

Elkarrekin Bizi proiektuan parte hartu ondoren, Donostiako Udalak hausnartuak eta ikasiak

Elkarrekin Bizi proiektuaren barruan, eta azken hilabeteotan, lankidetzan aritu da Donostiako Udala Abaraska eta Elkarbidean elkarrekin, epe ertainera udalerrian elkarlaneko etxebizitza proiektu pilotu bat garatzeko lan oinarriak finkatzeko asmoz, helburu eta borondate duela etorkizunean beste esperientzia batzuei aurre egin ahal izateko hura erreplikatzeko.

Orain, proiektua amaitzen denean, ohar hauetan, modu erraz eta eskematikoan jasotzen ditugu egindako lanaren ondorio diren zenbait puntu, Abaraska eta Elkarbidean-ekin batera partekatu ditzakegun irizpidetzat jota, eta, era berean, beste irizpide batzuk ere jasotzen ditugu, Udalaren ikuspegitik, garrantzitsutzat jotzen baitugu horrelako ekimen bat garatzeko edo sustatzeko orduan horiek kontuan hartzea.

A) Udalaren eta Elkarrekin Bizi proiektua osatzen duten elkarrekin arteko adostasuneko elementuak:

Jarraian, Udalaren ikuspuntutik, Elkarrekin Bizi ekimenaren esparruan egindako lanean parte hartzen dutenen artean adostasuna dagoela jotako elementuak azalduko ditugu:

- Bai elkarrekin bai Udalaren borondate partekatua da epe ertainera elkarlaneko etxebizitza Donostian esperientzia pilotu gisara garatzeko balio dezaketen baldintzak sustatzea.
- Era berean, proiektu hori gauzatzeko mota honetako proiektuen izaeraren oinarriak dauden helburuak lortu behar dituelakoan ere bat geroz: irabazi asmorik eza, kooperatiba baten bidez jabetza kolektiboari eustea, erabiltzaileek eskubideak eskualdatzean gainbalioak sortzeko ezintasuna, bizilagunek komunitatea sortzea, espazio komunitarioak jasotzea, etab.
- Gaur egun, badirudi horrelako proiektu bat bultzatzeko eta sustatzeko oinarriko lege esparrua **EAEko 3/2015 Etxebizitzaren Legea** dela, eta, zehazki, Hirugarren Xedapen Gehigarrian jasotako zehaztapenak, irabazi asmorik gabeko elkarrekin bizitegi multzoak **erabilera lagapenaren** bidez sustatzea arautzen duenez gero.

- Hauek dira eredu horren ezaugarri nagusiak:
 - o Higiezinaren multzoa irabazi asmorik gabeko elkarte edo kooperatiba batek sustatuko du, beti.
 - o Elkartekideek edo kooperatibistek (pertsonek) ondasun higiezinaren ondoriozko egoitza elementuen gaineko erabilera eskubidea baino ez lukete izango, eraikitako higiezina jabetza horizontaleko erregimenean edo beste jabetza erregimen pribatu batzuetan ondareztatzeke edo zatitzeke aukerarik gabe.
 - o Elkartean bazkide gisa sartzeko, sarrera kopuru bat ordaindu beharra dago (elkartetik fiskalizatuta irteten bada, atzera eskura daiteke), eta, gainera, errenta edo hileko kanona ere (ezin da berreskuratu), horiek baitira sustapena finantzatzeko balio behar dutenak.
 - o Erkidegoaren estatutuek eta araubideek arauak ezarri beharko dituzte, elkartekideen edo kooperatibisten irabazi edo onura espekulatiborik ez dagoela ziurtatzeko, bai eta elkartekideak sartzeko baldintzak ere, betiere proiektuaren azpian datzan filosofiak denboran irautea ziurtatuta dagoela.

- Halako erabileretarako eraikin bat sustatu eta eraikitzeak dakarren inbertsio ekonomiko handiak eskatzen du lurzatiaren erabilera lagatzeko tituluak inbertsioa amortizatzeko behar adinako iraupena izatea: Adibidez, **azalera eskubideko** 75 urterako emakida.

- Euskadiko Kooperatiben abenduaren 20ko 11/2019 Legearen 118. artikuluan xedaturikoa ere kontuan hartu beharko litzateke.

