

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

Abril 2019



DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN  
Etxegintza  
Vivienda

<b>PARTE A - DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN .....</b>	<b>13</b>
1. INTRODUCCIÓN .....	14
2. CONTEXTO NORMATIVO .....	15
2.1. MARCO NORMATIVO .....	15
2.2. PROGRAMAS DE AYUDAS A LA VIVIENDA .....	18
2.3. NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO .....	18
2.4. EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO 2018-2020 .....	20
3. ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO .....	23
3.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN .....	23
3.2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN .....	24
3.3. ANÁLISIS DESDE UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO .....	32
3.4. ANÁLISIS DE LOS COLECTIVOS VULNERABLES .....	42
3.5. CUANTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES .....	44
4. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA .....	48
4.1. LAS NECESIDADES DE VIVIENDA .....	48
4.2. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ETXEBIDE .....	50
4.3. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN DONOSTIAKO ETXEGINTZA .....	54
4.4. DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA .....	58
5. EL PARQUE DE VIVIENDAS Y SU CARACTERIZACIÓN .....	60
5.1. EL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN EL CATASTRO .....	60
5.2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS .....	64
5.3. EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER .....	65
5.4. LA VIVIENDA VACÍA .....	66
5.5. EL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS .....	70
6. LA INFRAUTILIZACIÓN Y LA FALTA DE ACCESIBILIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS <sup>79</sup> .....	79
6.1. LA INFRAUTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS .....	79
6.2. LA ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS .....	83
7. LA OFERTA DE VIVIENDA .....	85
7.1. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS .....	85
7.2. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS .....	89
7.3. EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS DE ALQUILER .....	99
7.4. LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS .....	103
7.5. ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS .....	110
7.6. PREVISIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO .....	114
8. LA ACTIVIDAD DE DONOSTIAKO ETXEGINTZA .....	122
8.1. LA GESTIÓN DEL PARQUE EN ALQUILER .....	122
8.2. LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN .....	123
9. RESUMEN Y CONCLUSIONES .....	125
9.1. PRINCIPALES CONCLUSIONES .....	125

<b>PARTE B - PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA .....</b>	<b>126</b>
1. INTRODUCCIÓN .....	127
2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES.....	132
3. ESTRATEGIA GENERAL DEL PLAN.....	133
4. EJE 1: ORIENTAR LOS RECURSOS DEL SISTEMA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN ALQUILER HACIA LOS COLECTIVOS EN ESPECIAL SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL .....	137
4.1. LÍNEA 1.1.: REVISAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE BAREMACIÓN, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO .....	138
4.2. LÍNEA 1.2.: REFORZAR LA VERTIENTE SOCIAL EN LA GESTIÓN DEL PARQUE EN ALQUILER.....	138
5. EJE 2: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA A LOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS INCREMENTANDO LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER A RENTAS ASEQUIIBLES.....	140
5.1. LÍNEA 2.1.: IMPULSAR LA BOLSA DE ALQUILER .....	141
5.2. LÍNEA 2.2.: IMPULSAR LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	142
5.3. LÍNEA 2.3.: PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, PREFERENTEMENTE EN RÉGIMEN DE ALQUILER .....	143
6. EJE 3: FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS MEJORANDO LA HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS <sup>144</sup>	144
6.1. LÍNEA 3.1.: FAVORECER LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS Y VIVIENDAS, FOCALIZANDO LAS ACTUACIONES EN LOS BARRIOS Y COLECTIVOS MÁS VULNERABLES .....	145
6.2. LÍNEA 3.2.: IMPULSAR LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	147
6.3. LÍNEA 3.3.: FAVORECER LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS.....	149
6.4. LÍNEA 3.4.: ESTABLECER MEDIDAS DE CONTROL PARA UNA ADECUADA APLICACIÓN DE LAS AYUDAS .....	151
7. EJE 4: ATENDER A LAS NECESIDADES CAMBIANTES DE LAS PERSONAS Y FAVORECER LOS ITINERARIOS VITALES.....	152
7.1. LÍNEA 4.1: FACILITAR LOS INTERCAMBIOS DE VIVIENDAS .....	153
7.2. LÍNEA 4.2: APOYAR INICIATIVAS DE VIVIENDAS COLABORATIVAS (COHOUSING).....	154
7.3. LÍNEA 3.3: IMPULSAR UN PROGRAMA DE VIVIENDAS COMPARTIDAS PARA JÓVENES .....	157
8. EJE 5: OFRECER UN SERVICIO INTEGRAL DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA.....	158
8.1. LÍNEA 5.1: SERVICIO DE ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA .....	158
8.2. LÍNEA 5.2: ESTRATEGIA DE SENSIBILIZACIÓN Y CONCIENCIACIÓN .....	159
8.3. LÍNEA 5.3: SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN PERMANENTE DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.....	160
9. PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y ECONÓMICA.....	161
10. PROCESO PARTICIPATIVO .....	162
<b>ANEXOS.....</b>	<b>163</b>

**Índice**

ANEXO C.	ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD Y SU INCIDENCIA EN LA POBLACIÓN POR BARRIOS.....	164
ANEXO D.	ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y PROPUESTAS TIPO DE SOLUCIÓN A LA ACCESIBILIDAD .....	164
ANEXO E.	PROPUESTAS DE NUEVOS DESARROLLOS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES .....	164
ANEXO F.	ANÁLISIS SINTÉTICO APORTACIONES PROCESO PARTICIPATIVO.....	164
ANEXO G.	DOCUMENTO DE DEVOLUCIÓN AL PROCESO PARTICIPATIVO.....	164
ANEXO H.	Anexo Distrito Este .....	164

INDICE DE TABLAS**PARTE A**

Tabla 2.1	Principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda .....	15
Tabla 2.2	Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda .....	16
Tabla 2.3	Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en el País Vasco .....	17
Tabla 2.4	Capacidad residencial del área funcional de Donostia-San Sebastián (2016-2024) .....	20
Tabla 2.5	Estrategia del Plan Director de Vivienda 2018-2020 .....	22
Tabla 3.1	Población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2017 .....	24
Tabla 3.2	Población menor de 20 años y mayor de 64 años, por barrios .....	27
Tabla 3.3	Población de Donostia-San Sebastián por nacionalidad .....	31
Tabla 3.4	Población de Donostia-San Sebastián por género, 2017 .....	32
Tabla 3.5	Actividad laboral de la población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2016 .....	33
Tabla 3.6	Actividad laboral de la población de Donostia-San Sebastián, por sexo, 2016 .....	34
Tabla 3.7	Ocupación de la población ocupada de Donostia-San Sebastián, por barrios, 2016 (%) .....	36
Tabla 3.8	Población ocupada de Donostia-San Sebastián como director gerente o como trabajador no cualificado, por sexo, 2016 (%) .....	37
Tabla 3.9	Nivel de instrucción* de la población de Donostia-San Sebastián, por barrios, 2016 (%) .....	39
Tabla 3.10	Población de Donostia-San Sebastián analfabeta o sin estudios, y con estudios superiores o medio-superiores, por sexo, 2016 (%) .....	40
Tabla 3.11	Número de hogares unipersonales de mujeres, y tasa de hogares unipersonales de mujeres en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017 .....	41
Tabla 3.12	Porcentaje de población afectada por pobreza grave o por bajos ingresos en Donostia-San Sebastián, 2014 .....	42
Tabla 3.13	Porcentaje de población afectada por diversidad situaciones de precariedad en la comarca de Donostialdea, 2008-2016 .....	42
Tabla 3.14	Número de hogares en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017 .....	45
Tabla 3.15	Número de hogares unipersonales y tasa de hogares unipersonales en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017 .....	47
Tabla 4.1	Tipo de necesidad de vivienda de los hogares de Donostia-San Sebastián, 2017 .....	48
Tabla 4.2	Necesidad de acceso a la vivienda de las personas de 18 a 44 años de Donostia-San Sebastián por sexo y edad, 2017 .....	49
Tabla 4.3	Evolución del régimen de tenencia de la vivienda solicitada en Etxebide de la población empadronada en Donostia-San Sebastián, 2013-2019 .....	50
Tabla 4.4	Nivel de ingresos de la de la población demandante de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián registrada en Etxebide, 2019 .....	52
Tabla 4.5	Cuantificación de los expedientes de solicitud de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián registrados en Etxebide, 2019 .....	53
Tabla 4.6	Distribución de la población demandante de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián por colectivos, 2019 .....	53

**Índice**

Tabla 4.7	Antigüedad de las solicitudes de vivienda protegida dadas de alta en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2018.....	54
Tabla 4.8	Características sociodemográficas de la población solicitante de vivienda protegida del Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018 .....	55
Tabla 4.9	Nivel de ingresos de la población solicitante de vivienda protegida del Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018.....	56
Tabla 4.10	Tipo de solicitud de vivienda protegida del Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018 .....	56
Tabla 4.11	Tipo de vivienda solicitada en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018 .....	57
Tabla 4.12	Régimen de tenencia de la vivienda solicitada en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018 .....	57
Tabla 4.13	Características de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide de Donostia-San Sebastián que cumple con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas, 2019.....	58
Tabla 4.14	Solicitudes del derecho subjetivo a la vivienda de población presentadas en Gipuzkoa, 2016-2017* .....	59
Tabla 5.1	Número de viviendas por barrios de Donostia-San Sebastián, 2017.....	60
Tabla 5.2	Año de edificación (antigüedad) de las viviendas* de Donostia-San Sebastián .....	61
Tabla 5.3	Evolución de la vivienda en Donostia-San Sebastián, 2013-2016.....	65
Tabla 5.4	Contratos de alquiler con fianza depositada .....	66
Tabla 5.5	Antigüedad estimada de la edificación de las viviendas vacías por barrios.....	68
Tabla 5.6	Viviendas protegidas edificadas la CAE según la fecha del fin de su calificación .....	70
Tabla 5.7	Viviendas protegidas edificadas según régimen de acceso y uso .....	71
Tabla 5.8	Viviendas protegidas edificadas en Donostia-San Sebastián .....	71
Tabla 5.9	Nº de viviendas con licencia concedida por barrios: 05/2015-03/2019 .....	72
Tabla 5.10	El parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide del Gobierno Vasco en Donostia-San Sebastián y Gipuzkoa .....	78
Tabla 6.1	Consideración vivienda sobreocupada .....	81
Tabla 7.1	Número de compraventas de vivienda en Donostia-San Sebastián (acumulado en los 12 meses anteriores) y variaciones, 2017 (t3) – 2018 (t4) .....	86
Tabla 7.2	Evolución del número de compraventas de vivienda en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2010, 2014 y 2018.....	87
Tabla 7.3	Precio medio de las viviendas en Donostia-San Sebastián (€/m <sup>2</sup> ) y variaciones, 2017 T3 – 2018.....	89
Tabla 7.4	Número de viviendas anunciadas y renta media de alquiler en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2018 .....	99
Tabla 7.5	Oferta de alojamientos turísticos en Airbnb en Donostia-San Sebastián, 2017.....	103
Tabla 7.6	Precios por plaza en pisos turísticos en Donostia-San Sebastián anunciados en Airbnb, por barrios, 2017.....	106
Tabla 7.7	Viviendas de uso turístico en Donostia-San Sebastián (habitaciones y viviendas) con registro en el Ayuntamiento. Septiembre 2018.....	106
Tabla 7.8	Vivienda de uso turístico (habitaciones y viviendas completas), en barrios con más de 60 viviendas registradas. Septiembre 2018.....	107

**Índice**

Tabla 7.9	Viviendas de uso turístico según estado de tramitación, en barrios con más de 60 viviendas. Septiembre 2018.....	108
Tabla 7.10	Caracterización del uso de las licencias de obra mayor tramitadas entre 2010 y 2017.....	110
Tabla 7.11	Número de expedientes de licencias de obra mayor para uso residencial tramitados, por barrios, 2010-2017 .....	111
Tabla 7.12	Número de viviendas con licencia concedida cada año, por tipo de vivienda, 2010 -2017 .....	112
Tabla 7.13	Número de licencias de vivienda resueltas en el periodo 2010-2017, por tipos de vivienda y barrios.....	113
Tabla 7.14	Previsiones de desarrollo residencial del PGOU .....	114
Tabla 7.15	Previsiones de desarrollo residencial del PGOU .....	115
Tabla 8.1	Distribución del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza, por usos y tipologías.....	122
Tabla 8.2	Distribución del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza, por barrios.....	123
Tabla 8.3	Subvenciones a la rehabilitación de edificios, por líneas, 2014-2017 .....	124
Tabla 3.1	Estrategia del Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián .....	135
Tabla 4.1	Línea 1.1. Revisar los procedimientos de adjudicación .....	138
Tabla 4.2	Línea 1.2. Reforzar la vertiente social en la gestión del parque en alquiler.....	139
Tabla 5.1	Línea 2.1. Impulsar la Bolsa de Alquiler .....	142
Tabla 5.2	Línea 2.2. Impulsar los alojamientos dotacionales.....	143
Tabla 5.3	Línea 2.3. Promoción de nuevas viviendas de protección pública en régimen de alquiler .....	143
Tabla 6.1	Línea 3.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de edificios y viviendas.....	147
Tabla 6.2	Línea 3.2. Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas.....	149
Tabla 6.3	Línea 3.3. Favorecer la división de viviendas.....	150
Tabla 6.4	Línea 3.4. Establecer medidas de control para una adecuada aplicación de las ayudas .....	151
Tabla 7.1	Línea 4.1. Facilitar los intercambios de viviendas .....	154
Tabla 7.2	Línea 4.2. Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas .....	157
Tabla 7.3	Línea 4.3. Impulsar un programa de viviendas compartidas para jóvenes.....	157
Tabla 8.1	Línea 5.1. Servicio de asesoramiento en materia de vivienda .....	159
Tabla 8.2	Línea 5.2. Estrategia de sensibilización y concienciación.....	160
Tabla 8.3	Línea 5.3. Seguimiento y actualización permanente de información en materia de vivienda .....	160
Tabla 9.1	Número de Viviendas/Actuaciones .....	161

**Índice****INDICE DE GRÁFICOS**

Gráfico 3.1	Evolución de la población de Donostia-San Sebastián, 2000-2017 .....	23
Gráfico 3.2	Pirámides de población Donostia-San Sebastián, 2006-2016.....	23
Gráfico 3.3	Población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2017.....	24
Gráfico 3.4	Estructura poblacional de Donostia-San Sebastián por edades (%), por barrios, 2017 .....	25
Gráfico 3.5	Pirámide de población de Donostia-San Sebastián, 2017.....	27
Gráfico 3.6	Pirámides de población por barrios, 2017 .....	28
Gráfico 3.7	Pirámides de población por barrios, 2017 .....	29
Gráfico 3.8	Pirámides de población por barrios, 2017 .....	30
Gráfico 3.9	% de población con nacionalidad extranjera, por barrios, 2017 .....	31
Gráfico 3.10	Porcentaje de mujeres sobre el total de la población, por barrios, 2017 .....	32
Gráfico 3.11	Población ocupada en Donostia-San Sebastián (%sobre total población 16 años y más), barrios, por sexo, 2016 .....	34
Gráfico 3.12	Población parada en Donostia-San Sebastián (%sobre total población de 16 años y más), barrios, por sexo, 2016.....	34
Gráfico 3.13	Población inactiva en Donostia-San Sebastián (%sobre total población activa de 16 años y más), barrios, por sexo, 2016 .....	35
Gráfico 3.14	Población ocupada como director gerente en Donostia-San Sebastián (%sobre total población ocupada), barrios, por sexo, 2016.....	37
Gráfico 3.15	Población ocupada como trabajador no cualificado en Donostia-San Sebastián (%sobre total población ocupada), barrios, por sexo, 2016.....	38
Gráfico 3.16	Población sin estudios en Donostia-San Sebastián, barrios, por sexo, 2016.....	40
Gráfico 3.17	Población con Estudios Superiores o Medios en Donostia-San Sebastián, barrios, por sexo, 2016.....	40
Gráfico 3.18	Evolución de los hogares en Donostia San Sebastián, 1991-2017 .....	44
Gráfico 3.19	Número de hogares en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017 .....	44
Gráfico 3.20	Evolución del tamaño medio de los hogares en Donostia-San Sebastián, 2001-2011 .....	45
Gráfico 3.21	Tamaño medio del hogar, por barrios, 2017.....	46
Gráfico 3.22	Tasa de hogares unipersonales en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017.....	47
Gráfico 4.1	Hogares con necesidad de cambio y de rehabilitación de Donostia-San Sebastián, 2017 .....	48
Gráfico 4.2	Población con necesidad de acceso en Donostia-San Sebastián, 2017 .....	49
Gráfico 4.3	Evolución de la población demandante de vivienda protegida registrada en Donostia-San Sebastián, 2013-2019 .....	50
Gráfico 4.4	Evolución de la población demandante de vivienda protegida de Donostia-San Sebastián registrada en Etxebide, 2013-2019 .....	51
Gráfico 4.5	Importancia de la demanda de alquiler y compra por ámbitos geográficos, 2017.....	51
Gráfico 4.6	Evolución del nivel de ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián registrada en Etxebide, 2013-2019 .....	52
Gráfico 4.7	Nivel de ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida registrada en Etxebide, 2017 .....	52

**Índice**

Gráfico 4.8	Evolución de las solicitudes de vivienda protegida dadas de alta en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018.....	54
Gráfico 4.9	Distribución de las solicitudes del Registro de Donostiako Etxegintza, según rango de edad, 2018 .....	55
Gráfico 4.10	Distribución de las solicitudes del Registro de Donostiako Etxegintza, según rango de ingresos, 2018.....	56
Gráfico 4.11	Distribución de las solicitudes del Registro de Donostiako Etxegintza, según número de miembros de la unidad convivencial, 2018.....	57
Gráfico 5.1	Número de viviendas por barrios de Donostia-San Sebastián, 2017 .....	60
Gráfico 5.2	Año de edificación (antigüedad) de las viviendas* de Donostia-San Sebastián .....	61
Gráfico 5.3	Año de edificación (antigüedad) de las viviendas* de Donostia-San Sebastián, por barrios.....	62
Gráfico 5.4	Evolución de las viviendas en Donostia-San Sebastián, 1991-2017 .....	64
Gráfico 5.5	Evolución del parque de viviendas en las capitales de la CAE, 2001-2011.....	64
Gráfico 5.6	Distribución de la vivienda principal según régimen de tenencia, 2011 .....	65
Gráfico 5.7	Importancia del régimen de alquiler en las viviendas principales por ámbitos geográficos, 2011 .....	66
Gráfico 5.8	Número de viviendas vacías por barrios .....	67
Gráfico 5.9	Viviendas vacías por barrios .....	68
Gráfico 5.10	Viviendas vacías por barrios .....	69
Gráfico 5.11	Ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes, 2000-2016.....	72
Gráfico 5.12	Nº de viviendas con licencia concedida por barrios: 05/2015-03/2019 .....	73
Gráfico 5.13	Evolución de la construcción de VPO en Donostia-San Sebastián .....	73
Gráfico 5.14	Evolución de la construcción de VPO en Donostia-San Sebastián por barrio .....	74
Gráfico 5.15	Número de viviendas protegidas por tipología .....	74
Gráfico 5.16	Número de viviendas protegidas por régimen de uso .....	75
Gráfico 5.17	Número de contratos de alquiler firmados a través de Alokabide en Donostia-San Sebastián, 1999- 2017 .....	76
Gráfico 5.18	Número total de contratos de alquiler firmados a través de Alokabide, por barrios, 1999-2017.....	76
Gráfico 5.19	Contratos de alquiler gestionados por Alokabide que están en vigor, por barrios.....	77
Gráfico 5.20	Número de contratos de alquiler en Donostia-San Sebastián, en vigor cada año, 1999- 2017 .....	77
Gráfico 5.21	Parque de viviendas de alquiler del Gobierno Vasco en Donostia- San Sebastián .....	78
Gráfico 6.1	Superficie media de vivienda (m <sup>2</sup> ) por habitante en Donostia San Sebastián, por barrios.....	82
Gráfico 7.1	Transacciones Inmobiliarias de Viviendas en Donostia-San Sebastián. ....	85
Gráfico 7.2	Evolución del número de compraventas (acumulado de los 12 meses anteriores), Donostia-San Sebastián, 2011(t1)- 2018 (t4) .....	86
Gráfico 7.3	Número de transacciones de vivienda en Donostia- San Sebastián, por antigüedad, 2017 y 2018 .....	87
Gráfico 7.4	Evolución del precio/m <sup>2</sup> , Donostia-San Sebastián, 2011(t2)- 2018 (t4) .....	89
Gráfico 7.5	Precio de la vivienda en Donostia- San Sebastián, por antigüedad, 2017T4 y 2018T4 (€/m <sup>2</sup> ) .....	90

**Índice**

Gráfico 7.6	Precio medio de la vivienda en Donostia-San Sebastián, por barrios (€/m <sup>2</sup> ), 2010 y 2018.....	91
Gráfico 7.7	Comparación del precio m <sup>2</sup> y el número de compraventas acumulado en los últimos 12 meses, barrios de Donostia-San Sebastián, 2018 T4.....	93
Gráfico 7.8	Evolución del precio m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ) y variación del precio respecto al año anterior, en los barrios de Donostia-San Sebastián, 2017 t3-2018 t4.....	94
Gráfico 7.9	Renta media de alquiler en Donostia- San Sebastián, por barrios, 2018.....	99
Gráfico 7.10	Evolución de las rentas medias de alquiler en Donostia-San Sebastián (€) .....	100
Gráfico 7.11	Número de pisos ofertados por año .....	100
Gráfico 7.12	Número de pisos ofertados por año según número de habitaciones .....	100
Gráfico 7.13	Número de pisos ofertados según disponibilidad de ascensor .....	101
Gráfico 7.14	Importe de ofertas de pisos por barrios .....	103
Gráfico 7.15	Número de anuncios de Airbnb en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017.....	104
Gráfico 7.16	Distribución de los pisos turísticos completos en Donostia-San Sebastián anunciados en Airbnb, por barrios (%), 2017 .....	105
Gráfico 7.17	Viviendas de uso turístico (habitaciones y viviendas) en Donostia-San Sebastián, por barrio. Septiembre 2018.....	107
Gráfico 7.18	Viviendas de uso turístico según estado de tramitación en Donostia-San Sebastián, por barrio. Septiembre 2018.....	108
Gráfico 7.19	Ratio de viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas, por barrio. Septiembre 2018. ....	109
Gráfico 7.20	Viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas por barrios. Septiembre 2018. ....	109
Gráfico 7.21	Evolución de los expedientes de licencia de obra mayor, 2010-2017 .....	110
Gráfico 7.22	Caracterización del uso de las licencias de obra mayor tramitadas entre 2010 y 2017.....	110
Gráfico 7.23	Número de expedientes de licencias de obra mayor para uso residencial tramitados, por barrios, 2010-2017 .....	111
Gráfico 7.24	Número de viviendas con licencia concedida cada año, por tipo de vivienda, 2010 -2017 .....	112
Gráfico 7.25	Número de licencias de vivienda resueltas en el periodo 2010-2017, por tipos de vivienda y barrios.....	113

**Índice****INDICE DE MAPAS**

Mapa 3.1	Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años, por barrios .....	26
Mapa 5.1	Porcentaje de viviendas vacías por barrio .....	69
Mapa 5.2	Concentración de viviendas vacías por barrio .....	70
Mapa 5.3	Distribución de las promociones de VPO por régimen de uso .....	75
Mapa 5.4	Viviendas en el programa Alokabide en Donostia-San Sebastián .....	78
Mapa 7.1	Número de compraventas de vivienda en Donostia-San Sebastián, y variación respecto al año anterior, por barrios, 2018 .....	88
Mapa 7.2	Precio medio de la vivienda (€/m <sup>2</sup> ) en Donostia-San Sebastián, y variación respecto al año anterior, por barrios, 2018 .....	92
Mapa 7.4	Precio medio de los pisos ofertados por barrios, 2017 .....	101
Mapa 7.5	Distribución de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler .....	102
Mapa 7.6	Viviendas ofertadas según disponibilidad de ascensor .....	102
Mapa 7.7	Porcentaje de anuncios Airbnb sobre el total de viviendas, por barrios, 2017.....	105
Mapa 7.8	Auditz-Akular .....	116
Mapa 7.9	Antondegi .....	116
Mapa 7.10	Aldatxeta .....	117
Mapa 7.11	Esnabide .....	117
Mapa 7.12	Ciudad Jardín Loiola .....	118
Mapa 7.13	Txomin Enea .....	118
Mapa 7.14	Antzita .....	119
Mapa 7.15	Martutene .....	119
Mapa 7.16	Sarrueta .....	120
Mapa 7.17	Vaguada de Oleta .....	120
Mapa 7.18	San Luis .....	121
Mapa 8.1	Distribución del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza, por barrios.....	123

## AUTORES

- |  |  |
|--|--|
| - Dirección, análisis y tratamiento de datos:            | Rafael Farias Blanc, Director-Gerente de Donostiako Etxegintza |
| - Asistencia técnica:                                    | IKEI   |
| - Estudios evolución de precios:                         | GAMERIN  |
| - Asistencia análisis de datos, gráficos y GIS:          | Montera34 y Dataira  |
| - Análisis propuestas tipo de solución de accesibilidad: | HTC Arquitectos  |
| - Propuestas superficie y programa de viviendas:         | Iñigo Gómez de Segura, Arquitecto                              |

**Parte A -**

**DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA**

**DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

## 1. INTRODUCCIÓN

El actual documento presenta el Diagnóstico sobre la vivienda en Donostia-San Sebastián, que ha servido de base para la formulación del Plan Municipal de Vivienda.

