

**Espedientearen kodea:** 2026ON090001

**Espedientearen gaia:** Oiarzungo udalerrian dauden lursailak eskuratzeko lehiaketa. 2026. urteko deialdia

---

## JUSTIFIKAZIO TXOSTENA

### 1.- Espedientearen datuak

- **Kontratu-mota:** Pribatua
- **Kontratuaren xedea:** Landalurrak erostea
- **CPV:** 70322000-4 - Hutsik dauden lursailak alokatzeko edo saltzeko zerbitzuak (Nagusia)
- **Kontratazio prozedura:** Irekia
- **Aurrekontua:** 15.000 €
- **Exekuzio-epea:** 6 hilabete

### 2.- Helburua

Oiarzungo Udalaren helburu dira bertako espezie, baso eta ekosistemen kontserbazioa indartzea eta bioaniztasunaren galera geldituko duten politikak sustatzea.

Bide horretan, ingurumen balioak galtzeko arriskuan izan daitezkeen eremuak identifikatu eta kontserbaziorako ekintzak sustatzeaz gain, bestelako egurgintza eredu baten aldeko praktikak martxan jartzea da helburua; hazkuntza azkarreko monokultiboez gain, jasangarriagoa eta errentagarria izan ahal den landaketa zein ustiaketa eredu ezberdinak posible direla erakutsiz.

Horrekin batera, egun kontserbazio egoera onean dauden lursailak bere horretan mantentzeko politikak ere sustatuko dira.

Aipatu helburuak gauzatu ahal izateko, egun Udalaren jabegoko lursailez gain, lursail berriak eskuratzeko nahi da.

### 3.- Marko juridikoa

- 9/2017 Legea, azaroaren 8koa, Sektore Publikoko Kontratuena
- 7/1985 Legea, Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen
- 1372/1986 Errege Dekretua, ekainaren 13koa, toki erakundeen ondasunen erregelamendua onartzen duena.
- 781/1986 Legegintzako Errege Dekretua, apirilaren 18koa, toki araubideko gaietan indarrean dauden legezko xedapenen testu bateratua onartzen duena.
- 33/2003 Administrazio Publikoen Ondare Legea (APOL)
- 1373/2009 Errege Dekretua, 33/2003 Administrazio Publikoen Ondare Legearen Erregelamendu Orokorra onartzen duena
- 1/2024 Legea, otsailaren 8koa, Trantsizio Energetikoaren eta Klima Aldaketarena.

#### **4.- Landalur lursailak eskuratzeko beharra eta egokitasuna**

Sektore publikoko administrazioek soilik beraien xede instituzionalak betetzera zuzendutako kontratuak gauzatu ahal dituzte (*Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legea*)

Toki erakundeen eskumena da ingurumenaren babesa eta garapen jasangarria modu osagarrian antolatzea, sustatzea, kudeatzea eta defendatzea (*2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa*).

Helburu horiei jarraituta, ingurumen balioak galtzeko arriskuan izan daitezkeen eremuetan kontserbaziorako ekintzak sustatzeko edo egurgintza jasangarriagoa bat martxan jartzeko lursailak eskuratzeko, egokia izan ahal da toki erakundeek ingurumenarena babesteko duten betebeharra lortzeko.

#### **5.- Prozedura administratiboa**

Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 9.2 artikuluen arabera, lege honetatik kanpo gelditzen dira, besteak beste, ondasun higiezinaren salerosketak.

33/2003 Administrazio Publikoen Ondare Legearen (APOL) 15 artikuluen arabera “*eskuratzeko moduak*”, herri-administrazioek ondasunak eta eskubideak eskuratu ahal izango dituzte ordenamendu juridikoan aurreikusitako moduetako edozeinen bidez, besteak beste, kostu bidez (erosita), desjabetzeko ahala erabiliz edo erabili gabe.

33/2003 Administrazio Publikoen Ondare Legearen (APOL) 19 artikuluen arabera “*kostu bidezko eskuraketak*” ondasun eta eskubideen kostu bidezko eta borondatezko eskuraketak lege honetako xedapenen arabera arautuko dira, eta, ordezko moduan, zuzenbide pribatuko, zibileko edo merkataritzako arauen arabera.

