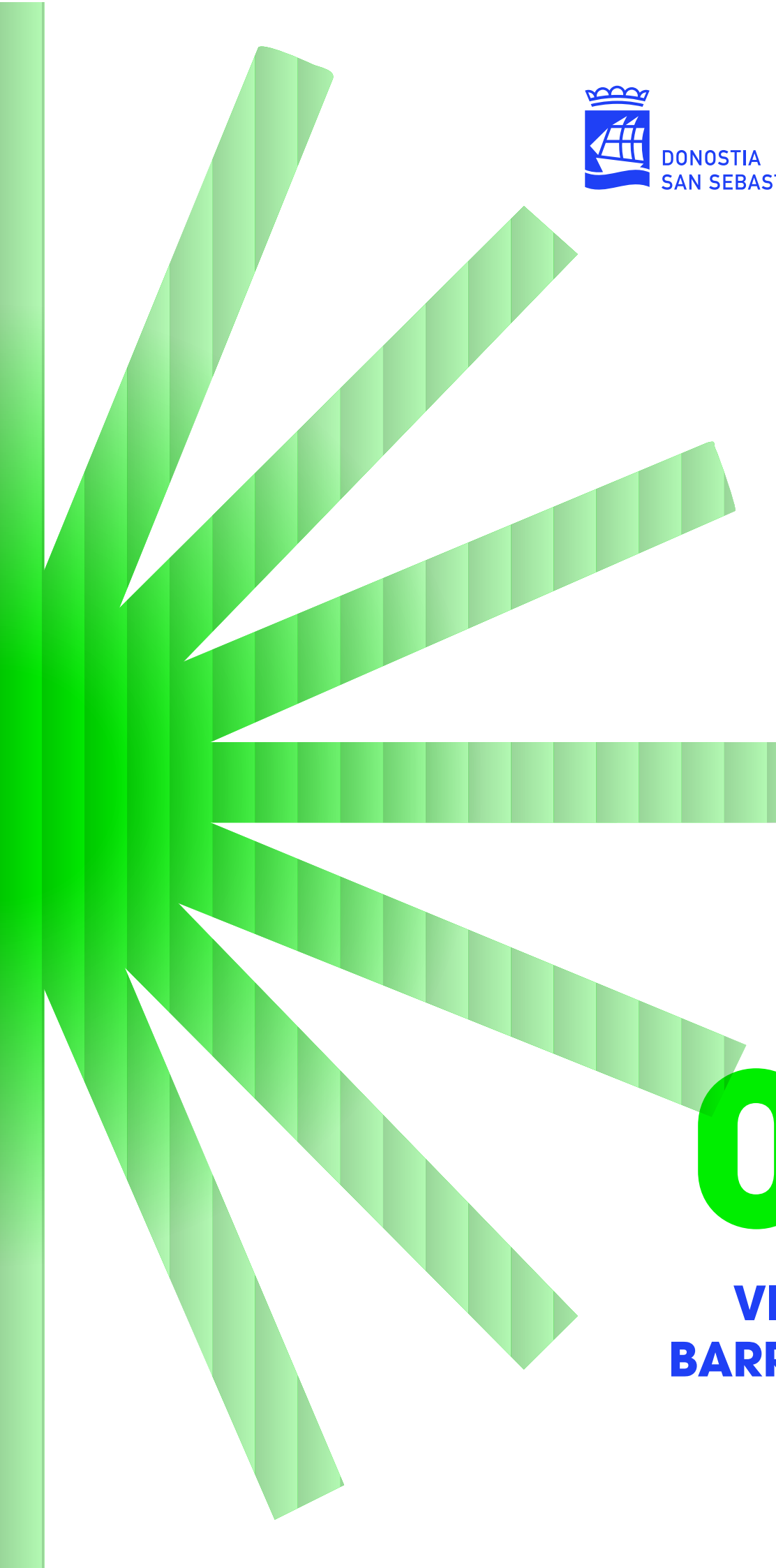




00/

**VIVIENDA EN
BARRIOS VIVOS**

En la elaboración de este documento han participado la Dirección de Urbanismo Sostenible, Donostiako Etxegintza y la Dirección de Mantenimiento y Servicios Urbano del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián.

Contenidos

1. Introducción	4
2. Desarrollo urbanístico.....	6
3. Vivienda en Donostia – San Sebastián	9
4. Vivienda en barrios vivos y mantenimiento y servicios urbanos.....	13

Introducción

La crisis de la vivienda está afectando cada vez más a un segmento más amplio de la sociedad. Hay un número cada vez mayor de hogares de renta media que se enfrenta a dificultades e imposibilidades para acceder a una vivienda asequible.

Como lo indicó la Unión Europea hace seis meses, en diciembre del 25:

“Europa se enfrenta a algo más que una crisis de la vivienda. Se trata de una crisis social que debilita nuestra cohesión y amenaza nuestra competitividad, al limitar la movilidad laboral y educativa, exacerbando así la escasez de mano de obra en los polos de crecimiento”.

