



# NAFARROAKO PARLAMENTUKO

## ALDIZKARI OFIZIALA

---

IX. legegintzaldia

Iruña, 2018ko martxoaren 19a

34. ZK.

---

### A U R K I B I D E A

G SAILA:

**Txostenak, deialdiak eta Parlamentuko informazioa:**

—Lizarrako Udaleko Oncineda alderdiko desjabetze-hitzarmenei buruzko fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina (2. or.).

---

**G saila:**  
**TXOSTENAK, DEIALDIAK ETA PARLAMENTUKO INFORMAZIOA**

---

## **Lizarrako Udaleko Oncineda alderdiko desjabetze-hitzarmenei buruzko fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina.**

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2018ko otsailaren 19an eginiko bilkuran, Eledunen Bartzarrari entzun ondoren, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Kontuen Ganberak fiskalizazio-txostena egin du, Lizarrako Udaleko Oncineda alderdiko desjabetze-hitzarmenei buruzkoa.

Nafarroako Kontuen Ganbera arautzen duen abenduaren 20ko 19/1984 Foru Legearen 8.c) artikuluari dagokionez Nafarroako Parlamentuko Erregelamenduaren 205. artikuluan ezarritakoarekin bat, hona hau ERABAKI DA:

**1.** Txosten horren edukiaren jakinaren gainean dagoela adieraztea.

**2.** Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin agintzea.

Iruñean, 2018ko otsailaren 19an

Lehendakaria: Ainhoa Aznárez Igarza

## **Lizarrako Udaleko Oncineda alderdiko desjabetze-hitzarmenei buruzko fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina**

### **AURKIBIDEA**

- I.** Sarrera (3. or.).
  - II.** Lizarrako Udaleko Oncineda alderdiari buruzko hirigintzako desjabetze-hitzarmenak (4. or.).
    - II.1.** Oncinedako hirigintzako desjabetze-hitzarmenen oinarrizko ezaugarriak (4. or.).
    - II.2.** Oncineda parajearen desjabetze-hitzarmenei buruzko egitate nagusien deskribapen kronologikoa. (5. or.).
    - II.3.** Oncinedako desjabetze-hitzarmenen eta haien eranskinen izapidetzeari eta onepenari buruzko gogoeta juridikoak (12. or.).
  - III.** Desjabetze-hitzarmenen eta haien eranskinen izapidetzean eta onestean legedia betetzeari buruzko iritzia (15. or.).
  - IV.** Gomendioak (18. or.).
- Behin-behineko txostenari aurkeztutako alegazioak (19. or.).
- Aurkeztutako alegazioei Kontuen Ganberak emandako erantzuna (31. or.).

## I. SARRERA

2017ko urtarrilaren 25ean, Lizarrako Udaleko Osoko Bilkurak erabaki zuen Nafarroako Kontuen Ganberari txosten bat eskatzea "Lizarrako kirol hiriaren proiektua ezartze aldera, Oncineda alderdiko lurak eskuratzeko izenpetutako desjabetze-hitzarmen guztien gaineko espedienteari buruz". Eskaera hori Nafarroako Toki Administrazioari buruzko 6/1990 Foru Legearen 348.c) artikulua babesean egin da.

2017ko urriaren 27an, EH Bildu Nafarroa talde parlamentarioak eskaera bat aurkeztu zion Parlamentuko Mahaiari eta Eledunen Batzarrari, Kontuen Ganberak "izaera bereziz eta urgentziaz fiskalizazio-txosten bat egin zezan Lizarrako Oncinedako hirigintza-proiektuaren berezko fase guztien legezketasunaren kontrolari buruz, arreta bereziz aztertuz legeetan ezarritakoaren arabera ote zen proiektua garatu ezean enpresei eta partikularrei konpentsazioak ordaindu behar izatea ezartzen zituzten eranskinen sinadura".

2017ko azaroaren 6an, Nafarroako Parlamentuko Eledunen Batzarrak, EH Bildu Nafarroa taldearen aurreko eskaria aintzat hartuta, erabaki zuen Nafarroako Kontuen Ganberari eskatzea "fiskalizazio-txosten urgente bat egin zezala Lizarrako Oncinedako hirigintza-proiektuari buruz".

Nafarroako Kontuen Ganbera arautzen duen abenduaren 20ko 19/1984 Foru Legeari jarraituz eta aurreko eskari horiek kontuan hartuta, lan hori, Oncinedako hirigintzako desjabetze-hitzarmenaren izapidetzeari eta onesteari buruzkoa, Kontuen Ganberaren 2017ko ekitaldirako jarduketaren programan sartu zen.

Zehazki, lanaren helburua da iritzi bat ematea fiskalizazio-iritzi bat ematea honako honetan legedia bete izateari buruz: "Lizarrako Udalak eta bederatzi pertsona fisiko eta juridiko pribatuk Oncinedako parajea dela-eta izenpetutako bederatzi hirigintza-hitzarmenaren eta sei eranskinen izapidetze- eta oneste-prozedura araudiaren arabera izatea".

Gure jarduketarako aurreikusitako aldia, funtsean, 2006tik 2008ra doa. Hala eta guztiz ere, txostena egin aurreko datara arte dagoen egoera deskribatu dugu, bai eremu juridikzionalan, bai eremu administratiboan.

Zehaztu beharra dago jarduketa hori egin dugula soilik kudeaketa ekonomiko-finantzarioa kontrolatzaren ikuspuntutik, ardatz hartuz bai hitzarmenaren eta haien eranskinen izapidetze- eta oneste-prozedura, bai horiek udal ogasunean izan duten ondore ekonomikoa ere, betiere dagozkien organo juridikzionalak edo aholkularitza-organoez irizpena eman duten edo/eta irizpena ematekotan dauden espedientei buruzko kalifikazio juridikoetan sartu gabe edo halako kalifikaziorik egin gabe.

Txostena lau ataletan dago banatuta, sarrera hau barne. Bigarrenetan, honako hauek ageri dira: aztertutako hitzarmenaren deskribapen bat, haiek direla-eta izan diren gertakari nagusiak eta izapidetzeari eta onesteari buruzko gogoeta juridikoak. Hirugarrenean, hitzarmen horiek izapidetzerakoan legezketasuna betetzearen fiskalizazioari buruzko iritzia ematen dugu; azkenik, laugarrenean, ganbera honen gomendioak jaso ditugu.

Landa-lana 2017ko abendutik 2018ko urtarrilera bitartean egin du legelari batek eta auditoriari batek osatutako lantalde batek, Kontuen Ganberako zerbitzu administratibo eta informatikoen laguntzarekin.

Jarduketa honen emaitzak aditzera eman zitzaizkion Lizarrako egungo alkateari, bai eta aztertutako aldian kargu horretan egondako bi pertsoneri ere, kasua bazen egokitzat jotzen zituzten alegazioak aurkez zitzaizkion, Nafarroako Kontuen Ganbera arautzen duen 19/1984 Foru Legearen 11.2 artikuluan ezarritakoari jarraituz. Epea iraganda, Lizarrako Udaleko alkate ohi Begoña Ganza Bernaola andreak eta M<sup>re</sup> José Fernández Aguerri andreak alegazioak aurkeztu dituzte.

Eskerrak ematen dizkiegu Lizarrako Udaleko langileei, lan hau egiteko emandako laguntza-rengatik.

## **II. LIZARRAKO UDALEKO ONCINEDA ALDERDIARI BURUZKO HIRIGINTZAKO DESJABETZE-HITZARMENAK**

### **II.1. ONCINEDAKO HIRIGINTZAKO DESJABETZE-HITZARMENEN OINARRIZKO EZAUGARRIAK**

Hirigintzako hitzarmena partikularrek hirigintza-jardueran parte-hartzearen adierazpena da, eta hirigintza-zuzenbidearen esparruan borondate batzuen artean lortutako akordioan datza; borondate horiek administrazio publikoek eta hirigintza-eskubide edo -interesen jabe diren pertsona fisiko edo juridiko pribatuek adierazitakoak dira.

Nafarroan, Hirigintzako hitzarmenak Lurralde Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 23. artikulutik 26. artikulura araututa daude, eta funtsean honako arau hauek bete behar dituzte:

a) Hitzarmenaren helburuak aldeek konpromisoa hartzeko daukaten gaitasunaren eta esku-menaren arabera izan behar du, eta bereziki eskatzekoa izanen da Administrazio Publikoaren kasuan

b) Hitzarmenaren edukia eskatzen dituen edo hirigintzako araudiak zein aplikatzekoak diren bestelako arau sektorialekin berariaz eta zuzenean eska ditzaketen prozedurazko arauetara eta arau substantiboetara errespetua.

c) Lehentasuneko arreta ematea interes orokorrari, zeina akordioaren ardatza izanen baita.

d) Jaso diren eta ezarritako estipulazio eta epeen arabera bete diren elkarrekiko kontraprestazioen legezotasuna eta oreka.

e) Gardentasun, publizitate eta administrazio onaren printzipio orokorrak betetzea hitzarmenen kudeaketan.

Oncinedako hitzarmenak sortu ziren Udalak lurra behar zituelako paraje horretan kirol hiri bat egiteko. Horretarako, izan ere, hirigintza-aldaketa bat erabaki zuen Udalak eta desjabetzea ezarri zuen jarduketarako sistema gisa.

Lizarrako Udalak eta partikularrek sinatutako hitzarmenen edukia erreparatuta, azken horiek "mistoak" direla esan daiteke; hau da, halakotzat hartzen dira eragina dutelako bai "hirigintza-planeamenduan" –islatzen baitute etorkizuneko Udal Planean sartu beharra dagoela sistema orokorrera bideratutako lur guztiak Ibarra sektoreari atxiki behar zaizkiola eta gutxieneko bizitegi-eraikigarritasun gordin bat esleitu behar zaiela–, bai "kudeaketa" fasean ere, zeren eta haien xedea kudeaketa eta exekuzioa arintzea baita.

Lursail horien kontraprestazio gisa, hasiera batean bi aldeek desjabetzearen balio justu moduan itundu edo hitzartu zuten Udalak bizitegi-erabilerako lurzati batzuk, udalerriko beste hirigintza-sektore batean garatu beharrekoak, ematea edo truketzea, eta hitzarmenaren testuetan gutxieneko ezaugarri edo baldintza tekniko eta hirigintzako batzuk ezarri ziren, exigitu beharrekoak; geroztik, zenbait partikularrekin hitzarmenaren eranskin batzuk hitzartu ziren, zeinetan zehatz kuantifikatzen baita aipatutako etorkizuneko lursailen metro koadro bakoitzaren prezioa.

Udalak etorkizuneko lursailen entrega gauzatzeko epeei dagokienez, hitzarmenetan lau urteko epea ezarri zen, hitzarmenaren sinaduratik kontaktzen hasita; epe hori iraganda, aipatutako entrega egiten ez bada, desjabetuak balio justuaren espedientea hasteko eskatu ahalko du; hau da, desjabetutako lursailak diruz ordaintzeko. Hitzarmenaren eranskinetan, gehienez ere zortzi urteko epea ezartzen da entrega horretarako, kasuko hitzarmena sinatzen denetik kontaktzen hasita.

Azken batez, desjabetze-hitzarmenez ari gara, eta haietan ezartzen da etorkizuneko lursail bat entregatuko dela, balio justuaren eta ordainketaren ondoretarako. Hitzarmen horiek izaera administratiboa dute, eta garrantzi erreala dute, zeren eta beraiekin ekartzen baitute jabetza pribatuko lurzorua jakin batzuk Udalarari transmititzea, haien truke beste sektore bateko hirigintza-aholkuak ematearen aitorpena emanez.

Zehaztu beharra dago ezen txosten hau idazteko datara arte ez dela inongo lurren trukaterik gauzatu edo zehaztu, ez eta balio justuaren inongo ordainketarik ere.

Azkenik, esan beharra daukagu Udalak gaur egun ez duela aurreikusten aipatutako kirol hiria eraikitzea, eta horretarako bideragarritasun ekonomikoaren falta alegatzen duela, bereziki finantzaketa-zailtasunak direla eta. Horri buruz, aipatu beharra daukagu kirol hiria eraikitzearen kostuaren aurreikuspenak 22 milioi eurokoak zirela.

Txosten hau idazteko egunera arte, Udalak azpiegitura honetan eta aztertutako desjabetze-prozesu osoan 940.400 euro gastatu ditu guztira. Zenbateko horretatik, 790.524 euro kirol hiriaren proiektua idazteko ordainsariei dagozkie –2005eko abenduaren eta 2006ko maiatzean ordaindu ziren–, 32.505 euro, berriz, aholkularitza teknikoaren gastuari dagozkio, eta gainerakoa, azkenik, bestelako gastu batzuei (eraikuntza- eta landare-elementuengatik kalte-ordainak, prentsa, ohar soilak eta abar).

Ukitutako arloen egungo hirigintza-egoerari dagokionez, honako hau aipatu beharra daukagu:

- Oncineda. Indarreko udal planean, kirolerako sistema orokor gisa kalifikatuta dago (lurzoru urbanizagarri sektorizatua), "Ibarra" banaketa-arloari atxikia.
- Ibarra sektorea. Plan partzialaren eta birzatatze proiektuaren idazketa izapidetze-fasean dago.

## II.2. ONCINEDA PARAJEAREN DESJABETZE-HITZARMENEI BURUZKO EGITATE NAGUSIEN DESKRIKAPEN KRONOLOGIKOA.

Ondoren, lan honen xedea dela-eta gertatu diren egitate garrantzitsuenak aurkeztuko ditugu, Udalak emandako informazioari eta dokumentazioari jarraituz:

- Lizarrako Udalak erabaki zuen desjabetze-bidea erabiliz Oncineda alderdian zeuden lursailak eskuratzea, Udalaren kirol hiria bertan ezartzeko.

• Udalak, bere udal plana izapidetzen eta onesten zen bitartean, une hartan indarrean zen 1995eko udal planaren aldaketa puntual bat landu eta izapidetu zuen; aldaketa horren helburua zen guztira 100.304 m<sup>2</sup>-ko azalera bat, ordura arte lurzoru urbanizaezina zena, aipatutako Oncinedako alderdian kokatua, kirol erabilerarako ekipamenduetarako sistema orokor gisa sailkatzea eta kalifikatzea. Planeamenduaren aldaketa hori behin betiko onetsi zen Ingurumeneko, Lurraldearen Antolamenduko eta Etxebizitzako kontseilariaren irailaren 12ko 509/2005 Foru Aginduen bidez.

Aipatutako aldaketak proposatzen duen jarduketaren sistema desjabetzearena da –egin nahi den jarduketaren interes publikoan eta sozialean oinarritua– "aldean artean adostasunik ez badago lursail horiek erosketaren edo trukearen bitartez eskuratzeko".

Honako lurzati hauek sartzen dira:

a) Lizarrako katastroko 4. poligonoko 103, 191, 406, 407, 408, 409, 410, 411 eta 420. lurzatiak. Lurzati horiek jabetza pribatukoak dira, eta 89.538,75 m<sup>2</sup>-ko azalera dute.

b) Lizarrako Udalaren herri-lurren titulartasuna duten 4. poligonoko 401, 412 eta 424. lurzatiak, 5.215,7 m<sup>2</sup>-ko azalera dutenak.

- Udalaren Osoko Bilkurak, 2005eko apirilaren 7an egindako bilkuran, honako hau erabaki zuen:

*"Tokiko Gobernu Batzarrari eskuordetzea Oncineda alderdiari buruzko Lizarrako HAPOaren aldaketaren hasierako onespeneraren esparruko ondasun eta eskubideak eskuratzeko eskudantzia –aldaketa hori egin zen bertan udalaren kirol instalazioak egiteko, eta 2004ko azaroaren 4ko Osoko Bilkuran onetsi zen–, hain zuzen ere zenbatekoa dela-eta halakoak eskuratzeko Osoko Bilkuraren eskumenekoa denean, eta Osoko Bilkurak besterik onesten ez duen bitartean".*

- Udalaren 2006ko urtarrilaren 18ko erabakiaren bidez, une hartan aztertzen ari zen Udal Planaren Lurraldea Okupatzeko Estrategia eta Ereduaren (LOEE) aldaketa bat onetsi zen, Oncinedako kirol eremuko lursailak Ibarako bizitegi-sektoreak etorkizunean izanen zuen garapenera atxikitzeko, sistema orokor atxiki baten gisara, "desjabetze-prozesuaren kudeaketa errazagoa" bideratze aldera.

- 2006ko apirilean, Lizarrako Udalak eskatuta, "Oncineda" ekipamenduetarako sistema orokorra osatzen zuten lursailen balorazio teknikoko txostena eman zuten kanpoko aholkulari batek. Balorazio-txostenaren xedea da "aipatutako lurzatiei balio justua ezartzea, desjabetze-prozedura hasi ahal izateko behar zen aurrekontu-partida esleitze aldera". Ateratzen den balorazioak aipatutako azalera hartzen du  $-94.754,45\text{m}^2$ , herri-lurrak barne-,  $43,94 \text{ €/m}^2$ -ko prezioan, eta guztira 4,16 milioi eurokoa da.

