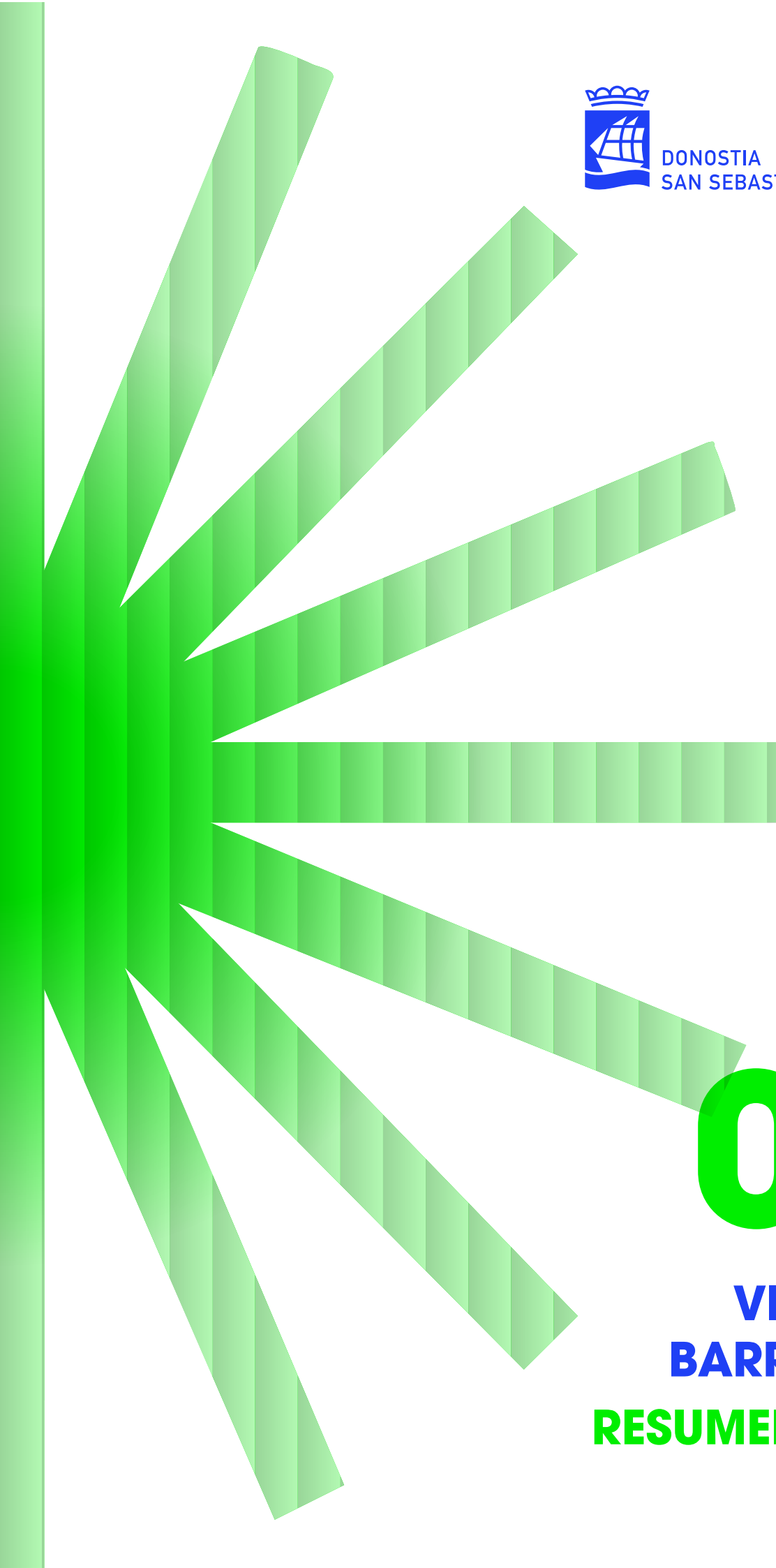




01 /

**VIVIENDA EN
BARRIOS VIVOS
RESUMEN SESIÓN 1**

Contenidos

3

1.Contexto de la sesión 4

2.Definición del ámbito: Vivienda en Barrios Vivos 5

3.Condiciones marco en el camino hacia el futuro: Diagnóstico inicial 6

4.Contribuciones al diagnóstico desde las personas participantes

Ideas clave y Retos de futuro 12

5.Conclusiones para la continuidad del debate 15

Contexto de la sesión

Objetivo

Consensuar un diagnóstico de partida basado en un análisis sistémico del ámbito, identificando los elementos clave y las cuestiones estratégicas que estructurarán el trabajo posterior.

