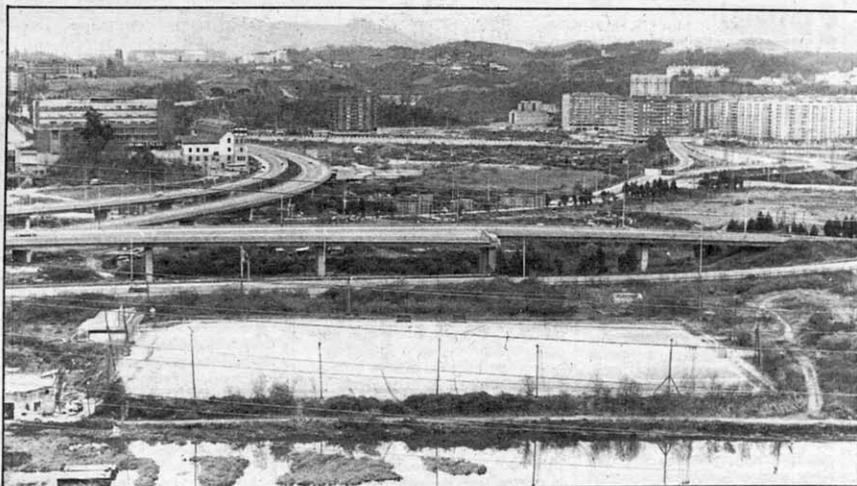


10-J: LOS «GRANDES TEMAS» DE SAN SEBASTIAN VISTOS POR LOS CANDIDATOS (I)

El problema de la vivienda y los planes urbanísticos

San Sebastián (DV). — La Corporación que se forme en San Sebastián tras las elecciones del 10 de junio deberá decidir sobre numerosos temas que cuestionarán el futuro de la ciudad en las próximas décadas. Para conocer cuáles son los posicionamientos de los partidos mayoritarios en torno a los «grandes temas» de estos comicios DV ha realizado una encuesta cuya primera entrega publicamos hoy, centrada en lo que se ha venido en llamar «problema de la vivienda». La escasez y carestía de viviendas se ha convertido en uno de los caballos de batalla electoral en la presente campaña, y algunos partidos vinculan directamente este tema con el ordenamiento urbanístico y el nuevo Plan General. Son diferentes las posturas en torno a la forma en que el Ayuntamiento debe intervenir en el «mercado de la vivienda», así como las «recetas» para desbloquear los temas pendientes en el capítulo urbanístico, desde el Apéndice de Amara hasta Venta Berri, pasando por Ondarreta y el polígono 22. Los seis «alcaldables» encuestados coinciden en mostrar su preocupación por el actual «problema de la vivienda», que, como apunta alguno de ellos, comienza a proyectarse ya a los municipios que rodean a San Sebastián. Donde los programas divergen es en las soluciones. Igualmente hay consenso general en la necesidad de redactar un nuevo Plan General que sustituya al actualmente vigente —que data de 1962— aunque la disparidad de criterios se inicia a la hora de establecer qué filosofía de ciudad e idea de futuro debe guiar el nuevo planeamiento urbanístico de la capital guipuzcoana.



El Apéndice de Amara y el polígono 22 son dos zonas que deberá «desbloquear» la nueva Corporación. (Foto Insauti)



Javier Albistur (EA)

Hay que resolver las cuestiones pendientes de forma inmediata para que en los próximos años pueda haber suelo construable. En Donostia existe un cuasi-monopolio sobre la propiedad del suelo, con una doble situación: los promotores propietarios de suelo no promueven, y el Ayuntamiento no actúa con suficiente agilidad. Como consecuencia de toda esa situación, donde en el centro no se construye o cuesta mucho dinero, se están haciendo presiones sobre el suelo rural, con lo cual lo único que está haciéndose es crear urbanizaciones falsas o urbanizaciones erróneas que pueden condicionar el uso del suelo en Igueldo y en otras zonas que afectarán a municipios rurales alrededor de San Sebastián; estamos trasladando el problema de Donostia a otros municipios de alrededor. Se está perdiendo suelo rural y se está promoviendo entre nuestros barrietas una importante especulación del suelo.