- 2006ko maiatzaren 4an, okupatu beharreko ondasun eta eskubideen zerrenda onetsi zuen Tokiko Gobernu Batzarrak, eta urgentziatzko deklarazioa eskatu zuen, desjabetu beharreko ondasunen okupazioaren ondoretarako. Hartara, espediente administratiboa ireki zen, arestiko lurzatiei dagokien aipatutako alderdian kokatutako lursailak erosteko, baina espedienteak ez zituen lurzati guztiak hartu.

- 2006ko otsailaren 17tik 2007ko maiatzaren 14ra, Oncinedako lurzoruen jabeekin, guztira bederatzirekin "Nahitaezko desjabetzerako hirigintza-hitzarmena, okupazio akta, balio justuari buruzko elkarrekiko adostasuna eta ordainketa" sinatu ziren; haietan, "bi aldeek adiskidetasunezko konponbide batera iristeko erakutsitako borondatea dela-eta, Udalaren kirol eremuaren proiektuari atxikitako lursailen desjabetzeari dagokionez", honako erabaki hauek hartu ziren:

a) Hitzartutako balio justuaren ordainketa, hirugarren klausula, bizitegi-erabilera libreko lurzati eraikigarrien esleipenaren bitartez  $-ehuneko 75-$  eta prezio tasatuko etxebizitza babestuaren bitartez  $-ehuneko 25-$  egitea, etorkizuneko Ibarra sektorean, zehaztuz birzatatzearen ondoren lurzatiei gutxieneko eraikigarritasuna aitortuko zaiela  $-desjabetutako lurzoruen metro koadro bakoitzeko  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2-$ . Hau da, erabaki zen etorkizuneko hirigintza-aprobatxamenduen bidez ordaintzea.$

b) Laugarren klausulak honako hau dio:

*"Udalak desjabetutako lursailen jabetza eta edukitza hartzen zuen", eta "Udalaren jabetza-koak izatera pasatzen ziren... eta Udalak ordainduko zituen desjabetutako lursailari zegozkion gastu guztiak".*

c) Bosgarren klausulak aipatzen du desjabetuak balio justuaren ordainketa gisa onartzen duela hori, eta aipatzen du *"desjabetzea dela-eta besterik ez duela erreklamatzeko, afekzio-saria eta balizko berandutze-interesak ere ez, zeren eta desjabetutako azalerari dagokion balio guztia jasotzen baitu".*

d) Zortzigarren klausulan jabeari ahalmena ematen zaio Udalari eskatzeko balio justuaren espedientea has dezan  $-hau da, desjabetzea diruz ordain dezan-$ , baldin eta Lizarrako Hirigintzako Plan Orokorraren behin-behineko onespeneraren dokumentuak ez bazituen eskubide horiek aitortzen edo hitzarmena sinatu zenetik lau urte baino gehiago iragaten ziren Plan Orokorra behin betiko onestera iritsi gabe. Aitorpen hori bera ematen zen Plan Orokorra behin betiko onetsita lau urte iraganez gero hitzartutakoa gauzatzen duen birzatatze-proiektua behin betiko onestera iritsi gabe.

e) Gainerako jabeei zabaldu ahal zaizkie Udalak sailkapen bera duten lurzoruen beste jabe batzuekin izenpetzen dituen baldintza onenak (hamargarren klausula).

Hitzarmen horien testuaren idazkera berdin-berdina da jabe guztientzat, bakoitzaren eta lurzatiei identifikazioa kenduta.

Hitzarmen horiek orduko alkateak sinatu zituen, eta ez dago jasota Tokiko Gobernu Batzarrak haiek onetsi izanari buruzko erabakirik hartu zuenik. Udal teknikarien txostenik  $-txosten juridiko, hirigintzako eta ekonomikorik-$  ere ez zaigu aurkeztu, hitzarmen horiek justifikatzen dituenik.

Hitzarmenetatik batzuk Gobernu Batzarrak 2006ko maiatzaren 4ko erabakiaz onetsitako desjabetze-espedientea hasi baino lehen sinatu ziren.

Aurreko hitzarmenak ez daude Jabetzaren Erregistroan inskribaturik.

- 2007ko apirilaren 30etik maiatzaren 21era, Nafarroako Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak gutxienez ere bederlatzi epai eman zituen 509/2005 Foru Agindua deuseztatzen zutenak  $-foru agindu horren bidez, udal plana aldatzen zen, Oncinedako lursailari zegokie-$

nez-. Epai horiek aldaketaren errotiko deuseztasuna deklaratu zuten, parte-hartze publikoaren nahitaezko izapidea egin ez zelako. Epai horiek irmo bilakatu dira.

Epai horien aplikazioak aurreko desjabetze-hitzarmenen eraginkortasun-eza ekarri izanen zuen, berritu izan ez balira.

- 2007ko ekainaren 18an, Oncinedako kirol eremuaren plan berezia onetsi zen behin betiko, eta desjabetzea ezarri zen jarduketa sistema gisa.

- Nafarroako Administrazio Auzitegiaren martxoaren 3ko 1271/2008 Ebazpenaren bitartez Oncinedako udalaren kirol eremuaren plan bereziaren deuseztasuna deklaratu zen; deuseztasun horren oinarria zen Nafarroako Auzitegi Gorenak udal planaren aldaketarako espedientea deusez deklaratu zuela aurrez.

- Kanpoko aholkularitza-enpresaren –Udalak berak kontratatu zuen etxe hori– 2007ko martxoaren 20ko txosten bat badago, honako izenburu hau duena: “Oncinedako alderdian desjabetutako jabeen eskubideak eta Lizarrako Udalak eskuratutako lurzatieen eskubideak Lizarrako Jabetzaren Erregistroan inskribatzeko aukerari buruzko oharra”. Dokumentu horren arabera, bai esku-bideak, bai lurzatiak aipatutako erregistroan inskribatzeko, honako hauek eskatzen ditu erregistratzaileak:

- a) Desjabetutako lursailen eta etorkizuneko titular guztien adostasuna.
- b) Desjabetutako lursail guztien identifikazioa, katastrokoa ez ezik erregistrokoa ere.
- c) Etorkizuneko lursaila entregatzeko gehieneko epe bat aipatzea.
- d) Etorkizuneko lursailaren balorazioa.
- e) Etorkizuneko lursailaren erabilera zehaztea.
- f) Foru Ogasunarekiko betebeharren likidazioa.

Horretarako, kanpoko aholkularitza-enpresak dokumentu-eredu bat landu zuen, “Hirigintza-hitzarmenaren ERANSKINA” deitutakoa, zeina hitzarmenen titular guztien izenpetu behar baitzuten. Eredu hori sinatutako eranskin guztiei aplikatu zitzaizkien. Halaber, berriz ere esaten da prezioaren zehaztapena behar zela Foru Ogasunari zegozkion zergak ordaintzearen ondoretarako.

Erregistroaren aurreko betekizun horiek ez daude dokumentu bidez jasota udal artxiboetan.

- Hirigintza-aldaketaren deuseztasunari buruzko aurreko erabaki judizialak gorabehera, Lizarrako alkateak eta ukitutakoetatik batzuek –2007ko maiatzaren 14tik 2008ko apirilaren 28ra– dokumentu batzuk sinatu zituzten, nahitaezko desjabetzerako hirigintza-hitzarmenaren, okupazio aktaren, balio justuari buruzko elkarrekiko adostasun eta ordainketaren “eranskinak” deitutakoak, horren bitartez “hitzarmenean jasotako baldintzak osatzeko (kasuren batean ordeztzeko)...” Eranskin horiek izenpetutako hitzarmenen zati bat berritzen dute; honako hauek azpimarratutako ditugu hori dela eta:

- a) Eranskin horien bigarren klausulan, eta hasierako hitzarmenaren zortzigarren klausulari dagokionez, baieztatzen da “etorkizuneko lursailak entregatzeko **8 urteko** gehieneko epe bat ezarri zela, aipatutako hitzarmena sinatzen denetik hasita”.

- b) Hirugarren klausulan, “**balio** bat ezartzen da etorkizuneko lursailerako/lursailetarako, desjabetutako lurzoruari 43,94 €/m<sup>2</sup> prezioa aplikatuta. Bada prezio hori jabe baten kasuan 108 €/m<sup>2</sup> preziora aldatzen da, balorazio batean oinarrituta –2016ko abenduaren 14ko data du–, zeina interesdunak berak aurkeztu baitzuen; ez dago jasota, ordea, udal teknikariek hura aztertu izana.

- c) Halaber, aipatzen da etorkizuneko lursailak soilik bizitegi-erabilera izanen dutela, Ibarrako sektorean (laugarren klausula).

43,94 €/m<sup>2</sup> prezioa 2006ko apirilean Udalak kontratatuta kanpoko aholkulari batek egindako balorazio-txostenetik lortzen da, eta kalkulatu da lurzorua eragin-balioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetan aplikatuz, hondarreko metodoaren bidez lortuta. Komeni da zehaztea, gainera, Udaleko idazkariaren 2017ko martxoan egindako txostenean aipatzen den bezala, Udalak kontratatutako teknikariek egindako balorazio hori honako hau dela:

*“erreferentziako datu bat baizik ez, balizko eta urruneko desjabetze baten balio justuari dagokiona, baldin eta gertatuko bada... Datu horrek gaur egun Oncineda baloratzeko balio du eta, zeharka, etorkizuneko finka. Aipatu beharra dago prezio bat ezartzen dela Erregistroak exigitzen duelako, eta ez Udalak, ez desjabetuak ez dutela etorkizuneko lursailaren balioa kuantifikatzeko interesik...”*

108 €/m<sup>2</sup> prezioa jabe batek aurkeztu zuen, berak enpresa bati enkargatutako balorazio-txostenaren arabera –2006ko abenduko data du–. Prezio hori lortu zen lurzorua eragin-balioa bizitegi-etxebizitza librean eta prezio tasatuko babes ofizialeko etxebizitzan aplikatuz, hondarreko metodoaren bidez, ehuneko 75eko eta 25eko proportzioan, hurrenez hurren, horixe baita hitzarmenak finka berrietarako ezartzen duena. Balorazio-txosten hori jada hitzarmena bera sinatzeko fasean aurkeztu zion interesdunak Udalari.

Laburbilduz, honako hau da lurzatiaren egoera, eranskina izateari edo ez izateari dagokionez:

Lurzatia	Azalera (m <sup>2</sup> )	Hitzarmenaren data	Eranskinak eta data
406	7.949,52	2006ko otsaila	Ez
407	8.614,75	2006ko otsaila	Bai, 2007ko iraila
408	4.410,32	2006ko otsaila	Bai, 2007ko ekaina
409	8.943,66	2006ko urria	Ez <sup>(1)</sup>
410	10.875,58	2006ko urria	Ez <sup>(1)</sup>
411	5.525,40	2006ko abendua	Bai, 2007ko uztaila
420	15.845,72	2006ko iraila	Bai, 2007ko iraila
103	3.155,84	2006ko abendua	Bai, 2008ko apirila
191	24.218,41	2007ko maiatza	Bai, 2007ko maiatza

(1) Aztertutako dokumentazioan ageri den bezala, jabeek uko egiten diote eranskina sinatzeari, alegatuz finkaren balioa handiagoa dela eranskinean ageri dena baino.

Sinatutako hitzarmenen terminoak, eranskinak barne direla, berdina dira kasu guztietan, 411. lurzatiaren jabeekin sinatutako eranskinaren kasuan izan ezik, horretan prezioa 108 €/m<sup>2</sup> baita eta ez gainerako eranskinean ageri dena: 43,94 €/m<sup>2</sup>.

Hitzarmen hauek ukitzen duten azaleraren guztizkoa 89.538,75 m<sup>2</sup> da.

Azkenik –eta Udalarentzat garrantzi handiko ondorio ekonomikoa du–, nabarmendu behar dugu hitzarmenetan babes-klausula bat badagoela, hamargarrena, honako hau dioena:

*“Baldin eta Udalak sistema orokorrak ukitutako beste jabe batzuekin azaldutakoak baino hobeak diren baldintza batzuk izenpetzen baditu, jatorriz sailkapen bera duten lurzoruen jabeak izaki, baldintza hobe horiek aplikatu beharko zaizkie sinatzaileei”.*

Horren ondorioz, eta ikusita Udalak eranskin batean 108 €/m<sup>2</sup>-ko prezioa aitortzen duela lurzati baterako, prezio hori aplikatu beharko litzaieke, kasua bada, gainerako lurzatiaren balio justua ordaintzeko.

Eranskin horiek alkateak sinatu zituen, eta ez dago jasota haiek azaltzeko dokumentazio teknikorik. Ez daude jasota, ezta ere, Tokiko Gobernu Batzarrak aurreko eranskinak onetsi izanari buruzko erabakiak.

Udaleko zerbitzu teknikoek diotenaren arabera, eranskin horiek ez ziren ezagutu, eta ez dago haiei oinarria emanen dieten txosten tekniko, ekonomiko edo juridikorik.

- Actividades Alhama SL eta Promociones Herchi SL merkataritza-sozietateek, zeinak 407. eta 420. lurzatiaren jabeak baitira, jada 2012an eskatu zuten beren lursailak desjabetzeko eta zegokien balio justua ordaintzeko. Gainerako jabeek ez dute ezer ere adierazi horri buruz, eta ez dute inongo eskaerarik aurkeztu beren lurzatiaren egoerari buruz.

- Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaiak 2012ko irailaren 18an ebatzi zuen Promociones Herchi SL merkataritza-sozietateak Oncinedako lursailak zirela-eta eskatutako balio justuaren



eskaera. Asmo horren aurrean, Udalak baieztatu zuen epe-muga 2014ko irailaren 5a zela, eta gehitu zuen desjabetze-hitzarmena oinarritzen zuen planeamenduaren aldaketa deuseztatuta zegoela eta, horrenbestez, "Oncineda alderdiko lursailek 1995eko Plan Orokorrean zeukaten kalifikazio eta sailkapen bera dutela, hau da, lurzoru urbanizaezinena, eta, horrenbestez, ez direla kiroleko sistema orokor bat".

Adierazpen horiek ikusita, Desjabetzeen Epaimahaiak bere burua eskuduna ez zela deklaratzeko erabakia hartu zuen; izan ere, uste zuen balio justua finkatu aurreko erabaki bat eskatzen zitzaioela, alegia, desjabetze bat legitimatzen zuen egoera bat bazen ala ez zen erabakitzea.

- 2013ko urriaren 30ean, Nafarroako Administrazio Auzitegiak bi ebazpen eman zituen (6402 Ebazpena, Promociones Herchi SLk aurkeztutako 13-2983 gora jotzeko errekurtsioan, eta 6409 Ebazpena, Actividades Alhama SLk aurkeztutako 13-2984 gora jotzeko errekurtsioan). Horietan, izan ere, ezetsi egiten ziren kalte-ordain asmoak, nahitaezko desjabetzerako hirigintza-hitzarmenak ez betetzeagatik; izan ere, auzitegiak uste zuen haiek betetzeko epea amaitu gabe zegoela, 2007ko irailean sinatutako eranskinetan ezarritakoari jarraituz.

- Nafarroako Administrazio Auzitegiak, 2014ko urriaren 10ean, berriz ere eman zuen 3028 Ebazpena, zeinaren bidez Actividades Alhama SLk aurkeztutako 14-2137 gora jotzeko errekurtsioa ezesten baitzuen, hirigintza-hitzarmena ez betetzeagatik kalte-ordainaren eskaerari zegokionez. Gora jotzeko errekurtsio horretan, Udalak jarraitu zuen 2006ko hitzarmenaren deuseztasuna defendatzen, hura oinarritzen zuen planeamendua deuseztatu izanaren ondorioz.

- Lizarrako Udal Plan Orokorra Sustapeneko kontseilariaren urtarrilaren 8ko 2/2015 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko. Haren arabera, desjabetze-espeditentean sartutako lurzatiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu moduan sailkatuta daude, SGD-12, "Ibarra" izeneko AR-1 Banaketa Arloari atxikia, eta zehaztaper batzuk badauzkate eraikigarritasunari eta izenpe-tutako hitzarmenetan jasotakoan antzeko irabazizko erabilerei zegokienez; halere, aprobetxamendua  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  izatetik  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$  izatera aldatzen da. Indarreko erredakziotik, jarduketari dagokionez, desjabetzea desagertzen da.

- 2016ko maiatzaren 11n, Iruñeko Administrazioarekiko Auzietako 3. Epaitegiak 106 eta 107/2016 epaiak eman zituen, Actividades Alhama SLk eta Promociones Herchi SLk aurkeztutako administrazioarekiko auzi-errekurtsioa ebazteko, eta errekurtsio-egileek eskatutako kalte-ordaina ezesten badu ere, errekurtsioa partzialki baiesten du eta "deklaritzen du aldeek sinatutako desjabetze-hitzarmena indarrean dagoela eta Desjabetzeen Epaimahaira jo beharra dagoela balio justua finkatzeko". Bi jabeek erreklamaturako kalte-ordainaren zenbatekoa 1,72 milioi da ( $70 \text{ €/m}^2$  inguru).