Datos de la sesión

Lugar y fecha:

Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián

22 de Junio, 2026

Duración de la sesión:

3 horas

(16:00 – 19:00)

Número de personas participantes:

16

Mujeres: 9

Hombres: 7

Definición del ámbito: Vivienda en Barrios Vivos

El futuro de Donostia también se construye desde sus barrios. Este ámbito aborda cómo reforzar comunidades vivas, conectadas y sostenibles, capaces de combinar calidad de vida, cohesión social y oportunidades para diferentes generaciones.

La reflexión incorpora cuestiones como la vivienda, el espacio urbano, la convivencia y el equilibrio territorial como elementos clave para el futuro de la ciudad.

Punto de partida

Acceso a la vivienda
Nuevas generaciones y emancipación
Equilibrio entre barrios
Comercio y vida comunitaria
Espacio público y convivencia
Modelos residenciales de futuro

Condiciones marco en el camino hacia el futuro: Diagnóstico inicial

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

Para obtener información más detallada, consulte el informe inicial, disponible en el sitio web www.donostia.eus/donostiarr2040

Radiografía del parque de vivienda

La vivienda atraviesa una crisis de carácter estructural que supera las dinámicas conocidas hasta ahora y ha pasado a ocupar un lugar prioritario en las agendas públicas a escala local, autonómica, estatal y europea. Un hito significativo ha sido la aprobación, en diciembre de 2025, del Plan Europeo de Vivienda Sostenible, el primer marco impulsado por la Comisión Europea que reconoce la vivienda como una crisis social. El Plan advierte de que esta situación no solo afecta a la cohesión social, sino también a la competitividad, al limitar la movilidad laboral y educativa. Asimismo, destaca que la crisis ha dejado de afectar únicamente a los colectivos más vulnerables y se extiende cada vez más a los hogares de renta media, que encuentran crecientes dificultades para acceder a una vivienda asequible.

Esta realidad no es ajena a Donostia, sino que constituye una problemática plenamente presente en la ciudad. La crisis de la vivienda está afectando a un segmento cada vez más amplio de la población y ya no se limita a los colectivos con menor capacidad económica. Un número creciente de hogares con rentas medias encuentra serias dificultades para acceder a una vivienda asequible. Esta situación pone de manifiesto que el acceso a la vivienda se ha convertido en un reto estructural que trasciende las situaciones de vulnerabilidad tradicionales y afecta de forma creciente a amplias capas de la sociedad. La vivienda ha dejado de ser únicamente un problema social para convertirse también en un reto económico y estratégico para Donostia.

Aunque Donostia se ha caracterizado históricamente por contar con un mercado residencial de precios elevados, en los últimos años esta presión se ha intensificado. El dinamismo económico, la llegada de empresas tecnológicas, el incremento de la actividad turística y el creciente atractivo de la ciudad han reforzado la demanda de vivienda, tensionando aún más el mercado inmobiliario. Como consecuencia, el acceso a la vivienda resulta cada vez más difícil, especialmente para las personas jóvenes y los hogares de renta media. Esta situación obliga a muchas personas a desarrollar su proyecto de vida fuera de la ciudad, lo que plantea el reto de garantizar su derecho a permanecer en Donostia y de impulsar políticas que favorezcan su arraigo y, en su caso, su retorno.

