000, no sabemos porque no tenemos oferta, y además esa decisión la ha de adoptar el Gobierno de Navarra en colaboración con la entidad local.

Y en relación con la densidad, sobre la que la señora Acedo ha hecho una reflexión, le diré que Sarriguren está muy cercano, si no está en el 40 por ciento de vivienda por hectárea, quiero decir que aquí se ha informado, no sé dónde lo he leído, estamos hablando de 50 o 60 con 15.000 viviendas, cosa que el departamento en este momento desconoce absolutamente, pero quiero decirle que en Sarriguren está hablando de 40 viviendas por hectárea, o sea que tampoco estamos en unas cifras completamente desorbitadas, si es que esos datos que usted ha dicho se confirman como buenos, como reales, pero, bueno, en todo caso, en lo que es el ámbito residencial ésa es la repercusión que va a tener el suelo, 17,5 por ciento en régimen general, 20 por ciento en precio tasado y 22 por ciento en precio pactado, pero no le oculto que en este análisis tenemos que tener en cuenta otra serie de parámetros, si es que realmente se presenta en los términos que se ha presentado.

Y, efectivamente, refiriéndome a las dotaciones y las infraestructuras la afirmación que he hecho es que si ese desarrollo, ese análisis no se hace en la oferta es uno de los requisitos previos, por tanto, sí que puedo decir que si ese análisis no se hace en la oferta, la oferta quedaría rechazada, se tiene que encontrar la vinculación con lo que es el espacio de la ordenación territorial de la comarca de Pamplona. Entonces, los planes se irán desarrollando y a partir de ahí el Gobierno tendrá un espacio importante para poder desarrollar una política de vivienda en los términos que el Gobierno considere oportuno y necesario.

¿Plazos? ¿Cómo voy a hablar de plazos si no sé ni si hay oferta? Si el Gobierno es propietario de ese suelo, después del análisis no del 26 de octubre, del análisis posterior que se haga, para ver si se cumplen todos los requisitos y exigencias que el propio concurso conlleva, el Gobierno marcará los plazos que considere oportuno y decidirá si convoca un concurso de ideas para ver qué puede hacerse en ese espacio, si el desarrollo ha de ser un plan sectorial de incidencia supramunicipal o si se pueden encontrar otras fórmulas con la colaboración de las entidades locales, y desarrollaremos eso cuando lo consideremos oportuno, en los plazos y en los tiempos que marque el Gobierno en colaboración con la entidad local, pero en ningún caso quedándonos de brazos cruzados ante los 9.000 demandantes de vivienda protegida insatisfechos que hay en esta Comunidad. En ningún caso por ese sistema, y como he dicho antes prefiero la crítica en los términos que se está planteando que la crítica por falta de iniciativas, falta de liderazgo o falta de ideas del Gobierno de Navarra. Esa crítica la acepto porque es legítima y porque, además, la puedo compartir en el arco parlamentario, pero en todo caso prefiero esa crítica a la falta de iniciativa y de liderazgo del Gobierno.

¿Informes solicitados en este sentido? Le estoy diciendo que están contemplados en el pliego de condiciones los parámetros de las NUC, se dice dentro de lo que es las superrondas, las redes interurbanas contempladas en las NUC, el Gobierno entiende que esos suelos le valen para poder desarrollar una verdadera política de vivienda protegida en esta Comunidad, y entonces, los informes los haremos cuando tengamos la oferta, en qué términos se presenta, cuál es el número de viviendas que hemos de marcar en su momento, y a partir de ahí estableceremos cuál es el mecanismo y el procedimiento para los equipamientos, las dotaciones, el sistema viario, etcétera.

Y, claro, si usted me dice que el objetivo del concurso era otro, pues yo no sé cuál. Es decir, el Gobierno convoca un concurso de suelo porque quiere ser propietario de suelo en el ámbito no sólo de la comarca sino también de otras zonas, y entonces parece ser que puede haber una oferta de un grupo de propietarios, que además son promotores pero que son propietarios, y que nos ofrecen 3 millones de metros. Yo no sé si el procedimiento ordinario en este caso y el asumible sería que el Gobierno rechazase esta iniciativa con la intención de comprar 200.000 o 300.000 metros en cada una de las localidades de la comarca de Pamplona, yo no sé si ése es el procedimiento que se pensaba que iba a provocar el concurso o que realmente como en momentos anteriores no criticados por este aspecto el Gobierno se hace con Mendillorri y se hace con Sarriguren, y en ningún caso esos espacios de hoy se pueden considerar un gueto, nada más lejos de la realidad, como también se ha afirmado. En Sarriguren el 98 por ciento de las viviendas van a ser protegidas, yo creo que la sensación que hay en esa urbanización no es que aquello vaya a suponer un gueto, ni muchísimo menos. En Mendillorri, después de catorce años o de doce años de experiencia, entregadas las viviendas allá por los años 93, 94, dieciséis años después nadie tiene la sensación de que Mendillorri sea un gueto, es un desarrollo yo creo que responsable, liderado por la Administración, donde el Gobierno marcó los procedimientos y donde se desarrolló una política de vivienda protegida que, por otra parte, vino muy bien al conjunto de los ciudadanos que en aquel momento demandaban una vivienda protegida y no podían acceder a ella.

Y luego, señor Nuin, a lo largo de esta comparecencia se han hecho varias referencias a la sociedad pública Vinsa, y yo le tengo que decir que Vinsa, al final de este proceso, puede ser incluso el propietario del suelo, porque así se estima y se contempla en el propio pliego de condiciones, puede ser el Gobierno o puede ser una de sus sociedades instrumentales. Entonces, que se me diga que Vinsa no participa cuando es posible que al final de este proceso sea Vinsa la propietaria del suelo al cien por cien creo que es hurtar la realidad. En el pliego de condiciones se establece el mecanismo del pago mediante las partidas presupuestarias que creo que son de 13 millones de euros, o mediante el endeudamiento por parte de las sociedades instrumentales en cada caso; eso quiere decir que Vinsa puede ser al final de este proceso, y eso lo analizaremos en su momento, el propietario del suelo al cien por cien. Entonces, claro que Vinsa está participando de este proceso con el departamento, porque, al final, es posible que sea el propietario del suelo, es decir, una sociedad instrumental propiedad del Gobierno que sea la propietaria del suelo para que se desarrolle ahí un área.

Pero, en todo caso, como también se ha hecho referencia a otros momentos e informaciones y comentarios que he hecho en los medios de comunicación, le tengo que decir lo siguiente, y es una afirmación que luego le voy a decir quién la hizo, porque creo que puede poner bien a las claras alguno de los aspectos contemplados en el día de hoy. Dice: "Nuestro grupo apoya plenamente que sociedades públicas como Vinsa estén presentes y participen en operaciones con promotores privados; no nos preocupa ni nos escandaliza esa posibilidad para maximizar en operaciones urbanísticas la vivienda protegida que se construye. Que ahí Vinsa sea un agente activo, desde luego, no es que no nos preocupe, es que lo reclamamos, aunque sea con promotores privados. Eso ni nos asusta ni nos preocupa, siempre que Vinsa ahí esté haciendo la labor que tiene que hacer, que es la defensa del interés general y la maximización del interés público y del interés general en esas operaciones." Y más adelante decía: "Si usted viene y nos dice que Vinsa ha participado en una operación urbanística en la que por esa intervención, con promotores privados también, se ha conseguido que el 70, el 75, el 80 por ciento de la vivienda sea protegida, desde luego, nosotros sí que haremos una valoración positiva. Eso es lo que nosotros queremos oír y eso es lo que nosotros reclamamos de este departamento y de esta consejería". Estas afirmaciones las hizo usted, señor Nuin, en la comparecencia de Badostáin. Entonces, usted nos está diciendo que está de acuerdo en que Vinsa vaya con los promotores privados; nosotros estamos diciendo que estamos liderando el proceso. Usted está diciendo que está dispuesto a que tengamos el 70, 80 por ciento para poder construir vivienda protegida; nosotros le estamos diciendo que vamos a ser propietarios al cien por cien y que decidiremos cuál es el número total de viviendas, cuál es el porcentaje de viviendas protegidas. Usted nos ha dicho todo esto y ahora he querido entender que nos manifiesta su oposición a un expediente en los términos que usted ha manifestado. La verdad es que yo no le entiendo, señor Nuin. Usted estaba dispuesto a que el Gobierno participase con promotores privados en una compra de adjudicación directa, de regateo, de negociación hace un año y unos meses y ahora usted está criticando este proceso absolutamente abierto, objetivo y transparente. Podremos hablar en otro momento del número de viviendas, del modelo de ciudad, si van a ser 15.000 o 12.000, cuál es el número de equipamientos y dotaciones necesario, cuáles son las infraestructuras, de acuerdo, pero hoy estamos explicando un procedimiento, un proceso, y yo creo que esas afirmaciones se contraponen y ponen en entredicho las hechas hoy por usted sobre el tema que nos ocupa.

En todo caso, como le digo, aquí de lo que se ha tratado es de que mediante un proceso completamente objetivo, transparente y público, los propietarios de suelo, porque podíamos haber permitido también que cupiese la posibilidad de que fuesen los intermediarios, aquellas personas que pueden tener opciones de compra, no, no, hemos implantado la fórmula de que sean propietarios, porque eso, efectivamente, entendemos que es una ataque en la línea de flotación a ese grupo de personas que pueden estar alrededor de los propietarios de suelo intentando mediatizar la decisión por la entidad local o por el propio Gobierno de Navarra. Hemos implantado la obligación de ser propietarios, por tanto, en este caso, parece ser que la Asociación de promotores y constructores ha querido ser propietaria, parece ser que ha comprado un suelo en la comarca de Pamplona y por las informaciones que se desprenden en los medios de comunicación, inicialmente encaja en las bases del concurso. Veremos en qué condiciones se nos presenta, con qué parámetros y todos y cada uno de los aspectos que se deben presentar e incorporar al concurso en los términos que se ha hecho. Y ése es todo el debate que en este momento tenemos.

