Gobierno Vasco, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Ayuntamiento de Donostia abordan el derribo de Martutene y el desarrollo de unas 400 viviendas en Txomin Enea II

- **La reunión ha permitido confirmar la cesión de los suelos municipales al Gobierno Vasco y avanzar en la coordinación de las promociones de Visesa y Casa 47**

- **El consejero Denis Itxaso ha entregado a la ministra el proyecto de demolición de la antigua cárcel, cuya ejecución está prevista a cargo de Casa 47**

- **La transformación del ámbito cuenta con una estimación inicial de 14,5 millones de euros, pendiente de concretar con la redacción del proyecto de urbanización**

- **El Contrato Programa 2026 de Visesa ya incorpora la inversión prevista para las viviendas que promoverá la sociedad pública vasca**

Madrid, 4 de noviembre, 2026. La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, el consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, Denis Itxaso, y el alcalde de San Sebastián, Jon Insausti, han mantenido este miércoles en Madrid una reunión en la sede del Ministerio para abordar el desarrollo de Txomin Enea II. La actuación prevé transformar los terrenos de la antigua cárcel de Martutene y su entorno en un ámbito residencial con alrededor de 400 viviendas y apartamentos dotacionales, con prioridad para la vivienda protegida y asequible.

El encuentro se ha centrado en tres líneas de trabajo: la demolición de la antigua prisión, la cesión de los terrenos municipales al Gobierno Vasco y la preparación de un convenio que ordene la urbanización y coordine las promociones de Visesa y Casa 47. Estos pasos permitirán avanzar en la segunda fase de Txomin Enea y completar la integración de estos suelos en el barrio.

El proyecto de demolición de la antigua cárcel

En primer lugar, el consejero ha entregado a la ministra el proyecto técnico de demolición elaborado por Visesa. La previsión es que Casa 47, la entidad pública estatal de vivienda, impulse y ejecute el derribo una vez completadas las actuaciones administrativas y técnicas necesarias. El presupuesto de ejecución por contrata de la demolición asciende a 3.626.005,93 euros, sin IVA. Los honorarios de redacción del proyecto, incluido el estudio histórico de Aranzadi, son de 118.470,45 euros, también sin IVA. Ambos conceptos suman 3.744.476,38 euros antes de impuestos.

La demolición permitirá recuperar los terrenos de la antigua prisión, de titularidad estatal, para su incorporación al desarrollo residencial. Constituye una actuación previa necesaria para transformar el recinto y dar continuidad a la regeneración urbana del entorno. El proyecto incorpora, además, el estudio de la Sociedad de Ciencias Aranzadi, que, a través de su Área de Memoria Histórica, ha investigado el papel represivo que desempeñó la cárcel de Martutene durante el franquismo y la transición. A partir de este trabajo, se plantea preservar algún elemento arquitectónico representativo del antiguo

recinto o instalar una placa o panel conmemorativo que recuerde la represión sufrida, integrándolo en el futuro desarrollo urbanístico del ámbito. De este modo, la transformación residencial tendrá también en cuenta la memoria histórica del lugar.

Suelo público para vivienda protegida y asequible

La reunión ha servido para confirmar la cesión al Gobierno Vasco de la totalidad de los terrenos municipales comprendidos en el ámbito residencial de Txomin Enea II, que representan aproximadamente dos tercios de su superficie. El tercio restante corresponde a los terrenos de la antigua cárcel, de titularidad estatal.

Esta aportación de suelo permitirá articular una actuación conjunta entre Visesa y Casa 47. Cada sociedad pública desarrollará las parcelas y los aprovechamientos que le correspondan conforme a los instrumentos urbanísticos y a los acuerdos que se formalicen. La previsión de unas 400 viviendas y alojamientos permitirá ampliar la oferta residencial protegida y asequible en Donostia.

Por parte del Ayuntamiento, el siguiente paso será la aprobación del proyecto de reparcelación, que se ha trabajado conjuntamente con Casa 47. El Consistorio lo llevará el próximo martes, día 10, a la Junta de Gobierno Local para su aprobación inicial. A partir de ese momento, iniciará el proceso de negociación de las parcelas con el Ejecutivo autonómico, con el objetivo de concretar la cesión de los suelos municipales y la materialización del desarrollo residencial, en coherencia con el protocolo de actuación acordado ya en diciembre entre el Ayuntamiento de Donostia y el Gobierno Vasco para la promoción de viviendas de protección pública en la capital guipuzcoana.

Una estimación inicial de 14,5 millones de euros

La urbanización y transformación del ámbito cuenta con una estimación preliminar de aproximadamente 14,5 millones de euros. La cifra no está cerrada y deberá concretarse con la redacción del proyecto de urbanización. Se refiere a la preparación y transformación del suelo, sin incluir la construcción de las futuras viviendas. Las previsiones disponibles sitúan las obras generales de urbanización en torno a 7,5 millones de euros y la acometida eléctrica en unos 350.000 euros. El ámbito soporta, además, una carga estimada de 1,5 millones de euros correspondiente a aproximadamente un tercio del coste del puente de Espartxo y del parque fluvial.

La estimación global incluye también la demolición de la antigua cárcel y las obras en Kristobaldegi. El alcance y la valoración de estas últimas, así como la actualización y homogeneización de las distintas partidas, deberán concretarse antes de cerrar el presupuesto de la operación. Estas actuaciones permitirán dotar a las futuras parcelas de accesos, redes de servicios y espacios públicos, completar las conexiones con el resto del barrio y atender las exigencias derivadas de su emplazamiento junto al Urumea.

El Gobierno Vasco ya ha incorporado al Contrato Programa 2026 de Visesa la inversión prevista para construir las viviendas que promoverá la sociedad pública vasca en Txomin Enea II. Esta programación permite preparar la inversión residencial en paralelo a la tramitación urbanística y a las actuaciones necesarias para disponer de las parcelas urbanizadas.

El inicio de las promociones requerirá completar las tramitaciones correspondientes y formalizar los acuerdos de cesión, urbanización y reparcelación. La planificación de la inversión busca acompasar la disponibilidad de suelo con la capacidad de promover las viviendas.

Un convenio para concretar responsabilidades y costes

Las tres administraciones han abordado la preparación de un convenio de colaboración que defina el modelo de gestión y ejecución del ámbito. El documento deberá establecer las responsabilidades de cada entidad, la distribución de las cargas urbanísticas, las aportaciones económicas y los mecanismos de coordinación entre el Ayuntamiento, Visesa y Casa 47.

El convenio deberá ordenar la reparcelación y los aprovechamientos de cada parte, determinar el procedimiento de contratación y ejecución de las obras de urbanización y coordinar estas actuaciones con la demolición de la antigua prisión y las futuras promociones. El objetivo es desarrollar el ámbito de forma conjunta y facilitar el paso de la preparación del suelo a la construcción de las viviendas.