A esta realidad se suma el elevado grado de consolidación urbana de Donostia, que limita las posibilidades de crecimiento y un parque residencial con problemas de accesibilidad y falta de adecuación a las necesidades actuales. Esta situación afecta especialmente a las personas mayores, muchas de las cuales, aun siendo propietarias de sus viviendas, encuentran dificultades para seguir residiendo en ellas en condiciones adecuadas. En este sentido, el parque residencial consolidado presenta un importante margen de mejora en términos de aprovechamiento y adaptación. La progresiva reducción del tamaño medio de los hogares requiere una oferta de viviendas de menor dimensión y una gestión más eficiente del parque existente.

Por otro lado, las posibilidades de incrementar la oferta mediante nuevos desarrollos son limitadas. Los suelos disponibles para la construcción de vivienda protegida se localizan, en gran medida, en ámbitos de elevada complejidad técnica y económica, cuya transformación exige inversiones que superan ampliamente la capacidad financiera de cualquier administración local. Además, debe considerarse que Donostia es una ciudad consolidada en un 90-95%. Por ello, además de pensar en el crecimiento, debemos analizar el parque de vivienda existente. Cómo funciona, cuál es su uso y qué características tiene.

Para ello, conviene partir de la estadística oficial del Gobierno Vasco. En primer lugar, el régimen de tenencia muestra que el 78 % de las viviendas en Donostia son en propiedad, mientras que el 22% restante corresponde al alquiler y otras fórmulas, como la cesión o el préstamo. En términos generales, hablamos de una proporción cercana al 80% - 20%, similar a la de nuestro entorno. En segundo lugar, la estructura de la propiedad está extraordinariamente atomizada. El 96,8% de los propietarios son pequeños tenedores y solo el 3,2% son grandes tenedores. Además, entre estos últimos, el principal propietario es el Ayuntamiento, seguido por el Gobierno Vasco.

Estos datos reflejan que Donostia es una ciudad donde la propiedad de la vivienda está muy fragmentada. Según la estadística oficial, Donostia cuenta con unas 95.000 viviendas. Aunque no existe un censo único, los datos muestran que el mayor propietario dispone de únicamente 510 viviendas, una cifra que evidencia su limitada capacidad para influir en el mercado. En conjunto, estos datos confirman una realidad clara: Donostia es una ciudad de pequeños propietarios, con una propiedad de la vivienda muy atomizada y sin grandes operadores privados capaces de condicionar el mercado.

Por otro lado, los datos muestran que el 83% de las viviendas son residencias principales, mientras que el 17% restante corresponde a viviendas secundarias o destinadas a otros usos, como despachos profesionales, consultas, oficinas o alojamientos turísticos.

Otro factor clave es el tamaño de los hogares, que condiciona el uso de la vivienda. Las proyecciones del INE estiman que el tamaño medio del hogar pasará de 2,5 personas en 2021 a 2,32 en 2039. Sin embargo, Donostia ya presenta una media de 2,35 personas por vivienda, adelantándose a esa previsión y situándose por debajo de la media estatal. Este cambio contrasta con la realidad para la que se diseñó la ciudad. Cuando se construyeron la mayor parte de sus viviendas, entre los años 30 y 60, la ocupación media era de 5 o 6 personas por hogar. Hoy, en cambio, el 66% de las viviendas están ocupadas por una o dos personas, mientras que solo el 33% alberga tres o más. De hecho, cerca del 30% de los hogares son unipersonales y

otro 30% están formados por dos personas. Estos datos reflejan una transformación demográfica profunda: el parque residencial sigue siendo prácticamente el mismo, pero los hogares son cada vez más pequeños y la ocupación media de las viviendas ha disminuido de forma significativa.

Esta realidad se aprecia especialmente en los barrios más consolidados. Mientras que, en zonas de desarrollo más reciente, como Miramón-Zorroaga, la ocupación media por vivienda es mayor, en barrios como el Centro, Gros, Egia, El Antiguo o Amara apenas se sitúa entre 2,1 y 2,2 personas por hogar. La infrautilización de la vivienda se concentra precisamente en estos barrios y está estrechamente relacionada con otro desafío social: la soledad. En el Centro, el 42% de las viviendas habitadas están ocupadas por una sola persona; en Gros, el 40%; y en Egia, el 36%. La paradoja es evidente: las formas de convivencia cambian rápidamente, pero el parque residencial permanece prácticamente inalterado. Por eso, más que un problema de viviendas vacías, Donostia tiene un problema de habitaciones vacías dentro de viviendas habitadas.

