

## ACTA DE LA REUNIÓN DE LA PERMANENTE DEL CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

---

Fecha: 1 de febrero de 2021.

Lugar: Salón de Plenos del Ayuntamiento de San Sebastián.

### **Asistentes a la reunión.**

- **PRESIDENTE:** Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible, en representación del Alcalde.
- **VOCALES:**
  - D. Ricardo Burutaran Ferré, en representación del grupo EH BILDU.
  - Doña Garbiñe Alkiza, en representación del grupo EH BILDU.
  - Don Borja Corominas, en representación del grupo PP.
  - Don Javier Nadal en representación del grupo ELKARREKIN PODEMOS.
  - Don Rafael Farias, Etxegintza.
  - Izaskun Aseginolaza (Colegio de Arquitectos)
  - Edurne Aperribay (Foro de las Mujeres y la Ciudad).
  - Xabier Rubio (Haritzalde).
  - Juantxo Agirre (Aranzadi)
- **SECRETARIO:**
  - D. Jon Mikel Garagarza Roteta, Jefe del Servicio Jurídico Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanísticas, por delegación de la Secretaría General del Ayuntamiento.

Asiste a la reunión Javier Juaristi, Jefe de la Unidad 1 de Actuaciones Integradas, y Javier Corta, arquitecto y redactor del documento.

Siendo las 17 horas, da comienzo esta reunión de la Permanente del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, con arreglo al siguiente orden del día y conforme a la convocatoria realizada.

### **1. Aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente al ámbito “IB.22 ILLARRA” a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO), Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de ERREGUENEA.**

Toma la palabra la Concejala Delegada para agradecer la asistencia y hacer un pequeño resumen del procedimiento seguido hasta la fecha, explicando los antecedentes.

A continuación el Jefe de la Unidad 1 de Actuaciones Integradas explica que el grueso de esta actuación la constituye la operación de Illarra. Viene de un suelo urbanizable a desarrollar por un Plan Parcial a raíz del Plan General de 1995, donde se preveía un



desarrollo de baja densidad como alternativa a los ensanches. Se puso en marcha la actuación (reparcelación,...) con aquellos parámetros. Se conceden licencias en la banda de arriba y se ejecutaron las VPO que estaban previstas en la banda inferior. Con el tiempo, se establecieron contactos con el Ayuntamiento para implantar un modelo de bloques.

Por parte del Ayuntamiento y tras la aprobación de la Ley 2/2006 se constató que el Plan Parcial estaba fuera de los parámetros de la citada Ley

Respecto a Villa Ereski, se trata de una actuación más reducida pero el contexto es análogo. Se quedó descolgado del desarrollo de Munto y al tener características similares se pensó en unificarla en un único expediente.

Se añade Erregenea como ampliación del sistema general y respecto a los alojamientos dotacionales, se dio con una parcela de infraestructuras sin uso al lado de la parcela de Ereski, Depósito.

A continuación toma la palabra el redactor del documento, Javier Corta, acompañando su exposición con una proyección en la pantalla.

Toma la palabra Javier Nadal. Con la debida antelación ha remitido un anexo que se incorporará al presente acta. Resume el contenido de dicho escrito, que básicamente atiende a las siguientes cuestiones:

\*Impacto de género.

\*Las viviendas protegidas sin desarrollar en Donostia: Auditz Akular, Aldatxeta,...A su juicio hay que reajustar el suelo disponible. Con estos pequeños desarrollos se va a agotar el suelo disponible y por tanto hay que paralizar esas actuaciones.

\*Hay que acometer ya la revisión.

\*Aplicación del artículo 20 de Decreto 123/2012: 75%.

\*Las zonas verdes son impracticables.

\*Solo se materializa el 25% de los equipamientos.

\*En Villa Ereski no se justifica porque no se hacen todos los equipamientos.

\*El Sistema General de Erregenea vulnera la jurisprudencia ya que la clasificación del suelo urbano es reglada y en Erregenea no se reúnen esas condiciones.

Toma la palabra Ricardo Burutaran. En primer lugar, desde el punto de vista formal, señala que el Pleno de aprobación inicial se celebró en junio de 2020 y que ha pasado mucho tiempo desde entonces. El expediente le causa una sensación dispar ya que hay puntos en los que se coincide y otros en los que no.