Hay que adoptar una actitud decidida. El Ayuntamiento debe liderar este tema actuando en los siguientes aspectos:

- 1) Creación y desarrollo de un gabinete de Urbanismo con contenido gestor y planificador.
- 2) La creación de un consenso político. Aquí no tiene que haber particularismos políticos de un partido determinado, sino un consenso político y cobertura política a la gestión del Gabinete.
- 3) Estudios económico-financieros sobre la posibilidad de ofertar suelo en Donostia.
- 4) Promoción de suelo urbano por el propio Ayuntamiento como resultado de la negociación, gestión y promoción de los polígonos actualmente bloqueados. Posible construcción de 5.000 viviendas nuevas de las que un elevado porcentaje, como consecuencia precisamente de obtener suelo urbano, será promovido junto con el suelo municipal por el propio Ayuntamiento, aunque no directamente. El Ayuntamiento no se va a convertir en empresa constructora, sino que cederá el suelo a promotores privados, a comunidades de vecinos o a cooperativas. Hoy día en todos los grandes ayuntamientos de Euzkadi e incluso en toda España han hecho una revisión del Plan General. Irún es un caso clarísimo: un Gabinete de Urbanismo que ha gestionado un Plan General.

Por otra parte, Donostia ya no soporta una viabilidad saturada, adecuada a urbanizaciones que crecieron sin plan viario, como Ayete, el Antiguo, Alza o Ulla. Donostia no puede avanzar en base a parcheos como son las modificaciones del Plan General. De cara al año 2.000 se precisa una gestión valiente y decidida.



Odón Elorza (PSOE)

El problema de la vivienda requiere actuaciones en distintas direcciones que cuenten con un respaldo mayoritario de la Corporación. Sin querer comprender esto, cualquier promesa estará destinada al fracaso. Hace falta combinar la construcción de viviendas de iniciativa pública con la agilización de las promociones privadas mediante la reducción de los plazos de edificación en los nuevos polígonos, y todo ello junto a un mayor intervencionismo del Ayuntamiento, no excluyéndose la negociación con los propietarios de terrenos para la construcción, en parte, de viviendas de protección oficial, ni la utilización de la vía expropiatoria cuando ésta no sea excesivamente gravosa para las arcas municipales.

Actuaciones:
—Revisión del Plan General de Urbanismo, para dotarnos de un instrumento legal con el que solucionar los problemas del déficit de equipamientos, así como la calificación de suelo.
—Ampliar el patrimonio municipal de suelo.

—Acordar con el Gobierno Vasco la construcción de 1.800 viviendas en Intxaurrenondo, incluyendo viviendas en alquiler, de promoción pública, y de protección oficial por la vía de «la cesión del derecho de superficies».
—Promover 450 viviendas de protección oficial desde el Patronato Municipal de la Vivienda.
—Agilizar la concesión de licencias y la aprobación de los planes parciales.

Apéndice de Amara. La reducción de volumen para la construcción de viviendas de precios muy elevados, no puede suponer para el Ayuntamiento el desembolso de 500 millones, como se establecía en el borrador de convenio preparado por Labayen. El dinero público no puede, alegremente, destinarse a lograr la reducción de volúmenes hasta el punto de defender, como algo imprescindible para el interés general, un perfil de casas de planta baja más cuatro alturas. Será preciso renegociar la solución con rapidez sobre nuevas bases.

En los otros puntos (Osinatde, Ventaberri, Lurgáiz) se tratará de aprobar, con rapidez, los nuevos planes parciales negociando la promoción de viviendas de protección oficial. En el caso de Lurgáiz, se encargará por el Ayuntamiento la redacción de un plan parcial, integrando los terrenos del Geriátrico.



Félix Soto (HB)

Hay que construir vivienda barata que es la que necesita la población y no aprobar planes parciales que es a lo que aspiran las inmobiliarias y su portavoz en el Ayuntamiento para monopolizar la construcción y marcar los precios abusivos que todos conocemos. El Plan General de Donostia data de 1962 y para 1977 tenía que haberse aprobado una nueva revisión. El porqué no se ha realizado, cuando vemos que aún hoy las inmobiliarias quieren seguir construyendo pisos de más de 30 millones, con planes aprobados hace más de veinte años.