La Ley de Vivienda y los planes territoriales ya avanzan en la necesidad de adaptar los inmuebles a las nuevas realidades sociales y familiares. En una ciudad consolidada como Donostia, donde el crecimiento futuro será limitado en torno a un 8-10%, el reto principal está en transformar y adecuar el parque residencial existente.

Además, esta infrautilización tiene una dimensión social: la soledad residencial se concentra especialmente entre las personas de 65 a 80 años y afecta en mayor medida a las mujeres. Por ello, el reto de mantener barrios vivos no pasa solo por la vivienda, sino también por abordar cuestiones como la accesibilidad y la adaptación del entorno urbano.

En este sentido, la accesibilidad es otro de los grandes retos. Cerca de 20.000 viviendas, donde residen unas 33.000 personas, carecen de ascensor, lo que supone alrededor del 20% del parque residencial. Se trata de un problema de inclusión y de calidad de vida, especialmente para las personas mayores y con discapacidad, para quienes la falta de accesibilidad puede convertirse en una barrera que les impide salir de su propia vivienda. Contrariamente a lo que suele pensarse, el problema no se concentra únicamente en la Parte Vieja, sino en barrios como Intxaurrondo, Altza, Egia, Aiete o El Antiguo, donde abundan edificios construidos en las décadas de 1950 y 1960 sin ascensor.

El envejecimiento de la población agravará esta situación en los próximos años. Si no aceleramos la instalación de ascensores y la rehabilitación de edificios, miles de personas quedarán aisladas en sus hogares, con el consiguiente coste humano y social.

El desarrollo futuro de la ciudad

Una ciudad viva requiere una mezcla de usos, ya que son estos los que generan dinamismo y vitalidad urbana. Del mismo modo, es esencial promover la cohesión social, como lo recoge la Ley de Vivienda, entendida como la convivencia de personas con diferentes situaciones socioeconómicas mediante una oferta diversa de vivienda, que combine vivienda pública en distintos regímenes y precios con vivienda libre. A ello debe sumarse la coexistencia intergeneracional, una perspectiva que la Administración está incorporando progresivamente al

impulsar alojamientos dotacionales mixtos para personas mayores y jóvenes. Esta diversidad de usos, perfiles sociales y generaciones es la que aporta riqueza y resiliencia a la ciudad.

Como ejemplo, Benta Berri, aunque solo constituye una parte de uno de los 17 barrios de Donostia, podría enmarcarse en lo que se denomina una ciudad compacta y viva, con una densidad superior a las cien viviendas por hectárea. Su vitalidad se explica por la combinación de una elevada mezcla de usos, una oferta diversa de vivienda, tanto protegida como libre, y una planificación que favoreció la implantación de actividad económica.

Sin embargo, Donostia tiene una realidad, la capacidad de crecimiento de la ciudad es limitada. La planificación territorial y la revisión del Plan General estiman un potencial de entre 8.500 y 10.000 nuevas viviendas. En este contexto, la estrategia debe combinar la promoción de nuevos desarrollos con la rehabilitación y adaptación del parque residencial existente, adecuándolo a las necesidades actuales de los hogares.

La principal apuesta es Auditz-Akular, donde actualmente se prevén unas 3.000 viviendas y cuya revisión podría implicar un aumento significativo de la densidad residencial. A ello se suma el desarrollo de Esnabide, en el límite con Errenteria, con unas 250 viviendas previstas, así como varias actuaciones de regeneración en suelo urbano, Txingurri, Jolastokieta y Oleta, actualmente en distintas fases de planeamiento. En conjunto, estos ámbitos representan unas 4.000 viviendas, con potencial para incrementar su capacidad mediante procesos de redensificación.