A partir de ahí, el Gobierno tiene que hacer una reflexión, evidentemente, sobre el espacio, sobre las dotaciones, sobre el equipamiento, sobre las infraestructuras viarias, sobre el uso terciario, sobre el uso residencial, etcétera. Y ése es el debate, el análisis interno que nosotros tenemos que hacer, y no creo que ser capaces de atender la demanda de vivienda protegida que hay en la comarca de Pamplona vaya en absoluto contra el

criterio de la Estrategia Territorial de Navarra, en absoluto. Como le he señalado, más de 8.000 demandantes de viviendas protegidas en la última promoción de la primera fase de Sarriguren estaban empadronados en municipios de la comarca de Pamplona, si a eso añadimos que a lo largo de estos últimos meses ha habido un importante proceso de regularización de inmigrantes, que tampoco podemos obviar, la realidad va a ser que va a haber una importante demanda de vivienda protegida y que el Gobierno no puede estar de brazos cruzados o estableciendo un proceso de adjudicación directa regateando con aquel particular propietario de suelo.

Y éste es el modelo que hemos implantado, será criticable, todo lo que ustedes quieran, pero es una apuesta decidida del Gobierno con la intención de que realmente intervengamos desde las administraciones públicas en el mercado del suelo, y eso es lo que pensamos conseguir con esta iniciativa, veremos si el tiempo nos da o nos quita la razón, pero, en todo caso, aquellos agoreros –que los ha habido– que anunciaban que era imposible comprar a ese precio hoy tienen que estar con la boca callada, y los ha habido que nos tachaban de ingenuos y nos decían: pero ¿quién os va a vender suelo a 30 euros en la comarca de Pamplona?, y esto es comarca de Pamplona. ¿Quién va a vender a 30 euros el metro cuadrado en la comarca de Pamplona? No vais a tener ni una oferta, nos comentaban. Ahora resulta que va a haber una oferta, que parece que cumple todos los requisitos del concurso, digo que parece hasta que no lo tengamos, a un precio en torno a esos parámetros y hoy parece que queremos encontrar aquí todos fantasmas para ver si echamos abajo esta operación. Yo estoy satisfecho y además estoy completamente convencido de que no sólo vale esta oferta, yo pienso que incluso puede haber otras ofertas, porque hoy los propietarios de suelo están viendo que está habiendo una intervención del Gobierno y que si el Gobierno va a ser propietario de una superficie importante, me da igual que sea en Guenduláin o donde sea, va a tener las necesidades de suelo cubiertas para unos años; además, con suelo propiedad del Gobierno, que lo desarrollará cuando lo considere oportuno, cuando la demanda de vivienda protegida sea superior a la oferta, y eso es lo que en estos momentos estamos haciendo.

Por tanto, le reitero una vez más mi total disposición para aclarar cualquier duda o aspecto que puedan entender que sea oscuro, porque nada más lejos de la realidad que dar esa imagen a la opinión pública ni a los señores Parlamentarios, completamente contrario a ese objetivo. Y en absoluto es una medida especulativa, en absoluto, al contrario, hemos aceptado diferentes planes sectoriales de incidencia supramunicipal en suelo privado, Ripagaina es un ejemplo, con el 50 por ciento de vivienda protegida, y creo que todos hemos estado satisfechos de que se promueva un suelo privado con un 50 por ciento de vivienda protegida, con el amparo y la aprobación del Gobierno, porque el PSIS lo aprobó el Gobierno. Aquí estamos hablando de una dinámica completamente diferente, mucho más interesante y ventajosa para el conjunto de la ciudadanía, donde prima el interés general, que es el que nos debe guiar en nuestras actuaciones, y me encuentro con algunas afirmaciones que por lo menos considero que son curiosas con respecto al objetivo que nos habíamos marcado. O no hemos sido capaces de transmitir lo que nosotros pretendíamos o realmente no se ha entendido por parte de algunas de sus señorías cuál era el fundamento y el objetivo que nos habíamos marcado para poder desarrollar esta actuación. En todo caso, vamos a esperar al 26 de octubre, veremos qué ofertas tenemos, se valorarán convenientemente desde un punto de vista estrictamente técnico, participarán en el análisis las entidades locales afectadas, como así lo pusimos en su conocimiento desde el momento en que les informamos de las bases del pliego, y a partir de ahí se decidirá cuál es la mejor oferta a los ojos del interés general de las presentadas para que el Gobierno sea, insisto, propietario de una superficie de suelo importante en el ámbito de la comarca de Pamplona o en otras zonas donde también se puede ofrecer suelo. Gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señor Consejero. Tiene la palabra la señora Acedo.*

SRA. ACEDO SUBERBIOLA: *Gracias, señora Presidenta. Voy a intentar decirle cuatro cosas escuetas, que creo que van a resumir un poco las conclusiones de esta portavoz, que sigue teniendo unas dudas y unas lagunas tipo incongruencias que no me terminan de convencer. En primer lugar, he de reconocerle que este Gobierno, y en esta cuestión al frente este Consejero, desde luego sí que por lo menos actúa e intenta actuar, evidentemente, y lo ha dicho él, en otros gobiernos hasta ahora nada se había hecho respecto a la vivienda protegida que no fuera ejecutar lo que ya estaba previsto. En ese sentido, le reconozco a este Gobierno que esta consejería por lo menos pretende actuar, pero, hombre, cuando continuamente está hablando de que el concurso es lo más transparente y que frente a la fórmula de la adjudicación directa aquí está la transparencia, mire, usted como yo sabemos que si se hizo la adjudicación directa y la compra de suelos no fue porque se reunieran en un despacho el Consejero y los propietarios, que es lo que usted ha dicho que pudiera ser la adjudicación directa, sino que fue a través de unas directrices de ordenación territorial y con el Instituto de Estudios Territoriales al frente hacien-*

do ese trabajo, con la previsión y la planificación en esas fechas de que el crecimiento normal de Pamplona y su comarca a futuro sería el este de Pamplona, y el Gobierno de aquel momento dijo dónde están los suelos del este y vamos a la adjudicación directa con unos informes y con unos documentos que justificaban el valor de esos suelos y con todo un soporte técnico detrás. Es decir, la fórmula de una adjudicación directa no es en absoluto arbitraria ni es, como ya ha dicho, efectivamente, ilegal, pero de rondón y de pasada quiere poner el concurso como algo mucho más transparente, y, mire, le diré que usted y yo sabemos que los concursos son otra fórmula también de la normativa, los concursos pueden ser tan poco transparentes como la adjudicación directa o menos, porque los concursos cuando no están basados en datos objetivos, en fundamentaciones técnicas y cuando no tienen criterios objetivos de evaluación claros, como se está desprendiendo en algunas ocasiones por su parte, que no sabe, que ya veremos cuando venga la oferta si cumple, si no cumple, si deja de cumplir, y que es lo que nosotros le hemos intentado transmitir de que queríamos conocer en el expediente, que es muy simplito para una operación de este tipo, dicho sea con todos los respetos, pero lo que le puedo decir es que si quiere usted comparar un concurso de la manera que lo ha hecho continuamente machacando con todo el tema de la transparencia le diré que puede ser tan teledirigido o más que una adjudicación directa y mucho menos objetivo que una adjudicación directa, depende todo de cómo se haga y cómo se utilicen las fórmulas que la normativa pone a disposición de los gestores, y, desde luego, en absoluto es algo que se trata en un despacho y se negocia una compra directa. Yo no sé cómo se hacen las adjudicaciones directas en ese departamento, pero me consta que los técnicos que trabajan ahí preparan los expedientes con arreglo a la normativa, como no puede ser de otra manera. Por eso quería dejar muy claro que no me parece en absoluto oportuno la incidencia excesiva de su comparecencia en este tema y en la comparación de la adjudicación directa de Mendillorri, expresamente además, con este concurso; lo siento pero es así.

Respecto a la regañina que ha querido echar a este grupo de que había llegado la documentación dentro de plazo, le diré que usted ha dicho que quería que colaboráramos y que ha esperado a ver si algún grupo aportaba algo al pliego. Mire, yo le daré fechas porque también quiere usted hacer ver que yo he dejado en la nebulosa que el Gobierno incumplía y yo quiero que quede muy claro cómo han sido las circunstancias. El 8 de junio fue la comparecencia, el 14 de junio esta Parlamentaria hizo la pregunta y requirió la documentación a través del Registro del Parlamento, y el 12 de septiembre ha recibido esta Parlamentaria la información. Entre tanto, el 4 de julio en el Gobierno ustedes aprobaron el concurso y lo publicaron en el Boletín. ¿Cómo quiere usted que esta Parlamentaria en concreto colabore y ayude si ha pedido el día 14 de junio la documentación y la ha recibido el 12 de septiembre?, por mucho que, ateniéndose al Reglamento, digan que por las vacaciones de verano –parlamentarias, que no del Gobierno– hay un plazo y que dentro de ese plazo se me ha facilitado la documentación. Se supone que el Gobierno no está de vacaciones y ese concurso estaba totalmente preparado, deduzco, porque ya estaba para aprobar el 4 de julio, por eso, además, no he querido incidir, pero como usted ha intentado regañarme diciendo que quería hacer ver que estaba fuera de plazo y no era ésa mi intención, sino justificar el porqué de la comparecencia, al revés, por eso quería dejarle claro esto.