Epai horietan aipatzen da ezen egia bada ere HAPOaren deuseztasuna, Nafarroako Auzitegi Nagusiaren epia deklaratuak, hitzarmenaren eraginkortasun eza ekarriko lukeela, kasu hone-tan inguruabar jakin batzuk badaudela, eta inguruabar horiek ikusarazten dutenak hitzarmenak indarra baduela eta aldeentzako betebeharrak sortzen dituela. Izan ere, HAPOaren aldaketaren deuseztasuna ezagututa ere, aldeek erabaki zuten hitzarmenaren baldintzak berritzea, eta zortzi urteko beste epe bat ezartzea, eta ez da egiaztatu ezinezkoa denik HAPOaren beste aldaketa bat onestea.

Halaber, epaiak baieztatzen dute jasota dagoela Udalak okupatuta daudela, eta Ibarra sektorean ez dela lurzati eraikigarririk esleitu.

Horrenbestez, baieztatzen dute Udalaren betebeharra ez dela osorik bete adostutako epean, eta, horrenbestez, jarduera-ez horregatik erantzun behar duela. Eta jarraitzen du esanez hitzarmenaren eranskinean jasota dagoela egoera horri zer konponbide eman behar zaion, alegia, balio justua zehazteko prozedura hasi behar dela Desjabetzeen Epaimahaian, eta hartara jo behar dutela aldeek.

Aitzitik, epaien arabera, ez da bidezkoa diruzko kalte-ordain bat ematea, zeren eta ez baitzen hori aldeek itundutakoa.

- Nafarroako Auzitegi Goreneko Administrazioarekiko Auzien Salak, 2016ko urriaren 25ean, 480/2016 apelazio-epaia eman zuen, zeinak Administrazioarekiko Auzien Epaitegiak emandakoa berresten baitzuen.

Apelazio-epai horrek, amaieran, honako hau baieztatzen du:

*“horrenbestez, hitzarmena balioduna denez eta bete ez denez, eta in natura berrezarpena ezinezkoa denez, zeren eta epaiak deklaratzeko duen bezala egitate bat bai baita Udalak lurzatiaren jabetza hartu zuela, eta horren frogara zergak ordaindu dituela (Udalak ez du hori ukatu), balio justua zehazteko prozedura hasi beharra dago”.*

- 2017ko urtarrilaren 5ean, Administrazioarekiko Auzien 3. Epategiak 8/2016 eta 9/2016 behin-behineko exekuzio-autoak eman zituen 106/2016 eta 107/2016 epaiak zirela eta, horrela onartuz Promociones Herchi SLk eta Actividades Alhama SLk eskatutakoa; izan ere, eskatzen zuten Lizarrako Udalak Desjabetzeen Epaimahaira jo zezala desjabetutako lursailen balio justuaren espedientea izapidetzeko.

- 2017ko otsailaren 2an, Udaleko Osoko Bilkurak erabaki zuen Oncinedako lursailak zirela eta 2005eko apirilean Tokiko Gobernu Batzarraren alde emandako eskumenen eskuordetzea ezeztatzea.

- 2017ko otsailetik martxora, Udalak eskatuta, hiru txosten juridiko egin ziren –bi kanpokoak eta beste bat udal idazkariarena– data horretan zegoen egoera aztertzen zutenak.

Txosten horietatik hiru egoera-multzo ondorioztatzen dira:

a) 407. eta 420. lurzatiaren jabeen kasuan (administrazioarekiko auzi-errekurtsoak sustatu zituzten): epategiak epaien behin-behineko exekuzioa baimendu du, hau da, balio justua zehaztu dila. Zehaztapen hori Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaiak erabaki du 2017ko urrian.

b) 406., 409. eta 410. lurzatiaren kasuan, jabeek hitzarmena sinatu zuten baina ez eranskina, eta ez dute judizialki eskatu hitzarmena bete dadin.

c) 103, 191, 408 eta 411. lurzatiak hitzarmena eta eranskina sinatu zituzten jabeenak dira, eta ez dute judizialki eskatu sinatutakoa bete dadin.

Txosten horien ondorio nagusiak honela laburbil ditzakegu:

a) Udalak salatu egin behar ditu erreklamazioa –hau da, balio justuaren ezarpena– aurkeztu ez duten jabeen desjabetze-hitzarmenak eta eranskinak, zeren eta desjabetzea justifikatzen zuten erabilgarritasun publikoa edo interes soziala desagertu baitira –Udalak uko egin dio kirol-hiria garatzeari– eta geroztik eraginkortasunik gabe geratu baitira, udal planaren behin betiko onespeneraren ondoren.

b) Ibarra sektoreko lurzatiaren aprobetxamenduak gauzatzeko epea, eranskinik gabeko hitzarmenen kasuan, 2019ko urtarrilean iritsiko litzateke muga-egunera; eranskinak dituzten hitzarmenak, ordea, 2014rako jada muga-egunera iritsita zeuden.

c) Baliteke jabeek kalte-ordainaren bat jasotzeko eskubideren bat izatea, baldin eta hura erreklamatzeko eta justifikatzeko badute.

d) Udalak baloratu behar du ofizioz berraztertze-espediente bat izapidetzea, sinatutako hitzarmenen eranskinen deuseztasuna deklaratzeko, ezarritako prozedura guztiz eta modu absolutuan alde batera utziz.

e) Ibarra sektorea garatzea, espedientetik heldutako arrisku juridiko eta ekonomikoak minimizatzeke.

f) Udalaren Osoko Bilkura eskuduna da espedientea ebazte aldera behar diren erabakiak hartzeko.

- 2017ko apirilean, alkatetzaren erabakiz, Udalaren ezespene-espedienteak ireki ziren Oncineda alderdian sartutako lursailen desjabetzea zela eta: 103, 191, 406, 408, 409, 410 eta 411. lurzatiei buruzkoak ziren espediente horiek. Ebazpen horiek jakinarazi egin zitzaizkien ukitutako jabeen, alegazioak aurkez zitzaizkien. Osoko Bilkurarena da haiek ebazteko eskumena.

- 2017ko abuztuan, partikular batek, Lurraldearen Antolamendu eta Hirigintzari buruzko 35/2001 Foru Legean aitortutako ekintza publikoaz baliatuta, interes publikorako hitzarmenen betetzeak eragin zitzaizkien aurreiritzien arloan, eskatu zuen ofizioz berrikus zitezela 103, 191,

406, 408, 409, 410 eta 411. lurtzatiei buruz sinatutako hitzarmenak. Partikularrak alegatzen du deuseztasun arrazoiak badaudela; izan ere, uste du agerikoa dela horiek guztiak onetsi zituen organoa ez zela gai horretan eskuduna, eta guztiz eta erabat baztertu zuela legez ezarritako prozedura. Udal idazkariaren iritziz, kasuko txostenean adierazitakoari jarraituz, ofiziozko berrikuspenerako eskaera hori onartu beharra dago, eta Udalaren Osoko Bilkurari dagokio kasuko erabakia hartzea eta, kasua bada, hura gero Nafarroako Kontseiluari igortzea.

- 2017ko irailaren 6an, Osoko Bilkurak erabaki zuen aurreko hitzarmen eta eranskinen ofiziozko berrikuspenaren eskaria izapidetzeko onartzea, Nafarroako Kontseiluan izapidetu aurreko urrats gisa. Halaber, erabaki zuen aipatutako erabakia ukitutako partikularrei jakinaraztea, kasua bada egokitzat jotzen dituzten alegazioak aurkez ditzaten, eta eten egiten da irekitako ezespenspedientea ebazteko epea, aurreko paragrafoetan aipatutakoa.

- 2017ko urrian, Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaiak bi erabaki onetsi zituen, zeinen bitartez nahitaezko desjabetzerako bi espedientetan ordaindu beharreko balio justua deklaritzen baita, Lizarrako Oncineda kirol eremuaren proiektuaren barruan. Erabaki horietan –Actividades Alhama SLren eta Promociones Herchi SLren jabetzakoak diren 407. eta 420 lurtzatiei buruzkoak dira, hurrenez hurren–, honako zenbateko hauek aipatzen dira:

- a) Jabari osoaren prezioa: 108 €/m<sup>2</sup>.
- b) Afekzio-saria: aurreko zenbatekoaren ehuneko bost.
- c) Berandutzako legezko interesak, “okupazioa egiazki egiten den egunaren biharamunetik balio justua egiazki ordaintzen denera edo kontsignatzen denera arte...”.

Nabarmendu behar dugu ezen, hitzarmenen jada aipatutako bosgarren klausularen arabera, desjabetuek berariaz uko egiten zietela afekzio-sariari eta sor zitezkeen berandutze-interesei.

Bi hitzarmenetan, desjabetzearen prezioa 43,94 €/m<sup>2</sup> zen, baina Epaimahaiak, prezioaren aipatutako babes-klausulari begiratuta, 108 €/m<sup>2</sup> prezioa aplikatu zuen.

Zehaztu beharra dago ezen Udalak, Epaimahaiaren aurrean, bi lurtzatiei prezioa finkatu zuela haien prezio-orrian: 2,25 €/m<sup>2</sup>; kopuru horren arazoa da lurtzati horiek landa-lurzorutzat hartu zituela.

Hitzarmena, Epaimahaiaren arabera guztiz balioduna da eta “Administrazioak ezin du bere burua askatu hitzarmenetik, ez eta hura atzera bota ere interes publikoarentzat kaltegarria dela deklaratzat eta hura administrazioarekiko auzien jurisdikzioan aurkatuz...”.

Desjabetzeen Epaimahaiaren erabaki horien aurka errekurtsioa aurkeztu da Nafarroako Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzien Salan.

- Lursailen balorazioaren gaiari dagokionez, hurrengo taulan erakusten ditugu, laburbilduta, aplikatutakoa balioak.

Txostena	Prezioa €/m <sup>2</sup>	Data
Udalaren kanpoko aholkularia	43,94	2006ko apirila
Jabe baten aholkularia	108	2006ko abendua
Udalaren prezio-orria	2,25	2017ko urria

Hau da, kanpoko txostenak eginak dira higiezinaren merkatuan balio handienak zeuden aldiak; hurrengo urteetan, ordea, merkatu horren krisi sakona hasiko zen. Balorazioak egiten dira lurtzati horiek bizitegi-erabilerako lurzorutzat hartuta. Udalak Epaimahaiaren aurkezten duen prezio-orriak lurtzati horiek landa-lurzorutzat baloratzen ditu.

Gaur egun, Udaletik esan digutenaren arabera, aztertutakoen antzeko lursailak 17 €/m<sup>2</sup> prezioan saltzen ari dira.

- 2017ko azaroaren 20an, Lizarrako Udaleko Osoko Bilkurak erabaki zuen Oncinedako espediente Nafarroako Gobernuari igortzea, hark, Lehendakariaren bitartez, Nafarroako Kontsei-

luari irizpen bat eska diezaion izenpetutako hitzarmen eta eranskinen deuseztasuna deklaratzeko. Erabaki hori hartu zen ukitutako lurzatieen jabeek aurkeztutako alegazioak ezetsi ondoren, udal idazkariak emandako txostenari jarraituz.

Abenduaren hasieran, Nafarroako Gobernuak Nafarroako Kontseiluari igorri zion aipatutako espedienteak.

- Azkenik, gogoeta batzuk egin nahi ditugu aztertutako operazioetan Udalak egin duen barne kontrolari buruz. Aurreko iruzkinetatik ondorioztatzen den bezala, prozeduraren aholkularitzako eta kontrol eta jarraipeneko lan ia guztiak Udalak kontratatutako kanpoko aholkulariek egin zituzten, Udalaren barne kontrolerako organoek haiek beren eskumenen esparru desberdinetatik –hirigintza, legedia eta ekonomia– ezagutu eta informatu gabe. Eta bereziki garrantzitsu gertatzen da hori eranskinen kasuan. Aztergaiaren zailtasuna eta konplexutasuna aitortuta ere, ez dirudi haiek bazterzea, araudi indardunaren aurkakoa izateaz gainera, egokiena denik Udalaren interesak babesteari begira.

### II.3. ONCINEDAKO DESJABETZE-HITZARMENEN ETA HAIEN ERANSKINEN IZAPIDETZEARI ETA ONESPENARI BURUZKO GOGOETA JURIDIKOAK.

Aurreko apartatueta jada aipatutakoaz gainera, ondoren gogoeta juridiko batzuk egiten ditugu bai hitzarmenen, bai haien eranskinen izapidetzeari eta onespeneri buruz.

#### II.3.1. Hitzarmenak izapidetzeko eta onesteko prozedurari buruzko araudiari egokitzea.

Aztertutako hitzarmenek izaera administratiboa dute, eta, horrenbestez, lotuta daude baldintza formal batzuk gauzatzeko eta betetzeko prozedura bati. Baldintza formalak, funtsean, honako hauek exigitzen dituztenak dira: Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legea, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legea, Toki Administrazioari buruzko Foru Legea eta aplikatzekoa den gainerako araudia.

Hitzarmenak onetsi baino lehen, justifikazio-oroitidazki bat edo txosten tekniko batzuk eduki behar dira, hitzarmen horretatik heldu diren interes publikoari edo erabilgarritasun sozialari buruz, bai eta jasotzen diren elkarrekiko kontraprestazioen arrazoizkotasunari buruz ere. Aztertutako dokumentazioan, halako oroitidazkirik edo antzeko dokumenturik ez dago.

Hitzarmen hauek onesteko **eskumenari** –hau da, haiek onestea dagokion udal organoari– dagokionez, honako hau aipatu behar dugu:

- Izaera mistoko hirigintza-hitzarmenak onesteko eskumena ez zegoen berariaz arauturik Lurzoruari buruzko 8/2007 Legeak Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 22.2.c) artikulua aldatu zuen arte, eta horren ondoreak 2007ko uztailaren 1etik aurrera hasi ziren. Aztertutako hitzarmen guztiak data hori baino lehen sinatu ziren. Data hori baino lehenago, jarrera doktrinal dibergenteak daude, eta haien arabera batzuetan alkateari esleitzen zaio halakoak onesteko eskumena; eta planeamendua aldatu behar den kasuetan edo desjabetzeak egin behar diren kasuetan, berriz, Osoko Bilkurari. Gai hori Nafarroako Kontseiluak aztertuko du, zeren eta Udalak hori alegatu baitu hitzarmenak onesteko egintza administratiboak ofizios berrikusteko eskaeran. 2007ko uztailaren 1etik aurrera, planeamenduan eragina duten hitzarmenen onespenera Udalaren Osoko Bilkurari dagokio, eta eskumen hori ezin zaie beste udal organo batzuei eskuordetu.

- Lizarrako Udalaren Osoko Bilkurak 2005eko apirilean erabaki zuen Tokiko Gobernu Batzarriari eskuordetzea Oncineda esparruan kokatutako ondasun eta eskubideak eskuratzeko eskumena, haiek eskuratzeko behar zen diru-kopurua dela-eta hura Osoko Bilkuraren eskumena zenean. Gure iritziz, beharrezkoa izanzen zen Udaleko zerbitzu juridikoek erabaki horren noraino-koari buruz informatu izana, zeren eta kontua baitzen lursailak lortzea pareko balioa zuten lursailen esleipenaren bitartez; izan ere, espedientean jasota dagoen aipatutako balorazio-txostenaren arabera, lursail horiek eskuratzegatik ordaindu beharreko diru-kopurua 4,13 milioi eurotan baloratuta zegoen. Balorazio hori kontuan hartuta, eta aintzat hartuz espediente bakar bat dela –aurreikusitako jarduketarako behar ziren lursail guztiak eskuratzeko biltzen zuena– eta eskuratzeko

horren zenbatekoak aurrekontuaren baliabide arrunten 100eko 40 gaintitzen zuela<sup>1</sup>, eskumen hori Tokiko Gobernu Batzarrari zegokion, Osoko Bilkurak eskuordetuta.

- Hitzarmenak alkatetzak sinatu zituen, Lizarrako Udala ordezkatzuz, 2006ko otsailetik 2007ko martxora, alkateari Toki Araubidearen oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.p) artikulua bitartez ondasunak eskuratzeko emandako eskumenaz baliatuta. Gure iritziz, beharrezkoa izanen zen edo Osoko Bilkurak edo Tokiko Gobernu Batzarrak berariaz baimena eman izana alkatetzari aipatutako hitzarmenak izenpetzeko (formalizatzeko). Tokiko Gobernu Batzarrari zegokion, Osoko Bilkuraren 2005eko apirilaren erabakiari jarraituz, Lursailtako jabeekin sinatu beharreko hitzarmenak onestea, eta alkateari egokituko zitzaion, Tokiko Gobernu Batzarrak hartutako erabakiak betez, kasua bazen, hitzarmen horiek izenpetzea.