“... la crisis de la vivienda está afectando cada vez más a un segmento más amplio de la sociedad, ya que un número cada vez mayor de hogares de renta media se enfrenta a dificultades para acceder a una vivienda asequible...”

Plan de vivienda sostenible, Comisión Europea, diciembre de 2025

La vivienda, aunque principalmente sea un problema social, también es un problema económico que lastra terriblemente a Donostia en su atracción como polo. Contextualizando un poquito, tenemos que saber de dónde venimos. Donostia siempre ha sido un municipio muy caro, siempre se ha caracterizado por tener un precio de vivienda elevado con gran calidad urbana. Donostia es una ciudad atractiva, cada vez más dinámica, con una enorme capacidad de atracción, viva, con un importante y permanente desarrollo económico y empresarial, como un polo de atracción creciente para empresas de tecnología puntera y además el atractivo turístico.

Esto genera una consecuencia evidente: una fuerte presión sobre el mercado inmobiliario, dificultando el acceso a la vivienda, especialmente a jóvenes y clases medias. Muchos jóvenes, y no tan jóvenes, se ven forzados a abandonar su ciudad, al ver imposible su proyecto de vida en Donostia. La ciudad debe salvaguardar los derechos de los donostiarros que han tenido que dejar la ciudad, y favorecer su retorno. Existe un gran problema de acceso a la vivienda, motivo para bajar los precios. El colectivo de personas en situaciones de vulnerabilidad residencial es cada vez más amplio y diverso.

La falta de accesibilidad en viviendas es un factor de discriminación que va a más con los años. Muchas personas con vivienda en propiedad sufren graves problemas de falta de adecuación a sus necesidades, especialmente los mayores.

El parque edificado consolidado está claramente infrautilizado. La disminución del tamaño del hogar genera una necesidad de viviendas más pequeñas. La disponibilidad de suelos para vivienda protegida se encuentra en ámbitos de desarrollo complejo y costoso.

Objetivo central: incrementar la oferta de vivienda asequible. La normativa territorial y las directrices de regulación territorial nos fijan el crecimiento estimado en Donostia en 8.500 viviendas nuevas, según la memoria de revisión del plan general, esa puede ser la cifra, 8.500, 10.000. Entendemos que debe hacerse promoción de viviendas asequibles en los nuevos desarrollos y debemos adecuar el parque edificado a necesidades de las unidades convivenciales

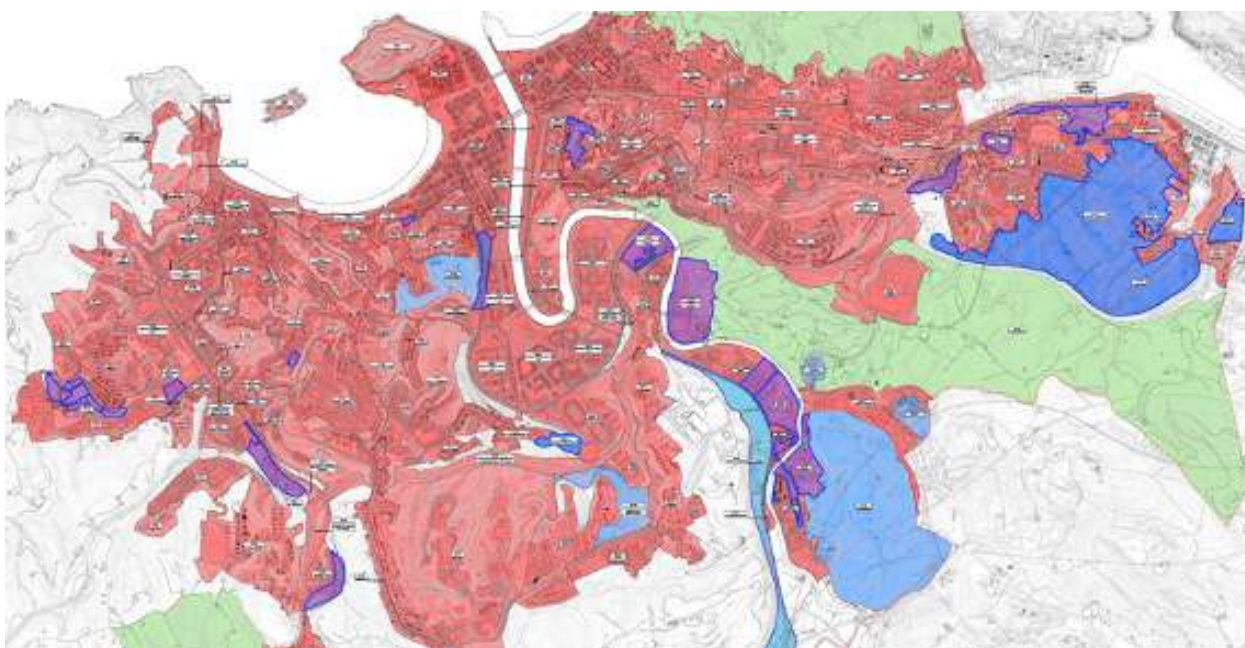
Desarrollo urbanístico

Hay una especie de enfoque diferenciador entre la ciudad nueva, la ciudad que vamos a construir, en sus suelos urbanizables; y la ciudad existente, la ciudad consolidada.

