

Satorralaia denuncia el pelletazo urbanístico de Amara-Easo vinculado a la construcción del Metro

SATORRALAIA :: 03/03/2022

Revela que ETS adjudicó en 2019 los trabajos para definir este gran negocio inmobiliario en una contratación que ha sido silenciada por el Ayuntamiento:

[Euskara]

Satorralaiak Amara-Easoko pelletazo urbanistikoa salatu eta Metroaren eraikuntzari loturiko negozio inmobiliario handi horren plangintza-lanak ETSek 2019an esleitu zituela jakinarazten du, Udaletxeak isilean gorde duen kontratazio baten bidez:

Donostiako Metroaren eraikuntzarekin Amara-Easoko geltokiaren trenbide-orubean eta bere ingurunean **ETSek Udaletxearen laguntzarekin bultzatzen duen pelletazo urbanistikoa** salatzen du Satorralaia bizilagunen mugimenduak. Hirigintza-plan hori eremu osoa eraikinez betetzean datza eta **negozio inmobiliario handi baten gisara planteatua** da nabarmenki, hain zuzen ere **ETSri trenbide orubearen errekalifikazio urbanistikoaren bidez plusbalia ahalik eta handienak irabaztea** ahalbidetzeko. Esan gabe doa Amara Zaharra bereziki kaltetzen duela herritarren artean haserrea sortu duen gehiegikeria horrek. Eta honi **Hirigintza Jasangarria esaten diote!**

Horrez gain, Udaletxeak eta ETSek hirigintza-plan honen inguruan darabilten **ilunkeria** salatzen dugu. Honi dagokionean, jakinarazten dugu **ETSek 2019ko apirilean adjudikatu zituela Amara-Easoko trenbide orubearen eta bere ingurunearen urbanizazioa diseinatzeko lanak**, hain zuzen ere "eremu osoaren antolamendua zehatz-mehatz" definitzeko sei hilabeteko epearekin. ETSek egindako kontratazioaren --zeinak **"Contratación de los trabajos necesarios para la ordenación y gestión urbana de los suelos liberados en Amara como consecuencia de la ejecución de las obras del proyecto de la variante ferroviaria de Donostialdea en Donostia-San Sebastian"** izen luzea duen-- eta esleipenaren inguruko informazioa sarean eskuragarri dago (**ikus behean dakargun esteka**). ETSek propaganda kanpaina zabala egin zuen jarraian, 2019ko azaroan, **"21.000 metro karratu Donostia eta donostiarrentzat"** izenburupean, Amara-Easoko eremuan **"500 etxebizitza berri baino gehiago"** eraikiko direla iragarritz.

Gauzak horrela, guztiz salagarria da **Udaletxeak une oro isilean gorde duela** ETSek hirigintza-planaren edukina aldeztetik definitu duela erakusten duen kontratazio hori. Izan ere, den-dena ETSren nahierara motzean lotzen du kontratazio horrek (**Ikus OHARRAK**)

Bestalde, gogoratu behar da hirigintza-plan hori bere **hastapenetik 2016 urtean metroaren egitasmoan plazaratu ziren finantziazio-arazoak nolabait arintzen saiatzeko diru-iturri gisa** agertu zutela, hain zuzen ere Diputazioak Donostiako metro-pasantearen finantzaketan partehartzea baztertu zuenean eta proiektua Europako

finantzaketak batere gabe gelditu zenean gainera --obraren kostearen %50 Europako diru-laguntzen bidez ordaintzeko asmoak hutsean geratu bait ziren. Orduan, 2016ko uztailean, **Udaletxeak Metroaren obraren finantziazioan partehartuko duela** argitaratu zen komunikabideetan, *"udal iturrien arabera"* jakinaraziz *"Udaletxeak Metroaren obra finantzatzera bideratuko diren 30 milioi euro inguru jarriko dituela, ETSren jabetzako lurzoruen ustiapen urbanistikoen truke"*. Bada, **zenbat milioi jarriko ditu Udaletxeak egun?**

Hori denagatik, Metroaren eraikuntzari eta finantziazioari loturiko pelotazo inmobiliario hori salatzen dugu. Eta hiriarentzat hain kaltegarria bezain behargabekoa den azpiegitura-lan handi hori gelditzeko eskatzen dugu berriro ere.

OHARRAK:

> ETSek 2019ko apirilaren 4ean adjudikatutako kontratua "Kontratazio Publikoa Euskadin" izeneko plataformaren honako estekan eskuragarri dago:

https://www.euskadi.eus/web01-tramite/es/contenidos/anuncio_contratacion/expjaso17444/es_doc/es_arch_expjaso17444.html

(Dokumentazio osoa ikusteko, klikatu iragarkiarenean "VER FICHA COMPLETA" (+))

> Dokumentazioaren zenbait orrialde eta plano atxikita bidaltzen ditugu, gure ustez honako xedapen hauek aipagarriak izanik:

- *"Oinarri teknikoen Pleguak"* esaten duenez, kontratuaren helburua Metroaren lanen ondorioz *"Amaran askatuko diren lorzoruen antolamendurako eta hiri-kudeaketarako lanen kontratazioa da (...)* **Eremu osoaren antolamendua zehatz-mehatz xehatuko da**".