Entre las principales actuaciones previstas destacan los Cuarteles de Loyola, donde el reciente acceso municipal a los suelos permitirá desarrollar entre 1.600 y 1.700 viviendas, con una proporción de vivienda pública que oscilará entre el 50% y el 100%. A ello se suman Txomin II, con unas 350 viviendas sobre suelo público y un 75% de vivienda protegida, y Antzita, cuya modificación del Plan General prevé alrededor de 900 viviendas mediante un proceso de redensificación y la transformación parcial de suelo de actividad económica a uso residencial. También se contemplan actuaciones de menor escala en Ciudad Jardín, ya prácticamente colmatada, así como en el Apostolado y el Trinquete. En el ámbito de Ibaeta y Añorga, las actuaciones se concentran en la redensificación de suelo urbano, con intervenciones en Añorgako Geltokia, El Infierno, Illarra y el entorno de Diario Vasco, que en conjunto permitirán incorporar aproximadamente 1.550 nuevas viviendas.

En el centro de la ciudad destacan dos actuaciones estratégicas: Aldakonea, pendiente de aprobación, y la transformación del ámbito de Playa de Vías para uso residencial. Con estas operaciones, junto con el resto de los desarrollos previstos, Donostia podría alcanzar en el horizonte de 2040 una capacidad cercana a las 10.000 nuevas viviendas, con una proporción muy significativa de vivienda de protección pública.

Aunque estos desarrollos futuros ampliarán la oferta de vivienda en la ciudad, es importante entender que el futuro de Donostia no depende únicamente de construir nuevas viviendas. Es imprescindible impulsar una rehabilitación integral del parque residencial existente, adaptando los edificios a las necesidades de una población cada vez más envejecida. Por ello, más que grandes operaciones urbanísticas, la ciudad necesita intervenir con precisión sobre las viviendas y edificios que ya existen.

La sostenibilidad y el mantenimiento debe formar parte del diseño urbano desde el primer momento. No basta con crear espacios atractivos; es imprescindible que sean duraderos, fáciles de conservar y capaces de seguir siendo útiles con el paso del tiempo. Solo así se convierten en auténticos lugares de convivencia.

La remodelación de la Bretxa es un buen ejemplo de este enfoque. El proyecto ha combinado la participación ciudadana y la coordinación entre los distintos servicios municipales para crear un espacio de calidad, funcional y sostenible en su mantenimiento.

En una ciudad consolidada y con una población cada vez más diversa en edades, el objetivo debe ser diseñar espacios públicos inclusivos, con usos variados y pensados para todas las generaciones. Experiencias como la plaza Easo demuestran que una buena intervención puede revitalizar un barrio y reforzar la convivencia.

Un barrio está realmente vivo cuando combina vivienda, actividad económica, servicios y espacios de convivencia capaces de responder a las necesidades de quienes lo habitan. Barrios como Riberas muestran cómo la incorporación de nuevos usos, equipamientos y actividad contribuye a dinamizar el entorno y generar un nuevo impulso urbano.

Al mismo tiempo, es fundamental diseñar barrios pensados para todas las edades. Favorecer la convivencia entre generaciones enriquece la vida comunitaria y fortalece la cohesión social, haciendo de los barrios espacios más dinámicos, inclusivos y habitables.

La sostenibilidad de los equipamientos de la ciudad pasa por el buen mantenimiento, este abarca numerosos servicios. Por un lado, gestiona la conservación y mejora de los edificios, adaptándolos a las nuevas necesidades de la ciudadanía. El envejecimiento de la población nos obliga a acercar los servicios a las personas, creando nuevas residencias para mayores, haur-eskolas y otros equipamientos que fomenten una vida activa y participativa. Además de construir nuevas instalaciones, se rehabilitan las existentes mediante actuaciones como la renovación de fachadas o la instalación de placas solares para mejorar la eficiencia energética.

El espacio público también juega un papel relevante. Los barrios vivos se construyen en la calle, creando espacios de encuentro que fomentan la convivencia entre personas de todas las edades, orígenes y niveles de renta. Para ello, se han impulsado actuaciones que mejoran la accesibilidad y conectan diferentes zonas de la ciudad. Un ejemplo es la intervención en Ciudad Jardín, donde se han ampliado y adaptado las aceras a una misma cota, se han incorporado zonas de estancia, baños públicos, jardines y nuevo arbolado que, con el tiempo, proporcionará sombra y confort. Es clave seguir ampliando y mejorando los parques y las zonas verdes. Todas las personas deberían tener acceso a un espacio natural cerca de su vivienda. Aunque algunos barrios cuentan con entornos como Ulía, otros disponen de menos áreas verdes, por lo que se continúa trabajando para aumentar el arbolado, generar más sombra y garantizar una mejor calidad de vida en todos los barrios, independientemente de su situación.