Tras esta introducción, se realiza en primer lugar un análisis del contexto normativo, donde se recogen el marco legal existente, con especial atención a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, los programas de ayudas a la vivienda y la normativa en materia de urbanismo. El capítulo termina con una descripción del Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco 2018-2020.

En el capítulo 3 se realiza un análisis del entorno sociodemográfico. En concreto, se presentan datos sobre la evolución de la población en Donostia- San Sebastián, y se aborda la caracterización de la misma. Se presenta además un análisis de la población desde una perspectiva de género, y una aproximación a los colectivos vulnerables de la ciudad. Este capítulo finaliza con la cuantificación y caracterización de los hogares.

A continuación, en el capítulo 4 se describe la necesidad de la población de acceder a una vivienda y se cuantifica y caracteriza la demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide y en Donostiako Etxegintza, así como la población sujeta al derecho subjetivo de vivienda.

El capítulo 5 hace referencia al parque de viviendas de la ciudad y su caracterización. Para ello, se analiza el parque de viviendas según el Catastro y se describe la evolución del parque de viviendas. Asimismo, este capítulo ofrece información sobre el parque de viviendas en alquiler, la vivienda vacía y el parque de viviendas protegidas.

Posteriormente, en el capítulo 6 se presenta la problemática de la infrautilización de las viviendas, y se ofrece información también sobre la accesibilidad de las viviendas.

El capítulo 7 analiza la oferta de vivienda en Donostia-San Sebastián. Se presentan datos sobre la evolución de las compraventas de viviendas, de los precios de las viviendas y de las rentas del alquiler. Se incluye también una sección referida a los alojamientos turísticos en la ciudad. Por último, la oferta de vivienda se completa con la descripción de la actividad urbanística en los últimos años y las previsiones urbanísticas de desarrollo.

A continuación, en el capítulo 8 se ofrece información sobre la actividad de Donostiako Etxegintza, incluyendo datos sobre la gestión del parque en alquiler y datos sobre las ayudas a la rehabilitación.

Por último, el documento termina con una serie de conclusiones derivadas del análisis global realizado, que son clave para el diseño del Plan Municipal de Vivienda.

## 2. CONTEXTO NORMATIVO

### 2.1. MARCO NORMATIVO

El artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco establece que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda. En ejercicio de esta competencia el Parlamento Vasco aprobó la **Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda**, que tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma Vasca.

Atendiendo al artículo 10.2 de la citada Ley “corresponden a los ayuntamientos las competencias de ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los alojamientos dotacionales de su titularidad, así como de las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal, ya sean de nueva construcción o derivados de planes específicos de rehabilitación y regeneración urbana”.

Por su parte según el artículo 10.3 “corresponden igualmente a los ayuntamientos las facultades y potestades de intervención pública en materia de inspección, adopción de medidas provisionales e intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de incidencia en el mercado de la vivienda, y el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda”.

Como principal novedad incorporada por la Ley vasca de vivienda se encuentra el **reconocimiento al derecho subjetivo a la vivienda** entendido como “derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos para conseguir una”.

Por su parte, la ley hace una **firme apuesta por el régimen de alquiler** puesto que el 80% de los recursos en materia de vivienda y el 100% a partir de 2020 (exceptuando los destinados a la rehabilitación urbana) deberán ser destinados al fomento de las políticas de alquiler.

Finalmente, cabe destacar el **impulso a la rehabilitación y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social**. La Ley aboga por la simplificación de los trámites, de manera que “la gestión de la rehabilitación de edificios o regeneración urbana podrá ser total o parcialmente adjudicada directamente a las sociedades urbanísticas de rehabilitación o gestión sin necesidad de licitación pública alguna”.

Los ayuntamientos son los responsables de controlar y garantizar el cumplimiento de la elaboración de las ITEs (Inspecciones Técnicas de Edificios) y de las actuaciones de subsanación derivadas de los dictámenes de estas ITEs.

Tabla 2.1 Principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda

- Reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda
- Obligación del depósito de fianzas de alquiler en la Administración Pública
- Creación del Registro de contratos de arrendamiento
- Destino de los recursos en materia de vivienda al alquiler (excepto rehabilitación)
- El impulso de la rehabilitación bajo el prisma de la cohesión social

Hay que decir que a pesar de la competencia exclusiva en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, existe una normativa estatal general que juega un papel muy importante en la regulación del sector de la vivienda y la edificación en el País Vasco.

En la Tabla 2.2 se incluye la principal normativa de carácter estatal con incidencia en el mercado y las políticas de vivienda en el País Vasco y, por tanto, en el municipio de Donostia-San Sebastián.

Tabla 2.2 Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda

NORMATIVA ESTATAL EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La <a href="#">Ley 49/1960</a> de Propiedad Horizontal</li> <li>• La <a href="#">Ley 29/1994</a> de Arrendamientos Urbanos</li> <li>• La <a href="#">Ley 38/1999</a> de Ordenación de la Edificación</li> <li>• El <a href="#">Real Decreto 314/2006</a> por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación</li> <li>• El <a href="#">Real Decreto Legislativo 1/2013</a>, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.</li> <li>• La <a href="#">Ley 4/2013</a> de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</li> <li>• <a href="#">Real Decreto Legislativo 7/2015</a>, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</li> </ul>

La Ley 3/2015 de Vivienda implica un importante desarrollo reglamentario aún pendiente de elaboración. La única norma aprobada hasta el momento es el Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y contratos de arrendamiento de fincas urbanas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Además, existe un Proyecto de Decreto /2017, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas.

Pero la normativa que incide en el desarrollo de las políticas de vivienda en el País Vasco es muy extensa abarcando desde la ordenación del territorio a la edificación, la rehabilitación, la regeneración urbana, la accesibilidad, etc.

En la Tabla 2.3 se incluye la principal normativa que constituye el marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en el País Vasco.

Tabla 2.3 Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en el País Vasco

NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA
<p><b>Normativa básica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 3/2015 de Vivienda</li> <li>• Decreto 42/2016, del <u>Depósito de las fianzas de alquiler</u> y registro de contratos de arrendamiento</li> <li>• Decreto 39/2008 sobre <u>régimen jurídico de viviendas de protección pública</u></li> <li>• Ley 20/1997, para la Promoción de la Accesibilidad.</li> </ul> <p><b>Acción administrativa de fomento:</b></p> <p><u>ALQUILER:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden 7 noviembre 2008: Ayudas a la <u>promoción de viviendas protegidas en alquiler</u></li> <li>• Decreto 466/2013: Programa de vivienda vacía <u>Bizizune</u></li> <li>• Decreto 180/2014: Programa de intermediación en el mercado de alquiler <u>ASAP</u></li> </ul> <p><u>REHABILITACIÓN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre <u>medidas financieras para rehabilitación de vivienda</u>.</li> <li>• Orden de 23 de noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de <u>modificación de la orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda</u>.</li> <li>• ORDEN de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de <u>segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda</u>.</li> <li>• Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre <u>actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado</u>.</li> <li>• Corrección de Errores del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre <u>actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado</u>.</li> <li>• Orden de 18 de julio de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se regula un <u>programa de ayudas en materia de Rehabilitación de Viviendas y Edificios</u> (Programa REVIVE), para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.</li> <li>• Orden de 31 de julio de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se <u>convoca y regula el programa de ayudas del Plan RENOVE</u> en <u>materia de Rehabilitación eficiente de Viviendas y Edificios</u>, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.</li> </ul> <p><u>COMPRA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden 6 octubre 2010: <u>Medidas financieras para la compra de vivienda en Áreas de Rehabilitación Integrada</u> (ARIS), entendiendo como tales las Áreas de Rehabilitación Integrada declaradas y las Áreas Degradadas.</li> </ul> <p><u>SUELO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden 3 febrero 2010: <u>Medidas financieras de adquisición onerosa de suelo</u> para formación de patrimonios públicos para destino VPO</li> </ul> <p><b>Normativa técnica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 241/2012 de <u>Inspección Técnica de Edificios</u> y Decreto 80/2014 de modificación de este Decreto para su adaptación a la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas</li> <li>• <u>Proyecto Decreto ..../2017</u> por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas.</li> </ul>
NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO
<p><b>Normativa de rango legal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAE y sus modificaciones</li> <li>• Ley 2/2014 de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo</li> <li>• Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco</li> </ul> <p><b>Normativa de rango reglamentario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 244/1988 por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de <u>Expropiación Forzosa</u></li> <li>• Decreto 206/2003 por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las DOT, PTP y PTS</li> <li>• Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, modificado por el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos</li> <li>• Decreto 28/1997 por la que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial y Decreto 4/2016 de modificación en lo relativo a la cuantificación residencial</li> </ul>

## 2.2. PROGRAMAS DE AYUDAS A LA VIVIENDA

Por otro lado, la normativa autonómica de fomento del alquiler y la rehabilitación que recoge los diferentes programas de ayudas con los que cuenta la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco que, entre otros, incluye:

- Programas de ayudas a particulares y comunidades de propietarios/as para la rehabilitación de viviendas y edificios
- Programas de ayudas en materia de accesibilidad a ayuntamientos y entidades locales menores
- Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado
- Programa de vivienda vacía Bizigune

## 2.3. NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO

### a) *Las Directrices de Ordenación Territorial*

En materia de urbanismo cabe destacar las **Directrices de Ordenación Territorial (DOT)**. El Decreto 28/1997, aprueba estas Directrices que constituyen el marco de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territorial y ordenación urbana. En las DOT se establece la cuantificación del límite máximo en la oferta de suelo residencial por el planeamiento municipal, con carácter provisional hasta la aprobación de los correspondientes Planes Territoriales Parciales.

El **Decreto 4/2016, de 19 de enero**, introduce modificaciones en lo relativo a la cuantificación residencial con el fin de adaptarse a las nuevas circunstancias. Estos cambios han sido motivados por las variaciones demográficas, la evolución del tamaño familiar, la evolución del parque de viviendas y de su uso y la artificialización del suelo.

Atendiendo a esta modificación de la cuantificación residencial todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10% del parque inicial de viviendas. Los Planes Territoriales Parciales deberán cuantificar la oferta de suelo residencial correspondiente a cada uno de los municipios incluidos en el ámbito del área funcional y en concreto el componente de modelo territorial.

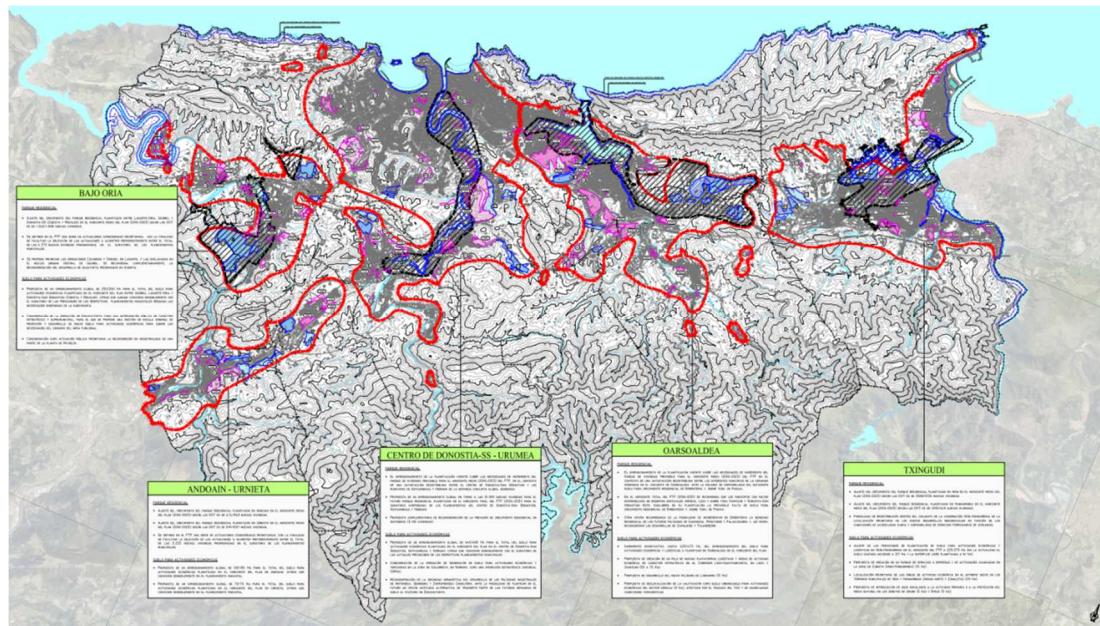
Atendiendo al área funcional de Donostia-San Sebastián, la modificación de las DOT estima una capacidad residencial máxima de 29.242 viviendas y una capacidad residencial mínima de 14.625 viviendas.

### b) *El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián*

El Decreto 121/2016, de 27 de julio, aprueba definitivamente el **Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián** (Donostialdea – Bajo Bidasoa). El principal objetivo del PTP consiste en definir un modelo territorial que constituya el marco de referencia que permita garantizar un desarrollo territorial equilibrado y sostenible en el Área Funcional en un horizonte temporal de dieciséis años.

En concreto, el capítulo VIII se destina a la Ordenación del parque residencial de viviendas. El artículo 30 hace referencia a la necesidad de priorizar el aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes, impulsando los procesos de reconversión y rehabilitación urbanística como alternativa a la ocupación de nuevos suelos. Asimismo, contempla la posibilidad de división de las viviendas existentes y la previsión de nuevas tipologías de viviendas (alojamientos dotacionales, apartamentos tutelados, etc.).

Para el cálculo de las previsiones sobre futuras necesidades de vivienda en los diferentes municipios del Área Funcional, el Plan utiliza los criterios establecidos en el Decreto 4/2016, de 19 de enero. La propuesta del PTP para la distribución espacial del crecimiento del parque residencial entre los distintos municipios resulta proporcional a sus respectivos pesos poblacionales, con la introducción en el modelo de algunas correcciones.



**■** Se marcan en rosa las operaciones de incremento del parque residencial contempladas en el planeamiento municipal vigente o en revisión y contempladas en el PTP como prioritarias.

La síntesis propositiva del PTP en las zonas que se incluye el municipio de Donostia-San Sebastián es la siguiente:

- En Oarsoaldea (Lezo, Oiartzun, Erreteria, Pasaia y parte Este de Donostia-San Sebastián): se recomienda que los municipios con mayor disponibilidad de reservas de suelo idóneas, Lezo, Oiartzun Donostia-San Sebastián Este, equilibren en su planificación la previsible falta de suelo para crecimiento residencial de Erreteria y sobre todo de Pasaia.
- En el centro de Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani: se propone una ponderación al alza de las expectativas de crecimiento residencial de Astigarraga y reconsiderar la previsión de crecimiento residencial de Antxondeggi (3.100 viviendas). Se propone también una ponderación al alza de Donostia-San Sebastián Centro atendiendo a la previsible demanda específica de vivienda para segunda residencia.
- En el Bajo Oria (Usurbil, Lasarte-Oria y los barrios de Zubieta y Rekalde de Donostia-San Sebastián): mayoración ponderada al alza de las expectativas de crecimiento residencial del municipio de Usurbil y.
- Dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián se propone priorizar las operaciones previstas a lo largo de las riberas del Urola (Loiola, Txomin-Enea, Martutene) y Auditz-Akular frente a los de Antxondeggi y Zubieta, susceptibles de reconsideración.

Partiendo de los criterios establecidos por las DOT y aplicando las correcciones descritas se cuantifica la capacidad residencial del municipio de Donostia-San Sebastián en una horquilla entre las 5.400 y las 10.800 viviendas en el período 2016-2024.

**Tabla 2.4 Capacidad residencial del área funcional de Donostia-San Sebastián (2016-2024)**

	Capacidad residencial mínima	Capacidad residencial máxima
Andoain	474	948
Astigarraga	607	1.214
<b>Donostia-San Sebastián</b>	<b>5.400</b>	<b>10.800</b>
Errenteria	873	1.745
Hernani	732	1.463
Hondarribia	1.205	2.410
Irun	2.568	5.136
Lasarte-Oria	558	1.115
Lezo	251	501
Oiartzun	581	1.161
Pasaia	364	727
Urnieta	519	1.037
Usurbil	493	985
<b>TOTAL ÁREA FUNCIONAL</b>	<b>14.625</b>	<b>29.242</b>

Fuente: PTP del área funcional de Donostia-San Sebastián.

#### c) *El Plan General de Ordenación Urbana*

Por su parte, el **planeamiento general vigente** en Donostia-San Sebastián corresponde al documento de P.G.O.U. aprobado en 2010 y los diferentes expedientes de modificación aprobados con posterioridad.

En el apartado 2.5.5 se detallan las previsiones urbanísticas vigentes para Donostia.

## 2.4. EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO 2018-2020

La misión del Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco 2018-2020 es “impulsar el crecimiento de un parque público de viviendas en alquiler capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, tratando de favorecer una mezcla que contribuya a una mayor integración social, y prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores en una sociedad altamente envejecida a través de la mejora de la accesibilidad, la eficiencia energética y el impulso de las comunidades colaborativas, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, públicos y privados”.

El Plan se estructura en seis Ejes Estratégicos y 28 líneas de actuación y es el primero que se elabora en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, por lo que debe hacer frente a los retos que la Ley plantea: el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, el cumplimiento de la función social de la vivienda, la promoción preferente en alquiler y el impulso a la rehabilitación de vivienda, entre otras cuestiones.

De las diferentes medidas contempladas por el Plan Director, muchas de ellas implican la necesaria colaboración con los ayuntamientos, incluyendo incluso de manera específica un eje destinado a crear redes de colaboración que favorezcan una mejor gestión e integración de las diferentes políticas sectoriales. En concreto, la línea de actuación 6.1 prevé crear una Red de colaboración con las áreas de vivienda de los ayuntamientos y sociedades municipales.

En este marco, el Plan prevé en colaboración con los ayuntamientos:

- la elaboración de una guía que constituya el marco de actuación municipal en materia de vivienda,
- el establecimiento de un espacio común para compartir conocimiento y experiencias
- el impulso a la firma de convenios entre la administración de la comunidad autónoma y los ayuntamientos a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados

Por su parte, dada la creciente importancia que ha adquirido la vertiente social en la gestión del parque de viviendas protegidas, la línea de actuación 6.2 plantea crear una red de colaboración con los servicios sociales de los ayuntamientos con el fin de:

- garantizar la coordinación con las entidades gestoras de las AES para evitar que las personas puedan quedar desatendidas y que haya una carga de trabajo extra para las administraciones
- coordinar los servicios sociales de los ayuntamientos y diputaciones forales para evitar solapamientos en la atención de las situaciones de exclusión residencial grave

Además, en las diferentes líneas de actuación se contemplan otras medidas que involucran a los ayuntamientos para la consecución de los objetivos planteados, entre las que cabe destacar:

Tabla 2.5 Estrategia del Plan Director de Vivienda 2018-2020

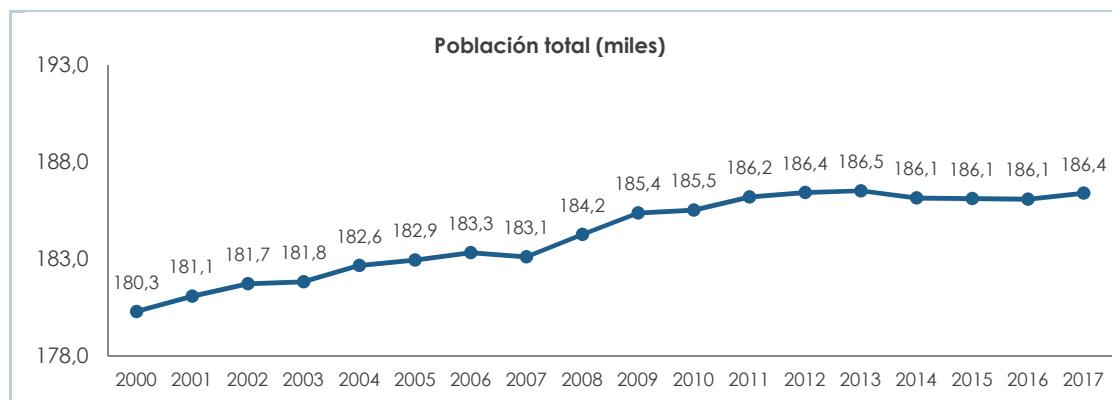
<b>ESTRATEGIA DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020</b>	
<b>EJE 1. IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER</b>	
1.1. Fomentar la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler	
1.2. Fomentar el desarrollo de alojamientos dotacionales	
1.3. Impulsar la movilización de las viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido	
<b>EJE 2. AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	
2.1. Potenciar la vertiente social en la gestión del parque de viviendas protegidas	
2.2. Hacer de Alokabide un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda de protección social.	
2.3. Asunción progresiva de la gestión de las prestaciones en materia de vivienda para alquiler.	
2.4. Favorecer los itinerarios vitales y evitar la infrautilización de las viviendas	
2.5. Garantizar la función social del parque de viviendas protegidas	
2.6. Poner en marcha un programa transitorio para dar salida al stock de viviendas tasadas y recuperar las inversiones acometidas	
<b>EJE 3. REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA</b>	
3.1. Modificación del actual sistema de baremación para la adjudicación de viviendas de protección pública. Garantizar la mezcla mediante el mecanismo de cupos.	
3.2. Redefinición de la necesidad de vivienda	
3.3. Definición de medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención. Colaboración e integración estratégica de las políticas sociales con las políticas de vivienda.	
<b>EJE 4. FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL</b>	
4.1. Incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios	
4.2. Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal	
4.3. Impulsar el mantenimiento y conservación del parque público de vivienda	
4.4. Impulsar, potenciar y facilitar la realización de las ITEs	
4.5. Mejorar la información, formación y comunicación en materia de rehabilitación	
4.6. Facilitar la gestión integrada de la rehabilitación	
4.7. Favorecer los programas de regeneración urbana (en coordinación con la estrategia de regeneración urbana de la dirección de planificación territorial, urbanismo y regeneración urbana)	
<b>EJE 5. AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA, IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECÚEN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS</b>	
5.1. Desarrollar nuevas fórmulas y medidas orientadas a favorecer la emancipación de las personas jóvenes a través del Programa GAZTELAGUN y el acceso a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión	
5.2. Apoyar iniciativas destinadas a fomentar entornos de vida facilitadores para las personas que envejecen. Estrategia de vivienda para el envejecimiento poblacional. Viviendas amigables.	
5.3. Facilitar la colaboración entre agentes del sector para promover programas y medidas innovadoras en materia de vivienda.	
<b>EJE 6. CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES</b>	
6.1. Red de colaboración con las áreas de vivienda de los Ayuntamientos y sociedades municipales	
6.2. Red de colaboración con los servicios sociales de los Ayuntamientos	
6.3. Potenciar la colaboración en materia de vivienda con el Tercer Sector	
6.4. Potenciar la figura del comité de suelo que permita la acción coordinada del departamento de vivienda y Visesa	
6.5. Red de colaboración con los agentes de rehabilitación	
6.6. Creación de un Foro de debate público-privado para tratar temas de vivienda	

### 3. ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO

#### 3.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

La población de Donostia-San Sebastián ha experimentado un crecimiento progresivo desde principios de siglo. En el año 2000 contaba con 180.277 habitantes, mientras que en 2017 alcanza los 186.370. Esto supone un crecimiento del 3% entre 2000 y 2017.

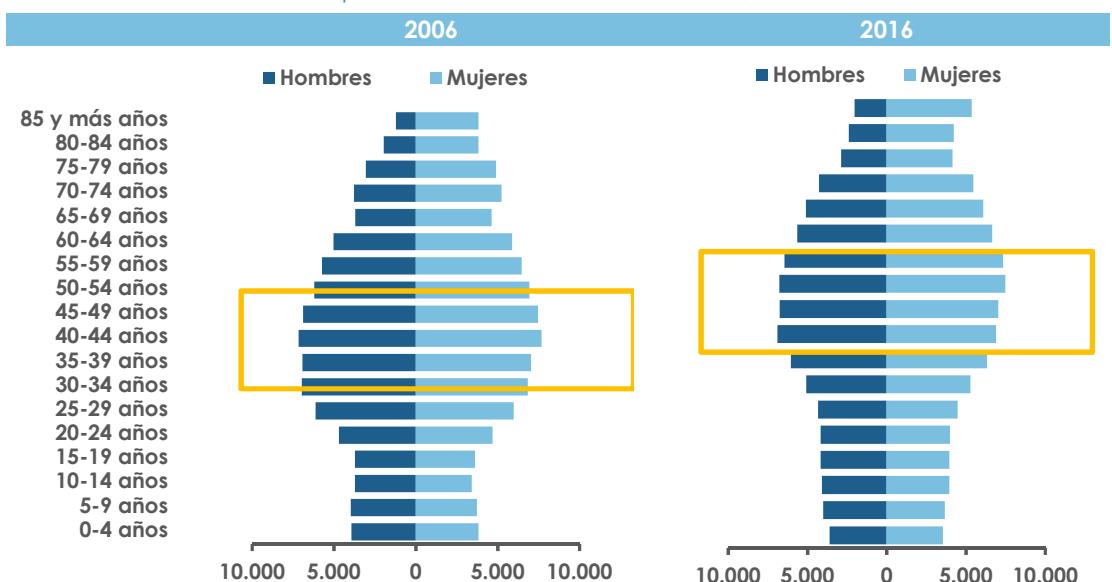
Gráfico 3.1 Evolución de la población de Donostia-San Sebastián, 2000-2017



Fuente: Estadísticas de población. INE

El siguiente gráfico compara las pirámides poblacionales de 2006 y 2016, y refleja claramente el envejecimiento que sufre la población de Donostia-San Sebastián en los últimos años. Así, mientras en el año 2006 las cohortes de edad más numerosas se encuentran entre los 30 y los 49 años, en el año 2016 los grupos con más efectivos ascienden a la franjas de entre 40 y 59 años.

