



DIARIO DE SESIONES DEL PARLAMENTO DE NAVARRA

V Legislatura

Pamplona, 21 de febrero de 2001

NÚM. 13

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

PRESIDENCIA DEL ILMO. SR. D. FERNANDO VIEDMA MOLERO

SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 2001

ORDEN DEL DÍA

- Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, para informar sobre el proyecto de Ley Foral de delimitación de zonas a efectos de derecho de [tanteo y retracto](#) sobre transmisiones por compraventa o permuta de terrenos y edificaciones existentes en las mismas.
 - Pregunta sobre la promoción de un [Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal](#) que afecta a la Cendea de Galar y a Pamplona, presentada por el G.P. Socialistas del Parlamento de Navarra.
-

SUMARIO

Comienza la sesión a las 16 horas y 35 minutos.

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para informar sobre el proyecto de Ley Foral de delimitación de zonas a efectos de derecho de tanteo y retracto sobre transmisiones por compraventa o permuta de terrenos y edificaciones existentes en las mismas (Pág. 2).

Abre la sesión el Presidente de la Comisión, señor Viedma Molero, que da la palabra al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, señor Marcotegui Ros, para informar sobre el objeto solicitado (Pág. 2).

Se suspende la sesión a las 17 horas y 20 minutos.

Se reanuda la sesión a las 17 horas y 26 minutos.

En el primer turno de intervenciones toman la palabra el señor Taberna Monzón (G.P. Izquierda Unida de Navarra-Nafarroako Ezker Batua), a quien responde el Consejero, el señor Valero Erro (G.P.

Unión del Pueblo Navarro), la señora Izquierdo Barásoain (G.P. Socialistas del Parlamento de Navarra) y los señores Muñoz Trigo (G.P. Euskal Herritarrok), Basterra Layana (G.P. Convergencia de Demócratas de Navarra) y Aierdi Fernández de Barrena (G.P. Eusko Alkartasuna/Eusko Alderdi Jeltzalea-Partido Nacionalista Vasco), a quienes responden, conjuntamente, el Consejero y el Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, señor Zarraluqui Ortigosa (Pág. 11).

En el segundo turno interviene el señor Muñoz Trigo (Pág. 20).

Pregunta sobre la promoción de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal que afecta a la Cendea de Galar y a Pamplona, presentada por el G.P. Socialistas del Parlamento de Navarra (Pág. 20).

Para realizar la pregunta toma la palabra la señora Izquierdo Barásoain, a quien responde el Consejero. Intervienen la señora Izquierdo Barásoain y el señor Muñoz Trigo, a quienes responden el Consejero y el Director General (Pág. 20).

Se levanta la sesión a las 18 horas y 46 minutos.

(COMIENZA LA SESION A LAS 16 HORAS Y 35 MINUTOS.)

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para informar sobre el proyecto de Ley Foral de delimitación de zonas a efectos de derecho de tanteo y retracto sobre transmisiones por compraventa o permuta de terrenos y edificaciones existentes en las mismas.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Buenas tardes, señoras y señores Parlamentarios. Se abre la Comisión de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente con dos puntos en el orden del día, el primero: Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para informar sobre el proyecto de Ley Foral de delimitación de zonas a efectos de derecho de tanteo y retracto sobre transmisiones por compraventa o permuta de terrenos y edificaciones*

existentes en las mismas. Para dar respuesta a la solicitud presentada por el Grupo Parlamentario Izquierda Unida de Navarra tiene la palabra el Consejero, señor Marcotegui, a quien damos la bienvenida.

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Marcotegui Ros): *Buenas tardes, señoras y señores Parlamentarios. El Grupo Parlamentario Izquierda Unida de Navarra-Nafarroako Ezker Batua ha solicitado la comparecencia del Consejo de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda ante la Comisión parlamentaria de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente para informar sobre la necesidad, contenido y justificación del proyecto de ley foral de derecho de tanteo y retracto sobre transmisiones por compra-venta o permuta de terrenos y edificación existentes en las mismas. La Mesa y Junta de Portavoces ha considerado pertinente la solicitud, por lo que procedo a darles la información solicitada.*

La política de suelo constituye una parte inseparable de la de vivienda. Sin suelo no es posible

materializar los objetivos que puedan plantearse en un plan de vivienda. De hecho, una de las causas de la disminución notable de la producción de nuevas viviendas protegidas en el año 2000 ha sido la escasez de suelo para dicho uso, ya sea por razones de superficie de las parcelas disponibles o por precio inadecuado para soportar los programas de construcción de viviendas protegidas. No podemos dejar de considerar para valorar esta última circunstancia el mandato normativo de que el valor del suelo en modo alguno puede superar el 17,5 por ciento del precio de venta de la vivienda protegida. Estos problemas han incidido de forma significativa en la comarca de Pamplona.

No obstante, para el período 2001-2004 abordado por el nuevo plan de vivienda, de inmediata presentación ante el Parlamento, se prevé que estas necesidades de suelo puedan resolverse adecuadamente por el desarrollo de diversas actuaciones urbanísticas actualmente en ejecución, urbanización de la ecociudad de Sarriguren, convenio de vivienda con el Ayuntamiento de Pamplona y otras promociones de este departamento. Es mucho más preocupante la disponibilidad de suelo en un plazo medio o largo; en especial para el período que comienza en el año 2005 o quizá en el 2006.

Por esta razón, teniendo en cuenta el tiempo de maduración que requieren las operaciones administrativas de transformación de suelo –tres años mínimo– y el escaso patrimonio de suelo público municipal, es preciso instrumentar medidas de intervención que aseguren los futuros programas de construcción de vivienda protegida pública que, por lo que se dirá a continuación, gravita sustancialmente sobre la oferta de suelo público del Gobierno de Navarra. Circunstancia que se ha producido por la inhibición de los ayuntamientos en la oferta de suelo público y que sería conveniente alterar pues, no en vano, las competencias para la ordenación de suelo y la determinación de los planes residen en los ayuntamientos correspondiendo al Gobierno funciones subsidiarias, de fomento y colaboración.

No obstante, esta circunstancia de promoción pública de vivienda desde el Gobierno de Navarra, no impide, sino que aconseja, que su ejecución se realice con la mayor coordinación y colaboración de los ayuntamientos vinculados. Valga como ejemplo el programa de vivienda que se está desarrollando en Sarriguren con la colaboración del Ayuntamiento de Egüés, que corrige los errores cometidos en algún otro desarrollo urbanístico anterior que planteó dificultades por la ausencia de dicha colaboración. De hecho, ya se dispone de un borrador de tales convenios cuyo contenido será explicado más adelante y que se van a ofrecer a los ayuntamientos vinculados por las reservas de suelo.

En el período 1997-2000, se ha consolidado una situación, que arranca desde principios de la

década de los 90, en la que, al menos en la comarca de Pamplona, es escaso el suelo destinado a viviendas protegidas que tiene un origen privado. Los años de producción importante de viviendas protegidas coinciden con los que se desarrollan concursos de suelo público convocados por el Gobierno de Navarra.

Con la excepción de Pamplona y Berriozar, el resto de ayuntamientos de la comarca de Pamplona no han aportado apenas suelo para este uso en los últimos años –solamente el 5 por ciento como se indicará más adelante–, a pesar de ser destinatarios del 15 por ciento y luego del 10 por ciento de las cesiones de aprovechamiento producidas.

El volumen total de suelo que el sector privado ha aportado para la construcción de viviendas protegidas –VPO– en la comarca de Pamplona en el período 1997-2000 equivale al necesario para la construcción de 1.380 viviendas, es decir, un tercio del total ofrecido. El sector público desempeñó, por tanto, el papel protagonista, absorbiendo las dos terceras partes restantes que vienen a representar el previsto para la puesta en el mercado de 2.686 viviendas.

Dentro de la iniciativa pública el Ayuntamiento de Pamplona ofreció la mayor cuota porcentual de suelo sobre el total, al alcanzar el 42 por ciento del suelo público, seguido de cerca por el Gobierno de Navarra, que aportó un 34 por ciento; por Vinsa, sociedad pública integrada en el Departamento, que participó con el 14 por ciento y, finalmente, por el Ayuntamiento de Berriozar cuya contribución al total fue del 5 por ciento. El resto de ayuntamientos de la comarca, entre los que se encuentran los afectados por el proyecto de ley, aportaron el 5 por ciento restante.

Este dato es muy significativo para valorar el sentido y la oportunidad del proyecto de ley de retracto si se vincula, por otra parte, con el hecho de que la superficie susceptible de transformarse en suelo urbanizable se encuentra, fundamentalmente, entre los ayuntamientos vinculados por la reserva debido a su proximidad con Pamplona y por estar ubicados en las direcciones geográficas en las que debe crecer el núcleo urbano de la comarca. Es preciso tener en cuenta que por el norte y oeste del municipio de Pamplona esta posibilidad de crecimiento se trunca por el anillo industrial existente. Nos queda solamente libre el sur y el este.

Desde el punto de vista evolutivo, puede destacarse la clara tendencia decreciente en las aportaciones de suelo del sector privado a lo largo del período analizado, 1997-2000. La evolución de la aportación pública debe ser analizada teniendo presente que los concursos públicos de suelo se

efectúan cada dos años. En el período de referencia, 1997 y 1999.

En todo caso, resulta digno de ser destacado que en los dos últimos años, los ayuntamientos incluidos en la reserva no han efectuado oferta de suelo público alguna. E, insisto, no quiero que ustedes lo valoren como una valoración negativa por mi parte. Me limito estrictamente a manifestar un hecho, que es fácilmente constatable por otra parte. En el caso de Pamplona, la oferta imputable al año 2000 –650 viviendas– se ha efectuado con cierto retraso –principios del año 2000– al no haberse firmado oportunamente el convenio de vivienda que habitualmente establece con el Departamento de Ordenación del Territorio y Vivienda, por razones puramente administrativas, entre ellas, la aprobación por parte del Ayuntamiento en los distintos trámites administrativos y todo el retraso que supuso la aprobación por parte del Consejo Asesor del texto que posiblemente fue firmado. A su vez, es preciso destacar que los ayuntamientos incluidos en la reserva de suelo han comenzado a hablar de promociones de VPO únicamente a partir de que fuera hecho público el proyecto de ley foral.

Otro aspecto que me interesa destacar ante ustedes es: datos y conclusiones del estudio de disponibilidad y precios de suelo realizados en el marco de plan de vivienda 2001-2004, que ustedes recibirán próximamente, con lo cual empiezo a analizar sobre la valoración de los hechos reales actuales, cuál puede ser la evolución en el futuro. La oferta de vivienda nueva a corto y medio plazo está determinada por las disponibilidades de suelo. Por ello resulta pertinente presentar aquí algunos datos sobre esta cuestión extraídos de un estudio específico promovido por el Departamento llevado a cabo para el plan de vivienda 2001-2004.

Las principales conclusiones del estudio referido son las siguientes. Se ha detectado una disponibilidad de suelo clasificado para un total de 51.925 viviendas, de las cuales 32.909 –63 por ciento– se localizan en la comarca de Pamplona.

Si se materializaran estas posibilidades de construcción de vivienda reflejadas en el estudio, el parque de viviendas se incrementaría en un 32 por ciento en la comarca de Pamplona.

En cuanto a la distribución de dichas viviendas según el régimen de protección previsto y los planeamientos correspondientes, 11.794 serían de VPO en la comarca de Pamplona, según el cuadro que se indica a continuación. Ello quiere decir que, de la capacidad teórica total, el 35,8 por ciento sería de VPO.

Ésas son las conclusiones del estudio que, por otra parte, ustedes lo tienen en su poder porque fue remitido a instancia de Izquierda Unida a este Par-

lamento. En el documento que les entregaré hay también un cuadro en el cual se desglosan estas 11.794 VPO para las cuales hay en principio suelo, la localización por ayuntamientos, empezando por el de Pamplona, en el cual hay 6.246 viviendas y terminando por el de Echauri en el cual hay suelo para cuarenta VPO. Se desglosa lo que corresponde a cada uno de los ayuntamientos significativos de la comarca de Pamplona de algunas operaciones de construcción que está realizando el Gobierno o que se pueden realizar por instrumentos de incidencia supramunicipal. Tal es el caso de Sarriena, quizá el de Ripagana y el de Zolina puesto que está ahí planteado desde hace unos años; total son 11.794 viviendas.

Poniendo en relación las disponibilidades de suelo clasificado con las viviendas construidas en la década de los noventa, y, sobre todo, si se consideran las cifras de demanda subjetiva de vivienda principal estimada para los próximos cuatro años, también a partir de dicho estudio, se obtiene que la existencia de suelo disponible, a un ritmo de unas 7.000 viviendas por cuatrienio en la comarca de Pamplona, se agotarían para el año 2006. Esta fecha es importante para reafirmar la idea que yo les decía al principio. El proyecto de ley no tiene como finalidad obtener suelo para la ejecución del plan próximo de vivienda, para el cual creemos que existe suelo en este momento suficiente, sino para no truncar las operaciones de vivienda de los gobiernos sucesivos, sobre todo a partir del año 2006.

Por otro lado, y atendiendo a la valoración sobre la viabilidad del desarrollo de las viviendas previstas en el planeamiento de la comarca de Pamplona, podrían calificarse de una viabilidad favorable, por sus características y situación en el planeamiento y estado de su gestión, los programas ubicados en áreas que incluyen un total de 20.207 viviendas, de las cuales 5.986, el 30 por ciento del total comarca se situarían en la capital.

Se concluye, consecuentemente, que las disponibilidades de suelo público para la promoción de vivienda protegida se agotan en el año 2006. No se puede olvidar que la complejidad de ejecución de las unidades urbanísticas definidas en los planeamientos y el elevado número de agentes implicados en las negociaciones requeridas en los mismos hacen que los acuerdos que permiten la ejecución urbanística correspondiente se logren normalmente tras prolongados plazos de gestación/maduración, mínimo tres años. Por ello, es oportuno prever, al menos con cinco años de anticipación, la constitución de patrimonios públicos de suelo en volumen suficiente para garantizar los programas de vivienda pública del futuro.

Ésta es la razón por la que conviene aplicar las herramientas disponibles en la actual ley de suelo y urbanismo,

una de las cuales es la aprobación por parte del Parlamento foral de las reservas de suelo necesarias para efectuar el derecho de tanteo y retracto en cualquier operación inmobiliaria que en ellas se produzca, para declarar el principio de utilidad pública de estas reservas y proceder, si se considerara oportuno, a la adquisición de suelo mediante el procedimiento de expropiación. Los convenientes acuerdos municipales para la ejecución de estas unidades podrán realizarse con posterioridad si no intere al ayuntamiento afectado ejercer por sí el derecho de tanteo e iniciar el expediente de expropiación, puesto que el proyecto de ley les hace a ellos beneficiarios de estas dos herramientas urbanísticas. No tendría sentido llegar a acuerdo alguno si no se dispone de la propiedad.