El alumbrado público también desempeña un papel importante, por ejemplo, en la percepción de seguridad. En algunos puntos de la ciudad, el arbolado genera zonas de sombra que, aunque aportan beneficios ambientales, pueden transmitir una sensación de inseguridad. Por ello, se está renovando la iluminación con tecnología LED, ajustando la intensidad y la temperatura del color para mejorar la visibilidad y el confort sin renunciar a un diseño urbano amable. Estas inversiones están permitiendo corregir progresivamente las deficiencias detectadas y reforzar la seguridad en el espacio público.

Otro aspecto clave es la adaptación de los servicios al envejecimiento de la población. El uso de las playas por parte de las personas mayores ha aumentado considerablemente, lo que ha impulsado servicios como el baño asistido, cada vez más demandado. Del mismo modo, los aseos públicos, aunque a menudo pasan desapercibidos, registran un uso creciente y son una de las infraestructuras más solicitadas por la ciudadanía, lo que refleja la necesidad de seguir adaptando la ciudad a una población cada vez más longeva y activa.

Por último, el abastecimiento de agua y el saneamiento son servicios esenciales para el funcionamiento de la ciudad. Desde 2007 contamos con una red sectorizada que permite detectar fugas, controlar el consumo y mejorar la gestión del agua potable. En materia de saneamiento, trabajamos de forma continua para modernizar la red y garantizar su capacidad y eficiencia. Además, el cambio climático obliga a incorporar nuevos criterios de diseño para hacer frente a episodios de lluvias intensas e inundaciones. Un ejemplo es el entorno de Illumbe, donde los estudios realizados han puesto de manifiesto la necesidad de renovar parte de la red de saneamiento de Amara para aumentar su capacidad y reducir el riesgo de inundaciones. Estas actuaciones, aunque muchas veces no sean visibles para la ciudadanía, son fundamentales para construir barrios más resilientes, preparados para el futuro y capaces de responder a las necesidades de una ciudad en constante evolución.

Contribuciones al diagnóstico desde las personas participantes

Ideas clave y Retos de futuro

Síntesis temática de las ideas clave y los retos de futuro identificados a partir de las aportaciones de los grupos de trabajo desarrollados durante la sesión.

Eje temático	Diagnóstico / Ideas clave	Retos de futuro
Vivienda como bien de mercado, no de uso	Donostia no tiene problemas de calidad urbana, pero sí de vivienda, porque esta se entiende como bien de mercado y no de uso.	Configurar un mercado de vivienda protegida en torno al 30%; explorar la limitación de precios (compleja en la compraventa de vivienda libre, más viable en alquiler); aumentar la oferta de alquiler.
Límite territorial y capacidad de crecimiento	Ciudad prácticamente acabada (95% construida); orografía y restricciones medioambientales limitan el crecimiento frente a Pamplona o Vitoria. Las 10.000 viviendas previstas (DOT: 8.500–9.500) parecen pocas, pero el problema de fondo es el territorio, no la cifra normativa. Suelo nuevo casi solo en Auditz Akular, cuarteles y estación de Amara.	Aceptar el límite territorial y centrar la estrategia en la ciudad ya construida; evitar operaciones irracionales en suelos sin accesos (ejm. Antondegi); entender el planeamiento como proceso "deslizante" y no como un plan cerrado; consenso político de ciudad/país sobre vivienda.
Envejecimiento demográfico y cambio de modelos de ocupación	Ciudad envejecida; dato relevante de soledad de la mujer mayor; la ratio de ocupación ha bajado de 2,7 a 2,3 personas/vivienda, lo que explica buena parte del déficit; la ciudad no atrae población joven por falta de sitio.	Repensar tipologías para nuevos modelos de convivencia y ocupación; aprovechar viviendas vacías o unipersonales de mayores como oportunidad; mejorar la capacidad de atracción de población.