33/2003 Administrazio Publikoen Ondare Legearen (APOL) 116 artikuluen arabera “*Higiezinak edo horien gaineko eskubideak eskuratzeko prozedura*”, Udalak bere ekimenez eskuratu ahalko ditu ondasunak eta eskubideak. Eskuratzeko-espeditentari agiri hauek erantsi beharko zaizkio:

- a) Memoria bat, honako hauek justifikatuko dituena: higiezina eskuratzeko beharrezkoa edo komenigarria den, higiezina zertarako erabili nahi den, eta, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren arabera eta modu justifikatuan, jarraitu nahi den esleipen-prozedura.
- b) Estatuko Administrazio Orokorrari lotutako erakunde publikoei aholkularitza juridikoa ematea dagokion organoaren txostena, proiektatutako eskuratzeko baldintzei buruz.
- c) Ondasunaren edo eskubidearen tasazioa, behar bezala onetsia, merkatu-azterketa barne.
- d) Eskuraketa lehiaketa publikoaren bidez edo hamabosgarren xedapen gehigarriaren 4. paragrafoan araututako lizitazio mugatuko prozeduraren bidez egin ahal izango da.

33/2003 Administrazio Publikoen Ondare Legeak (APOL) lizitazio mugatueterako baldintzak ematen ez direnez, 116 artikuluen arabera “*Higiezinak edo horien gaineko eskubideak eskuratzeko prozedura*”, ondare ondasunen eta eskubideen ustiaketa **lehiaketa bidez esleituko beharko da**.

1373/2009 Errege Dekretuaren 3. atalak “*higiezinak eta horien gaineko eskubideak lehiaketa bidez eskuratzeko*” prozedura xedatzen du.

1373/2009 Errege Dekretuaren 28. artikulua “*dokumentazioa eta baldintza-agiria*” xedatutakoaren arabera, ondasun higiezinak eta horien gaineko eskubideak konkurtsoaren bidez eskuratzeko prozeduran, espedientean, legearen 116. artikuluan aurreikusitako memoriarekin batera, **lehiaketaren baldintza-agiria aurkeztu beharko** da, eta bertan, gutxienez, honako alderdi hauek jaso beharko dira:

- a) Eskuratu nahi den ondasun higiezinaren edo eskubidearen ezaugarrien deskribapena, zehaztapen teknikoak, hirigintzakoak eta kokapenari buruzkoak barne, hala badagokio.
- b) Esleitzeko irizpideak eta baloratzeko eta haztatzeko modua.
- c) Gehieneko prezioa eta ordaintzeko modua, bai eta eskuratze-gastuak ere.
- d) Kontratua arautuko duten klausulak.
- e) Eskaintzak aurkezteko eredia eta lizitazioa egiteko modua.
- f) Aurrekontu-kreditu egokia eta nahikoa dagoela egiaztatzen duen ziurtagiria, bai eta gastuaren onespena eta fiskalizazioa, edo dagokion kontabilitate-dokumentazioa ere.

Espedientea osatu eta lehiaketa arautuko duten baldintza-orriak onartu ondoren, deialdia egingo da, Legearen 116.5 artikuluan adierazitako moduan.

## **6.- Kreditu nahikoa izatea**

Landalur lursailak eskuratzeko kreditu nahikoa du Oiartzungo Udalak 2026ko aurrekontuetan, hain zuzen: 1 0221.600.170.00.01 2026 “Landalurren erosketa” kontu sailaren eta bere lotespen-mailaren kargura.

## **7.- Eskuratzea nahi diren landalur lursailen tasazioa**

33/2003 Administrazio Publikoen Ondare Legearen (APOL) 114. artikulua “perituen tasazioak eta txosten teknikoak” xedatutakoaren arabera: *lege honetan xedatutakoa betetzeko egin behar diren balorazioek, tasazioek, txosten teknikoek eta gainerako aditu-jarduerak zehaztu beharko dute zein parametrotan oinarritzen diren.*

7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren “*Lurzoruaren Legea eta Errehabilitazio Urbanoaren testu bategina onartzen duena*” V. kapituluaren 34. artikulua “*balorazio erregimenaren barrutia*” xedatzen du.

Udalaren xedea da landalur lursailak eskuratzea. Nahiz eta, aipatu egitasmoak ez du bete behar 7/2015 LEDak eta 1492/2011 Errege Dekretuak “*Lurzoruaren Legearen balorazioen erregelamendua*” xedatutakoa, landalurren balorazioa edo tasazioa egiteko oinarri bezala hartu da.

Horren arabera, landa lurren balorazioa urteko errenten kapitalizazio bidez egin beharra dago (errealak edo potentzialak), 7/2015 LEDaren zazpigarren xedapen gehigarriak arautakoa kontuan izanda. Errenten kapitalizazioa kalkulatzeko 1492/2011 Errege Dekretuaren “*Lurzoruaren Legearen*

balorazioen erregelamendua” 11. artikulua “ustiategiko errenta kapitalizatzeke irizpide orokorrak” xedatutakoa jarraituko da.