Otro aspecto que me interesa destacar es la justificación jurídica del proyecto de ley de tanteo y retracto. Se ha llegado a afirmar que el Gobierno, al menos yo lo he leído en estas informaciones que han recogido los medios de comunicación, con el proyecto de ley presentado al Parlamento, se extralimita en sus funciones al no haber considerado las competencias municipales. También se ha señalado que el proyecto de ley vulnera las NUC de Pamplona o que el proyecto de ley es incongruente con éstas. Trataré de dar respuesta a estas cuestiones.

Los artículos 277 a 284 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, no prevén la participación de entidades locales, y mucho menos aún la necesidad de acuerdo alguno con las mismas, en el procedimiento de delimitación de zonas a efectos de ejercitar el derecho de tanteo y retracto. Me refiero al procedimiento exclusivamente de delimitación. La ley foral sólo permite a los ayuntamientos instar al Gobierno de Navarra proyectos de delimitación de zonas o la delegación de determinadas facultades en su favor.

El proyecto no invade, por tanto, competencia local alguna. El Parlamento de Navarra ha decidido, por medio de la Ley Foral 10/1994, que los agentes del proceso de delimitación de zonas a efectos de tanteo y retracto sea el Gobierno de Navarra, que elabora el proyecto de delimitación, y el propio Parlamento que aprueba o no la delimitación propuesta. A sus señorías les tengo que recordar, yo me he preocupado de mirar en el Diario de Sesiones, y el artículo en el cual se basa el proyecto de ley, fue un artículo que no sufrió enmienda alguna, y en el proceso de votación fue aprobado con todos votos positivos, uno solo de abstención y ninguno negativo. La única posibilidad de ejercicio directo de algunas de estas facultades por los ayuntamientos es su delegación discrecional por los que lo soliciten expresamente –artículo 284–. Al respecto no se ha presentado solicitud alguna.

En consecuencia, puesto que el déficit de suelo edificable en relación con las previsiones de demanda a medio plazo es un hecho innegable, y dado que no se han planteado hasta el momento

propuestas municipales de delegación de este tipo de facultades para comenzar a preparar reservas de suelo a escala comarcal en previsión del futuro agotamiento del suelo edificable, el proyecto de ley foral presentado cuenta con la adecuada justificación material.

Un proyecto de ley foral como el que se plantea nunca podría vulnerar las normas urbanísticas comarcales, cuyo rango es de decreto foral –artículo 59 de la Ley Foral 10/1994–.

No puede existir incongruencia entre la Ley Foral de delimitación de zonas para el ejercicio del tanteo y retracto, en sí misma considerada, y las normas urbanísticas comarcales, por el propio contenido no coincidente de ambos instrumentos. La incongruencia normativa sólo se puede dar entre instrumentos normativos de contenido similar que prevean cosas distintas. Cuando el contenido es de naturaleza diferente, no hay incongruencia.

Las zonas legalmente delimitadas para el posible ejercicio de derechos de tanteo y retracto se destinan al fin genérico de regularizar el mercado del suelo, constituir o ampliar patrimonios públicos locales o forales y enjugar déficit dotacionales; no para establecer y menos aún para ordenar áreas residenciales e industriales determinadas. Se trata de un mero estadio previo a la futura expansión, sea residencial, industrial, dotacional o de servicios, en las áreas consideradas, y a la ordenación de las mismas, que vendrá con posterioridad una vez que haya un patrimonio público de suelo que deba ser ordenado.

En cambio, las normas urbanísticas comarcales han de prever áreas de expansión residencial y áreas industriales de vigencia actual –artículo 56–, estableciendo directrices para su ordenación por medio del planeamiento municipal.

Nada impide que se pongan en marcha mecanismos de adquisición de suelo cuyo horizonte temporal vaya más allá de la ordenación territorial y urbanística vigente en la actualidad. Por el contrario, una acción suficientemente anticipada puede facilitar en gran medida la ordenación futura y evitar cuellos de botella en la oferta residencial, industrial, dotacional y de servicios en la comarca de Pamplona. He aquí los dos objetivos diferentes del proyecto de ley y las normas urbanísticas comarcales claramente expuestos a mi juicio.

En cuanto al riesgo de incongruencias entre los posibles modos de utilización de los terrenos obtenidos por tanteo y retracto y las normas urbanísticas comarcales –que es cuestión distinta a la obtención en sí de los terrenos por tanteo y retracto–, también ha de descartarse, como se verá.

Tanto las normas urbanísticas comarcales como las directrices, los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal y los planes de ordena-

ción de recursos naturales son instrumentos de la competencia del Gobierno de Navarra. Luego no cabe que un plan sectorial de incidencia supramunicipal, por ejemplo, promovido por el Gobierno de Navarra con terrenos obtenidos por tanteo y retracto –o por cualquier otra vía legal– vulnere las normas urbanísticas comarcales. Entre normas de igual rango, a lo sumo cabría hablar de mera modificación.

Pero, en este caso, ni siquiera se plantea la eventual modificación de las normas urbanísticas comarcales. No en virtud de la Ley Foral en sí misma, cuyo objeto, insistimos, no coincide con el de las normas, porque no pretende ordenar suelo, sino que se queda en el estadio anterior de mera obtención del mismo para posibles actuaciones futuras, ordenaciones futuras en tanto que las normas establecen directrices para una determinada ordenación del suelo obtenido. Es importante tener clara esta idea. La ley lo único que pretende es adquirir suelo y las normas lo que hacen es ordenar el suelo. La ley, por tanto, es un estadio anterior. Obtenido el suelo, ya sea por un ayuntamiento, ya sea por el Gobierno, vendrá con posterioridad la ordenación de acuerdo con el plan municipal que si está fijado por lo que dicen las normas urbanísticas comarcales tendrá que obedecer al contenido de éstas porque es un instrumento que se impone a los planes municipales. Y de la posterior utilización de los terrenos obtenidos por tanteo y retracto, cualquiera que sea ésta, tampoco se deriva como consecuencia obligada la modificación de las normas urbanísticas comarcales.

Si la urbanización de los terrenos obtenidos es promovida por medio de instrumentos de la competencia del Gobierno de Navarra, como el plan sectorial de incidencia supramunicipal, el artículo 55 de la ley específica que las normas urbanísticas comarcales sólo afectarán al suelo que se clasifique como urbano o urbanizable programado según sus propias determinaciones, no directamente, sino como directriz de ordenación para los ayuntamientos. Y ya verán ustedes que en el proyecto de ley no estamos hablando de suelo urbano o urbanizable, en su día podrá ser cuando se ordene urbano o urbanizable. El propio apartado 2 del artículo señala: El planeamiento urbanístico que se realice en el futuro deberá respetar las determinaciones de las normas urbanísticas comarcales que afecten al ayuntamiento respectivo. Las normas comarcales no pretenden ser un instrumento de control de la política territorial del Gobierno de Navarra por la sencilla razón de que es el propio Gobierno el que las dicta. Además, tampoco su horizonte temporal debe coincidir necesariamente con el de otros instrumentos de ordenación.

Si la urbanización de los terrenos obtenidos es promovida por medio de instrumentos de compe-

tencia municipal, esa urbanización deberá efectuarse conforme a las directrices previstas en las normas urbanísticas comarcales. Por tanto, el ayuntamiento habrá de priorizar las actuaciones residenciales, industriales, dotacionales o de servicios en las áreas previstas al efecto por las normas frente a las actuaciones urbanizadoras en suelos no contemplados en las mismas. Si se fijan, esto es así porque son dos objetivos marcadamente diferentes los que se pretenden, en un caso, insisto, solamente la obtención de suelo, propiedad, y en el otro es un instrumento de ordenación concreto de ese suelo, y aquí no se solapan, no son dos aspectos que están solapándose porque son, como digo, objetivos diferentes.

Y cuando las normas, en su caso, llegaran a incluir previsiones relativas a nuevas zonas susceptibles de urbanización obtenidas en el futuro por tanteo, retracto u otros mecanismos legales, esas nuevas previsiones se aplicarían tal y como fueran aprobadas.

En suma, la delimitación de áreas a efectos de ejercicio de derechos de tanteo y retracto es un instrumento legal, como otros, de obtener los medios con los que el Gobierno o los ayuntamientos podrán ejercitar acciones urbanísticas o territoriales en un futuro, ya sea inmediato, próximo o lejano. Tanto la Administración foral como la local han de colaborar en esta tarea de acumulación de medios aptos para acciones urbanísticas y territoriales, constituyendo y ampliando patrimonios o bancos públicos de suelo. La ordenación concreta de ese suelo es una cuestión posterior, en la que incidirán las normas urbanísticas comarcales y otros instrumentos de ordenación del territorio, junto con los propios planes municipales en la medida en que no contravengan aquéllas.

Las normas urbanísticas comarcales, en suelos urbanos o urbanizables sujetos a programación, constituyen el marco a escala comarcal de las acciones urbanísticas actuales de los ayuntamientos de la comarca durante su vigencia, no impiden ni son incongruentes con cualesquiera medidas tendentes a obtener más suelo para todo tipo de posibles actuaciones urbanísticas o territoriales a largo plazo, ni tampoco con eventuales actuaciones de la Administración foral por medio de otros instrumentos de su competencia.

Al margen de las consideraciones expuestas, sí me gustaría añadir algunos aspectos en cuanto al encaje de las reservas de suelo en las NUC de Pamplona. Por un lado, no deben olvidar sus señorías que la zona 1 –Ayuntamiento de Aranguren– aparece específicamente recogida en las NUC. En cuanto a la zona 2 –Ayuntamiento de Egiés–, se trata de un área de extensión natural de la ecociudad de Sarriguren. Respecto a las zonas 3 –Ayuntamiento de Galar– y 4 –Ayuntamiento de Cizur– les

recuerdo lo ya expuesto: el núcleo urbano de la comarca de Pamplona ya no puede crecer por el norte y oeste. En cualquier caso, esto no es lo sustantivo, lo sustantivo son los diferentes objetivos que se pretenden con el proyecto de ley de reserva de suelo que ustedes, si así lo estiman oportuno, aprobarán y las normas urbanísticas comarcales que tratan de ordenar ese suelo.

Otro aspecto que me interesa es ver las zonas y su idoneidad urbanística, que es una cuestión que también preocupa al que ha solicitado la comparecencia, el portavoz de Izquierda Unida.

La Zona 1 contempla una superficie total de 1.716.003 de metros cuadrados y se encuentra en los términos municipales de Pamplona, Egüés y Aranguren. Y les describo las limitaciones.

La Zona 2 son 793.000 metros cuadrados y se encuentra en Egüés. Y también les describo dónde se encuentra.

La Zona 3 contempla 628.621 metros cuadrados y se encuentra en los términos municipales de Cizur Menor y Galar, y también describo cómo limita.

La Zona 4 contempla una superficie de 2.040.441 metros cuadrados y se halla en los términos municipales de Zizur Mayor y Cizur Menor, y también están las limitaciones.

La selección de las zonas incluidas dentro del proyecto de ley foral para la delimitación de zonas a efectos de derecho de tanteo y retracto se ha realizado desde una serie de criterios de ordenación territorial coherentes con su finalidad. Para ello, se ha partido de los siguientes elementos o consideraciones. Veámoslos uno por uno. El primero de ellos es el análisis de la realidad urbana del área metropolitana de Pamplona. El análisis de los rasgos geográficos y tendencias urbanas de la comarca de Pamplona, así como de lo establecido por sus normas urbanísticas comarcales, conduce a las siguientes conclusiones y valoración territorial y urbanística de las zonas delimitadas por el proyecto de ley.

a) La tendencia espacial del crecimiento urbano de Pamplona y su comarca se caracteriza por una cierta dispersión, apoyada en la profusa red de asentamientos y entidades locales que circundan el municipio central.

b) Esta tendencia provoca una imagen fragmentaria del área metropolitana, así como una acusada especialización funcional del territorio. Existen fuertes concentraciones industriales en la zona norte y oeste, así como en el sur, que limitan el crecimiento residencial en continuidad por esas direcciones. Esto se ve muy bien, si ustedes tienen interés, yo les aconsejaría que lo hicieran, en hacer una excursión al monte San Cristóbal, y si el día

está claro desde arriba verán unos amplios cinturones industriales que están rodeando completamente Pamplona por la zona norte y oeste y algo también de la parte sur.

c) El análisis de la estructura del medio físico comarcal, particularmente la disposición del reborde montañoso y su relación con el continuo urbano, así como la configuración de las redes de infraestructuras existentes o previstas, ponen de manifiesto la especial idoneidad de los flancos suroeste, sur y este de la comarca para acoger usos residenciales. Se trata seguramente de la única opción espacial en la que apoyar una extensión residencial de cierta entidad, toda vez que el crecimiento urbano aparece limitado al norte por la barrera geográfica definida por la alineación San Cristóbal-Miravalles, y la existencia de distintas áreas industriales antes citadas.

d) Si no se cambian las tendencias de concentración poblacional en esta zona, lo que requiere la implementación de una serie de políticas orientadas a este fin de muy diversa naturaleza, no es descartable que a largo plazo se produzcan saltos en el crecimiento residencial hacia coronas más exteriores, tanto hacia el noroeste –dirección Irurtzun– como hacia el suroeste –dirección Puente la Reina– o hacia el este –Valle de Aranguren, Valle de Elorz–.

El segundo aspecto. Consideración de las directrices de delimitación de suelos residenciales de las NUC de la comarca de Pamplona. El documento de NUC de la comarca de Pamplona plantea una serie de directrices con presencia en su memoria, que explican un análisis y justificación de sus planteamientos y que pueden servir para entender la propuesta realizada. Las NUC de la comarca de Pamplona plantean varias y diversas propuestas sobre el desarrollo residencial deseable en la comarca. Estas propuestas están encaminadas en ocasiones a la corrección y superación de las discontinuidades urbanas antes citadas, cuando éstas ocasionan dificultades de funcionamiento. Dentro del primer tipo de medidas se pueden citar las denominadas por las NUC actuaciones intersticiales que casi siempre corresponden a previsiones del planeamiento vigente y que se sitúan en el ámbito de lo que ha venido a llamarse acabado de la ciudad.