Azkenik, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 23.2 artikuluan aurreikusitakoari jarraituz, hemen aipatutako hirigintza-hitzarmenen egitea eta betetzea garden-tasun- eta publizitate-printzipioen arabera gauzatu behar dira. Hitzarmen horiek izaera mistoa dute –planeamendua eta kudeaketa–, eta Udalak behin betiko onespina eman baino lehen, informazio publikoko aldi bat ireki behar zen, gutxienez ere hogeitaz egunez (Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 24. eta 25. artikulua). Publizitatearen ondoretarako, Hirigintza Hitzarmenen Udal Erregistroan bildu behar ziren hitzarmenak, eta haien testu osoaren eta behin betikoaren ale bat jaso behar zen, edozein herritarrek hura eskuratzeko modua izan zezan.

Ez daukagu jasota hitzarmen horiek jendaurreko informazioan egon zirenik, eta ez daukagu jasota, ezta ere, Hirigintza Hitzarmenen Udal Erregistroan artxibatu zirenik.

### **II.3.2. Hitzarmenen eranskinak izapidetzeko eta onesteko prozedurari buruzko araudiari egokitzea.**

- 2007ko apirilean, Nafarroako Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak 509/2005 Foru Agindua deuseztatzen zuen epai bat eman zuen –foru agindu horren bidez, udal plana aldatzen zen, Oncinedako lursailei zegokienez–. Epai horrek aldaketaren errotiko deuseztasuna deklaratu zuen, parte-hartze publikoaren nahitaezko izapidea egin ez zelako.

Deuseztatze horrek aurreko desjabetze-hitzarmenen eraginkortasun-eza ekarri izanen zuen, haiek berritu izan ez balira.

- Aurreko aldaketa deuseztatuta zegoen arren, 2007ko maiatzaren 14tik 2008ko apirilaren 28ra Lizarrako alkatetzak eta ukitutako sei jabe hirigintza-hitzarmenen “eranskin” deitutako dokumentu batzuk sinatu zituzten, zeinek hitzarmenaren baldintzak berritzen omen dituzten.

Itundutakoari eusteko aldeek erakutsitako borondate hori osatu zen hasierako hitzarmenen klausula batzuk berritzearekin, eta entregarako zortzi urteko gehieneko epea ezarri zen erreferentziako hitzarmena sinatu zenetik kontaktzen hasita, eta etorkizuneko finken balioa desjabetutako lurzorurako 43,94 €/m<sup>2</sup> prezioa zuela jo zen –bost eranskinetan–; jabe baten kasuan, ordea, prezioa 108 €/m<sup>2</sup> zela ezarri zen, interesdunak berak aurkeztutako balorazio batean oinarrituta.

- Eranskin horiei oinarria emateko txosten tekniko, juridiko edo kontu-hartzaitzakorik ez dago, eta ez dago, ezta ere, Tokiko Gobernu Batzarraren edo Udalaren Osoko Bilkuraren haiei buruzko onespina-erabakirik. Bereziki garrantzitsua da Udalak 2006ko apirilean 411 lurzatiari buruz egindako balorazio teknikoaren aldaketa; izan ere, balorazio horretan 43,94 €/m<sup>2</sup> prezioa ezarri zen. Espedientean ez dago Udalaren inongo justifikazio teknikorik lurzati jakin horri 108 €/m<sup>2</sup> prezioa ezartzeari buruz. Gure ustez, justifikazio hori ezinbestekoa da, zeren eta lurzati guztietan eragina zuen espediente bakar bat baitzen, eta hitzarmenaren 10. klausula aplikatuta balio handiago hori, 108 €/m<sup>2</sup>-koa, zuzenean aplikatzekoa zelako lurzati guztietan, eta eraginik gabe uzten zuelako Udalaren balorazio tekniko.

Horretaz gainera, onartutako balorazioa Udalarena baino ehuneko 245 handiagoa zen, eta berekin zekarren udal txostenaren arabera 4,13 milioiko eskuratzeko-balioa zuten lursailek 10,15 mili-

<sup>1</sup> 2006ko aurrekontuan, baliabide arruntak 10,31 milioi eurokoak ziren, eta 2007koan, berriz, baliabide arrunt horiek gutxira 14,18 milioi egiten dute.

oiko balio justua izatea. Egitate horrek, berez, alkatetzak 411. lurzatiaren “eranskin” hori izenpetzeko zeukan eskumena gainditzan zuten (Toki Araubidearen oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.p) artikulua eta Toki Administrazioari buruzko Foru Legearen 107. artikulua), are gehiago Udalak aurrez egindako balorazioaren aldean hain desproporzionatua zen balorazio bat onartzea justifikatzeko arrazoirik ageri ez denean, kontuan hartuta, gainera, balorazio hori udal interesentzat kaltegarria izan daitekeela.

Gainera, nolahi ere, interesdunak aurkeztutako balorazioa –2016ko abenduko data du– ez da onargarria “eranskina” sinatu zen datan, 2007ko uztailean, zeren eta ez baitzetozen bat lursailek data horretan zeukaten legezko egoerarekin, Oncineda alderdiko Udal Planaren aldaketa deuseztatu ondoren.

Gure ustez, hitzarmena berritzeko erabakia hartu baino lehen, beharrezko ziren txosten juridiko, tekniko eta kontu-hartzailetzakoak egin behar ziren, 2007ko uztaileko data horretan zegoen egoera faktikoari eta legezkoari jarraituz.

- Hitzarmenaren “eranskinak” Alkatetzak izenpetu zituen Lizarrako Udala ordezkatzuz, erreferentzia eginez Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.p) artikulua eta Toki Administrazioari buruzko Foru Legearen 107. eta 108. artikuluen indarrez alkateari emandako eskumenari.

Azken batez, hitzarmenaren “eranskinak” hasiera batean onartutako betebeharra aldatzen duen berritze bat dira: betebeharrak hori betetzeko denbora aldatzen da eta etorkizuneko lursailei balio bat ematen zaie, haren funtsezko baldintzetan eragina izan dezakeena, zeren eta aukera ematen baitu balio justua lurzati eraikigarriak esleitzearen bidez ordaintzeko bidea auzitan jartzeko; izan ere, horixe zen hasieran itundutako hitzarmenaren xedea.

“Eranskin” horiek onesteko eskumena hasierako hitzarmenak onetsi behar zituen organo berri dagokio, hau da, Tokiko Gobernu Batzarrari, Udaleko Osoko Bilkurak eskuordetuta.

“Eranskinak” sinatu ziren unean, jada deuseztatuta zegoen Oncineda alderdiaren udal planaren aldaketa; hori dela eta, eremu horrek ekipamendu-izaerarik ez du jada, eta lursailak lortzeko desjabetzera jotzeko aukerarik ez dago. Hitzarmenak desjabetze-izaera edukitzeari uzten diote, eta “eranskin” horien sinaduran Udalak adierazitako borondatea da indarra ematen diena Oncinedako lursailak eskuratzeko funtsezko betebeharrak elementuei dagokienez, etorkizunean Ibarra aprobetxamenduak emanez, betiere hitzartutakoa bete ahal izateko plan berria behar den guztian aldatuta.

Horrenbestez, Lizarrako Udalak Oncinedako alderdiko lurzorua jabeekin sinatutako hitzarmenak aukera ematen dute haien xedapenei eusteko, hain zuzen ere planeamendua aldatzera bideratutakoei, bai eta, aldeak behartzen dituzten gainerako betebeharrak-klausulei eusteko ere. Horri gehitu behar zaio lursailak direla-eta jaso beharreko balioaren ezarpena, desjabetutako lurzorua 43,94 €/m<sup>2</sup> prezioan ordainduta, jabe baten kasuan izan ezik, horretan prezioa 108 €/m<sup>2</sup> baita. Horrek, izan ere, esan nahi du balorazio horixe aplikatu behar zaiela jabe guztiei, hitzarmenaren 10. klausula aplikatuta.

Gure ustez, beharrezkoa izanen zen edo Osoko Bilkurak edo Tokiko Gobernu Batzarrak, akordioa arrazoitze behar ziren txosten juridiko eta teknikoak eman ondoren, alkatetzari berriaz baimena ematea aipatutako hitzarmenaren “eranskinak” izenpetzeko (formalizatzeko).

### **III. DESJABETZE-HITZARMENEN ETA HAIEN ERANSKINEN IZAPIDETZEAN ETA ONESTEAN LEGEDIA BETETZEARI BURUZKO IRITZIA.**

Oncinedako alderdiari buruz Lizarrako Udalak eta partikular batzuek izenpetutako hirigintzako desjabetze-hitzarmenen eta haien eranskinen izapidetzea fiskalizatu du Kontuen Ganberak.

#### **Lizarrako Udalaren erantzukizuna**

Lizarrako Udalak, arloan eskudunak diren bere zerbitzu teknikoen bitartez –edo, kasu honetan bezala, gehien bat aholkularitzako kanpoko kontratazioen bitartez– bermatu beharko du aipatutako hitzarmenen eta haien eranskinen izapidetzea bat datorrela indarreko araudiarekin.

Halaber, operazio hauetan iruzurraren edo okerren ondorioz legezko ez-betetzerik eta huts materialik ez egoteko beharrezkotzat jotzen den barne kontrolaren erantzulea da.

#### **Nafarroako Kontuen Ganberaren erantzukizuna**

Gure erantzukizuna da iritzi bat ematea aipatutako hitzarmenak eta eranskinak izapidetzean legedia bete izateari buruz. Horretarako, hura egin dugu Kanpo Kontroleko Erakunde publikoen fiskalizaziorako oinarritzko printzipioen arabera.

Printzipio horiek exijitzen dute fiskalizazioaren plangintza eta exekuzioa egin dezagun halako moduz non arrazoizko segurtasun bat lortuko dugun aztertu ditugun izapideak, 2006tik 2008ra bitartekoak, aplikatzekoa den araudiaren arabekoak izateari buruz, alderdi esanguratsu guztietan.

Gure azterketaren honako honetan etzan da: egiaztatzea, beharrezkotzat jo diren prozedura teknikoak aplikatuz, hirigintzako desjabetze-hitzarmenen izapidetxeei buruzko araudian ezarritako alderdi muntadunak bete egin direla. Hautatutako prozedurak auditorearen irizpidearen arabekoak dira, horren barne direla kontabilitate-erregistroko akats materialei buruzko arriskuen balorazioa eta aipatutako araudiaren ez-betetze aipagarriak.

Gure ustez, lortu dugun auditoria-ebidentziak oinarri nahikoa eta egokia eskaintzen du legezkotasuna betetzeari buruzko gure fiskalizazio-iritziari eusteko.

#### **Betetzeari buruzko aurkako iritziaren oinarria**

- Hitzarmenei eta eranskinei buruz aztertutako dokumentazioan, ez dago jasota itundutako elkarrekiko prestazioen arrazoizkotasuna eta betetze-epeak oinarritzeko berariazko jarduketarik egin denik, eta ez da erantsi, ezta ere, Udaleko zerbitzu juridikoez egindako hirigintzako txostenik edo txosten juridiko eta ekonomikorik.

- Alkatetzak hitzarmenak eta haien eranskinak formalizatzeko edo izenpetzeko, beharrezkoa zen Osoko Bilkurak edo Tokiko Gobernu Batzarrak jarduketa hori berariaz baimentzea.

- Behin betiko onespeneraren aurreko baldintza gisa, ez dago jasota hitzarmenei eta haien eranskinei buruzko informazio publikoko eta publizitateko nahitaezko izapideak bete zirenik.

- Ez dago jasota udal zerbitzu teknikoez jardun izana lurzati baten balorazio-txostenaren egokitasunari buruz –lurzatiaren jabeak aurkeztu zuen eta Udalak berariaz onartu zuen txostena–. Egitate hori bereziki garrantzitsua da, zeren eta desjabetze-hitzarmen guztiek daukaten prezio onenaren babes-klausula aplikatuz, Udalak balorazio-txosten hori onartzeak berekin baitakar ezen, jabe guztiei balio justua ordaintzekotan, desjabetutako lursaila ordaintzeko zenbatetsitako prezioaren ia 2,5 halako ordaindu beharko duela Udalak –43,94 €/m<sup>2</sup> ordaindu beharrean 108 €/m<sup>2</sup> ordaindu beharko du–; onarpen horrek ekar lezake sei milioi handitzea Udalak ordaindu beharreko balio justuaren gastua.

#### *Legezkotasuna betetzeari buruzko aurkako fiskalizazio-iritzia*

“Betetzeari buruzko aurkako iritziaren oinarria” paragrafoan deskribatutako egitateak direla eta, Nafarroako Kontseiluak gai honi buruz hartzen duen erabakia ezertan kendu gabe, Oncinedako alderdiari buruz Lizarrako Udalak zenbait partikularrekin izenpetu dituen hirigintza-

hitzarmenen eta, bereziki, haien eranskinen izapidetzea eta onespena ez datoz guztiz bat aplikatzeakoa den araudiarekin.

### Azpimarra-paragrafoak

Legedia betetzeari buruz daukagun iritzian eraginik ez badu ere, honako honi buruz ohartarazi nahi dugu:

- Udal Planari 2007ko maiatzean eman zitzaion hasierako onespena. Izapidetzean izandako gorabehera batzuen ondorioz, ordea, 2015eko urtarrilera arte ez zitzaion behin betiko onespenik eman. Atzerapen hori dela eta, Udalak ez ditu bete berritutako hitzarmenetan aurreikusitako epeak.

- Hitzarmenei eta haien eranskinei buruzko aholkularitza-, kontrol- eta jarraipen-jarduerak Udalak kontratatutako kanpoko aholkulariengan zentralizatzek ez du erraztu udal organo teknikoaren jarduketa.

- 2016ko urrian, Nafarroako Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salak erabaki zuen aztertutako desjabetze-hitzarmenetatik bi indarrean zeudela, eta balio justua erabakitzeko prozedura hasteko betebeharra deklaratu zuen.

- Aztertutako operazioaren guztizkoan ziurgabetasun orokor bat ikusten da, zeina heldu baita bai hirigintza-planeamenduko tresnen onespenean gertatu den atzerapenetik, arestian aipatutakotik, bai Udalak hartutako erabaki estrategikoak aldatzetik eta aldaketa horien judizializatzetik ere. Horri buruz, nabarmendu behar dugu gaur egun Udalak ez duela aurreikusten kirol hiria On-cineda alderdian eraikitzea.

- Desjabetutako lursail guztien balio justuaren balizko ordainketa arrisku ekonomiko bat da Lizarrako Udalarentzat. Arrisku hori nabarmen handitu da jabe guztiei prezio onena ordaintzeko babes-klausula aplikatuz gero, izenpetutako hitzarmenen testuan hala ezartzen baita.

Izan ere, izenpetutako hitzarmenen eranskin guztiek lursailetarako itundutako prezio bat jasozten dute, 43,94 €/m<sup>2</sup>; 411. lurzatiari dagokionak, berriz, beste prezio bat du, 108 €/m<sup>2</sup>, partikularrak aurkeztutako balorazio-txostenaren ondorioz. Horren guztiaren ondorioz, Desjabetzeen Epaimahaiak balio justua finkatzeko hartutako bi erabakietan prezioa 108 €/m<sup>2</sup> da, nahiz eta haiei dagozkien eranskinetan itundutako prezioa 43,94 €/m<sup>2</sup> izan.

Aurreikuspen horiek ukitutako lurzati guztietan aplikatzekotan, horien guztien kostu osoa hurrengo taulan adierazitakoa izanen da (ondoan jatorrizko prezioa dago).

Kontzeptua	Azalera (m <sup>2</sup> ) x Prezioa (€/m <sup>2</sup> )	Afekzio-saria	Zenbatekoa
Jabari osoa	89.538,75 x <b>108</b>		9.670.233,60
Afekzio-saria		9.670.233,60 x % 5	483.511,68
<b>Balio justua (A)</b>			<b>10.153.745,28</b>
Jabari osoa	89.538,75 x <b>43,94</b>		3.934.352,45
Afekzio-saria		3.934.352,45 x % 5	196.717,62
<b>Balio justua (B)</b>			<b>4.131.070,07</b>
<b>Balio justuaren A-B aldea</b>			<b>6.022.675,21</b>

Balio justuaren aurreko zenbatakoei gehitu behar zaizkie, Desjabetzeen Epaimahaiaren arabera, egiazko okupazioaren bihamunetik –data hori bat etorriko litzateke hitzarmenen sinadura-rekin, hau da, 2006. eta 2007. urteekin– balio justua ordaindu arte edo egiazki kontsignatu arte sortutako legezko interesak.

Ganbera honek zenbatespen bat egin du legezko interes horien kopuruari buruz, lurzatiak 108€/m<sup>2</sup> prezioan eta 43,94 €/m<sup>2</sup> prezioan ordainduta, hitzarmen bakoitza sinatu zenetik 2017ko abenduaren 31ra arte; eta interes horiek 4,60 eta 1,87 milioikoak dira, hurrenez hurren.



Horrenbestez, Udalak, 108€/m<sup>2</sup> prezioa aplikatuta, 2017ko abenduaren 31ra arte, 14,75 milioiko guztizko gastua izanen luke; prezioa 43,94€/m<sup>2</sup> izanez gero, berriz, gastu hori sei milioikoa izanen litzateke. Hau da, bi kopuruak alderatuta, gastua 8,75 milioi handituko litzateke.