Gráfico 3.2 Pirámides de población Donostia-San Sebastián, 2006-2016

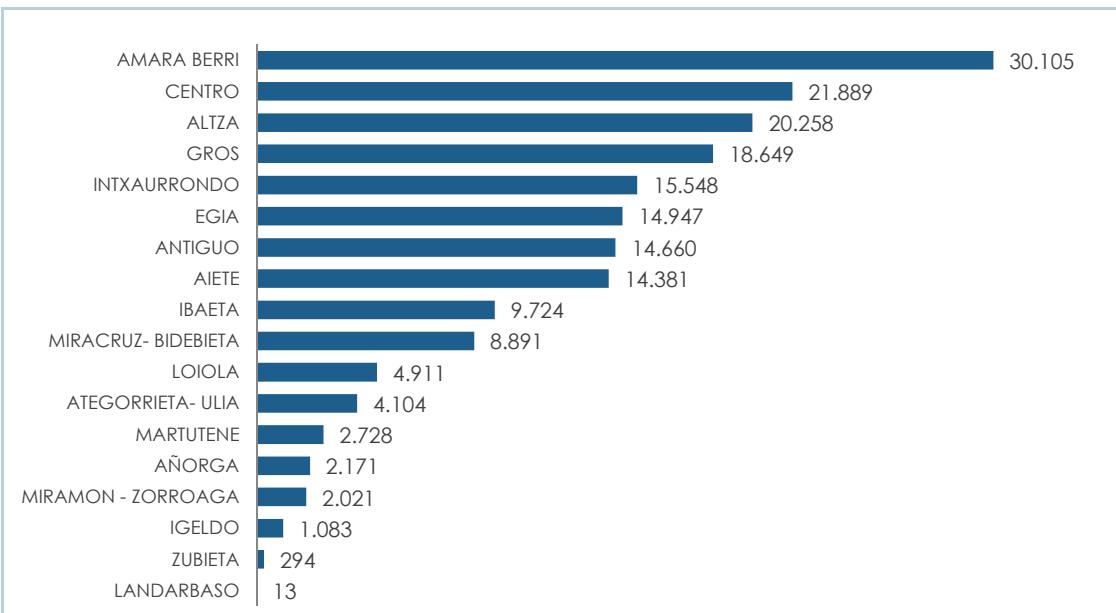


Fuente: Estadísticas de población. INE

### 3.2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

Tomando como referencia los datos del Ayuntamiento de Donostia correspondientes al año 2017, la ciudad de Donostia- San Sebastián cuenta con un total de 186.377 habitantes, repartidos en 18 barrios. El barrio más poblado es Amara Berri, con 30.105 habitantes (16,2% de la población donostiarra total), seguido de Centro (21.889), Altza (20.258) y Gros (18.649).

Gráfico 3.3 Población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Tabla 3.1 Población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2017

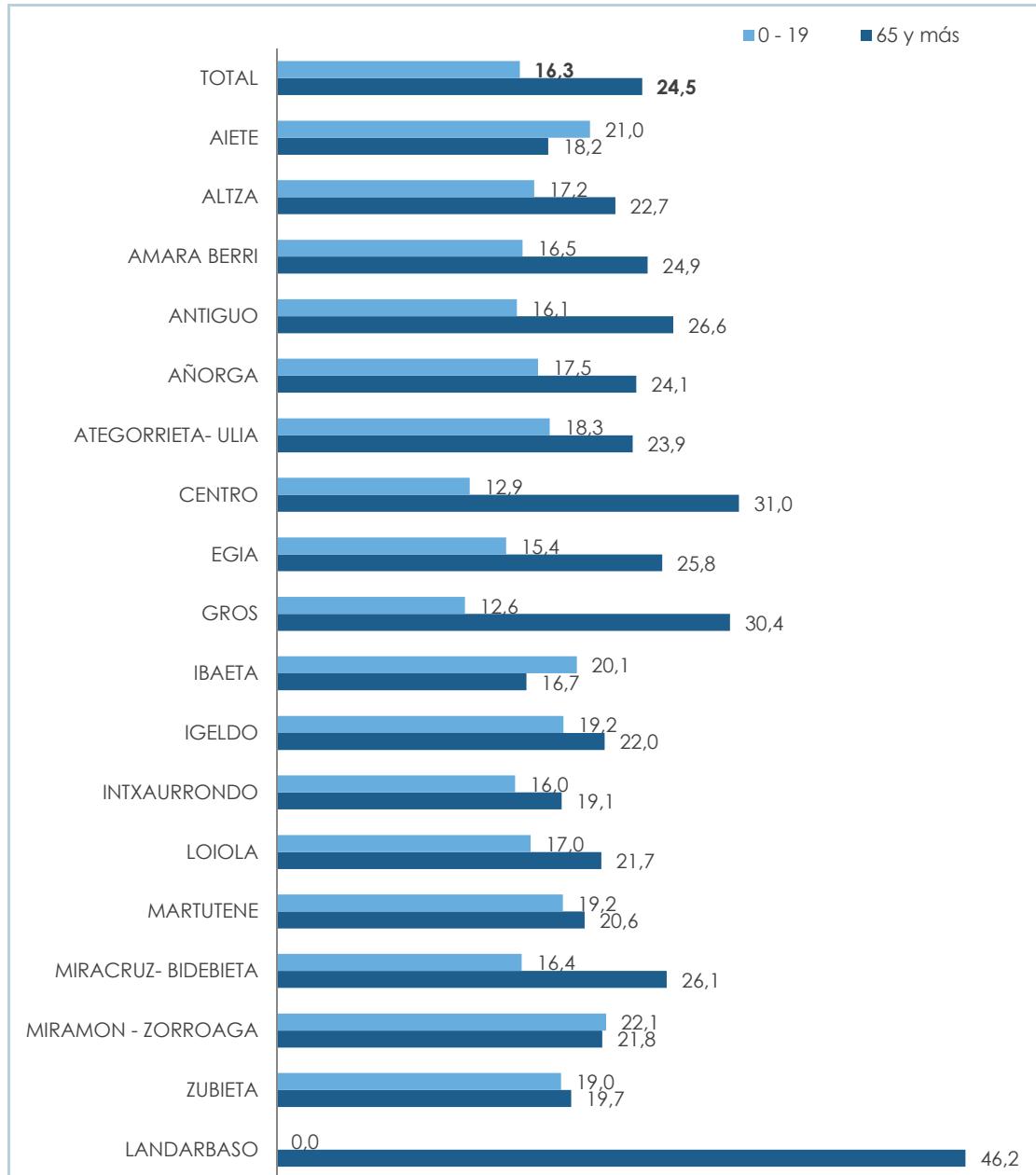
Barrio	Número Total	%
AIETE	14.381	7,7%
ALTZA	20.258	10,9%
AMARA BERRI	30.105	16,2%
ANTIGUO	14.660	7,9%
AÑORGA	2.171	1,2%
ATEGORRIETA- ULLA	4.104	2,2%
CENTRO	21.889	11,7%
EGIA	14.947	8,0%
GROS	18.649	10,0%
IBAETA	9.724	5,2%
IGELDO	1.083	0,6%
INTXAURRONDO	15.548	8,3%
LOIOLA	4.911	2,6%
MARTUTENE	2.728	1,5%
MIRACRUZ- BIDEBIETA	8.891	4,8%
MIRAMON - ZORROAGA	2.021	1,1%
ZUBIETA	294	0,2%
LANDARBASO	13	0,0%
<b>TOTAL DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN</b>	<b>186.377</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Respecto a la estructura poblacional por edades, cabe destacar que prácticamente un cuarto de la población de Donostia-San Sebastián (24,5%) tiene 65 años o más. Este grupo poblacional tiene un peso superior al que tiene la población de 0 a 19 años (16,3%). En concreto, Donostia-San Sebastián cuenta con 45.694 habitantes de más de 64 años, mientras que hay 30.406 habitantes de entre 0 y 19 años.

Gráfico 3.4 Estructura poblacional de Donostia-San Sebastián por edades (%), por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Los barrios con las mayores tasas de población de más de 64 años son el Centro (31%), Gros (30,4%), Antiguo (26,6%) y Miracruz-Bidebieta (26,1%)<sup>1</sup>. Por contra, los barrios con una mayor

<sup>1</sup> El porcentaje de población de más de 64 años en Landarbaso es también muy elevado (46,2%), no obstante se debe tener en cuenta que únicamente residen 13 personas.

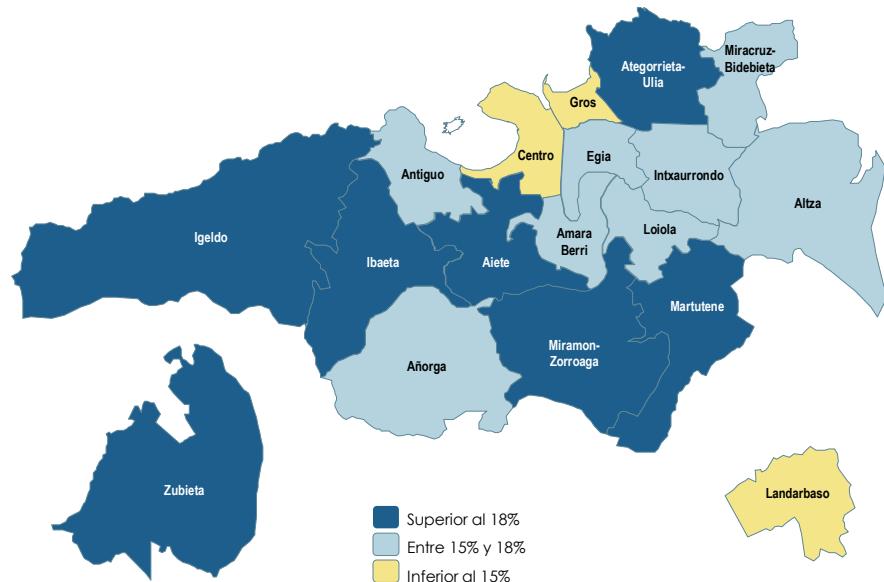
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

tasa de población de menores de 20 años son Miramon-Zorroaga (22,1%), Aiete (21%), Ibaeta (20,1%), Igeldo (19,2%), Martutene (19,2%) y Zubieta (19%).

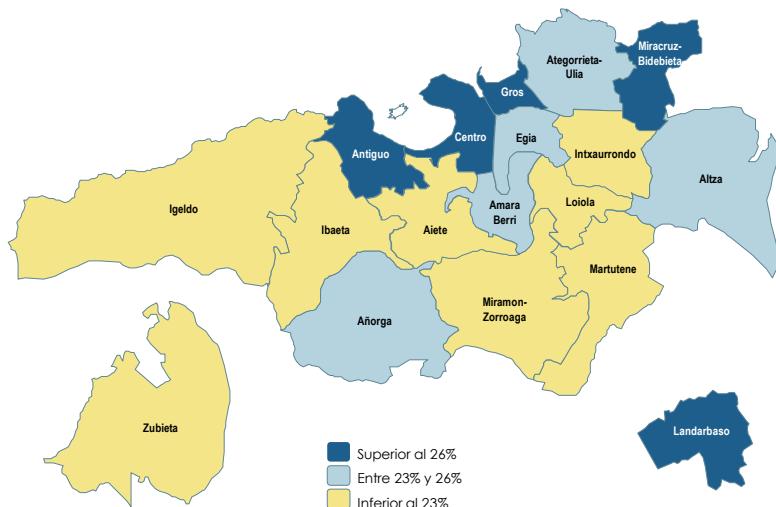
En términos absolutos, los barrios con mayor número de habitantes de más de 64 años son Amara Berri (7.482), Centro (6.781) y Gros (5.666), mientras que los barrios que cuentan con más habitantes menores de 20 años son Amara Berri (4.960), Altza (3.494) y Aiete (3.020).

Mapa 3.1 Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años, por barrios

### Tasa de población menor de 20 años



### Tasa de población mayor de 64 años



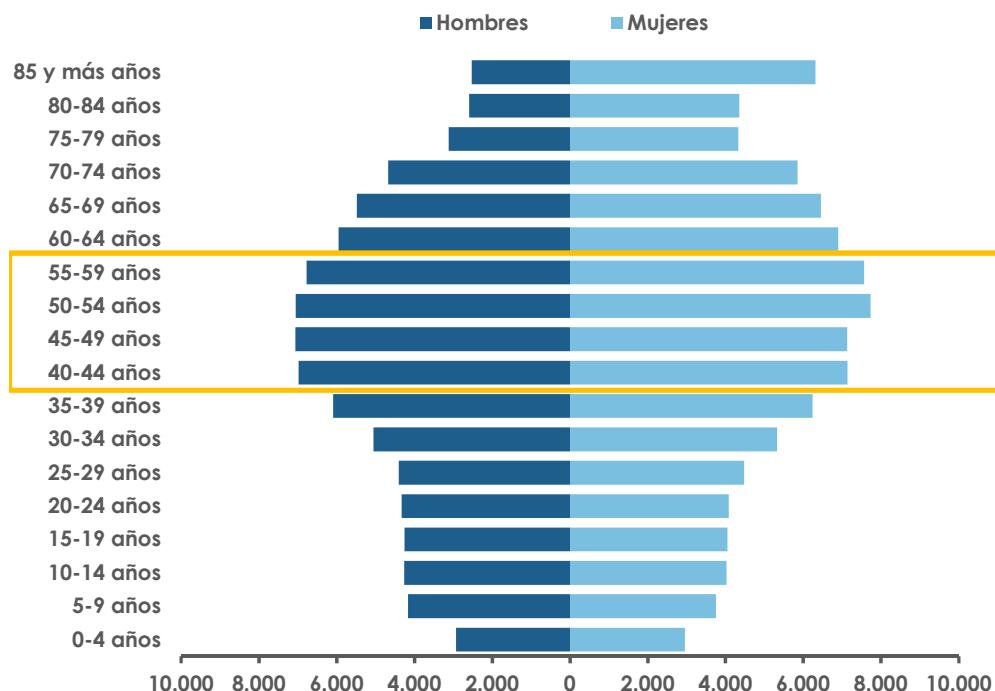
Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Tabla 3.2 Población menor de 20 años y mayor de 64 años, por barrios

Barrios	Población de < 20 años		Población de >64 años	
	Núm. habitantes	Tasa población < 20 años	Núm. habitantes	Tasa población >64 años
AIETE	3.020	21,0%	2.617	18,2%
ALTZA	3.494	17,2%	4.597	22,7%
AMARA BERRI	4.960	16,5%	7.482	24,9%
ANTIGUO	2.358	16,1%	3.895	26,6%
AÑORGA	380	17,5%	523	24,1%
ATEGORRIETA- ULLA	751	18,3%	979	23,9%
CENTRO	2.829	12,9%	6.781	31,0%
EGIA	2.297	15,4%	3.861	25,8%
GROS	2.351	12,6%	5.666	30,4%
IBAETA	1.955	20,1%	1.627	16,7%
IGELDO	208	19,2%	238	22,0%
INTXAURRONDO	2.483	16,0%	2.968	19,1%
LOIOLA	835	17,0%	1.068	21,7%
MARTUTENE	523	19,2%	563	20,6%
MIRACRUZ- BIDEBIETA	1.460	16,4%	2.324	26,1%
MIRAMON - ZORROAGA	446	22,1%	441	21,8%
ZUBIETA	56	19,0%	58	19,7%
LANDARBAZO	0	0,0%	6	46,2%
<b>TOTAL DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN</b>	<b>30.406</b>	<b>16,3%</b>	<b>45.694</b>	<b>24,5%</b>

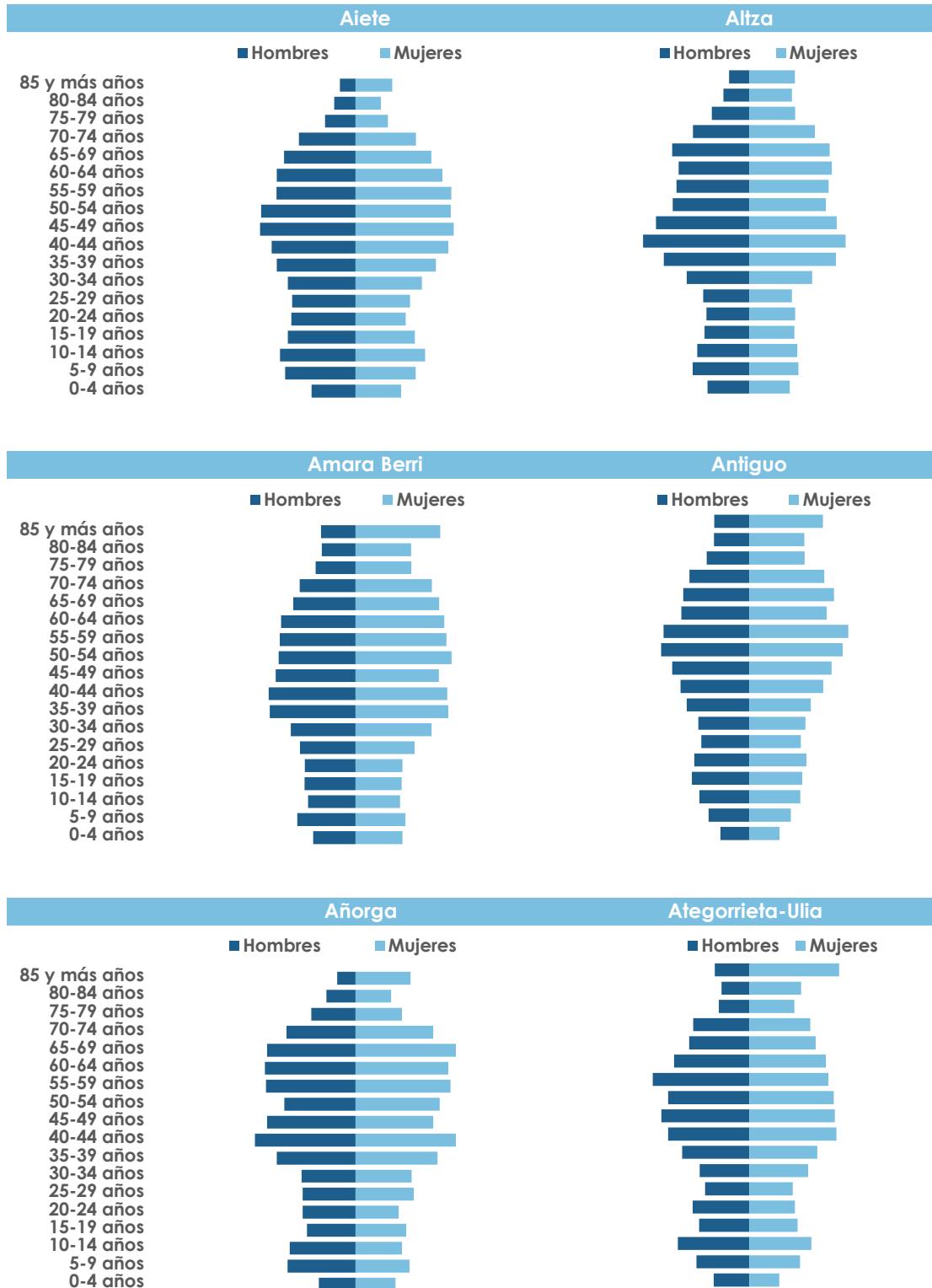
Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 3.5 Pirámide de población de Donostia-San Sebastián, 2017



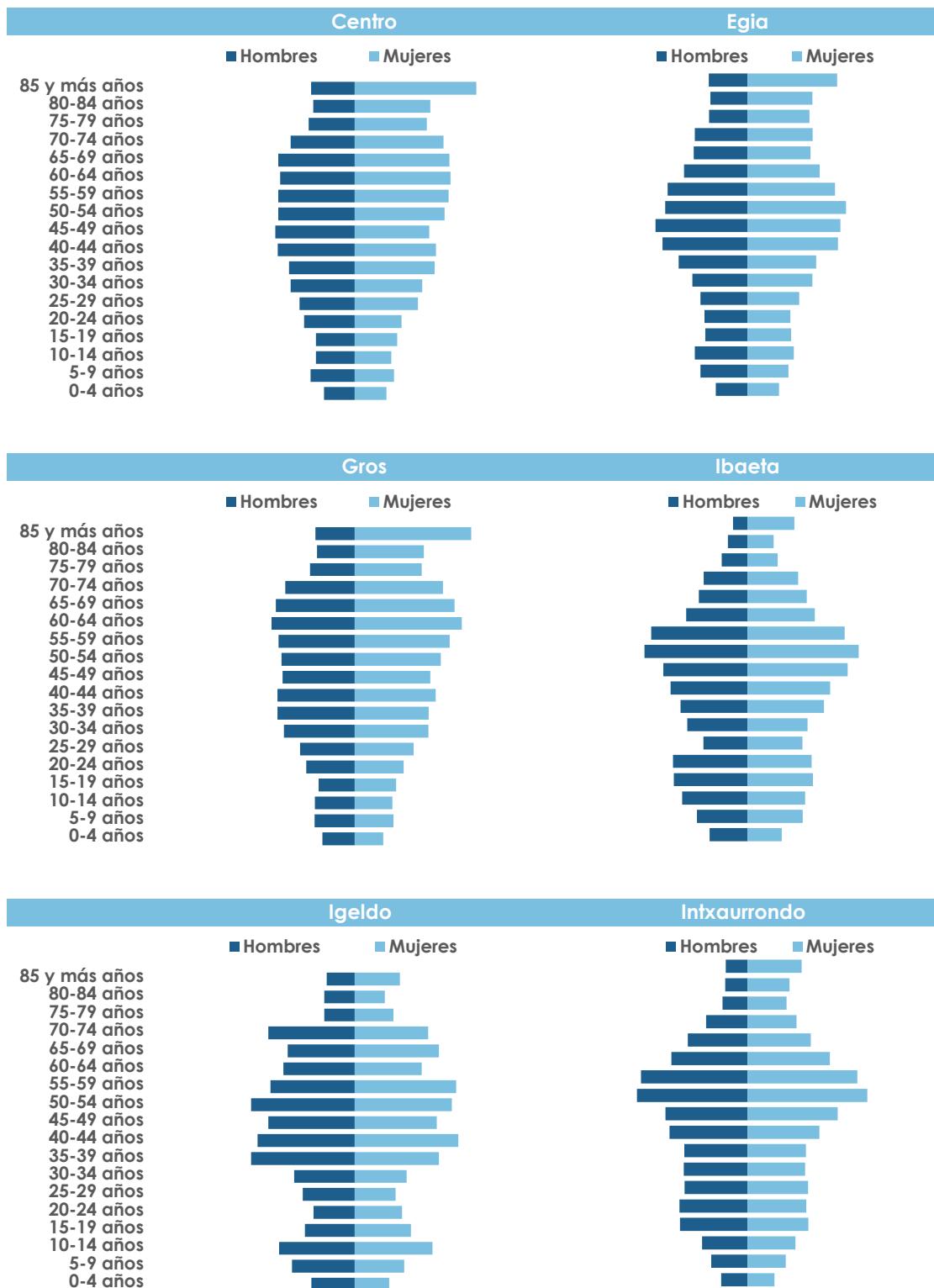
Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

### Gráfico 3.6 Pirámides de población por barrios, 2017



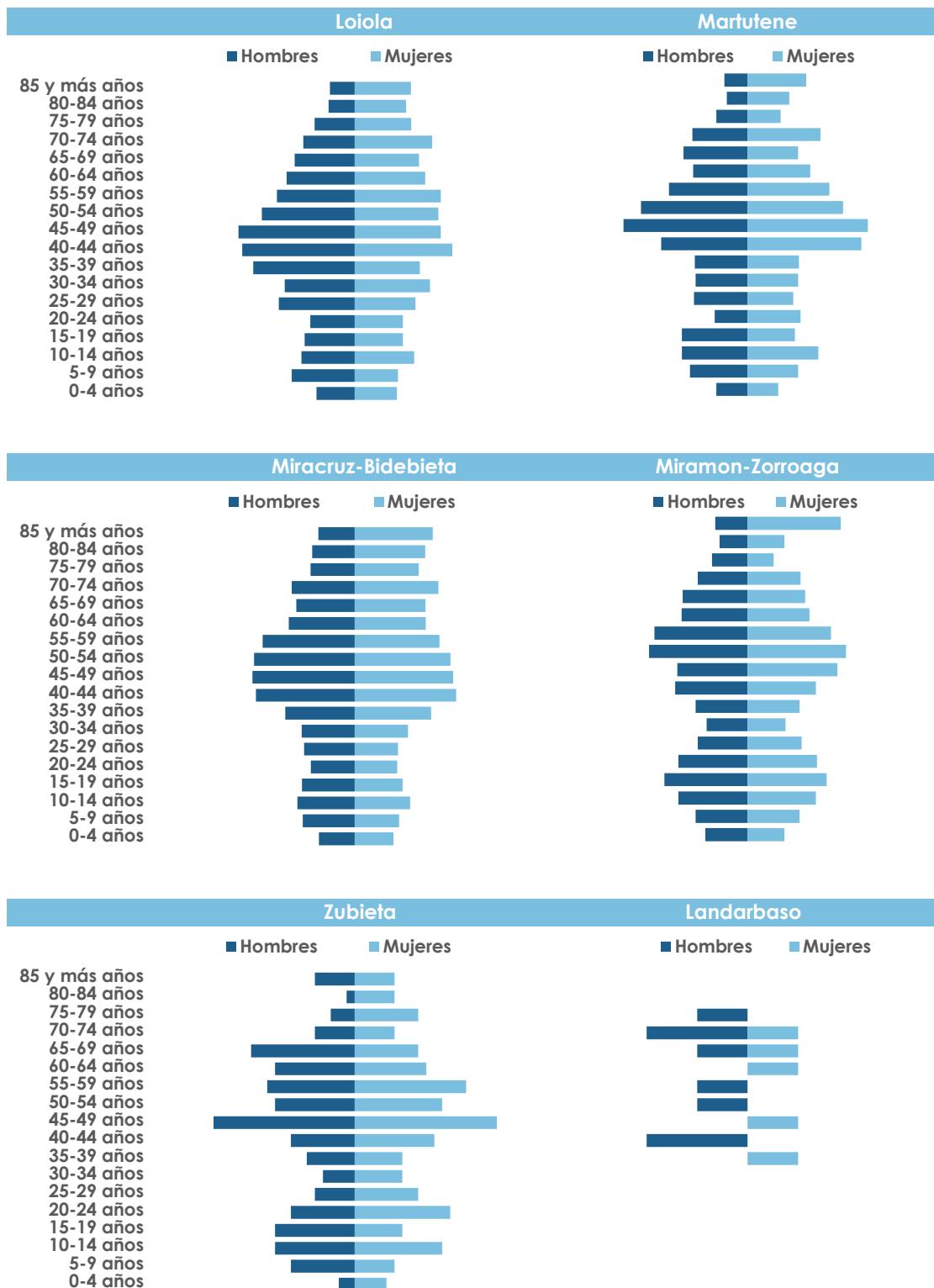
Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 3.7 Pirámides de población por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 3.8 Pirámides de población por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