Otras veces, las propuestas se apoyan y resaltan esa condición dispersa y polinuclear del tejido como uno de los rasgos característicos de Pamplona y su comarca. En el segundo tipo de propuestas, las NUC abogan por definir actuaciones periféricas en áreas más alejadas del centro de la ciudad, de mayor magnitud y a priori menor definición formal y funcional. Áreas que permitirían la coexistencia de usos residenciales, dotacionales y económicos. Se persigue cierto tamaño y complejidad para dar cobertura a la demanda final de vivienda

a largo plazo y para posibilitar ámbitos con una cierta autonomía funcional que podría ser aprovechada para formar nuevos centros urbanos, menos dependientes de la ciudad central.

Las NUC de la comarca de Pamplona identifican seis áreas residenciales globales como elementos de la estructura general y orgánica del territorio. De ellas, dos, Sarriguren y Sanquín, se encuadran dentro de las actuaciones periféricas a las que nos hemos referido. Coinciden sustancialmente con dos de las zonas delimitadas en el proyecto de ley.

La identificación de estas zonas no presupone, desde una lectura de la memoria de las NUC, la imposibilidad de definir otras nuevas áreas residenciales, siempre que esa definición se apoye en los mismos criterios técnicos que guiaron la identificación de las seis primeras. De hecho, durante el procedimiento de elaboración de las normas comarcales se valoraron otras zonas, entre ellas las otras propuestas, las que actualmente están en el proyecto de ley, si bien el documento final sólo recogió las dos citadas, Sarriguren y Sanquín. Ello se debía a que el documento era en esos momentos criticado desde algunas instancias por su presunto desarrollismo, desde el entendimiento como instrumento ejecutivo de una política del Gobierno de Navarra, y se deseaba eliminar puntos de fricción para lograr el máximo consenso.

Las zonas delimitadas en el proyecto de ley cumplen los criterios básicos marcados por las NUC para la localización de áreas residenciales. Tanto los criterios de carácter físico, por ser zonas geoclimáticamente aptas –topografía favorable, soleamiento, no inundabilidad–, como los de carácter funcional, ya que resultan áreas accesibles y fácilmente dotables de las infraestructuras básicas sin acudir a soluciones excepcionales.

Y el tercer aspecto que se ha considerado para definir la idoneidad urbanística de estas áreas es el de la doble condición final. Calificación de suelo no urbanizable y perspectivas de desarrollo a largo plazo.

El establecimiento de estas condiciones vino motivado por la intención de no interferir en los procesos de desarrollos urbanísticos ya planteados o en desarrollo, y por proponer suelos cuya puesta en el mercado no fuera a ser precisa en un plazo corto.

Dicho de una manera algo más extensa, el Gobierno de Navarra es consciente de que su papel es el de estar en la retaguardia, dando prioridad a las entidades locales en la creación de suelo urbanizado, y sólo actuando en el caso de que se produzcan situaciones de necesidad imperiosas que obligan a poner en marcha mecanismos extraordi-

narios, que es lo que hemos considerado y así he expuesto en los puntos primeros de la intervención.

Esto es lo que en su día se realizó con Mendillo- rri. En aquel momento, la situación de la vivienda protegida era ciertamente crítica. El mercado y la actividad urbanística local no era capaz de producir el suelo que solicitaba la demanda. La acción pública logró solventar, yo diría que acertadamente, esa situación, si bien, y aprendimos de aquello, faltó un consenso deseable con la entidad local implicada, lo que produjo innumerables problemas que debieron ser resueltos a posteriori con un coste apreciable para la Administración foral.

Así mismo, esto es lo que sucede ahora con la ecociudad de Sarriguren. Esta actuación viene a ponerse en marcha en otro momento crítico, y va a ser el seguro de existencia de suelo para el plan de vivienda de estos próximos cuatro años. Tengo que recordar que en este caso, y también en el anterior, la compra de suelos se ejerció si no por una reserva de suelo sí porque hubo una oferta del propietario a la compra al Gobierno de Navarra, así se ejerció pero sin haber negociado previamente la ejecución de dichas superficies con los ayuntamientos respectivos. Eso ha sido posterior en el caso de Sarriguren.

Las nuevas actuaciones pretenden posibilitar que, en caso de necesidad, pueda nuevamente intervenir por quien entonces tenga la responsabilidad de la política de vivienda, presumiblemente a partir del año 2006.

Por ello no tiene sentido intervenir con medidas como las que tratamos sobre suelos clasificados, o en proceso de desarrollo, porque entonces sí que estaríamos interfiriendo en las competencias municipales. Se trata de establecer reservas, por lo tanto suelos nuevos, no clasificados, y cuyo desarrollo pueda razonablemente preverse a largo plazo mediante los instrumentos de ordenamiento municipal que realizarán los propios ayuntamientos en ejercicio de sus competencias. En este sentido, simultáneamente a esta operación nosotros hemos estado trabajando y preparando borradores de convenios con los propios ayuntamientos y se les ofrecerá en el caso de que sea necesario si se aprueba el proyecto de ley y si consiguen la reserva de suelo pertinente. Si no se aprueba el proyecto de ley y no hay reservas de suelo pertinentes pues este instrumento no tiene ningún sentido, que son contenidos de los convenios de ejecución de los patrimonios públicos de suelo que puedan realizarse por la aplicación del proyecto de ley. Yo creo que la herramienta es buena, está dando buenos resultados en Sarriguren y es el procedimiento a seguir, una vez que existe un banco de suelo o un patrimonio público de suelo foral a la hora de la ejecución, ponerse de acuerdo con el ayuntamiento para ver cómo se ejecuta.

Los elementos más destacados de la propuesta de convenio inicialmente preparada se resumen en las siguientes cláusulas que afectan al Gobierno de Navarra y al ayuntamiento respectivo. Al Gobierno de Navarra: se compromete a encargar la redacción de esquemas de ordenación territorial a tres equipos técnicos diferentes sobre cada una de las zonas en cuestión, para poder valorar diferentes alternativas de ordenación, y a consensuar las bases de ordenación de dichas zonas, siempre que posibiliten un porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no inferior al 70 por ciento de su capacidad final. Esto es lo que le interesa al Gobierno de Navarra como promotor de vivienda pública, habida cuenta de que la vivienda pública apenas se está construyendo sobre suelo de iniciativa privada, y de VPO no inferior al 45 por ciento de su capacidad residencial. La diferencia entre el 45 y el 70 serían otras modalidades de vivienda protegida que se concreta y se manifiesta en el plan de vivienda que ustedes debatirán.

Informar preferentemente al ayuntamiento de las acciones tendentes a su adquisición y ofrecerle la posibilidad de ser beneficiado total o parcial de la misma. No tenemos ningún inconveniente. Nos gustaría incluso que la iniciativa para la construcción de vivienda fuera municipal, puesto que son las entidades locales las primeras llamadas a resolver este problema. En todo caso, porque son ellas las que tienen las competencias de ordenación y porque son ellas las beneficiarias de las cesiones de los suelos a la hora de ejecutar las unidades urbanísticas. El Gobierno ni es beneficiario de esas cesiones ni tampoco tiene las competencias de ordenación.

No iniciar las acciones de ordenación y desarrollo urbanístico de las zonas hasta después de determinada fecha a fijar, dando preferencia a los procesos de ordenación por vía urbanística ordinaria antes que por PSIS, subvencionando los planes al 80 por ciento y exigiendo a los mismos las consideraciones económicas necesarias que permitan asegurar la autosuficiencia económica futura de las implantaciones.

Concretar y apoyar la construcción de los equipamientos necesarios en esas zonas, estableciendo un calendario para su desarrollo, que es otra de las inquietudes que plantea el señor Taberna. Estas infraestructuras serán las necesarias, las que se deriven lógicamente de la población que vaya a vivir en esas unidades y que lógicamente se realizarán de acuerdo con las diferentes políticas sectoriales de los diferentes departamentos del Gobierno de Navarra.

Apoyar al ayuntamiento en la gestión urbanística o incluso desarrollarla a petición de la entidad local.

Desarrollar actuaciones de vivienda pública con la participación de la sociedad VINSAs, y adquirir para ofrecer en posteriores procesos de adjudicación de suelo aquellos que les puedan corresponder a las entidades locales. Ésta es una herramienta que las entidades locales no están aprovechando con toda la fuerza que tienen, que es utilizar la sociedad pública instrumental VINSAs para poder ejecutar los programas de vivienda que ellos definan en sus propios programas.

Apoyar e impulsar los procesos de regularización de límites municipales necesarios para racionalizar las actuaciones urbanísticas en dichos suelos. Éste es un tema importante. Yo creo que aquí nos puede faltar un poco de cultura. El Ayuntamiento de Pamplona está prácticamente agotado. De hecho, se va a agotar probablemente en estos próximos cuatro años y cualquier intervención de política de vivienda de la comarca incide necesariamente en un ayuntamiento que no es el de Pamplona porque no dispone de suelo, y entonces se encuentra con una dificultad, que dice que ese ayuntamiento no quiere más vivienda que la que es propia. Eso puede explicar por qué realmente en estos últimos cuatro años los ayuntamientos limítrofes de la comarca de Pamplona han ofertado poco suelo público, lo único que han ofertado es el necesario para sus necesidades genuinas de vivienda, pero, sin embargo, las necesidades de la comarca de Pamplona son de todos, del Ayuntamiento de Pamplona, que está agotado en sí mismo, y los ayuntamientos de la periferia porque el núcleo urbano comarcal, ya no el núcleo urbano de Pamplona, necesariamente tiene que ir ocupando esos ayuntamientos limítrofes, y, sobre todo, los del sur y los del este, porque los del norte y los del oeste están casi imposibilitados por el cinturón industrial que se ha desarrollado ahí. Por tanto, al tener que trabajar sobre los mismos linderos, será necesario hacer los esfuerzos suficientes para hacer los acuerdos municipales pertinentes y volver a definir los linderos municipales. No estamos hablando de quitarles grandes superficies de terreno a unos ayuntamientos en beneficio de otros, sino pequeñas superficies para ordenar adecuadamente con las necesidades de una unidad de ejecución los límites administrativos.

Y por parte de los ayuntamientos: colaborar con el Gobierno de Navarra en todas las materias antes citadas, que sería lo deseable.

Conclusiones: De todo lo expuesto hasta ahora me gustaría destacar que la iniciativa para la ordenación del suelo es competencia municipal; que el Gobierno de Navarra, incluida la sociedad pública VINSAs, ha aportado el 48 por ciento de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la comarca de Pamplona a través de los patrimonios públicos de suelo que ha tenido, Mendillorri y

Sarriguren y a través de VINSA de los que ha podido comprar lógicamente a los ayuntamientos que se lo han querido ofrecer; que la disponibilidad de suelo para promover vivienda protegida se agota hacia el 2006; que ninguno de los ayuntamientos vinculados con la reserva de suelo ha instado al Gobierno a desarrollarlas y que la iniciativa del departamento no contradice las normas urbanísticas comarcales de Pamplona. Tampoco los principales ayuntamientos vinculados por la reserva han efectuado en los dos últimos años oferta de suelo público alguna.

Este proyecto de ley foral sólo pretende dar un primer paso, reservando un derecho preferente de compra para el Gobierno de Navarra o los ayuntamientos, pero no supone en sí mismo un sistema de adjudicación de suelo eficiente. Las adquisiciones de suelo se iniciarán de forma inmediata y progresiva a partir de la aprobación de este proyecto de ley foral.

Por tanto, la ley foral sobre reservas de suelo es una iniciativa legal, necesaria, pionera, ambiciosa, con visión de futuro y que busca el consenso con los entes locales. Legal, porque se ajusta en todo momento a la Ley Foral 10/1994. Necesaria, por cuanto la oferta de suelo público en la comarca de Pamplona se agotará en torno al año 2006. De otra manera, no existirá suelo para construir viviendas protegidas. Es preciso iniciar las acciones de adquisición en este momento, dado el tiempo que su puesta en marcha precisa y de los consensos que es necesario alcanzar. Pionera, porque el Gobierno de Navarra ejerce por primera vez con una perspectiva a medio y largo plazo todas las posibilidades de la norma en este aspecto tan importante de la política de vivienda. Las operaciones de Sarriguren y Mendillorri no se ejecutaron empleando esta fórmula de la reserva de suelo. Ambiciosa, porque, además del hecho anterior, se crea una reserva de suelo, 5,17 millones de metros cuadrados. Esto supone una extensión superior a la suma de Mendillorri y la ecociudad de Sarriguren juntas. Con visión de futuro, porque el departamento trasciende su propia responsabilidad de gestión temporal, más allá incluso del plan de vivienda 2001-2004 y comienza a tomar medidas cuyos frutos podrán observarse después del año 2006 y durante el próximo decenio. Y busca el consenso con entes locales por cuanto promueve la firma de convenios con las entidades incluidas en la reserva de suelo para desarrollarla en colaboración con los municipios. El Gobierno de Navarra desea llegar a acuerdos y última un convenio en ese sentido.

Creo que con esto he dado la información más exhaustiva posible que yo entendía que se me estaba solicitando por parte del portavoz de Izquierda Unida. Hay un aspecto que son las relaciones con

los ayuntamientos. Nosotros hicimos la reserva de suelo sin la participación de los ayuntamientos, y lo hicimos así porque entendíamos que ésa era la voluntad del propio Parlamento de Navarra cuando aprobó esta herramienta, porque, si no, el Parlamento de Navarra hubiese puesto esta cláusula de garantía, es decir, el Gobierno cuando vaya a ejecutar esta herramienta, previamente tendrá que acordarlo con los propios ayuntamientos. En segundo lugar, porque ningún ayuntamiento había manifestado voluntad de hacer ninguna reserva pública de suelo y ningún ayuntamiento había manifestado la voluntad de que el Gobierno delegara esa competencia en su favor, que son fórmulas que contempla la ley.

Consecuentemente nosotros entendimos que teníamos que coger el toro por los cuernos ante la constatación de que el suelo se estaba agotando y que teníamos que ser valientes y poner en marcha una herramienta contenida en la Ley del suelo y que no había sido ejecutada nunca pero que podía dar la solución a problemas de suelo bastante graves en un futuro. No obstante, y después de hecho lo que sí hicimos fue manifestar a los ayuntamientos que era nuestra voluntad, entre otras razones, porque vimos que se habían asustado de lo que se había planteado, quizá porque no entendían o no habían hecho la reflexión suficiente de cuál era el objetivo de la ley, que no es más que adquirir suelo, nada más, no ordenar suelo, adquirir suelo urbanizable, porque la ordenación vendrá con posterioridad, de acuerdo con sus planes municipales, de acuerdo con los convenios que establezcan con el propio Gobierno de Navarra que será el propietario, exactamente igual que haría un municipio con otro propietario cualquiera que no fuera uno público sino uno privado que quiere promover, por ejemplo, una gran superficie pongo por caso. Y se tuvieron reuniones con todos ellos por parte del director general.