En ocasiones actuamos mediante operaciones de bisturí, de cirugía urbana, con mejora de los espacios públicos, ensanchando una acera, obteniendo un nuevo bidegorri. También se actúa través de ordenanzas de división de viviendas, ordenanzas de cambio de uso de locales a vivienda, e incluso ordenanzas de viviendas turísticas, o mediante modificaciones de plan general a nivel de toda la ciudad. Todo ello nos ayuda a definir lo que es una ciudad viva.

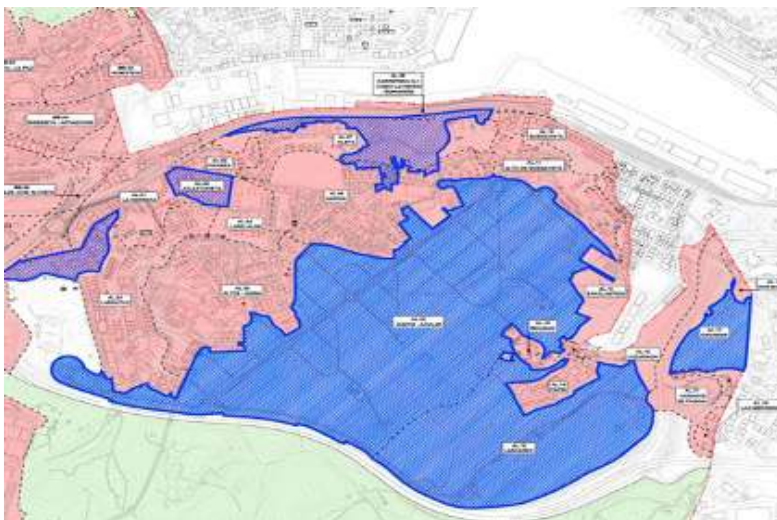
La vivienda no es el único problema hoy en día. La ley de vivienda habla de la cohesión social, y la define como la mezcla de distintas situaciones socioeconómicas de la población, y que, por lo tanto, tienen que coexistir las viviendas de régimen público, de distintos regímenes, de distintos precios, y también las viviendas libres.

Hay que sumar que es necesaria una coexistencia intergeneracional, objetivo a alcanzar a través de alojamientos dotacionales mixtos y que sean para mayores y para jóvenes, y esa mistura es lo que en principio le daría riqueza a la ciudad.



En el caso concreto de Donostia, en el horizonte de las DOT, su cuantificación está entre 8.300 y 9.500 viviendas. En el plano, en azul están marcados los suelos urbanizables, la parte de la ciudad de expansión, pero no solamente son suelos residenciales. Y están en rojo los suelos urbanos donde se va a actuar.

De los suelos urbanizables las principales actuaciones recogidas en el Plan General son Auditiz Akular, Antondegi y Zubieta.



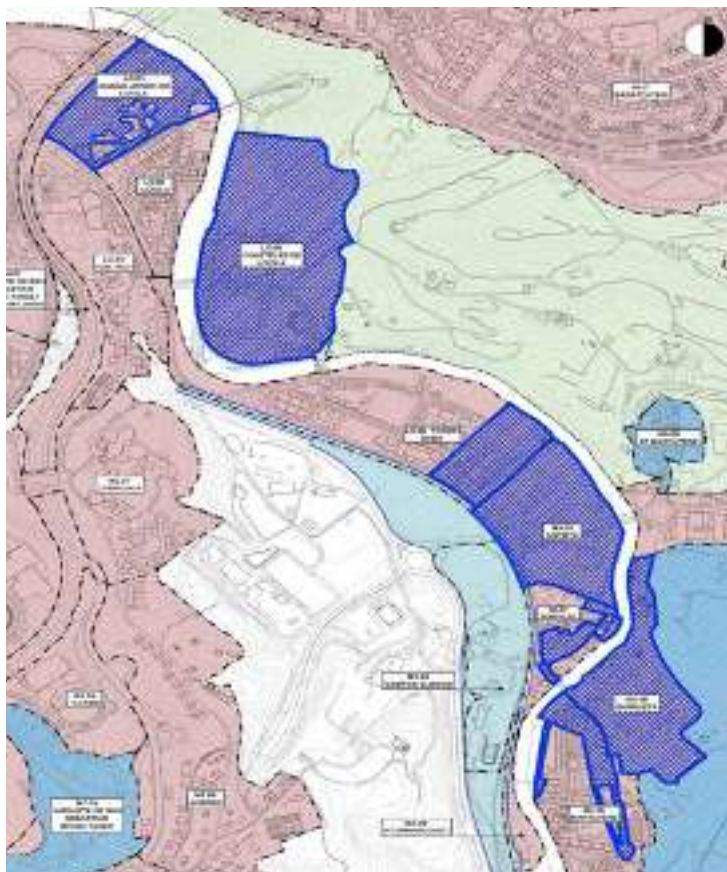
Si nos centramos en el este de la ciudad, hay dos suelos: primeramente, Auditz Akular, donde se ordenan del orden de 3.000 viviendas cantidad previsiblemente incrementable. Es decir, si se divide Alza en una diagonal, en la zona ya edificada hay del orden de 9.500 viviendas, por lo que, 3.000 nuevas viviendas parecen poco, con un 75% de vivienda protegida. Por otro lado, tenemos Esnabide, que es la zona que linda con Rentería y que tiene 250 viviendas en un proyecto de actuación que empezamos a desarrollar.