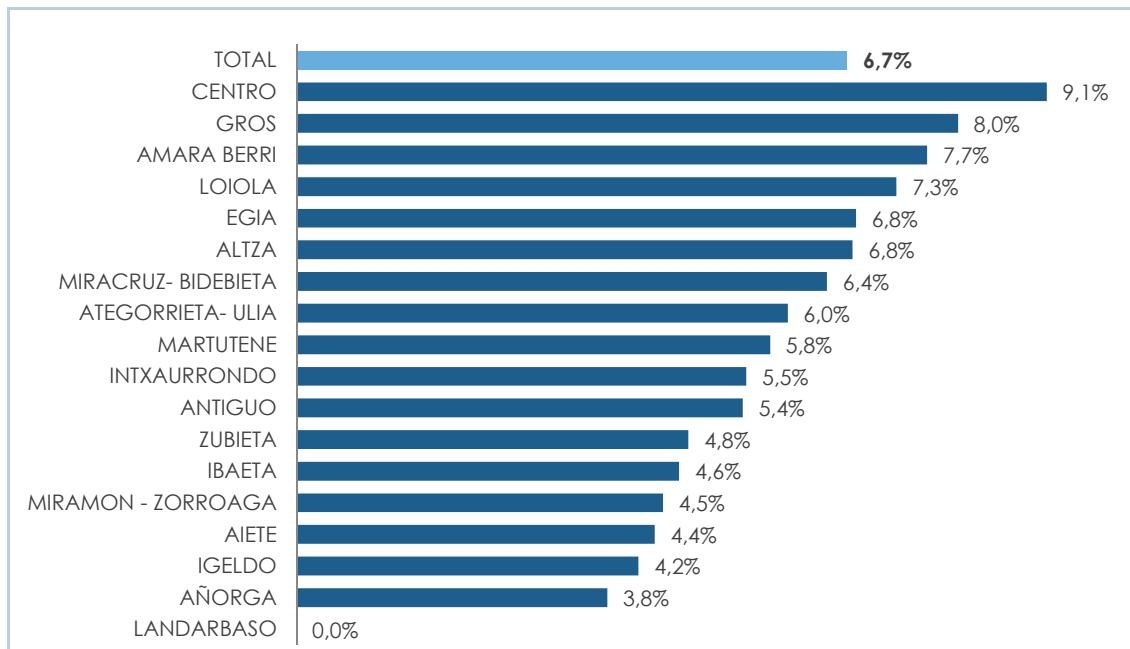
Por otro lado, en lo que se refiere a la nacionalidad de la población de Donostia-San Sebastián, la mayoría de los habitantes (93,3%) tienen nacionalidad española, frente a 6,7% con nacionalidad extranjera. Los barrios donde hay una mayor proporción de personas de nacionalidad extranjera son Centro (9,1%), Gros (8%), Amara Berri (7,7%), Loiola (7,3%), Egia (6,8%) y Altza (6,8%).

Tabla 3.3 Población de Donostia-San Sebastián por nacionalidad

Nacional	Total	%
ESPAÑOLA	173.904	93,3%
OTRAS	12.473	6,7%
<b>TOTAL</b>	<b>186.377</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 3.9 % de población con nacionalidad extranjera, por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

### 3.3. ANÁLISIS DESDE UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO

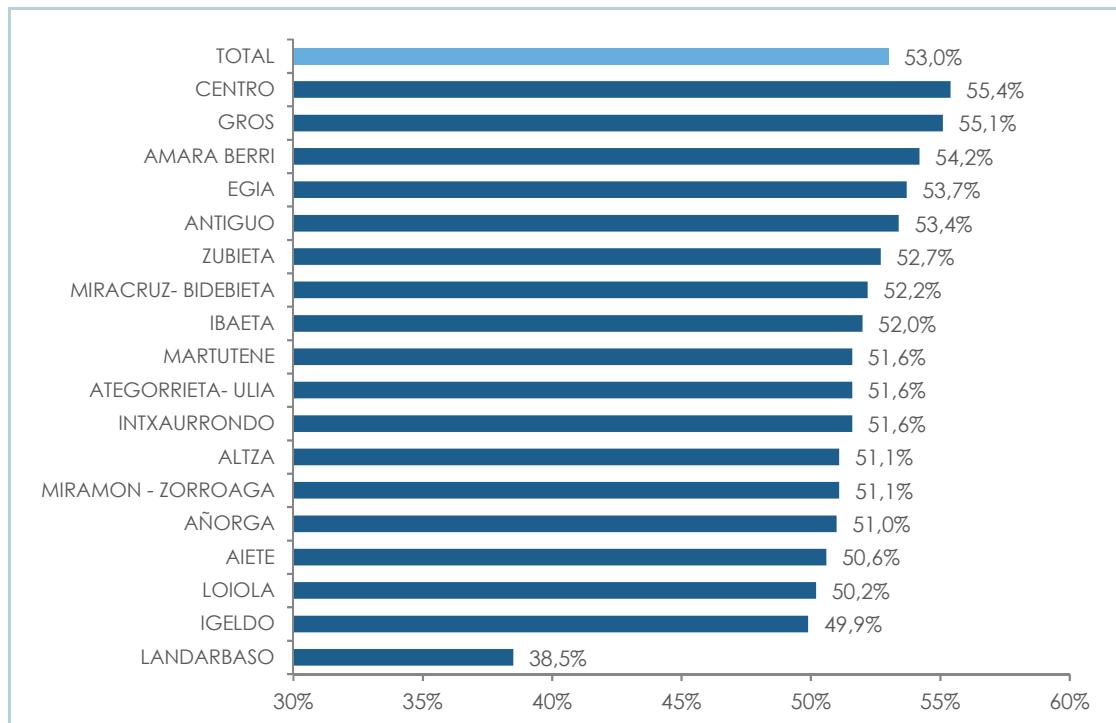
En primer lugar, y considerando la composición poblacional por género, hay que decir que el 53% de las personas residentes en Donostia-San Sebastián (98.739 personas) son mujeres. Este porcentaje es superior en barrios como el Centro (55,4%), Gros (55,1%) y Amara Berri (54,2%), entre otros.

Tabla 3.4 Población de Donostia-San Sebastián por género, 2017

Edad	Total	%
MUJERES	98.739	53,0%
HOMBRES	87.638	47,0%
<b>TOTAL</b>	<b>186.377</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 3.10 Porcentaje de mujeres sobre el total de la población, por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

En lo que se refiere a la edad, cabe señalar que la edad media de la población donostiarra en 2017 es de 45,7 años. Desagregando este dato por género, se observa que la edad media es 43,6 para los hombres y 47,5 años para las mujeres. De hecho, si se tiene en cuenta el índice de envejecimiento (es decir, la relación entre la población de más de 65 años respecto de la población menor de 15 años), se alcanza un índice medio en el municipio de 188,6 en 2017. Distinguiendo este índice según género, los datos revelan que éste es considerablemente superior entre las mujeres. En concreto, el índice de envejecimiento alcanza 231,4 en las mujeres, frente a 147,8 en los hombres. Ello demuestra el importante peso de las mujeres entre las personas de más edad, lo que se conoce como la clave femenina del envejecimiento. El mayor envejecimiento del colectivo femenino es sin duda un factor clave a tener en cuenta en cualquier política municipal.

Por otro lado, el análisis de los indicadores del mercado laboral desde una perspectiva de género es también un aspecto fundamental a tener en cuenta en el desarrollo y aplicación de las políticas de vivienda, dado que las circunstancias laborales influyen, por ejemplo, en las posibilidades económicas de las personas.

En primer lugar, y desde un punto de vista general, cabe señalar que Donostia- San Sebastián tiene una tasa de ocupación del 42,3%, y una tasa de paro del 12,4%. Los barrios con los mayores índices de ocupación son Ibaeta (46,1%) y Aiete (45,6%), mientras que los barrios de Loiola, Intxaurrondo y Altza tienen las tasas de paro más elevadas (15,7%, 15,1% y 15,1% respectivamente). Por otro lado, y respecto a la población inactiva, la tasa de inactividad en Donostia-San Sebastián alcanza el 51,7%. Esta tasa es especialmente elevada en los barrios de Miramón-Zorroaga (55,9%) y Centro (55,4%).

**Tabla 3.5 Actividad laboral de la población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2016**

Barrio	Población ocupada (%)	Población parada (%)	Población Inactiva (%)
AIETE	45,6	10,2	49,2
ALTZA	42,4	15,1	50,0
AMARA BERRI	42,7	12,3	51,3
ANTIGUO	41,9	10,0	53,4
AÑORGA	44,1	10,4	50,7
ATEGORRIETA- ULLA	42,0	10,6	53,0
CENTRO	39,4	11,6	55,4
EGIA	42,1	13,1	51,5
GROS	40,3	12,2	54,1
IBAETA	46,1	10,3	48,7
IGELDO	43,3	9,4	52,2
INTXAURRONDO	44,1	15,1	48,1
LOIOLA	41,6	15,7	50,7
MARTUTENE	43,9	13,0	49,5
MIRACRUZ- BIDEBIETA	40,6	14,0	52,8
MIRAMON - ZORROAGA	41,1	6,8	55,9
ZUBIETA	44,9	8,1	51,1
<b>TOTAL DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN</b>	<b>42,3</b>	<b>12,4</b>	<b>51,7</b>

% sobre la población de 16 años y más, excepto en el caso de la población parada, que se calcula sobre el total de la población activa

Fuente: Eustat 2016

Si se analizan las tasas de ocupación y de desempleo desde una perspectiva de género, los datos revelan que las mujeres del municipio se encuentran en desventaja respecto a los hombres. Así, la tasa de ocupación entre los hombres es superior a la de las mujeres (44,8% frente a 40,1%), mientras que la tasa de paro es ligeramente superior entre las mujeres que entre los hombres (12,6% las mujeres, 12,3% los hombres). Respecto a la población inactiva, los datos revelan que las mujeres de Donostia-San Sebastián tienen una tasa de inactividad del 54,1%, tasa considerablemente superior a la de los hombres (48,9%).

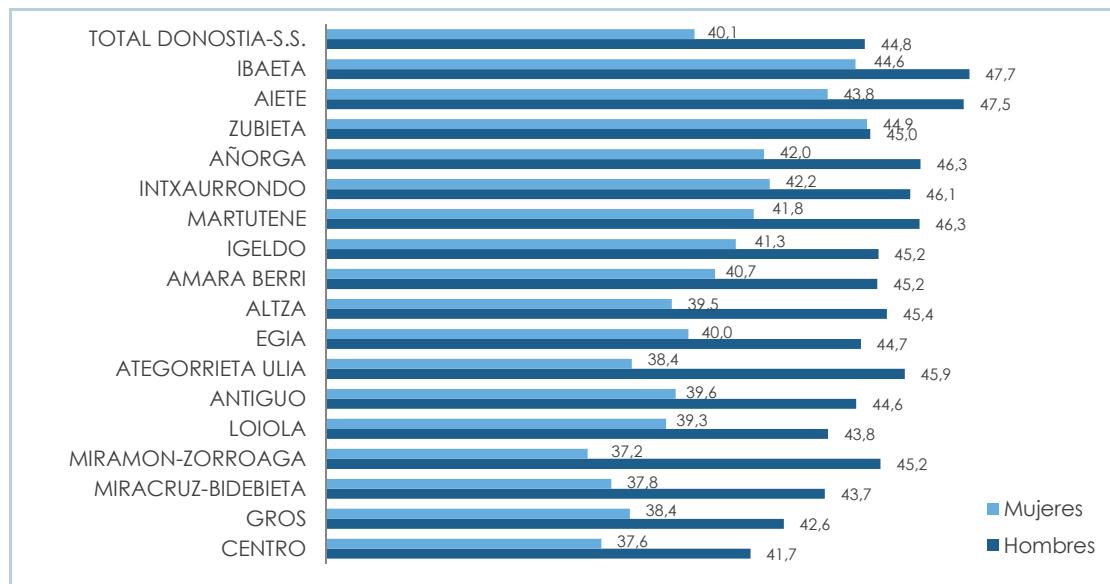
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Tabla 3.6 Actividad laboral de la población de Donostia-San Sebastián, por sexo, 2016

Barrio	Población ocupada (%)	Población parada (%)	Población Inactiva (%)
Mujeres	40,1	12,6	54,1
Hombres	44,8	12,3	48,9
<b>TOTAL DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN</b>	<b>42,3</b>	<b>12,4</b>	<b>51,7</b>

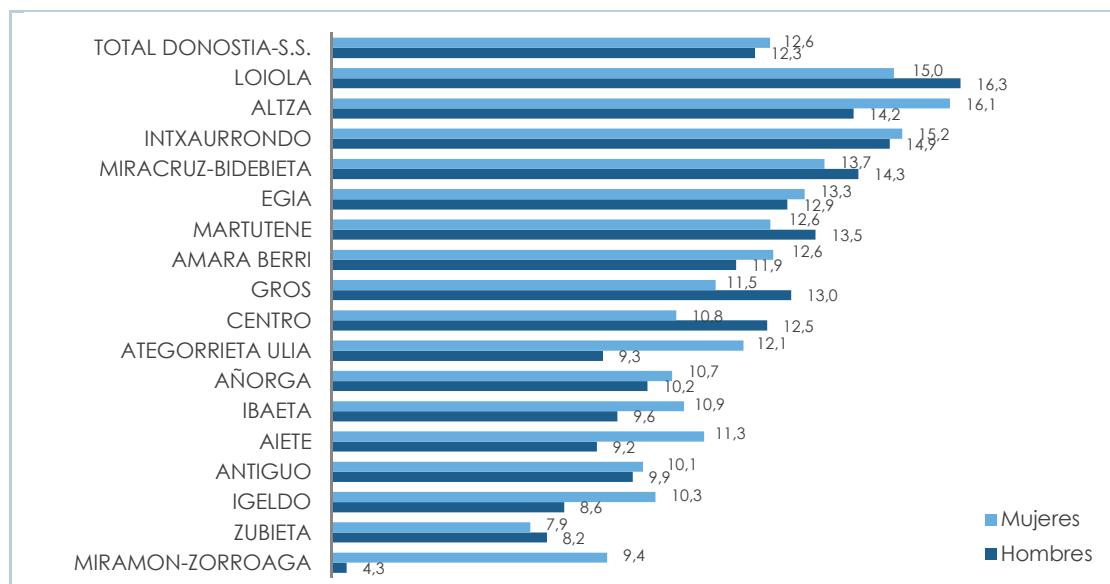
Fuente: Eustat 2016

Gráfico 3.11 Población ocupada en Donostia-San Sebastián (%sobre total población 16 años y más), barrios, por sexo, 2016



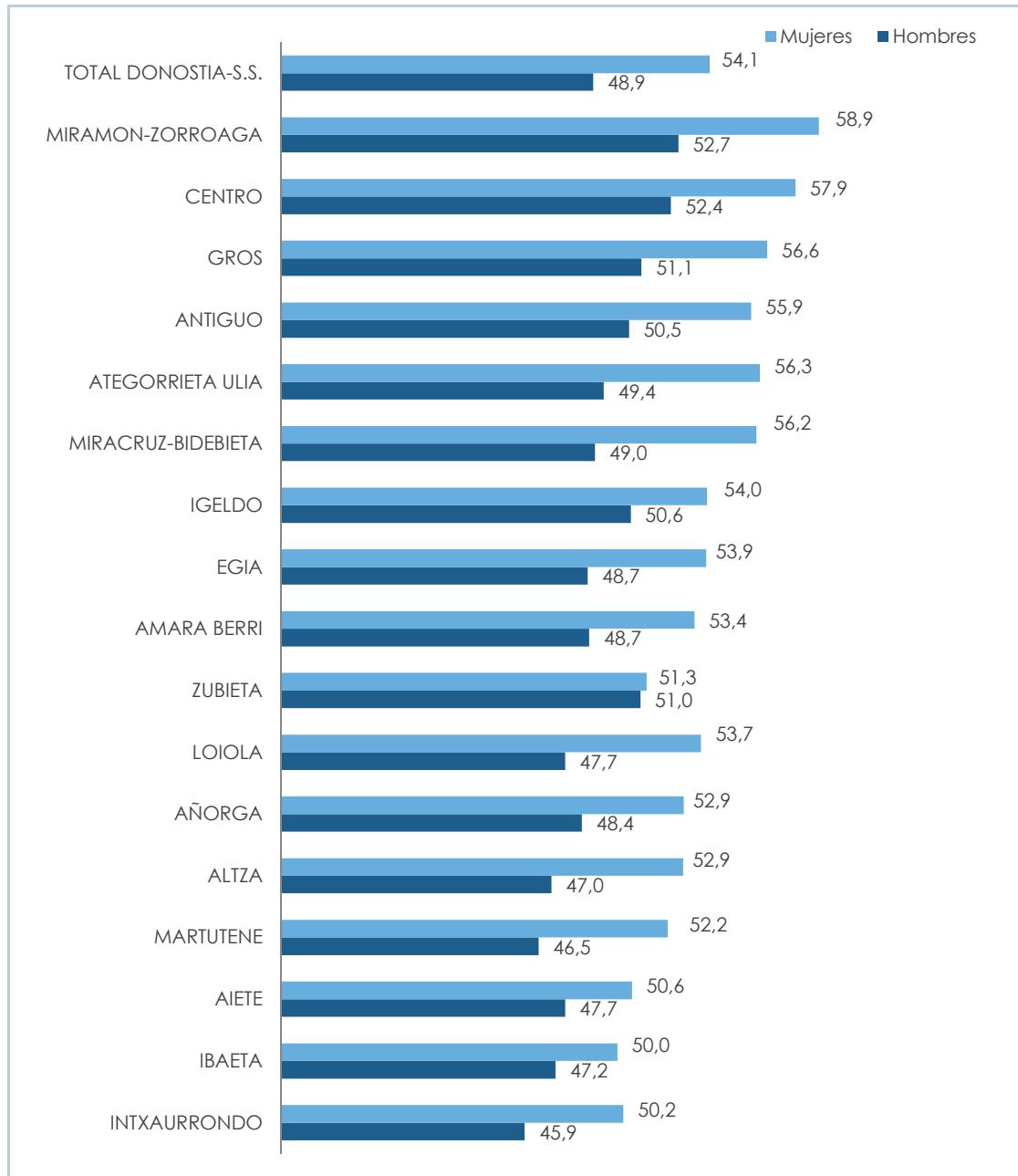
Fuente: Eustat, 2016

Gráfico 3.12 Población parada en Donostia-San Sebastián (%sobre total población de 16 años y más), barrios, por sexo, 2016



Fuente: Eustat, 2016

Gráfico 3.13 Población inactiva en Donostia-San Sebastián (%sobre total población activa de 16 años y más), barrios, por sexo, 2016



Fuente: Eustat, 2016

Asimismo, resulta interesante comparar el tipo de puestos que tienen las mujeres y los hombres ocupados/os del municipio. Para comenzar, y como base de esta comparativa, se muestran los datos generales para el total de la población ocupada (sin tener en cuenta la variable sexo).

Tabla 3.7 Ocupación de la población ocupada de Donostia-San Sebastián, por barrios, 2016 (%)

	Director gerente	Profesional técnico	Técnico de apoyo	Empleado, administrativo	Comerciante, camarero	Agricultor, pescador	Trabajador cualificado	Operador maquinaria	Trabajador no cualific.	Fuerzas armadas
AIETE	5,6	31,8	14,8	14,1	17,3	0,3	4,7	3,8	7,7	0,0
ALTZA	1,0	10,3	9,8	9,5	26,8	0,4	12,2	8,3	21,8	0,0
AMARA BERRI	3,3	29,1	12,7	14,1	19,9	0,3	5,2	3,4	12,0	0,1
ANTIGUO	4,8	32,5	14,6	13,8	16,7	0,3	5,0	3,1	9,1	0,1
AÑORGA	3,0	22,3	13,8	12,6	21,1	0,3	9,3	7,4	10,1	0,1
ATEGORRIETA- UL.	4,8	28,6	14,5	10,5	20,7	0,5	6,1	4,0	10,2	0,1
CENTRO	4,4	31,1	12,4	12,4	20,9	0,2	4,1	3,0	11,4	0,1
EGIA	2,2	23,5	13,3	13,0	22,0	0,3	7,4	4,7	13,4	0,1
GROS	3,7	30,3	13,2	13,4	20,0	0,2	4,7	3,0	11,5	0,1
IBAETA	5,1	29,4	14,0	13,9	19,5	0,2	5,6	3,8	8,6	0,0
IGELDO	4,6	20,7	13,9	8,7	22,8	2,2	9,8	5,4	11,7	0,2
INTXAURRONDO	2,0	18,7	12,4	12,5	24,4	0,4	8,2	5,8	15,5	0,1
LOIOLA	2,4	19,3	11,9	11,0	24,3	0,3	9,1	5,3	16,3	0,3
MARTUTENE	1,6	13,6	10,8	11,5	26,6	0,7	11,4	6,5	17,2	0,1
MIRACRUZ- BIDEB.	1,9	15,8	11,4	12,0	26,0	0,5	9,3	6,0	17,1	0,0
MIRAMON – ZOR.	7,7	30,4	15,0	14,8	16,0	0,2	5,8	3,2	6,8	0,1
ZUBIETA	5,1	22,1	9,6	11,0	22,1	0,7	11,0	8,8	9,6	0,0
<b>DONOSTIA-S.S.</b>	<b>3,4</b>	<b>25,3</b>	<b>12,8</b>	<b>12,7</b>	<b>21,4</b>	<b>0,3</b>	<b>6,7</b>	<b>4,5</b>	<b>12,9</b>	<b>0,1</b>

Fuente: Eustat, 2016

Desde una perspectiva de género, y a modo de ejemplo, se cita el porcentaje de hombres y el porcentaje de mujeres ocupados/as como directores/as o gerentes, así como el porcentaje de hombres y el porcentaje de mujeres en puestos de trabajador/a no cualificado/a. En concreto, la información disponible revela que un 4,4% de los hombres ocupados trabajan como directores o gerentes, cifra superior a la que se da entre las mujeres ocupadas (2,4%). Mientras, el 11,5% de los hombres tienen ocupaciones de trabajador no cualificado, porcentaje que entre el colectivo femenino resulta más alto (14,3% de las mujeres ocupadas). Así, parece que las mujeres tienen más dificultades para acceder a los puestos de más responsabilidad, mientras que su presencia está más extendida en puestos no cualificados.