Y luego ha dicho también algo que me parece que debe quedar claro, y es que ha dicho que es falso que esta iniciativa de Guenduláin incumpliría las NUC. Pues yo digo que usted debe de estar en un error, no voy a decir que lo que dice usted es falso, porque o usted estaba en un error cuando habló de Badostáin o usted está en un error ahora, y le voy a decir por qué, porque Badostáin también dependía de la RVI.1, según las NUC de las rondas supereste, en la cual está basando usted todo el tiempo la justificación. Y si es así, el propio pliego también incumple las propias NUC. Y le diré por qué, porque dice que mientras no está garantizada su construcción, la de la ronda este, lo que no se prevé en corto plazo, la nueva zona residencial no debería aprobarse, so pena de quedar deficientemente comunicada. ¿Vale? Y, además, cuando yo le he comentado –que no ha respondido– que las NUC señalan que deben contribuir a completar y estructurar el tejido urbano próximo y que hoy por hoy Badostáin era un área prácticamente aislada dentro de las zonas urbanas y rodeada de campos de cultivo, es que estamos hablando de la misma situación en el caso de Guenduláin, si no, explíquemelo. Si es que resulta que ya están todas las infraestructuras previstas de conexiones aparte del tren de alta velocidad como zona de oportunidad, si usted dice que todo eso está previsto, no entiendo las respuestas al portavoz de Izquierda Unida cuando le plantea qué tipo de previsiones tiene y le dice que depende de la oferta. Por eso le digo que me quedan en una nebulosa ciertas cuestiones e incongruencias que parecen detectarse.

Y luego, me ha resultado curioso también que insista en los precios en Mendillorri y en el tema de la expropiación, lo que se ha tenido que pagar por encima, porque también en esa comparecencia de Badostáin –tan referida por mi parte, porque así no hablo de algo que sale en el periódico sino de algo que usted dijo– usted habló de que Vinsa

en 2003 compró en ese terreno a 54 euros y que un particular en el mismo 2003 compró a 20,13 en el mismo terreno. Esto fue objeto, además, de un comentario de algún grupo. Entonces, referencia de precios actuales, mucho más actuales que los de Mendillorri, actualizados por los tribunales existen, por ejemplo, en Badostáin, y, por ejemplo, hay a 20,13 euros, no a 30.

Por otra parte, cuando el Consejero habla de que va a tener el cien por cien del control, de que ese planteamiento cumple todas las determinaciones, que nosotros creemos francamente que no, ni por equipamientos ni por infraestructuras ni por dotaciones ni por nada, el Consejero habla, en respuestas a Izquierda Unida, de que, además, el precio cuando se paguen aprovechamientos no puede superar el precio establecido para la vivienda de protección oficial, y olvida que en ese 17,5 por ciento también cuentan cuáles son las cargas, cuáles son las indemnizaciones y cuál es la densidad, y que va todo íntimamente ligado, por tanto, estamos hablando de que el valor del suelo siempre será dependiendo de la bolsa conjunta para lo que se tenga en indemnizaciones y cargas, como ya he comentado antes en relación con la densidad prevista. Además, no se prevén en el pliego los plazos, porque usted está diciendo que hará el Gobierno si se adquieren esos suelos en los plazos que quiera y que estime oportunos. No es verdad, porque nos ha dicho que ya veremos cómo se plantea; ¿y si la oferta plantea que quiere construir en cinco años y que desarrollan el planeamiento inmediatamente?, ¿acaso eso incumple el pliego?, porque no lo incumple, y eso no se dice en el pliego, no se dice cómo se va a evaluar eso. Saco dos conclusiones: una, creo que la mesa de contratación va a tener serias dificultades para evaluar con criterios objetivos las ofertas presentadas a la vista del expediente y a la vista de las explicaciones del Consejero; y dos, que por nuestra parte creemos además que el Consejero da unas directrices y probablemente no se hayan entendido por el departamento, porque, si no, no lo podemos entender, cree firmemente en lo que dice, le creemos cuando dice lo que dice, que quiere intervenir en el mercado del suelo, que quiere tener suelo previsto por si acaso falla para las VPO, le creemos cuando lo está diciendo, pero luego, los hechos y las circunstancias de los expedientes no nos dicen lo mismo, y concluyo diciendo que nuestro grupo le apoya y le apoyará para que compre en dinero metálico con los 13 millones y Vinsa con su potencial este terreno sin ningún problema, pero no le apoyaremos si la adquisición se hace con aprovechamiento urbanístico. Nada más. Gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Muy bien, señora Acedo. Tiene la palabra el señor Consejero.*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Burguete Torres): *Yo voy a entrar en la contestación a la señora Acedo con un comentario leído textualmente de lo que dijo este Consejero sobre Badostáin para que nos situemos todos en el punto en el que nos encontramos, y dije: "En primer lugar, y en contra de alguna opinión vertida en los medios de comunicación, debo comenzar declarando que las normas urbanísticas comarcales no prohíben taxativamente actuaciones residenciales al margen de las áreas previstas en ellas." Por lo tanto, si no prohíbe, no las estaremos incumpliendo... "Así, el apartado 5.2 de lo que llamamos y conocemos con el acrónimo de NUC establece que el desarrollo residencial de la comarca no queda limitado, en todo caso, a las denominadas áreas residenciales, en la medida en que podrán producirse otras actuaciones generadas por iniciativas locales y crecimientos asociados a la dinámica de cada núcleo. [...] Ahora bien, el mismo apartado señala que las actuaciones residenciales pueden superar estas previsiones generales en determinados supuestos y condiciones. Así, señala expresamente que podrán ser criterios a tener en cuenta razones de interés social vinculadas a la promoción de viviendas de algún régimen de protección pública en promociones privadas o públicas, o en aquellas que específicamente se incardinen en las políticas de suelo y vivienda del Gobierno de Navarra." Si usted después de este párrafo entiende que se incumplen las normas cuando digo que las normas urbanísticas no prohíben taxativamente actuaciones residenciales al margen de las áreas previstas en ellas, y que el mismo apartado 5.2 señala expresamente que podrán ser criterios a tener en cuenta para superar esas previsiones generales razones de interés social vinculadas a la promoción de viviendas de algún régimen de protección pública en promociones privadas o públicas, o en aquellas que específicamente se incardinen en las políticas de suelo y vivienda, que es eso es lo que estamos haciendo aquí, si, como digo, usted después de leer esto, que he tenido que recuperarlo de lo que dije el 24 de marzo de 2004, y lo que hoy digo es plenamente vigente: las normas no prohíben taxativamente actuaciones residenciales al margen de las áreas previstas en ella, e incluso se pueden superar esos apartados cuando en razones de interés general vinculadas a la promoción de vivienda se contemplen este tipo de promociones y áreas, y esto está en la página 4 de la comparecencia, que la puede utilizar en los mismos términos que ha hecho con la anterior, por tanto, ninguna incongruencia ni ningún incumplimiento de ningún tipo.*

Ha dicho usted antes que estamos incumpliendo la ley foral –supongo que será la de ordenación del territorio–, las NUC, la Estrategia Territorial

de Navarra, pero ¿usted cree que este Consejero y este departamento con una iniciativa de estas características va a incumplir la Ley Foral de ordenación del territorio y urbanismo, las Normas Urbanísticas de la Comarca de Pamplona y la Estrategia Territorial de Navarra?, y si compramos en metálico, señora Acedo, ¿no incumplimos ninguna de esas cosas? Vamos a ser serios. O sea, si compramos en metálico, ¿esto está bendecido? No, claro. Usted me dice que incumplimos, incumplimos, incumplimos... Vale, bien, y además las NUC, y usted insiste. Y cuando se presente la oferta, si el Gobierno compra a 30 euros el metro cuadrado y paga en metálico, ¿usted qué dirá?

Igual ocurre con los expedientes del concurso teledirigido, que igual es que usted es una experta, yo no, en teledirigir concursos, pues son absolutamente objetivos y transparentes, y así pienso que también funcionará usted en el ámbito de su competencia. Hombre, que me diga usted que los concursos son teledirigidos pues será por su experiencia no por la mía. Dice que los concursos se apañan. ¿Cómo que se apañan los concursos? ¿Cómo puede decir que se apañan los concursos y que son teledirigidos? ¡Hombre, por Dios!, pues en mi caso los concursos no son teledirigidos. Podríamos haber ido a comprarle al conde de Guenduláin, nos sentamos una tarde, nos tomamos unos cafés y decidimos palmo más palmo menos 5 o 10 millones de euros arriba o abajo. ¡Hombre, por Dios! Y no hemos optado por el procedimiento de adjudicación directa, usted dice que el expediente es simplito, que se pueden teledirigir los concursos. ¡Hombre, por Dios, vamos a ser más serios! Nosotros hemos puesto unas bases de un concurso en cuanto a espacios delimitados por las Normas Urbanísticas Comarcales en cuanto a infraestructuras viarias, y hemos puesto unas condiciones, unas bases de concurso, y a partir de ahí el que quiera y sea propietario que juegue en los términos que quiera, pero ¿cómo puede decir que se teledirigen los concursos? A mí eso me parece grave, señora Acedo, y si usted tiene datos de que se teledirigen los concursos pues a ver lo que vamos a pasar aquí. Y los incumplimientos de las normas ¿dejan de ser incumplimientos si aceptamos la oferta en metálico? ¡Hombre, por Dios! Vamos a ver si somos más serios, yo creo que eso no vale, hacer una relación de incumplimientos manifiestamente detallados por usted y luego decir que si compramos en metálico nos olvidamos de todo ello. Pues si compramos en metálico se seguirá incumpliendo la Estrategia Territorial de Navarra, que yo creo que no se incumple, y se seguirán incumpliendo las Normas Urbanísticas Comarcales, que yo pienso que no se incumplen, y se seguirá incumpliendo, según usted, la Ley de ordenación del territorio, que yo pienso que no se incumple; igual si compramos en metálico que si compramos en aprovechamiento urbanístico.