- Udalak titulartasun publikoko lursailak mota horretako proiektuak sustatzeko eskura jartzeak beti errespetatu beharko ditu **publikotasunaren** eta **lehia askearen** printzipioak.

- Elkarrekin egindako lanak agerian utzi du mota horretako proiektu bat sustatu nahi duten pertsonen artean, eta nahiz eta kasu guztietan elkarlaneko etxebizitza proiektu bati dagozkion helburuak partekatzen dituzten, badirela egoera sozioekonomiko eta bizi zikloko desberdintasun handiak dituzten pertsonak.

Horren ondorioz, proiektu mota hori garatzeko interesa duten banako batzuek, indarrean

dagoen lege esparruaren arabera, ezin dituzte bete proiektu mota horretarako erabil daitezkeen lurzoru publikoen izaera juridikoaren berezko baldintzetako batzuk.

Hori gertatzen da, batez ere, Senior Taldetzat hartzen dugun horretan, zeini lehendik etxebizitzaren jabe izateak edo, bestela, diru sarreraren bat jasotzeak zaildu egin baitiezaieke titulartasun publikoko lurzoruetan parte hartzea, lurzoru horiek izan dezaketen izaera juridikoaren arabera.

B) **Udalaren ikuspegitik, horrelako proiektuak sustatzeko garrantzitsutzat jotako irizpideak:**

- Udalaren ikuspegitik, funtsezkoa da sustatu beharreko proiektuak **segurtasun juridiko** osoa izatea eta, berme osoekin, indarrean dagoen lege esparrura egokitzea.

- Abaraska eta Elkarbidean elkarrekin ez bezala, Udalak xede horretarako **zuzkidura lursailak** erabiltzea, hasieran behintzat, baztertu egin du; izan ere, lursail horiek, beren izaeragatik, **zerbitzu publiko bati atxikitako jabari publikoko** lursailak dira, eta haren ustez, indarrean dagoen esparru juridikoaren arabera, gaur egun zaila bide da horrelako proiektu batera bideratzea.
 - a) Alde horretatik, bizitegi erabilera denez, “**zuzkidura bizitokiak**” izeneko figuraren pean baino ezin izango litzateke egin (Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 35.3. artikulua) eta horiek, berez , beti egongo liriteke mugatuta erabiltzaileen “**iragankortasuna/behin-behinekotasuna**” justifikatzera (Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 23.1, 23.4 art.). Gainera, zuzkidura bizitokien figura, nahitaez, etxebizitzak eskuratzeko zailtasunak dituzten **talde jakin** batzuentzat da, hala nola adinekoentzat, gazteentzat eta abarrentzat. Abaraska kolektiboaren kasuan (adin mugarik gabeko taldea), ezin da justifikatu guztiak gazteak direnik, eta, gainera, bizitegi mota horren berezko behin-behinekotasunak berak (39/2008 Dekretuak 5 urte aipatzen ditu, gehienez, Eusko Jaurlaritzaren zuzkiduretan ostatu hartzeko), badirudi ezinezkoa dela eraikina jasotzeko behar den bezain inbertsio garrantzitsua eginda etxebizitza aldi baterako erabiltzeko eskubidea eskuratzea.

Senior taldearen kasuan, badirudi errazago izan daitekeela aurrera ateratzea, iragankortasuna egokitzea lortu daitekeelakoan babestu beharreko talde bati dagokionez (adinekoak), eta 39/2008 Dekretuaren Hirugarren Xedapen Gehigarriak, araubide

autonomikoko zuzkidura bizitokiei buruz hitz egiten duenean, finantza lankidetzari buruzko abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuaren arabera egindako aldaketaz bat, aukera ematen du —sartzeko baldintzei dagokienez— etxebizitza edukitzeko eskubidea izateko, betiere 70 urtetik gorakoak badira eta etxebizitza Alokabide programaren esku jartzen badute. Kontuan hartu beharrekoa da 39/2008 Dekretuaren Laugarren Xedapen Gehigarriak ezartzen duela modu subsidiarioan hura aplikatuko zaiela araututa ez duten udalerriei... Donostiaren kasuan, ordea, Donostiako Udalak garatutako zuzkidura bizitokiak arautzen dituen udal Ordenantzak (GAO, 2009ko maiatzaren 11koa) ezartzen du ezin dutela etxebizitza jabetzan izan, irisgarritasunerako gutxieneko baldintzak betetzen ez baditu salbu.

