

Altza: ¿más viviendas o demasiadas viviendas?

El avance de la revisión del PGOU recoge un planteamiento urbanístico gigante de la época de Odón Elorza: 3.000 viviendas en la zona rural de Auditz Akular en Altza. El tema ha generado estrépito porque supondría llenar de cemento un gran espacio natural. Sin embargo, no es el único desarrollo que se plantea en Altza, ya que, entre otros planteamientos, el ayuntamiento prevé alrededor de otras 400 viviendas en el área de Zardoya-Otis de Herrera. Ante todo esto y considerando que Altza ya reúne una cantidad considerable de gente y tiene otras necesidades importantes, numerosos agentes y vecinos se oponen a que se construya más en el barrio.

Beñat Parra Rodriguez



Hace poco más de tres semanas salió la noticia: el alcalde Eneko Goia confirmó su intención de construir las viviendas de Auditiz Akular en Altza: "Esta zona sigue pendiente de urbanización y algo habrá que hacer, porque el ayuntamiento tiene allí un gran terreno, adquirido en su día, para aumentar la oferta de vivienda en la ciudad". En concreto, se trata de un proyecto que viene de la época del exalcalde Odón Elorza, y en el plan general de ordenación urbana (PGOU) de 2010, actualmente en vigor, se prevén 3.000 viviendas en esta zona rural de 792.613 metros cuadrados.

Ahora se está revisando el PGOU, y el número de viviendas que han previsto en el avance de la revisión, aún pendiente de aprobación, sigue siendo similar: se plantean ahora 3.007 (2.225 protegidas) distribuidas en las cuatro colinas del ámbito. Por el contrario, en el programa de gobierno presentado por el alcalde en el Pleno de Política General del 31 de octubre se dice que "hay que definir la planificación definitiva para Auditiz Akular". En la misma línea se pronuncian fuentes municipales, en respuesta a preguntas para este reportaje: "No hay ninguna decisión tomada y se analizará, debatirá y decidirá en el proceso de renovación del plan general".



Una lucha de más de veinte años

Frente a las 3.007 viviendas que se prevén en el avance de la revisión PGOU, la lucha contra que Auditiz Akular se llene de cemento se ha reactivado, con la asociación Altza XXI a la cabeza. Precisamente, Altza XXI lucha contra esta construcción de viviendas en Auditiz Akular desde que se empezó a hablar del proyecto: "Todo el proceso comenzó en el año 2000, de la mano del entonces concejal de Urbanismo, Jorge Letamendia. El gobierno municipal comenzó a plantearse una modificación puntual del plan heneral de 1995, pero como ocurre en la actualidad, la revisión estaba en el aire, ya que estábamos alrededor del año 2002. Ante esto, con los mismos argumentos que ahora, empezamos a reivindicar que no se podía hacer una segunda ampliación similar a la de Larratxo". Relacionado con Larratxo, los de Altza XXI recuerdan un estudio que realizaron en

2006, en el que pusieron de manifiesto que cuando en los años setenta hicieron la ampliación de Larratxo, establecieron la edificabilidad por encima de lo que preveía la ley y construyeron al menos 500 viviendas de forma "ilegal".



Añaden que entonces consiguieron frenar la modificación puntual: "Planteamos que no era razonable hacer una modificación puntual sólo para ese ámbito, cuando ya estaba en marcha la revisión del plan general, planteamiento aa que curiosamente se sumó el PP, que no dio su apoyo a la modificación". A modo de curiosidad, los de Altza XXI recuerdan que el PNV de Altza dijo en 2006 que en Auditz Akular se podían construir un máximo de 800 viviendas, "aunque luego las silenciaran". En aquel 2006, precisamente, el gobierno municipal de Odón Elorza logró finalmente aprobar la modificación puntual, "pero la crisis económica pilló de lleno el proyecto", recuerdan

desde Altza XXI: "Los gastos de urbanización superaban los 150 millones de euros y no era viable. Además, Bruesa era una de las empresas promotoras, que en aquella época quebró. Por todo ello, la promoción se fue a pique, y ha estado apagada hasta ahora. Por otro lado, antes de las elecciones municipales de 2019, hicimos una mesa redonda en Altza con todos los partidos y todos dijeron claramente que el del planteamiento de Auditiz Akular no era el modelo a seguir y que no se iba a hacer, incluidos Martín Ibabe, del PNV, y Enrique Ramos, del PSE-EE. Por todo ello, estábamos bastante tranquilos, y ha sido una sorpresa que desde el ayuntamiento volvieran a decir que quieren construir 3.000 casas allí".