Y cuando me he referido al tema de Mendillorri, insisto en un aspecto, yo no he discutido que no hubiese estudios territoriales, los mismos que ahora, hay unas normas urbanísticas comarcales que señalan las superrondas y dentro de ese espacio el Gobierno entiende que es un suelo apto para poder desarrollar una verdadera política de vivienda protegida, y en aquel momento parece que el Gobierno tenía una serie de estudios que también indicaban que se podía ir hacia la zona este, y yo me pregunto: ¿no había en toda la zona este otros suelos o sí había? ¿Sólo había los suelos que se compraron? Pues posiblemente habría otros, ¿por qué no se compraron otros y se compraron ésos? Pues yo esa respuesta no la tengo. Pero yo he querido evitar eso, porque si el Gobierno hubiese comprado Guenduláin directamente, no por el procedimiento de concurso que hemos establecido sino por una adjudicación directa, se nos habría dicho: ¿y por qué no han comprado los terrenos al lado de Zariquiegui, que también tiene un millón de metros, que también está en esa zona de la comarca de Pamplona? Y, efectivamente, nosotros habríamos intentado defendernos por una razón o por otra, pero como hemos querido evitar eso expresamente, hemos dicho: todos los propietarios de suelo en este marco que son las superrondas pueden poner el suelo en estas condiciones a disposición de la Administración. Y en aquella zona de Mendillorri yo no lo discuto; es más, he defendido siempre Mendillorri porque me pareció que era una actuación muy interesante desde el punto de vista público, la primera que se hizo en Navarra, y ése es un logro que consiguió el Partido Socialista, y es evidente. Yo he discutido y he puesto en solfa el procedimiento de la compra de los terrenos, no que el suelo de Mendillorri fuese bueno para desarrollar vivienda protegida, pues igual de bueno que Badostáin o que Guenduláin en el ámbito de la comarca de Pamplona, no nos engañemos, pero se fue a aquel suelo, pues muy bien, y se ha decidido desarrollar 4.000 viviendas, perfecto, la mayoría de ellas, no todas, viviendas protegidas, perfectamente bien. Y nosotros hemos querido evitar esa discrecionalidad que se da en un proceso de compra mediante una adjudicación directa, y eso, se discuta o no se discuta, ahí está, nosotros hemos querido evitar ese proceso, y podríamos habernos sentado con el propietario del espacio de Guenduláin y haber hecho una oferta, y entonces habríamos venido aquí y nos hubieran dicho: vamos a ver, pero ¿cómo?, ¿que usted se sienta con los propietarios de ese suelo una tarde y deciden que le van a pagar 100 millones de euros? ¿Y por qué no le han comprado al vecino que igual les vendía por 95 o por 80? Pues igual. Entonces, como hemos querido evitar ese sistema, porque, además, creo

que es un sistema mejorable, hemos ideado la fórmula del concurso, y hemos dicho: todos los propietarios de suelo que vengan aquí con estas bases, con estos criterios y nada más. Y eso es lo que hemos intentado y lo que hemos promovido con este concurso, y si usted está dispuesto a que el Gobierno compre el suelo en pago en metálico pues dependerá de las ofertas, si los propietarios de Guenduláin hoy nos hacen una oferta de pago en metálico y si encaja dentro del análisis del concurso lo aceptaremos, evidentemente que sí, y si nos dice que la vamos a pagar en aprovechamiento, veremos en qué condiciones se presenta. Sólo los parámetros que hemos marcado en el concurso.

Y en cuanto a los precios, yo he querido dejar claro –porque sé que además usted me lo ha recriminado en algunas ocasiones– por qué el Gobierno no apuesta por la expropiación. Yo no digo que no se pueda comprar en la comarca de Pamplona o en otras a 20, 30 o 54 euros, como ha dicho, yo no sé quién compra a 20 euros, pero, bueno, yo lo único que he reseñado es que el proceso de la expropiación, en primer lugar, no garantiza el buen fin de la iniciativa porque son procesos largos y costosos y, además, no son nada baratos, porque da la sensación de que cuando se habla de expropiación se trata de quitarle el suelo a un particular propietario y dejarle ahí; no, no, hay un proceso de expropiación y luego hay una sentencia, un justiprecio, y en ese justiprecio sobre los últimos terrenos de Mendillorri se pagó a 4.000 y pico pesetas más los intereses de demora. Eso es lo que he puesto de manifiesto, no que se pudiera comprar más barato o más caro, no, no, en un hipotético caso de expropiación podemos llegar a esos parámetros, y en el año 95, hace diez años, casi se estuvo en 5.000 pesetas, 30 euros, el metro, creo que he señalado 27,02 euros el metros. Eso es lo que he señalado, no que en ese momento Vinsa iba a comprar a 54 –a 54, no a 30–, porque hubo un particular antes que compró en una brillante operación, seguro, a 20 euros el metro cuadrado, yo no me he referido a eso, me he referido simplemente al instituto expropiatorio. En esos casos hay que pagar, claro que hay que pagar, después de un justiprecio que deciden los tribunales, además con tiempo, en el que la experiencia nos indica que hace diez años suelo para construir viviendas, que no es lo mismo que para construir una autovía, porque también ha habido malas interpretaciones voluntarias, además, de decir que esto va a encarecer todo el suelo de la comarca a 30 euros el metro, pues, mire usted, hay muchos a los que se les queda muy atrás esto de los 30 euros el metro, pero, hombre, no se nos quiera hacer aquí comulgar con ruedas de molino, y que como el Gobierno va a comprar a 30 euros el metro se tome como referencia eso en todas las actuaciones del Gobierno en los diferentes ámbitos, en absoluto. Cuando el Gobierno expropia para hacer una autovía los tribunales tienen un horizonte, que es la expectativa de ese suelo, que es en ese caso para una infraestructura viaria, y ahí estarán, no sé, pero dicen que entre 6, 7, 8 euros el metro, pero no quiere decir que todas las expropiaciones que se vayan a desarrollar en la comarca de Pamplona, sean para lo que sean, van a tener que pagarse a 30 euros el metro, eso no se lo cree nadie, y eso se ha dicho en algunos artículos de opinión, diciendo que ahora todos los suelos a 30 euros el metro. Será a 30 euros el metro si son para vivienda, pero si es para construir una autovía o para hacer un colegio no será a 30 euros el metro, por supuesto que no, sólo faltaría.

Y en cuanto a que no se va a tener capacidad para evaluar, pues, señora Acedo, déjelo en manos del departamento, verá usted cómo hay capacidad para evaluar conforme al pliego de condiciones todas y cada una de las ofertas, además, con criterio objetivo y transparente para decir cuál es la mejor oferta, con la participación de las entidades locales, formando parte de la mesa de contratación hasta la entidad local afectada por cada una de las ofertas. Déjenos, ya verá usted cómo al cabo de que se finalice el plazo, el Gobierno con sus técnicos analiza detenidamente las ofertas y entiende cuál es la mejor, cuál es la más interesante, cuál es un poquito menos interesante y cuál es mala o no es interesante y, además, incluso, cuáles son aquellas que no cumplen los parámetros del concurso, que seguro que las puede haber. Gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias. Tiene la palabra el señor portavoz de UPN, señor García Adanero.*

SR. GARCÍA ADANERO: *Muchas gracias, señora Presidenta. Señorías, buenos días. Queremos mostrar el apoyo de nuestro grupo parlamentario al objetivo que tiene el Gobierno de intentar obtener suelo para así proceder, como se decía, a la reposición del banco foral de suelo y tener esa reserva para los futuros desarrollos de viviendas en nuestra Comunidad. A nosotros la actuación que está llevando el Gobierno nos parece positiva, como nos lo parece el concurso de suelo, y entendemos que es compatible, desde luego, con los diferentes desarrollos de los planes municipales que están en revisión o en ejecución. Ya el Consejero ha dado explicaciones respecto a esta cuestión y, por tanto, no abundaré en ello, y creo que al final una vez más el problema es que cuando el Consejero anunció el concurso de suelo en líneas generales parecía una buena iniciativa, y cuando los grupos han visto que esa iniciativa puede llegar a buen puerto y el Gobierno puede tener una cantidad de suelo razonable para desarrollarlo en su momento, porque también hay que decir que da la sensación de que se van a empezar a hacer*

viviendas mañana en Guenduláin, cosa que, lógicamente, se aleja bastante de la realidad, pero, como decía, cuando los grupos han visto que eso puede ser una realidad entonces es cuando ya empiezan a poner los peros, y, al final, una vez más podemos concluir que el objetivo en este caso de algunos grupos, yo creo que claramente del grupo socialista, como se ha puesto de manifiesto, es que el Gobierno no haga ninguna actuación. Ése es el objetivo, porque al Partido Socialista, al final, lo que le molesta es que el Gobierno, en este caso ya que estamos en el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, haga viviendas de protección oficial. No soportan, no les hace ninguna gracia que el Gobierno pueda hacer este tipo de actuaciones cuando el número de viviendas son una evidencia, y ahí está, cuando se está pensando en el futuro, y eso es lo que no gusta. Pero no se preocupe, señor Consejero, que al final se apuntarán, es lo que hacen siempre; al final se van a apuntar. Cuando pasen todos los rifirrafes y siga adelante, cuando, al final, sea una operación de concurso de suelo y salga adelante y en el futuro exista el desarrollo de estas zonas y se haga con transparencia, con claridad, como decía el Consejero, y eso vaya adelante, entonces serán ellos una vez más los que dirán que casi casi la idea fue suya. Tenemos el ejemplo más reciente que es el de la autovía de Estella, cuando se está en contra, cuando no se apoya, y ahora resulta que casi casi han sido ellos los que han estado día a día haciendo esa autovía. Ejemplos hay, y cada uno ya sabe dónde está, en el sitio que está, por eso nuestro apoyo a esta idea de futuro, porque, al final, aparte de vivir el día a día los gobiernos tienen la obligación de pensar en las generaciones futuras. Nosotros creemos que así lo está haciendo el Gobierno y, por tanto, apoyamos esa idea, esa iniciativa de seguir obteniendo suelo público con todas las garantías, desde luego, cumpliendo con todo lo que exige la ley y teniendo como objetivo en este caso que en el futuro existan viviendas de protección oficial para que aquellas personas que tienen que adquirir estas viviendas lo puedan hacer y haya oferta suficiente para que nadie se vea mermado en sus derechos como ciudadano en esta Comunidad. Nada más, muchas gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señor García Adanero. Tiene la palabra el señor Jiménez, de Aralar.*