Tasazio zehazterako orduan aurretik eginda dauden kontu analitikoak hartu dira kontuan, hain zuzen:

- Eusko Jaurlaritzaren “mendirako” 2009ko kontu analitikoa: 0,72 €/m<sup>2</sup>
- Gipuzkoako Foru Aldundiaren “mendirako” 2009ko kontu analitikoa: 0,76 €/m<sup>2</sup>
- 2014-2020 Euskadiko Landa Garapen Programako Merkatuko Kostuen Kalkuluak, aldakuntza edo landaketarako baliogarri den mendia: 4.500 €/Ha (0,45 €/m<sup>2</sup>)

Kontuan izanda helburu nagusia dela ingurumen balioak galtzeko arriskuan izan daitezkeen eremuak edo lursailak eskuratzea, basogintza ikuspegi batetik utzita edo balore gutxiko lurak lirateke.

Halaber, egun basogintza sektoreak bizi duen egoera kontuan izanda, jakina da basoak erosteko merkatu prezioa 2009ko kontu analitikoek ezarritako prezioetatik beherago daudela, ohikoak direlarik 0,10 – 0,20 €/m<sup>2</sup> salerosketa prezioak.

Hori guztia kontuan izanda, **3.500 €/Ha-ko gehieneko prezioa** ezarri da, eskaintzen diren lursail guztietarako.

## 8.- Eskaintzak baloratzeko irizpideak

### A) IRIZPIDE TEKNIKOAK (A GUTUN AZALA/A ARTXIBO ELEKTRONIKO). **Gehienez 80 puntu.**

Eskaintzak baloratzeko, honakoa hartuko dira kontuan:

#### A.1.- LURSAILAREN AZALERA (gehienez 15 puntu)

15 punturekin baloratuko da azalerarik handiena duen eskaintza, gainontzeko eskaintzen puntuazioa honako formula erabiliz aterako da:

$$P_{AzL} = (OI/Ob) \times 15$$

Non:

P\_AzL Lizitzailearen (eskaintzaren)  
Ob: Azalera handiena duen lursaila, azalera (m<sup>2</sup>-tan)  
Oi: Lizitzailearen lursailaren azalera (m<sup>2</sup>-tan)

#### A.2.- UDAL JABEGOKO LURSAILEI GERTUTASUNA (gehienez 15 puntu)

Udal jabegokoak diren lursailarekin muga egitea edo gertu egotea baloratuko da modu honetan:

- Udalaren jabegoko lursailarekin muga egitea: 15 puntu
- 500 m baino gutxiagora egotea: 10 puntu

**A.3.- BATASUNAREN INTERESEKO HABITATAK (gehienez 20 puntu)**

Babestu beharreko eremuek balio nabarmena dute naturaren eta zientziaren ikuspegitik, eta oso hauskortasun handia, berriz, bertako flora, fauna eta kultura direla-eta. Horregatik, hain zuzen, babes bereziko kategoria duten eremu horiek funtsezkoak dira ekosistemen kontserbaziorako. Babes Bereziko kategoria horren barruan, interes handieneko landareak sartzen dira, hala nola bertako basoak eta Batasunaren lehentasunezko intereseko habitatak. Hori dela eta, batasunaren intereseko habitat kategoria duten lursailei 20 puntu emango zaie (Goeuskadi atarian kontsultatu daiteke-Batasunaren Intereseko Habitatak).

**A.4.- INGURUMEN BABESERAKO SAILKAPENA (gehienez 15 puntu)**

Egun indarrean dauden lurralde antolamendu tresnek ingurumen babeserako sailkatuta dauden lursailei 15 puntu emango zaizkie, besteak beste, 3/98 Legeak jasotako babes-maila izatea (biotopo, zuhaitz berezi edo parke natural), Natura 2000 sarean izatea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko babes-eremuan izatea.

**A.5.- HERRIKO UR-SAREARI EGITEN ZAION EKARPENA (gehienez 15 puntu)**

Oiartzungo uraren kalitate ona bermatzeko, Portuberri eta Epeleko ur-hartuneetan eragina izan dezaketen lursailak baloratuko dira. Ur-hartune horien gainaldean dauden Martuzenegi mendiko lursailei 15 puntu emango zaie.

**B) IRIZPIDE EKONOMIKOAK (B GUTUN AZALA/A ARTXIBO ELEKTRONIKO). Gehienez 20 puntu.**

20 punturekin baloratuko da eskaintza ekonomikorik onena, gainontzeko eskaintzen puntuazioa honako formula erabiliz aterako da:

$$P_{EkL} = (Ob/OI) \times 20$$

Non:

P\_EkL: Lizitazailearen (eskaintzaren) puntuazioa

Ob: Eskaintzarik onena (preziorik baxuena)

OI: Lizitazailearen eskaintza

Oiartzunen, sinaduraren egunean.

Elektronikoki sinatua