7

Hay otras tres operaciones de suelo urbano, unas que ya están en fase de planeamiento: Txingurri, Jolastokieta y Oleta que plantean re-densificar el barrio. Estos son del orden de 4.000 viviendas.

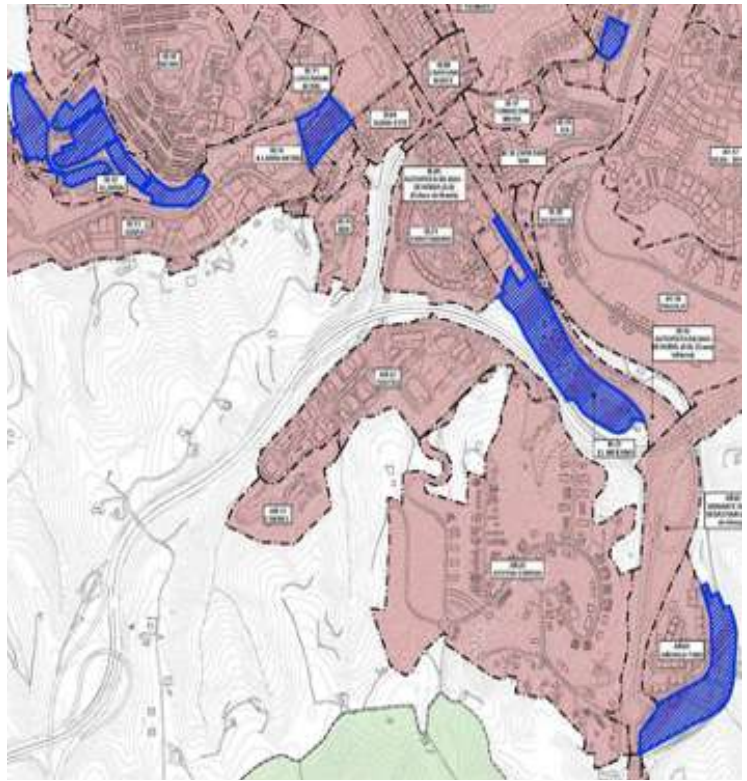
Si vemos, el plan general del 95; Este desarrolló la vega de Ibaeta y el plan general del 2010 se centró más en la vega de la Urumea.

En la vega de la Urumea, ya hay actuaciones iniciadas o ejecutadas, pero hay algunas que están pendientes. Ciudad Jardín que ya está colmatándose; cuarteles de Loyola es una apuesta decidida ya desde hace muchos años y estamos hablando



del orden de unas 1.600-1.700 viviendas que alcanzarán un mínimo del 50 hasta el 100% de vivienda pública. Está la zona de Txomin 2, (la cárcel), del orden de unas 350 viviendas, suelos totalmente públicos con un 75% de vivienda pública.

Antzieta supone una modificación de plan general que estamos poniendo encima de la mesa con 900 viviendas, con una redensificación y una pérdida de actividad económica por un trasvase hacia el uso residencial y algunas operaciones en Apostolado y el Trinquete menores.



8

La otra vega, la vega de Ibaeta, recoge operaciones todas ellas en el suelo urbano, todas ellas de redensificación de los procesos del plan general con 3-4 operaciones: Añorga Txiki, El Infierno, Illarra y Diario Vasco. Aquí salen del orden de 1550 viviendas.

El centro de ciudad hay dos operaciones importantes: Aldakonea y la reconversión de Playa de Vías.

El horizonte de 2040 es una propuesta realista del orden de unas 10.000 viviendas que es lo que a corto y medio plazo se podría ofrecer a la ciudadanía con un porcentaje muy importante de propiedad pública.