Horri buruz, zehaztu beharra dago Udalaren 2018rako aurrekontuak 11,66 milioiko gastua bil-tzen duela.

Aurreko kalkuluak egin dira Desjabetzeen Epaimahaiak hartutako erabakien arabera; izan ere, aipatu denez, Udalak errekurtsua aurkeztua du haien aurka, ordaindu beharreko zenbatekoan afekzio-saria eta legezko berandutza-interesak sartu baitira.

Azkenik, Udalak Desjabetzeen Epaimahaiari bere prezio-orrian aipatzen dion prezioa aplikatuz gero, 2,25 €/m<sup>2</sup>, operazioaren balio justua 211.536,36 € izanen litzateke, afekzio-saria barne; kasu horretan, berandutza-interesak 93.702,75 € izanen lirateke, eta amaierako emaitza, berriz, 305.239,11 €. Hau da, guztizko hori 14,45 milioi eta 5,70 milioi txikiagoa da, hurrenez hurren, aurreko guztizkoak baino.

Bestetik, hitzarmenak zuzenbidez osoz deusezak direla deklaritzen bada, lursailak antzinako jabeei itzuliko litzazkieke, eta horiek, egoera horrek eragindako kalte-galerak justifikatuz gero, kasuko kalte-ordaina erreklamatzeko eskubidea izanen lukete.

#### IV. GOMENDIOAK

Egindako lanean oinarriturik, honako gomendio hauek egiten ditugu:

a) Lizarrako Udalari

- *Hirigintza-hitzarmenen izapidetzeari eta onespenerari buruzko araudia zorrotz betetzea.*
- *Udalaren hirigintza-jarduketa guztiek egoki planifikatuta, bermatuta eta arrazoituta egon behar dute Udalaren zerbitzuen txosten teknikoetan, hirigintzaren esparruari, esparru juridikoari eta kontu-hartzailetzaren esparruari dagokienez.*
- *Kasuko udal organoen eskumenekoak diren hirigintza-operazioei buruzko kontrola egitea, araudi indardunari jarraituz, alde batera utzita puntualki eta gai zehatz batzuetarako kanpoko aholkularitza behar den.*
- *Aztertzea komenigarria ote den judizialki kontsignatzea edo gordailutzea Desjabetzeen Epaimahaiak hartutako erabakietatik heldu diren zenbatekoak, saiheste aldera legezko berandutza-interesak sortzen dituzten epeen metaketak jarrai dezan.*
- *“Ibarra” banaketa-eremuaren plan partziala eta birzaitze proiektua urgentziaz osatzea, horrela hirigintza-aprobetxamenduak entregatzeko epean dauden hirigintza-hitzarmenak betetzeko.*
- *Udaleko talde politikoen artean ahal den adostasun zabalena bilatzea Udalak egin beharreko inbertsio handien plangintza eta exekuzioa gauzatzeko.*

b) Nafarroako Gobernuari

- *Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legea erregelamendu bidez garatzea, esparru berezietan, bereziki desjabetzeari dagokionean.*

Ignacio Cabeza del Salvador auditorea arduratu da lan honetaz, eta hark proposatuta eman da txosten hau, indarrean dagoen araudiak aurreikusitako izapideak bete ondoren.

Iruñean, 2018ko otsailaren 12an.

Lehendakaria,

Asunción Olaechea Estanga

**BEHIN-BEHINEKO TXOSTENARI AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK**

**Oncineda alderdiko hirigintzako desjabetze-hitzarmenei buruzko behin-behineko txostenari aurkeztutako alegazioak.**

**Betetzeari buruzko aurkako iritzia oinarriari buruz.**

*– Txostenak dio ez dagoela udal zerbitzu teknikoek egindako txosten ekonomiko, juridiko eta hirigintzakorik, operazioaren interes publikoa eta prezioen eta epeen arrazoizkotasuna justifikatzen edo arrazoi-tzen duenik.*

Espedientearen izapidetze osoa modu koordinatuan egin zuten Udaleko zerbitzu teknikoek eta kanpoko aholkularitzaz arduratzen zen enpresak. Izan ere, ogasuneko zerbitzuek haiek zaindu eta Alkatetzari helarazten zizkioten, sina zitzen.

Alkatetzari informatu zitzaion prezio batzuk finkatzearen arrazoia garrantzitsua dela soilik operazioa erregistroan inskribatu ahal izateko.

Halaber, informatu zitzaion funtsezkoa plan orokorra onestea dela, bai eta aprobetxamenduak gauzatzea ere.

Planaren izapidetze osoak lege ezarritako txostenak biltzen ditu.

Alkatetza hau, Begoña Ganuzarena, ez da izan prezioak finkatu edo hitzarmenak landu dituenak, baizik eta teknikariek sinatzeko aurkeztu dizkioten dokumentuak sinatu dituenak, teknikariek behin eta berriz esanda eranskin horiek egin beharrekoak direla, hartutako konpromisoak baitira.

*– Txostenak dio hitzarmenak eta eranskinak sinatzeko Osoko Bilkuraren edo Tokiko Batzordearen berriazko baimena behar dela.*

Alkatetza honi, ordea, aholkularitza-enpresak esan zion berari zegokiola dokumentu horiek sinatzea, honako lege hauetan ezarritakoa aplikatuta:

Toki Araubidearen Oinarriari buruzko Legearen 21.1. artikulua.

Toki Administrazioari buruzko Foru Legearen 107. eta 108. artikulua.

Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 85. artikulua.

Inoiz ere ez zidan inork ez hitzez, ez idatziz ohartarazi lege-kontrakotasunen bat egoteari buruz, ez idazkaritzaren aldetik, ez kontu-hartzaitzaren aldetik, horiexek baitziren espedienteak zaindu eta izapidetzen zituztenak.

*– Ez dago jasota hitzarmenak eta eranskinak jendaurrean jarri izana.*

Ez ditut egitateak ezagutzen, zeren eta alkatetzara iritsi nintzenean hitzarmenak jada sinatuta baitzeuden; eta esan zidaten eranskin batzuk ere sinatu behar zirela, eta sinatzeko aurkeztu zizkidaten. Eta aipatu zidatenaren arabera eranskin horiek beharrezkoak ziren plana izapidetzen jarraitzeko.

*– Ez dago udal teknikariren txostenik, jabe batek lurzati baten prezioari buruz egindako balorazioaren egokitasunari buruz.*

Argi dago alkatetzara eranskin bat iritsi zela sinatzeko: lehendik eginda zegoen eta prezio hori jasotzen zuen. Alkatetzak ez zuen inoiz ere esku hartu prezioaren balorazioan, eta Kontu-hartzaitzarak aurkeztutako eranskinak sinatu zituen.

**Legezketasuna betetzeari buruzko aurkako iritzia.**

Alde honek ez du ezagutza juridikorik ez baiesteko ez aurkatzeko baieztapen hori, baina argi adierazi nahi dugu epai irmo batzuk badaudela egindako jarduketari balioa ematen dietenak, Kontuen Ganberak berak 2017ko otsailaren 28ko gutunean aitortzen duenez. Gutun hori, izan ere, Udalarari igorri zitzaion, eta bertan aditza ematen zaio ezen, besteak beste, arrazoi horrengatik eta hitzarmenak sinatu zirenetik hamar urte iragan direlako, ez duela eginen Udalak eskatutako fiskalizazio-lan hori.

Halaber, adierazi beharra daukagu, alkatetzak hitzarmenak eta eranskinak sinatzeko eskumen- ezari dagokionez –hala aipatzen baitu txostenak–, ezen, lehen ere esan dugun bezala, niri jakinarazi

zidatela aipatutako legedian oinarrituta eskumen hori banuela, baina horretaz gainera espedientea izapidetzen jarraitzeko betebeharrak ere banuela, eta sinatu egin behar nituela eranskinak.

Nolanahi ere, gogorazi behar dugu udal jarduketan legezketasunaren gaineko kontrola idazkari-tzari dagokiola, kontrol ekonomikoa kontu-hartzaitzari dagokiola eta hirigintzaren gaineko kontrola, berriz, kasuko teknikariei dagokiola, eta sekula ere ez zela inongo txostenik jaso zuzenbidearen aurka ari ginela esaten zuenik. Aitzitik, behin eta berriz adierazi zen plan orokorraren eta Ibarra banaketa-arloaren izapidetzea osatu behar genuela hitzarmenak bete ahal izateko.

#### **Azpimarra-paragrafoei buruz**

- *Udal Planari 2007ko maiatzean eman zitzaion hasierako onespenera. Izapidetzean izandako gorabehera batzuen ondorioz, ordea, 2015eko urtarrilera arte ez zitzaion behin betiko onespenerik eman. Atzerapen hori dela eta, Udalak ez ditu bete berritutako hitzarmenetan aurreikusitako epeak.*

Egia da bete-betean.

Eta egia da, halaber, izapidetze horretan ez zela fede txarrik edo jarduera ezik izan, ez eta bidegabeko luzatzerik ere, alkatetzari edo Udalari egotzi ahal zitzaizkienik. Izan ere, alkatetzak eta udalak beti onetsi nahi izan zuten plana, hitzartutakoa betetzeko.

- *Hitzarmenei eta haien eranskinei buruzko aholkularitza-, kontrol- eta jarraipen-jarduerak Udalak kontratatutako kanpoko aholkulariengan zentralizatzeko ez du erraztu udal organo teknikoaren jarduketara.*

Ez gaude ados ondorio horrekin, zeren eta kanpoko aholkularien lana ezaguna baitzen eta udal teknikariek koordinatua baitzen. Teknikariek, ordea, sekula ere ez zuten arazorik edo eragozpenik jarri, eta ez zuten espedientearen inongo ataletan legezketasun txostenik egin. Izan ere, espedienteak Ogasun Sailak eta Idazkaritzak zaintzen eta izapidetzen zituzten.

#### **GOMENDIOAK**

Alde honek, ezinbestez, onartu eta eskertzen ditu Ganberak egindako gomendioak; bereziki honako hauek:

- *“Ibarra” banaketa-eremuaren plan partziala eta birzatzitze-proiektua urgentziaz osatzea, horrela hirigintza-aprobetxamenduak entregatzeko epean dauden hirigintza-hitzarmenak betetzeko.*
- *Udaleko talde politikoen artean ahal den adostasun zabalena bilatzea Udalak egin beharreko inbertsio handien plangintza eta exekuzioa gauzatzeko.*

Lehenengo gomendioari dagokionez, pertsonalki behin eta berriz azpimarratu dut zeinen funtsezkoa zen garapen hori hitzarmenetan jasotakoa bete ahal izateko, erreklamazio berrien arriskua gutxituz eta erreklamazio horiek udalaren diru-kutxetan izan zezaketen eragin ekonomikoa ere murriztuz.

Bigarren puntuari dagokionez, aipatu beharra dago horixe izan zela nik zuzentzen nuen talde politikoa alkatetzan egiten saiatu zena eta egin zuena, eta gogorazi behar dut Oncinedako proiektua ez zitzaigula gustatzen eta aurrera ateratzea erabaki genuela Osoko Bilkurak horixe erabaki zuelako, gu aurka geunden arren.

Alde interesdun gisa alegatzen dut hori, eta behin betiko txostenean gehitu dadin eskatzen dut.

Lizarran, 2018ko urtarrilaren 29an.

Lizarrako alkate ohia: Begoña Ganuza

**María José Fernández Aguerri andrearen alegazioak**

LEHENA.- Hitzarmenen izaera. Ez dira Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 35/2002 Foru Legean aurreikusitako hirigintza-hitzarmenen gisakoak.

Lizarrako Udalak eta Oncinedako partikularrek izenpetutako hitzarmenak EZ dira Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 35/2002 Foru Legearen 23. artikulutik 26. artikulura aurreikusitako hirigintza-hitzarmenen gisakoak. Ulertu eta pentsatu izan balitz egintza horien izaera juridikoa Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legean aurreikusitako hirigintza-hitzarmenen gisakoa zela, agerikoa izanen litzateke Ganberak egindako txostenaren zuzentasuna eta egokitasuna, eta zalantzarik gabekoa izanen litzateke hitzarmenak ez zirela modu egokian izapidetu. Izan ere, ez ziren izapidetu eta ulertu Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 23. artikulutik 26. artikulura arte jasotakoan oinarrituta, zeren eta ez baitzen inoiz ere ulertu kasu horretan geundetik; hain zuzen ere, pentsatu genuen, eta hala uste izan zuten instantzia judizialek (epaitegia eta Nafarroako Auzitegi Nagusiaren Sala) eta administratiboek ere (Nafarroako Administrazio Auzitegia eta Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaia), kirol erabilerarako ekipamenduetarako sistema orokorraren desjabetze sistemaren egintza bat zela, zeina aurreikusita baitago Lizarrako Udalaren HAPOaren aldaketan, horretarako onetsitakoan (irailaren 12ko 509/2005 Foru Agindua).

2005ean, Lizarrako Udalak ahal bezain laster eskuratu behar zituen kirol hiri berria egiteko lursailak (2006ko maiatza), aurreikusitako obrak egiten hasi ahal izateko eta hura eraikitzeke eskatzen ari ziren laguntzak eta diru-laguntzak jaso ahal izateko.

Horretarako, zenbait aukera aztertu ziren, Udalarentzat kostu ekonomikorik txikiena lortze aldera, ikusita lurzoruaren balorazioaren arabera (2006ko apirilaren 24ko kanpoko txostena) gastu handi bat ekarriko ziola Udalari. Aukera horietako bat izan zen kirolerako sistema orokorreko lurzoruak atxikitzea lurzoru urbanizagarriko sektore bati, zuzeneko okupazioaren bidez jarduteko; horrek, izan ere, eskatzen zuen ezinbestez HAPOaren beste aldaketa egituratzailerik bat egitea, jada onetsita zegoen LOEEa ikusita (2005eko martxoa); alabaina, hori ez egitea gomendatu ziguten, izapideek eskatzen zuten denborarengatik eta jada beste aldaketa bat onetsita zegoelako (2005eko iraila).

Bi helburuak uztartzeko, desjabetze-prozedura hasi zen 2005eko apirilaren 7ko –eskumenak eskuordetzea– eta 2006ko maiatzaren 4ko –okupatu beharreko ondasun eta eskubideen zerrenda onetsi eta urgentziaren deklarazioa egin– erabakien bitartez, eta izapide horretan erabaki zen desjabetutako jabeekin AKORDIOAK egiten saiatzea, horretarako oinarritzat hartuz une horretan diru-kopururik EZ ordaintzea, baizik eta etorkizuneko lursail baten trukeko desjabetzearen figura erabiltzea (1093/1997 Errege Dekretuaren 44. artikulua).

Desjabetzei buruzko erabakiak (Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 24. artikulua) helburu du “haren xede diren ondasun edo eskubideak libreki eta elkarrekin adostuta eskuratzea, eta kasu horretan, behin adiskidetasunezko eskuratzearen baldintzak adostuta, hasitako espedienteak amaitutzat ematea”: mota horretakoa da izenpetutako hitzarmena. Bada, espedienteak Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen Erregelamenduaren (1957ko apirilaren 26ko Dekretua) 25. artikulutik 27. artikulura ezarritakoan oinarrituta izapidetu ziren.

«Balio justua zehaztea.

1. atala. Balio justua elkarrekin adostuta zehaztea.

25. artikulua.

Okupazioaren beharra formalki aitortu ondoren, elkarrekin adostuta hura funts publikoen kargura eskuratzeko, honako izapide hauek bete beharko dira:

a) Desjabetzeaz arduratzen den zerbitzuko burutzaren proposamena, zeinean zehaztuko baita jabearekin lortutako akordioa, desjabetzearen xede den ondasunaren balioa zenbatetsi ahal izateko aurrekariak eta ezaugarriak igorrita.

b) Kasuko zerbitzu teknikoaren txostena, desjabetzearen xede den ondasunaren balioari buruzkoa.

e) Kontu-hartzaileak gastua fiskalizatzea.

d) Ministroaren erabakia edo, kasua bada, kasuko tokiko korporazioko edo entitateko organo eskudunarena.

## 26. artikulua.

Eskuratzeko erabakia ulertuko da kontzeptu guztiengatik oroharreko partida baten moduan ulertuko da, eta ordainketak ez du gasturik edo zergarik izanen, Legearen 49. artikuluan xedatutakoari jarraituz; ez ordaindu beharko, ezta ere, 47. artikulua aipatzen duen afekzio-saria.

## 27. artikulua.

1. Elkarrekin adostuta eskuratzeari buruzko erabakirik hartu gabe hamabost egun iragaten direnean, hurrengo artikuluetan aipatzen den espediente arrunta hasiko da. Horretarako, desjabetzearen onuradunek probintziako gobernadore zibilar edo, kasua bada, agintari eskudunari proposatuko diote balio justuaren espedientea hasteko, eta 29. artikulua lehenean paragrafoan aipatzen diren jarduketak bidaliko zaizkio.

