



Hiri plangintza

Planificación urbana



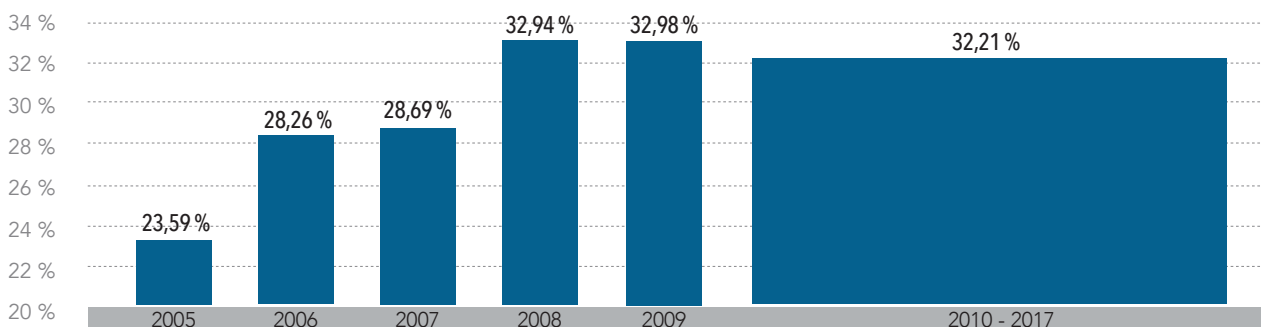
4. Lurzoru hiritartua

“Hiri-lurzoru” eta “lurzoru urbanizagarri exekutatu” gisa sailkatutako lurren baturari deitzen zaio lurzoru hiritartua. Adierazle honek lurzoru hiritartuen ehunekoa adierazten du, udalerriaren azalera osoarekin alderatuta, kontuan izanda lurzoru urbanizagarri exekutatuaren azalera HAPO onartu zenetik metatutako zenbatekoa dela. Bere horretan mantentzea da helburua.

4. Suelo urbanizado

Se considera suelo urbanizado la suma de la superficie de suelo clasificado como “urbano” y de suelo “urbanizable ejecutado”. El indicador recoge el porcentaje de superficie urbanizada en relación con la superficie total del municipio, teniendo en cuenta que la superficie de suelo urbanizable ejecutado es el dato acumulado desde la aprobación del PGOU, siendo la tendencia deseable el mantenimiento.

Hir-lurren azalera Superficie de suelo urbano	(a)= 1.838,6 ha
Lurzoru urbanizagarri exekutatuaren azalera Superficie de suelo urbanizable ejecutado	(b)= 124,4 ha
Azalera osoa Superficie total	(c)= 6.094,3 ha
$\left(\frac{a+b}{c} \right) \cdot 100$	
Lurzoru hiritartuaren ehunekoa: % 32,21 Porcentaje de suelo urbanizado: 32,21 %	



Iturria: Donostiako Udaleko Hirigintza Saila.
Fuente: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián.

2010. urtean lortutako datuak, Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2010eko ekaineko behin betiko onespeneraren ondoriozko azalerari dagozkio. 2017. urtean urbanizatutako lurzoruaren portzentajea ez da aldatzen. 2011. urtetik egindako hirigintza-jardunak jada hiritartutako lurzoruaren egin dira.

Los datos obtenidos en 2010 corresponden a la superficie resultante de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, que tuvo lugar en junio de 2010. En 2017 se mantiene invariable el porcentaje de suelo urbanizado. Las actuaciones urbanísticas desarrolladas desde 2011 se han realizado en suelo ya urbanizado.



5. Lurzoru artifizializatua

Etxebitzak, azpiegiturak edo ekipamenduak eraikitzeke helburuarekin lurzoru kontsumitu edo okupatu izana izendatzeko erabiltzen da lurzoru artifizializatua terminoa. "Artifizializazio" kontzeptuaren barruan, lurzoru iragazgaitza dakarten hainbat ekintza deskribatzen dira. Nolanahi ere, eta oro har, artifizializazioa "lurraren okupazio atzeraezina" kontzeptu teknikoaren baliokide izango litzateke.

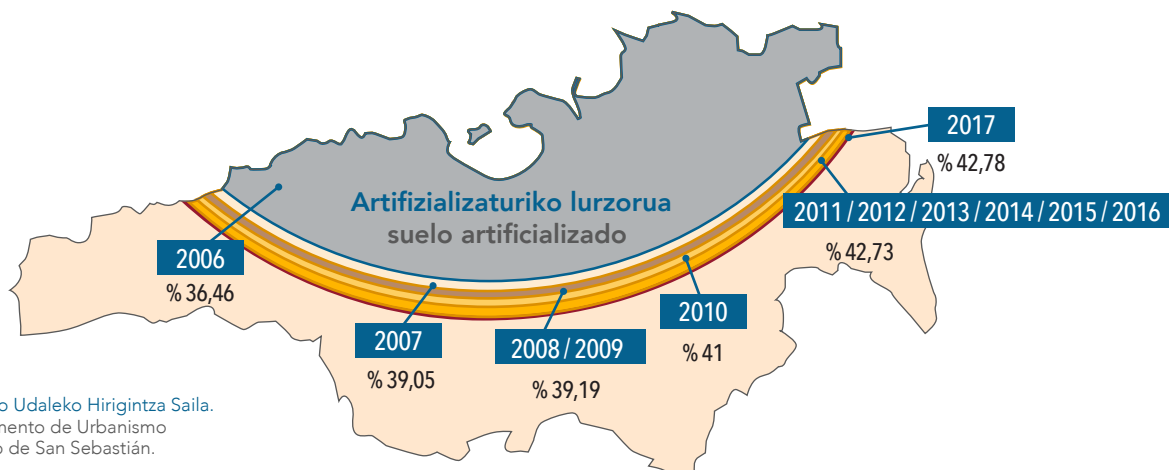
Lurzoru artifizializatuaren barruan honako eremu hauek sartzen dira: hiri-lur guztiak, hiriko parke, nagusiak izan ezik; bide-azpiegiturak eta ekipamendu publiko nahiz pribatuak; industria bereziek hartutako lurzoruak; landa-lurreko baratzeak eta landa-lurreko eraikinak. Joera hori egonkortzea da helburua.