Yo creo que con esto, señor Presidente, y creo que no me he dejado nada, señor portavoz, he satisfecho con amplitud las inquietudes. No obstante, tanto el director general como yo estamos abiertos para aclararle cualquiera de los aspectos. En cualquier caso, no en este momento, sino también en lo sucesivo, sepa usted que tiene el departamento a su disposición para desentrañar algunos de los aspectos técnicos complejos que se encierran en este documento que les acabo de leer.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Muchas gracias, señor Consejero. Vamos a suspender durante cinco minutos la Comisión para que los portavoces preparen sus intervenciones. Muchas gracias.*

(SE SUSPENDE LA SESION A LAS 17 HORAS Y 20 MINUTOS.)

(SE REANUDA LA SESION A LAS 17 HORAS Y 26 MINUTOS.)

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Se reanuda la sesión, señorías. En primer lugar, tiene la palabra el señor Taberna para hacer su intervención.*

SR. TABERNA MONZÓN: *Gracias, señor Presidente, y muy brevemente, en primer lugar, porque a mi grupo, aunque ya digo que agradezco el esfuerzo y la pormenorización del Consejero, no le hace falta justificar medidas de intervención de suelo. Es algo que nosotros dentro de nuestra filosofía o dentro de nuestro programa de política de vivienda tenemos muy claro, y, en ese sentido, estamos de acuerdo en la necesidad de implementar medidas de intervención de suelo. Así, donde hemos tenido responsabilidades hemos intentado hacer medidas de intervención de suelo, muchas veces sin éxito debido a la reversión de procedimientos administrativos, de expedientes de expropiación, concretamente con el tema de Ezcaba, y, por lo tanto, mi grupo está a favor de medidas de intervención de suelo desde los poderes públicos y desde el Gobierno de Navarra porque creemos que éste es uno de los elementos de legitimación fundamentalmente para buscar viviendas asequibles a los ciudadanos y fundamentalmente VPO.*

Nosotros brevemente queremos hacer tres consideraciones. Estamos de acuerdo con establecer medidas de intervención de suelo; la delimitación de tanteo y retracto es una de ellas y, por lo tanto, estamos a favor de ello. Creemos que el Gobierno de Navarra está legitimado para hacer esas medidas y no sólo legitimado sino obligado por la demanda social de VPO.

Otra consideración es que nosotros no comparamos el elemento que se dice de que esta delimitación no es sino un estadio anterior, que posteriormente ya vendrán otros elementos de ordenación de suelo. Nosotros creemos que en esta delimitación de zonas ya van implícitos elementos de planeamiento de suelo y de ordenación, genéricamente hablando. Creemos que esto está implícito y, por lo tanto, hay que expresar las dudas, es decir, las zonas que se han planteado están fuera de rondas, están en elementos que no van a tener un continuo urbano, que es algo que en las propias normas comarcales también se justificaba a la hora de plantear áreas residenciales. Es decir, la necesidad de establecer un continuo urbano a la hora de desarrollar política de vivienda.

Por lo tanto, nosotros expresamos nuestra discrepancia con la idoneidad de las zonas en lo relativo fundamentalmente a la ubicación, ya digo fuera de las rondas de Pamplona, fuera de ese continuo urbano, y creemos que lo que pueden ser los equipamientos, lo que puede ser otro tipo de infraestruc-

turas tendrán y deberán preverse también dentro de esos aspectos. Hay una segunda consideración en el sentido de que nosotros no entendemos por qué no se ha delimitado susceptible de tanteo y retracto las áreas residenciales tanto en el planeamiento comarcal como en los planeamientos municipales. Parece que hay una referencia dentro del texto y de la exposición que nos ha hecho el Consejero diciendo que no procede o que no conviene porque éstos están ya en algunos casos en desarrollo y sería un tipo de injerencia, nosotros creemos que puede ser útil y puede ser eficaz esa delimitación en esas áreas residenciales ya planeadas y si están dentro del planeamiento como zona residencial pues obviamente tendrá algún tipo de elemento.

La tercera consideración por parte de nuestro grupo es lo relativo al diálogo municipal con los entes locales. Ha reconocido el Consejero que la propia presentación de este proyecto de ley, que también ha afirmado que es un proyecto de ley que una vez de aprobarse no hace sino enumerar potencialidades no realidades, por lo tanto, éste es un elemento hipotético, aunque ya digo que ese elemento de potencialidad ya lleva implícito una serie de modelo de planeamiento urbano. Y ya digo que, como ha reconocido el Consejero, esto ha provocado un efecto en los ayuntamientos, y también hemos asistido a través de los medios de comunicación a cómo hay diversos ayuntamientos que a partir de ver este proyecto de ley parece ser que ofrecen otro tipo de suelos, ofrecen otro tipo de zonas para la construcción de viviendas, por lo tanto, nosotros no sabemos si se puede todavía encauzar un diálogo mucho más abierto, mucho más participativo y mucho más acorde con las competencias municipales en ordenación del suelo y con las necesidades también de ordenación urbana y también de equipamiento. Ya digo que éstas serían las tres consideraciones que mi grupo tiene sobre este proyecto de ley y también nos quedamos a la espera de la fijación que puedan hacer otros grupos parlamentarios sobre ésta u otras cuestiones y las contestaciones que pueda dar el señor Consejero. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señor Taberna. Señor Consejero, tiene la palabra.*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Marcotegui Ros): *Gracias. En primer lugar, me satisface que el grupo de Izquierda Unida coincida con nosotros en la necesidad de hacer la reserva de suelo. Creo yo que si no la hacemos nos podemos encontrar en una situación delicada. A mí como Consejero de Vivienda ya les digo que no me preocupa el desarrollo del plan 2001-2004. Serán los gobiernos sucesivos los que pueden encontrar muy serias dificultades porque, como digo, como*

mínimo tres años, pero para ser realistas cuatro años para ejecutar una unidad de ejecución.

En relación con esas tres matizaciones, yo le sugeriría que aprovechando nuestro documento con el mapa de las NUC pues alguna de ellas las estudiara de nuevo con más atención. Dentro de las rondas no hay en este momento terrenos, no hay reservas que no incidan ya en planeamientos concretos en desarrollo. Y nosotros estamos trabajando no en un planeamiento en desarrollo, que ya se ejecutarán en estos cuatro años, estamos trabajando, como digo, a largo plazo, medio o largo plazo, desarrollos futuros que se podrán realizar o quizá no, dependerá de las necesidades. Véase por ejemplo Sarriguren, se compró en el año 95 y se ha ejecutado o se está ejecutando diez años más tarde. De esos plazos estamos hablando no de otra cosa. Si los gobiernos de la época no hubiesen tenido esa anticipación, actualmente tendríamos un muy serio problema porque no hay, y ustedes saben, e incluso me lo han exigido, que hagamos patrimonios públicos de suelo, y no hay más que esta herramienta, y dentro de los cinturones tampoco lo hay en terrenos que no estén en este momento ya ordenados. Y no estoy trabajando en terrenos ordenados. Si están ordenados ya se ejecutarán de acuerdo con ese ordenamiento, eso no me debe preocupar. Yo estoy buscando terrenos no ordenados, y éstos, lamentablemente a usted no le gusta pero es así, están fuera de las rondas. En todo caso, la ejecución de los mismos, lógicamente hay que hacerlo, de ahí la necesidad de esos convenios, la oportunidad de esos convenios. Yo hago un llamamiento lógicamente para que así lo vean, para que esa ejecución luego no tenga mayores problemas que los que se derivan de cualquier núcleo urbano grande que aparece. Pues habrá que resolver todo tipo de problemas.

Las conexiones con el centro urbano comarcal ya construido y las dotaciones veo que a usted también le preocupan. En ese sentido, no tenga usted ninguna reserva que todo ello deberá contemplarse. Yo creo que estamos ya con una madurez política suficiente como para no hacer chapuzas en este terreno, barrios no suficientemente dotados, además Navarra creo que en eso no ha cometido esos errores y no los cometerá en lo sucesivo. Por tanto, yo creo que no lo hay, no ha sido una negligencia por nuestra parte o un capricho por nuestra parte irnos a ahí, es que hemos estudiado el mapa, de verdad, y éstas son las zonas que hemos encontrado. No le va a tocar al Ayuntamiento de Legarda, le toca al Ayuntamiento de Cizur porque es precisamente ahí donde están los terrenos o al Ayuntamiento de Aranguren.

¿Por qué no haría residenciales? Pues por la misma razón, porque ya están en desarrollo y los terrenos están clasificados, y si están clasificados

yo no puedo ejecutar VPO en la mayoría de ellas. Dependerá de las calificaciones que han obtenido. Yo lo que busco es patrimonio nada más. No busco otra cosa, y lo busco para gobiernos sucesivos, e incluso para alcaldes sucesivos, porque invito a los alcaldes, sean ellos los beneficiarios de la reserva, sean ellos los que hagan el patrimonio público de suelo, pero no lo han hecho, y yo creo que tengo esa responsabilidad de hacer una política agresiva para hacer las reservas. ¿En dónde? En los suelos no clasificados, y dentro de las rondas no hay suelos clasificados en cantidades y magnitudes suficientes. Los hay fuera, por donde va a crecer la ciudad, evidentemente. No creo que usted tenga ninguna reserva para apreciar que la ciudad del núcleo urbano de la comarca de Pamplona va a crecer por los Cizures mayor y menor, y va a crecer hacia el este, Egués y Aranguren, por ahí va a crecer, y ahí están esas reservas y eso es lo que hemos hecho.

En cuanto al diálogo municipal, eso siempre es muy discutible y muy subjetivo. Yo no digo que tenga toda la razón de haberlo hecho así, pero lo que sí les puedo asegurar es que el desarrollo de esto necesariamente pasa, porque, si no, lógicamente también se podrá hacer, porque el Gobierno en un momento determinado en interés general se impone sobre el interés municipal, evidentemente, pero necesariamente pasa por la colaboración de ambas entidades, ¿y a través de qué pasa? De los convenios. ¿Cómo se va a desarrollar una reserva concreta? Pues conforme determinemos el ayuntamiento y el Gobierno de Navarra, el Gobierno de turno y el ayuntamiento de turno. De esa manera se va a desarrollar, y ahí es donde está el contenido del diálogo, antes no. ¿Hubiese dado otro resultado? Pues quizá, probablemente, pero no era el momento oportuno en el procedimiento. El momento oportuno en el procedimiento es una vez resuelta la ley, autorizada la reserva de suelo y conseguida la propiedad. Siempre se ha actuado así. Los propios ayuntamientos actúan así. ¿Qué hace el ayuntamiento cuando se produce una transmisión de propiedad en su terreno municipal? Porque está hablando de transmisiones de propiedad, no de otra cosa, con la diferencia de que una de las partes afortunadamente es un poder público para crear una reserva de suelo. No dice: es que los que están enajenando no están hablando conmigo. Ni le preocupa tan siquiera porque él sabe que la ejecución de ese asunto va a ser de acuerdo con su planeamiento. Y por muchas vueltas que se le den en los crecimientos de las ciudades están perfectamente marcados. Por muchas vueltas que se les den. No hay otra posibilidad y éstas son las justificaciones de las reservas.

Y curiosamente dice: algún ayuntamiento ha hecho un ofrecimiento. Sí, uno de ellos, el de Aran-

guren: 1.500 viviendas. Hasta ahora no lo había hecho. Bueno, algo hay de positivo. A lo mejor he conseguido que se movilicen, pero sepan ustedes que el Ayuntamiento de Aranguren es el que menos podría protestar en este terreno, porque una de las áreas es la reserva delimitada en las áreas urbanísticas comarcales de la comarca, que él aprobó, o sea que ése es el que menos podría decir. Yo entendería que algún portavoz de ustedes hubiese cogido esa bandera, que protestaran los propietarios, porque son los propietarios los que en este momento corren el riesgo de no ver desarrolladas expectativas urbanísticas, sobre todo crematísticas, porque no olvidemos que la reserva de suelo tiene dos virtualidades, una, interferir en la operación de compraventa mediante el derecho de tanteo y retracto, y dos, y estamos decididos a hacerlo lógicamente, la expropiación, porque será de utilidad pública, y a partir de ahí, el precio lógicamente será el que fije en un hipotético conflicto el jurado de expropiación. Y eso es lo que yo persigo, esa es la finalidad: conseguida la propiedad, entonces hablaremos con los ayuntamientos.

El compromiso mío ellos lo saben porque se lo he dicho por escrito y ahora lo ratifico una vez, el compromiso mío y de cualquier gobierno debe ser: ahora la ejecución se hará conforme el planeamiento que tú establezcas. Ahora bien, convendrán ustedes que si un ayuntamiento se cierra y dice: pues yo no convengo, yo no firmo un convenio, pues el interés de un ayuntamiento no puede supeditar al interés general, porque sepan ustedes que la política de vivienda de la comarca de Pamplona en este momento pasa necesariamente por ayuntamientos pequeños que genuinamente no tienen necesidades de vivienda. Es evidente que en muchos de ellos se puede producir una duplicación de la población sin lugar a dudas, entonces dicen: para qué quiero yo duplicar mi población, todo son problemas. Sencillamente, desde el punto de vista del interés del ayuntamiento, toda la razón al alcalde, pero desde el punto de vista del interés general no podemos consentir que haya tensiones muy fuertes de vivienda en la comarca de Pamplona por esta razón que no obedece más que al interés local.

Yo creo que de esta manera pueden matizarse sustancialmente algunas de las asperezas que usted ha podido encontrar en el proyecto de ley. De todas maneras le invito a que lo estudie desde esta perspectiva.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): Gracias, señor Consejero. ¿Portavoces que deseen intervenir? Señor Valero, tiene la palabra.