2. Hala eta guztiz ere, elkarrekin adostuta finkatutako prezioa espedientearen edozein unetan egiaztatu ahalko da, Desjabetzeen Epaimahaiak balio justuari buruz erabakia hartzen duen arte, eta elkarrekin ados jarri ondoren, ondorerik gabe geratuko dira egiaztatu diren jarduketak, hura zehazteari buruzkoak».

Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren (3288/1978 Dekretua) 208. artikulua arautzen du desjabetzea nola ordaindu etorkizuneko lursail baten bitartez:

«1. Administratuek urbanizaziotik ateratzen diren lurzati bitarteko ordainketa egiteko akordioak eskatuko du Administrazioak hori idatziz eskaintzea, desjabetutako partikularrak hori idatziz ere eskatu ondoren.

2. Bi kasuetan, partikularrak edo Administrazioak, hurrenez hurren, beste aldeari hamabost eguneko epean komunikatuko dio hartutako erabakia, eskaintza edo eskaria egin diren egunetik kontatzen hasita.

3. Ordainketa urbanizaziotik ateratzen diren lurzatiak entregatuz egitea onartu ondoren, Administrazio jarduleak akta eginen du, eta bertan jasoko ditu hasierako lursailaren inguruabarrak eta balio justua onesteko erabakian haiei esleitutako balioa.

4. Urbanizazioa amaitu ondoren, desjabetzearen ordainketa eginen da aktan jasotakoaren pareko balioa duen lursail bat entregatuz.

5. Desjabetzea egiten duen Administrazioak kasuko eskritura publikoa eginen du desjabetuaren alde; horretarako, ez da beharrezkoa izanen Estatuko Administrazio organoen inongo onespenei edo baimenik, kasua bada.

6. Balio justuaren ordainketa ez da egingo artikulua honetan ezarritako moduan desjabetuak aurrez eskatzen ez badu.

7. Desjabetutakoa ordaintzeko esleitutako lursaila kargarik gabe entregatuko da.

8. Desjabetuak, ados ez badago desjabetutakoa ordaintzeko eskaintzen zaion lursailaren balorazioarekin, esleitzea eragotzi gabe, Nahitaezko Desjabetzeen Probintziako Epaimahaira jo ahalko du, haren balioa ezar dezan. Baldin eta ebazpena desjabetuak eskatutakoaren aldekoa bada, Administrazioak diruz konpentsatuko dio aldea».

Eta 1093/1997 Errege Dekretuaren 44. artikulua aukera ematen du desjabetze-modalitate hori erregistroan inskribatzeko.

“44 artikulua. Jabetza kentzea bihar-etziko finkaren truk

Hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, jabetza kentzeko espediente zehaztu bada balorazioa izango dela Administrazio jarduleak jabetza-kentze hori jaso duen titularrari bihar-etzi emango dion finka, hurrengo erregeleko aplikatuko dira:

1. Bihar-etziko finkaren hirigintza-aprobetxamendua Jabetza Erregistroan inskriba daiteke, beste folio bat irekita.

2. Aprobetxamenduaren deskribzioa egiteko, horrek barruan hartzen dituen unitateak aipa daitezke edo bihar-etziko finka deskriba daiteke, horren luze-zabala, aurreikusitako erabilera, eraikigarri-

tasuna, oin-planoko okupazioa eta horren identifikazioa ahalbidetzeko beste hirigintza-inguruabarrak zehaztuz.

3. Beste folio bat irekiko da, zein finkaren jabetza kendu eta horren okupazio-aktaren bidez.

4. Jabetza nori kendu eta horren izenean inskribatzen denean gauzazko balorazio moduan emandako finka, aldi berean ezereztuko da aprobetxamenduari irekitako folioa.

5. Artikulu honetan xedatutakoaren arabera inskribatu den aprobetxamenduari erregelamendu honen 42. artikuluko 2.etik 6.erako paragrafoak aplikatuko zaizkio».

Azkenik, orduan indarrean zen Lurzoruaren eta Balorazioen Araubideari buruzko 6/1998 Legearen 37. artikulua da lursailen balio justuaren ordainketa ere arautzen duena.

«37. artikulua. Balio justua ordaintzea lursailak esleituz.

Desjabetze guztietan, Administrazio jarduleak balio justua ordaindu ahalko du, desjabetuarekin adostuta, pareko balioa duten lursailak esleituz».

Hori guztia dela eta, harrigarri gertatzen da txostenak behin eta berriz errepikatzea kudeaketa-rako eta planeamendurako hirigintzako hitzarmen “misto” baten aurrean gaudela (Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru legearen 23. artikulutik 26. artikulura), halakorik inoiz ere aipatu gabe hitzarmenetan –izan ere, inolaz ere ez zen gisa horretako hitzarmen bat egin–. Bada horretan oinarrirituta, agerikoa denez, ondorioztatzen da oker izapidetu eta izenpetu zela hitzarmena. Auzitegiek eta Desjabetzeen Epaimahaiak aitortu dutenez, egintzaren (hitzarmena) izaera juridikoa askoz ere konplexuagoa da, eta desberdina, zeren eta desjabetze-prozedurako izapidezko egintza bat baita, legez halakotzat aurreikusia. Horregatik esaten zaio “Okupazio-akta. Balio justuari eta ordainketari buruzko elkarrekiko akordioa”; izan ere, Desjabetzeen Epaimahaiak ulertu du desjabetze-hitzarmenaren norainokoak eragin horiek guztiak zituela, bai eta hasitako espedientea amaitzearena ere.

Osoko Bilkuraren 2005eko apirilaren 7ko erabakiak berak, desjabetze-izapideak prestatzekoa eta haiek hasi aurrekoa, Gobernu Batzarrak ondasunak eta eskubideak eskuratzeko eskudantzia eskuordetuta, zenbatekoa dela-eta Osoko Bilkuraren eskumenekoa denean, erakusten du Udalak une oro ulertzen zuela desjabetze-prozedura batean geundela eta haren arauen arabera gidatu behar zela, eta ez beste izaera bat eta beste xede bat duten hirigintza-hitzarmen konbentzionalen arabera; izan ere, hitzarmenetan esaten dena da nola ordainduko den lursail bat, etorkizunean udalaren plan orokorreko sektore urbanizagarriaren esleipen bat eginez, ezaugarri jakin batzuekin.

Hitzarmenaren klausula guztiak prozedura horri buruzkoak dira:

– Desjabetzearen balio justua finkatzea Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 24. artikuluari jarraituz. (Lehena).

– Jabetza eskuratzeko desjabetze-espedientearen arrazoiz. (Laugarrena)

– Balio justuaren ordainketa onartzea, afekzio-saririk gabe. (Bosgarrena).

BIGARRENA- Alkatetzak hitzarmenak sinatzea.

2006an izenpetutako desjabetze-hitzarmenek berriaz zioten ezen haiek sinatzeko eskuduna Alkatetza zela, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.p) artikuluan indarrez eta Toki Administrazioari buruzko Foru Legearen 107. eta 108. artikuluen indarrez; horiek guztiek, izan ere, aipatzen zuten alkateari zegokiola ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta diru-zenbatekoak ez bazuen muga jakin bat gainditzen.

Auzitegiak eta Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaiak berretsi dute izenpetutako hitzarmenak elkarrekin ados jarri ondorengoak direla, Nahitaezko Desjabetzeari buruzko legearen 24. artikuluan ezarritakoari jarraituz; izan ere, hori da itundutako desjabetze-espediente bati amaiera emateko modua prezioari eta ordainketari dagokionez eta okupazio-aktari dagokionez; horrenbestez, ondorioztatzen zen desjabetze-espedientea, alde batera utzita lurzatiak ez zirela funts publikoen kargura eskuratzeko, baizik eta etorkizun batean “pareko balioa duten lursail batzuk esleituz”.

Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 85. artikulua, hirigintzaren ondoriozko desjabetzei buruz ari dela, honako hau aipatzen du:

«Hirigintza-arrazoiengatik egiten diren desjabetzeak eta nolana ere toki entitateek egiten dituztenak Toki Araubidearen Legean eta aplikatzekoak diren gainerako arauetan berariaz xedatutakoari egokituko zaizkio, eta haietan aurreikusi ez denerako, oraingo honen edukari [...]».

3.- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legeak, hirigintza arloko eskumenak direla-eta, honako hau ezartzen du:

«Honako hauek dagozkio OSOKO BILKURARI: c) Plangintza orokorrari hasierako onespina ematea eta hirigintza-legerian aurreikusitako planei eta gainerako antolamendu-tresnei buruzko udal izapideak amaitzeko onspina ematea, bai eta tresna horietariko edozein aldatzeko xedea duten hitzarmenak onestea ere». (22. art.)

«ALKATEARI honako hauek dagozkie: j) Osoko bilkurari berariaz egotzi gabeko plangintza orokorraren garapeneko plangintza-tresnak onartzea, eta horiekin bat hirigintza-kudeaketako tresnak eta urbanizazio-proiektuak ere bai». (21. art.)

Hau da, Osoko Bilkurari esleitzen zaizkion eskumenak, planeamenduaren onspenaren eta aldatetaren ingurukoak dira, ez haren exekuzioari buruzkoak; elkarrekin adostuta egindako desjabetze-hitzarmena hirigintza kudeatzeko tresna bat da, zeren eta haren bidez lehendik gauzatzen ari baita inarrekoko planeamendua; ez dauka inongo elementurik antolamendu-tresnak nahastea helburu duenik.

Hau da, bai nahitaezko desjabetzeari buruzko legedia aplikatuz, bai toki araubideari buruzko legediaren bidetik ere ulertu zen alkateak behar adina gaitasun baduela elkarrekin adostutako desjabetze-hitzarmenak sinatzeko, okupazio-akta eta desjabetze-espeditentearen ordainketa barne direla.

HIRUGARRENA.- Egintzak eta akordioak.

Txostenean zehar behin eta berriz aipatzen da udal zerbitzu teknikoek ez zituztela zenbait dokumentu eta, batez ere, eranskinak ezagutzen, eta ez zituztela haiei buruzko txostenik egin; eta gauza bera esaten da operazioek udal ogasunerako izanen zituzten ondorioen txosten ekonomikoek buruz. Halaber, esaten da, aholkularitza-, kontrol- eta jarraipen-jarduerak kanpoko kontsulta-enpresa batean zentralizatzeak “ez duela erraztu udal organo teknikoen jarduketa”.

Kanpoko kontsulta-enpresak 2006-2008 urteetan hitzarmenen negoziatorako, erredakziorako eta jarraipenerako lanak garatu zituen, harik eta haiek erregistroan inskribatu arte, esku hartu gabe ez HAPOaren aldatetaren eta Plan Bereziaren hirigintza-jardueretan, ez eta espeditenteen fiskalizazioko eta prozedura arrunteko alderdietan ere; horrek ez zuen esan nahi udal teknikariek ez zituztenik akordioak aztertzen eta prestatzen. Izan ere, adibide gisa, Kontu-hartzailletza izan zen 2007. urtean zehar, martxoan eta apirilean, aholkularitza-enpresaren ohar batzuk jaso zituen hitzarmenen egoerari buruz, haiek Jabetzaren Erregistroan inskribatzeko moduari buruz, 2008an sinatutako eranskinen jatorriari eta arrazoiari buruz, zeren eta Kontu-hartzailletza baitzen, irizpide egokiz, inskripzio hori eskatzen zuena, hainbat erakunderen aurrean etorkizuneko kirol-hiriaren lursailen udal titulartasuna justifikatu ahal izateko. Horrexegatik, lursailak edukitzeko urgentzia zegoelako, eta, Zuzenbidean oinarrituz, Lizarrako Erregistroak eskatzen zituen baldintzak bete behar zirelako, “eranskinak” erredaktatu ziren eta Udalera igorri ziren, eta hainbat jabe sinatu zituzten Lizarran. Modu berean egiazta daiteke, beharrezkoa bada, 2007an eta 2008an zehar, Kontu-hartzailletzak, hala behar baitu, etengabe elkarriketak eta kontsultak eduki zituela eta mezu elektronikoak trukatu zituela Foru Ogasunarekin, zergak (OEEJDZ) likidatzeko modua ikusteko, zeren eta Jabetzaren Erregistroan inskripzioa egiteko zerga horiek likidatu behar baitziren, eta horrek esan nahi zuen lursail bakoitzaren balio zenbatetsiaren % 6 ordaintzea. Iruditzen zaigu horixe izan zela inskripzioa ez egiteko arrazoia.

Prozesu honetan guztian zehar, zerbitzu teknikoek informazio puntuala izan zuten eta egiten ari ziren urratsak ezagutu eta berretsi zituzten, zeren eta bestela Udaleko arduradun politikoek ezin izanen genituen hartu une bakoitzean hartu genituen erabakiak. Izan ere, egia bada ere hitzarmenen sinadura kudeatzen zuen kanpoko aholku-enpresan konfiantza osoa genuela, egia da, era berean udal teknikariek beti jarduketa horiek berretsi egin zituztela, eta hala adierazi ziotela Alkatetzari; horrenbestez, ez da harrigarri gertatzen udal teknikarien gai honi buruz inongo txosten edo dokumenturik ez egotea espeditentean.



Akta eta txostena gehitu ditugu.

**LAUGARRENA.-** Hitzarmenen hamargarren klausula.

Hitzarmenen hamargarren klausula, txostenaren eta Desjabetzeen Epaimahaiaren arabera eranskinaren hedapen baten gisara ulertu behar dena, ez zen inolaz ere hitzarmenaren baldintza ekonomikoak hobetzeari buruzkoa, zeren eta EZ baitzegoen inongo kopururik lurzorua baloratzen zuenik; izan ere, soil-soilik hirugarren estipulazioan aurreikusitako hirigintza-baldintzei buruzkoa zen.

Lizarrako Udalak errekurtsua aurkeztua du eranskinetan balorazio ekonomiko bat gehitzearen aurka, erregistroko inskripzioa egin ahal izateko baldintzak betetze hutserako, Epaimahaiaren Ebazpenaren ondoren ikusi diren ondorioekin, klausula horri buruz egin den interpretazio itxura guztien arabera gehiegizkoa dela eta. Jatorrizko hitzarmenean inongo zenbateko ekonomikorik ez zegoenez, eranskinak EZ du baten egoera hobetzen besteen egoeraren aldean; izan ere, egiten duena da sinatzaile bakoitzaren egoera EZARTZEN DU. Ez da ahaztu behar ukitutakoetatik batzuek ez zituztela eranskina sinatu, zeren eta uste baitzuten beren lursailek balio handiagoa zutela, baina horrek EZ zituen baldintzak aldarazi, eta ez ziren, horrenbestez, “azaldutakoak baino hobeak diren baldintzak” izenpetu (Hitzarmenaren hirugarren klausulan, ulertu beharra dago). Horixe izan zen hasierako asmoa, eta uste dugu eranskinak ez zuela hura aldatu.

**BOSGARRENA.-** Eranskinen berritze-efektua.

Txostenak azpimarratzen du eranskinetik berritu egin zituztela 2007ko maiatzaren 21eko epaiaren bidez deuseztatutako hitzarmenak, eta hitzarmen horiek ez zirela sinatu behar, aipatutako epaia eta haren eraginak ezagututa. Gai hori gaur egun eztabaida ezina dirudi, nahiz eta Udalak baieztatu izan duen errekurtsu administratiboetan (Nafarroako Administrazio Auzitegiaren 2014-10-10eko Ebazpena, Udalarri arrazoiak ematen diona eta ulertzen duena hitzarmenak eta eranskinak deusez direla) eta errekurtsu jurisdikzionaletan –apelazioan emandako 106/2016 eta 107/2016 eta 480/2016 epaiak; nire ustez DESJABETZERAKO hitzarmenak berritu egin ziren eta indarrean daude–, HAPOaren aldaketaren DEUSEZTASUNAK eta hura gero onetsi edo baliozkotu ez izanak hitzarmenak DEUSEZ edo EZINEZKO bilakatu zituztela.

Baina gaur egun hori uste izatea errazagoa da 2007ko maiatzean eta 2008ko apirilean baino, orduan sinatu baitziren eranskinak, eta eranskinak sinatzeaz batera, gainera, HAPOaren aldaketa berriz izapidetzen ari zen, formazko akats batengatik deuseztatua izan ondoren; hartara, 2007ko urriaren 5ean berriz ere argitaratu zen NAOn HAPOaren aldaketa berriz ere jendaurrean jartzen zela, zeren eta horixe izan baitzen deuseztatzearen arrazoiak, desjabetzeari babesa ematen zion hirigintza-tresna zuzentzeko eta berriz ere onesteko; eta 2007ko apirilaren 3an (erabakia 2007ko ekainaren 18ko NAOn argitaratu zen), Oncineda alderdiaren Plan Bereziaren 1. Exekuzio Unitateko 1. Jarduketa Arloaren Plan Berezia onetsi zen, zeren eta Udalaren helburua baitzen ahal bezain laster lursailak eskuratzeko eta desjabetze-espeditarekin eta erregistroko inskripzioarekin jarraitzea. Garrantzitsua da azpimarratzea Nafarroako Administrazio Auzitegiaren martxoaren 3ko 1271/2008 Ebazpena arte –Plan Berezia deuseztatzen du–, hirigintza-tresna hori indarrean zegoela uste zela, hau da, eranskinetik garatzen jarraitzen zen desjabetze-prozedura babesten zuela eta hari estaldura ematen ziola.