Normativa como freno a la adaptación	Exceso de normativa rígida que dificulta intervenir sobre lo construido (vivienda "perfecta" de 93 m ² , dormitorios de 7 m ² ilegales pese a la demanda real de dos dormitorios y medio); la regulación de precios de alquiler genera efectos no deseados (pisos vacíos, alquiler temporal para eludirla).	Revisar y flexibilizar la normativa urbanística y de vivienda; pasar de una cultura de "plan cerrado" a una de proceso adaptable; dar más autonomía a los ayuntamientos; equilibrar regulación de precios con incentivos que no retiren vivienda del mercado.
Zonas tensionadas y vivienda protegida	Compromiso de que el 20% de la vivienda en zonas tensionadas sea protegida para 2050; actualmente en torno al 5%.	Acelerar la generación de vivienda protegida en zonas tensionadas; hacer seguimiento del cumplimiento del objetivo 2050.
División de viviendas grandes y actuaciones de dotación	Viviendas grandes en zonas "burguesas" (Ondarreta, Ensanche) son susceptibles de dividirse, pero al ser actuaciones de dotación dependen de la voluntad del propietario; vincular la nueva vivienda a precio protegido puede desincentivar la división si no compensa económicamente.	Diseñar incentivos, no solo obligaciones, para que dividir viviendas grandes sea atractivo para la propiedad; tener en cuenta el marco competencial (urbanismo vasco vs. derecho de propiedad estatal).
Parque de vivienda envejecido y accesibilidad	Cerca de 20.000 viviendas (33.000 personas), un 20% del parque, carecen de ascensor; problema de inclusión y calidad de vida, no solo energético.	Priorizar la accesibilidad (ascensores) al mismo nivel que la mejora energética de envolventes; intervención pública decidida y con recursos sobre el parque envejecido, incluidas viviendas pequeñas y mal aisladas de barrios obreros antiguos.
Financiación pública de la vivienda	Falta asumir que la vivienda requiere presupuesto público comparable al del transporte (DBus cuesta 30 M€/año; la vivienda podría costar el doble); necesidad de continuidad política más allá de los cambios de gobierno.	Dotar presupuestariamente la política de vivienda de forma estable; buscar consenso político transversal y duradero.

Espacio público: rapidez, multifuncionalidad y uso compartido	El espacio público permite actuar a corto plazo con gran impacto ciudadano, a diferencia de la vivienda; la normativa también encarece equipamientos de uso único (p. ej. haur-txoko).	Combinar estrategias a corto, medio y largo plazo; compartir usos de espacios/equipamientos públicos según horarios; fomentar diseños multidisciplinares y relacionales; explorar modelos como Benta Berri (planta baja, densidad, convivencia).
Gobernanza, participación y cultura del planeamiento	El plan se percibe tradicionalmente como solución definitiva ("dios plan"), cuando es solo un instrumento; falta implicar a técnicos, políticos y ciudadanía en la adaptación continua; la responsabilidad no es solo de Urbanismo, sino compartida con otros ámbitos (Fomento, equipamientos, etc.).	Trabajar de forma más abierta y transversal entre departamentos y con la ciudadanía; atreverse a diseños más audaces; superar el miedo a intervenir en una ciudad de "calidad clásica".
Densidad y altura	Miedo cultural a la densidad y a los edificios altos por antecedentes negativos.	Replantear ese miedo para que el suelo disponible acoja más vivienda y también dotaciones públicas y espacios de disfrute ciudadano (terrazas habitables, etc.).
Conectividad con barrios y municipios	Ciudad recorrible en 15 minutos, pero con margen de mejora en la conexión con barrios y pueblos periféricos.	Mejorar comunicaciones y conexión con barrios y municipios cercanos para repartir mejor población y oportunidades.
Turismo y vivienda vacacional	El turismo y los pisos turísticos inciden negativamente en el mercado de vivienda.	Abordar el impacto de la vivienda turística dentro de la estrategia integral de vivienda.
Mixtura social e inclusión tipológica	Necesidad de invertir en mixtura social y diversidad tipológica de vivienda para un modelo más inclusivo y equitativo.	Construir y modificar viviendas de todo tipo (tipologías variadas) para favorecer la mixtura social.