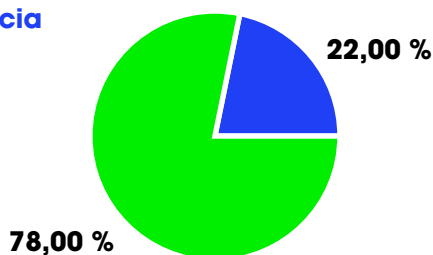
Vivienda en Donostia - San Sebastián

3.

En el futuro de la ciudad se habla de vivienda protegida, nuevos desarrollos. La ciudad está consolidada en un 90-95%. De acuerdo a la estadística oficial del Gobierno Vasco, esta es una ciudad de propietarios minoritarios en los que vive poca gente siendo el 78% en régimen de propiedad y el 22% en alquiler.

Régimen tenencia

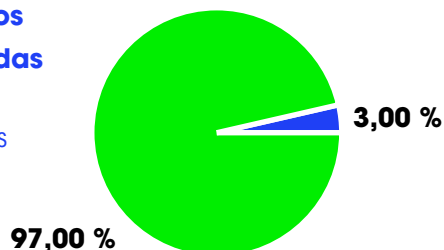
■ Propiedad
■ Alquiler



De los propietarios, pequeños tenedores suponen un 96,8% y 3,9% grandes tenedores. Esta es una ciudad donde la propiedad está terriblemente atomizada, el mercado cero profesionalizado, no existe un mínimo gran tenedor con una capacidad mínima de influir en el mercado como puede haber en otros sectores de economía.

Porcentaje propietarios por número de viviendas

■ Pequeños tenedores
■ Grandes tenedores

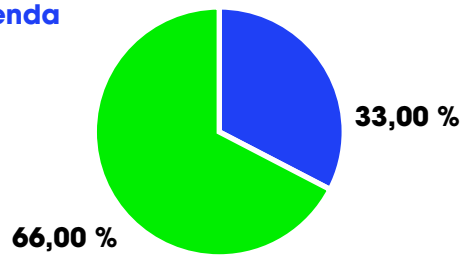


9

En cuanto al tamaño medio del hogar, entendiendo por hogar el número de miembros, la composición familiar va bajando y tenemos que en el 66% de las viviendas de la ciudad viven una o dos personas y en el 33% restante viven tres o más.

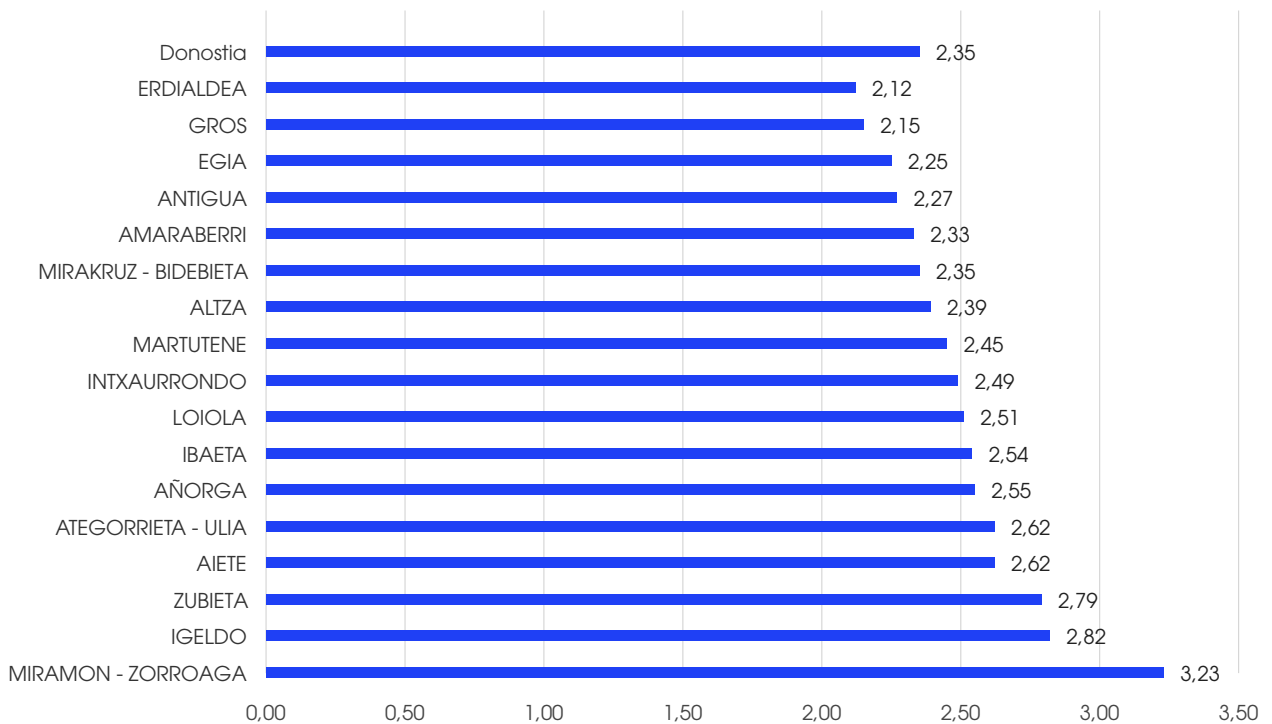
Habitantes / Vivienda

- 1-2 personas
- 3 > personas



La media de personas por vivienda en Donostia es 2,35, y por barrios varía de la siguiente manera:

Media de personas por vivienda

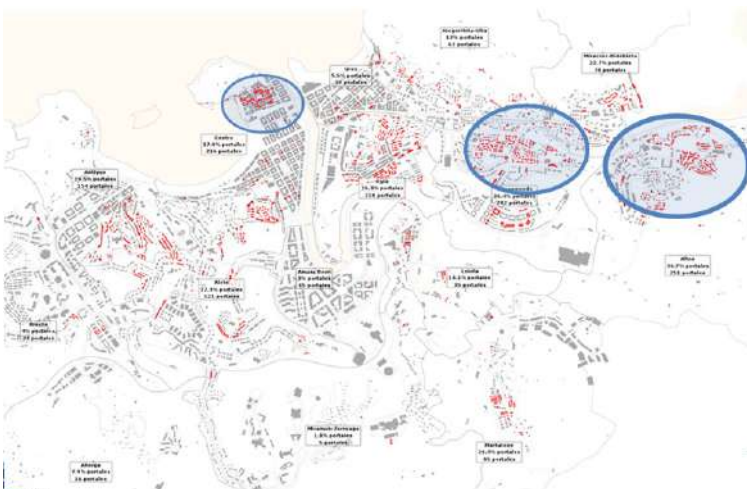


Con relación a la soledad en la vivienda, este concepto se nos concentra básicamente en el Centro, en Gros y en Amara.

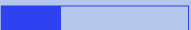
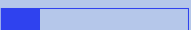
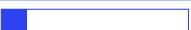


La unidad convivencial evoluciona, pero los inmuebles se quedan estáticos conforme pasan las décadas: la vivienda de 140 metros sigue teniendo 140 metros. Más que vivienda vacía tenemos habitaciones vacías. Es por ello que, ya se trabaja también en los planes territoriales en el concepto de que hay que adecuar los inmuebles a la necesidad social de las nuevas unidades familiares, hay que adecuar el parque edificado a las necesidades.

Por tramos de edad, de 65 a 80 años, es donde son el mayor número de personas solas, y por supuesto, muchas más mujeres que hombres. Se trata de mujeres mayores que viven solas en barrios en soledad. Y otro problema es la accesibilidad: tenemos prácticamente 20.000 viviendas sin ascensor donde viven 33.000 habitantes.



Esto ocurre en la Parte Vieja, pero sobre todo en las zonas de extrarradio como Intxaurrondo y Alza: zonas con edificios años 50-60, edificios pequeños que se construyeron sin ascensor donde sus primeros moradores han envejecido y no pueden salir de casa. Destacar que, hay poco problema en el Centro salvo Parte Vieja: en general, son viviendas de una gran calidad en su origen.

Nombre Barrio	Sin ascensor	%	Viviendas	%
INTXAURRONDO	3.190 	16,4%	6.859	46,5%
ALTZA	3.163 	16,2%	8.910	35,5%
EGIA	2.033 	10,4%	7.080	28,7%
CENTRO	2.017 	10,3%	13.582	14,9%
AIETE	1.861 	9,5%	5.843	31,9%
ANTIGUO	1.473 	7,6%	7.491	19,7%
ATEGORRIETA-ULIA	1.135 	5,8%	1.747	65,0%
MIRACRUZ-BIDEBIETA	1.018 	5,2%	3.938	25,9%
IBAETA	741 	3,8%	4.208	17,6%
MARTUTENE	673 	3,5%	1.208	55,7%
MIRAMON-ZORROAGA	453 	2,3%	844	53,7%
LOIOLA	394 	2,0%	2.726	14,5%
IGELDO	354 	1,8%	484	73,1%
AÑORGA	329 	1,7%	1.005	32,7%
GROS	281 	1,4%	9.964	2,8%
AMARA BERRI	188 	1,0%	14.392	1,3%
ZUBIETA	134 	0,7%	138	97,1%
SIN DEFINIR	51 	0,3%	399	12,8%
LANDARBASO	7 	0,0%	7	100,0%
Totales	19.495	100,0%	90.825	21,5%

Vivienda en barrios vivos y mantenimiento y servicios urbanos

4.

Aunque a primera instancia puede parecer que Urbanismo, Etxegintza y Mantenimiento y Servicios Urbanos somos tres departamentos o direcciones que se encuentran en momentos puntuales en cuanto a diseño de ciudad se refiere, la realidad es que desde fases muy tempranas del diseño y construcción de ciudad, somos departamentos que convivimos, colaboramos y compartimos muchas fases del planeamiento de ciudad y de lo barrios, los cuales, van a ser el hogar de las ciudadanas y ciudadanos de Donostia.