Izapidetze hori Udala hitzarmenen kudeaketa egiten zen aldi berean gertatu zen, eta segurtasun osoa zegoen epe oso laburrean zuzendu eginen zela aldaketaren deuseztasuna ekarri zuen arrazoiak, eta gero amaitu ez zena, zeren eta 2009an ulertu baitzen (2009ko apirilean txosten luze bat egin zuten kanpoko aholkulariek guztia berrikusten zuena, eta gomendatu zuten hitzarmenei buelta garrantzitsu bat ematea, lursailak desjabetzearen bidez EZ, baizik eta zuzeneko okupazio bidez eskuratzeko, hirigintza-legeak horretarako exigitzen zituen inguruabar guztiak gertatuko baitziren, eta hitzarmenak eta eranskinak deusez bilakatu zedela. Eta hori guztia hitzarmenak errotik berrituz; izan ere, orainoan Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legean ezarritakoak izanen ziren) Udal Plan Orokorra behin-behineko onesteko fasean zegoela eta kirolerako sistema orokorreko lursailak udal plan orokorrean jada definituta zegoen sektore jakin bati atxiki ahal zitzaizkiola. Geroko inguruabarrak hartu behar dira kontuan: 2009ko txostenaren betetze partziala; 2012an Udal Plan Orokorren BEHIN BETIKO onespina, zeina gero gora jotzeko errekurtsu bidez deuseztatu baitzen; 2015ean behin betiko onspen berria; bi jabeek Desjabetzeen Epaimahaiaren hitzarmenaren erreklamazioa judizializatzea; Nafarroako Administrazio Auzitegia eta administrazioarekiko auzien jurisdikzioa (2012-2016). Bada, Udalak prozedura guztietan hitzarmenak eta eranskinen deuseztasuna aldeztu du, oinarri juridiko desberdinekin, eta horretan beti aldeztu zen geroztiko deuseztasuna ezin zela eranskinaren bidez baliozkotu, zeren eta ez baitzegoen desjabetzeko kausarik, lurzoruen desjabetzea ahalbidetzen zuen planeamendua one-

tsi gabe zegoelako, eta nolana ere deuseztatetik (eta gero aldaketa eta hain muturrekoa zelako eranskinak ere muturrekoak izatea eragin zuen plan berezia berriz ere onestetik) turrustan heldutako deuseztasuna.

SEIGARRENA.- Azkenik, bereziki nabarmendu nahi dugu Desjabetzeen Epaimahaiaren ebazpenak sub iudice daudela, eta gainera haiek berrikusteko prozedura bat ireki zela, hitzarmenen deuseztasuna deklaratzeko. Hori dela eta, errespetuz baina irmoz, ulertzen dugu goizegi dela Ganberak Udalarrentzako "balizko" ondorio ekonomikoetara buruzko iritzia emateko.

Lizarran Iruñerako, 2018ko otsailaren 5ean

María José Fernández Aguerri

#### LIZARRAKO UDALETXEAN LIZARRAKO UDALEKO KONTU-HARTZAILTZAREN ETA IDAZKARITZAREN ALORREKO ARDURADUNEKIN IZANDAKO BILERAREN AKTA

2006ko apirilaren hiruan, EIN SLko kide batzuk alkatearekin, kiroltako zinegotziarekin, kontuhartzailearekin eta Lizarrako Udaleko hirigintzako legelari eta jarduneko idazkariarekin bildu ziren.

Bileraren helburua Oncinedako kirol eremuaren espedientea zen, bai eta proiektuak ukitutako lursailak lortzeko bidea ere.

Honako HELBURU hauek planteatu ziren:

1. Nafarroako Kirolaren eta Gazteriaren Institutuak martxoaren 8ko 64/2006 Foru Aginduaren bidez deitutako laguntza eskatzea. Hura eskatzeko epea 2006ko apirilaren 30ean amaitzen zen. 64/2006 Foru Legeak eskatzen du diru-laguntzaren xede den kirol instalazioa egin behar den tokiko lursailen gaineko jabetza justifikatzea.

2. Desjabetze-espedientea irekitzea, lursailen jabetza justifikatu ahal izateko.

3. Aurrekontuan behar adina izendapen egotea desjabetze-espediente horri ekin ahal izateko. Aurrekontu-izendapen horren zenbatekoa lursailen balorazio objektibo batean oinarritu beharko da.

4. Eremuaren planeamenduaren aldaketak (2005eko abenduan onetsia) eskatzen duen plan berezia izapidetzea.

Konponbidea emateko eta helburuak lortzeko, honako ESTRATEGIA HAU proposatzen da:

- Oncinedako udal kirol eremuaren esparrurako Plan Berezia Udalaren datorren Osoko Bilkuran onestea, aurrerago zehazten diren berezitasunekin.
- Desjabetze-espedientearen prozedurari dagokionez:

– Hari hasiera emateko, aurrekontu-izendapena eduki beharra dago.

– Zuzkidura doi-doia dagoenez, eta proiektua bere osotasunean faseka planteatuta dagoenez (hasieran ez dira behar sartu diren lursail guztiak), honako hau proposatzen da: esparrua aldatu eta exekuzio-unitate txikitan zatitzea. Hartara, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 184. artikularen indarrez, esparru txikiagoak desjabetu ahalko dira, unitate-exekuzioei egokitzuz.

– Horretarako, beharrezkoa da Plan Bereziak jada bere hasierako onespenean unitate-exekuzioen banaketa jaso dezala. Exekuzio-unitate horien diseinua obra-proiektuaren idazleak berak emanen du, proiektua osatzen duten elementuei ekiteko dagoen aurrekontu-izendapenaren arabera.

– Desjabetzea lehenengo une batean arinen gauzatu beharreko exekuzio-unitateetara mugatuko da. Horrenbestez, behar den aurrekontu-izendapena ere txikia izanen da, eta lehenengo fase honetan ukitutako jabeen kopurua ere txikiagoa izanen da.

- Lehentasunezko exekuzio-unitateek ukitutako jabeen ultimatum bat eman behar zaie, hitzarmen edo trukatzeko balizko hitzarmena azkartze aldera. Lehentasuna emanen zaio desjabetze-

bideko akordioak lortzeari, horiekin negoziatzeko tresnek horretarako bidea ematen duten neurrian. Proiektua idazten duen lantaldeari planteatu behar zaio bideragarria ote den 412. lurtatik eraikinari eustea, zeren eta horrela 103. lurzattia erabili ahal izatea segurtatzen baita.

- EIN SL arduratuko da lehen urbanizagarria ez zen lurzoruaren balorazioa egiten.
- Ezinbestekoa da aurrekontu-izendapen bat edukitzea berehala desjabetzekoa den exekuzio-unitatearen edo desjabetzekoak diren exekuzio-unitateen lurzoruaren balorazioari eusteko gaitasuna izanen duena.
- Nafarroako Kirolaren eta Gazteriaren Institutuak deitutako diru-laguntza eskatzeari uko ez egiteko, laguntzaren xede diren instalazioak kokatuko diren lursailen jabetza justifikatu beharra dago; honelaxe egin beharko da hori:

– Aprobetxamenduak lbarrari atxikitzeke hitzarmenak, jabe batzuekin sinatutakoak, gehitzea.

– Esparruko desjabetze-prozedurari hasiera eman dakion aldezte, obren erabilgarritasun publiko deklaratu eta Lizarrako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa puntuala onesteak (2005-12-02) berez dakarren lursailen eta eraikinen okupazioaren beharraren bitartez, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 33. artikulua indarrez.

– Argudiatzea jada erredaktatuta dagoen obra-proiektua badaukagula, hura egin duen lantaldeak emana.

#### ONCINEDA ALDERDIKO KIROL-INSTALAZIOEN MULTZOA ERAIKITZEKO ESPEDIENTEAREN EGUNGO EGOERARI BURUZKO INFORMAZIO-OHARRA

2006ko apirilaren hiruan, bilera bat izan zen, zeinetara alkatea, kiroltako zinegotzia, kontuhartzailea eta Lizarrako Udaleko hirigintzako legelari eta jarduneko idazkaria joan baitziren, lursailak lortzeko aholkularitza tekniko emateko kontratatuta zegoen EIN SL enpresako legelariekin.

Bileraren helburuaren ardatza zen Oncinedako kirol eremuaren espediente ezagutzea eta haren egoera baloratzea, bai eta proiektuak ukitutako lursailak lortzeko bidea ere.

Aipatutako bileraren ondorioz eta alkateak eskatuta, honako informazio-ohar hau egin dugu Udala Gobernu lantaldearentzat.

#### 1.- ESPEDIENTEAREN GAUR EGUNGO EGOERA

Ohar honen helburua ez da aurrez hartutako erabakiak baloratzea, baizik eta egungo egoera aztertzea eta une honetan jarduketa-estrategia bat proposatzea, epe laburrean honako helburu hauek lortzeko, Oncinedan kirol-instalazioetako proiektua gauzatu ahal izateko:

1.- Nafarroako Kirolaren eta Gazteriaren Institutuak martxoaren 8ko 64/2006 Foru Aginduaren bidez deitutako laguntza eskatzea. Hura eskatzeko epea 2006ko apirilaren 30ean amaitzen zen. 64/2006 Foru Legeak eskatzen du diru-laguntzaren xede den kirol instalazioa egin behar den tokiko lursailen gaineko jabetza justifikatzea.

2.- Desjabetze-espediente irekitzea, lursailen jabetza justifikatu ahal izateko.

3.- Aurrekontuan behar adina izendapen egotea desjabetze-espediente horri ekin ahal izateko. Aurrekontu-izendapen horren zenbatekoa lursailen balorazio objektibo batean oinarritu beharko da.

4.- Eremuaren planeamenduaren aldaketak (2005eko abenduan onetsia) eskatzen duen plan berezia izapidetzea.

Prozesuaren une honetan, honako arazo hauek aurkitzen ditugu:

A) Plan Berezia, irailaren 12ko 539/2005 Foru Aginduaren bidez behin betiko onetsitako HAPOaren aldaketaren arabera instalazioak egiteko behar den dokumentua, proiektuaren zehaztapen xehakatuak zehaztu behar baititu eta planeamendu xehakatuagoa egin, eta, horrenbestez, gaitasuna eman behar baitu desjabetze-espedienteari hasiera emateko Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 184. artikulua arabera, oraindik ere ez da izapidetzen hasi Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 7.4 artikuluari jarraituz. Aurreikusi da Udalaren hurrengo Osoko Bilkuran onestea, desjabetze-espedientearen hasierarekin batera.

B) Desjabetze-prozedura, HAPOaren arabera planeamendua egiteko sistema baita, exekuzio-unitate osoen arabera egin behar da, eta eskatzen du jabeen zerrenda eta ondasun eta eskubideen zerrenda egin daitezela; hain zuzen ere, Plan Berezia onesteko garairako aurreikusita dago hori. Baina espedienteari hasiera emateko erabaki horrek berak justifikatu egin behar du nahikoa baliabide ekonomiko eta aurrekontu-izendapen badagoela jarduketa horretarako. Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 21. artikulua arabera, okupazio-beharrari buruzko akordioak ematen dio hasiera desjabetze-espedienteari, eta ez dugu ahaztu behar akordio hori baino lehen, planeamenduaren onespenean inplizitu dagoen erabilgarritasun publikoaren eta interes sozialaren adierazpenaren ondoren, ondasunak okupatu behar direla, eta horretarako desjabetu beharreko ondasun eta eskubideen zerrenda zehatz eta banakatua egin behar dela. Zerrenda hori plan bereziaren onespenearekin batera eman behar zen (Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 17. artikulua).

Nafarroako Administrazio Publikoen Kontratuei buruzko 10/98 Foru Legearen 8.2.e) artikuluan, Nafarroako Toki Ogasunei buruzko 2/1995 Foru Legearen 192. eta 207.1 artikuluetan eta Nafarroako Toki Administrazioari buruzko 6/1990 Foru Legearen 289.3 artikuluan ezarrita dago aurrez aurrekontu-izendapena egoteko beharra.

Berriki, Kontu-hartzailtzak ohartarazi du aurrekontu-izendapenik ez dagoela; eta peritu baten balorazioaren bidez jakin beharra dagoela zein den balizko desjabetze horren kostua, zeren eta gaur arte soil-soilik Tracasaren txosten bat baitago, zeinak, 6/98 Legearen 29. artikulua arabera lurzorua metro koadro bakoitza 56,33 euro/m<sup>2</sup> prezioan kalkulatzeko baitu. Kopuru hori neke onar dezake Udalak, zeren eta gutxi gorabehera 2.800.000 euroko aurrekontu-izendapena egin behar baitu.

C) Halaber, antzeman da martxoaren 8ko 64/2006 Foru Aginduaren betekizunetako bat dela lursailak eskuragarri egotea edo eskuragarritasun hori justifikatzea. Gaur arte, honako hau da ukitutako jabeekiko elkarrizketen eta negoziazioen egoera.

– Sinatutako atxikipen-hitzarmenak: 406, 408, 407 lurzatiak (20.974,59 m<sup>2</sup>)

– Lehen hiri-lurzorukoak ziren lurzatiei atxikitzeak hitzarmen-eskaintza. Azken eskaintza da udal jabetzako bi lurzatiarekin trukatzeko (Navarro Villoslada kaleko lurzati bat, 3.8 exekuzio-unitatean, eta 4-2 lurzatia, Valdelobos kalean): Honako hauek dira ukitutako lurzatiak: 165, 164, 163, 162, 159, 158, 157, 161, 259, 160, 156, 102 eta 401. Ukituekin eta haien ordezkariarekin elkarrizketak behin eta berriz izan ondoren, ikusi da horiek amorarik ez emateko jarrera bat dutela Ibarako eremuan eskubideak atxikitzeak aukerari buruz. Gaur egun, jabeen abokatuak erantzun bat ematearen zain gaude, baina izandako azken elkarrizketatik, zeinean trukatzeko proposatu baitzen, hasiera batez jarrera harbera dagoela ondorioztatzen da, zeren eta zerbait ukigarri eta berehalako batekin trukatzeko eskaintzen baita.

– Hirigintza-eskubideak Ibarako esparruari atxikitzeak hitzarmen-eskaintzak, aurrez lurzoru urbanizagarria ez ziren lurzatiarako: 412, 103, 411, 41 O, 409, 407, 424, 420, 191 lurzatiak. Ukitutako gehienek atxikipenerako halako errezelo bat planteatzen dute, zeren eta ezin baita zehaztu non kokatuko den eskubideen gauzatzea Ibarako lurzatiaren; Lizarrako HAPOaren berrikuspina idatzi duen lantaldeari kontsulta egin zaio zehaztaperen geografiko horri buruz, eta horrek jabeen buruzko zalantza handiak kenduko lituzke, baina berrikuspenearen une honetan ezin da definizio zehatz hori egin. Bestalde, jabe batzuk badaude jada gaur egun dauden lurzatiekiko balizko trukatzeko eskatzen dutenak; halere, ezin zaie ukitutako guztiei halakorik berdin eskaini, zeren eta Udalak ez baitu behar beste jabetza. Zehatzagoa da 103. lurzatiaren kasua, Fdez. Retana Lobo anai-arreben jabetzako. Horiek planteatzen dute proiektu berriari 412. lurzatiaren eraikinari eustea arrazoi pertsonal eta sentimentalegatik, senide bat hil arte. Horren truke, onartzen dute 103. lurzatiaren atxikipena. Garatzen ari den beste bide bat da partikularrek atxikipen-hitzarmena balizko hirugarren erosle batzuei eskaintzea, nagusiki eraikuntzak sustatzen dituzten enpresei. Gauza jakina da jabeetako bat hitzarmena saltzeko bide hori aztertzen ari dela; horren eskaintza ekonomiko zehatza ez dugu ezagutzen, ordea. Litekeena da eskaintza horrekin akordio batera iristekotan, gainerako ukituei zabaltzea, eta horrekin akordio orokor bat lortzea.

Apirilaren 30ean, desjabetze-espedientearen hasierako akordioa justifikatu nahi zen, ondasun eta eskubideen zerrenda zehatz eta banakatua onetsiz, baina hori baldintzatuta dago B) apartatuan adierazitakoarekin; nolahi ere, eztabaidagarria da Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 21. artikulua ikusita ulertu ahal izatea espedientearen hasiera zegoela, baino gutxienez ere argudiatu zitekeen dirulaguntzarako baldintza gisa jartzea Udalak lursailak ezinbestez eskuratzeko dakarren desjabetze-espedientearen emaitza, baldin eta lehenago jabeekin hitzarmenik egin ez bada.

D) Nafarroako Administrazio Auzitegiaren ebazpena, 2005eko martxoaren 11koa, zeinaren bidez deuseztatzen baita kirol instalazioetarako proiektua erredaktatu zuen lantaldeari egindako esleipena, lehiaketaren oinarrietan akatsak egoteagatik; zehazki, DOCEn lehiaketa ez argitaratzeagatik, zeukan zenbatekoa zela eta.