5. Suelo artifizializado

Suelo artifizializado es el término utilizado para designar la acción de consumo o de ocupación de suelo con el fin de construir viviendas, infraestructuras o equipamientos. Bajo el concepto de "artificialización" se describen acciones que llevan implícitas la impermeabilización del suelo. No obstante, en términos generales, artificialización resulta equivalente al concepto técnico de "ocupación irreversible del terreno".

Dentro del concepto de suelo artifizializado se incluye: todo el suelo urbano excluyendo los principales parques urbanos de la ciudad; las infraestructuras viarias y equipamientos públicos y privados; la superficie ocupada por industrias especiales; las huertas en suelo rústico, y las edificaciones en suelo rústico. La tendencia deseable es la estabilización.

Lurzoru artifizializatua Suelo artifizializado	(a)= 2.607,2 ha	Azalera osoa Superficie total	(b)= 6.094,3 ha
$\left(\frac{a}{b}\right) \cdot 100$			
Lurzoru artifizializatuaren ehunekoak: % 42,78		Porcentaje de suelo artifizializado: 42,78 %	



Iturria: Donostiako Udaleko Hirigintza Saila.
Fuente: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián.

2010. urtean eskuratutako datuak, Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2010eko ekaineko behin betiko onespenean jasotako eta artifizial bihurtutako lurzoruari zegozkion. 2011. urteko igoera —Zubietako Eskuzaitzetako hirigintza garapenak azaltzen du igoera hori—, eta 2017. urteko igoera —Arbaizenean egindakoa—, artifizial bihurtutako lurzoruak udalerraren guztizko azaleraren % 42,78 hartzen du.

Los datos obtenidos en 2010 correspondían al suelo artifizializado reflejado en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en junio de 2010. Tras los incrementos de 2011, derivado del desarrollo urbanístico de Eskuzaitzeta en Zubieta, y 2017, por la actuación en Arbaizenea, el suelo artifizializado representa el 42,78 % de la superficie total del término municipal.



6. etxebizitzetarako lurzorua erabilera-intentsitatea

Etxebizitzetarako lurzoruko hektarea bakoitzean zenbat biztanle bizi diren adierazten du adierazle honek.

Biztanle kopurua etxebizitzetarako lurzoruan Nº de habitantes en suelo residencial	(a)= 182.632
Etxebizitzetarako lurzorua azalera Superficie de suelo residencial	(b)= 1.356,80 ha
$\frac{a}{b}$	
Etxebizitzetarako lurzorua erabilera-intentsitatea: 134,60 biztanle/ha	Intensidad de uso de suelo residencial: 134,60 habitantes/ha

Iraunkortasun-terminoetan, 160 eta 400 biztanle arteko dentsitatea —hektarea bakoitzeko— onargarritzat joz gero, hiriaren etxebizitzetarako lurzorua erabilera-intentsitatea baxua dela esan genezake; halere, lortutako batez bestekoan ez da islatzen auzo bakoitzean dentsitatea desberdina dela.

Iturria: Donostiako Udaleko Hirigintza Saila.

6. Intensidad de uso del suelo residencial

Este indicador refleja cuál es el número de habitantes por hectárea en suelo residencial.

Considerando como un escenario aceptable en términos de sostenibilidad una horquilla de entre 160 y 400 habitantes por hectárea, la intensidad de uso del suelo residencial en la ciudad se puede considerar baja, aunque la media obtenida no refleja la diversidad de densidades existentes en los diferentes barrios de la ciudad.

Fuente: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián.



7. Hiri Trinkotasuna

Hiri-trinkotasunaren indizeak bizitegi-lurzoru hiritartuko etxebizitza kopuruaren eta bizitegi-lurzoru hiritartu osoaren arteko aldea adierazten du. Eraikuntza - eraginkortasunaren ideia antzeko zerbait da, lurzorua kontsumoarekin alderatuta.

Ezaugarri orografiko eta morfologikoek, besteak beste, hiriaren egitura mugatzen dutela kontuan hartuta, 60 eta 150 etxebizitza arteko dentsitatea —hektarea bakoitzeko— har liteke hiri-eredutzat. Donostiaren kasuan, etxebizitzaren dentsitateari dagokionez, gutxieneko helburua hektareako 80 etxebizitza lortzea izando litzateke.