Nolanahi ere, lurzoruaren titulartasunak publikoa izan behar du beti, kasu honetan Udalarena, eta ezin izango da inoiz eskualdatu, eraikitzeko eta ustiatzeko emakida araubideko eskualdatzea ez bada (Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 24.2 artikulua). Eta horrek, agian, arazoak sortu ditzake proiektua finantzatzeari dagokionez.

- b) Era berean, ez da ulertzen, egungo lege esparruaren arabera, egin nahi den proiektua “apartamentu babestuen” (egoitza zerbitzu soziala) figuran sar daitekeenik. Apartamentu horiek martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak, aditsuentzako etxeetako gizarte zerbitzuei buruzkoak, arautzen ditu; bai eta, maiatzaren 31ko 125/2005 Dekretuak, urriaren 10eko 195/2006 Dekretuak eta 1998ko uztailaren 30eko 126/2019 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko adinekoentzako egoitza-zentroei buruzkoak ere, azken honek alde indargabetu baitzuen 41/1998 Dekretua.
- Inguruabar horiek kontuan hartuta, Udalak bideragarritzat jotzen du bere titulartasuneko **babes ofizialeko ondare lursail bat** elkarlaneko etxebizitza proiektu pilotu bat garatzeko erabiltzea, **gardentasunaren**, **publizitatearen** eta **lehia askearen** printzipioen arabera.
 - Kontrol publikoko mekanismoak izatea ekarri behar du gardentasunaren printzipioak, higiezinaren etorkizuneko erabiltzaileak berdintasun baldintzetan sartzea bermatzeko.
 - Dauden baliabideak eta aldi baterako kudeaketa aurreikuspenak kontuan hartuta, Udalak egingarritzat jotzen du epe ertainera **babes ofizialeko etxebizitzetarako udalaren lurzoru**

ondareko ondare lursail bat horretarako erabiltzea, Añorgako Geltokia eremuan, zeinean babes ofizialeko 48 etxebizitza egitea aurreikusita baitago.

Kokaleku horren inguruko proposamena bat dator Udalaren estrategiarekin, lehendik dauden zentralitateak orekatu eta horiek osatuko dituzten **beste zentralitate batzuk** sortzearen alde egiten baitu. Azken batean, hiri gisa ditugun erronkei erantzun integratzaileagoak eman nahi dizkieten proiektu eta ekimenak egituratzeko gaitasuna lurraldean indartzea da asmoa.

Elkarlaneko etxebizitza proiektu bat garatzeak —komunikazio onak izatea ezaugarri nagusitzat duen horrelako lursail batean (Euskotrenen geltoki baten eta autobus geraleku baten aurrean dago, erdigunerako aldiriko ibilbideetarako maiztasun handia dutela)— eta dagoeneko finkatuta dagoen auzo batean sartzek, proposamenari izaera integratzailea emateaz gain, “leku zentzua” sortzeko aukera ematen diote, eta erreferentzia balioa nahiz balio erantsia izan ditzaketen dinamika komunitarioak eskaintzen dizkigute, etxebizitzaren esparruan ditugun gizarte eginkizunei aurre egiteko.

Ildo horretatik, adierazi behar dugu Udalak ez dituela partekatzen Senior Taldeak prozesuan adierazi dituen zentraltasunari buruzko asmoak. -

- Udalak garrantzitsutzat jotzen du elkarlaneko etxebizitzaren ereduak eskaintzen dituen aukerak aztertzea eta, profilen arabera (seniorra, belaunaldien artekoa...), ezaugarri komunak eta egoera bakoitzerako formula eta tresna egokienak definitzea. Kasu guztietan, sustatzen diren ekimenen eginkizun soziala eta horretarako erabiltzen diren baliabide publikoen kudeaketa arduratsua bermatu behar dute formula horiek.

Hainbat aukera aztertzeko prest egon arren, lankidetzat etxebizitzaren proiektu horiekin, hainbat belaunalditako pertsonen arteko harremanak sendotzearen alde egiten du Udalak, eta zainketek eta bizitzaren iraunkortasunak dakartzaten erronkei konponbide kolektiboak eta komunitarioak eskaintzearen alde.

- Lursaila eskualdatzeko prezioari, urteko kanonari edo hura eskualdatzeko prezioari dagokienez, Udaleko Hirigintza eta Ondare zuzendaritzek argitu beharko dituzte, unean-unean .