SR. JIMÉNEZ HERVAS: *Bai, egun on guztioi. Bueno, pues este Parlamentario sí tenía curiosidad por saber cómo iba a darle coherencia un poco a este tema el señor Consejero en relación con toda la política que hemos debatido en esta Comisión durante estos dos años de legislatura, y la verdad es que no por larga y repetitiva me ha convencido. Quizás se podría resolver parte del debate, dado que el Consejero ha cargado mucho las tintas sobre el concurso, la transparencia, y yo diría que más allá de las afirmaciones del Consejero y la credibilidad, yo la podría entender más si ese departamento, el Consejero, el Gobierno, aplicando lo recogido en el concurso, estuviese en condiciones de rechazar esta oferta. El problema es que no vamos a contemplar la posibilidad de rechazarla, sino que solamente estamos contemplando la posibilidad de aceptarla, por lo tanto, esa libertad, esa transparencia, ese valorar los intereses, los pros y los contras..., porque razones para rechazarlas no me negará el Consejero que habría muchas también. Si estuviésemos hablando de que también ese departamento contempla la posibilidad de rechazarla, quizás podríamos tener más credibilidad con respecto a la argumentación de que el concurso, el concurso y el concurso, pero como me da la sensación de que el propio Consejero nos ha dejado en evidencia que solamente se contempla la posibilidad de aceptarla, pues a partir de ahí decae bastante el tema, porque a mí por lo menos me preocupa bastante, es decir, cuando discutíamos aquí el concurso público, la filosofía, los objetivos, los fines, por lo menos a mí me salían así por encima en que estábamos de acuerdo en la necesidad de banco de suelo público y la necesidad de reservas de suelo de cara al futuro. Además, creíamos que la Administración debía tener capacidad de incidir sobre el mercado del suelo, combatir la especulación, también era otro de los objetivos, y en último término, garantizar desde la Administración que en un momento dado ante la demanda de VPO podamos responder por nosotros mismos más allá de cómo evolucione el mercado de la vivienda. De verdad que no creo que la supuesta oferta de Guenduláin responda a ninguno de estos planteamientos, a ninguno, entiendo que es una visión muy inteligente y muy rápida de los promotores-constructores de ver que en un momento dado ante la actitud del Gobierno había un negocio evidente basado en la demanda de VPO y me da que se le han subido a la ola, por no decir a la chepa, señor Consejero, me da que se le han subido a la ola de la política del Gobierno.*

Pero es que hay otro tema que por lo menos a mí también me preocupa bastante, es decir, usted además de Consejero de Vivienda es Consejero de Ordenación del Territorio, y claro aquí no podemos poner la demanda de vivienda frente a la ordenación del territorio y es que llevar dos años como llevamos aquí discutiendo de ordenación del territorio en diferentes momentos, con diferentes proyectos o temas específicos para llegar a donde hemos llegado, es decir, el debate de la Estrategia Territorial, que duró casi dos años, pues mejor que no lo hubiésemos hecho, y las Normas Urbanísticas Comarcales las podemos revestir como queramos, y cuando se junte en la mesa corres-

pondiente veremos qué opinan todos los demás agentes, y, claro, el año que le ha llevado firmar convenios con todos los ayuntamientos, uno a uno, pues también me gustaría saber cómo están esos alcaldes en estos momentos con respecto a lo que usted está defendiendo.

En relación con la ordenación del territorio, insisto en que lo de Guenduláin no hace sino poner patas arriba la coherencia de la política que usted estaba defendiendo hasta ahora, porque todos estamos de acuerdo en la urgencia de adquisición de suelo, pero es que este Consejero ha venido aquí puntualmente y nos ha informado de cómo iba el tema, nos ha informado repetidamente de que estaba dispuesto y en condiciones de cumplir el compromiso de la última ley de vivienda de hacer 13.000 viviendas de protección oficial en esta legislatura. Ha venido aquí y nos ha informado de cómo iba puntualmente firmando convenios con los ayuntamientos que posibilitaban ir sacando suelo en los diferentes términos de la comarca para ir respondiendo progresivamente. Vino aquí y nos comentó que estaba en condiciones de garantizar 34.000 viviendas hasta 2014, por lo menos terreno para 34.000 viviendas hasta 2014, y, además, todos convinimos, creo que por unanimidad en esta Comisión, que, aun y todo, el concurso para reforzar el banco de suelo público como reserva podía ser una opción válida, el problema es que no encaja Guenduláin en esta política, porque nosotros estamos convencidos de que no responde ni a los objetivos ni a la filosofía del concurso, que por unanimidad aquí acordamos que era conveniente para esa reserva de suelo público. Por lo tanto, me da la sensación de que todos estos debates durante dos años los promotores y constructores nos los han desmontado de un plumazo, señor Consejero, todos los debates que ha tenido esta Comisión con usted tanto en política de vivienda como en ordenación del territorio los promotores en dos meses nos los han desmontado, nos los han tirado por tierra, y, claro, eso nos tiene que llevar a una reflexión: ¿quién ordena el territorio en esta Comunidad?, ¿el señor Consejero con su departamento, el Gobierno de Navarra, este Parlamento o los constructores y promotores? Ante esta operación, no le quepa duda de que es una pregunta que nos estamos haciendo.

Y también nos sorprende la agilidad de los constructores por ponerse a la cabeza de la política del Gobierno, pero, además, según ha defendido este Consejero aquí, con absoluta sintonía. O sea, coinciden plenamente. Da la sensación de que la política de vivienda del Gobierno la han entendido a la perfección los promotores y constructores. Según está usted diciendo aquí esta oferta es diseñada a la medida de la política del Gobierno. Me sorprende mucho que en dos meses hayan sido capaces, no vamos a hacer la pregunta de qué era antes, el concurso o la propuesta de Guenduláin, suponemos que antes será la propuesta de concurso antes que la de Guenduláin, que no habrá sido al revés.

Aquí hemos discutido mucho sobre la dificultad que tiene la vivienda, no sólo la VPO, estamos hablando del precio de la vivienda, de la especulación del suelo, y siempre hemos identificado de una forma bastante clara dónde estaba el problema, en los propietarios de los terrenos, en los promotores, etcétera. Por cierto, éstos no son propietarios, no insista tanto en que sólo propietarios, éstos son propietarios circunstanciales, ¿o es que habían comprado Guenduláin antes de que supiesen que se iba a hacer el concurso público? No, que yo sepa. No lo han comprado, señor Consejero, tienen una opción de compra, creo que tienen una opción de compra, porque si en ese concurso no se aceptasen, no se modificasen las normas, ¿habrán arriesgado esos promotores los ciento y pico millones?, ¿sí?, permítame que lo dude, pero si el Consejero lo dice, nosotros nos encargaremos de contrastarlo.

En cualquier caso, después de hacer todos estos análisis de dónde estaba el problema de la vivienda, dónde estaba el problema de la especulación del suelo, no entendemos en un momento dado la simplicidad con que el Consejero nos quiere hacer entender que van a venir estos promotores, nos van a poner en la mesa a la Administración tres millones de metros cuadrados que les han costado dicen 100 o 115 millones de euros y sin contraprestaciones, el Gobierno va a determinar los ritmos, la edificabilidad, absolutamente todo. Eso no encaja, señor Consejero, desde ningún punto de vista, no van a tener cargas esos compromisos, en el supuesto de que estos constructores pusiesen esos tres millones de metros cuadrados gratis a disposición del departamento, no va a tener cargas. ¿Nos quiere decir que no va a tener cargas, que de repente les ha entrado la reflexión humanista y social a los promotores y constructores de esta Comunidad y consideran que es urgente resolver el problema de la vivienda y que van a hacer ese favor a la sociedad poniendo estos tres millones de metros para que la Administración en su momento, sin compromisos, cuando le venga bien, cuando considere el planeamiento conveniente, cuando la demanda lo permita, ya tendrá en cuenta el favor que han hecho a esta sociedad? ¿Nos quiere hacer creer que la película va así? Pues nosotros no terminamos de convencernos, señor Burguete.