SR. VALERO ERRO: Gracias, señor Presidente. En primer lugar, agradecemos la presencia del Consejero y del director general. Agradecemos también la explicación tan detallada que nos ha dado. Me voy a quedar con las palabras del Conse-

jero que dice que es legal porque se ajusta en todo momento a la Ley Foral 10/94, de 4 de julio; necesaria por cuanto las ofertas de suelo público de la comarca de Pamplona se agotarán en torno al 2006; pionera porque el Gobierno de Navarra ejerce por primera vez las posibilidades de la norma en este aspecto tan importante de la política de vivienda; ambiciosa porque además del derecho anterior se crea una reserva de 5'17 millones de metros cuadrados; y con visión de futuro porque comienza a tomar medidas cuyos frutos podrán observarse después del 2006. Yo creo que como pronto esa reserva será en el decenio 2006- 2016. Y busca el consenso con los ayuntamientos. Yo creo que está claro según las últimas palabras del Consejero y las intervenciones que tuvieron los representantes de los ayuntamientos cuando estuvieron ante este Parlamento. Había ayuntamientos muy pequeños en los cuales crearles esa reserva de viviendas les asustaba, de alguna forma les creaba su problemática de cara al futuro. Pero hay que tener en cuenta que esto está por encima del interés de un ayuntamiento, está por encima del interés de ese pequeño ayuntamiento. Se trata de resolver un problema que es de interés general, que es la necesidad de vivienda, VPO para los próximos quince años, aunque tengamos resuelto el periodo 2001-2004, hay que hablar de las necesidades de vivienda hasta el año 2015, y esto es lo que puede estar solucionando ese problema para los próximos gobiernos. Yo creo que hay que felicitar al Gobierno por esa voluntad de crearse ese propio problema, de buscar esa solución no para su propio espacio de tiempo que va a estar en este Gobierno sino resolver un problema para los próximos gobiernos los cuales se encontrarán con que esa reserva va a venir muy bien para las necesidades que puedan tener los ciudadanos en los próximos años.

Y yo creo que los ayuntamientos, de alguna forma, la voluntad como siempre asusta, pero la voluntad la pueden mostrar de aquí en adelante. Hay convenios, y esos convenios van a poder de alguna forma dominar la operación. Ahí se va a ver la verdadera voluntad de los ayuntamientos en si están resolviendo el interés general o el interés particular de su ayuntamiento, y de alguna forma si uno domina la operación, un ayuntamiento firma ese convenio podrá ejercitar esas viviendas, podrá llevarlas adelante él y podrá llevarlas adelante de la forma que él crea conveniente en tiempo, forma y tipo de viviendas. Y ahí se verá la voluntad de los ayuntamientos.

Nada más que agradecer otra vez la presencia del Consejero y del director general. Gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): Gracias, señor Valero. Señora Izquierdo, tiene la palabra.

SRA. IZQUIERDO BARÁSOAIN: *Gracias, señor Presidente. En primer lugar, nos gustaría agradecer la presencia del señor Marcotegui y del señor Zarraluqui esta tarde ante esta Comisión. Nosotros también estamos de acuerdo con que el planeamiento territorial y urbanístico ha de ser una facultad prioritaria del Gobierno de Navarra, de ahí nuestro sentido favorable al ejercicio de derecho del tanteo y retracto por parte del Gobierno en este aspecto, de acuerdo también con cualquier objeto, con cualquier instrumento destinado a la creación de la vivienda. El problema de la vivienda es el segundo problema principal para los ciudadanos navarros, también para los ciudadanos españoles. Es un problema que entendemos que ha de ser solucionado de una manera urgente y prioritaria. Cualquier acción encaminada a la consecución de la creación de vivienda para todos los ciudadanos pero también para los colectivos como los jóvenes o colectivos especiales ha de ser bienvenida.*

Dicho esto, diferimos en el procedimiento de la presentación de este proyecto de ley. Cuando estuvieron aquí los ayuntamientos compareciendo y en conversaciones que tuvimos previamente con ellos nos manifestaron su voluntad de colaborar en la creación de viviendas, su sensibilidad hacia esta problemática y su voluntad de poner a disposición del Gobierno de Navarra todos los instrumentos para la colaboración conjunta. Los ayuntamientos afectados por el proyecto de ley, unos más y otros menos, han venido realizando acciones en materia de vivienda y quieren seguir realizándolas. Tenemos el ejemplo de Zizur, que ha desarrollado políticas en esta materia y ya ha conseguido ser un modelo de población y además ha desarrollado opciones en materia de vivienda social. Entendemos, pues, que los ayuntamientos están todos de acuerdo con la necesidad de colaborar con el Gobierno en la creación de viviendas.

Dicho esto, sí que hay tres preguntas que quisiera realizarle. En primer lugar, si se ha tenido en cuenta el equilibrio comarcal de la comarca de Pamplona de una manera integral de cara a su futuro desarrollo, qué piensa de la alternativa ofrecida por el Ayuntamiento del Valle de Aranguren en cuanto a reserva de suelo en otra zona, entre las dos Mutilvas, y cómo están actualmente las conversaciones con los ayuntamientos afectados por el proyecto de ley. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señora Izquierdo. Señor Muñoz, tiene la palabra.*

SR. MUÑOZ TRIGO: *Gracias, señor Presidente. Buenas tardes. Agradecemos la presencia del señor Marcotegui y el señor Zarraluqui y la información que nos han facilitado. Yo tenía tres cuestiones, tres preguntas concretas para realizar. Ha dicho usted, señor Consejero, que para obtener*

patrimonio público de suelo no hay otro instrumento que éste, el dispuesto en este proyecto de ley foral que nos ocupa. Nosotros pensamos que sí hay otros instrumentos, en concreto, queríamos conocer su opinión sobre la expropiación directa. ¿Por qué no se aplica por parte del Gobierno de Navarra? ¿Por qué no se aplica para la vivienda protegida y sí se aplica para crear un polígono de proveedores para una empresa, como ha sucedido en Landaben? Y si se aplica también para una posible infraestructura hidráulica como es el Canal de Navarra, ¿por qué no se aplica, como digo, este procedimiento para la obtención de suelo para VPO?

La segunda cuestión que le quería plantear es si ustedes piensan en el departamento que esta creación de bolsas de suelo en municipios de la comarca de Pamplona puede dar lugar a fenómenos especulativos. A nosotros nos consta que estos fenómenos especulativos ya se están dando. Queríamos saber su opinión al respecto y si a ustedes les consta también que estos fenómenos especulativos están teniendo lugar en estas bolsas de suelo, qué instrumentos o qué mecanismos piensan utilizar para intentar evitarlos.

Y la tercera cuestión tiene que ver con la congruencia entre las NUC y este proyecto de ley foral; está claro que son instrumentos diferentes, pero en la página once del documento que usted nos ha facilitado y en concreto en las letras c) y d) hace alusión a que las NUC identifican seis áreas residenciales de las cuales dos, Sarriguren y Sanquín coinciden más o menos con dos de las zonas delimitadas en este proyecto de ley. Por tanto, otras zonas propuestas en este proyecto de ley no coinciden con las NUC. Creo entender por lo que se expone en el punto d) que ello se debía a que inicialmente en el documento de las NUC era criticado por un presunto desarrollismo y que se deseaba eliminar puntos de fricción. Ha pasado cierto tiempo desde la aprobación de las NUC y parece ser que este proyecto de ley foral intenta ahora hacer lo que entonces no se pudo hacer, y quería saber si, desde su punto de vista, eso es congruente con las NUC, independientemente de que son documentos diferentes. Es decir, el Gobierno de Navarra puede ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre estas zonas, pero sobre estas zonas las NUC dicen una cosa, que en algunos casos, excepto en Sarriguren y en Sanquín, no es precisamente construir vivienda. Estas cuestiones eran. Nada más. Gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señor Muñoz. Señor Basterra, tiene la palabra.*

SR. BASTERRA LAYANA: *Muchas gracias, señor Presidente. A pesar de no ser el titular de esta Comisión, hoy me toca lidiar este toro. En*

principio, voy a empezar por agradecer la presencia y la información que nos han dado el señor Marcotegui y el señor Zarraluqui. Desde luego yo no voy a entrar a hacerle ninguna pregunta concreta porque nosotros ya tenemos presentada una enmienda a la totalidad a este proyecto de ley en una valoración de inoportunidad y en una valoración de invasión a principios constitucionales de la autonomía municipal. Usted ha dicho muy claro que no iba de absolutamente nada, que está dentro de la legalidad, pero también ha reconocido al final que parece ser que ha tenido que recular de cara al frente que ha tenido por parte de los ayuntamientos afectados y no es porque no sean de su propio partido, que hay ayuntamientos con alcaldes de su propio partido que han venido y se nos han quejado a otros grupos parlamentarios por la forma en que se había llevado esto, y coincido plenamente con lo que ha dicho la portavoz del Partido Socialista en que diferimos en el procedimiento que se ha llevado a cabo.

Usted puede estar dentro de toda la legalidad que quiera. Yo no le digo que no y quizá se pueda hacer como lo ha hecho, pero yo creo que ahora en las conclusiones que usted pone aquí, yo me quedo casi con la última, cuando busca el consenso, yo creo que estas cosas se deben hacer con el consenso mayoritario. Nunca estaré de acuerdo en lo que ha dicho el portavoz que me ha precedido de que se debería llegar en según qué casos a la expropiación, porque aquí yo creo que deja mucho que decir y se pueden abrir unas heridas muy graves entre los propios afectados.

La única cosa que le tengo que decir, señor Marcotegui, es que después de haber leído todo lo que ha dicho usted pienso que ahora, como le he dicho antes, ha dado un giro de 180 grados retranqueándose. Eso me parece positivo, me parece positivo que se busque un consenso con los alcaldes, con los ayuntamientos afectados, que las cosas se deberían llevar así. No voy a hacer ninguna valoración ni ninguna pregunta porque nosotros vamos a seguir manteniendo esa enmienda a la totalidad. Y en su día cuando se coteje la información que ha traído aquí y la que nosotros hemos recabado de los entes locales y de lo que puede ser legal o no puede ser legal pues yo creo que también podemos llegar a limar asperezas entre lo que usted pudo estar haciendo y lo que pueda hacer a partir de ahora. Yo creo que se puede llegar a tener unas medidas y podemos ir acortando las distancias que pueda haber. Por eso me doy por satisfecho con lo que ha anunciado pero vamos a mantener la enmienda a la totalidad. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señor Basterra. Señor Aierdi, tiene la palabra.*

SR. AIERDI FERNÁNDEZ DE BARRENA: *Buenas tardes. Agradecemos la información facili-*

tada, y le trasladamos, desde nuestro punto de vista, la oportunidad de que se establezcan medidas de intervención del suelo. Nuestro grupo es partidario de que desde las administraciones públicas, en definitiva, responsables de dar respuesta a ese derecho ciudadano como es el de la vivienda, obviamente se intervenga en ese mercado de la vivienda, facilitando la misma a partir de todos los instrumentos, y uno de los pasos previos es la adquisición de suelo mediante fórmulas de leyes de estas características. Estando de acuerdo en la posibilidad de utilizar el instrumento, lo que hay que analizar es si es materializado adecuadamente, que es lo que nuestro grupo está analizando, y por eso pedimos la comparecencia en sesión de trabajo de los ayuntamientos afectados para conocer cuál era su opinión. Parece que es un instrumento válido pero se puede hacer bien o se puede utilizar incorrectamente. En aquella comparecencia, lo que nosotros percibimos por parte de los representantes locales no fue precisamente que no quisieran ser responsables o solidarios con necesidades que pueda haber en la comarca sino que yo creo que plantearon otra serie de cuestiones, por empezar por alguna de ellas, se planteó desde ayuntamientos como el de Zizur la incompatibilidad con propuestas recogidas en su propio planeamiento. Se hablaba de que un 30 por ciento de las zonas que se planteaban en su ámbito municipal afectaba a una propuesta concreta que ellos tenían de desarrollo de un área de oportunidades comerciales o algo de este tipo. Había ayuntamientos que se comprometían y el ejemplo, aunque reciente según manifiesta usted, del Ayuntamiento de Aranguren hablaba de 1.300 vecinos en el año 90 para pasar a 4.000 en el 2000 y a 6.500 en el 2002, es decir, con una provisión en este periodo último de más del 70 por ciento de vivienda de protección oficial, es decir, asumiendo responsabilidades en ese sentido desde el propio ámbito local.

Por lo tanto, yo creo que había voluntad, lo que pasa es que, de alguna manera, había una queja colectiva, unánime a pesar del diferente político de cada uno de ellos por la persistente utilización de la figura del PSIS, que en alguno de estos ayuntamientos soportaba seis o siete expedientes concretos y que la vía de comunicación de alguna forma entre quien los impulsaba, que era en este caso el Gobierno de Navarra, y la propia entidad local era ésta, la del documento del PSIS, y no se producía un debate, una discusión, un intento de acuerdo previo entre los dos responsables políticos local y la Comunidad Foral.

Por otro lado, el propio documento que nos ha planteado, y ésta era la única duda que le quería plantear, habla de que, según datos de que dispone el estudio realizado por el departamento, hay un total de 51.925 viviendas de alguna manera dispo-

nibles en suelo clasificado. Sin embargo, las previsiones del plan del vivienda, si se acercan o si no se han alejado demasiado de lo que era el estudio previo que nos facilitaron a los diferentes grupos políticos, creo que se acercaba al orden de las 17 o 18.000 viviendas en el periodo. Es decir, que estando de acuerdo en la necesidad de prever zonas, terrenos que a futuro puedan ser utilizados para el desarrollo de suelo residencial y fundamentalmente o mayoritariamente para vivienda de protección oficial, existe suelo en este momento, hay suelo clasificado y ahí me uniría a propuestas que se han hecho por otros grupos para que, efectivamente, el Gobierno utilice esa posibilidad para dar respuesta anticipada a una demanda que existe en ese momento. Si hay cincuenta y tantas mil viviendas posibles, ¿por qué no actuamos inicialmente haciendo un mayor esfuerzo si estamos viendo que no estamos dando respuesta a la demanda de viviendas de protección oficial y, todo lo contrario, va disminuyendo de una manera extraordinaria el número de ellas? A mí esa es la duda que me surge, y en cualquier caso en relación con el proyecto, creo que el plazo termina dentro de un par de semanas y en ese plazo determinaremos, a la vista de la información que ustedes nos han facilitado y de los contactos que hemos mantenido con los diferentes ayuntamientos, etcétera, cuál será nuestra posición final en relación con el proyecto de ley.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): Muchas gracias, señor Aierdi. Señor Consejero, tiene la palabra.