- Era berean, horiek ezartzeko lurzoru publikoak erabiliko liratekeenez, **babes publiko-ko etxebizitzak eskuratzeko baldintzak bete beharko dituzte** (diru sarrerak, etxebizitza premia, etab.) lurzoruon hartzaile diren pertsonak edo erabiltzaileak. Gainera, baldintza horiek bete beharra saihetsezina da arestian aipatu den babes ofizialeko lursailean, egun duen kalifikazioa dela eta. Hala ere, kontuan izan beharrekoak dira denbora aurrera joan ahala arlo horretan eskumenak dituzten beste administrazio publiko batzuek egin litzaketen arau aldaketak. Hala ere, ez dirudi azken hori gertatuiko denik, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin izan ditugun azken elkarrizketak ikusita.

Donostian, 2020ko abenduan

Reflexiones y aprendizajes extraídos por el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián tras la participación en el proyecto *EKARREKIN BIZI*.

En el marco del proyecto *Elkarrekin Bizi*, y durante los últimos meses, el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián ha venido colaborando con las asociaciones Abaraska y Elkarbidean en orden a intentar fijar unas bases de trabajo que pudieran servir para desarrollar a medio plazo un proyecto piloto de vivienda colaborativa en el municipio con la voluntad y objetivo que el mismo pudiera ser, posteriormente, replicable a otras experiencias en el futuro.

Ahora que el proyecto concluye recogemos en estas notas de manera sencilla y esquemática, aquellos puntos en los que, fruto del trabajo desarrollado, identificamos lo que pueden ser criterios compartidos con Abaraska y Elkarbidean, y también otra serie de criterios que, desde el punto de vista municipal, se considera importante que sean tenidos en cuenta al momento de desarrollar o promover una iniciativa de este tipo.

A) Elementos de consenso entre el Ayuntamiento y las asociaciones que forman parte del proyecto *Elkarrekin Bizi*:

A continuación se exponen aquellos elementos en los que, desde el punto de vista municipal, se entiende que existe un consenso entre el conjunto de intervinientes en el trabajo desarrollado en el marco de *Elkarrekin Bizi*:

- Existe una voluntad compartida, tanto por parte de las asociaciones como por parte municipal, en promover las condiciones que puedan servir para posibilitar desarrollar, a medio plazo, una experiencia piloto en la ciudad de vivienda colaborativa.
- Se comparte igualmente que la materialización de dicho Proyecto ha de perseguir los objetivos que subyacen en la propia naturaleza de este tipo de proyectos: Ausencia de ánimo de lucro, mantenimiento de la propiedad colectiva a través de una cooperativa, imposibilidad de generación de plusvalías en la transmisión de derechos por parte de los usuarios, generación de comunidad por parte de los residentes, incorporación de espacios comunitarios etc...
- El marco legal básico en el que, hoy en día, parece que se debiera utilizar para impulsar y promover un proyecto de este tipo es la **Ley de Vivienda 3/2015 de la CAPV** y, más en concreto las determinaciones contenidas en su Disposición Adicional Tercera que regula la promoción, en régimen de **cesión de uso**, de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro.
- Las principales notas definitorias de dicho modelo serían las siguientes:
 - o El conjunto inmobiliario sería siempre promovido por una asociación y/ cooperativa sin ánimo de lucro.
 - o Los asociados o cooperativistas (personas físicas) sólo gozarían de un derecho de uso sobre los elementos residenciales resultantes del inmueble en cuestión, sin

posibilidad de patrimonialización ni división del inmueble construido en régimen de propiedad horizontal u otros regímenes privados de propiedad.