Y para acabar, quiero hacer un par de preguntas o de reflexiones, no lo sé, porque como Consejero igual tiene más capacidad por lo menos de conocimiento, pero en el supuesto de que esto fuese adelante, y entonces damos por hecho que

no estamos hablando de un nuevo municipio de 30 o 40.000 habitantes, estamos hablando de muchísimo más, una vez se modificasen las normas o se modificase el planeamiento de la comarca, lógicamente, no se iba a hacer una isla en Guenduláin, me imagino que tendría una continuidad desde Zizur y correlativamente, y lo mismo que ahora está al lado izquierdo de la autovía luego estaría en el lado derecho, pero, oiga, y todos los demás terrenos ¿de quién son? Los millones de metros que quedan entre Zizur y Guenduláin es un buen negocio ¿eh? Por casualidad, ¿no tendrá nada que ver? Pregunto. Dígame que no, señor Consejero, y ya está. Porque el planeamiento los va a contemplar a partir de ese momento ¿o no?, ¿o vamos a hacer en el planeamiento una isla? Y desde el punto de vista de desarrollo de estrategia territorial y de comarca, el desplazamiento que puede suponer meter no sé cuánto cabe, al cabo del desarrollo de toda esa zona, 50, 60, 80, 100.000 personas, supone un desplazamiento evidente de la comarca hacia esa zona, con respecto al resto de municipios, ¿qué diseño está haciendo usted?, ¿qué estrategia territorial nos está marcando? Eso va a venir derivado de la aceptación de esta propuesta. Usted lo niega o no lo dice, pero nosotros entendemos que en el momento que se plantee la modificación de las Normas Urbanísticas Comarcales para la incorporación de Guenduláin como zona residencial todo eso va a venir dado por sí mismo, por lo tanto, usted, que es el Consejero, que tiene la aplicación del planeamiento y de la ordenación del territorio, no puede venir exclusivamente a contarnos si a estos constructores les ha entrado la lucidez y han entendido el problema de la vivienda social en esta Comunidad y, por lo tanto, están dispuestos a mantener su negocio colaborando con la Administración, sino todas las consecuencias derivadas de una oferta que, desde luego, también tiene un elemento garantizado por el dinero de todos, que es un nuevo gran negocio para los promotores y constructores. Gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señor Jiménez. Tiene la palabra el señor Pérez-Nievas.*

SR. PÉREZ-NIEVAS LÓPEZ DE GOICOECHEA: *Muchas gracias, señora Presidenta. Ya buenas tardes. Agradezco al Consejero, señor Burguete, y al Director General, señor Ascunce, su larga comparecencia que, además, creo que era absolutamente necesaria, aunque lamentablemente y por lo visto la oposición sigue sin ser capaz de convencerse, y eso es lo que hay que asumir, desde que se inició esta legislatura y esa situación no va a cambiar, pues se explique lo que se explique, al final, la postura es de una cerrazón francamente desesperante, pero ésa es la realidad que nos toca vivir y yo solamente estoy en el convencimiento de que eso, lejos de reforzar su posición, la debilita y refuerza la de quien aquí explica los datos y de quién la sociedad percibe que está aportando soluciones novedosas y que tratan por lo menos de buscar y de paliar los problemas. Estamos hablando, aunque parezca lo contrario, de una cuestión que ha salido en un titular de prensa erróneamente, que lo plantean mal, lo que pasa es que supongo que la oposición que hace política de campanario se agarra al clavo ardiendo de un titular porque le conviene, y entonces luego se queja y no participa en el debate.*

La señora Acedo lo tiene muy fácil, hay una cifra que le puede servir de gran ayuda para que no tenga tantos problemas, que empieza por 8, 848 4270... y ya le diré al final los otros dos números, que es el teléfono de la consejería. Si tiene usted un problema con los plazos, si su partido político tiene un verdadero interés en participar en el debate no puede plantearnos con un mínimo de seriedad para que creamos que no ha sido posible porque la documentación se le ha remitido a usted en la fecha de septiembre. Ciertamente, una oposición que quiere participar de verdad en el debate político tiene una fórmula tan fácil como ésa, y que ha utilizado todo el mundo, esté en el Gobierno o en la oposición. Por lo tanto, ciertamente, trasladar aquí un debate de falta de información u ocultamiento porque se puede vislumbrar que, si no, va a salir reforzado el Consejero, pues francamente a nosotros nos parece una oposición poco aceptable.

Estamos hablando y al final hablamos del concurso de suelo, y creo que todos tenemos claro que estamos hablando de eso, aunque el periódico no lo mencionara en su momento, y puede haber más o menos acertadas valoraciones políticas, pero, desde luego, estamos hablando de eso, de ese concurso de suelo, y todos los que formaban parte de la oposición lo valoraron como positivo, como idea positiva, a lo mejor en el convencimiento de que no iba a ser posible llevarlo a cabo y ahora que se ve que es posible llevarlo a cabo y están diciendo que unos señores van a venir a ofrecer tres millones de metros de cuadrados pues resulta que hay que buscar la fórmula para que eso no salga adelante. Yo no me puedo creer que ustedes no quieran que salga, no me lo puedo creer, no puedo hacer ese planteamiento, a lo mejor resulta que ustedes están internamente deseando que no salga, yo me niego a creer eso. Y, desde luego, qué casualidad que son los promotores y constructores, y dice que se suben a la ola, señor Jiménez, peor es que fueran concejales o sindicalistas los que hicieran ese ofrecimiento, porque estos señores se dedican a esto; dicen que se han subido a la ola viendo que el Gobierno va a hacer mucha VPO, pues menos mal que se suben a la ola, pues menos mal que se han subido a la ola, podrían

haber optado por no hacer nada, podrían haber optado los constructores y promotores por mantenerse al margen, pues en ese caso habría habido dificultades en esta Comunidad para hacer VPO. Pero aquí todo el mundo va a hacer negocio y hace muy bien, eso es muy lícito, ése es su objetivo. Y si ven que el Gobierno les va a llevar a hacer VPO porque los planeamientos ya exigen un mínimo un 50 por ciento, como dice el Consejero perfectamente, y desde la Consejería cuando se negocia se intenta elevar ese porcentaje siempre, pues los promotores y constructores van a ganar dinero, que es su obligación, en donde está la promoción. Eso quiere decir que se está haciendo mucha VPO en Navarra. Yo no sé si hay promotores y constructores en otras comunidades autónomas –limítrofes o lejanas– yéndose como aquí en Navarra a esta cuestión, no tendrán necesidad, si no tienen necesidad, ¿para qué?, aquí sí, por lo tanto, me parece francamente llamativo que alguien ponga en cuestión que sean ellos los que oferten, pues menos mal, lo raro es cuando hay otro tipo de agentes sociales que se meten en este tipo de cuestiones que no es su objeto social, pero, bueno, como eso también está asumido en esta Comunidad, pues tampoco pasa nada, eso es verdad.

Y, claro, todo lo que tenía de bueno el concurso en junio, que no suscitó gran controversia en ninguno de los portavoces de la oposición, lo tiene ahora, y hace muy bien el Consejero en ponderar que esto es más transparente que la adjudicación directa, porque yo no le aconsejaría al Consejero, que además es miembro del partido al que yo pertenezco, que pretendiera decir que van a hacer adjudicación directa como se hizo en el año 89 con el Gobierno de Urralburu, porque las palabras transparencia y Urralburu en esta Comunidad son incompatibles, esas palabras son absolutamente incompatibles, entonces, es mejor, desde luego, obviar esas referencias porque las circunstancias así lo han puesto, y desde luego trasladarlo a lo que la gente entiende claramente que es transparente y es el concurso, por lo tanto, ahí nosotros aceptamos como positivo que se oigan rumores de que alguien va a intentar ofertar un suelo.

Y respecto a todas las referencias a ordenación del territorio, como ustedes nunca van a confiar en la actuación del departamento, están en la situación contraria que tiene este portavoz, que, desde luego, está convencido, porque los hechos así lo garantizan, de que se va a hacer un desarrollo ordenado, se va a hacer un desarrollo claramente controlado y tutelado desde el poder público, desde los organismos públicos y desde la Administración Pública. ¿Que en su momento se hiciera o no se hiciera?, pues hay versiones de cómo se hizo el desarrollo urbanístico del este de Pamplona que usted dice, porque el este es Gorraiz y era y, efectivamente, Mendillorri, pero el este es grande, entonces, conviene conocer la intrahistoria de los desarrollos urbanísticos, que nadie ha puesto nunca en duda la cuestión, pero conviene que en esta Comunidad la transparencia sea un punto fundamental de cualquier actividad pública, ¿que hay otras que también lo sean y que no pongamos en cuestión? Pero ésta de verdad objetivamente es transparente, porque habría que oír si alguien decide adjudicar directamente un suelo y alguno de los posibles compradores o beneficiarios de suelo estuviera afiliado para su desgracia a uno de los partidos del Gobierno. Ciertamente para evitar eso, antes de ponerse en esa situación, mucho mejor es el concurso, que es mucho más transparente.

Y no conviene decir nada más dada la hora, pero es que aquí algunos no se convencerán jamás. El señor Jiménez no se convencerá tampoco nunca, porque usted estaba a punto de convencerse porque quería un artículo en la ley de vivienda que dijera que iban a hacerse 13.000 viviendas de VPO, aunque esa cifra ya se ha quedado casi ridícula, y tampoco le sirvió para votar la ley de vivienda, pero, ojo, se incluyó un artículo que dice eso en una ley, que si estuviera aquí el señor Izu nos diría que menudo disparate, y con razón, pero se incluyó a cambio de nada, porque no apoyaron la ley, pero en todo caso esa cifra resulta que casi la vemos ridícula, y hace dos años nos parecía la clave de la vivienda pública en esta Comunidad.