- **"Proiektuaren Arduraduna:** ETSek izendatuko du".

- **"Plangintza-lanen Zuzendaritza":** *"Lanak kontratuaren arduradunaren --ETSek izendatutakoa-- ikuskapenean egingo dira, zeinak Udaletxeko Hirigintza Plan Orokorra Aldatzeko Bulegoko zuzendariarekin edota honek izendaturiko ordezkariarekin batera egingo duen lan (...)* Zuzendaritza eta lan-taldea ezingo dira ordezkatuak izan, ETSren berariazko onespenearekin ez bada".

- **"Plangintzaren Eremua":** Oinarri teknikoen Pleguak dakarren planoan ikusten denez, ETSek definitutako eremua funtsean Udaletxeak joan den astean aurkeztutako operazio urbanisitikoaren lurrazalera bera da, Menchu Gal Lorategia eta Paternina Plaza barne, baina Sagrada Familiaraino luzatzen da ordea.

- **"Jabetza eta Erabilera eskubideak":** *"Kontratu honen lanketan sortuko den dokumentazioa ETSren jabetzakoa izango da, bere nahierara erreproduzitu, argitaratu eta hedatu ahal izango duelarik, osotara edo zatika, komenigarritzat jotzen duen neurrian"*.

- **"Lanak burutzeko epea"**: "1.Fasea: Antolamendua zehatz-mehatz definituko duen dokumentuaren idazketa. 6 hilabete". Ondorengo informazio publiko eta behin-betiko onarpen faseei dagokienean, berriz, epeak Hirigintza Plan Orokorra aldatzeko Udaletxeak egin behar dituen tramiteen menpe daudela dio.

- Kontratuaren lizitazioa **139.000 eurokoa (IVA zenbatu gabe)** izan zen, eta **Ajuriaguerra 3 de Gestión Urbanística** izeneko enpresari esleitu zion ETSek.

- Aipagarria da, halaber, **"Informe de aclaraciones al Pliego"** ("**acta reunión licitadoras**") delakoan berri ematen denez, lizitaziora aurkeztu ziren enpresek argipenak eskatu zizkietela ETSri, besteak beste *"erabilpen publiko ez lukratiboak soilik barne hartuko lituzkeen alternatibarik lantzea posible ote den argitzeko, edota, hori horrela izan ezean, beharrezkotzat jotzen duen errentagarritasun-maila zenbatekoa ote den. Baita, horren inguruan erabikirik hartuta balego, nagusiki garapen erresidentzial, erresidentzial/tertzario, edota nagusiki tertzario baten alde egiten ote den apustu"*. ETSek hertsiki erantzun zien *"nagusiki garapen erresidentzial/tertzario baten alde egiten dela apustu"*, argi eta garbi negozio inmobiliarioa lehenesten dela, alegia.

Satorralaia bizilagunen mugimendua

[Castellano]

Satorralaia denuncia el pelotazo urbanístico de Amara-Easo vinculado a la construcción del Metro y revela que ETS adjudicó en 2019 los trabajos para definir este gran negocio inmobiliario en una contratación que ha sido silenciada por el Ayuntamiento:

El movimiento vecinal Satorralaia denuncia el **pelotazo urbanístico** vinculado a la construcción del Metro y **promovido por ETS con la colaboración del Ayuntamiento** en el espacio ferroviario de la estación y la playa de vías de Amara-Easo y su entorno. El plan consiste en llenarlo todo de edificios y está concebido notoriamente como un **gran negocio inmobiliario para facilitar a ETS la obtención de las mayores plusvalías posibles** derivadas de la enajenación y recalificación urbanística del espacio ferroviario. Y todo ello, a costa de provocar **graves afecciones especialmente en Amara Zaharra. ¡Esto se llama Urbanismo Sostenible!**

Además, denunciamos el **oscurantismo** con el que actúan el Ayuntamiento y ETS respecto a este plan urbanístico. A este respecto, informamos que **ETS adjudicó en abril de 2019 los trabajos para diseñar la futura urbanización** del espacio ferroviario de Amara-Easo y su entorno, estableciendo un plazo de 6 meses para definir la "*ordenación pormenorizada*" de todo el ámbito. La información relativa a la adjudicación del contrato --que lleva el largo título de **"Contratación de los trabajos necesarios para la ordenación y gestión urbana de los suelos liberados en Amara como consecuencia de la ejecución de las obras del proyecto de la variante ferroviaria de Donostialdea en Donostia-San Sebastian"**-- está disponible en la red (**ver enlace abajo**). De manera que, en noviembre de 2019, ETS desarrolló la amplia campaña publicitaria "*Más de 21.000 m2 para Donostia y sus habitantes*" en la que anunciaba la construcción de **"Más de 500 nuevas viviendas"** en esta zona de Amara-Easo.