- El acceso como socio a la asociación requiere el pago de una cantidad de entrada (reembolsable en caso de salida con fiscalización de la asociación)) y, además, el pago de renta o canon mensual (no reembolsable) que son los que han de servir para financiar la promoción.
 - Los Estatutos y Normas de Comunidad deberán fijar las reglas que aseguren la ausencia la inexistencia de lucro o beneficio especulativo de los asociados/cooperativistas, así como las condiciones de acceso de los asociados, asegurando siempre la perdurabilidad en el tiempo de la filosofía que subyace en el proyecto.
- La importante inversión económica que conlleva la promoción y construcción de un inmueble destinado a este tipo de usos exige que el título de cesión de uso de la parcela tenga una duración en el tiempo suficiente para amortizar la inversión: Por ejemplo Concesión en régimen de **Derecho de Superficie** a 75 años.
 - También debiera tenerse en cuenta, en su caso, las previsiones el art 118 de la Ley 11/2019 de 20 de diciembre de Cooperativas de Euskadi.
 - La puesta a disposición por parte municipal de parcelas de titularidad pública para promover proyectos de este tipo deberá respetar siempre los principios de **publicidad y libre concurrencia.**
 - El trabajo conjunto desarrollado ha puesto de manifiesto que, dentro del colectivo de personas interesadas en promover un proyecto de este tipo, y aún cuando en todos los casos se comparten los objetivos inherentes a un proyecto de vivienda colaborativa de este tipo, existen personas cuyas circunstancias socio-económicas y de ciclo vital de vida presentan diferencias importantes.

Ello puede conllevar que, algunos de los particulares interesados en desarrollar este tipo de proyectos, pueden no cumplimentar, de acuerdo con el marco legal vigente, algunos de los requisitos exigibles intrínsecos a la naturaleza jurídica de los suelos públicos que pudieran ser destinados a este tipo de proyectos.

Tal circunstancia concurre, especialmente, en lo que viene entendiéndose como el Grupo Senior en los que la preexistencia de vivienda en propiedad o, en su caso, ingresos, les puede dificultar poder participar en el acceso a suelos de titularidad pública en razón a la naturaleza jurídica que puedan presentar dichos suelos.

B) Criterios que, desde el punto de vista municipal, se consideran importantes para promover este tipo de Proyectos:

- Desde el punto de vista municipal se considera esencial que el proyecto a promover cuente con plena **seguridad jurídica** y se adapte, con plenas garantías, al marco legislativo vigente.
- A diferencia de lo que entienden las asociaciones Abaraska y Elkarbidean, el posible destino de **parcelas dotacionales** a este fin por parte municipal, cuando menos inicialmente, ha sido **descartado** en tanto en cuanto tales parcelas por su propia naturaleza, son parcelas de **dominio público afectas a un servicio público** y se entiende que, de acuerdo con el marco jurídico vigente, hoy en día parece difícil su destino a un proyecto de este tipo.

a) En este sentido se considera que al tratarse de un uso residencial, sólo sería posible bajo la figura de los llamados “**alojamientos dotacionales**”(art. 35.3 de Ley 3/2015 de vivienda) y estos, por su propia naturaleza, siempre estarían limitados a justificar la “**transitoriedad/temporalidad**” de sus ocupantes (art. 23.1; 23.4 de la Ley 3/2015 de vivienda). Además, la figura de los alojamientos dotacionales está destinada, necesariamente, a **determinados colectivos** que acrediten dificultades de acceso a la ocupación de viviendas tales como personas mayores, jóvenes etc... En el caso del colectivo Abaraska, grupo sin límite de edad, no se puede justificar que todos sean jóvenes, además que la propia temporalidad intrínseca a este tipo de alojamientos (el Decreto 39/2008 habla de 5 años máximo para aloj. dotacionales de GV) parece que hace inviable efectuar una inversión tan importante como requiere la construcción de la edificación adquiriendo un derecho de uso temporal corto de sus viviendas.

En el caso del grupo Senior parece que pudiera tener algo más de prosperabilidad en el sentido que si que parece posible el encaje de la transitoriedad en el sentido que se trata de uno de los colectivos a proteger (mayores) y la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, cuando habla de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico, con la modificación operada en virtud del Decreto 210/2019 de 26 de diciembre sobre colaboración financiera, abre la puerta a que, -en cuanto a condiciones de acceso-, a que puedan disponer de vivienda siempre y cuando sean mayores de 70 años y pongan a disposición su vivienda en favor del programa Alokabide. Debe tenerse en cuenta que la Disposición Adicional Cuarta del Decreto 39/2008 establece que se aplicará de manera subsidiaria a los municipios que no lo tengan regulado...En el caso de San Sebastián la Ordenanza municipal que rige los alojamientos dotacionales desarrollados por el ayto de SS (BOG de 11 mayo de 2009), sin embargo, establece que no pueden tener vivienda en propiedad, salvo que no reúna las condiciones mínimas de accesibilidad.