Por lo tanto, concluyo diciendo simplemente que nos parece un acierto, que ojalá se cumplan esas previsiones de que los constructores y promotores, que son los que se dedican a estas cuestiones, van a ofertar suelo, en el convencimiento de que eso se hará en concurso. Y en el convencimiento de que eso se va a hacer bajo la tutela pública en su desarrollo. Las explicaciones concretas sobre el concurso ya las ha dado usted, señor Consejero, perfectamente, y el que no las quiera entender no las va a entender nunca, por tanto, creo que la cuestión está perfectamente clara.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señor Pérez-Nievas. Tiene la palabra el señor Ramirez.*

SR. RAMIREZ ERRO: *Muchas gracias, señora Presidenta. Arratsalde on o buenos días a todos. Especialmente damos la bienvenida al señor Consejero y al Director General por la información que nos han facilitado. Coincidimos con alguna valoración que ha hecho el señor Consejero respecto a que es necesario que tanto el Gobierno de Navarra como el Parlamento de Navarra estén activos en la consecución o en el logro de que el derecho de todos los navarros y todas las navarras a tener una vivienda digna se*

pueda cumplir y que se pongan los medios adecuados al respecto. Nosotros apoyamos y en su día también consideramos positivo los convenios llevados a cabo por su Gobierno y fomentados con diferentes ayuntamientos, como también nos pareció positivo, y ésa es una de las cuestiones fundamentales que voy a querer explicar, y le preguntaré sobre ello, un instrumento más para poder incidir en uno de los fundamentales y principales factores que afectan al problema de la vivienda, y es el suelo. Nosotros consideramos que era un instrumento que podía ser positivo por varias razones, primero, porque tampoco sabíamos el resultado que podía tener, creo que usted quizás tampoco, o quizás usted ya sabía que podía haber este tipo de oferta desde Guenduláin. Yo le digo sinceramente que lo desconocía, no sé si usted conocía efectivamente que había esta posibilidad, puede pensarse que sí dado que atinó muy bien en el precio, un precio que a muchos nos pareció realmente sorprendente y positivo que se plantease desde el Gobierno de Navarra, un precio que parece ser asequible, sobre todo si lo comparamos con otros, pero sobre todo también pensábamos que era una fórmula más porque nosotros estamos en el convencimiento de que el Gobierno de Navarra tiene sus mecanismos para ello y estamos hablando de Nasursa, que le voy a preguntar a ver qué pinta en todo esto, si realmente va a cerrar, porque no tiene ningún sentido y no sirve para nada, más que para que haya consejeros que cobren dietas –no sé si cobran dietas o no–, en fin, que me explique cuál es el papel de Nasursa en esta cuestión del suelo, porque, al parecer, el protagonismo esencial recae en este concurso de suelo, que, insisto, y vuelvo al principio, consideramos que es un instrumento más porque hay suelos que pueden ser interesantes, y el Gobierno tiene capacidad para incidir en ellos, que pueden estar por encima de los 30 euros por metro cuadrado, y que el Gobierno tiene que tener capacidad y posibilidad de incidir, de comprar y de adquirir suelo a mayor precio que esos euros señalados, porque puede ser que encaje mejor en un planeamiento, que encaje mejor en un equilibrio territorial, encaje mejor en una ordenación de servicios y dotaciones, etcétera, y podamos hacer que en el futuro no sólo solucionemos un problema de la vivienda consiguiendo suelo barato, sino que también articulemos una sociedad coherente, una ciudad equilibrada y que todos los ciudadanos tengan los servicios que se merecen.

Eso me parece importante y por eso en el debate de presupuestos nosotros quisimos ampliar y que la partida para compra de suelo fuese mayor. Pensamos que el Gobierno de Navarra tiene que hacer más esfuerzos, cierto es que ustedes en el Gobierno tienen problemas presupuestarios y cierto es que van a tener problemas, pero, señor Consejero, no abandonen la idea de comprar suelo más caro que a 30 euros el metro cuadrado si ello va en la línea de conseguir lo que antes mencionaba, una habitabilidad, unos núcleos residenciales más equilibrados, más coherentes y que tengan coherencia –valga la redundancia– con las planificaciones que hasta ahora se han realizado en este Parlamento y también en su Gobierno.

Nosotros vamos a ser prudentes y no vamos a calificar ni a entrar a hacer una valoración estricta de la operación. Esperaremos al día 26 de octubre, esperaremos y estaremos atentos a ver qué otras ofertas puede haber y nos gustaría comprobar que la sospecha o la intuición que puede crearse de que primero fue la oferta de Guenduláin y luego el concurso es una sospecha vacía, es una intuición equívoca, ya que efectivamente tenemos nuevas ofertas, se ve que eso ha activado en general el movimiento de venta de suelo y con ello podemos conseguir algo que para Eusko Alkartasuna es muy importante, que es que desde el Gobierno de Navarra, desde las arcas públicas, desde las instituciones públicas y desde la gestión pública tengamos y podamos incidir en el tema de la vivienda, porque para nosotros es una cuestión fundamental. Eskerrik asko.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señor Ramirez. Vamos a proceder a un receso de dos minutos.*

(SE SUSPENDE LA SESIÓN A LAS 15 HORAS Y 15 MINUTOS.)

(SE REANUDA LA SESIÓN A LAS 15 HORAS Y 20 MINUTOS.)

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Reanudamos la sesión. Tiene la palabra el señor Consejero.*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Burguete Torres): *Muchas gracias, Presidenta. Agradezco las intervenciones de todos los comparecientes a lo largo de esta mañana, especialmente las de los grupos que sustentan al Gobierno, que yo creo que han entendido fielmente los parámetros en los que se ha convocado el concurso así como las explicaciones que se han dado. Siento que no hayamos tenido la capacidad de poder convencer con nuestras argumentaciones y nuestras explicaciones en algunos de los aspectos menos conocidos de esta situación, pero, en todo caso, quiero decir que la afirmación del señor Jiménez de que la hipotética oferta de Guenduláin no atiende a ninguno de los objetivos planteados en el concurso, yo no la puedo compartir de ninguna de las maneras, pues, efectivamente, si es que se desarrolla una oferta en los términos que se ha anunciado a los medios de comunicación, como*

es la que estamos conociendo día tras día, yo creo que cubre muchos de los objetivos que nos habíamos planteado en este desarrollo, y evidentemente puede caber que la oferta no encaje dentro del modelo en los términos que se presente, por tanto, yo no he dicho en ningún caso que esta oferta vaya a ser aceptada incondicionalmente por el Gobierno, sino que he dicho que esperaremos a ver y que a partir de ahí y viendo los términos en los que se presente la oferta, se valorará en su justa medida y se podrá aceptar o no, como cualquiera de las demás ofertas que se puedan plantear.

Tampoco puedo compartir, por falso, que se diga que en este caso la Asociación de constructores y promotores lidera la ordenación territorial de esta Comunidad; creo que ésa es una afirmación absolutamente falsa, por lo menos desde nuestro punto de vista, porque, en todo caso, si esta oferta se confirma estará delimitada dentro de los parámetros que el propio concurso había marcado. El Gobierno era plenamente consciente de en qué terrenos dentro de la comarca de Pamplona podía estar dispuesto a ser propietario, por lo tanto, no cabe la explicación de que esta iniciativa surja de la Asociación de constructores y promotores y que hayan sido ellos los que hayan liderado este expediente, en absoluto. Esta iniciativa la convoca el Gobierno con unas delimitaciones que, como he señalado reiteradamente, son las superrondas contempladas en las NUC, y ahí el Departamento de Ordenación del Territorio ha entendido que todos los suelos que están dentro de esa delimitación son usos susceptibles de reclasificar y, por tanto, desarrollar una política de vivienda protegida en esta Comunidad.

Se dice que qué pasa con los terrenos en la continuidad de Zizur, pues, claro, con ese planteamiento, señor Jiménez, lo mejor sería que no hubiésemos convocado el concurso. Siempre va a haber, por grande que sea la superficie, incluso saliendo de los límites de la Comunidad Foral, algún espacio anejo al espacio delimitado del concurso, siempre. Entonces, si a usted lo que le preocupa realmente es eso, nos tendría que haber dicho que no considera oportuno ni conveniente ni necesaria la convocatoria del concurso, pues siempre va a haber un terreno que se va a quedar fuera de la oferta que cualquier propietario de suelo haga, que, por cierto, le recuerdo que el concurso marca que tienen que ser propietarios, yo no sé si serán propietarios o no, no sé si usted lo sabrá, si serán propietarios circunstanciales o no o si tendrán opciones de compra, tienen que venir con la propiedad del suelo al concurso, por tanto, no sé si serán propietarios circunstanciales, permanentes, transitorios, pero, en todo caso, propietarios, los calificativos se los dejo a usted, pero propietarios, no particulares con opciones de compra sobre unos terrenos, porque eso voluntariamente en el concurso se quiso evitar.

Y, como le digo, siempre habrá terrenos al lado, no en Guenduláin, en cualquier otra zona, no de Pamplona y la comarca, sino de Estella, de Tudela, de Zizur y en cualquier otro sitio. ¿Y qué va a ocurrir con los terrenos de alrededor? Pues en este momento el Gobierno ha iniciado ya lo que es la revisión de las Normas Urbanísticas Comarcales con el plan de ordenación territorial, y en ese análisis tendremos que delimitar el conjunto de la comarca, y tendremos que proceder a una reflexión profunda sobre la situación de la comarca, no sólo en cuanto a los usos residenciales o dotacionales, o equipamientos, etcétera, que también, sino también en el sentido del modelo de comarca o de área metropolitana que tenemos, siendo conscientes de que hay en este momento algunos ayuntamientos que tienen difícil viabilidad desde el punto de vista económico-financiero para salir adelante. Y ese debate y ese análisis lo tenemos que hacer como consecuencia de la elaboración del nuevo plan de ordenación territorial, que así lo confirma la Ley de ordenación del territorio, y donde realmente se dejarán sin efecto las NUC, porque ya están superadas, y tendremos que establecer un plan de ordenación territorial de la comarca, y ahí analizaremos todas las áreas calificadas por los ayuntamientos en su proceso de revisión, que ninguna de ellas está hoy contemplada en las NUC como tal, porque lo están haciendo en este momento las propias entidades locales de Navarra y tenemos que contemplar ésta u otras ofertas que hayan hecho que el Gobierno de Navarra sea propietario del suelo. Pero con ese criterio siempre habrá algún espacio anejo al límite o al espacio delimitado, y usted se puede preguntar perfectamente qué vamos a hacer con él.