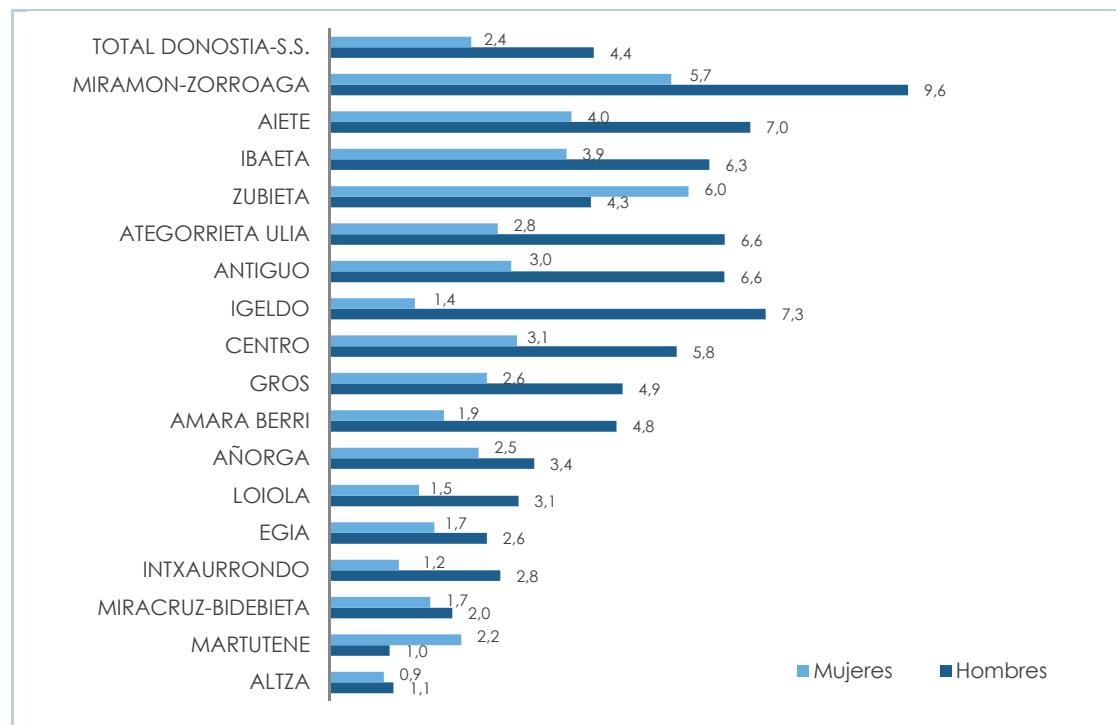
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Tabla 3.8 Población ocupada de Donostia-San Sebastián como director gerente o como trabajador no cualificado, por sexo, 2016 (%)

	Director gerente	Trabajador no cualificado
Mujer	2,4	14,3
Hombre	4,4	11,5
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIÁN</b>	<b>3,4</b>	<b>12,9</b>

Fuente: Eustat, 2016

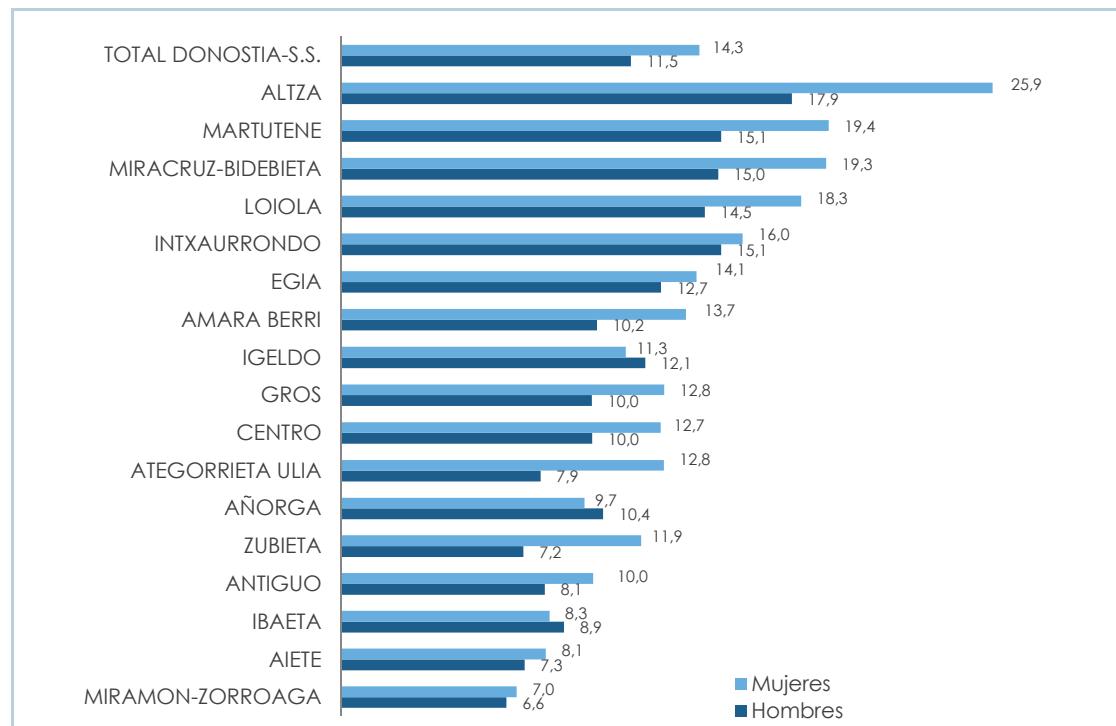
Gráfico 3.14 Población ocupada como director gerente en Donostia-San Sebastián (%sobre total población ocupada), barrios, por sexo, 2016



Fuente: Eustat, 2016

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 3.15 Población ocupada como trabajador no cualificado en Donostia-San Sebastián (%sobre total población ocupada), barrios, por sexo, 2016



Fuente: Eustat, 2016

Por otro lado, se analiza también el nivel de instrucción de la población de Donostia- San Sebastián, ya que es un elemento que puede condicionar ciertos aspectos relacionados con la puesta en marcha de las políticas de vivienda, como son el acceso a información, la participación ciudadana, etc. La siguiente tabla muestra los niveles de instrucción de la población por barrios. Para el total de la ciudad, se observa que el 1,5% de la población de 10 años y más es analfabeta o no tiene estudios, mientras que el 34,5% cuenta con estudios superiores o medios-superiores.

Tabla 3.9 Nivel de instrucción\* de la población de Donostia-San Sebastián, por barrios, 2016 (%)

	Analfabetos o sin estudios	Primarios	Profesionales	Secundarios	Superiores y Medio-superiores
AIETE	0,6	15,7	12,9	24,0	46,9
ALTZA	3,1	41,2	19,9	20,9	14,9
AMARA BERRI	0,7	20,7	13,5	24,6	40,5
ANTIGUO	0,9	20,1	12,3	23,2	43,4
AÑORGA	1,1	26,3	22,0	22,2	28,5
ATEGORRIETA- UL.	1,3	23,5	13,2	24,6	37,3
CENTRO	1,1	22,5	11,7	23,7	41,0
EGIA	2,0	30,8	16,1	22,4	28,8
GROS	1,6	23,7	13,0	23,4	38,2
IBAETA	0,7	18,0	14,1	22,8	44,4
IGELDO	1,7	29,0	14,1	21,9	33,3
INTXAURRONDO	2,1	28,5	19,0	24,4	26,0
LOIOLA	1,6	31,9	16,9	25,0	24,6
MARTUTENE	2,5	36,1	19,6	21,6	20,2
MIRACRUZ- BIDEB.	1,8	34,9	18,3	22,3	22,7
MIRAMON – ZOR.	1,4	22,1	10,8	25,7	40,1
ZUBIETA	0,0	29,2	21,5	20,1	29,2
LANDARBASO	7,7	30,8	23,1	23,1	15,4
<b>DONOSTIA-S.S.</b>	<b>1,5</b>	<b>25,7</b>	<b>15,0</b>	<b>23,3</b>	<b>34,5</b>

\* Estudios terminados o en curso. Población de 10 años y más

Fuente: Eustat, 2016

Desde una perspectiva de género, los datos revelan que el porcentaje de población sin estudios es ligeramente superior entre las mujeres (1,8%) que entre los hombres (1,1%). Ciertamente, esta diferencia se encuentra ligada a la longevidad del colectivo femenino; es decir, las mujeres alcanzan edades más avanzadas que los hombres, y las mayores tasas de analfabetismo se dan precisamente en los colectivos de más edad. Por otro lado, y respecto a la población con estudios superiores o medios-superiores, el porcentaje es muy similar en ambos casos, aunque resulta ligeramente superior para el colectivo femenino. En concreto, el 34,7% de las mujeres de 10 años y más en Donostia-San Sebastián tienen estudios superiores o medio-superiores, frente al 34,2% de los hombres. La diferencia entre los dos es tan baja que en algunos barrios es mayor el porcentaje correspondiente a los hombres que el de las mujeres.

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

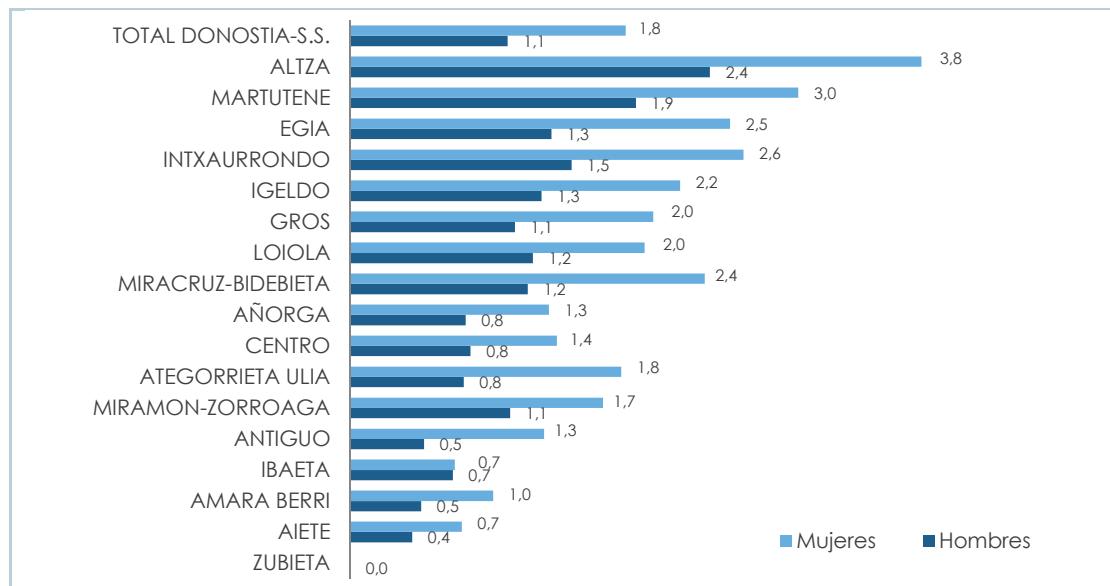
Tabla 3.10 Población de Donostia-San Sebastián analfabeta o sin estudios, y con estudios superiores o medio-superiores, por sexo, 2016 (%)

	Analfabetos o sin estudios	Superiores y Medio-superiores
Mujeres	1,8	34,7
Hombres	1,1	34,2
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIÁN</b>	<b>1,5</b>	<b>34,5</b>

\* Estudios terminados o en curso. Población de 10 años y más

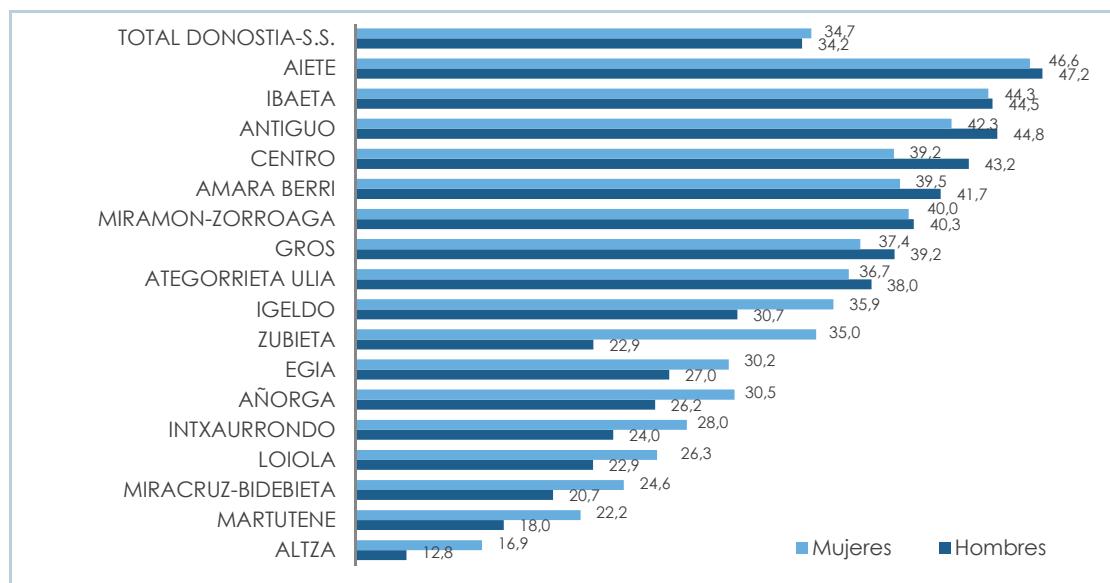
Fuente: Eustat, 2016

Gráfico 3.16 Población sin estudios en Donostia-San Sebastián, barrios, por sexo, 2016



Fuente: Eustat, 2016

Gráfico 3.17 Población con Estudios Superiores o Medios en Donostia-San Sebastián, barrios, por sexo, 2016



Fuente: Eustat, 2016

Por otro lado, y respecto a la renta de hombres y mujeres, los datos del Eustat muestran que existen diferencias significativas en la renta personal según género. Esta afirmación se evidencia en los **18.562€ de renta personal media para las mujeres**, frente a los 27.292€ de renta personal masculina, en 2014. Además, de acuerdo a los datos proporcionados por Lanbide (datos de abril 2018), prácticamente **dos de cada tres personas perceptoras de RGI** (Renta de Garantía de Ingresos) en Donostia-San Sebastián **son mujeres** (el 65,5%).

Finalmente, otro aspecto fundamental que puede determinar la vulnerabilidad de las mujeres en el municipio es la presencia de hogares unipersonales, donde una sola persona tiene que hacerse cargo de todos los gastos y responsabilidades derivados del mantenimiento de la vivienda, entre otros. En este sentido, los datos disponibles muestran que la mayoría de los hogares unipersonales (62%) están compuestos por una mujer. En total, en Donostia-San Sebastián se contabilizan 14.561 hogares formados sólo por una mujer.

Tabla 3.11 Número de hogares unipersonales de mujeres, y tasa de hogares unipersonales de mujeres en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017

Barrio	Núm. de hogares unipersonales de mujeres	Tasa de hogares unipersonales de mujeres*
AIETE	593	51,3
ALTZA	1.222	58,8
AMARA BERRI	2.535	66,1
ANTIGUO	1.133	60,4
AÑORGA	107	55,7
ATEGORRIETA- ULLA	245	58,3
CENTRO	2.576	65,1
EGIA	1.312	64,5
GROS	1.960	67,6
IBAETA	577	57,2
IGELDO	43	43,9
INTXAURRONDO	1.051	57,4
LOIOLA	335	56,9
MARTUTENE	175	54,9
MIRACRUZ- BIDEBIETA	644	62,8
MIRAMON - ZORROAGA	40	40,8
ZUBIETA	12	37,5
LANDARBASO	1	33,3
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN</b>	<b>14.561</b>	<b>62,1%</b>

\* Porcentaje de hogares unipersonales de mujeres sobre el total de hogares unipersonales

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

### 3.4. ANÁLISIS DE LOS COLECTIVOS VULNERABLES

Uno de los determinantes básicos de la vulnerabilidad social es la pobreza. La Diputación Foral de Gipuzkoa publica la Encuesta de Pobreza y Exclusión Social, que trata de cuantificar las situaciones de pobreza grave (es decir, casos en los que la renta neta equivalente es inferior al 40% de la renta mediana equivalente por unidad de consumo de las personas), y las situaciones de bajos ingresos (es decir, los casos en el umbral de riesgo de pobreza relativa, donde la renta neta equivalente es inferior al 60% de la renta mediana equivalente por unidad de consumo de las personas).

Así, de acuerdo a los datos de 2014 de la Encuesta de Pobreza y Exclusión Social, se estima que el 4,5% de la población de Donostia-San Sebastián (en torno a 8.375 personas) está en situación de pobreza grave (con ingresos mensuales por debajo de los 568,3€). Además, aproximadamente un 10,7% de la población donostiarra se encuentra en una situación de bajos ingresos (ingresos por debajo de los 852€ al mes), lo que afectaría a unas 19.915 personas.

**Tabla 3.12 Porcentaje de población afectada por pobreza grave o por bajos ingresos en Donostia-San Sebastián, 2014.**

	%
Situación de pobreza grave	4,5
Situación de bajos ingresos	10,7

\* Datos a tomar con precaución puesto que la Encuesta de Pobreza y Exclusión Social no es representativa a nivel municipal, y puede existir un elevado error muestral.

Fuente: Encuesta de Pobreza y Exclusión Social 2014. Diputación Foral de Gipuzkoa.

Por su parte, la Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales de 2016, publicada por el Gobierno Vasco, permite analizar distintos grados de pobreza o ausencia de bienestar en términos económicos en la comarca de Donostialdea. En general, los datos muestran que Donostialdea es una de las comarcas menos afectadas por dichas situaciones, con unos niveles inferiores a la media del País Vasco. En cualquier caso, su evolución refleja el impacto de la crisis económica, de manera que con el estallido de la crisis fue aumentando el número de personas afectadas por estas situaciones de precariedad. En 2016 parece que las cifras tienden a bajar.

**Tabla 3.13 Porcentaje de población afectada por diversidad situaciones de precariedad en la comarca de Donostialdea, 2008-2016**

	2008	2012	2014	2016
Pobreza de mantenimiento	4,7	6,9	7,0	5,1
Pobreza de acumulación	0,4	0,8	1,6	0,3
Pobreza real	3,1	4,1	4,0	4,0
Ausencia de bienestar real	6,6	8,7	7,7	8,6

Fuente: Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales 2016, Gobierno Vasco.

Por otro lado, los datos sobre personas perceptoras de la renta de Garantía de Ingresos (RGI) son otra fuente alternativa para cuantificar las situaciones de privación económica. De acuerdo a los datos de Lanbide, el 2,1% de la población de Donostia-San Sebastián tiene un expediente activo de RGI (datos de abril de 2018), lo que supone unas 3.806 personas.

En concreto, dos de cada tres personas perceptoras de RGI en Donostia-San Sebastián son mujeres (65,5%), mientras que una de cada cuatro tiene 65 y más años (25,5%). Asimismo, los datos indican que el 57,5% de las personas perceptoras de RGI cuenta con un nivel formativo

básico (educación obligatoria), el 23% tiene estudios secundarios y un 6,2% estudios universitarios (datos en demanda de empleo). Si se tiene en cuenta la procedencia de las personas perceptoras de la RGI, el 67,5% procede del estado, un 16% de América del sur, un 8% de África, un 2,9% de la Unión Europea, y otro 2,8% del resto de Europa (Lanbide, abril 2018).

El Diagnóstico de Necesidades para el Plan de Inclusión de Donostia San Sebastián (2016) realiza un análisis más profundo de la percepción de la RGI y la precariedad económica. En este análisis se resalta la cronificación, destacando que el 48,7% de los hogares que reciben la RGI (el 2,5% de los hogares de Donostia-San Sebastián) se encuentran en una situación continuada de bajos ingresos, dado que perciben dicha renta sin interrupción desde hace 3 años o más. Además, este mismo Diagnóstico concluye que el 5,5% de los hogares con menores a cargo en DSS son beneficiarios de la RGI, mientras que un 28,3% de los hogares mono-maren/parentales en DSS tienen bajos ingresos y reciben esta renta.

En este sentido, y de acuerdo a la caracterización de los colectivos más vulnerables frente a la pobreza, se estima que la población extranjera no cualificada se encuentra en situación de especial vulnerabilidad frente a la pobreza (la pobreza severa es 6,2 veces mayor en este colectivo), la población infantil se encuentra también en mayor riesgo de padecer estas situaciones (con una incidencia 1,6 veces mayor), así como los hogares mono-maren/parentales encabezados por mujeres o por personas menores de 45 años (1,24 y 1,68 veces superiores a las de la población general, respectivamente). (Diagnóstico de Necesidades para el Plan de Inclusión Social DSS, 2016),

Finalmente, las demandas de los servicios sociales muestran también las necesidades de los grupos más vulnerables. En total, el número de familias atendidas en 2016 por los servicios sociales municipales ascienden a 14.670. Eso significa que en torno al 20% de los hogares donostiarras han recibido atención personalizada por parte de los servicios sociales por encontrarse en situación de riesgo económico o social. Las demandas y las tasas de atención son más elevadas en los barrios del este de la ciudad (Intxaurrondo, Bidebieta-Herrera, Larratxo-Altza....), que concentran mayores tasa de paro y de tasas de población con rentas bajas.

### 3.5. CUANTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES

En la ciudad de Donostia-San Sebastián, y de acuerdo a los últimos datos disponibles de 2017, se contabilizan un total de 77.058 hogares. Los datos anteriores revelan importantes crecimientos en la cifra de hogares entre 1991 y 2011.

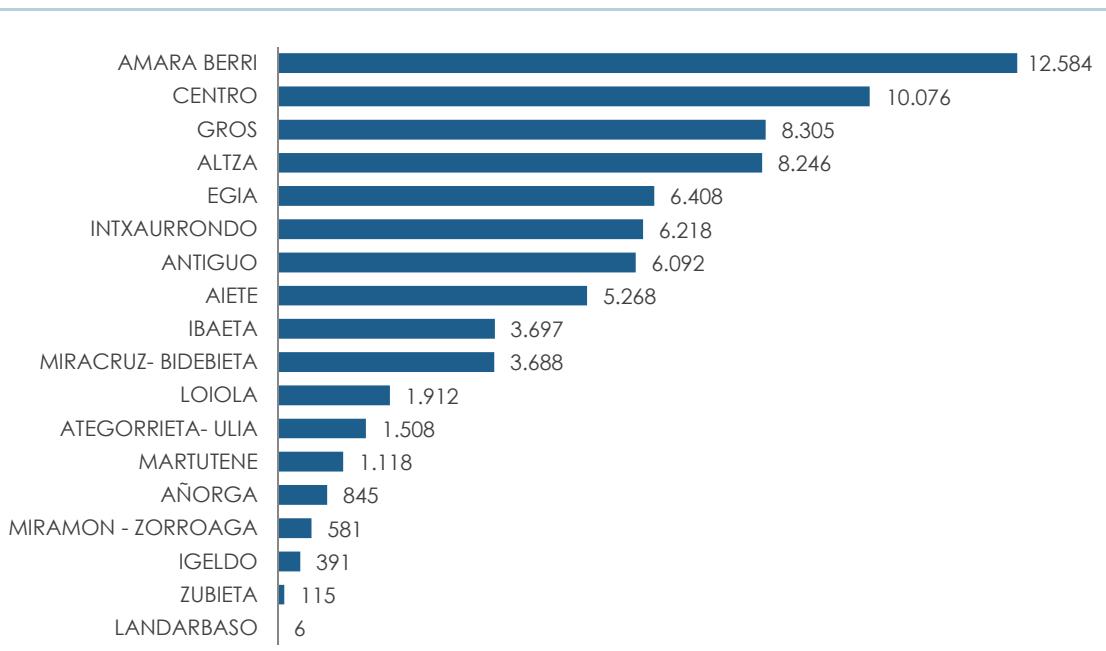
Gráfico 3.18 Evolución de los hogares en Donostia San Sebastián, 1991-2017



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Centrando la atención en 2017, el mayor número de hogares se concentra en Amara Berri (12.584), Centro (10.076), Gros (8.305) y Altza (8.246).

Gráfico 3.19 Número de hogares en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Tabla 3.14 Número de hogares en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017

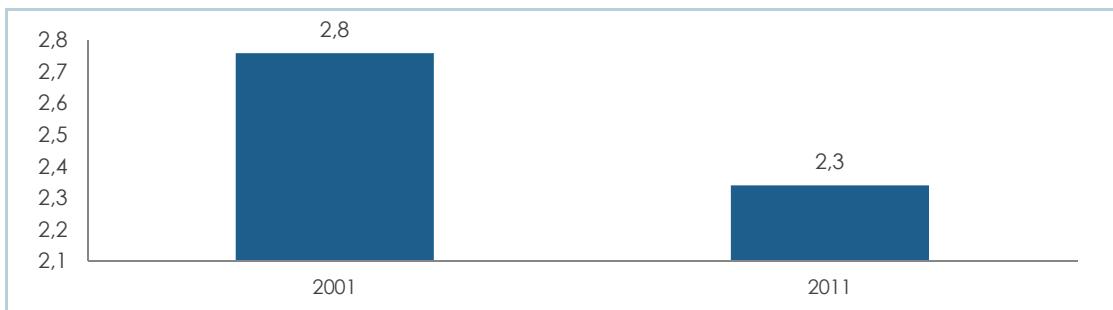
Barrio	Núm. Total	%
AIETE	5.268	6,8%
ALTZA	8.246	10,7%
AMARA BERRI	12.584	16,3%
ANTIGUO	6.092	7,9%
AÑORGA	845	1,1%
ATEGORRIETA- ULLA	1.508	2,0%
CENTRO	10.076	13,1%
EGIA	6.408	8,3%
GROS	8.305	10,8%
IBAETA	3.697	4,8%
IGELDO	391	0,5%
INTXAURRONDO	6.218	8,1%
LOIOLA	1.912	2,5%
MARTUTENE	1.118	1,5%
MIRACRUZ- BIDEBIETA	3.688	4,8%
MIRAMON - ZORROAGA	581	0,8%
ZUBIETA	115	0,1%
LANDARBAZO	6	0,0%
<b>TOTAL DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN</b>	<b>77.058</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Por otro lado, el tamaño medio del hogar en Donostia-San Sebastián es de 2,4 personas por hogar, promedio muy similar al tamaño medio familiar registrado en la CAE en 2016 (2,5 personas por hogar según los datos de la Estadística Municipal de Viviendas del Eustat).

En términos evolutivos, los datos del censo registran ese descenso del tamaño medio de los hogares de Donostia-San Sebastián.