Manifiesta que se pretenden agrupar varios ámbitos pero que esto no significa dar la mejor respuesta a cada ámbito. Coinciden en la necesidad de redimensionar Illarra pero con Villa Ereski tienen más dudas, ya que se le libera de la construcción de vivienda pública. También le preocupa la unión con la parcela de depósito. Recuerda que cuando él ostentaba la



Concejalía Delegada, se buscaron parcelas para la construcción de VPO y que se llegó a un acuerdo con la mancomunidad del Añarbe, que consistía en segregarse parte de la parcela para un bloque de vivienda de protección pública. Ahora, aparece ligado a este expediente, la adquisición se hará por la promoción privada por dejadez del Ayuntamiento.

Respecto a la unión de Erregenea, coincide con Javier Nadal, eso no es hacer un buen urbanismo. La generación de esos espacios fuera de los barrios hacen que éstos estén descompensados.

Toma la palabra el Secretario para explicar que parte de la tardanza se debe a que en el acuerdo de aprobación inicial, se decidió que antes de que el expediente fuera a la COTPV, había que redactar un documento de aprobación provisional.

Toma la palabra Edurne Aperribay. En primer lugar agradece haber tenido la información en un tiempo razonable y añade que la hora de celebración es más apropiada. La pega fundamental que ve en el expediente se refiere al tipo de edificación en cuanto a los usos. A su juicio, no se puede plantear toda una planta como residencial y no se plantean infraestructuras que nos ayuden en el día a día. En el informe de género se pide la mejora cualitativa y cuantitativa del transporte público. Respecto a los espacios libres, opina que cada uno ha de estar en su ámbito. La ordenación de las dotaciones locales ha de estar en cada ámbito. No entienden que se ordenen unos espacios y se monetizaran 4000 m<sup>2</sup>, ya que a la gente le da igual que se monetarize. Hay que ordenar los ámbitos con criterios de conciliación: Guarderías,...

La Concejala Delegada contesta que en el expediente hay un informe de género, que en el tema de los Sistemas Generales no se cuestiona la legalidad de la solución adoptada y respecto al transporte público, cuanto más crezcan los barrios más crecen las líneas de autobuses.

Toma la palabra Xabier Rubio. En primer lugar juzga necesaria la revisión del Plan General y no entienden ni comparten que haya tanta modificación puntual. Respecto al tema que nos ocupa, creen que la compensación en Erregenea no tiene mucho sentido, ya que Erregenea tiene sus propios valores. Existen en el propio ámbito de Illarra una serie de valores que no se han integrado. El parque en sí ya es una zona verde y ya tiene unos valores intrínsecos.

Replica la Concejala Delegada que la revisión se realizará a partir de septiembre. Respecto a este ámbito, se ha realizado una redensificación necesaria.

A continuación toma la palabra Javier Juaristi. Señala que los espacios libres son los que estaban en el Plan Parcial. El espacio llano está agotado en Donostia y estamos actuando en una ladera, pretender hacer plataformas es un contrasentido. Respecto al bosque puntualiza que se preguntó a parques y jardines y que se dijo que no había que tocarlo. A su juicio hay que apreciar los valores naturales tal y como se presentan, poniendo el ejemplo de Urgull. Respecto a Ereski, han habido muchas discusiones, la Ley no es lo suficientemente precisa y se ha optado por calificarla de actuación de dotación.

Toma la palabra Ricardo Burutaran. Respeto a la participación del Ayuntamiento critica que la misma no se refleje en más viviendas de protección. Ha oído decir a la Concejala Delegada que le gustaría que los espacios libres estén en el ámbito. A su juicio si se cree en lo que se dice y ésta es la política adecuada, no hay obligación en dar por buenos ciertos



planteamientos de la propiedad privada, el Ayuntamiento posee la iniciativa y tiene las facultades necesarias.

Toma la palabra Izaskun Aseguinolaza. Ahonda en lo manifestado por Edurne Aperribay. Hay que construir tipologías edificatorias que supongan un cambio urbano. Las viviendas van a ser más pequeñas. La propuesta no contiene reflexiones sobre las plantas bajas, y a su juicio parece razonable que en algunas haya equipamientos que den vida. Le apena que no haya una reflexión más profunda sobre que tipo de urbanización es más adecuada. El espacio público se puede matizar.

Toma la palabra el redactor del documento Sr. Corta. Explica el diseño elegido. Es cierto que las plantas comerciales dan vida pero con la normativa existente sobre la reconversión de las plantas bajas en vivienda, se transformarían. Sería dar paso para deshacerlos. Sostiene que una ciudad más densa es una ciudad más segura. En este caso, es una ciudad más segura que la anterior y el espacio público es más seguro.