Se dice, además, que éste va a ser un gran negocio para la ACP, yo le diré que igual que otras áreas residenciales importantes que se han producido en Navarra. El Gobierno era propietario de Mendillorri, el Gobierno era propietario de Sarriguren y vende en un concurso las parcelas a los propietarios, en un concurso, y en la segunda fase de Sarriguren, creo que más de ciento y pico proyectos de veintitantas empresas para poder comprar ese suelo que el Gobierno vende mediante concurso en Sarriguren. Yo creo que en algunas ocasiones no nos damos cuenta de cuál es el procedimiento que utilizamos. En Sarriguren el Gobierno es propietario del suelo y decide vender ese suelo en un concurso a los propietarios. Aquí estamos en la fase previa, el Gobierno quiere ser propietario del suelo y luego ya decidiremos cómo vendemos ese suelo que es propiedad del Gobierno a los promotores o constructores. Ése es el proceso, estamos en la previa, estamos haciéndonos con la titularidad del suelo y después decidiremos

cómo le vamos a vender ese suelo, que es propiedad del Gobierno, a los constructores y promotores para que hagan las viviendas como las han hecho siempre en la Comunidad Foral, y donde también participará Vinsa como promotor-constructor que es dentro de una empresa pública, como ha participado dentro de los aprovechamientos y las cesiones que se otorgan al Gobierno de Navarra. Ése es el proceso.

Dice usted que es un gran negocio para la iniciativa privada, pues como el que ha podido haber en Sarriguren o en Mendillorri, los promotores hacen sus números, con una serie de porcentajes que se aplican a las viviendas protegidas, con los parámetros que muy bien ha explicado la señora Acedo, y a partir de ahí, hay una repercusión por metro cuadrado o por vivienda, y los promotores vinieron con más de ciento y pico proyectos y más de veintitantas empresas a presentar sus proyectos para concursar en la fase de venta de los terrenos de Sarriguren para construir vivienda protegida. ¿Y habrán hecho negocio? Pues claro que lo habrán hecho, sólo faltaría. Pero a nosotros lo que nos importa es cuál es la delimitación, cuál es el desarrollo que ahí se va a plantear, cómo y de qué manera, cuál es el número de viviendas, y luego ya quien vaya a construir las viviendas nosotros lo tendremos en cuenta, pero en este caso es una cuestión menor. Nosotros no tenemos especial interés en si han de ser unas u otras empresas, pues las que sean construirán las viviendas que decida el Gobierno, con los parámetros que decida el Gobierno, con la urbanización que decida el Gobierno y con la titularidad por parte del Gobierno que en ese caso trasladaríamos a los propietarios del suelo, donde a la hora de vender las viviendas que construyen, a la hora de vender esas viviendas, ya les repercute el precio de suelo a cada una de las viviendas que él construya. Ése es el proceso. Por tanto, ¿gran negocio?, pues si usted considera que han hecho gran negocio, en Mendillorri o en Sarriguren pues parecido; con otros parámetros en cuanto a los precios, teniendo en cuenta que los módulos van evolucionando, etcétera.

Y al portavoz de Eusko Alkartasuna le agradezco su argumentación y su explicación, y, además, me congratulo por ello porque yo creo que ha sido prudente ya que con la información que en este momento tenemos todos creo que se aconseja ir esperando para tener una valoración más concreta y más fiable, incluso tomo nota de la recomendación de comprar suelo a más de 30 euros el metro, y me lo apunto. En todo caso, esperaremos al día 26 de octubre cuando en ese momento conozcamos las ofertas. Sabemos que son los particulares propietarios del suelo, que han ofrecido ese suelo al Gobierno de Navarra, y a partir de ahí vendrá un periodo de un par de meses o tres de análisis, de estudios, etcétera, con la intención, como he manifestado en otras ocasiones, de que para final de año, para enero del próximo año ya tengamos el concurso realmente resuelto y entonces ya sepamos cuál es la propiedad que corresponde al Gobierno dentro de esta fase de concurso, y entonces iniciaremos los estudios y trámites que son necesarios para ver qué podemos hacer en una vía de estas características, y ése es el modelo.

Entonces, garantizar o afirmar en este momento plazos creo que supone una temeridad, porque tendremos que hacer multitud de estudios, multitud de análisis, tendremos que analizar detenidamente todo lo que eso conlleva, etcétera. Y un dato: Sarriguren se compro por el Gobierno en el año 90, hoy, en 2005, se están desarrollando las viviendas; quince años después, por lo tanto, nosotros veremos si este proceso y este expediente lo podemos ir acompasando a la demanda de vivienda protegida, acompasando también a la revisión de los planeamientos urbanísticos con base en los suelos que se vayan sacando por estas entidades, pero, como digo, quince años de Sarriguren desde que el Gobierno es propietario hasta que se ha ejecutado completamente, por tanto, eso da una imagen de la dimensión real de lo que en este momento estamos hablando, y nos estábamos circunscribiendo a una superficie que puede rondar el millón de metros, con 5.200 o 5.300 viviendas en total en la urbanización, o sea que estamos hablando de una superficie de 3 millones de metros, donde, evidentemente, tendremos que hacer otro análisis territorial, dotacional, de equipamientos, etcétera, pues eso da también una imagen de los plazos y los tiempos en los que nos podríamos manejar. Pero, en todo caso, creo que en este momento lo más prudente para todos por lo menos para el departamento es no avanzarlos porque no tenemos datos realmente de lo que eso puede suponer, y las circunstancias y los acontecimientos nos irán marcando los plazos en cada momento. Gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señor Consejero. Señora Acedo, tiene un minuto, si quiere matizar o aclarar algo.*

SRA. ACEDO SUBERBIOLA: *Gracias, señora Presidenta. Únicamente porque me ha sorprendido la actitud indigna, a mi modo de ver, del Consejero respecto a la falta de respeto e incluso al ataque personal y profesional a esta Parlamentaria. Y lo digo porque, tergiversando mis palabras, me ha dicho que debo de ser experta en amañar concursos, y, desde luego, lo que yo creo es que el señor Consejero, a falta de argumentos, porque sabe que se le están planteando cuestiones a las que no sabe responder, con toda la educación con la que los demás hemos intentado tratar este tema*

y de interesarnos por el asunto, se nos responde de estas maneras, y lo único que tratábamos de decir es que un tipo de procedimiento u otro puede ser bueno o malo en función de cómo se lleve adelante y que no por eso el concurso es mejor que otro procedimiento. De ahí a hablar de amañar o no concursos y a decir lo grave que era que yo dijera eso, pues me parece que es salirse de la dinámica parlamentaria, salirse de un mínimo respeto y, desde luego, yo no soy experta porque, que yo sepa, en el Parlamento no tengo posibilidades de participación en ningún expediente de contratación y en mi vida profesional tampoco, algo con lo que yo no me he metido con el Consejero en absoluto, sino en una simple actividad parlamentaria, porque en mi caso yo puedo tener una actividad profesional pero deciden otras personas, que son las que realmente adoptan estas decisiones, y usted, por cierto, sí tiene mucha experiencia como Consejero y como alcalde. Gracias.

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Gracias, señora Acedo. ¿Desea responder?*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Burguete Torres): *Sí, simplemente para mostrar mis disculpas si la señora Acedo se ha sentido molesta con alguna de las afirmaciones que yo he hecho. Nada más lejos de la realidad, y al cabo de dos años de relación, yo creo que cercana en este Parlamento, usted me conoce y no he tenido en ningún caso la voluntad de faltarle al respeto. Puedo pensar incluso que tampoco lo he hecho hoy, pero si usted se ha sentido molesta por alguna de mis afirmaciones, yo le pido disculpas, aunque también le tengo que reconocer que yo también me he sentido molesto por alguna de las afirmaciones que usted ha podido hacer. Yo creo que no le he calificado de indigna en ningún caso, y en cuanto a lo que ha afirmado de que yo he dicho que es una experta, usted ha hecho una serie de afirmaciones sobre los concursos y el teledirigido de los concursos que he apuntado de su afirmación, y si eso le ha molestado, yo le pido disculpas, como no puede ser de otra manera, pero también sea usted consciente de que en algunos casos, cuando se hacen afirmaciones del tenor que usted ha hecho hoy, pues también es posible que los demás intentemos defendernos.*

Yo creo que el concurso y la contratación directa son dos sistemas perfectamente válidos y perfectamente legales y lo que no vale es dar la imagen de que ambos procedimientos se pueden manipular o se pueden dirigir por la Administración para conseguir un fin. Yo creo que eso tampoco es aceptable, y eso es lo que usted ha dicho literalmente, y como consecuencia de esa afirmación yo le he dicho que en este caso el Consejero no es ningún experto en teledirigir los concursos y le he dicho que no sé si usted es una experta o no, que es la que lo ha dicho, que si es capaz, que si es posible, que tal vez en algún caso se pueden dirigir este tipo de procedimientos... Yo eso no se lo puedo aceptar, pero, en todo caso, el señor Jiménez ha dicho que a mí los promotores se me han subido a la chepa y yo no me he considerado insultado ni he considerado que me haya faltado al respeto porque me haya llamado cheposo, creo que estamos en un debate parlamentario...

SR. JIMÉNEZ HERVAS: *Le pido disculpas, si se ha sentido molesto.*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Burguete Torres): *Yo le pido disculpas a la señora Acedo y, además, la animo a que siga con el ánimo y la beligerancia dialéctica y política en esta Comisión porque le he de reconocer que supone para mí un atractivo el que usted se estimule con este Consejero con las diferentes comparecencias que venimos haciendo.* (RISAS)

SRA. PRESIDENTA EN FUNCIONES (Sra. Sanzberro Iturriria): *Vamos a dar por concluida la sesión. Agradecemos la presencia del señor Consejero y del Director General así como el trabajo de sus señorías, que creo que nos hemos ganado un descanso. Gracias.*

(SE LEVANTA LA SESIÓN A LAS 15 HORAS Y 35 MINUTOS.)