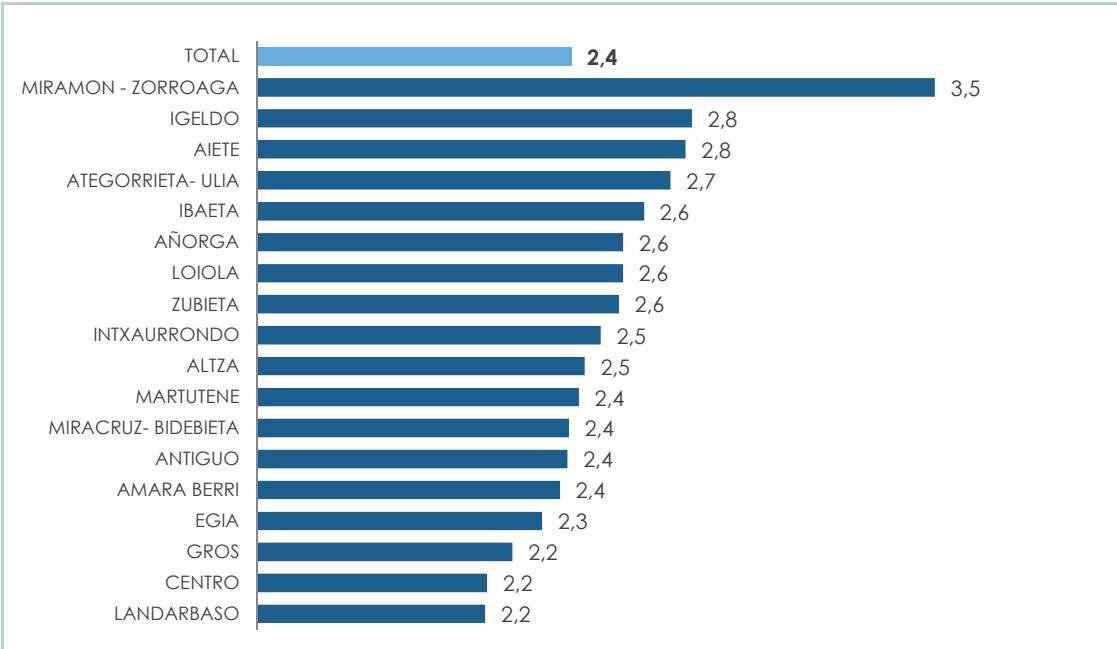
Gráfico 3.20 Evolución del tamaño medio de los hogares en Donostia-San Sebastián, 2001-2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE.

Por barrios, destacan Miramón-Zorroaga (3,5), Igeldo (2,8), Aiete (2,8) y Ategorrieta-Ulla (2,7) por estar por encima de la media de la ciudad, mientras que los barrios de Gros y Centro o Landarbaso tienen los menores tamaños medios (2,2 personas por hogar).

Gráfico 3.21 Tamaño medio del hogar, por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

En Donostia-San Sebastián hay un total de 23.437 hogares unipersonales, es decir, en el 30,4% de los hogares de la ciudad (77.058 hogares) reside una sola persona. Por barrios, destaca el alto porcentaje de hogares unipersonales del Centro (39,3%), así como los de Gros (34,8%) y Egia (31,7%). Mientras, la tasa de hogares unipersonales es especialmente baja en Miramón-Zorroaga (16,9%), Aiete (21,7%), Añorga (22,7%), Igeldo (25,1%) y Altza (25,2%).

Por su parte, existen un total de 22.967 hogares de dos personas, es decir, en el 29,8% de los hogares de la ciudad residen dos personas. Así, en conjunto, los hogares constituidos por una o por dos personas constituyen el 60,2% de los hogares donostiarras.

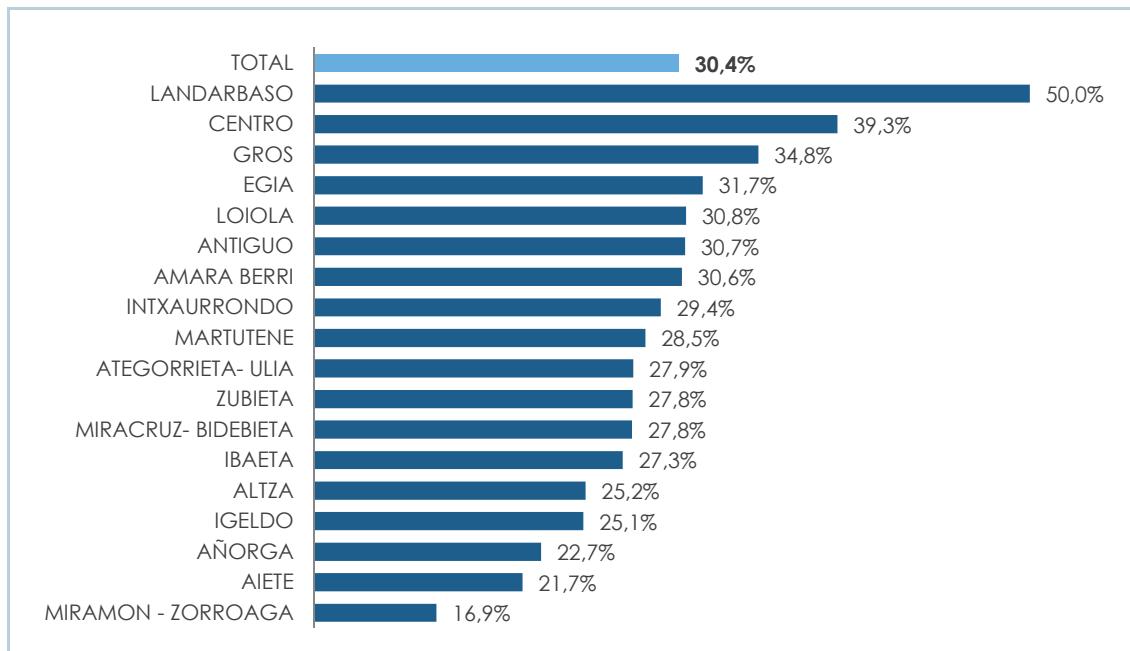
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Tabla 3.15 Número de hogares unipersonales y tasa de hogares unipersonales en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017

Barrio	Hogares unipersonales	Tasa de hogares unipersonales
AIETE	1.142	21,7%
ALTZA	2.078	25,2%
AMARA BERRI	3.848	30,6%
ANTIGUO	1.873	30,7%
AÑORGA	192	22,7%
ATEGORRIETA- ULLA	420	27,9%
CENTRO	3.956	39,3%
EGIA	2034	31,7%
GROS	2894	34,8%
IBAETA	1.008	27,3%
IGELDO	98	25,1%
INTXAURRONDO	1.828	29,4%
LOIOLA	589	30,8%
MARTUTENE	319	28,5%
MIRACRUZ- BIDEBIETA	1.025	27,8%
MIRAMON - ZORROAGA	98	16,9%
ZUBIETA	32	27,8%
LANDARBASO	3	50,0%
<b>TOTAL DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN</b>	<b>23.437</b>	<b>30,4%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 3.22 Tasa de hogares unipersonales en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

## 4. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

### 4.1. LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

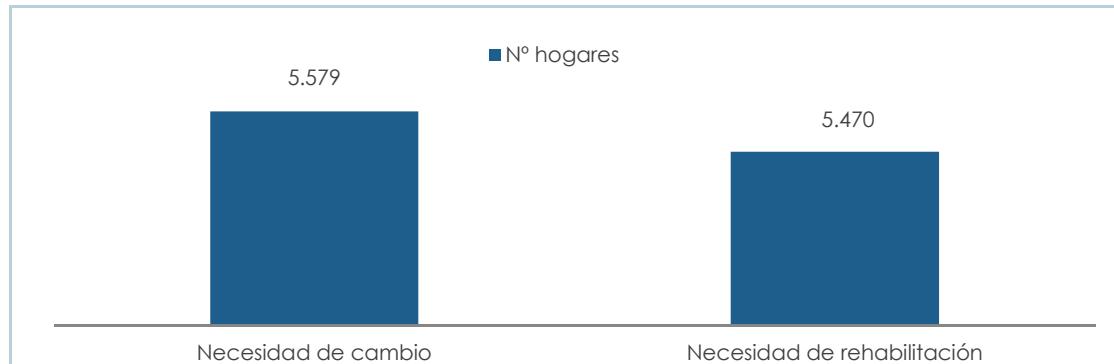
De acuerdo a la información procedente de la Encuesta de Necesidad y Demanda de vivienda realizada por el Gobierno Vasco de 2017, en Donostia-San Sebastián el 7,6% de los hogares necesita cambiar de vivienda habitual, cuantificándose en 5.579 los hogares con necesidad de cambiar de vivienda principal. Por su parte, la necesidad de rehabilitación se sitúa en el 7,5% de los hogares donostiarras: 5.470 hogares confirman tener necesidad de realizar actuaciones de rehabilitación en su vivienda principal.

Tabla 4.1 Tipo de necesidad de vivienda de los hogares de Donostia-San Sebastián, 2017

	Nº de hogares	%
Necesidad de cambio	5.579	7,6
Necesidad de rehabilitación	5.470	7,5
Sin necesidad	62.194	84,9
<b>Total</b>	<b>73.243</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

Gráfico 4.1 Hogares con necesidad de cambio y de rehabilitación de Donostia-San Sebastián, 2017



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

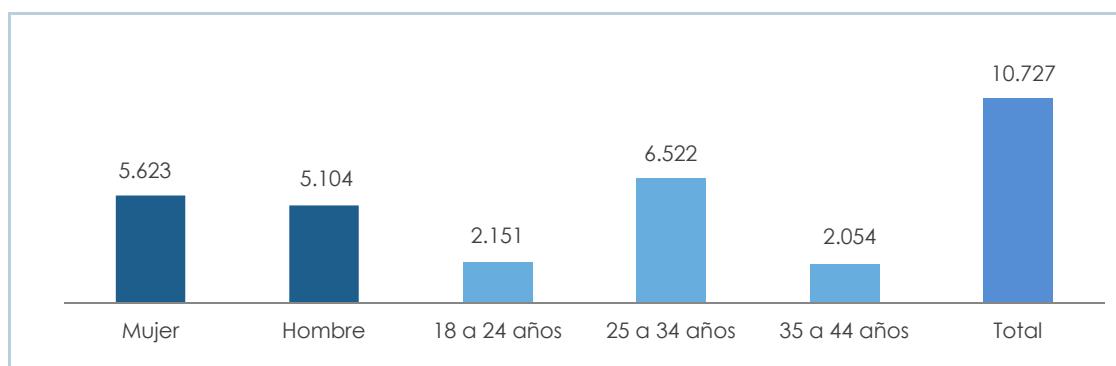
En cuanto a la necesidad de acceso a la primera vivienda, de la encuesta se desprende que 10.727 personas de 18 a 44 años de Donostia-San Sebastián tienen necesidad de acceder a una vivienda, lo que supone el 18% de la población de esa franja de edad, el 51% de la población sin emanciparse.

Tabla 4.2 Necesidad de acceso a la vivienda de las personas de 18 a 44 años de Donostia-San Sebastián por sexo y edad, 2017

	Población de 18 a 44 años de edad						Población con necesidad de acceso		
	Total		Emancipados/as		Convive con progenitores		Necesidad de acceso dentro del municipio		
	Nº	%v.	Nº	%h.	Nº	%h.	Nº	%h. total	%h. sin emancipar
<b>Sexo</b>									
Mujer	29.423	50,40	20.507	69,70	8.916	30,30	5.623	19,11	63,07
Hombre	28.956	49,60	16.892	58,34	12.064	41,66	5.104	17,63	42,31
<b>Edad</b>									
18 a 24 años	11.033	18,90	1.784	16,17	9.249	83,83	2.151	19,50	23,26
25 a 34 años	20.341	34,84	12.582	61,86	7.759	38,14	6.522	32,06	84,06
35 a 44 años	27.005	46,26	23.033	85,29	3.972	14,71	2.054	7,61	51,71
<b>Total</b>	<b>58.379</b>	<b>100,00</b>	<b>37.399</b>	<b>64,06</b>	<b>20.980</b>	<b>35,94</b>	<b>10.727</b>	<b>18,37</b>	<b>51,13</b>

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

Gráfico 4.2 Población con necesidad de acceso en Donostia-San Sebastián, 2017



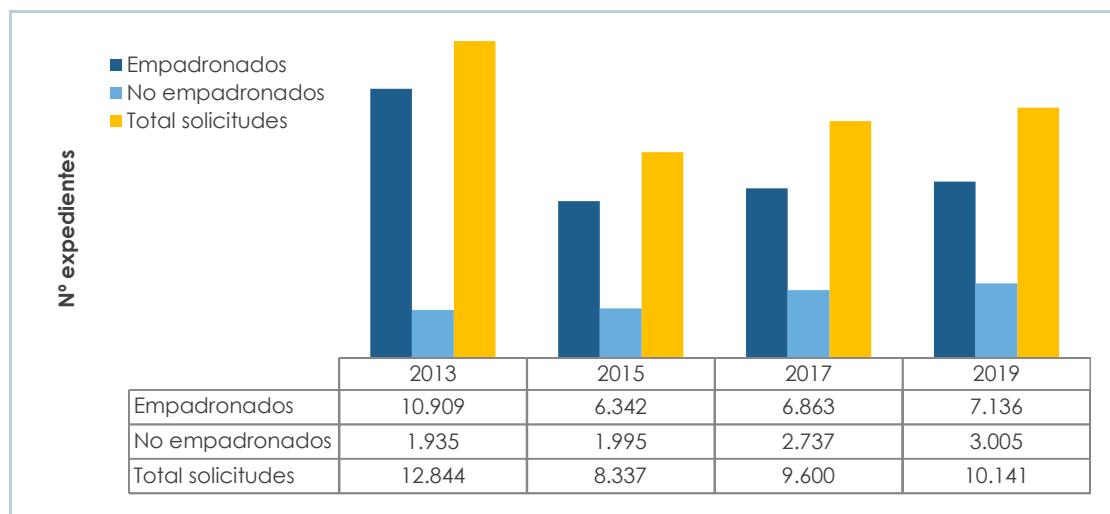
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

## 4.2. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ETXEBIDE

Tomando como referencia los últimos datos facilitados por el Gobierno Vasco, en Etxebide se registran 10.141 solicitudes de vivienda protegida en el municipio de Donostia en 2019: 7.136 procedente de población empadronada en el mismo municipio y 3.005 corresponden a expedientes de solicitud de población no residente en la localidad.

Desde un punto de vista evolutivo, tras una contracción en las solicitudes de vivienda protegida, en los dos últimos años se recupera la senda de crecimiento.

**Gráfico 4.3 Evolución de la población demandante de vivienda protegida registrada en Donostia-San Sebastián, 2013-2019**



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Centrando la atención en las solicitudes de vivienda protegida de la población empadronada en Donostia, los datos de 2019 cifran en 2.011 la demanda de vivienda protegida en compra y 5.125 la demanda de vivienda de alquiler.

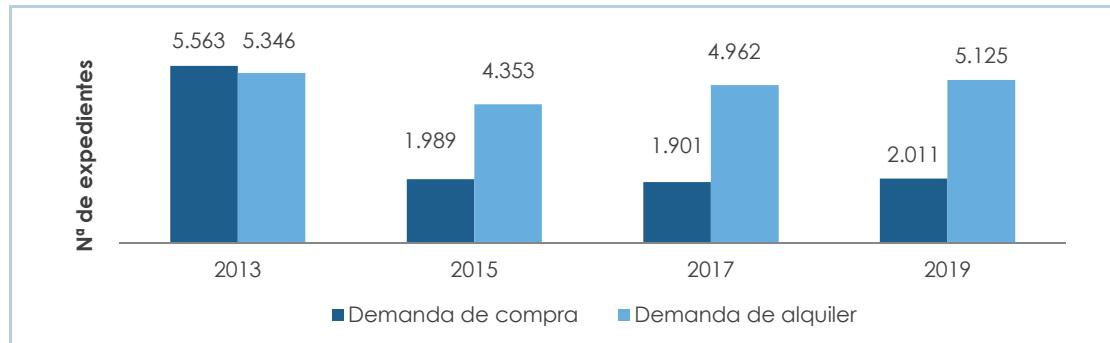
**Tabla 4.3 Evolución del régimen de tenencia de la vivienda solicitada en Etxebide de la población empadronada en Donostia-San Sebastián, 2013-2019**

	2013		2015		2017		2019	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Régimen de tenencia</b>								
Compra	5.563	51,0	1.989	31,4	1.901	27,7	2.011	28,2
Alquiler	5.346	49,0	4.353	68,6	4.962	72,3	5.125	71,8
<b>Total</b>	<b>10.909</b>	<b>100,0</b>	<b>6.342</b>	<b>100,0</b>	<b>6.863</b>	<b>100,0</b>	<b>7.136</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

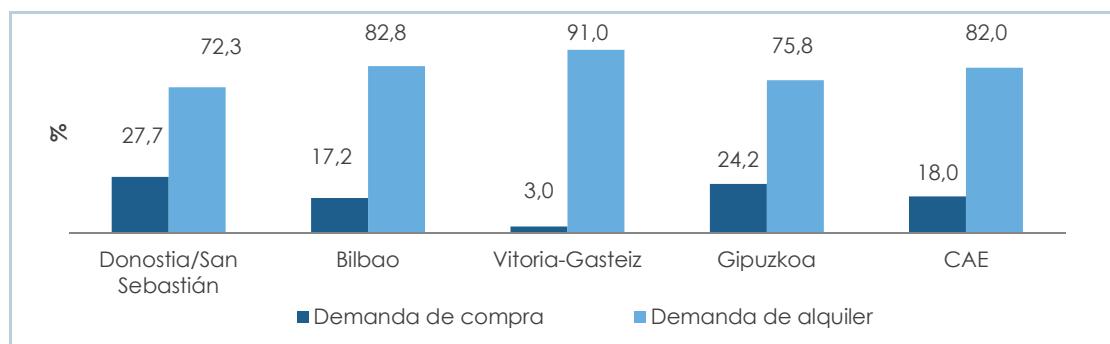
**Gráfico 4.4 Evolución de la población demandante de vivienda protegida de Donostia-San Sebastián registrada en Etxebide, 2013-2019**



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

En Donostia, la mayor parte de las solicitudes de vivienda protegida corresponden a vivienda de alquiler. Más concretamente, en Etxebide, y para el año 2019, se contabilizan 5.125 solicitudes de vivienda de alquiler y 2.011 de vivienda de compra de población empadronada en el municipio de Donostia-San Sebastián. La demanda de vivienda protegida en compra es en la capital guipuzcoana mayor que en el resto de capitales vascas y que en el conjunto de Gipuzkoa y de la CAE, comparando datos de 2017.

**Gráfico 4.5 Importancia de la demanda de alquiler y compra por ámbitos geográficos, 2017**



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

El perfil de la población donostiarra que solicita vivienda protegida a través de Etxebide es bastante heterogéneo, con un nivel de ingresos muy dispar entre la población que demanda de alquiler y de compra. Los ingresos medios ponderados se sitúan en 14.687 euros de media entre la población que demanda alquiler y los 24.466 euros anuales de la demanda de compra. El nivel de ingresos de la población de Donostia-San Sebastián registrada en Etxebide es algo superior a la de Gipuzkoa y el conjunto de la Comunidad Autónoma, de acuerdo a los datos de 2017.

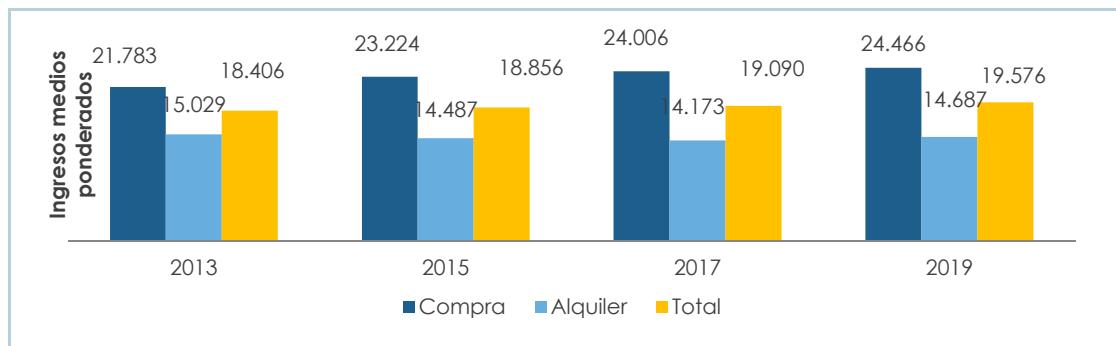
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

**Tabla 4.4** Nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián registrada en Etxebide, 2019

	Compra		Alquiler		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Nivel de ingresos ponderados anuales</b>						
Menos de 3.000 euros	25	1,2	206	4,0	231	3,2
Entre 3.000 y 9.000 euros	56	2,8	942	18,4	998	14,0
Entre 9.000 y 12.000 euros	102	5,1	1.067	20,8	1.169	16,4
Entre 12.000 y 20.000 euros	534	26,6	1.808	35,3	2.342	32,8
Entre 20.000 y 25.000 euros	357	17,8	522	10,2	879	12,3
Entre 25.000 y 32.000 euros	418	20,8	346	6,8	764	10,7
Entre 32.000 y 39.000 euros	316	15,7	159	3,1	475	6,7
Entre 39.000 y 50.000 euros	163	8,1	63	1,2	226	3,2
Sin acreditar	40	2,0	12	0,2	52	0,7
<b>Total</b>	<b>2.011</b>	<b>100,0</b>	<b>5.125</b>	<b>100,0</b>	<b>7.136</b>	<b>100,0</b>
<b>Ingresos medios ponderados anuales (Euros)</b>	<b>24.466</b>	--	<b>14.687</b>	--	<b>19.576</b>	--

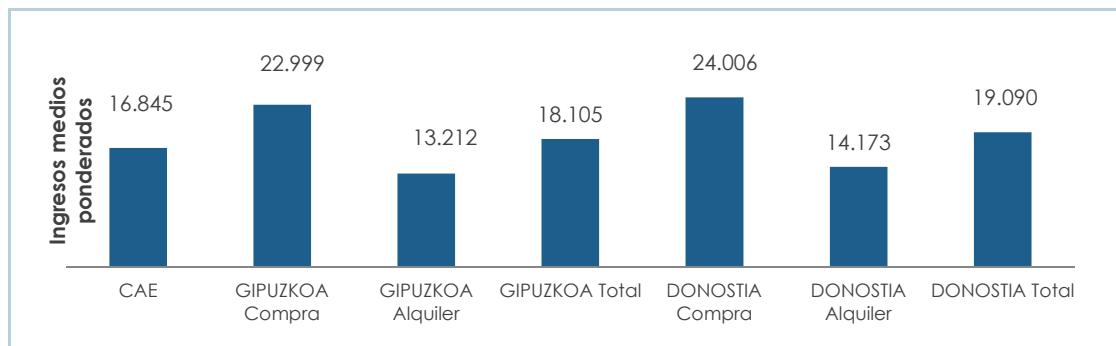
Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

**Gráfico 4.6** Evolución del nivel de ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián registrada en Etxebide, 2013-2019



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

**Gráfico 4.7** Nivel de ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida registrada en Etxebide, 2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

En cuanto al resto de características sociodemográficas de la población demandante de vivienda protegida registrada en Etxebide de Donostia destacar en primer lugar que en el 42% de los expedientes de solicitud de vivienda protegida la persona titular es una mujer, en el 36% un hombre y en el 22% restante ambos son titulares de la solicitud. La solicitud en alquiler es superior en el caso de las mujeres que de los hombres.

En cuanto al tamaño de la unidad familiar, y continuando con los expedientes de Etxebide correspondientes a población empadronada en Donostia, cabe decir que la gran mayoría de las inscripciones corresponden a una única persona, es decir, el 65% de solicitudes, proporción que se eleva al 72% en las solicitudes de vivienda protegida de compra.

**Tabla 4.5 Cuantificación de los expedientes de solicitud de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián registrados en Etxebide, 2019**

	<b>Compra</b>		<b>Alquiler</b>		<b>Total</b>	
	<b>Nº</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
<b>Sexo titulares</b>						
Hombre	726	36,1	1.704	33,2	2.430	34,1
Mujer	853	42,4	2.434	47,5	3.287	46,1
Ambos	432	21,5	987	19,3	1.419	19,9
<b>Total</b>	<b>2.011</b>	<b>100,0</b>	<b>5.125</b>	<b>100,0</b>	<b>7.136</b>	<b>100,0</b>
<b>Miembros de la unidad familiar</b>						
1 persona	1.453	72,3	3.159	61,6	4.162	64,6
2 personas	294	14,6	1.068	20,8	1.362	19,1
3 o 4 personas	234	11,6	765	14,9	999	14,0
5 personas o más	30	1,5	133	2,6	163	2,3
<b>Total</b>	<b>2.011</b>	<b>100,0</b>	<b>5.125</b>	<b>100,0</b>	<b>7.136</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

En cuanto a colectivos, los datos de 2019 revelan que el 58% de las solicitudes de Donostia corresponden al llamado cupo general, esto es, que no pertenece a ninguno de los colectivos que están sujetos a un tratamiento específico. Entre los colectivos especialmente protegidos la población menor de 30 años representa el 17% de la demanda, mientras que la población separada y divorciada representa el 14%. Las familias mono-maren/parentales suponen el 9% de los expedientes de Donostia y se elevan al 11% en la demanda de alquiler.

**Tabla 4.6 Distribución de la población demandante de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián por colectivos, 2019**

	<b>Compra</b>		<b>Alquiler</b>		<b>Total</b>	
	<b>Nº</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
Resto de demanda	1.396	69,4	2.764	53,9	4.160	58,3
Pérdida propiedad vivienda	1	0,0	10	0,2	11	0,2
Menor de 30 años	431	21,4	752	14,7	1.183	16,6
Mayor de 70 años	18	0,9	230	4,5	248	3,5
Separación y divorcio	116	5,8	899	17,5	1.015	14,2
Víctimas de violencia de género	1	0,0	64	1,2	665	9,3
Familia mono-maren/parental	52	2,6	584	11,4	636	8,9
Discapacidad psíquica	15	0,7	210	4,1	225	3,2
Discapacidad movilidad reducida	16	0,8	112	2,2	128	1,8

\* Los números de cada colectivo no suman el total (los porcentajes no suman 100), porque una misma persona inscrita puede pertenecer a varios colectivos.