Replica Izaskun Aseguinolaza que los equipamientos pueden estar en las plantas bajas, formando un barrio residencial con usos mixtos. Continúa Edurne Aperribay señalando que ya hay algunas propuestas en el que el Ayuntamiento adquiere locales, para implantar servicios de proximidad. Hay fórmulas nuevas a desarrollar: Alquileres VPO,...

Toma la palabra Rafael Farias. Recuerda que se trata de un ámbito periférico, al borde de la trama urbana. Ahora cumple con el estándar legal y añade que las actividades económicas serían de dudosa viabilidad. Aporta cosas buenas como el aumento de VPO. Respecto a los locales de VPO protegidos, se entra en terreno pantanoso, entramos en temas de competencia. Con la incorporación de los terrenos de Erregenea y Depósito el Ayuntamiento recibe aprovechamiento.

El Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, acuerda tener por informado el expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente al ámbito "IB.22 ILLARRA" a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO), Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de ERREGUENEA.

Y sin más asuntos que tratar, siendo las 18 horas y 45 minutos, se da por finalizada la reunión.

LA PRESIDENTA,

EL SECRETARIO,

Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza

Fdo.: Jon Mikel Garagarza Roteta





## UDAL PLANEAMENDUKO AHOLKU KONTSEILUAREN BATZORDE IRAUNKORRAK EGINDAKO BILERAREN AKTA

---

Eguna: 2021eko otsailaren 1a

Lekua: Donostiako udaletxeko osoko bilkuren aretoa.

### **Bileran izan direnak.**

- Burua: Miren Nekane Arzallus Iturriza, Hirigintza Sostengagarriko zinegotzi ordezkaria, alkatearen ordezkari gisa.
- Batzordekideak:
  - Ricardo Burutaran Ferré, EH BILDU taldearen ordezkari gisa.
  - Garbiñe Alkiza, EH BILDU taldearen ordezkari gisa.
  - Borja Corominas, PP taldearen ordezkari gisa.
  - Javier Nadal, Elkarrekin Podemos taldearen ordezkari gisa.
  - Rafael Farias, Etxegintza.
  - Izaskun Aseginolaza (Arkitektoen Elkargoa)
  - Eurne Aperribay (Emakumeak eta Hiria Foroa).
  - Xabier Rubio (Haritzalde).
  - Juantxo Agirre (Aranzadi)
- IDAZKARIA:
  - Jon Mikel Garagarza Roteta, Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko Administratiboaren burua, Udaleko Idazkaritza Nagusiak eskuordetuta.

Bileran izan dira, orobat, Javier Juaristi, Jarduera Integratuen 1. Unitatearen burua, eta Javier Corta, arkitektoa eta dokumentua idatzi duena.

17:00etan hasi da Udal Planeamenduko Aholku Kontseiluaren Batzorde Iraunkorraren bilera, gai zerrenda honi eta egindako deialdiari jarraituz.

### **1. Behin-behineko onspena ematea Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ILLARRA IB.22 eremurako, Villa Ereski lursailtarako (MUNTO AY.18), Biltegirako (MATIA FUNDAZIOA IB.17) eta Erregeneko lurretarako xedatzen duena aldatzeari.**

Zinegotzi ordezkariak hartu du hitza. Bertaratuei eskerrak eman, eta labur azaldu du orain arte jarraitutako prozedura; gainera, aurrekariak esplikatu ditu.

Ondoren, Jarduketa Integratuen 1. Unitatearen buruak azaldu du jarduketaren parterik handiena Illarrako operazioa dela. 1995eko Plan Orokorren ondorioz, plan partzial baten bidez garatu beharreko lurzoru urbanizagarri bat da horren abiapuntua. Bertan, dentsitate gutxiko garapen bat aurreikusten zen, zabalguneen alternatiba gisa. Parametro haiekin jarri zen martxan jarduketa (birpartzelazioa...). Goiko zerrendarako lizentziak eman ziren, eta



beheko zerrendan aurreikusita zeuden babes ofizialeko etxebizitzak egin ziren. Denborarekin, blokeen eredu bat jartzeko harremanetan jarri ziren Udalarekin.

2/2006 Legea onetsi ondoren, Udalak ikusi zuen lege horren parametroetatik kanpo zegoela plan partziala.

Villa Ereskiri dagokionez, jarduketa txikiagoa da, baina testuingurua bertsua da. Muntoren garapenetik kanpo geratu zen, eta, antzeko ezaugarriak zituenez, espediente bakarrean bateratzea pentsatu zen.

Sistema orokorra handitzeko gaineratu da Erregenea, eta, zuzkidura bizitokiei dagokienez, erabilerarik gabeko azpiegitura lursail bat topatu zen Ereskiren lursailaren ondoan, Biltegia.