**Hiri-trinkotasunaren indizea:
63,97 etxebizitza/ha**

**Índice de compacidad urbana:
63,97 viviendas/ha**

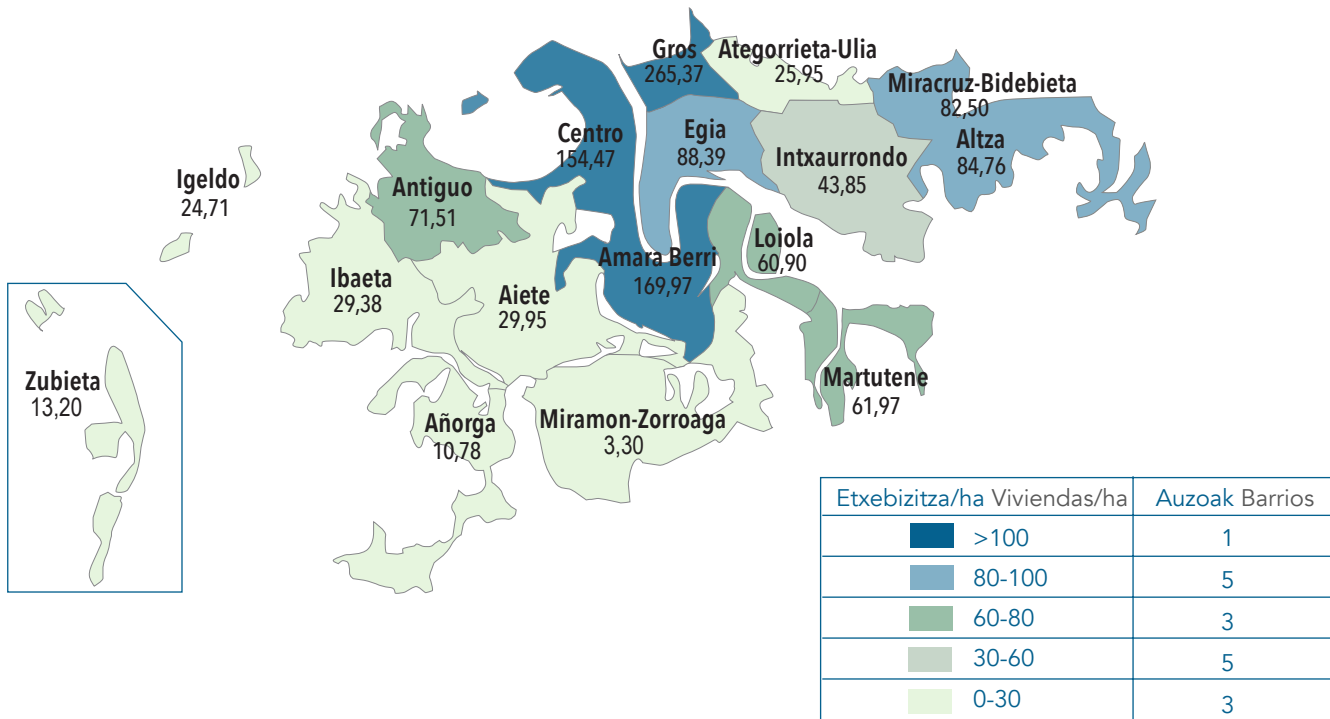
Oro har, hiria oso trinkoa ez dela islatzen du lortutako batez besteko horrek. Halere, datuak auzo auzo beharko lirarteke, eta bakoitzaren historia-, gizarte eta geografia-ezaugarriak ere hartu beharko lirarteke kontuan.

7. Compacidad Urbana

El índice de compacidad urbana muestra la relación entre el número de viviendas en suelo urbanizado residencial y la superficie total de suelo urbanizado residencial del municipio. Es una aproximación a la idea de eficiencia edificatoria con relación al consumo de suelo.

Teniendo en cuenta que las características orográficas y morfológicas vienen determinando, entre otras cuestiones, el tejido urbano de la ciudad, un rango que oscile entre 60 y 150 viviendas por hectárea puede ser un referente de modelo urbano. En el caso de San Sebastián, un objetivo mínimo de densidad de vivienda sería alcanzar las 80 viviendas por hectárea.

La media obtenida refleja una ciudad, en general, poco compacta, si bien conviene analizar el dato barrio a barrio y tener en cuenta las diferentes características históricas, sociales y geográficas de cada uno de ellos.



Iturria: Donostiako Udaleko Hirigintza Saila.
Fuente: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián.

Hiria trinkoa da Erdialdean eta auzo finkatu eta lauetan, Grosen eta Amaran, adibidez. Egia, Altza eta Bidebieta dentsitate trinkoko auzoak dira, hektareako 80 etxebizitza baino gehiago bait dituzte, eta baita Antigo ere, non hektareako 71 etxebizitza daude. Hiriaren gainerako auzoak ez dira oso trinkoak, horien orografia konplexua dela eta. Auzo batzuk, funtsean, bizitegi-auzoak dira, Gros esate baterako. Beste auzo batzuetan, ordea, beste erabilera batzuetarako lurak ere badaude –industriarako edo beste erabilera batzuetarako–, eta horrek auzo horietako dentsitatea murrizten du.

Oso trinkoak ez diren hiri-inguruko auzoetan trinkotasun baxuko etxebizitzak egitearen ondorioz, gunen horietako hiri-trinkotasuna ere baxua da; gainera, auzo horietako urbanizazioa bide-zerbitzu eta azpiegiturak eginez garatu da.

La ciudad es compacta en la zona Centro y en los barrios consolidados y llanos como Gros y Amara. Otras zonas que presentan, según la distribución de barrios, densidades urbanas compactas, son los barrios de Egia, Altza y Bidebieta que superan las 80 viviendas/ha, o el Antigo, cuya densidad de viviendas alcanza las 71 viviendas/ha. El resto de la ciudad es poco compacta, incidiendo en ello la complejidad de la orografía urbana de la ciudad. Se debe tener en cuenta que existen barrios básicamente residenciales, como Gros, y otros barrios, en los que además del suelo residencial, existen suelos con otros usos, como uso industrial, terciario, etc., lo que incide en la baja densidad de los mismos.

En los barrios periféricos poco compactos, la ejecución de viviendas de baja densidad sigue incidiendo en la baja capacidad urbana de estas zonas, en las que, además, su urbanización ha seguido desarrollándose para acoger servicios e infraestructuras viarias.