El área de Antondegi de Martutene tenía un planteamiento similar al de Auditiz Akular en el PGOU de 2010, con cerca de 3.000 casas, pero la apuesta del avance es por Auditiz Akular. En concreto, en el avance se considera inadecuada la construcción de viviendas en Antondegi —el proyecto del parque de surf lleva mucho tiempo sobrevolando Antondegi— y propone "dar prioridad" a "desarrollos como el de Auditiz Akular".

En las últimas semanas también han aparecido voces a favor de la utilización de Auditiz Akular para la ampliación del parque tecnológico, entre ellas la de la portavoz municipal del PSE-EE, Marisol Garmendia. Desde Altza XXI apuestan por que el parque tecnológico llegue hasta Altza, pero consideran que Auditiz Akular no es el lugar adecuado para ello: "Aquí han ido desapareciendo empresas y puestos de trabajo, y la situación actual es que en Altza apenas hay puestos de trabajo; sólo en Zardoya-Otis nos han desaparecido 238 puestos de trabajo. Así que, ¿el parque tecnológico en Altza? Mañana mismo, pero no en Auditiz Akular. En Txingurri, por ejemplo, hay espacio para eso y para hacer otras muchas cosas: con la rehabilitación de pabellones se pueden crear espacios para uso económico, crear un espacio libre para Herrera y unir de una vez por todas Herrera y Larratxo correctamente".

Entonces, ¿qué hay que hacer en Auditiz Akular? Los de Altza XXI lo tienen claro: «Un parque. A partir del año 2000 vimos claro que teníamos que proponer algo, y redactamos un plan especial de ordenación del suelo rural y diseñamos un parque en colaboración con algunos alumnos de la Escuela de Arquitectura, con espacios para el deporte, una amplia red de bidegorris, etcétera. Nosotros creemos que Auditiz Akular debe ser para Altza lo que Ametzagaina es para Intxaurreondo. Además, creemos que el propio estado natural de Auditiz Akular no es compatible con nada que no sea el parque. Y eso es lo que necesita Altza, una zona verde útil".



Zardoya-Otis y más

Las 3.007 viviendas de Auditz Akular, sin embargo, no son las únicas que se prevén en Altza. En el avance del nuevo PGOU se prevén 4.100 nuevas viviendas en el barrio, distribuidas de la siguiente manera: 3.007 en Auditz Akular, 456 en Zardoya-Otis (Jolastokieta III), 249 en Esnabide, 152 en la vaguada de Oleta, 130 en Txingurri, 60 en Errotetazpikoa y 46 en el área de Alfe. En el PGOU de 2010, por el contrario, se preveían 4.808 viviendas, algunas ejecutadas, como las de Buenavista. La mayor parte de los planteamientos citados en el avance ya se encontraban en el PGOU de 2010, salvo el del área de Zardoya-Otis de Herrera, que es el mayor desarrollo urbanístico previsto en Altza después de Auditz Akular.

Este espacio de 22.336 metros cuadrados que fue de uso industrial está catalogado en el PGOU de 2010 como zona de uso económico, motivo por el que no se contemplaban viviendas en el mismo. Sin embargo, las empresas que operaban allí se han desplazado durante estos años a Eskusaitzeta y a otros polígonos industriales, dejando que la zona se degradara hasta llegar a la situación actual. Así, ha habido baile en el número de viviendas que se construirán allí, pero el anticipo del nuevo PGOU prevé 456 casas en el área de Zardoya-Otis (91 protegidas y 91 tasadas), y en el programa de gobierno se citan 380, para 2033. Según han explicado fuentes municipales, "ese desarrollo que engloba viviendas, equipamientos, espacios públicos y zonas verdes [el de 380 casas] es precisamente el que se va a llevar a cabo ahí. Revitalizará una zona degradada".