Conclusiones para la continuidad del debate

5.

Las presentes conclusiones constituyen una síntesis de las aportaciones realizadas por las personas integrantes del ámbito de Vivienda en Barrios Vivos. Estas se han elaborado a partir de las discusiones mantenidas en los grupos de trabajo constituidos durante la sesión.

En primer lugar, frente a la crisis de la vivienda, el grupo coincide en que el punto de partida es la necesidad de un consenso político real. No se trata de sumar gestiones puntuales, sino de construir una visión de ciudad compartida y sostenida en el tiempo, más allá de la gestión inmediata de cada legislatura. Para ello, se considera imprescindible generar espacios de debate multidisciplinares e híbridos, capaces de integrar distintas miradas y sensibilidades sobre el futuro de Donostia.

Algunas de las personas participantes en la sesión, sí consideran que Donostia tiene problemas de calidad urbana pendientes de resolver, y en ese sentido, se señala una contradicción de fondo, en ocasiones se convocan espacios de participación que buscan dar respuesta a estos retos en la ciudad, pero al mismo tiempo las decisiones reales sobre donde construir vivienda pública tienden a dejar fuera a la ciudadanía, desplazando la construcción hacia barrios como Altza o Bidebieta. Frente a ese riesgo, se defiende un modelo de desarrollo urbano policéntrico, en el que todos los barrios tengan un nivel de calidad equiparable, sin que unos concentren los servicios y oportunidades y otros queden relegados.

15

De otro lado, se reconoce que las limitaciones geográficas y orográficas de Donostia son un condicionante importante, por lo que el gran reto no es tanto crecer hacia fuera como mejorar la ciudad ya construida. Esto exige planes supramunicipales que permitan coordinar objetivos, usos y servicios con los municipios cercanos. Se subraya también que las necesidades de la ciudadanía en los nuevos barrios no deben analizarse solo en clave de su propio policentro, sino que también repercuten en el centro de Donostia, por lo que cualquier estudio urbanístico debe mirar ambas realidades de forma conjunta.

A esto se suma otro diagnóstico compartido. La normativa actual resulta demasiado rígida, hasta el punto de hablar de un cierto “paternalismo normativo”. En relación con esto, se debate el riesgo asociado a la vivienda de alquiler, planteando que su coste no debería recaer únicamente sobre el particular, sino entenderse como una carga social asumida por el conjunto de la ciudadanía, hay quien entiende que la responsabilidad debe seguir siendo de quien obtiene el beneficio económico directo del alquiler.

Se valora también, de forma positiva, potenciar la mixtura de usos, tanto en los espacios públicos como en las edificaciones existentes, apostando por la multifuncionalidad, aunque se reconoce que este objetivo no siempre es sencillo de alcanzar, ya que en ocasiones choca con la propia cultura y hábitos de la ciudadanía.

Se insiste, por otro lado, en que abordar la problemática de la vivienda con garantías exige dar continuidad a las políticas y alcanzar consensos y acuerdos políticos sólidos, ya que se trata de un objetivo que no se resuelve a corto plazo, cuatro años son claramente insuficientes para afrontar este reto con solvencia.

En este sentido, se plantea la necesidad de incorporar fórmulas de flexibilidad en las respuestas a las necesidades habitacionales, adaptables a distintas realidades y momentos. Por último, el grupo propone explorar y profundizar en la posibilidad de limitar los precios en el mercado de la vivienda, y plantea que las ayudas e inversiones públicas, ya sean de origen europeo o local, deben diseñarse con límites claros, de manera que el sector privado no pueda apropiarse del beneficio generado por esa inversión colectiva.

En otras palabras, la inversión pública realizada entre toda la ciudadanía no debe acabar traducéndose en una ganancia de mercado en favor de quien, de forma puntual, resulte beneficiario de la vivienda.

01 /

VIVIENDA EN BARRIOS VIVOS



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIARRA
2040



www.donostia.eus/donostiarra2040