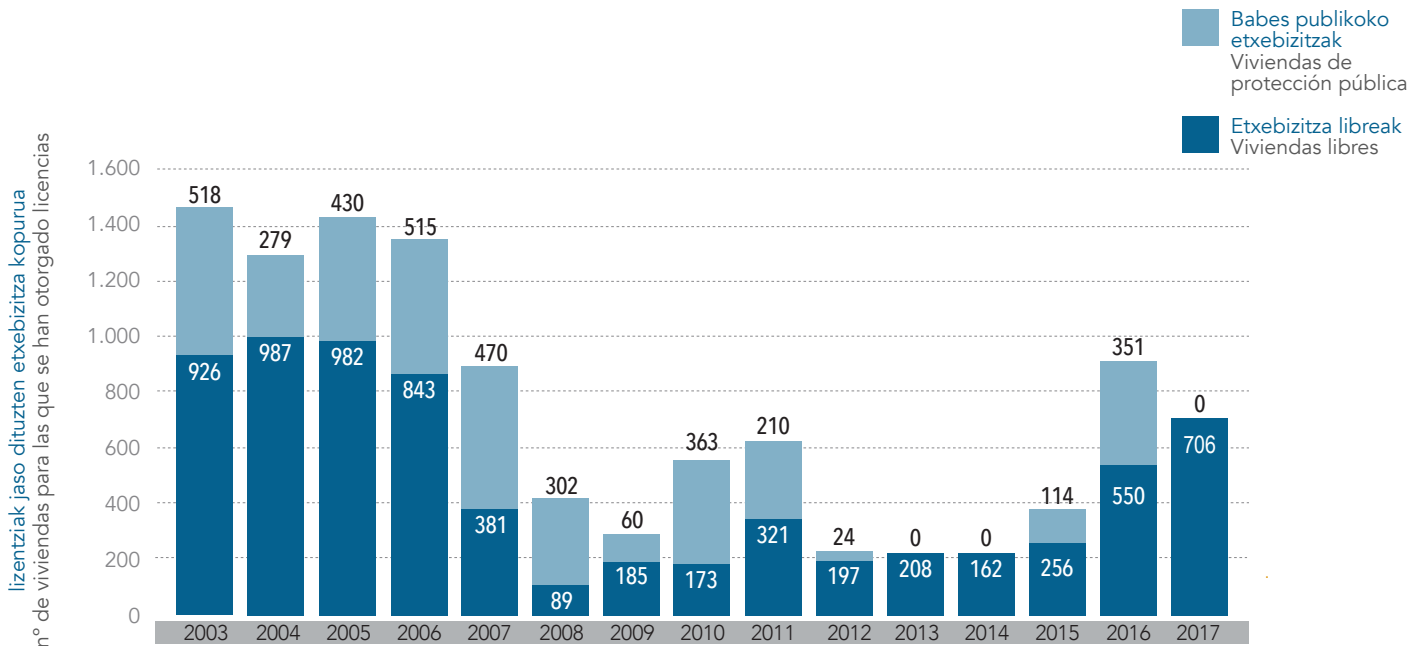


8. Eraikuntza-lizentziak jaso dituzten etxebizitzak

Adierazle honek eraikuntza-lizentzia jaso duten etxebizitza-kopuruaren bilakaera islatzen du, babes publikoko etxebizitzak eta etxebizitza libreak aintzat hartuta.

8. Viviendas para las que se han otorgado licencias de construcción

Este indicador refleja la evolución en el número viviendas para las que se han otorgado licencias de construcción, teniendo en cuenta las viviendas de protección pública y las viviendas libres.



Iturria: Donostiako Udaleko Hirigintza Saila.
Fuente: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián.

2007az geroztik eraikuntza-lizentzia jaso duten etxebizitza kopurua –babes publikokoak zein askeak– asko jaitsi da. 2009an urte horietako mailarik baxuenera iritsi zen, eta urte horretan, lizentzia kopurua 2006an emandakoen laurdena baino gutxiagokoa izan zen. 2010ean lizentzia kopuruak aurreko bi urteekin alderatuta gora egin bazuen ere, eta 2011n egoera horri eutsi arren, 2012tik aurrera lizentzia kopurua jaitsi egiten da berrit, 2014. urtean 12 azken urteetako daturik baxuena lortuaz. 2015. eta 2016. urteetako igoeren ondoren, 2017. urtean etxebizitza askeak egiteko eraikuntza-lizentzia kopuruak gora egiten du (% 28), babestutako etxebizitzak egiteko eraikuntza-lizentziarik ez da eman. 2017. urtean 706 eraikuntza-lizentzia eman dira; gehienak, hurrengo auzoetan: Txomin-enea (122 lizentzia), Pagola (95 lizentzia), Aiete (95 lizentzia), Amara Berri (80 lizentzia) eta San Bartolome (70 lizentzia).

2017. urtean, eraikuntza-lizentziak jaso dituzten etxebizitza askeen % 11 erabilera-aldaketetatik eta aurretik badiren etxebizitzaren bereizketarengatik sortutako etxebizitza berriak dira.

A partir de 2007, el número de viviendas –tanto de protección pública como libres– para las que se han otorgado licencias de construcción disminuyó notablemente, alcanzando el nivel más bajo de esos años en 2009, año en el que el número de licencias supuso menos de un cuarto de las otorgadas en 2006. Si bien en 2010 el número de licencias se incrementó respecto a los dos años anteriores, circunstancia que se mantuvo en 2011, a partir de 2012 vuelve a reducirse el número de licencias otorgadas, obteniéndose en 2014 el dato más bajo de los últimos 12 años. Tras el incremento de 2015 y 2016, en 2017 aumenta el número de licencias otorgadas para viviendas libres (un 28 %), mientras que no se ha otorgado ninguna licencia para la construcción de viviendas protegidas. De las 706 licencias de obra otorgadas en 2017, las zonas en las que mayor número de licencias se ha otorgado han sido Txomin-enea (122 licencias), Pagola (95 licencias), Aiete (95 licencias), Amara Berri (80 licencias) y San Bartolomé (70 licencias).

En 2017, el 11 % de las viviendas libres para las que se han otorgado licencias de construcción corresponde a viviendas nuevas derivadas por cambios de uso y por segregación de viviendas preexistentes.



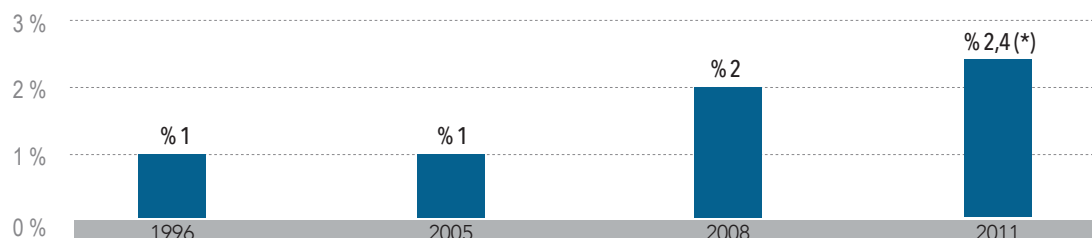
9. Potentzialki kutsatuta dauden lurzorua

Adierazle honek potentzialki kutsatuta dagoen lurzoruaren eta hiriaren azalera osoaren arteko aldea adierazten du. Kutsatutako lurzorutzat hartzen ditugu, gizakiaren eraginez, ezaugarri kimikoak aldatuta dituzten lurzorua (erreferentzialioak gainditzen dituzten substantzia kimikoen kontzentrazioak). Lurzoru horiei ezin zaie gaur egungo edo aurreikusitako erabilera eman, arrisku onartezina izango bailitzateke pertsonen osasunarentzat eta ekosistementzat. Beheranzko joera lortzea da helburua.