Nuestro esfuerzo se ha estrellado una y otra vez durante estos ocho años, cuando en los presupuestos anuales hemos propuesto enmiendas para destinar cientos de millones a la inversión en suelo urbanizable, única fórmula con la expropiación para romper el monopolio existente en manos de las inmobiliarias, estando éstas en el Ayuntamiento muy bien representadas por EA-PSOE-EE-PNV y AP, que sistemáticamente han votado en contra de toda posibilidad de comprar o expropiar suelo para la construcción de vivienda barata. Es ahora, en vísperas electorales, cuando el mismo habitual de la miseria política de nuestro país nos anuncia lo que, como en años anteriores, prometieron y no cumplieron. Por tanto nuestro esfuerzo va a seguir en la misma línea de intentar hacer prosperar nuestro programa que se concretaría en la exigencia al Gobierno Vasco de construir 600 viviendas que faltan en Intxaurrenondo Norte, reconversión del Geriátrico en 350 viviendas, construcción de 300 viviendas en Ibaeta, 80 en Eguía, 110 en Ondarreta, 40 en Pío Baroja, 60 en Beriyo, 250 en el Apéndice de Amara, y además un programa de 1.000 viviendas en Venta-Berri y otro de 1.000 en Aiete-Errodo, mediante el sistema de expropiación. Todas ellas de promoción pública entre 4 y 6 millones de pesetas por vivienda.

Es ilegal e inmoral la paralización del expediente del Plan Parcial del Apéndice de Amara y Polígono 22, que ya tuvo una aprobación inicial y se encuentra paralizado desde hace dos años por la presión de las inmobiliarias a los grupos PNV-AP y EE. El Plan de Ondarreta debe seguir adelante una vez que ya ha sido rectificado como consecuencia de nuestra denuncia en la que las inmobiliarias apoyadas por EA-PSOE-PNV y AP hablan convertido los hermosos bulebares de 50 metros de la Avenida de Tolosa en cuatro bloques de 23 metros de altura. En Venta-Berri y Lorea hay que expropiar para romper el monopolio del suelo.



Javier Olaverri (EE)

El Ayuntamiento de Donostia ha sido el más firme colaborador de la demencial situación de especulación actual. Ha incumplido la ley al no reelaborar el Plan General de Urbanismo, de forma que los especuladores se ven beneficiados por unos derechos de construcción demasiado elevados en contra del interés de la ciudad. Ha renunciado a utilizar los mecanismos legales existentes para forzar a los propietarios de los solares a construir, de manera que aquí los solares aguantan docenas de años antes de construirse, cuando según la ley aquel solar que no se construya en dos años debe salir a subasta pública. Por no cobrar no cobra ni el impuesto de solares, donde en los dos últimos años, por poner un ejemplo, se han presupuestado 500 millones de ingresos y sólo se han cobrado 45. Y por supuesto, no se ha cumplido la norma que obliga a invertir el 5% del presupuesto municipal en adquisición de suelo y patrimonio con el que combatir la especulación. Donostia se ha convertido en un paraíso de la especulación donde sus ciudadanos se ven condenados a irse de la ciudad o a endeudarse de forma increíble para poder tener una vivienda. Los especuladores son los que están planificando la ciudad a su conveniencia.

Por otro lado, estamos viendo que el dinero negro se está pasando de los pagares del Tesoro al sector inmobiliario, con lo que los precios se han disparado y están contagiando a todo el colectivo. ¿Dónde está la Hacienda Foral para actuar y controlar el origen de este dinero? La Hacienda Foral debe anunciar públicamente su intención de controlar el origen del dinero negro que se invierte en pisos de Donostia.

En positivo, las acciones más importantes son las de diseñar urgentemente el nuevo plan general, definir de una vez cuál es el uso del suelo de la zona de Ibaeta, de Duque de Mandas, donde ubicar los polígonos industriales o las zonas de servicios, y acabar con el actual estado de improvisación continua. También creo que hay que utilizar las posibilidades actuales de construir vivienda pública que tenga como destino el alquiler. Con el decreto del Gobierno Vasco actualmente en vigor, una vivienda de 67 metros cuadrados, sale por unos 9.000 pesetas al mes, y con ese dinero el Ayuntamiento dispondría de fondos suficientes para proceder al adecuado mantenimiento de esas viviendas. Basta copiar lo bueno de Europa para darle un vuelco a la situación actual.