Que las y los donostiarros puedan habitar en su ciudad de origen, y que los espacios que utilizan en su día a día sean a futuro los espacios de sus siguientes es uno de los objetivos a perseguir por todos nosotros.



13

Desde el momento de la creación y elaboración de un proyecto de urbanización, los Servicios y Mantenimiento Urbano tienen como objetivo la creación de espacios fáciles de mantener y la obtención de nuevas áreas que perduren en el tiempo. No es viable la reforma de la calle, plaza o barrio a los 10 o 15 años. Y es que los trabajos de reparación, renovación de elementos o averías tienen una afección directa a la calidad directa del espacio en el que vivimos y a la forma de vida que hemos llevado a cabo en él. No cuidamos ni utilizamos la zona que no nos gusta o que funciona mal. Para lograr este objetivo es imprescindible la colaboración entre los diferentes departamentos y servicios municipales.

Generar barrios de convivencia, llenos de vida, de servicios que cubran las necesidades de una ciudadanía cada vez más formada y exigente es nuestra realidad día a día. Poco tiene que ver el perfil de las ciudadanas y ciudadanos actuales con los de hace 30 – 40 años, época donde se construyó una parte importante de la ciudad consolidada. Por eso, tenemos la necesidad de trabajar por mejorar la vida cotidiana de quienes habitan Donostia a día de hoy y, a futuro, en el 2040.



Podemos decir que el concepto de “barrios vivos” suele referirse a barrios que mantienen actividad social, económica y residencial durante todo el día, con espacios públicos de calidad, vivienda accesible, comercio de proximidad y servicios urbanos bien mantenidos. Está muy relacionado con la regeneración urbana integrada, que busca mejorar simultáneamente edificios, espacio público, movilidad, sostenibilidad y cohesión social.

De esta manera, mediante los tres departamentos aquí presentes, vamos a intentar explicaros la manera de actuar que tiene este Ayuntamiento en aras de conseguir comunidades sólidas y espacios de convivencia de calidad.



A través del trabajo interdepartamental se persigue cubrir las necesidades de la población en el diseño de nuevos barrios o en la reurbanización de los ya consolidados.



Las actuaciones principales por servicios:

1. Mantenimiento de edificios: facilitar a los ciudadanos y ciudadanas el acceso a los diversos servicio sociales y la educación.

- Mejora de instalaciones existentes: incorporación de placas solares y revocación de fachadas para mejorar las condiciones climáticas en locales municipales (hogares de jubilados, escuelas y colegios). Mejoras de accesibilidad de edificios públicos que ofrecen servicios a los barrios.
- Nuevas instalaciones debido a la demanda de cada barrio: La creación de un nuevo barrio consiste en la creación o mejora de servicios que, en función de las infraestructuras y locales disponibles, coincidan con el perfil de los habitantes. Ejemplos actuales son la nueva haurreskola en Zemoria o Riberas, o oficinas de bienestar social en zonas muy demandadas: Altza o Bidebieta
- Patios inclusivos: Las zonas de juego de las escuelas eran superficies construidas anteriormente con hormigón y aglomerado, complementadas con canchas para hacer deporte. Pero en los últimos años, los patios de varias escuelas donostiarra han sido transformados para favorecer la igualdad y la inclusión a través de la revegetación, consiguiendo espacios de juego para todos más cómodos y agradables.

AMARA BERRI - URBIETA IKASTOLA ANTES



AMARA BERRI - URBIETA AHORA

IKASTOLA MORLANS AHORA



2. Vías Públicas: la creación y mantenimiento de espacios públicos seguros y bien mantenidos: parques, plazas, vías peatonales accesibles para todos

Tenemos que adaptar la ciudad ya construida a las necesidades de sus habitantes y al cambio de usos. Para ello realizamos campañas de accesibilidad en el paso de peatones, se crean nuevas rampas, se instalan nuevos ascensores y escaleras mecánicas que conectan barrios y zonas urbanas.



Se crean espacios de estancia y esparcimiento para garantizar y fomentar la convivencia y la vida vecinal en los nuevos barrios. La creación de plazas y espacios públicos interesantes y atractivos para personas de diferentes edades es un objetivo importante para conseguir un barrio vivo. Para ello el mobiliario urbano y los servicios que ofrece la vía pública deberán ser adecuados y de calidad.



3. Parques y jardines: poner en valor el patrimonio arbóreo existente y generar nuevos espacios verdes

La normativa actual establece que todo ciudadano debe tener acceso o cercanía a una zona verde para tener una buena calidad de vida. Para ello, tendremos que buscar el mantenimiento y/o creación de zonas verdes de calidad en los barrios ya consolidados. Además, el Ayuntamiento ha aprobado un Plan Director de Arbolado para poner en valor el patrimonio arbóreo que tenemos en la ciudad, protegerlo y trabajar y mejorar el valor verde de la ciudad.