## 2.- POSIBLE DIREN HAUTABIDEAK

Egoera horrek, azaldutako arazoetako bakoitza zehaztu gabe, arrisku larrian jartzen du jarduketaren amaierako helburua, zeina baita kirol-instalazioen proiektuaren lehen fasea, igerilekuak, berehala hasi ahal izatea, Nafarroako Gobernuaren diru-laguntza lortuta. Izan ere, badirudi honako hauetarako oso aukera gutxi daudela:

A) Lursailak erabili ahal izateko baldintza bete ahal izatea, edo eskuratu ahal izate hori behar adina justifikatzea 2006ko apirilaren 30a baino lehen.

B) 2.800.000 euroko aurrekontu-izendapen bat berehala lortu ahal izatea.

C) Nafarroako Administrazio Auzitegiaren ebazpenak planteatutako arazoari berehalako konponbide positibo bat ematea, errekurtsio jurisdikzional bat egin gabe.

D) Epe laburrean (2006-04-30a baino lehen) hitzarmenak sinatzea.

Hori dela eta, hasieratik hautabide bakoitza planteatzen da:

A) 2006rako uko egitea diru-laguntza lortzeko eta proiektuari, eta urratsak egitea lurzorua presarik gabe eskuratzen joateko, hitzarmenaren bitartez zein desjabetzearen bidez; eta Nafarroako Administrazio Auzitegiak sortutako arazoari konponbidea emateko.

B) Diru-laguntzarik uko ez egitea, baina hura eskatzea nolabait ere sinetsiz ez dela eskuratuko, baina uko egin gabe 2006-2007 urtean proiektuaren lehen fasearen exekuzioari: igerilekuak eta, kasu bada, aparkalekua. Proiektu osoa "plan zuzendari" bat dela ulertzen da, hainbat fase eta urtetan garatu beharrekoa. Hori guztia, pentsatuta aurrekontuan ez dela jaso balizko diru-laguntzaren jasotzea, eta obren exekuziorako partida bat badagoela.

## 3.- JARDUTEKO ESTRATEGIEN PROPOSAMENA

Bigarren hautabidearen alde egiten da. Horretarako, honako ESTRATEGIA hau hartzea proposatzen da:

1.- Kirol-instalazioen proiektua faseka garatzea, eta lursailak eskuratzearena mugatzea lehenbizi egin behar den fasera edo faseetara (igerilekuak). Horretarako, epe laburrean, proiektua erredaktatzen duen lantaldeak fase bakoitzerako behar diren lursailak zehaztu beharko ditu.

2.- Oncinedako udal kirol eremuaren esparrurako Plan Berezia Udalaren datorren Osoko Bilkuraren onestea, aurrerago exekuzio-unitateak direla-eta zehazten diren berezitasunekin. Lurraldearen Antolamenduari eta Etxebizitzari buruzko Foru Legearen 7.4 artikulua arabera, plan berezia behin betiko onetsita egon zitekeen hasierako onespena eman eta hiru-lau hilabeteko epean.

### 3.- Desjabetze-espeditatearen prozedurari dagokionez:

– Hari hasiera emateko, aurrekontu-izendapena eduki beharra dago; horretarako, ukitutako lurzati guztiak baloratu behar dira, desjabetzearen kostua zein izanen den jakiteko. Horretarako uste da balorazio-ponentziak gaurkotatzen galduta duela ekipamenduan sartutako lurzoru urbanizaezinerako (kirolerako sistema orokorra), zeren eta lurzoru urbanizaezinetik ekipamenduetarako lurzorurako aldaketak ezin baitu berekin ekarri automatikoki homologatzea hiri-lurzoruak ukitutako 10.000 metroak sartuta zeuden poligono fiskaleko lurzoruekin. Hori dela eta, uste dugu balorazio-metodoak beste bat izan behar duela, eta lurzoruen hondar-baliotzat hartu behar duela produktu higiezin antzekoagoaren balioa, kasu honetan BOEarena; izan ere, horixe da ekipamendu publikoen kasuan erabiltzen den metodoa. Txosten hori EIN SLri enkargatu zaio jada.

– Zuzkidura ekonomiko txikia izatean, eta kontuan hartuta proiektua, bere osotasunean, faseka planteatzen dela (hartara, hasieran, sartutako lursail guztiak ez dira behar), honako hau proposatzen da: esparrua aldatu eta exekuzio-unitate txikitzen zatiitzea. Hartara, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 184. artikulua indarrez, esparru txikiagoak desjabetu ahalko dira, unitate-exekuzioei egokitzuz.

– Horretarako, beharrezkoa da Plan Bereziak jada bere hasierako onespenean unitate-exekuzioen banaketa jaso dezala. Exekuzio-unitate horien diseinua obra-proiektuaren idazleak berak emanen du, proiektua osatzen duten elementuei ekiteko dagoen aurrekontu-izendapenaren arabera. Hasiera batez, eta proiektua idatzi duen lantaldeak zehaztapenik eman ezean, ezinbestekotzat jotzen da 408,41 O, 411, 412 eta 103 lurzatieta jardutea: 26.970,75 m<sup>2</sup>-ko exekuzio bat osatuko lukete. Horretarako, 4 lurzati desjabetu behar dira, zeren eta 412.a Lizarrako Udalaren herri-lurra baita. Gainera, 103. lurzatia, Fdez. Retana Lobo anai-arrebena, onez-onezkoan eskainiko litzateke, horren truke 412. lurzati-tiko eraikinari eutsiz gero; horrek berekin dakar lurzati gutxiago desjabetu behar izatea.

– Desjabetzea lehenengo une batean arinen gauzatu beharreko exekuzio-unitateetara mugatuko da. Horrenbestez, behar den aurrekontu-izendapena ere txikia izanen da, eta lehenengo fase honetan ukitutako jabeen kopurua ere txikiagoa izanen da.

– Plan berezia zuzenduta eta exekuzio-unitatea mugatuta dagoela, exekuzio-unitateko ondasunen eta eskubideen zerrenda egin ondoren, hasierako onespena emanen zaio aipatutako dokumentuari. Onespen hori 2006-04-30a baino lehen ematea nahi da.

4.- Lehenetsuneko exekuzio-unitateek ukitutako jabeek ultimatum bat eman behar zaie, hitzarmen edo trukatzeeen balizko hitzarmena azkartze aldera. Lehenetsuna emanen zaio desjabetze-bideko akordioak lortzeari, horiekin negoziatzeko tresnek horretarako bidea ematen duten neurrian. Proiektua idazten duen lantaldeari planteatu behar zaio bideragarria ote den 412. lurzati-tiko eraikinari eustea, zeren eta horrela 103. lurzatia erabili ahal izatea segurtatzen baita.

5.- Nafarroako Kirolaren eta Gazteriaren Institutuak deitutako diru-laguntza eskatzeari hasieratik uko ez egiteko (ez dela emanen jakinda ere), laguntzaren xede diren instalazioak kokatuko diren lursailen jabetza justifikatu beharra dago; honelaxe egin behar da hori:

- Aprobetxamenduak lbarrari atxikitzeko hitzarmenak, jabe batzuekin sinatutakoak eta 2006-04-30a baino lehen sina daitezkeenak, gehitzea.

- Desjabetze-prozedurari hasiera eman dakion aldezte, obren erabilgarritasun publikoa deklaratz eta Lizarrako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa puntuala onesteak (2005-12-02) berez dakarren lursailen eta eraikinen okupazioaren behararen bitartez, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 33. artikularen indarrez; eta, ahal dela, ondasunen eta eskubideen zerrenda onesteko erabakia hartzea.

- Argudiatzea jada erredaktatuta dagoen obra-proiektua badaukagula, hura egin duen lantaldeak emana.

6.- Beharrezkoa da arestian aipatutako Nafarroako Administrazio Auzitegiaren ebazpenari buruzko txosten juridikoa idaztea, balizko jarduketak baloratze aldera, zeren eta haren lehenengo irakurketa batetik ondorioztatzen baita lehiaketaren oinarriak deuseztatuta ondorerik gabe geratzen direla plegutik heldu diren geroko egintzak; hau da, ondorerik gabe geratzen dira lehiaketaren ebazpena eta proiektuaren esleipena, eta, horrenbestez, proiektua existituko ez balitz bezala gaude. Ondorio horrek ez du kontuan hartzen proiektua jada idatzita eta entregatuta dagoela, harengatik diru-kopuru garrantzitsuak ordaindu direla, orain atzera ezin eraman daitezkeen eta existitu ez balira bezala ezin har daitezkeen betebeharrak eta egoerak sortu direla; izan ere, horrek guztiak ondare-erantzukizun handi bat sorten du, eta Lizarrako Udalarentzako kalte larri bat. Hori dela eta, EIN SLri txosten juridiko bat eskatu zitzaion balizko ondorio eta jarduketei buruz; zehazki, errekurtsio jurisdikzionalaren bideragarritasunari buruz, eta batez ere Nafarroako Administrazio Auzitegiaren ebazpena eteteko eskaerak aurrera egiteko aukerari buruz, interes publikorako dakartzan kalte larriak direla eta.

Tuteran, 2006ko apirilaren 5ean

Sin.: Jesús María Ramírez Sánchez

## AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI KONTUEN GANBERAK EMANDAKO ERANTZUNA

Begoña Ganuza Bernaola andreak eta María José Fernández Aguerri andreak aurkeztutako alegazioak aztertu ditugu, eta behin-behineko txostenaren ondorioak aldarazten ez dituztenez, txostena behin betikotzat jotzea erabaki dugu, alegazio horiek gehituta. Hala eta guztiz ere, María José Fernández Aguerri aurkeztutakoei buruz honako gogoeta hauek azaldu nahi ditugu:

Lehenbizi, txostenean aipatzen denez, Kontuen Ganberaren lana soil-soilik egin da kudeaketa ekonomiko eta finantzarioaren gaineko kontrolaren ikuspuntutik, aztertutako espedientei buruzko kalifikazio juridikorik egin gabe; izan ere, hori egitea hori organo jurisdikzionaleri eta aholku-organoei dagokie.

LEHENENGO alegazioari dagokionez: Hitzarmen izaera. Kontuen Ganberak aztertutako dokumentu guztietan "Nahitaezko desjabetzerako hirigintza hitzarmenak" esapidea erabiltzen da, baita Udalak partikularrekin sinatzen dituen hitzarmen beraien testuan eta haien eranskinetan ere. Halaber, Nafarroako Auzitegi Nagusiaren epaiek, beren zuzenbideko oinarrietan, honako hau aipatzen dute: "*lurzatia dela-eta hirigintza-hitzarmenak ez betetzea...*"; ildo beretik, gauza bera islatzen dute Desjabetzeen Epaimahaiaren akordioek eta kanpoko aholkulariaren txostenek.

Baina, horretaz gainera, erabilitako izena edozein dela ere, hitzarmen hauek arautzen dituzten operazioek funtsean hirigintzakoa den izaera duen apartatu bat badute, hain zuzen ere baieztatzen denean balio justuaren ordainketa egiten dela "*etxebizitza libre eta prezio tasatuko etxebizitza babestua (% 25) egiteko bizitegi-erabilerarako lurzati eraikigarri independenteak esleituz Ibarako sektorean; esleipena, banaketa berdinen prozesua egin ondoren, desjabetutako lurzoruko metro koadro bakoitzeko 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko gutxieneko bizitegi-eraikigarritasun gordina izanen duten lurzatatik emanen da... Udal Plan Orokorra onesteko izapidetuk den proiektuan zehaztuko da hemen hitzartutakoa...*" Gure ustez, operazio horiek borondateen akordio bat da, hirigintza-zuzenbidearen esparrukoa, eta Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 23. artikulutik 26. artikulura araututa daude.

BIGARREN alegazioari dagokionez: Alkatetzak hitzarmenak sinatzea. Ganbera honen ustez, Alkatetzak hitzarmenak sinatzeko eskumenak eskatzen zuen aurrez Osoko Bilkurak edo Gobernu Batzarrak baimen espresa ematea.

Iritzi hori oinarritzen da esanez Osoko Bilkurak Tokiko Gobernu Batzarrari eskuordetu ziola "*On-cineda alderdiari buruzko Lizarrako HAPOaren aldatetaren hasierako onespeneren esparruko ondasun eta eskubideak eskuratzeko eskudantzia, hain zuzen ere zenbatekoa dela-eta eskuratzeko Osoko Bilkuraren eskumenekoa zenean, eta Osoko Bilkurak besterik onesten ez zuen bitartean*".

Gure ustez, desjabetzerako espediente bakar bati buruz ari gara, eta ezin dira modu isolatuan hartu desjabetutako lurzatiak, zeinek oro har eta hasiera batez lau milioi euro inguruko balorazio ekonomiko bat baitute; hori dela eta, ondasun Horiek eskuratzeko eskumena Tokiko Gobernu Batzarrari zegokion, Osoko Bilkurak eskuordetuta.

HIRUGARREN alegazioari dagokionez: Egintzak eta akordioak fiskalizatzea. Ganbera honek berriaz eskatu zizkion Udalari udal zerbitzu teknikoek hitzarmen eta eranskinen izapidetzean egindako jarduketa berriaz aipatzen zituzten txosten, oroitidazki eta aktak. Eta eskaera horri emandako erantzunaren emaitza da gabezia aipagarriak daudela dokumentazio horretan. Eta hori guztia alde batera utzita hitzarmen horien izapidetze-prozesuari buruzko aholkularitza osoa kanpoan kontratatzen den.

Hau da, uste dugu aholkularitza kanpoan kontratatzea aukera legitimo bat dela, baina horrek ez zuen berekin ekarri behar alde batera uztea udal zerbitzu teknikoek jarduketa, legez exigitzekoa dena.

Alegazio-egileak aurkezten duen dokumentazioa bilera bateko akta bati eta kanpoko aholkulariaren informazio-ohar bati dagokie soil-soilik. Horretan orduko egoera islatzen da honako gai hauei dagokienez: kirol-instalazio berriak egiteko Nafarroako Gobernuari diru-laguntza eskatzea, desjabetze-espedientea irekitzea, behar zen aurrekontu-izendapena zuzkitzea eta lursailak lortzeko jarraitu beharreko ildo estrategikoak.

LAUGARREN alegazioari dagokionez: Hitzarmen hamargarren klausula. Gure iritziz, hitzarmen jasotako hamargarren klausula hori guztiei zabaltzen dizkie jabe jakinen batek lortu beharreko baldintza onenak.

Hitzarmenetan ez da balorazio ekonomikorik jasotzen, baina eranskinetan aintzat hartzen da balorazio hori, Udalak enkargatutako txosten baten arabera. Ganbera honi arreta deitzen diona da jabe batek beste balorazio-txosten bat aurkeztea, zenbateko askoz ere handiagokoa, eta Udalak hura onartzea aztertu eta, kasua bazen, eztabaidatu gabe.

Jokatzeko molde horrek berekin ekar dezake jabe guztiei zabaltzea baldintza ekonomiko hobe horiek, eta horixe ulertu du hasiera batez Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaiak. Halere, Lizarrako Udalak errekurtsua aurkeztu du erabaki horien aurka, ganbera honen txostenean aipatzen den bezala

BOSGARREN alegazioari dagokionez: Hitzarmenen berritze-efektua. Alegazio honek justifikatzen du bai aurreko udal planaren aldaketan, bai indarrean dagoenaren aldaketan jarraitutako prozesu administratiboa eta hitzarmenetan izan duten eragina; bereziki, eranskinetan.

SEIGARREN alegazioari dagokionez: Ondorio ekonomikoak. Kontuen Ganberak, Nafarroako sektore publikoa fiskalizatzen duen entitatea den aldetik, auditoria publikoaren jarduna arautzen duten nazioarteko eta nazioko arauak bete behar ditu.

Arau horien barruan exigentzia bat badago: fiskalizazio-txostenak deskribatu behar ditu auditatutako jarduketetatik etor daitezkeen gorabehera edo arrisku ekonomikoak. Hori dela eta, ikusita egindako lanetik erator litekeela Udalak zenbateko ekonomiko oso handi bat ordaindu behar izatea, zenbatespen edo balorazio horiek jaso ditugu, arreta guztiekin, alde batera utzita azkenean egiazki gauzatzen diren ala ez diren gauzatzen.

Horrenbestez, xede bakarra da gure lanean Udalarentzat aurkitu dugun arrisku ekonomikoa nabarmentzea, behar diren neurriak har ditzan hari konponbidea emateko edo hura minimizatzeko; eta hori, horrenbestez, gure txostenean islatu dugu, aztertutako prozesuaren unea edozein dela ere. Bestalde, zehaztu beharra dago, halaber, Udalak bazekiela eta badakiela arrisku ekonomiko hori badagoela eta nolako eragina duen bere bideragarritasun finantzarioan.

Iruñean, 2018ko otsailaren 12an

Lehendakaria,

Asunción Olaechea Estanga