9. Suelos potencialmente contaminados

Este indicador muestra la relación entre la superficie de suelo potencialmente contaminado y la superficie total de la ciudad, entendiéndose como suelo contaminado aquel que presenta alteración de sus características químicas (concentraciones de sustancias químicas que superan los valores de referencia), causada por el ser humano, que lo hacen incompatible con el uso actual o previsto para ese suelo, porque supone un riesgo inaceptable para la salud de las personas, o para los ecosistemas. La tendencia deseable es la disminución.

Potentzialki kutsatuta dagoen lurzorua Superficie de suelo potencialmente contaminado	(a)= 147,33 ha	Azalera osoa Superficie total	(b)= 6.094,3 ha
$(\frac{a}{b}) \cdot 100$			
Potentzialki kutsatuta dauden lurzoruen tasa: % 2,4		Superficie de suelo potencialmente contaminado: 2,4 %	



(*) Behin-behineko datuak.
(*) Datos provisionales.

Iturria: IHOBE-Ingurumenaren Kudeaketarako Sozietate Publikoa.
Fuente: IHOBE-Sociedad Pública de Gestión Ambiental.

1996. urtean eta 2005.era arte, 77,9 ha-tan ezarrita zegoen kutsatuta egon zitekeen lurzoruaren azalera. 2008.ean, EAEn kutsatuta egon litezkeen lurzoruen inbentario berria egin ondoren, Donostian erregistratutako azalera, 697 kokalekuri zegokiena, 117,24 ha-koa izan zen, hau da, aurreko kopuruaren bikoitza eta udalerraren azaleraren % 2.

Inbentarioaren eguneratzearen zirriborroaren behin-behineko datuen arabera, kutsatuta egon litezkeen 370 kokaleku daude, azalera 147,33 ha izanik, % 26 igo delarik 2008. urteko inbentarioarekin alderatuta. Behin-behineko datuak, 2011 urtekoak, kutsatuta egon litezkeen lurzoruen azalera 30 ha gehiago dira, udalerraren azaleraren % 2,4. Kokaleku gutxiago daude zenbait lur zatiren taldekatzea dela eta.

En 1996 y hasta 2005, la superficie de suelos potencialmente contaminados estaba establecida en 77,9 ha. En 2008, tras la realización de un nuevo inventario de los suelos potencialmente contaminados en la CAPV, la superficie registrada en San Sebastián, correspondiente a 697 emplazamientos, fue de 117,24 ha, doblando la cifra anterior y alcanzando el 2 % de la superficie municipal.

Los datos provisionales del borrador de la actualización del inventario computan 370 emplazamientos con una superficie potencialmente contaminada de 147,33 ha, un incremento del 26 % respecto al inventario de 2008. Los datos provisionales, referidos a 2011, representan un incremento de 30 ha en la superficie de suelos potencialmente contaminados, suponiendo el 2,4 % de la superficie municipal. Se contabiliza un menor número de emplazamientos debido al reagrupamiento realizado con algunas parcelas.



10. Kutsatutako lurzorua: ikertutakoak eta erabiltzeko izendatutakoak

a Ikertutako lurzorua. Ikertutako lurzoruen urteko bariazio-tasa: egiazko kutsadura ezagutzeko ikertu diren eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen urteko bariazio-tasa erakusten du adierazle horrek; goranzko joera lortzea da helburua.

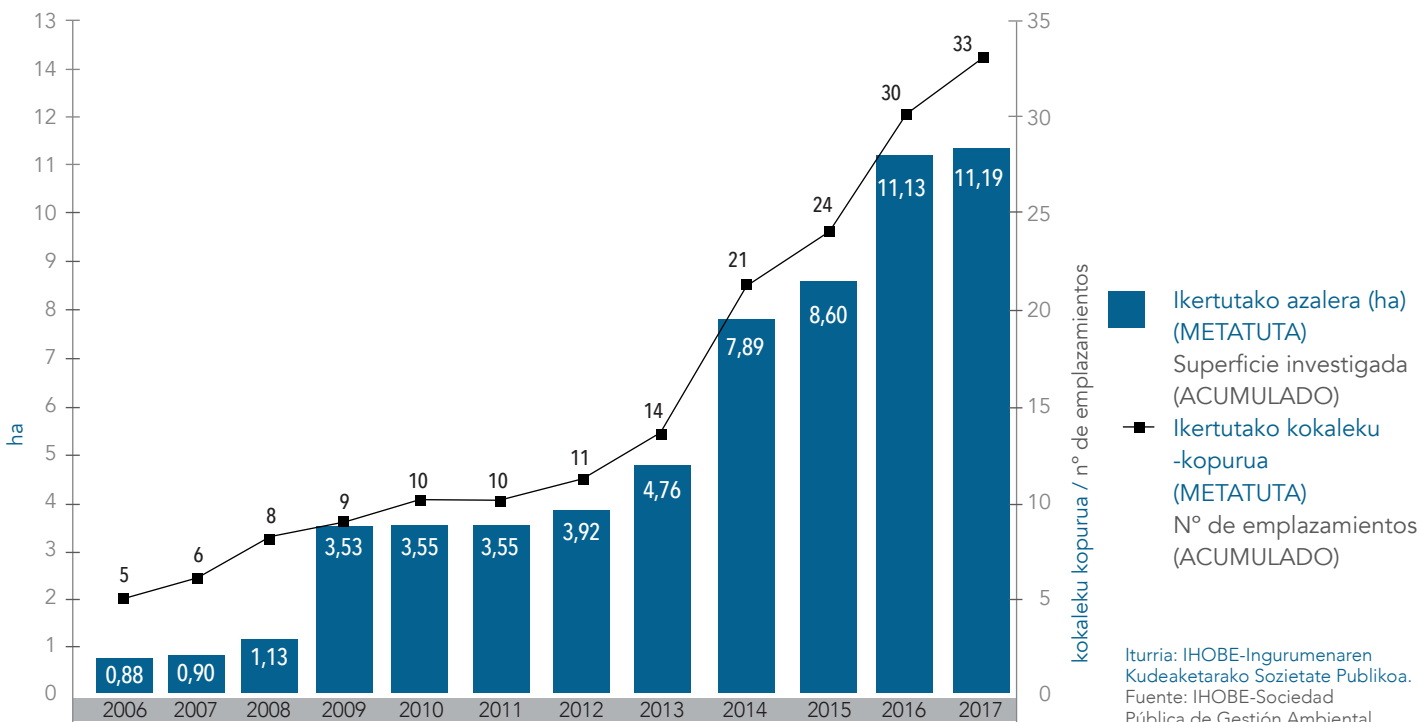
Ikertutako lurzorutzat jotzen da, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko EAEko 1/2005 Legearen arabera lurzorua kalitatea deklaratzeko prozedura hasita, egiaztatutako erakunde batek lurzorua kalitateari buruzko azterlana egin duenean.