Aunque mencionan las zonas verdes, hay que recordar que de las zonas verdes correspondientes a esta promoción, sólo se prevén 1.570 metros cuadrados en el propio área de Zardoya-Otis, ya que los 5.600 metros cuadrados restantes se trasladarán al área de Erregenea, en Igeldo. Precisamente, esta es una de las cuestiones que más ha molestado a los vecinos de Altza, tal y como quedó patente en la presentación que la concejala de Urbanismo, Nekane Arzallus, y los arquitectos redactores del proyecto realizaron a principios de octubre en la Casa de Cultura Tomasene. Los vecinos

reivindicaron "un verdadero proceso participativo" y acusaron a los representantes municipales de ignorar sus "quejas, inquietudes, propuestas y necesidades", así como de "desconocer Altza".

Sean 380 o 456, la asociación vecinal Hერიpe de Herrera se ha opuesto al proyecto desde el principio, alegando que son demasiadas viviendas y que Herrera y todo Altza tienen otras necesidades: "Es verdad que toda esa zona está degradada y que hay que hacer algo con ella, pero hay que desarrollar un plan para ello y no aceptar cualquier cosa. Está claro que necesitamos zonas verdes, y justamente, creemos que Zardoya-Otis puede ser el espacio ideal para ello. Por otro lado, en el ámbito sociocultural, siempre hemos planteado la necesidad de aumentar la oferta sociocultural en Herrera, y este antiguo espacio industrial puede ser ideal para ello", explica Jose Angel Butx Apaolaza, miembro de Hერიpe. La necesidad de una oferta sociocultural salió también en la citada presentación de Tomasene, y Arzallus destacó que "Altza tiene dos casas de cultura". Sin embargo, Zigor Etxeburua, exconcejal de EH Bildu y vecino de Altza, le recordó que, a pesar de tener dos casas de cultura, no tienen presupuesto para hacer "una programación digna".



En cuanto a zonas verdes y espacios libres, el ingeniero agrónomo Marco Sierra ha realizado un estudio al respecto para Altza XXI, y ha concluido que en Altza hay 1,78 metros cuadrados de zonas verdes por habitante, mientras que la Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda entre 10 y 15 metros cuadrados de zonas verdes por habitante. Teniendo en cuenta los espacios catalogados como espacios libres en el PGOU de 2010, hay 7,72 metros cuadrados por habitante, pero estos espacios han sido analizados uno por uno por Sierra, evidenciando que muchos no son útiles "para el ocio, la estancia y el juego" como deben ser los espacios libres. De hecho, muchos son "taludes muy inclinados entre calles", aparcamientos —los espacios relacionados con el tráfico no pueden considerarse espacios libres— y otras zonas no útiles. Tales espacios, "aunque necesarios, no son espacios libres", destaca Sierra, que extrae la citada conclusión teniendo en cuenta únicamente los que son útiles para los ciudadanos.

Además de los equipamientos y zonas verdes, los de Altza XXI señalan otras necesidades de Altza: "Hay que analizar las necesidades de cada barrio de Altza, como Larratxo, que necesita un tratamiento propio; hay enormes problemas de aparcamiento en el barrio que también hay que abordar; y por último, Altza necesita un centro, ya que estamos muy dispersos y no tenemos un centro claro para organizar una actividad para todo el barrio. Para ello se puede reforzar la plaza de San Marcial, que históricamente además tendría sentido, o buscar algún otro espacio, como la parte superior de la zona de Zardoya". Por encima de todo esto, desde Altza XXI destacan también una necesidad principal: "El ayuntamiento debe dejar de tratar a Altza como un suburbio. Habría que recordarles que Altza es Donostia según ellos, porque si Altza no se gobernara por la calle Ijentea, la situación sería muy diferente".



Necesidad de otro modelo de urbanismo

Desde las instituciones se habla cada vez más de sostenibilidad, de emergencia climática y de este tipo de conceptos, pero al mismo tiempo, en la mayoría de los planes urbanísticos se sigue apostando por llenar de cemento las zonas verdes, lo que Apaolaza ha considerado un sinsentido: "Hay que diseñar los planes desde otra perspectiva, porque no podemos seguir por el camino de siempre". En la misma línea se ha manifestado la profesora de Urbanismo de la UPV, Oihana Santolaria del Campo: "La economía, a la hora de hacer ciudad, no debe ser el centro, hay que tener en cuenta otras cosas y no se pueden poner las meteduras de pata de las instituciones en las espaldas de los ciudadanos". Por ello, califica el proyecto de Auditiz Akular de "barbaridad" y el de Zardoya-Otis de "absurdo", si se quiere "hacer frente al planteamiento de zonificación y fomentar la diversidad de usos".