En cualquier caso la titularidad del suelo siempre tiene que ser pública, en este caso municipal y nunca podría ser transmitida, a excepción de su transmisibilidad bajo régimen de concesión para su construcción y explotación (art 24.2 de la Ley 3/2015 de vivienda). Y esto, quizá, pudiera generar problemas en cuanto a la financiación del proyecto.

b) Tampoco se entiende que, de acuerdo con el marco legislativo actual, el proyecto que se pretende pueda encajar en la figura de los “**apartamentos tutelados**” (servicio social

residencial) regulados por el Decreto 41/1998 de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad, así como los Decretos 125/2005 de 31 de mayo y 195/2006 de 10 de octubre y Decreto 126/2019 de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la CAPV que viene a derogar parcialmente el D 41/1998.

- Atendidas tales circunstancias el Ayuntamiento considera factible destinar una **parcela patrimonial de VPO** de su titularidad al desarrollo de un proyecto piloto de vivienda colaborativa bajo los principios **de transparencia, publicidad y libre concurrencia**.
- El principio de transparencia debe conllevar la existencia de mecanismos de control público que garanticen el acceso en condiciones de igualdad de las futuras personas usuarias del inmueble.
- Atendidas las disponibilidades existentes, así como las previsiones temporales de gestión, por parte municipal se considera factible el destino a este fin, a medio plazo, de una **parcela patrimonial integrante del PMS destinada a VPO** prevista promover en el ámbito de Añorga Geltokia donde está previsto el desarrollo de 48 viviendas de VPO.

La propuesta de esta ubicación encaja con una estrategia municipal que apuesta por favorecer la creación de **nuevas centralidades** que equilibren y completen las ya existentes. Se trata en definitiva de potenciar en el territorio la capacidad vertebradora de proyectos e iniciativas que buscan construir respuestas más integradoras a los desafíos a los que nos enfrentamos como ciudad.

El desarrollo de un proyecto de vivienda colaborativa, en una parcela que como ésta se caracteriza por sus buenas comunicaciones (situada enfrente de una estación de Euskotren con alta frecuencia para trayectos de cercanías al centro de la ciudad y autobús), así como por su incardinación en un barrio consolidado ya existente, otorgan a la propuesta además de ese carácter integrador, la posibilidad de generar “un sentido del lugar” y unas dinámicas comunitarias que puedan ser referenciales y ofrezcan valor añadido a la complejidad de los retos sociales a los que nos enfrentamos en materia de vivienda.

En este sentido, señalar que desde el Ayuntamiento no se comparten las pretensiones referidas a la centralidad que, a lo largo del proceso, han sido manifestadas por el Grupo Senior.

- Por parte municipal se considera importante explorar las posibilidades que ofrece el modelo de vivienda colaborativa y definir en función de los diferentes perfiles (senior, intergeneracional, ...) lo que han de ser características comunes, y también las fórmulas e instrumentos específicos más adecuados para cada situación. En todos los casos, estas fórmulas han de garantizar la función social de las iniciativas que se promuevan y la gestión responsable de los recursos públicos que a este fin se destinen.

Sin perjuicio que se esté abierto a estudiar diferentes alternativas, el Ayuntamiento apuesta por fortalecer con este tipo de proyectos de vivienda colaborativa las relaciones entre personas de diferentes generaciones y aportar soluciones colectivas y comunitarias a los retos que plantean los cuidados y la sostenibilidad de la vida.

- En cuanto al precio de transmisión de la parcela, canon anual o precio de transmisión de la misma, será una cuestión que tendrá que dilucidarse, en su momento, por parte de los Departamentos de Urbanismo y Patrimonio del Ayuntamiento.
- Igualmente se considera que, dado que serían destinados suelos públicos para su posible implantación, las personas/usuarios a las que vayan destinados tales suelos deberán **cumplimentar los requisitos de acceso en materia de viviendas de protección pública** (ingresos, necesidad de vivienda etc..). Además la necesidad de cumplimentar tales requisitos resulta ineludible en el caso de la parcela de VPO antes indicada dada su actual calificación. Ello sin perjuicio de poder tener en cuenta posibles cambios normativos que, en el transcurso del tiempo, pudieren producirse por parte de otras administraciones públicas con competencias en la materia. Aunque esto último no parece muy probable a la vista de las últimas conversaciones mantenidas con el Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco.

Donostia, diciembre 2020