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Marcotegui Ros): Muchas gracias, mucho gusto y muy agradecido. Dos reflexiones generales les voy a hacer para que ustedes las vayan rumiando. Imagínense que esta misma tarde yo tengo una oferta de venta de suelo por valor de un millón de metros cuadrados en un ayuntamiento de éstos —es el caso de Mendillorri y de Sarriguren— y dispongo de consignación presupuestaria: 2.700 millones de pesetas, y se me hace un precio que me permite la construcción de VPO, ¿qué debo hacer? ¿Aceptarla o no aceptarla? ¿O remitir la aceptación o no aceptación y decir espere usted que voy a hablar con el alcalde correspondiente a ver qué entiende el alcalde? Yo personalmente creo que lo que debo hacer es comprarla inmediatamente porque eso es patrimonio que luego será industrial, residencial, comercial, lo que quieran. De eso estamos hablando, no de otra cosa. ¿Por qué es necesaria, entonces, una ley de reserva de suelo? Porque yo llevo casi año y medio en el departamento, tengo una sociedad pública, Nasursa, especializada en compra de suelo. La experiencia de Vinsa es muy grande. Pregúntenle ustedes a ver si es fácil comprar suelo en este momento a precio de VPO. Si

vamos con los dólares por delante sí compraremos suelo, pero a precio de VPO, pregunten ustedes. Verán como no. ¿Qué debo hacer? Comprar. Luego ya hablaré con el alcalde para desarrollarlo. ¿Precedente? Uno bueno y otro malo, pero los dos hicieron, afortunadamente, esto, comprar. Uno malo, Mendillorri. Se compró y luego se ejecutó de espaldas al ayuntamiento y planteó problemas hasta que ya se acordó su transferencia al Ayuntamiento de Pamplona con grandes dificultades. Incluso sorprendiendo al propio ayuntamiento con el plan. Ésa es una experiencia, a lo mejor quien la planteó pensó que iba a dar resultado y luego ha planteado problemas y hemos aprendido todos los demás. Sarriguren se compró exactamente igual, como si yo tuviera afortunadamente en la tarde de hoy un ofrecimiento de esa naturaleza, pero ya se aprendió, una vez tenido el patrimonio, una vez siendo yo el propietario, ¿qué más da que sea yo el propietario o que sea un propietario privado si lo soy yo? Habrá más garantía de que haya VPO por que tengo interés de que el 70 por ciento de las viviendas sean de protección. En todo caso, se nos planteará un pequeño problema pero eso será lo que será negociable con el alcalde, con los ayuntamientos. Oye, como tú vas a ser el responsable de mantenimiento de esto, que los números te salgan, y ya haremos números, que no nos metamos en una osca que luego no pueda soportarlo. Entonces eso determinará el número de viviendas por superficie, el número de vivienda libre, el número de VPO, u otro tipo de cosas, hasta que los números cuadren porque también convendrán conmigo que los ayuntamientos no deben hacer negocio con este asunto. No deben perder dinero pero tampoco ganar. Deben satisfacer la vivienda.

Y en la situación en la que nos encontramos en la comarca yo quiero que entiendan ustedes eso, que la política de vivienda en la comarca pasa por ayuntamientos pequeños, que si le planteamos a ese ayuntamiento: oye, dame suelo, dice: pero yo, si tengo cinco familias conque si es sólo para cinco viviendas, tengo suficiente... Es que yo necesito que usted duplique, triplique su población, y ahí surgen las dificultades, pero el camino a seguir es éste. Primero, comprar, y segundo con la experiencia adquirida, a desarrollar de manera coordinada con los ayuntamientos. Convendrán ustedes conmigo, porque además ustedes lo han querido así, que si un ayuntamiento no entiende las razones de interés general, el Gobierno tampoco se puede quedar de manos cruzadas, tiene un instrumento estrambótico, que es el del PSIS, y los PSIS se utilizan siempre que hay algún ayuntamiento afectado, porque si el territorio está dividido en entidades locales, siempre hay uno que no entiende las razones. Por ejemplo, ¿qué ayuntamiento ve con agrado que en su término municipal se ponga un vertedero? Ninguno. ¿Qué hay que hacer? Pues violentarse y

hacer un PSIS porque lo sustenta el principio general de la necesidad de un vertedero, aunque uno se tenga que perjudicar, los demás se benefician.

Ésa es la pregunta, ¿qué debo hacer? Comprar. Pues eso es lo que yo les estoy pidiendo a ustedes. Déjenme comprar. Me han dado dinero, 2.700 millones de pesetas. Ahora, denme la otra herramienta para poder comprar, porque, si no, les aseguro que no podré gastarme 2.700 millones de pesetas, porque el mercado, la propiedad del suelo está en la comarca de Pamplona en muy pocas manos, y además no son de los promotores, son de personas que no se dedican al negocio de la construcción, y además son personas que tienen liquidez y que no necesitan comprar. Y entonces eso hay que romperlo. ¿Cuál es la herramienta? La herramienta es la que ha planteado el portavoz de EH, que es utilizar algo que no se ha utilizado nunca, por eso yo creo y me he atrevido a calificarlo en las conclusiones de novedosa, avanzada, progresista, ese tipo de cosas, y es la herramienta de la expropiación. Estamos acostumbrados culturalmente, tenemos muy introducido que podemos expropiar para hacer carreteras y podemos expropiar para hacer polígonos industriales, pero no podemos expropiar para hacer casas, pues no, mientras haya dificultades de suelo, habrá que emplear con toda violencia esa herramienta de la expropiación y yo estoy dispuesto.

Tengo el dinero, me lo han dado ustedes, y yo tengo la responsabilidad, y no lo hago para mí, sino para el futuro, pues estoy dispuesto a soportar esas tensiones, por eso entiendo que el cabreado debería ser no el alcalde, sino el propietario que ve que su suelo de día en día va aumentando considerablemente de valor, y de esta manera no, porque entendemos, y es algo que consideramos, que no se generan especulaciones en este momento porque está encima la gran amenaza de la expropiación. Si se aprueba la ley y se le da esta capacidad, la ley supone declarar de utilidad pública y por tanto abre la vía de la expropiación, ¿qué especulación cabe si el Gobierno puede decir: me da exactamente igual, vende a millón de pesetas el metro cuadrado, si yo te lo voy a expropiar. ¿A qué precio? El de VPO. A ese voy a expropiar, a poder ser lo expropiaré más bajo. Luego estarán los conflictos ante el tribunal de la expropiación, pero ¿qué va a decir el tribunal de la expropiación? El precio de VPO, que es la responsabilidad pública y para eso se ha expropiado, ése es el objetivo de la expropiación. No se expropia para hacer negocio, se expropia para hacer viviendas de VPO, luego ése es el precio a establecer, por tanto, no cabe especulación ninguna. Sí que habría especulación, y ahora ustedes entenderán por qué ante la alternativa de hablar antes o hablar después, preferimos establecer el hablar después a pesar de que ustedes digan

ahora que el procedimiento... Y es que hablando antes, y esto no se resuelve de un momento para otro, se va a hacer ruido, entonces se podrían producir especulaciones, porque no tendríamos todavía hecha la delimitación, y ahí se podrían producir operaciones especulativas. Alguno saldría perdiendo, pero otros se frotarían las manos y estarían estableciendo el precio de la vivienda.

Y quiero hacer otra reflexión general. Alguno de ustedes en algún momento determinado ha dicho: ¿cómo es posible que haya problemas de suelo en la comarca de Pamplona si cuando uno viene en avión mira por la ventanilla y ve mucho suelo? Está confundiendo cosas. Hay suelo, hay terreno de lechugas y de cereal en la cuenca de Pamplona, lo que no hay es solares, entonces ¿qué necesitamos para tener solares? Pues primero, que el propietario del suelo tenga vocación de construir casas, y actualmente el propietario de suelo no tiene vocación de construir casas y mayoritariamente, indaguen ustedes, por otra parte, tienen liquidez, no tienen necesidad de vender. Segundo, que el propietario del suelo sea, por tanto, una administración pública que quiera hacer casas y además casas de VPO. Y tercero, que ese solar de lechugas y de cereal, ese suelo se transforme en solares, y de esto estamos hablando, no de otra cosa. Cuando lo resolvamos entonces seguramente habremos introducido flexibilidad en el mercado del suelo, y entonces ahora entenderán uno de los objetivos de la ley. Son tres fundamentalmente. Uno es hacer la reserva. Otro es declarar de utilidad pública. Y el tercero es influir en el mercado de suelo. Entonces es cuando podremos introducirnos en el mercado de suelo, porque el Gobierno de Navarra tendrá cinco millones de metros cuadrados de suelo, con la colaboración de los ayuntamientos, me alegro enormemente que hayan dicho todos ellos que están de acuerdo, pues ahora se va a ver el contenido de esa voluntad entre los ayuntamientos, y nosotros con cinco millones de metros cuadrados de suelo podremos influir sensiblemente en el mercado de suelo y en el precio y se nos abrirá lo que en este momento perjudica a la política de vivienda, que es la carestía del suelo.

En la política de vivienda, que es muy mala en este momento, hay tensiones muy fuertes, y ustedes me critican a mí y hacen muy bien en criticarme. Ésa es su obligación, pero yo les tengo que decir que no se resuelve el problema de vivienda criticándome a mí, porque yo no soy el responsable. Me podrían criticar si ustedes dijeran: tiene usted la herramienta de la ley de ordenación del territorio y no la aplica. Entonces sería yo criticable pero no porque haya tensiones en un mercado de suelo en el que se dan estas circunstancias y lo que quiero hacer es política de verdad de vivienda, y en este caso empezando por el suelo, por eso hay que ser

valientes y superar pequeñas tensiones de los ayuntamientos.

Yo no estoy cerrado al diálogo. El señor Bastera dice que he reculado. Da igual. Interpretélo como usted quiera. Lo que sí es cierto es que tengo precedentes para demostrarle que ése era el camino a seguir, aunque se entienda como recular, porque yo me pasé un año entero, y fracasé, con el Ayuntamiento de Burlada para conseguir que Ripa gaina se desarrollara también con la colaboración y convenio entre Burlada y el Gobierno de Navarra. Y sorprendentemente para mí aprendí esto. Aprendí que la política de vivienda de la comarca de Pamplona no pasa por el Ayuntamiento de Burlada, y entonces fue cuando se me cayó la venda de los ojos. ¿Por dónde pasa? Pasa por una política comarcal, y entonces es cuando me dije: o tengo yo suelo o, si no, no hay nada que hacer, porque el alcalde, y hace muy bien, dice: a mí que me esté diciendo que me va a duplicar mi población, pues que duplique, como el vertedero, duplíquelo usted en el pueblo vecino. Y entonces la solución no es más que esto. Y valórenlo ustedes así. Es una política decidida, agresiva, y creo que los que sean consejeros de vivienda, si la realizamos y compramos esos cinco millones de metros cuadrados, lo agradecerán y los Parlamentarios también porque entonces se podrá hacer política de vivienda agresiva en relación con la VPO. Entre tanto, pues siempre incide el problema del suelo. Por tanto, hagan ustedes un esfuerzo, no se queden en lo formal, en el continente, sino vayan al contenido, y el contenido es el objetivo de la ley de la reserva, que yo creo que es muy importante. Igual hay algún alcalde al que le hubiese gustado de otra manera, pero estamos hablando de meras formalidades, y yo creo que las formalidades en un tema tan serio como éste no nos deben perjudicar, sabiendo además que nosotros tenemos el compromiso y se lo manifestó el Director General verbalmente y le vamos a hacer el ofrecimiento cuando tengamos la propiedad con los convenios, que se va a desarrollar así.

El equilibrio comarcal lo hemos tenido en cuenta. Yo creo que se lo he respondido, señora portavoz, súbase usted a San Cristóbal, verá que no hay otra posibilidad, por ahí va, no cabe hacer más jeribeques, por ahí va el crecimiento de la ciudad. Podremos decir cinco metros más aquí o cinco metros más allá, pero por ahí va el crecimiento de la ciudad.

Las alternativas de Aranguren; ese tema se lo dejo al Director General. ¿Cómo están las conversaciones? Están como les he dicho. Se les informó pero con posterioridad porque temíamos movimientos especulativos de los que dice que se pueden producir, y ahora está, en cuanto esto se

apruebe, si se aprueba, el ofrecimiento de los convenios.

La declaración de la reserva de suelo es el primer paso para conseguir la expropiación. No hay otra fórmula, no hay más que ésta o las cesiones, y yo no soy beneficiario de cesiones, por tanto, yo necesito la declaración de utilidad pública para expropiar, y si no puedo comprar expropiaré porque creo que sería un gran servicio a la Comunidad poder hacerse patrimonio público de suelo, entre otras razones porque yo como Consejero puedo disfrutar del millón de metros cuadrados que alguien compró en Sarriguren.

En cuanto a las NUC también se lo dejo al Director General, pero hay otras cuatro, pero son pequeñas, prácticamente podemos decir que están agotadas. Las dos importantes eran estas dos, las incluidas, y luego necesitábamos ser ambiciosos para, lógicamente, plantear un proyecto de ley para coger un puñado de tierra pues no merece la pena, hay que hacerlo con carácter ambicioso francamente y viendo política de vivienda a quince o veinte años. Sarriguren ha costado ejecutarlo diez años; Mendillorri costó otros diez años ejecutarlo. No estamos hablando de hoy para mañana. No estoy resolviendo mi problema de vivienda, el mío, no es personal; estoy resolviendo el problema de vivienda del Gobierno siguiente y probablemente del siguiente.

Sobre la enmienda a la totalidad, señor Bastera, en fin, yo creo que los inconvenientes que ustedes han argumentado para la enmienda lo tienen respondidos en mi escrito. Les ruego que los medite. Si la puede quitar, tanto mejor, sobre todo porque ya he reculado. Usted recula un poquito y yo reculo otro poquito, y el negocio está hecho.

Sobre todo, lo que hay que considerar es lo siguiente. El Parlamento tuvo en el año 94 una voluntad clarísima: arbitrar esa fórmula, y entonces al Parlamento no se le planteó ningún tipo de dudas, porque si se le hubiesen planteado dudas de tipo formal ya lo habría indicado. Pues previamente a la declaración de la reserva, el Gobierno comentará, dirá... No. El artículo no fue objeto de enmienda alguna, no planteó ninguna duda política y fue votado por todos, ninguna abstención y ningún no, luego la voluntad del Parlamento es clara, y entonces ustedes deberían exigirme que aplique la ley. Y, claro, no sé si le he entendido bien, los cabreados deben ser los propietarios. Yo no sé quiénes son ni si tendré oportunidad de conocerlos.

En relación con algunas dudas que plantearon algunos alcaldes, yo me he visto sorprendido, y es un asunto delicado, pero he observado que los alcaldes, quizás porque tienen problemas hacendísticos, están pensando más en explotar su patrimonio para resolver su hacienda que explotar su

patrimonio para resolver el problema de vivienda, cuando el patrimonio está afectado a la vivienda y no a la hacienda, pero, sin embargo, si ustedes están atentos verán que los alcaldes, no porque sean malévolos, sino porque tienen problemas hacendísticos están utilizando su patrimonio para obtener dinero, y eso perjudica al problema de vivienda. Y quizás alguno de los inconvenientes que algún alcalde vio a lo mejor era porque había pensado que era mejor hacer un centro comercial que viviendas, pero, señor mío, entre centro comercial y viviendas, entiendo yo que es más prioritario hacer viviendas que hacer un centro comercial, entre otras razones, porque no todos los ayuntamientos pueden tener centros comerciales, y la verdad es que ahora se ha encontrado esta panacea. Todos los ayuntamientos quieren tener su centro comercial y cuanto más grande mejor. Pero no puede haber, habrá unos poquitos, los que ustedes decían cuando se apruebe la ley. Pero ahí hay un efecto malévolos, perverso, y no digo que los alcaldes sean malévolos ni perversos.