19

4. Alumbrado: adaptar las calles y barrios a nuevas tecnologías sin reducir la sensación de seguridad

5. Servicios Urbanos: apostar por una recogida dirigida al fraccionamiento y mejor tratamiento y reutilización de los residuos.

Apostar por una recogida dirigida al fraccionamiento y mejor tratamiento y reutilización de los residuos. Se trabaja en el dimensionamiento racional de los servicios mediante la contenerización (mejorar la recogida sin utilizar la duplicación de medios). Se ha realizado una gran inversión para la electrificación de los vehículos reduciendo notablemente la huella generada y el ruido que se sufre en el día a día de la ciudad.



6. Playas: garantizar el disfrute de todas y todos de este espacio tan preciado de la ciudad

Apostar por servicios como el baño asistido, y mejora continua de servicios e instalaciones

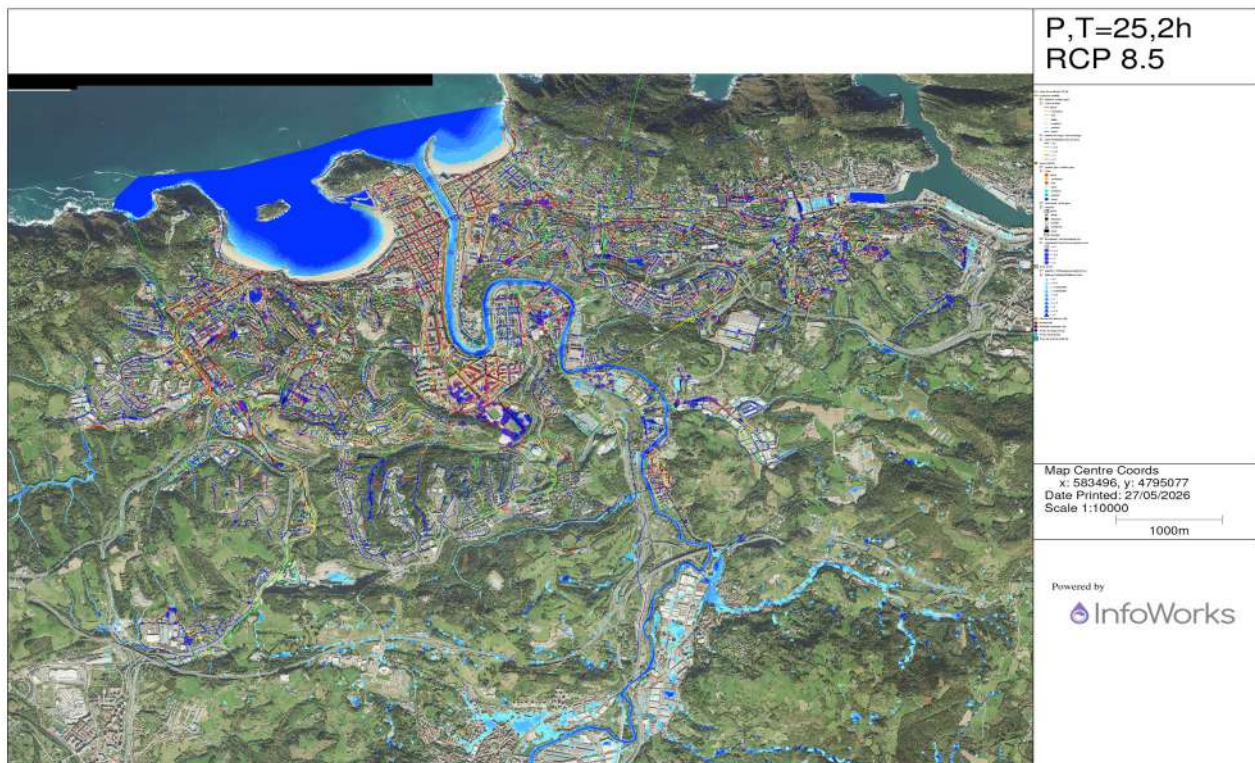


7 Evacuatorios: mayor cantidad debido a las necesidades de las y los habitantes de los barrios. adaptación de los espacios debido a las necesidades de las y los habitantes de los barrios



8. Agua y saneamiento: la importancia del mantenimiento de sus infraestructuras para garantizar un servicio tan esencial como el abastecimiento o saneamiento.

Es vital invertir en la renovación constante de las redes para evitar las fugas y mejorar la calidad del suministro de agua. Ejemplo de ello es la sectorización de la red desde 2007; la renovación de redes de saneamiento para evitar vertidos; dimensionamiento de la red para evitar inundaciones, renovación de grandes galerías y colectores de la ciudad, creación de redes separativas de fecales y pluviales; telelectura para control del consumo del agua en tiempo real; mejora de drenajes y renaturalización de regatas y espacios



00/

VIVIENDA EN
BARRIOS VIVOS



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



www.donostia.eus/donostiarra2040