10. Suelos contaminados: investigados y puestos en uso

a Suelos investigados. Tasa de variación anual de suelos investigados: Este indicador refleja la tasa de variación anual en la superficie de los suelos potencialmente contaminados que han sido investigados para conocer su contaminación real, siendo la tendencia deseable el aumento.

Se considera suelo investigado aquel para el que, habiéndose iniciado el procedimiento para declarar la calidad del suelo de acuerdo a la Ley 1/2005 de la CAPV, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha elaborado un estudio de la calidad del suelo realizado por una entidad acreditada.

2017 ikertutako azalera Superficie investigada 2017	(a)	2016 ikertutako azalera Superficie investigada 2016	(b)
$\frac{(a-b)}{b} \cdot 100$			
Urteko bariazio tasa: % 0,5		Tasa de variación anual: 0,5 %	



Ikertutako azalera eta kokaleku-kopuruak gora egin dute 2006. urteaz geroztik. Ikertutako azalera dagokionez, 2008 eta 2009 bitartean eman zen gorakadarik handiena, eta 2010. urtean 3,55 ha-ko azalera iritsi zen ikertutako hamar kokalekutan. 2011. urtean egoera berdinean mantendu zen eta 2012. urtetik aurrera areagotu egin zen pixkanaka. 2017. urtean, hiru kokaleku ikertu dira, guztira 0,05 hektareako azalera dutena, 2016. urtearekin alderatuta, ikertutako azalera % 0,5 gora egin duelarik.

La superficie y el número de emplazamientos investigados se ha ido incrementando desde 2006. Un aumento notable, en lo que respecta a la superficie investigada, se produjo entre 2008 y 2009, alcanzando en 2010 una superficie de 3,55 ha en diez emplazamientos investigados, situación que se mantuvo en 2011 y fue incrementándose paulatinamente a partir de 2012. En 2017 se han investigado tres emplazamientos con una superficie total de 0,05 ha, lo que representa un incremento en la superficie investigada de un 0,5 % respecto a 2016.



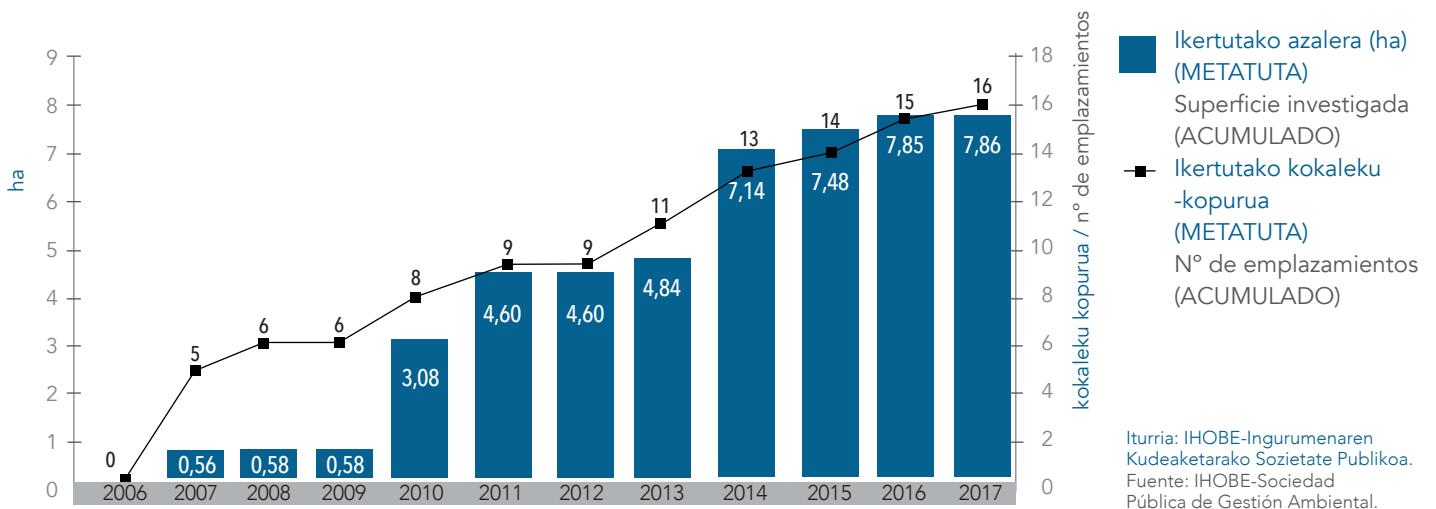
b Erabiltzeko izendatutako lurzoruak. Erabiltzeko izendatutako lurzoruen urteko bariazio-tasa: erabiltzeko izendatutako lurzoruen urteko bariazio-tasa erakusten du adierazle horrek; goranzko joera lortzea da helburua.

Erabiltzeko izendatutako lurzorutzat jotzen da, kutsatuta egon daitekeen lurzoria izanda, ikertu ondoren, aginte eskudunak duen edo izango duen erabilerarako gai izendatzen duenean.

b Suelos puestos en uso. Tasa de variación anual de suelos puestos en uso: Este indicador refleja la tasa de variación anual en la superficie de los suelos puestos en uso, siendo la tendencia deseable el aumento.