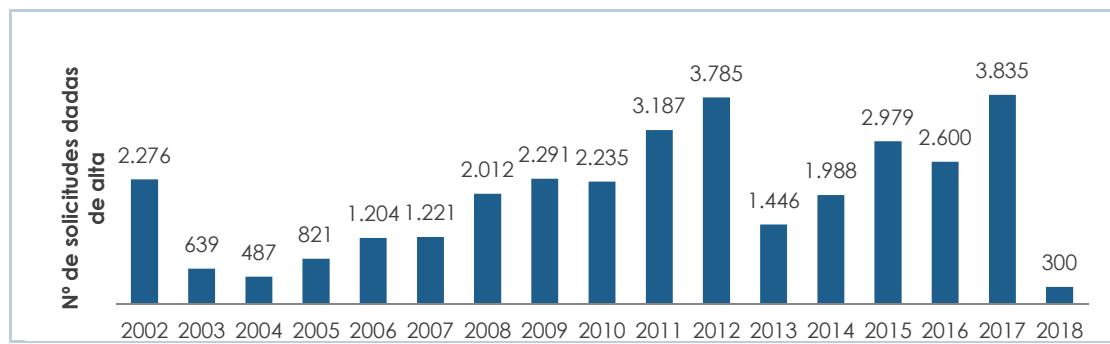
Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

### 4.3. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN DONOSTIAKO ETXEGINTZA

La población de Donostia-San Sebastián tiene la posibilidad además de registrarse como demandante de vivienda protegida en el Registro de Donostiako Etxegintza. Desde su creación, y según los últimos datos disponibles (enero 2018), la entidad pública ha registrado un total de 33.306 solicitudes de vivienda protegida.

Desde un punto de vista evolutivo cabe destacar que el volumen de nuevas solicitudes registradas en 2017 se sitúa muy por encima de los años previos (2013-2016) e incluso supera al volumen de solicitudes de 2012.

**Gráfico 4.8 Evolución de las solicitudes de vivienda protegida dadas de alta en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018**



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián

Del total de solicitudes, una parte relevante de los registros corresponde a personas que solicitaron vivienda protegida en la entidad municipal hace 5 años o más. En los últimos 4 años, entre 2015 y 2018, se han dado de alta en el registro 9.714 solicitudes, colectivo sobre el que se realiza un análisis específico de sus principales características y demandas.

**Tabla 4.7 Antigüedad de las solicitudes de vivienda protegida dadas de alta en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2018**

Antigüedad (años)	Número de solicitudes	%
<b>Año de alta</b>		
Anterior a 2015	23.592	70,8%
2015	2.979	8,9%
2016	2.600	7,8%
2017	3.835	11,5%
2018	300	0,9%
<b>TOTAL</b>	<b>33.306</b>	<b>100%</b>
<b>Antigüedad en el registro</b>		
Menos de 1 año	3.702	11,1%
1-2 años	5.923	17,8%
3-4 años	3.327	10%
5-6 años	7.036	21,1%
7-8 años	4.594	13,8%
9-10 años	2.052	6,2%
11-15 años	6.672	20%
<b>TOTAL</b>	<b>33.306</b>	<b>100%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián

Comenzando por los datos demográficos, cabe reseñar que la edad media de la población solicitante en el registro es de 49,4 años, frente a los 35 años de la población registrada desde 2015. Más de la mitad de la población registrada recientemente tiene entre 18 y 30 años de edad (55%), no obstante también es reseñable que en ese mismo periodo se han registrado más de 1.300 solicitudes de población de 50 años o más.

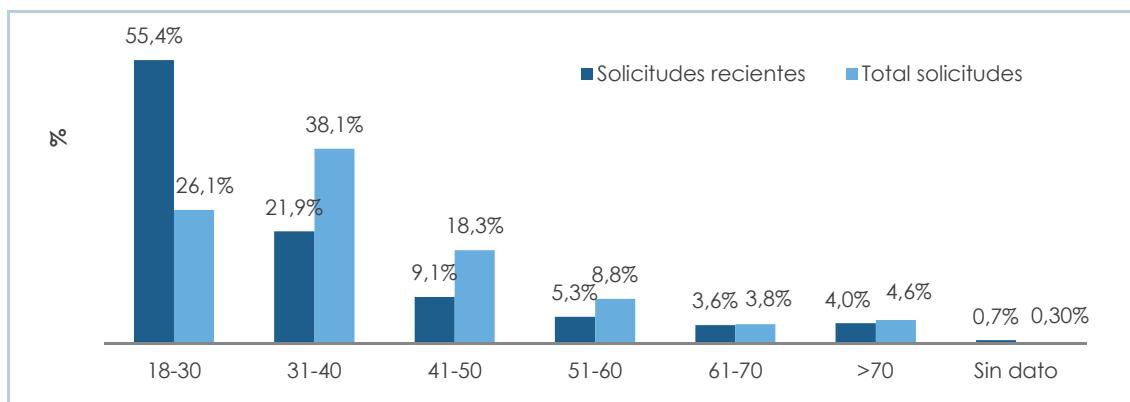
Tabla 4.8 Características sociodemográficas de la población solicitante de vivienda protegida del Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018

Edad*	Inscripción reciente (2015-2018)		Total inscripciones (2002-2018)	
	Número de solicitudes	%	Número de solicitudes	%
<b>Edad</b>				
18-30	5.378	55,4%	8.690	26,1%
31-40	2.129	21,9%	12.676	38,1%
41-50	888	9,1%	6.084	18,3%
51-60	511	5,3%	2.919	8,8%
61-70	351	3,6%	1.261	3,8%
>70	389	4,0%	1.543	4,6%
Sin dato	68	0,7%	133	0,3%
<b>TOTAL</b>	<b>9.714</b>	<b>100%</b>	<b>33.306</b>	<b>100%</b>
<b>Edad media</b>	<b>34,7 años</b>	--	<b>49,4 años</b>	--

\* En algunas solicitudes no se dispone de información sobre la edad.

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián

Gráfico 4.9 Distribución de las solicitudes del Registro de Donostiako Etxegintza, según rango de edad, 2018



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Con relación al nivel de ingresos, los datos muestran una baja capacidad económica en una parte relevante de las solicitudes. En el 20% de los expedientes de solicitud no se acredita disponibilidad de ingresos, proporción que se eleva al 32% entre las solicitudes de 2015 y 2018. La proporción de expedientes con un nivel de ingresos inferior a 21.000 euros supone el 43% de las solicitudes totales y se eleva al 48% en la demanda reciente.

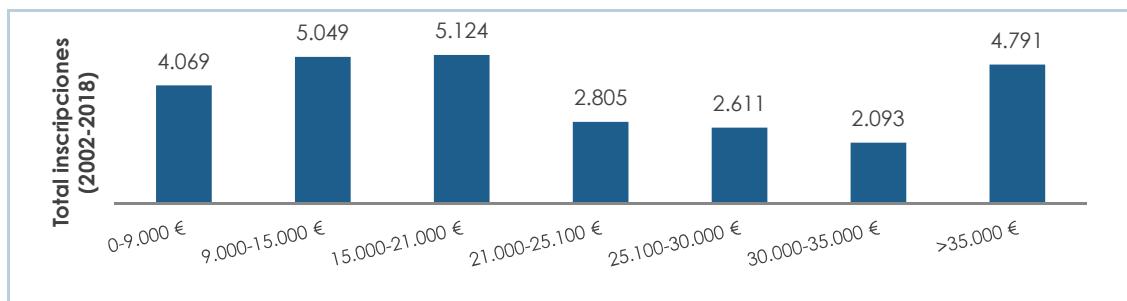
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Tabla 4.9 Nivel de ingresos de la población solicitante de vivienda protegida del Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018

Ingresos (€)	Inscripción reciente (2015-2018)		Total inscripciones (2002-2018)	
	Número de solicitudes	%	Número de solicitudes	%
<b>Nivel de ingresos</b>				
0-9.000 €	1.546	16,9%	4.069	12,2%
9.000-15.000 €	1.632	16,8%	5.049	15,2%
15.000-21.000 €	1.365	14,1%	5.124	15,4%
21.000-25.100 €	616	6,3%	2.805	8,4%
25.100-30.000 €	488	5,0%	2.611	7,8%
30.000-35.000 €	362	3,7%	2.093	6,3%
>35.000 €	569	5,9%	4.791	14,4%
<b>Total con ingresos</b>	<b>6.578</b>	<b>67,7%</b>	<b>26.542</b>	<b>79,7%</b>
Sin ingresos acreditados (0 ingresos)	3.136	32,3%	6.764	20,3%
<b>TOTAL</b>	<b>9.714</b>	<b>100%</b>	<b>33.306</b>	<b>100%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián

Gráfico 4.10 Distribución de las solicitudes del Registro de Donostiako Etxegintza, según rango de ingresos, 2018



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

En cuanto al tipo de solicitud, Donostiako Etxegintza cuenta con 25.994 solicitudes de vivienda protegida de régimen general que suponen el 78% del total. La solicitud de apartamentos para jóvenes se cifra en 6.339 expedientes (19%) y los de personas mayores 973 (2,9%). Entre las solicitudes realizadas en los últimos 4 años, cabe reseñar la demanda de jóvenes, con 3.028 registros nuevos dados de alta.

Tabla 4.10 Tipo de solicitud de vivienda protegida del Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018

Tipo de solicitud	Inscripción reciente (2015-2018)		Total inscripciones (2002-2018)	
	Número de solicitudes	%	Número de solicitudes	%
Jóvenes	3.028	31,2%	6.339	19,0%
General	6.259	64,4%	25.994	78,0%
Mayores	427	4,4%	973	2,9%
<b>TOTAL</b>	<b>9.714</b>	<b>100%</b>	<b>33.306</b>	<b>100%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián

Tabla 4.11 Tipo de vivienda solicitada en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018

Tipo de solicitud	Inscripción reciente (2015-2018)		Total inscripciones (2002-2018)	
	Número de solicitudes	%	Número de solicitudes	%
Tasadas y VPO	2.016	20,8%	11.800	35,4%
Tasadas	83	0,9%	141	0,4%
VPO	7.615	78,4%	21.365	64,1%
<b>TOTAL</b>	<b>9.714</b>	<b>100%</b>	<b>33.306</b>	<b>100%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián

Finalmente, respecto a la composición de los hogares, es decir, el número de miembros de la unidad convivencial, destaca la gran mayoría de solicitudes de una sola persona (23.144, es decir, 69,4% del total). A continuación, las solicitudes de dos personas alcanzan el 18,6%, con 6.196 solicitudes. En total, las solicitudes de hogares de una o de dos personas suman casi el 90% de todas las solicitudes.

Gráfico 4.11 Distribución de las solicitudes del Registro de Donostiako Etxegintza, según número de miembros de la unidad convivencial, 2018



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Tabla 4.12 Régimen de tenencia de la vivienda solicitada en el Registro de Donostiako Etxegintza, 2002-2018

Tipo de solicitud	Inscripción reciente (2015-2018)		Total inscripciones (2002-2018)	
	Número de solicitudes	%	Número de solicitudes	%
Alquiler	6.597	67,9%	15.651	47,0%
Propiedad	802	8,3%	4.012	12,0%
Alquiler y Propiedad	2.288	23,6%	13.600	40,8%
Sin dato	27	0,3%	43	0,1%
<b>TOTAL</b>	<b>9.714</b>	<b>100%</b>	<b>33.306</b>	<b>100%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián

#### 4.4. DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA

La aprobación de la Ley 3/2015, de Vivienda ha supuesto el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (DSV). Este derecho se materializa mediante la facilitación del acceso a una vivienda, en la medida en que sea posible, y con una prestación económica cuando no es posible satisfacerse con una vivienda. Se ha adaptado el Registro de Etxebide al nuevo derecho subjetivo recogido en la Ley 3/2015 de vivienda, dando prioridad a las unidades convivenciales que cumplen los requisitos para ser beneficiarias dicho derecho.

Con datos de enero de 2019, del total de solicitudes de vivienda protegida de Etxebide, 494 corresponden a solicitudes de Donostia- San Sebastián cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda, de los que 348 corresponden a población empadronada en el municipio. Se recoge en la tabla adjunta el perfil de dichos expedientes de solicitud.

**Tabla 4.13 Características de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide de Donostia-San Sebastián que cumple con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas, 2019**

	Empadronados		No empadronados		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Nivel de ingresos ponderados anuales</b>						
Menos de 3.000	7	2,0	1	0,7	8	1,6
Entre 3.000 y 9.000	184	52,9	56	38,4	240	48,6
Entre 9.000 y 12.000	107	30,7	54	37,0	161	32,6
Entre 12.000 y 20.000	50	14,4	35	24,0	85	17,2
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>100,0</b>	<b>146</b>	<b>100,0</b>	<b>494</b>	<b>100,0</b>
<b>Ingresos medios ponderados anuales (Euros)</b>						
	<b>8.757</b>		<b>9.699</b>		<b>9.228</b>	
<b>Colectivo</b>						
Discapacidad	7	2,0	2	1,4	9	1,8
Resto	341	98,0	144	98,6	485	98,2
<b>Sexo titulares</b>						
Hombre	66	19,0	13	8,9	79	16,0
Mujer	188	54,0	82	56,2	270	54,7
Ambos	94	27,0	51	34,9	145	29,4
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>100,0</b>	<b>146</b>	<b>100,0</b>	<b>494</b>	<b>100,0</b>
<b>Miembros de la unidad familiar</b>						
1 persona	130	37,4	28	19,2	158	32,0
2 personas	92	26,4	34	23,3	126	25,5
3 o 4 personas	105	30,2	63	43,2	168	34,0
5 personas o más	21	6,0	21	14,4	42	8,5
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>100,0</b>	<b>146</b>	<b>100,0</b>	<b>494</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

En cuanto a las solicitudes del derecho subjetivo recibidas por el Gobierno Vasco hasta noviembre de 2017, cabe detallar que 296 corresponden a Gipuzkoa, habiéndose reconocido en el territorio guipuzcoano 151 DSV.

Tabla 4.14    Solicitudes del derecho subjetivo a la vivienda de población presentadas en Gipuzkoa, 2016-2017\*

<b>DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA (datos acumulados desde el inicio)</b>	<b>Nº</b>
Nº de solicitudes DSV	296
Nº de solicitudes pendientes	7
Nº de solicitudes desistidas	11
Nº de solicitudes desestimadas	125
Nº de solicitudes con DSV reconocido	151
Prioridad adjudicación	54
Adjudicación vivienda	77
PEV	16
PEV extinguida	4
Nº de solicitudes con DSV extinguido	2

\* Datos hasta Noviembre de 2017.

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

## 5. EL PARQUE DE VIVIENDAS Y SU CARACTERIZACIÓN

### 5.1. EL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN EL CATASTRO

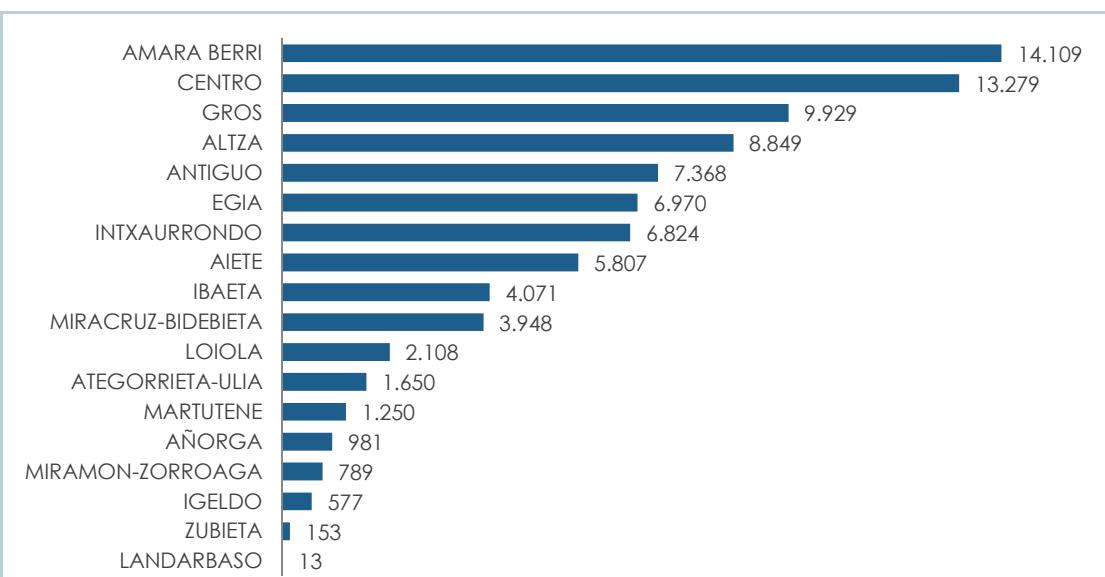
Según las cifras del catastro de 2017, en Donostia-San Sebastián existen un total de 88.675 viviendas. Por barrios, el mayor número de viviendas está en Amara Berri, con 14.109 viviendas, seguido de Centro, con 13.279 y Gros, con 9.929.

Tabla 5.1 Número de viviendas por barrios de Donostia-San Sebastián, 2017

Barrio	Viviendas
AIETE	5.807
ALTZA	8.849
AMARA BERRI	14.109
ANTIGUO	7.368
AÑORGA	981
ATEGORRIETA-ULIA	1.650
CENTRO	13.279
EGIA	6.970
GROS	9.929
IBAETA	4.071
IGELDO	577
INTXAURRONDO	6.824
LANDARBASO	13
LOIOLA	2.108
MARTUTENE	1.250
MIRACRUZ-BIDEBIETA	3.948
MIRAMON-ZORROAGA	789
ZUBIETA	153
<b>TOTAL</b>	<b>88.675</b>

Fuente: Catastro 2017.

Gráfico 5.1 Número de viviendas por barrios de Donostia-San Sebastián, 2017



Fuente: Catastro 2017.

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Por otro lado, centrando el análisis en las viviendas donde hay personas empadronadas (77.058), resulta de interés valorar su antigüedad. Algo más de un tercio de las viviendas de Donostia-San Sebastián donde hay personas empadronadas (27.448) fueron construidas entre 1961 y 1980. Destaca también el peso de las viviendas construidas entre 1981 y 2000 (15.364 viviendas).

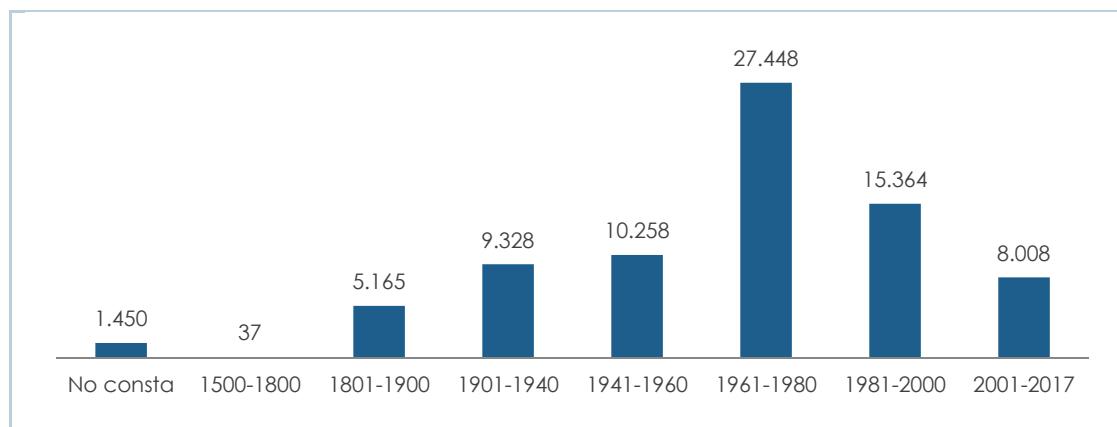
**Tabla 5.2 Año de edificación (antigüedad) de las viviendas\* de Donostia-San Sebastián**

Año de edificación	Viviendas	%
No consta	1.450	1,9%
1500-1800	37	0,1%
1801-1900	5.165	6,7%
1901-1940	9.328	12,1%
1941-1960	10.258	13,3%
1961-1980	27.448	35,6%
1981-2000	15.364	19,9%
2001-2017	8.008	10,4%
<b>TOTAL</b>	<b>77.058</b>	<b>100,0%</b>

\*Viviendas donde hay personas empadronadas

Fuente: Padrón 2017.

**Gráfico 5.2 Año de edificación (antigüedad) de las viviendas\* de Donostia-San Sebastián**



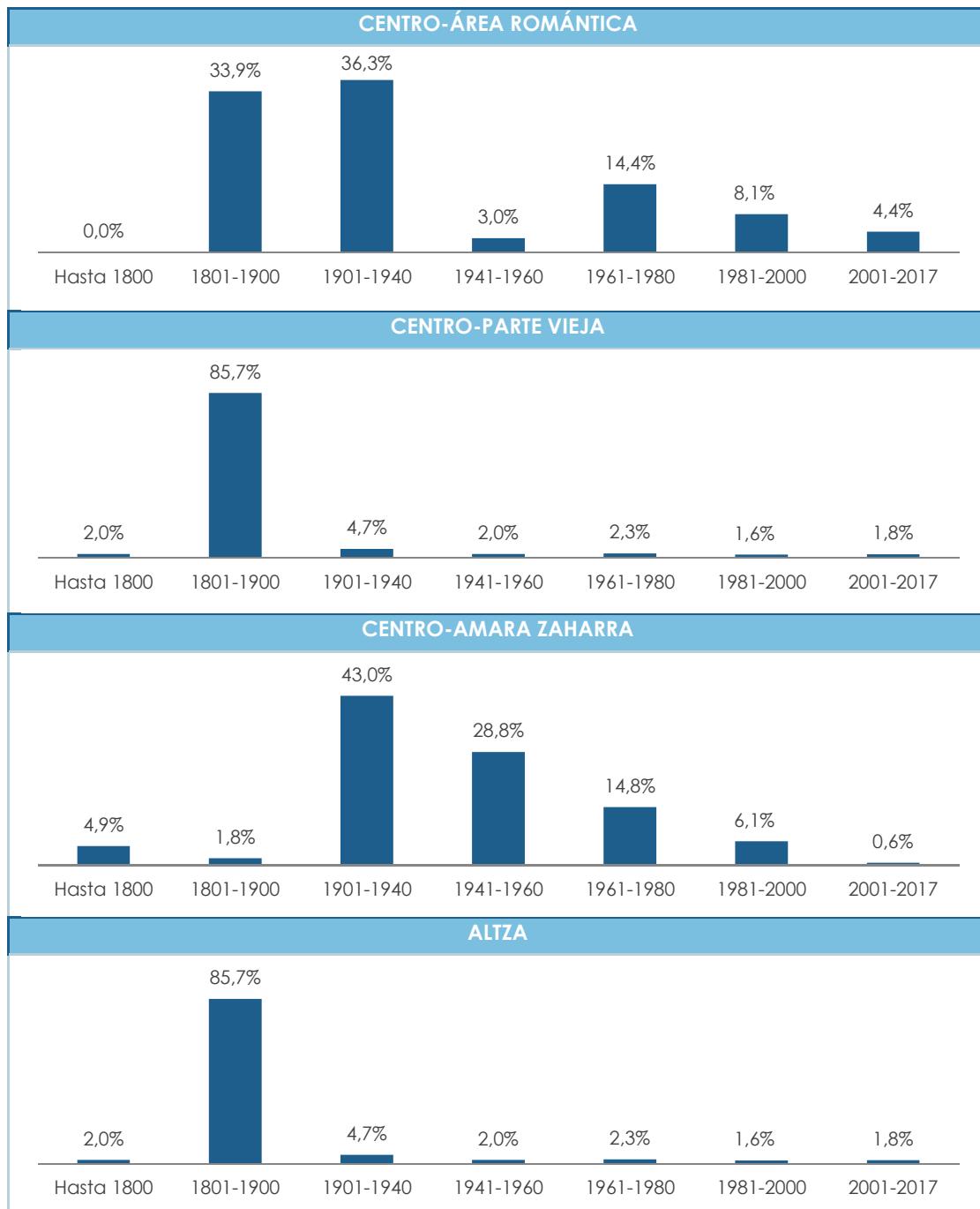
\*Viviendas donde hay personas empadronadas

Fuente: Padrón 2017

Por barrios, cabe destacar que las viviendas más antiguas se encuentran en Centro – Parte Vieja, dado que el 94,3% de las viviendas con personas empadronadas se construyeron antes de 1960. Centro-Amara Zaharra y Centro- Área Romántica también tienen porcentajes elevados de viviendas con personas empadronadas construidas antes de 1960 (78,5% y 73,2% respectivamente). Mientras, Intxaurrondo es el barrio con una menor proporción de viviendas con personas empadronadas construidas antes de 1960 (17,5%), junto con Altza (21%) y Amara Berri (21,3%).