Y el PSIS se utiliza cuando hay un fallo del sistema, ya lo he explicado.

Yo creo que con esto he hecho una reflexión amplia y de alguna manera respondo a alguna de las inquietudes manifestadas. Quedan algunas cuestiones planteadas a las que contestará el Director General.

SR. DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Zarraluqui Ortigosa): *Muchas gracias. Buenas tardes a todos y gracias por las palabras de salutación que hemos recibido. En relación con las especulaciones, por matizar una cosa que ha dicho el Consejero, efectivamente, el instrumento expropiatorio es un instrumento que uno puede pensar que disuade de alguna manera ese sentimiento especulativo. No obstante, quiero recordar que en ocasiones incluso es tal la avidez que tienen algunas personas que necesitan el suelo para su promoción profesional que ponen en dificultades operaciones que estaban inicialmente previstas para una expropiación y les voy a dar el dato de un caso muy conocido seguramente por alguno de ustedes, que es el caso de Ezcaba. Cuando la zona de Ezcaba se decide promover para vivienda protegida modificando el plan general de lo que antes estaba calificado a otro uso y se pretende iniciar un proceso expropiatorio hay unos movimientos de compra de terreno porque no había tanteo y retracto, por cierto, que permiten que entren en ese suelo antes todo privado, antes en manos de gente que no son promotores profesionales, muchos promotores profesionales que en este momento ya están en disposición de pleitear y de pleitear desde la perspectiva de que ellos van a desarrollar ese suelo y, por tanto, como van a desarrollar ese suelo no quieren*

ser expropiados y créanme ustedes que tienen armas jurídicas suficientes para defender esa postura. Por tanto, es oportuno plantear un tanteo y retracto antes de iniciar el proceso expropiatorio y nuestro planteamiento es, planteemos el tanteo y retracto y luego hagamos la expropiación. Eso contesta un poco a la intervención que se había hecho.

En cuanto al tema del ayuntamiento de Aranguren, quiero decir que yo me he interesado personalmente con el alcalde de Aranguren y hemos hablado del desarrollo de estas zonas que no es de ahora, que es de hace unos cuantos años y estamos interesados en colaborar con ellos y probablemente firmemos un convenio con ellos en ese sentido de apoyarles en la ordenación y en el desarrollo de esas zonas. Lo que pongo yo en duda en este momento no porque lo niegue categóricamente sino porque creo que hay que estudiarlo más a fondo es que en esa zona quepan 1.500 viviendas. En teoría, todo cabe, una encima de otra puede haber, pero en la práctica me figuro yo que no cabrán tan fácil, sobre todo si se tiene en cuenta que precisamente en esa zona tiene que pasar un vial comarcal que conecta las rondas con Pamplona y que quizás ha sido también el origen de cierta estrategia de que hagamos aquí muchas viviendas para que no pase, bueno, puede ser, no digo que no. En cualquier caso, estamos en el camino y yo he hablado personalmente con ellos, y creo que es el ayuntamiento el que está, por lo menos en mi percepción, más dispuesto a llegar a un acuerdo en ese sentido para desarrollar no solamente la ordenación de esa zona sino de toda la zona de enfrente que a mí por lo menos me ha dicho exactamente que nos hemos quedado cortos, que ellos creen que deberíamos extenderla todavía más.

Bien, el comentario sobre las zonas de las NUC, efectivamente hay seis zonas NUC previstas, que son: Ezcaba, que ya está en marcha; la otra es Ripagaina, que está clasificada como suelo urbanizable, que hay un plan que no sé cuándo saldrá porque depende del ayuntamiento y que nosotros tenemos la percepción de que es el ayuntamiento el que quiere desarrollarlo y nos parece estupenda que sea así porque el Gobierno suele estar a la retaguardia, a ser posible, es decir que los primeros motores de la ordenación urbanística son los ayuntamientos y deben seguir siéndolo. Otra cosa es que esos motores no funcionen adecuadamente, y en ese caso tendremos que tomar alguna medida.

La tercera zona es la que está entre los dos zizures, que es una zona que podríamos llamar intersticial, bien es cierto que esta zona ya está clasificada como suelo urbanizable no programado por el planeamiento de Zizur, luego tampoco era objeto de nuestro trabajo.

La cuarta es Artica, que se está desarrollando. La quinta sería Sarriguren, cuyo proyecto de urba-

nización empezamos. Y sólo nos queda una de todas las NUC, que es Sanquín, y solamente es 1.700.000 metros cuadrados. Con 1.700.000 metros cuadrados de suelo nuevo, todavía no clasificado, desde luego no tenemos para diez, quince años, que es lo que estamos planificando. De ahí que hayamos decidido superar ese ámbito de las NUC que se ha revelado estrecho ciertamente. Aquí si algo se puede decir de las NUC es que se han quedado cortas, por lo menos es la conclusión que uno sacaría a la vista del movimiento que existe.

Y finalmente en cuanto a lo que ha comentado el señor Aierdi, nosotros mencionábamos 52.000 viviendas en toda Navarra. Decíamos que en la comarca de Pamplona la capacidad teórica son 32.000 de las cuales VPO son unas 11.800, es un cálculo estimativo, evidentemente. Si prevemos en el plan de vivienda en este cuatrienio que hacen falta 7.000 viviendas y sólo tenemos 11.800, de ahí que nosotros estemos previendo que la capacidad de generar suelo para VPO se nos agota en el 2006, sale más o menos de esa cifra. No sé si su intervención ha ido encaminada a decir si verdaderamente existe necesidad de tanto suelo o si no interesa atacar o desarrollar antes el suelo que ya está clasificado, es decir, esas 11.800, por supuesto que a corto plazo contamos con que se desarrolle ese suelo. Ojalá que no tengamos que intervenir nosotros en el desarrollo, pero estamos dispuestos a apoyarlo todo lo posible porque creo que es importante. Pero esta medida no se refiere a este objetivo. Nos estamos planteando, como ha dicho reiteradamente el Consejero, una acción cuya finalidad es a muy largo plazo. En principio, ésa es la que debe ser, porque entendemos que si no lo hacemos ahora, si ahora no ponemos los cimientos de una futura política de vivienda a partir del 2006, el que tenga la responsabilidad en ese momento se va a ver en serias dificultades. Porque el suelo ahora mismo es un mercado extraordinariamente caliente, este mercado está dominado por personas que normalmente, como ha dicho el Consejero, no se dedican al negocio de la promoción, sino que son personas que han obtenido unos primeros rendimientos de terrenos cercanos a Pamplona que se autocalifican ya de tenedores de suelo como profesión, se dedican a esto, y que reinvierten su dinero en suelos cada vez más alejados. Estas personas ya no están siquiera invirtiendo en estas zonas que a alguno le parece que son lejanas, están comprando suelos mucho más lejos todavía, porque algún día llegará el momento y hay que reinvertir lo que se compra y se sacan enormes beneficios de estas operaciones. Por lo tanto, si no intervenimos desde el Gobierno de Navarra o desde los ayuntamientos, me da igual, realmente creo que el futuro de la vivienda de protección oficial va a pasar por momentos de estrechez y de complicación en ese plazo que estamos previendo nosotros. Y nada más.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señor Director General. ¿Algún portavoz quiere hacer uso de un segundo turno? Señor Muñoz, tiene la palabra.*

SR. MUÑOZ TRIGO: *Gracias, señor Presidente. Un dato que me falta para la reflexión. ¿La suma total de la superficie de las bolsas de suelo previstas en este proyecto de ley foral a cuántos millones asciende?*

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Marcotegui Ros): *Cinco millones.*

SR. MUÑOZ TRIGO: *Nada más. Gracias.*

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señor Muñoz.*

Pregunta sobre la promoción de un plan sectorial de incidencia supramunicipal que afecta a la Cendea de Galar y a Pamplona, presentada por el G.P. Socialistas del Parlamento de Navarra.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Pasamos, por tanto, al segundo punto del orden del día, pregunta sobre la promoción de un plan sectorial de incidencia supramunicipal que afecta a la Cendea de Galar y a Pamplona, presentada por el Grupo Parlamentario Socialistas del Parlamento de Navarra. Para formular dicha pregunta tiene la palabra la señora Izquierdo.*

SRA. IZQUIERDO BARÁSAIN: *Gracias, señor Presidente. En 1999 el Ayuntamiento de Galar redacta un plan municipal y ve que no es lógico dejar determinados suelos como no urbanizables, entre éstos el entorno denominado de Donapea. Al mismo tiempo se encontraban elaborando las normas urbanísticas comarcales. Galar califica estos terrenos del entorno de Donapea como suelos para actividad económica de uso institucional o ferial pero nunca con la intención de un uso intensivo de estos suelos. Posteriormente en conversaciones del Ayuntamiento de Galar con Nasuinsa se habla e invitan a esta sociedad a elaborar un proyecto de parque tecnológico en los terrenos de este ayuntamiento. A partir de ahí se suceden una serie de acontecimientos en relación con el documento urbanístico elaborado por Nasuinsa, también sobre quién hacía los viales que uniera la ronda Este con la Avenida de Zaragoza y otra serie de acontecimientos, y ya el pasado mes de enero aparece en prensa la noticia de que el Gobierno de Navarra está promoviendo un PSIS en la Cendea de Galar que, como dice el texto de la pregunta y a ella me remito, dividía la superficie entre la superficie de Galar, que absorbería 1.500 viviendas de alto standing, y la superficie de Pamplona, que es donde se ubicaría finalmente el parque tecnológico. A su vez parecía que el PSIS cita-*

do supondría en la práctica que el Gobierno de Navarra obtendría de forma gratuita un millón de metros cuadrados propiedad de diferentes particulares donde se iba a ubicar anteriormente en anteriores conversaciones un parque natural en Pamplona a cambio de conseguir las oportunas recalificaciones para construir 1.500 viviendas donde se iba a ubicar inicialmente el parque tecnológico en Galar. En consecuencia el parque natural no se había previsto y el parque tecnológico pasaría de estar ubicado en el término municipal de Galar a estar ubicado en el término municipal de Pamplona.

Respecto a estos motivos me gustaría realizarle las siguientes preguntas. ¿Son las anteriores afirmaciones ajustadas a la realidad o deben matizarse en alguno de sus aspectos? ¿Están de acuerdo los ayuntamientos de Galar y Pamplona y qué conversaciones han venido manteniendo ambos a partir de 1999 con respecto a este asunto? ¿Cuál es el valor actuarial y de mercado de los terrenos de los particulares en Pamplona que serían cedidos gratuitamente al Gobierno de Navarra y cuál es el de la superficie edificable que obtendrían en la denominada meseta en Galar? ¿Cuáles son los ingresos que previsiblemente obtendrán los respectivos ayuntamientos con base en las diferentes instalaciones residenciales en el caso de Galar e industriales y de servicios en el caso de Pamplona? ¿Cuáles son las inversiones y el costo de las mismas que debe afrontar el Gobierno de Navarra en ambos términos municipales de Galar y Pamplona? ¿Cuáles son los términos exactos en toda su extensión del convenio con los propietarios del terreno y quién lo ha propuesto, el Gobierno, los ayuntamientos o los propietarios? Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): Gracias, señora Izquierdo. Señor Consejero, tiene la palabra.

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Marcotegui Ros): Muchas gracias. Con mucho gusto voy a responder. La primera pregunta se refiere a las consideraciones que hacen para justificar las preguntas y, en concreto, dice si se ajustan a la realidad esas consideraciones o deben matizarse. Yo creo que no se ajustan a la realidad y, por tanto, deben matizarse. Y así resuelvo la duda que a usted se le plantea. Pero, ¿en qué sentido se deben matizar? Porque sospecho que a usted le interesa en qué sentido. Primero, de momento no existe el PSIS al que alude la pregunta. No hay PSIS. Sin embargo existen esquemas de ordenación, que están siendo utilizados para intentar lograr un acuerdo con los ayuntamientos respectivos. De ahí se derivará probablemente un PSIS. Pero en este momento no hay PSIS. Segundo, el plan municipal de Galar ha sido aprobado definitivamente

hace poco tiempo, aunque todavía no ha entrado en vigor puesto que está pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra. En dicho plan no se contempla ningún parque tecnológico sobre Donapea y sí un desarrollo residencial del núcleo urbano de Cordovilla de doscientas viviendas no afectas a ninguna restricción en su precio de venta.

El vigente plan de ordenación urbana de Pamplona clasifica y califica la zona de Donapea como suelo urbanizable no programado, sector S 2 de la unidad integrada 21, para usos especiales, servicios, parque deportivo o equipamiento educativo.

Finalmente, las normas urbanísticas comarcales de la comarca de Pamplona contemplan Donapea como área de oportunidad y señalan textualmente en su memoria que podrían acoger algún asentamiento residencial, pero también en virtud de su condición topológica ciertamente privilegiada constituye un enclave de naturaleza mixta con usos diversos, empleo, servicios, equipamientos o, tal como propone el plan municipal de Pamplona, un parque urbano. En definitiva, que las NUC de Pamplona admiten todos los usos propuestos.

La propuesta de parque de la innovación inicialmente planteada a finales de la legislatura anterior comprendía no sólo toda la meseta de Cordovilla, incluidos por tanto los terrenos de Galar y Pamplona, sino incluso la zona conocida como la Huerta del Moro, en Zizur. Esta propuesta fue mostrada y discutida con todos los ayuntamientos implicados. Por tanto, no es cierto que dicho parque se haya ahora trasladado, metafísicamente se entiende, de Galar a Pamplona, como se da a entender en la pregunta.

En relación con la afirmación que realiza sobre las viviendas proyectadas, calificándolas de alto standing, resulta algo complejo hacer una matización. En primer lugar, es difícil saber a qué se refiere. ¿alto standing de precio?, ¿alto standing de calidad?, ¿alto standing tipológico?

Si se refiere al precio, estoy seguro que, de construirse, resultarían mucho más económicas que las doscientas viviendas ya previstas en Cordovilla y que no están afectas a ninguna limitación de precio de venta.

Asimismo, y sin duda, resultarían más económicas que cualquier otra vivienda libre situada en el área metropolitana de Pamplona, dado que el 20 por ciento aproximadamente serían de VPO, y el resto, hasta ese número de 1.500 que se está manejando en esos documentos borradores, de precio limitado.