Se considera suelo puesto en uso aquel suelo potencialmente contaminado que, habiendo sido investigado, ha sido posteriormente declarado por la autoridad competente apto para el uso al que esté o vaya a estar destinado ese suelo.

2017 erabiltzeko izendatutako azalera Superficie puesta en uso 2017	(a)	2016 erabiltzeko izendatutako azalera Superficie puesta en uso 2016	(b)
$\frac{(a-b)}{b} \cdot 100$			
Urteko bariazio-tasa: % 0,13		Tasa de variación anual: 0,13 %	



2007tik aurrera eta 2009ra arte, ia maila berberetan mantendu dira erabiltzeko izendatutako kokalekuen azalera eta kopurua. 2010. urtean, elkarren artean 2,5 ha zuten bi kokaleku izendatu ziren erabiltzeko gai. 2011. urtean, kokaleku bakarra izendatu zen erabiltzeko gai, 5 urte horietan erabiltzeko gai izendatutako azalera 4,60 ha-ra iritsi delarik. 2012. urtean, egoera berdinean mantendu zen eta 2013. eta 2014. urteetan, 2 kokaleku izendatu ziren urte bakoitzean. 2017. urtean, 2015 eta 2016ean bezalaxe, kokaleku bakarra izendatu da erabiltzeko gai, 0,01 hektareako azalera duena, ikeritutako azalera % 0,13 gora egin duelarik 2016. urtearekin alderatuta.

A partir de 2007 y hasta 2009, la superficie y el número de emplazamientos puestos en uso se ha mantenido prácticamente en los mismos niveles. En 2010, se declararon como aptos para su uso dos emplazamientos que sumaban 2,5 ha, mientras que en 2011 se declaró apto para su uso un único emplazamiento, alcanzando las 4,60 ha de superficie declarada apta para su uso en esos 5 años. Tras 2012, año en el cual no varió la situación, tanto en 2013 como en 2014 se declararon aptos para su uso 2 emplazamientos. En 2017, al igual que en 2015 y 2016, ha sido declarado apto para su uso un único emplazamiento, con una superficie de 0,01 ha, lo que ha supuesto un incremento del 0,13 % respecto a 2016 en la superficie puesta en uso.



UDAL ETXEBIZITZA PLANA

Donostiako Udaleko Etxebizitza Erakunde Publikoa-Etxegintzak Udal Etxebizitza Plana lantzen dihardu. Prozesu horretan, 2018ko martxoan, "Diagnostiko Txostena eta Hasi-erako Estrategia Proposamena" aurkeztu du. Dokumentu hori osatuz joango da, partaidetza-prozesu baten bitartez.

Gauza jakina da, etxebizitza, herritarren kezkarik nagusienetakoa dela, are gehiago Donostia bezalako hiri batean, non etxebizitzaren prezio altuen ondorioz herritar askok ezin duten etxebizitza duin bat prezio egokian erosi. Plan honek, hirian, etxebizitza-politikarako ikuspegi zabalagoa proposatzen du, jada etxebizitza baten jabe direnek etxebizitza hori gaur egungo premietara egokitzen ez delako jasaten dituzten arazoak ere kontuan hartuz.

Diagnostikoak lehentasuneko hainbat arreta-premia antzeman ditu udalerrian; hona hemen laburturik:

1. Prezioek gora egin izanaren ondorioz, etxebizitza bat eskuratzeko arazo larria dago. Kontuan izan behar dugu Donostiak dituela EAE-ko batezbesteko preziorik altuenak, eta prezioak gehien igo diren aldietan diferentziak are handiagoak izan dira (2006., 2011. eta 2017. urteetan). Izan ere, azkeneko 3 urteetan, etxebizitzaren prezioa, EAE-n % 0,83 garestitu da, % 4,55 Gipuzkoan eta % 18,78 Donostian. Etxebizitzaren prezioak, Donostian, hazteko joera dauka 2015. urte amaieraz geroztik.
2. Etxebizitza askotan irisgarritasun-arazo larria dago, bertan bizi direnak zahartu ahala areagotzen dena. Adibidez, 1.623 eraikin kolektibotan ez dute igogailurik (eraikin guztien % 17,1); eraikin horietan 29.045 bizilagun bizi dira (hiriko bizilagun guztien % 15,6).
3. Babes Publikoko Etxebizitzetarako lurzorua oso garapen zaila duten esparruetan aurkitzen da.
4. Parke eraikia gutxi erabilia dago, argi eta garbi. Bizilagun bakarra edo bi dituzten etxebizitza handi asko antzeman dira. Datuen arabera 16.089 pertsona bizi dira 75 m²/biz.-tik gorako etxeetan (biztanle guztien % 8,6), 13.387 etxebizitzatan banaturik (etxebizitza guztien % 17,4). 75 m²/biz. kopurua jarri ohi da muga moduan, familia baten premia-erantzat azalera neurrigabetzat jotzeko.
5. Etxe batean pertsona gutxiago bizitzeak etxebizitza txikiagoen premia sortzen du; 2017an, Donostiako etxebizitzaren batezbestekoa 2,4 pertsonakoa zen, eta, aldiz, 2011n, 2,8koa. Donostian pertsona bakarra bizi den 23.437 etxebizitza daude (hiriko etxeen % 30,4) eta bi pertsona bizi diren 22.967 etxebizitza (totalaren % 29,8). Horrela, oro har, pertsona bakarrak eta bi pertsonaz osatutako etxebizitzak % 60,2 dira.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La Entidad Pública de Vivienda del Ayuntamiento de San Sebastián -Donostiako Etxegintza viene trabajando en la elaboración del Plan Municipal de Vivienda. En este proceso, en marzo de 2018 se ha presentado un "Informe diagnóstico y propuesta inicial de estrategia". Se trata de un primer documento que se irá enriqueciendo posteriormente mediante un proceso participativo.

Como es sabido, la vivienda constituye una de las principales preocupaciones de cualquier persona, especialmente en una ciudad como San Sebastián, donde los altos precios impiden a muchas personas acceder a una vivienda digna a un precio adecuado. El Plan propone una visión ampliada para la política de vivienda en la ciudad, teniendo en cuenta también los problemas de las personas que, siendo ya propietarias de una vivienda, esta no se adecua a sus necesidades actuales.