A juicio de Santolaria, no se puede seguir con el modelo urbanístico actual, y mucho menos en Altza: "Bastante tienen con la acumulación de gente que tienen, ya que Altza es una consecuencia de la época del desarrollismo en la que se decía *primero vivienda, después urbanismo*". Hay que recordar que Altza tiene 20.343 habitantes y que es el tercer barrio más poblado de la ciudad, según datos de 2022 del ayuntamiento; le sobrepasan el área de Amara Berri-Amara-Riberas-Morlans (30.477) y el área Centro-Parte Vieja-Amara (22.149).



Sin embargo, fuentes municipales consideran que en Altza todavía se pueden construir más casas: "Si se hace un urbanismo planificado, equilibrado, con los servicios públicos necesarios, equipamientos, transportes, etc., las aportaciones para la ciudad son positivas". En cambio, Santolaria cree que puede haber algo más detrás: "En el avance del nuevo PGOU se menciona que de las 94.733 viviendas que tiene San Sebastián, sólo 3.821 son protegidas, es decir, el 4,88%. El caso es que la nueva ley de vivienda del estado dice que en veinte años el 20% de las viviendas deberán ser protegidas en ciudades como Donostia. Por eso, se prevé construir muchas viviendas en Auditz Akular, para dar respuesta a las consecuencias de las políticas urbanísticas y de turistificación".

Siendo la vivienda, o mejor dicho, el precio de la vivienda, uno de los mayores quebraderos de cabeza de los donostiarros, la apuesta de la mayoría de los partidos políticos es la construcción de más viviendas, planteando que esa es la solución al problema. Este planteamiento sigue, en gran parte, la lógica del capitalismo: si aumenta la oferta, bajará el precio. Los datos, en cambio, no respaldan esta tesis, ya que se han construido 20.882 viviendas en la ciudad entre 1991 y 2021 (datos del avance del nuevo PGOU), pero los precios no han bajado. En concreto, según los datos del portal *Idealista*, el precio del metro cuadrado de alquiler ha subido un 35,2% en Donostia entre abril de 2011 y septiembre de 2023 (no hay datos anteriores disponibles), mientras que en el mismo periodo, el IPC de Gipuzkoa ha subido un 26,3% (INE), lo que supone que el precio del alquiler ha subido por encima del IPC. En cuanto al precio de la compra, no ha subido por encima del IPC, pero el metro cuadrado de las casas donostiarros sigue estando entre los precios más altos del estado, con subidas constantes.



Entonces, si construir viviendas no es la solución, ¿qué se puede hacer? Santolaria señala que en el propio avance del nuevo PGOU hay varias pistas. De hecho, por un lado, según se recoge en el documento que el 16,78% de las viviendas de Donostia son segundas residencias. Por otro lado, de las viviendas que son viviendas principales, el 31% tienen un solo vecino y en otro 30% viven dos personas. Y, en tercer lugar, el tamaño medio de las viviendas de la ciudad es de 85,4 metros cuadrados. Teniendo en cuenta todo ello, "hay que cambiar el modelo urbanístico, sin construir más, y ese va a ser uno de los grandes retos de los próximos años: cómo rehabilitar lo que está construido", destaca la profesora de urbanismo. "Por poner un ejemplo, en los edificios de oficinas de Ibaeta hay muchas oficinas vacías, ¿por qué no nos planteamos cambiar el uso de esta zona para poder dar un uso residencial a estos edificios sin tener que construir más? Así combinaríamos el uso económico con el residencial", añade.

Teniendo claro que el urbanismo afecta directamente en la vida de los ciudadanos y que el nuevo PGOU va a condicionar el futuro de la ciudad, tanto Herripe como Altza XXI tienen claro que van a seguir movilizándose por otro modelo urbanístico, "porque Altza ha dado mucho, y ahora le toca recibir".