Ondoren, dokumentuaren idazle Javier Cortak hartu du hitza, eta azalpena pantailako proiektio batez lagunduta egin du.

Javier Nadalek hartu du hitza. Eranskin bat bidali du, behar besteko aurrerapenarekin, eta dokumentu hori akta honi erantsi zaio. Idazki horren edukia laburtu du. Funtsean, alderdi hauek hartzen ditu kontuan:

\*Genero inpaktua.

\* Donostian garatu gabeko etxebizitza babestuak: Aduritz-Akular, Aldatseta... Haren ustez, berriz doitu behar da lurzoru erabilgarria. Garapen txiki horiekin, lurzoru erabilgarria amaituko da, eta, beraz, jarduketa horiek geratu egin behar dira.

\* Berrikuspena jada egin beharra dago.

\* 123/2012 Dekretuaren 20. artikulua aplikatzea: % 75.

\* Berdeguneak erabilgaitzak dira.

\* Ekipamenduen % 25 soilik gauzatuko da.

\*Villa Ereskin ez da justifikatzen, ez direlako ekipamendu guztiak egingo.

Erregenek sistema orokorrak jurisprudentzia urratzen du; izan ere, hiri lurzoruaren sailkapena arautua da eta Erregeneak ez ditu baldintza horiek betetzen.

Ricardo Burutaranek hartu du hitza. Lehenik eta behin, ikuspegi formaletik, adierazi du hasierako onspena emateko osoko bilkura 2020ko ekainean izan zela eta denbora asko pasatu dela ordutik. Espedienteak sententzia desberdinak sortzen dizkio, puntu batzuekin ados baitago, eta beste batzuekin ez.

Adierazi du hainbat eremu elkartu nahi direla baina horrek ez duela esan nahi horrela erantzun hobea emango zaionik eremu bakoitzari. Bat datoz Illarra berriz dimentsionatu beharra dagoela, baina Villa Ereskirekin zalantza gehiago ditu, etxebizitza publikoaren eraikuntzatik libratu da eta. Biltegiko lursailarekin elkartzeak ere kezka sortzen die. Gogoratu du, bera zinegotzi ordezkari zenean, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke lursailak bilatu zituztela eta akordio bat lortu zutela Añarbeko mankomunitatearekin, lursailaren parte bat



bereizi eta babes publikoko etxebizitzan bloke bat egiteko han. Orain, espediente honi lotuta ageri da hori, eta sustapen pribatu bidez eskuratuko da, Udalaren utzikeriagatik.

Erregenea batzeari dagokionez, bat dator Javier Nadalekin: hori ez da hirigintza on bat egitea. Espazio horiek auzoetatik kanpo sortzeak deskonpentsatu egiten ditu auzoak.

Idazkariak hartu du hitza, eta azaldu du hasierako onespina emateko akordioarengatik izan dela atzerapena; izan ere, erabaki zen, behin-behineko onspenaren dokumentua idatzi behar zela espedientea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordera joan aurretik.

Eduarne Aperribayk hartu du hitza. Lehenik eta behin, eskerrak eman ditu informazioa arrazoizko epe batean izateagatik, eta adierazi du bilera egiteko ordu hau egokiagoa dela. Espedientean ikusten duen eragozpen handiena da erabilerei dagokien eraikuntza mota da. Beraren ustez, ezin da planteatu solairu oso bat bizitegitarako, eta ez da planteatu egunerokoan lagunduko duen azpiegiturarik. Generoari buruzko txostenean, garraio publikoaren hobekuntza kualitatibo eta kuantitatibo bat eskatzen da. Espazio libreei dagokionez, uste du bakoitzak bere eremuan egon behar duela. Tokiko zuzkiduren antolamenduak eremu bakoitzean egon behar du. Ez dute ulertzen espazio batzuk antolatzea eta 4000 m<sup>2</sup> monetarizatzea, jendeari berdin baitzaio monetarizatzea. Kontziliazio irizpideekin antolatu behar dira eremuak: Haurtzaindegiak...

Zinegotzi ordezkariak erantzun du espedientean badagoela generoaren txosten bat, sistema orokorren kontuan ez dela zalantzan jartzen hartutako irtenbidearen legezkotasuna, eta, garraio publikoari dagokionez, zenbat eta gehiago hazi auzoak, ugaritu egiten direla autobus lineak ere.