El diagnóstico realizado ha detectado varias necesidades prioritarias de atención en el municipio, que se resumen en los siguientes enunciados:

1. Existe un grave problema de acceso a la vivienda motivado por el alza de los precios. Hay que tener en cuenta que San Sebastián se caracteriza por mantener precios medios más elevados que el resto de la CAPV, con diferencias aún más acusadas en los periodos en los que más han crecido los precios (años 2006, 2011 y 2017). De hecho, en los últimos 3 años, el precio de la vivienda se ha encarecido un 0,83 % en la CAPV, 4,55 % en Gipuzkoa y 18,78 % en San Sebastián. El precio de la vivienda en la ciudad presenta una tendencia creciente desde finales del año 2015.
2. Existe un grave problema de accesibilidad en cantidad de viviendas, que se acentúa con el envejecimiento de las personas que habitan en ellas. Por ejemplo, existen 1.623 portales en edificios colectivos que no cuentan con ascensor (17,1 % del total), en los que viven 29.045 habitantes (15,6 % del total de los habitantes de la ciudad).
3. La disponibilidad de suelo para Vivienda Pública Protegida se encuentra en nuevos ámbitos de desarrollo de muy difícil ejecución.
4. El parque de viviendas existente está claramente infrutilizado. Se ha detectado un importante número de viviendas de gran tamaño ocupadas por una o dos personas. Hay que tener en cuenta que un total de 16.089 habitantes (8,6 % del total de habitantes) repartidos en 13.387 viviendas (17,4 % del total de viviendas) que disponen de una superficie por habitante superior a 75m² (cifra que suele establecerse como límite para considerar que la superficie resulta desproporcionada para la necesidad familiar).



6. Etxebizitza baten jabe diren pertsona askok arazo larriak dituzte etxebizitza horiek euren premietara egokitzen ez direlako, adineko pertsonen kasuan bereziki.

Diagnosi hau kontuan hartuta, datozen urteotan, etxebizitza-alorrean, Donostiak izango dituen erronka nagusiak bi printzipiotan oinarritzen dira: hiri-birgaikuntza eta alokairuaren sustapena. Beraz, Udal Etxebizitza Planak hiru erronka nagusiri erantzun nahi die: adineko pertsonen irisgarritasun-arazoak konpontzea, pertsonen bizitza-ibilbidean zehar irtenbideak emateko logela-aukerak eskaintzea eta etxebizitza-parkea gutxiegi erabiltzeak eragindako arazoak konpontzea.

Erronka handi horiei erantzuteko, jarraitu beharreko estrategiak hiru ekintza-lerro zehazten ditu:

- Birgaitzea sustatzea: irisgarritasuna hobetzeko igogailuen instalazioa sustatuz eta etxebizitzaren banaketa bultzatuz etxebizitzak gutxiegi erabiltzea eta horrek dakartzan arazoak ekiditeko helburuarekin.
- Ekintza berriak garatzea: adineko pertsonen eta gazteen zuzendutako zuzkidura-bizitokiak eta beste hirigintza-proposamen batzuk bultzatuz, adibidez, babestutako etxebizitza era ezberdinak sustatzea, beste eskatzaile mota batzuei erantzuna emateko.
- Pertsonen bizitza-ibilbideak erraztea: etxebizitzaren trukea erraztuz eta alokatzeko poltsak sustatuz; poltsa horrek, neurri batean, trukatzeko horiek ere erraztuko ditu.

Aurkeztutako dokumentua 2018an zehar egingo den partaidetza-prozesu batekin osatuko da; prozesu horretan eragile ezberdinek eta herritarrek oro har hartuko dute parte, dokumentua aberastuz eta ekarpenak eginez.

Informazio gehiago:

Udal Etxebizitza Plana: Diagnostiko Txostena eta hasierako estrategia proposamena

5. La disminución del número de personas por hogar genera una necesidad de viviendas más pequeñas, si se tiene en cuenta que el tamaño medio del hogar en San Sebastián es de 2,4 personas por hogar en 2017, mientras que era del 2,8 en 2001. En San Sebastián hay un total de 23.437 hogares en los que reside una sola persona (30,4 % del total de los hogares de la ciudad) y 22.967 hogares de dos personas (29,8 % del total). Así, en conjunto, los hogares mono y biparentales constituyen el 60,2 % de los hogares donostiarros.

6. Muchas personas con vivienda en propiedad sufren graves problemas de falta de adecuación a sus necesidades, especialmente las personas mayores.

Con este diagnóstico, los principales retos de la ciudad en materia de vivienda para los próximos años se basan en dos principios: la rehabilitación urbana y el fomento del alquiler. Por lo tanto, el Plan Municipal de Vivienda trata de dar respuesta a tres grandes retos: solucionar los problemas de accesibilidad de las personas mayores, ofrecer alternativas habitacionales para dar solución a las personas a lo largo de su itinerario vital y solucionar los problemas derivados de la infrutilización del parque de viviendas.

Con el fin de dar respuesta a estos grandes retos, la estrategia a seguir dibuja tres líneas de actuación:

- El fomento de la rehabilitación, mejorando la accesibilidad mediante el fomento de la instalación de ascensores y favoreciendo la división de viviendas con el fin de evitar la infrutilización de las viviendas existentes y los problemas que ello ocasiona
- El desarrollo de nuevas actuaciones, impulsando el desarrollo de alojamientos dotacionales destinados a personas mayores y jóvenes, u otras propuestas urbanísticas como la promoción de diferentes modalidades de vivienda protegida para dar respuesta a otros perfiles de demandantes.
- Favorecer los itinerarios vitales de las personas, facilitando los intercambios de viviendas e impulsando la bolsa de alquiler que, de alguna manera, contribuirá también a favorecer estos intercambios.

El documento presentado será sometido a un proceso participativo a lo largo de 2018 en el que los diferentes agentes y la ciudadanía en general podrán enriquecerlo y realizar aportaciones.

Más información:

Plan Municipal de Vivienda: Informe diagnóstico y propuesta inicial de estrategia