Ramón Labayen (PNV)

Cuatro mil millones será el coste de la operación que el Ayuntamiento de Donostia tiene previsto llevar a cabo en el Apéndice de Amara y Polígono 22, según previsiones realizadas por Ramón Labayen. En esta operación se liberarán 25.000 metros cuadrados de terreno, lo que provocará una reducción en un 50% del costo de modificación del nudo viario.

Los 4.000 millones de la operación Apéndice/Polígono 22 se repartirán de la siguiente forma: 700 millones, Diputación y Gobierno Vasco; 450 millones a cargo del Estado; 50 millones a cuenta de Renfe; 1.200 millones financiados en ocho años, a cuenta del Ayuntamiento, y 1.596 millones a cargo del sector privado.

La viabilidad de este plan depende de que se llegue a un acuerdo con los derechohabientes tanto del Apéndice como del Polígono 22. Las bases propuestas para dicho acuerdo serán: la adquisición, por el Ayuntamiento, del volumen de 400 viviendas por un importe de 860 millones. Es evidente que se pueden ahorrar indemnizaciones autorizando más volúmenes en el Apéndice pero a costa de la calidad de ciudad.

Con este plan se suprime el carácter de «atasco» que presentaba la ordenación primitiva; se unifica el Apéndice con el Polígono 22, racionalizando y armonizando el diseño de ciudad en un área clave; se configura un modelo de ciudad que es la digna prolongación del Ensanche Cortázar; se pone a disposición del Ayuntamiento el volumen correspondiente a 700 viviendas; y se le permite al Ayuntamiento frenar especulaciones no tolerables.

Respecto al problema de la vivienda, nos proponemos facilitar a los donostiarres el acceso a la primera vivienda. Para ello, el Ayuntamiento lanzará 1.500 nuevas viviendas de protección oficial e invertirá un total de 1.000 millones de pesetas para la compra de suelo urbanizable, en principio en la zona de Venta Berri.



Gregorio Ordoñez (AP)

Frente a la política del «garratizo», de la paralización practicada por HB desde la Comisión de Urbanismo y permitida por los demás partidos políticos, nosotros trabajamos por conseguir que en dos años exista terreno para edificar 10.000 viviendas.

Estos últimos ocho años desde el Ayuntamiento ni se ha hecho ni se ha dejado hacer, el resultado está en la calle: miles de donostiarres tenemos como cruz el no poder tener hogar propio. Los precios de las viviendas son abusivos y la especulación es tremenda. Sólo existe una forma de acabar con esta lamentable situación: fomentar una importante oferta de viviendas, 10.000 en dos años, con dotaciones, zonas verdes, calidad, en definitiva, mejorando nuestra ciudad y su infraestructura y a la vez solucionando la agobiante situación que miles de ciudadanos padecemos en nuestra ciudad.

Hay que fomentar, incentivar y permitir la construcción de viviendas dentro de la lógica calidad de vida. No se puede estar paralizándolo planes de ordenación territorial que darían salida a las necesidades de muchos donostiarres. Los ayuntamientos deben impulsar la construcción de viviendas porque, entre otras cuestiones, es uno de los elementos dinamizadores más importantes de nuestra economía. Lógicamente, así se hace una política de lucha contra el paro.

Hay que ofrecer suelo para que se pueda construir con calidad, porque como se ha podido comprobar, las viviendas de iniciativa pública no reúnen las condiciones que todo ciudadano tiene derecho a disfrutar. El Ayuntamiento debe limitarse a dar facilidades para que sea el sector privado quien se encargue de hacer viviendas.

Sólo una importante oferta, ley de la oferta y la demanda, conseguirá que los precios de los pisos bajen de forma importante, con la fuerza de los votos haremos realidad aquello por lo que día a día he trabajado: Apéndice de Amara (1.100 viviendas), Polígono 22 (2.000 viviendas), Martutene (1.062 viviendas, muchas unifamiliares), Lurgáiz (400 viviendas unifamiliares), Beriyo (600 viviendas unifamiliares), Avda. Pío Baroja (400 viviendas), Errodo-Etxadi (500 viviendas de protección oficial)..., otras son amores y no buenas razones.