Denunciamos que el **Ayuntamiento ha silenciado en todo momento la existencia de esta contratación** que demuestra que ETS ha definido previamente el contenido del plan urbanístico, dejándolo todo atado y bien atado (**ver NOTAS**).

Asimismo, recordamos que este plan urbanístico ha sido impulsado desde sus orígenes **para intentar paliar los problemas de financiación del Metro** que se pusieron de manifiesto en 2016, cuando la Diputación descartó cofinanciar la pasante por el centro de Donostia y el proyecto además se quedó sin financiación europea, que esperaban fuera de hasta un 50% del coste de la obra. Fue entonces, en julio de 2016, cuando informaciones periodísticas desvelaron que "*según fuentes municipales*" **el Ayuntamiento cofinanciaría el Metro "aportando una cantidad que podría rondar los 30 millones de euros que se destinará a financiar las obras de la pasante a cambio de los aprovechamientos urbanísticos del suelo propiedad de ETS"**. Pues bien, **¿cuántos millones va a poner el Ayuntamiento a día de hoy?**

Por todo ello, denunciamos este pelotazo inmobiliario ligado a la construcción y a la financiación del Metro, al tiempo que volvemos a exigir la paralización de esta infraestructura absolutamente innecesaria y perjudicial para la ciudad.

NOTAS:

> El expediente del contrato adjudicado por ETS el 4 de abril de 2019 está disponible en el siguiente enlace de la plataforma de contratación pública de Euskadi:

https://www.euskadi.eus/web01-tramite/es/contenidos/anuncio_contratacion/expjaso17444/es_doc/es_arch_expjaso17444.html

(Para acceder a la información: "VER FICHA COMPLETA (+)" del anuncio)

> Adjuntamos varios extractos y planos de la documentación, resaltando por nuestra parte lo siguiente:

- El "*Pliego de bases técnicas particulares*" señala que el contrato "*tiene por objeto la adjudicación y contratación de los trabajos necesarios para la ordenación y gestión urbana de los suelos liberados en Amara (...)* **Se establecerá la ordenación pormenorizada de todo el ámbito objeto del trabajo**".

- "**Responsable del Proyecto:** ETS designará un/una Responsable del Proyecto".

- "**Dirección del trabajo:** Los trabajos serán realizados bajo la supervisión del responsable del contrato --designado por ETS-- que trabajará conjuntamente con la dirección de la Oficina para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana o persona en quien ésta

delegue (...) La Dirección y el equipo asignado no podrán ser sustituidos salvo consentimiento expreso de ETS".

- **"Ambito de la modificación"**: Se observa que el ámbito definido por ETS en el plano del pliego de bases técnicas coincide básicamente con la superficie de la operación urbanística presentada la semana pasada por el Ayuntamiento, incluyendo los Jardines de Menchu Gal y la Plaza Paternina, pero se extiende además hasta la Sagrada Familia.

- **"Cesión de los derechos y utilización"**: *La documentación que se pueda elaborar en ejecución del presente contrato será propiedad de ETS, quien podrá reproducirla, publicarla y divulgarla total o parcialmente en la medida que tenga conveniente".*

- **"Plazo de ejecución de los trabajos"**: *"Fase 1: Redacción del documento con ordenación pormenorizada. 6 meses".* En cuanto a las fases posteriores de exposición pública y aprobación definitiva, el documento señala que los plazos dependen de los trámites de modificación del PGOU por parte de Ayuntamiento.

- El contrato fue licitado por un importe de **139.000 euros (IVA excluido)** y adjudicado por ETS a la empresa **Ajuriaguerra 3 de Gestión Urbanística**.

- Asimismo, resaltamos que el **"Informe de aclaraciones al Pliego"** (**"acta reunión licitadoras"**) señala que las empresas licitadoras solicitaron a ETS *"aclarar si cabe una alternativa que aloje, exclusivamente, usos públicos no lucrativos, o, en caso contrario, cual es el umbral mínimo de rentabilidad del suelo aportado que considera necesario. Incluso, si existe algún posicionamiento previo al respecto, si se apuesta por un desarrollo predominantemente residencial, mixto residencial/ terciario, o predominantemente terciario"*. A lo cual ETS respondió taxativamente que *"se apuesta por un desarrollo predominantemente residencial/ terciario"*, dando por sentado que prima el interés por el negocio inmobiliario.

Movimiento vecinal Satorralaia

<https://eh.lahaine.org/satorralaia-denuncia-el-pelotazo-urbanistico>