Xabier Rubiok hartu du hitza. Lehenik eta behin, beharrezkoa iruditzen zaio plan orokorra berrikustea, eta ez dute ulertzen zergatik egin diren hainbeste xedapen aldaketa; ez daude ados horrekin. Aztergai duten gaiari dagokionez, uste dute Erregeneako konpentsazioak ez duela zentzu handirik, Erregeneak balio propioak baititu. Illarrako eremuan bertan integratu ez diren hainbat balio daude. Parkea, berez, berdegune bat da eta berezko balioak ditu.

Zinegotzi ordezkariak erantzun du berrikuspina irailetik aurrera egingo dutela. Eremu horri dagokionez, beharrezkoa zuen birdentsifikazioa egin dute.

Ondoren, Javier Juaristik hartu du hitza. Adierazi du espazio libre horiek plan partzialean zeudela. Espazio laurik ez dago Donostian, eta hegal batean jarduten ari dira; plataformak egin nahi izatea zentzugabekeria bat da. Basoari dagokionez, azpimarratu du Parke eta Lorategien Bulegoari galdetu ziotela eta hark esan zuela ez zela ukitu behar. Beraren iritziz, balio naturalak agertzen diren bezalaxe balioetsi behar dira, eta Urgullen etsenplua jarri du. Ereskiri dagokionez, eztabaida ugari egon dira. Legea ez da behar bezain zehatza, eta erabaki dute zuzkidura jarduketa gisa kalifikatzea.

Ricardo Burutaranek hartu du hitza. Udalaren parte hartzeari dagokionez, kritikatu du horrek ez duela ekarri babes etxebizitza gehiago izatea. Zinegotzi ordezkariari entzun dio esaten gustatuko litzaiokeela espazio libreak eremuan egotea. Beraren iritziz, esaten den horretan sinesten bada, eta hori da politika egokia, ez dira zertan ontzat eman jabetza pribatuaren planteamendu jakin batzuk. Udalarena da ekimena eta baditu horretarako behar diren ahalmenak.



Izaskun Aseguinolazak hartu du hitza. Eburne Aperribayk adierazitakoan sakondu du. Hiri aldaketa bat ekarriko duten eraikuntza tipologiak eraiki behar dira. Etxebizitzak txikiagoak izango dira. Proposamenak ez dakar beheko solairuen gaineko gogoetarik, eta, beraren iritziz, arrazoizkoa dirudi bizitza emango duten ekipamenduak izatea horietako batzuetan. Pena ematen dio urbanizazio mota egokienari buruzko hausnarketa sakonago bat ez izateak. Espazio publikoa ñabartu daiteke.

Dokumentuaren idazle Javier Cortak hartu du hitza. Hautatutako diseinua azaldu du. Egia da merkataritza solairuek bizitza ematen dutela, baina, beheko solairuak etxebizitza bihurtzeko araudiarekin, eraldatu egingo lirateke horiek. Pauso bat emango litzateke, eta gero desegin. Adierazi du hiri jendetsuago bat hiri ziurrago bat dela. Kasu honetan, aurrekoa baino hiri ziurrago bat da, eta espazio publikoa ere ziurragoa da.

Izaskun Aseguinolazak erantzun du ekipamenduak egon daitezkeela beheko solairuetan, eta erabilera mistoak dituen bizitegi auzo bat osatu. Eburne Aperribauk adierazi du badirela zenbait proposamen Udalak lokalak eskuratzeko eta horietan hurbileko zerbitzuak ezartzeko. Badira garatu beharreko formula berriak: BOEak alokatzea...

Rafael Fariasek hartu du hitza. Gogoratu du kanpoaldeko eremu bat dela, hirigunearen ertzean kokatua. Orain betetzen du lege estandarra, eta gaineratu du jarduera ekonomikoek duda-mudazko bideragarritasuna izango luketela. Gauza onak dakartza; esate baterako, BOE gehiago izatea. Babes ofizialeko etxebizitzetako lokalei dagokienez, eremu zail batean barneratzea da hori, eskumen kontuetan sartzea baita. Erregeneko eta Biltegiko lurak gehituta, Udalak aprobetxamendua jasoko du.

Udal Planeamenduko Aholku Kontseiluak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 109. artikuluan ezarritakoarekin bat, erabaki du informatutzat ematea Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ILLARRA IB.22 eremuari, Villa Ereskiko lursailei (MUNTO AY.18), Biltegiari (MATIA FUNDAZIOA IB.17) eta ERREGENEko lurrei dagokionez xedatzen duena aldatzeko espedientea.

Eta, beste aztergairik ez denez, 18:45ean amaiera eman diote bilerari.

BURUA,

IDAZKARIA,

Sinatua: Miren Nekane Arzallus Iturriza

Sinatua: Jon Mikel Garagarza Roteta