Y además quiero que recuerde que el 85 por ciento de la nueva capacidad residencial prevista en Navarra puede ser vivienda libre.

Si se refiere a la calidad o a la tipología, nada puedo decirle puesto que no hay nada definido por el momento.

Por ello, y en resumen, en cuanto a precio es claro que su standing ha de ser limitado; en cuanto a calidad, es de esperar y desear que su standing sea alto, o al menos tan alto como lo permita su precio limitado; y en cuanto a su tipología, es de suponer que el futuro plan, si se redacta, proponga un standing apropiado a su entorno.

Afirma que el Gobierno de Navarra obtendría un millón de metros cuadrados de forma gratuita a cambio de las recalificaciones para construir 1.500 viviendas. Pues bien, debo matizar también esta afirmación, aunque comprendo la simplificación que hace. Sin embargo, las cosas no suelen ser tan simples.

El Gobierno obtendría un millón de metros cuadrados para construir un parque de la innovación en cualquier caso, puesto que el procedimiento de ejecución sería el de expropiación.

Además obtendría, en el caso de materializarse éste a través de compensaciones económicas, suelo para construir una serie de viviendas.

Dejando esto claro, lo previsible sería que durante el proceso expropiatorio se ofreciera a los propietarios interesados y afectados por dicho proceso la posibilidad de un acuerdo de pago del justiprecio en especie, de acuerdo con una posible oferta, que es de lo que estamos hablando. Está fórmula está contemplada en la Ley básica de urbanismo y se aplica con éxito en lugares de difícil obtención de suelo a precios asequibles al interés general de las administraciones públicas, que es VPO a poder ser.

Por ello, no es propio hablar de cesiones sino en todo caso de compensaciones en especie como pago de un justiprecio. Se paga no en dinero sino en derechos urbanísticos, pero en todo caso siempre es un pago. Estas serían las matizaciones. Han sido cinco.

La pregunta segunda. Si están de acuerdo los ayuntamientos. Se ha consultado con los ayuntamientos implicados, y hasta el momento, que nosotros sepamos, no se ha producido un acto expreso de dichos ayuntamientos en ningún sentido, se han mantenido varias reuniones con representantes del Ayuntamiento de Galar y de la Gerencia de Urbanismo del de Pamplona, buscando lograr apoyos a la iniciativa, estando todos los canales abiertos para el logro de un deseable acuerdo.

En relación con la tercera pregunta que se refiere al valor actuarial, entiendo que con el término actuarial se quiere decir actual. Yo no he sabido decir qué es esto, aunque sé que existe una profesión que se llama actuarios, que son los que

calculan las primas de los seguros, pero yo no sé exactamente a qué se estaba refiriendo, probablemente sea un error y se refiere a actual. Dado que en este momento el suelo tendría un valor asimilable al del suelo no urbanizable, contesto a su pregunta diciendo que dicho valor, de acuerdo con la legislación vigente, se ha de determinar por el método de comparación a partir de fincas análogas en situación, tamaño y naturaleza, así como en su caso, teniendo en cuenta los usos y aprovechamientos de que son susceptibles.

Dado que de progresar esta iniciativa debiéramos iniciar un proceso expropiatorio y una fijación de justiprecio, será entonces cuando pueda contestarle, no antes. En este momento desconozco cuáles.

La cuarta pregunta se refiere a cuáles son los ingresos que obtendrán los ayuntamientos. Los ingresos que obtendrán dichos ayuntamientos serán los que se correspondan con los siguientes conceptos, salvo error u omisión. Le cito todos aquellos tipos impositivos de los cuales se puede derivar algún tipo de ingreso. Son trece, excuso leerlos, en todo caso, como esto queda aquí para el control de la pregunta pues puede consultar.

Lo que sí estimamos es que las cuantías de los ingresos, aunque no se han calculado, pero teniendo en cuenta las edificabilidades y usos serían previsiblemente parecidos tanto en lo que se refiere al Ayuntamiento de Galar como al Ayuntamiento de Pamplona.

¿Cuáles son las inversiones? Las inversiones que debería afrontar el Gobierno de Navarra para ofrecer una correcta solución al desarrollo de Donapea y satisfacer de paso las aspiraciones planteadas por los Ayuntamientos de Pamplona y Galar en esta materia serían las siguientes: Construcción de dos nuevos viales de conexión con los sistemas viarios externos, vial norte-sur: desde la Ronda Oeste hasta la variante Oeste; vial este-oeste, desde Cordovilla a la zona de la venta de Andrés, en la Avenida de Aróstegui; una urbanización interna del parque de innovación, en la que se incorporarían, al margen de movimientos de tierras, canalizaciones, pavimentos, jardinería, etcétera, las desviaciones de infraestructuras existentes que son precisas para la buena ordenación del área.

Los costes globales de tales inversiones se calculan en 8.800 millones de pesetas incluidos gastos financieros.

La pregunta sexta, que son los términos exactos del convenio, son los siguientes. Garantiza la exigencia del Gobierno de Navarra de que las condiciones del convenio sean conocidas por todos los propietarios afectados, tanto de los que lo suscriban como de los que no se adhieran al mismo.

Compromete al Gobierno de Navarra a tramitar y aprobar un PSIS en el área de Donapea que contemplará una zona destinada al parque con una superficie mínima de un millón de metros cuadrados y una edificabilidad máxima de 300.000 metros cuadrados. Y otra zona dedicada a uso residencial con una edificabilidad mínima de 143.000 metros cuadrados de vivienda libre, después de descontar las cesiones y dotaciones legales.

El PSIS se ejecutará por el sistema de expropiación, sustituyendo el pago en metálico del justiprecio de los terrenos por el aprovechamiento neto residencial que resulta de aplicar el coeficiente de 0,097 metros cuadrados de techo edificable residencial por cada metro cuadrado afectado de suelo bruto.

Por otra parte, los propietarios que se adhieran al convenio se comprometen a no enajenar los terrenos a terceros sin la aprobación previa del Gobierno de Navarra, que lo autorizará si el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del convenio para que no se pierda el objetivo del mismo.

Los propietarios adjudicatarios de aprovechamiento residencial aportarán para la realización de las obras de urbanización exterior y otros gastos, una cantidad aproximada de 2.700 millones de pesetas.

La urbanización interior del parque la ejecutará el Gobierno de Navarra; y la de la zona residencial correrá a cargo de los propietarios de suelo residencial.

Los propietarios de aprovechamiento residencial reconocen un derecho de tanteo y retracto con precio tasado por el Gobierno de Navarra durante un plazo de doce años a un precio máximo de 275.000 pesetas por metro útil de vivienda en edificación colectiva.

Finalmente, quiero aclararle que los términos de la propuesta de posible acuerdo antes referidos han sido establecidos en un proceso de negociación entre una representación de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de los propietarios de suelo. Asimismo es importante que conozca que tal oferta no ha sido todavía formalmente aprobada, a la espera de que los términos que se derivan de la misma sean aceptados y convenidos por los Ayuntamientos de Galar y Pamplona.

Esto es todo, señor Presidente.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Muchas gracias, señor Consejero. Señora Izquierdo, ¿quería hacer un segundo turno? Tiene la palabra.*

SRA. IZQUIERDO BARÁSOAIN: *Gracias, señor Presidente, solamente para agradecer al señor Consejero la información que nos ha trans-*

mitido, por darnos la oportunidad de contrastarla con la información aparecida en prensa y con las conversaciones con los ayuntamientos implicados y le diré que analizaremos detenidamente dicha información. Gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señora Izquierdo. ¿Algún portavoz quiere hacer uso de la palabra para fijar su posición? Señor Muñoz, tiene la palabra.*

SR. MUÑOZ TRIGO: *Gracias, señor Presidente. Quería hacer alguna reflexión y una pregunta muy concreta. Estos terrenos de Donapea están en manos de una serie de particulares en este momento, particulares que en su momento adquirieron esos terrenos y que ahora con este plan previsto en Donapea es seguro que obtengan unas plusvalías sobre los terrenos que en su momento adquirieron. Eso es lo que yo quería decir antes también cuando he intervenido en relación con el punto anterior del orden del día. Podía ser que en estos momentos también en estas bolsas de suelo se estén dando fenómenos o tensiones especulativas basados en personas que quieren comprar a un precio sabiendo que luego en un momento dado, tal vez o tal vez no, el Gobierno de Navarra les expropie a un precio que sería, como ha dicho el señor Consejero, el propio para construir VPO. Es una reflexión que hago. No sé si queda muy claro pero la pongo encima de la mesa.*

Luego, tenía una pregunta muy concreta, que es la siguiente. Hay un millón de metros cuadrados en Donapea, hay una necesidad evidente en Pamplona y su comarca de disponer de suelo para VPO, también es necesario tener un parque tecnológico para Navarra, yo también lo considero así, pero hay una cuestión de prioridades, ¿qué es más importante hoy para Navarra, disponer de un parque tecnológico o disponer de suelo para VPO? ¿No sería mejor que ese millón de metros cuadrados de Donapea, dado el problema que hay de VPO en Navarra, se dedicara a construir viviendas de VPO, al margen de lo que digan las NUC, lo que diga el planeamiento municipal? Ya hemos visto en el primer punto del orden del día de hoy que el Gobierno de Navarra puede utilizar instrumentos que sobrepasen o trasciendan el planeamiento municipal y el planeamiento comarcal. ¿Se lo ha planteado el Gobierno así? ¿Hay posibilidad de estudiar de nuevo la situación de Donapea y pensar que las necesidades de suelo en la comarca de Pamplona hoy por hoy son más relacionadas con VPO que con un parque tecnológico? Nada más. Gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señor Muñoz. Le recuerdo que ese turno de intervención era más bien para fijar posición que para hacer nuevas preguntas al Consejero. No obs-*

tante, tiene la palabra por si quiere responder, señor Consejero.

SR. CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Marcotegui Ros): *Muchas gracias. En primer lugar, un pequeño detalle. Éste es un proyecto de Nasuinsa, que es una sociedad pública del Departamento de Industria. Si le respondo es porque la pregunta se ha hecho ante la Comisión de Ordenación del Territorio, pero en principio no es un proyecto de Ordenación del Territorio. Dicho esto, el Director General aclarará.*

SR. DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (Sr. Zarraluqui Ortigosa): *Yo creo que son dos preguntas, en cualquier caso, oportunas e interesantes, en mi modesta opinión, y que con gusto voy a intentar contestar, si es que las he entendido bien, sobre todo la primera que me ha resultado un poco confusa. En el tema de las plusvalías, evidentemente, las plusvalías se producen por varias vías, existen las plusvalías de aquella persona que ya tenía el suelo heredado y que es un suelo rústico, es un suelo que le da un rendimiento y que de repente aparece una administración que lo clasifica. ¿Tiene una plusvalía? Evidentemente. Será más plusvalía aquellos que tienen promoción privada que si la tienen pública.*

Y existe la plusvalía de aquel que compró con anticipación hace diez años por ejemplo, previendo que era una buena zona, que quizá algún día se desarrollaría y hay promotores de hecho ahí que en su día tomaron posiciones. Nos hemos encontrado con promotores, efectivamente, el mercado es libre y uno puede comprar. ¿Obtendrán plusvalía en relación con lo que compraron hace diez años? Previsiblemente sí, porque yo supongo que hace diez años comprarían bastante barato, pero, bueno, eso no lo podemos evitar. Quizá lo preocupante sería si alguien estuviera ahora posicionándose a la vista del movimiento del Gobierno pensando que va a obtener plusvalías por esta vía. Ése quizá sería, entiendo yo, el objeto de su inquietud. En ese sentido, quiero decirle que el planteamiento que se hace, que es un planteamiento de expropiación y que incluye una propuesta de acuerdo con los propietarios, está calculado y meditado para ajustar lo que podría ser un trato justo en cuanto a un valor de expropiación que si bien es difícil de fijar, porque lógicamente la Administración cuando fija un valor de expropiación siempre juega a la baja porque ya sabe que luego se va a subir, por otro lado, es muy imprudente hablar de valores públicamente puesto que digamos que repercuten en cadena en todas las operaciones del Gobierno

de Navarra. Yo le aseguro que es un valor que entra dentro de los términos razonables y que, desde luego, se lo pongo muy fácil: yo si fuera promotor no especularía aquí con terrenos porque no creo que pudiera especular. En todo caso, obtendría su beneficio por la propia promoción no por la especulación del terreno.

En cuanto a si es mejor VPO que parque tecnológico, planteado en términos muy generales cada uno puede tener su opinión. También es bueno que haya actividad económica, es un soporte del beneficio de toda la Comunidad. En este caso, sin embargo, hay un factor que yo creo que es interesante conocer. La meseta de Donapea, que en su día a través de las NUC tuvo una propuesta de un desarrollo residencial en toda la meseta, hubo un momento en el cual nos echamos para atrás por lo menos de una forma global, y ese echarse para atrás fue debido a cuestiones de afectación de la línea del aeropuerto. Si el cono de vuelo del aeropuerto incide en la meseta precisamente en la zona que va a ser sableada por el parque de la innovación, entendemos que los usos que se instalarían como parque de la innovación no tienen una afectación por ruido de avión equivalente a la de las viviendas en las cuales hay que mantener un mayor nivel de confort, de ruido, de habitabilidad, en definitiva. Por lo tanto, desde el punto de vista de ordenar urbanísticamente la meseta de Donapea parece lo más razonable, si se van a meter viviendas, recolocarlas justamente en el borde que da hacia el sudeste, en la zona de Cordovilla, que por otro lado supone una extensión natural del núcleo de Cordovilla, de una implantación urbana que existe ya, y, sin embargo, destinar la otra zona que está directamente afectada por la línea del aeropuerto –hombre, el aeropuerto de Pamplona no es el aeropuerto de Madrid, no salen continuamente vuelos, ni hay vuelos nocturnos, pero puede tener una cierta incidencia– a parque tecnológico pues no tendrían mayor problema. Por eso en las propias normas comarcales se hablaba de que se podían meter viviendas, pero también otros usos, porque éramos conscientes de que no era planteable una situación de ocupación residencial de toda la meseta, sino, en todo caso, una ocupación limitada a ese borde, que es lo que de alguna manera se recoge en esta propuesta. Nada más.

SR. PRESIDENTE (Sr. Viedma Molero): *Gracias, señor Director. No hay más asuntos que tratar, por tanto, damos las gracias por su presencia al Consejero y al Director General. Muchas gracias, señorías, se levanta la sesión.*

(SE LEVANTA LA SESION A LAS 18 HORAS Y 46 MINUTOS.)