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 5.3 Año de edificación (antigüedad) de las viviendas\* de Donostia-San Sebastián, por barrios





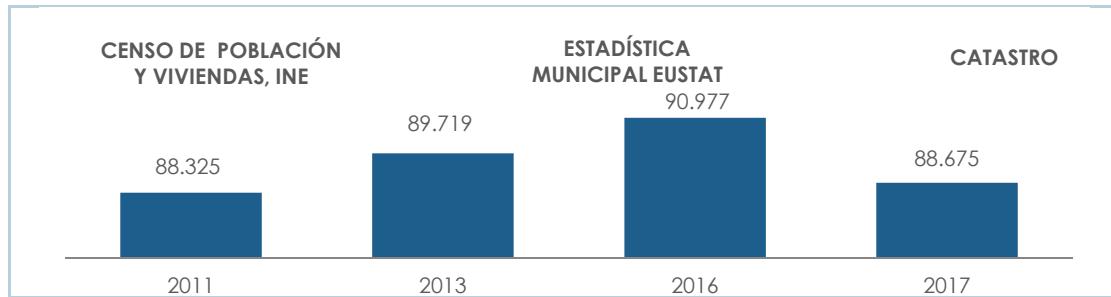
\* Norbait irroladua dagoen etxebizitzak

Iturria: 2017ko errolda

## 5.2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Tomando como referencia los datos publicados por la Estadística Municipal de Viviendas de Eustat, en la ciudad de Donostia-San Sebastián hay 90.977 viviendas en total, mientras que el catastro habla de 88.675 viviendas. La falta de un censo único y actualizado de vivienda condiciona la cifra exacta.

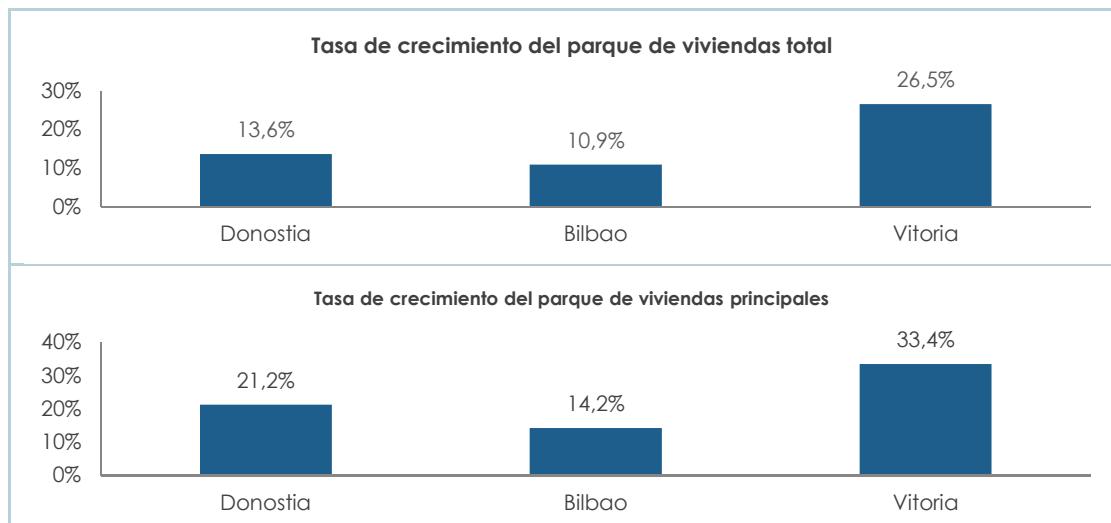
Gráfico 5.4 Evolución de las viviendas en Donostia-San Sebastián, 1991-2017



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Desde un punto de vista evolutivo y comparativo con las otras dos capitales vascas, los datos del INE revelan que el volumen de viviendas en Donostia ha crecido un 14% entre 2001 y 2011, incremento algo superior al registrado en Bilbao y bastante menor el crecimiento experimentado en el parque de viviendas de Vitoria, capital en la que ha tenido lugar una intensa actividad constructiva en la década anterior, especialmente en el mercado de vivienda protegida.

Gráfico 5.5 Evolución del parque de viviendas en las capitales de la CAE, 2001-2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Del total de viviendas existente en Donostia- San Sebastián en 2016 (90.977), 90.820 son viviendas familiares y 76.647 corresponden a viviendas principales, aquellas que constituyen la residencia habitual.

Al igual que sucede en el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco, también en Donostia se registra un alto aprovechamiento del parque de viviendas, con una tasa de viviendas principales del 84%, muy superior a la observada en otras zonas del Estado.

Tabla 5.3 Evolución de la vivienda en Donostia-San Sebastián, 2013-2016

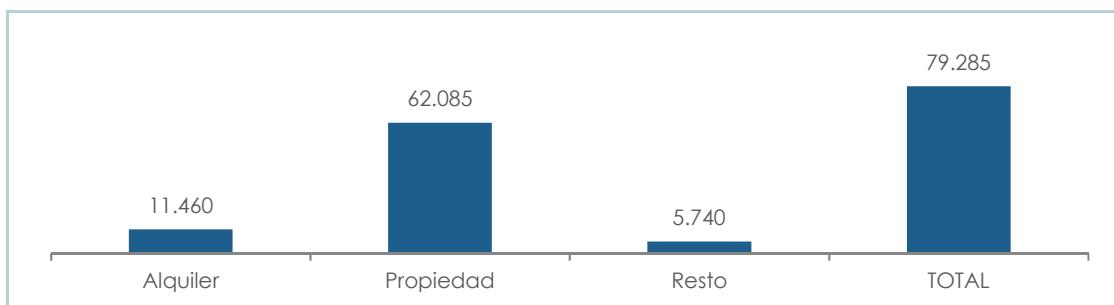
	Vivienda familiar	Vivienda principal	Vivienda total
2013	89.563	75.339	89.719
2014	90.071	75.964	90.231
2015	90.648	76.338	90.807
2016	90.820	76.647	90.977

Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

### 5.3. EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER

Las viviendas de alquiler siguen siendo un régimen de tenencia minoritario en la CAE y en el municipio de Donostia-San Sebastián. Los datos del Censo de 2011 revelan que en 11.460 de las viviendas principales el régimen de tenencia es el alquiler, lo que representa el 14% del total.

Gráfico 5.6 Distribución de la vivienda principal según régimen de tenencia, 2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE

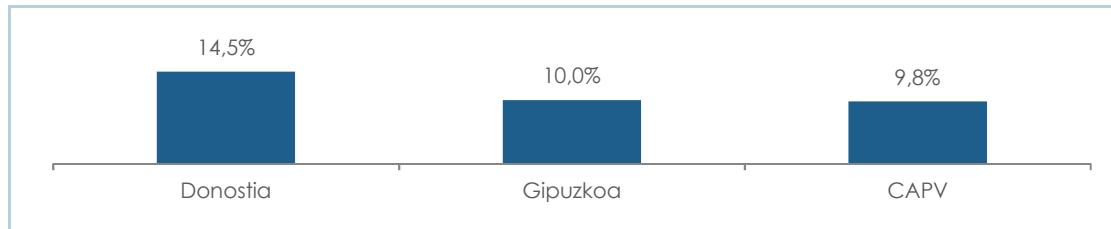
Por otro lado, y explotando los datos del Catastro, se puede extraer la siguiente conclusión preliminar: la actividad de alquiler de vivienda en Donostia-San Sebastián, como en otras ciudades del entorno, está muy poco profesionalizada.

Respecto a la titularidad de las viviendas, se observa que el 94,6% de las viviendas pertenecen a personas físicas, el 2,5% a entidades públicas, y otro 0,1% a organizaciones religiosas. Sólo el 2,7% de las viviendas pertenecen a empresas o personas jurídicas privadas. En muchos casos, dichas viviendas constituyen stock en existencias para la venta.

Es de reseñar el escaso número de viviendas sobre el total que pertenecen a sociedades mercantiles con una organización y estructura propias destinadas al alquiler de vivienda. La gran mayoría de los arrendadores de vivienda son personas físicas. Se da un escaso nivel de implantación del arrendamiento como actividad profesional, siendo un mercado dominado habitualmente por pequeños propietarios individuales.

Según datos del Censo de 2011, en Donostia-San Sebastián se registra un mayor peso del alquiler sobre el total de las viviendas principales en términos comparativos con Gipuzkoa y la Comunidad Autónoma Vasca.

Gráfico 5.7 Importancia del régimen de alquiler en las viviendas principales por ámbitos geográficos, 2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE

Por otro lado, profundizando en la vivienda de alquiler, cabe prestar especial atención a los contratos de arrendamiento firmados a partir del 26 de septiembre de 2015 que tienen la obligación de depositar la fianza establecida según el artículo 36.1 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, tal y como dispone el artículo 54.1 de la Ley 3/2015 de Vivienda.

De acuerdo a la información procedente del fichero de fianzas y contratos de alquiler, un total de 4.416 contratos de alquiler en vigor han depositado la fianza correspondiente en Donostia-San Sebastián<sup>2</sup>, cifra que supone el 35% de los contratos con fianza depositada en Gipuzkoa, y el 14% de la CAE.

Tabla 5.4 Contratos de alquiler con fianza depositada

	Hasta 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Sin dato	Total
Donostia-San Sebastián	701	6	3	°	28	237	2.049	1.336	46	4.416
Gipuzkoa	741	14	75	38	63	1.206	6.016	3.969	139	12.661
CAE	<b>768</b>	<b>37</b>	<b>247</b>	<b>353</b>	<b>607</b>	<b>2.944</b>	<b>15.811</b>	<b>8.798</b>	<b>1.052</b>	<b>30.617</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 5.4. LA VIVIENDA VACÍA

El concepto de vivienda vacía o deshabitada, debe manejarse con cautela, y requiere una declaración administrativa expresa.

En este sentido, la Ley 3/2015, de Vivienda, establece lo siguiente:

### Artículo 56. La vivienda deshabitada.

1. Se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.
2. En todo caso, se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.
3. La **declaración de vivienda deshabitada** podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del

<sup>2</sup> Datos a Julio de 2017.

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gobierno Vasco, previa audiencia al ayuntamiento respectivo. En cualquier caso, la resolución irá precedida de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda.

4. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán ceder su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto.

De acuerdo con los datos del Ayuntamiento, en base a estimación de personas empadronadas y consumos de agua, se puede estimar que hay **3.885 viviendas presuntamente vacías**.

Dado el carácter legal de esa declaración necesaria, el presente diagnóstico se limita a una caracterización de las viviendas que, con el criterio empleado a efectos fiscales, han sido consideradas deshabitadas.

Se analiza su distribución por barrios, unidades menores, superficie y antigüedad.

Su distribución por barrios y unidades menores, sería:

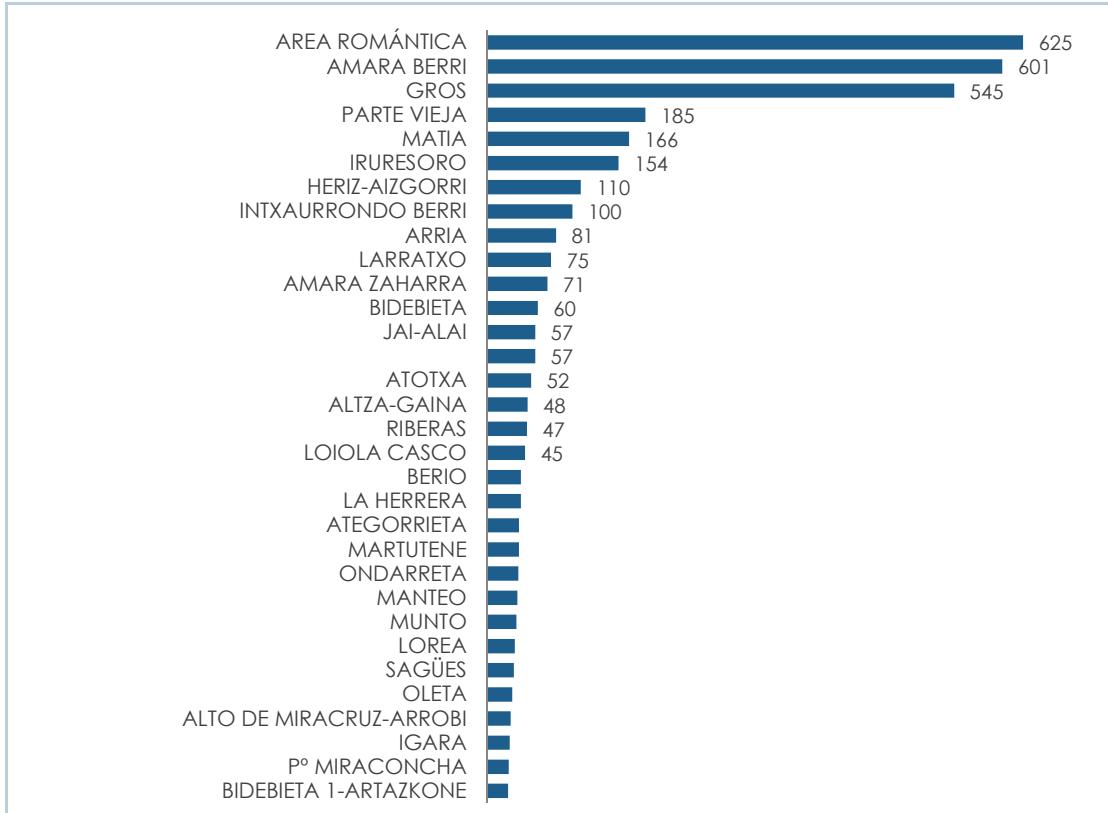
**Gráfico 5.8 Número de viviendas vacías por barrios**



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 5.9 Viviendas vacías por barrios



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

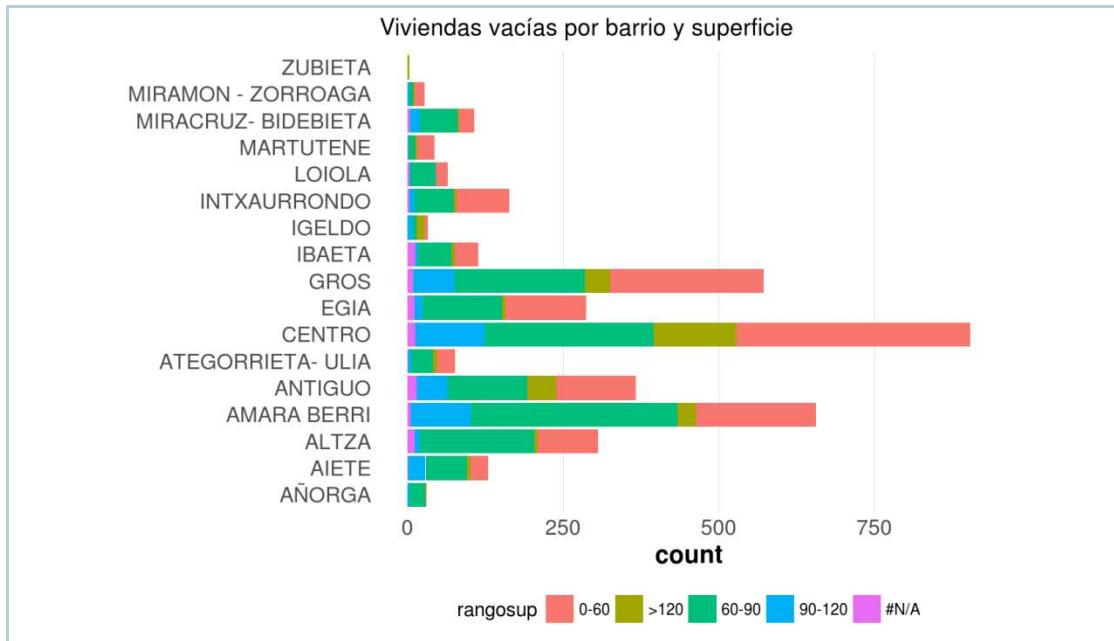
Respecto a la antigüedad estimada de la edificación, el 45% corresponde a viviendas edificadas con anterioridad a 1961, el 36% de las viviendas fueron construidas entre los años 1961 y 1980, y únicamente el 19% son viviendas más recientes (posteriores a 1980).

Tabla 5.5 Antigüedad estimada de la edificación de las viviendas vacías por barrios

	-	1801-1900	1901-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2017	n.d	total
ANORGIA	0	1	2	5	12	4	0	7	31
AIETE	1	4	2	3	58	34	15	13	130
ALTZA	0	7	12	40	204	5	10	28	306
AMARA BERRI	9	1	0	181	336	84	39	6	656
ANTIGUO	0	46	57	29	135	69	17	14	367
ATEGORRIETA-ULIA	0	4	15	17	19	1	5	15	76
CENTRO	0	392	212	52	141	49	32	26	904
EGIA	0	12	47	91	103	9	0	25	287
GROS	0	19	233	105	176	25	2	12	572
IBAETA	0	2	4	21	15	39	18	15	114
IGELDO	0	2	0	0	7	2	1	21	33
INTXAURRONDO	0	4	15	48	59	25	2	11	164
LOIOLA	0	3	6	7	39	3	2	5	65
MARTUTENE	0	1	0	25	7	0	1	9	43
MIRACRUZ-BIDEBIETA	0	0	2	15	76	2	4	8	107
MIRAMÓN-ZORROAGA	0	0	0	0	4	0	15	8	27
ZUBIETA	0	0	0	0	0	0	0	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>498</b>	<b>607</b>	<b>639</b>	<b>1391</b>	<b>351</b>	<b>163</b>	<b>226</b>	<b>3.885</b>

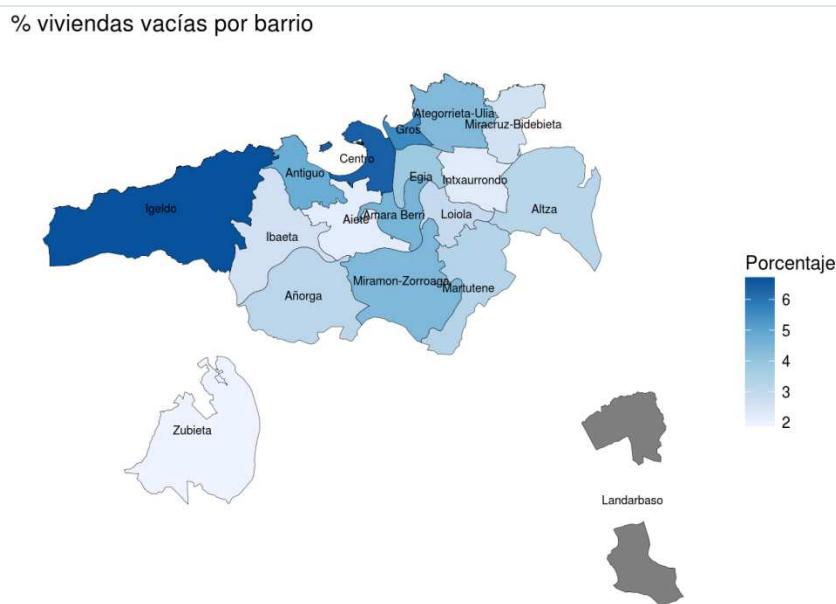
Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 5.10 Viviendas vacías por barrios



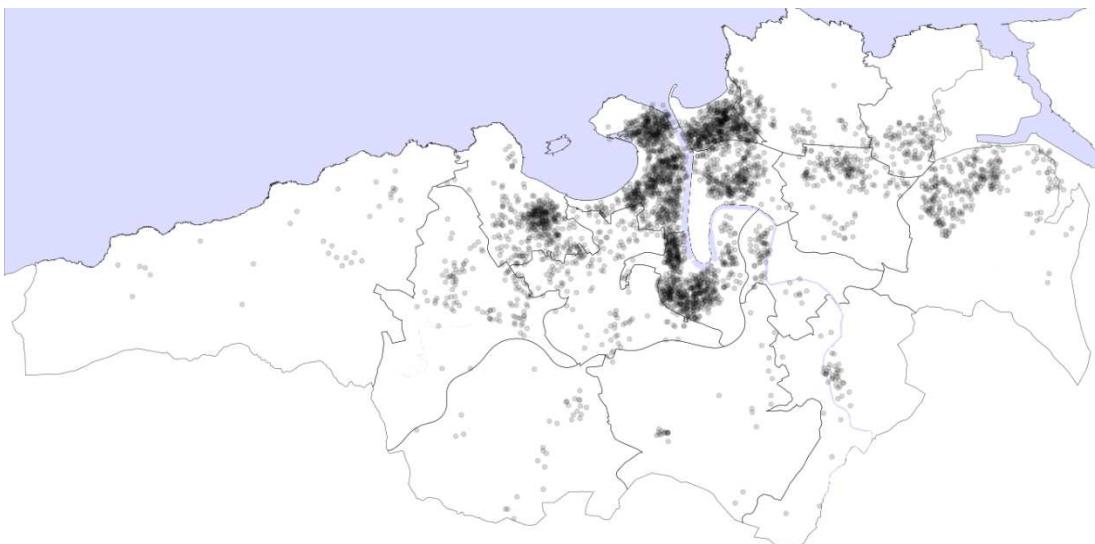
Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Mapa 5.1 Porcentaje de viviendas vacías por barrio



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Mapa 5.2 Concentración de viviendas vacías por barrio



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## 5.5. EL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

### a) *El parque de viviendas protegidas en Donostia-San Sebastián*

De acuerdo a los datos históricos de calificaciones de vivienda protegida pertenecientes a la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco, en Donostia-San Sebastián han sido calificadas un total de 9.847 viviendas protegidas. De este total, 6.635 mantienen la calificación y 3.212 viviendas protegidas han sido ya descalificadas.

El total de viviendas protegidas de Donostia-San Sebastián supone el 30% de las viviendas protegidas de Gipuzkoa y el 8% de las viviendas protegidas de la CAE.

Tabla 5.6 Viviendas protegidas edificadas la CAE según la fecha del fin de su calificación

	Fecha fin de calificación antes de 2017	Fecha fin de calificación 2017 o posterior	Sin fecha de calificación (permanente)	Total viviendas	% con calif. permanente
<b>Donostia-San Sebastián</b>	3.212	3.166	3.469	9.847	35,2%
<b>Gipuzkoa</b>	8.238	8.077	16.526	32.841	50,3%
<b>CAE</b>	40.495	27.507	57.190	125.192	45,7%

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La mayoría de las viviendas protegidas son destinadas a la venta. En concreto, en Donostia-San Sebastián, el 73% del total (7.204 viviendas) son viviendas de compra. El alquiler por el promotor tiene cierto peso también (1.860 viviendas en Donostia-San Sebastián, casi el 20% del total).

Tabla 5.7 Viviendas protegidas edificadas según régimen de acceso y uso

	Alquiler por el promotor	Venta para alquiler	Alquiler con opción de compra	Uso propio (autopromoción, cooperativa)	Venta	Total
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>						
<b>Donostia-San Sebastián</b>	1.860	305	0	478	7.204	9.847
<b>Gipuzkoa</b>	2.502	971	52	742	28.574	32.841
<b>CAE</b>	6.759	4.955	761	5.929	106.788	125.192
<b>VIVIENDAS CON CALIFICACIÓN</b>						
<b>Donostia-San Sebastián</b>	1.770	305	0	85	4.564	6.724
<b>Gipuzkoa</b>	2.502	971	52	349	20.729	24.603
<b>CAE</b>	5.840	4.954	761	5.504	67.638	84.697

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En lo que se refiere al tipo de vivienda, la mayor parte son VPO de promoción privada, aunque en Donostia-San Sebastián también tienen un peso importante las VPO de promoción concertada. Así, 4.003 viviendas son VPO de promoción privada (43,6% del total), y 3.270 son VPO de promoción concertada (35,6%).

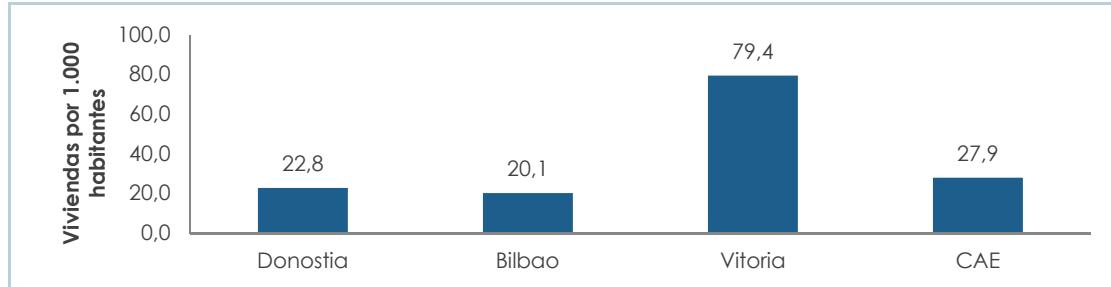
Tabla 5.8 Viviendas protegidas edificadas en Donostia-San Sebastián

	Donostia-San Sebastián
VPO de promoción privada	4.003
VPO de promoción concertada	3.270
Vivienda social de promoción directa (promoción del Departamento)	985
Vivienda a precio tasado usada	356
Vivienda social de régimen privado	138
Vivienda social concertada	194
Adquisición para arrendamiento (promoción) régimen social	0
Vivienda a precio tasado nueva	178
VPO tasada de regulación autonómica	0
Viviendas tasadas municipales de régimen general	0
Viviendas libres	3
Adquisición para arrendamiento (promoción) en régimen de VPO	48
Viviendas tasadas municipales de régimen especial	0
Sin información	1
<b>TOTAL</b>	<b>9.176</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En cuanto a la actividad edificatoria de vivienda protegida, cabe reseñar y en términos comparativos con las otras capitales vascas, que las iniciaciones de vivienda protegida de los últimos quince años en Donostia-San Sebastián ha sido de 23 iniciaciones por mil de Donostia-San Sebastián, similar al dato registrado en Bilbao (20 por mil de Bilbao) y muy por debajo de la elevada intensidad edificatoria en Vitoria, capital que ha registrado un ratio de 79 iniciaciones por cada 1.000 habitantes. En los últimos años las políticas de vivienda del Gobierno Vasco se han dirigido a tratar de corregir este gran desequilibrio territorial.

Gráfico 5.11 Ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes, 2000-2016



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, Gobierno Vasco y Censo de población y viviendas, INE

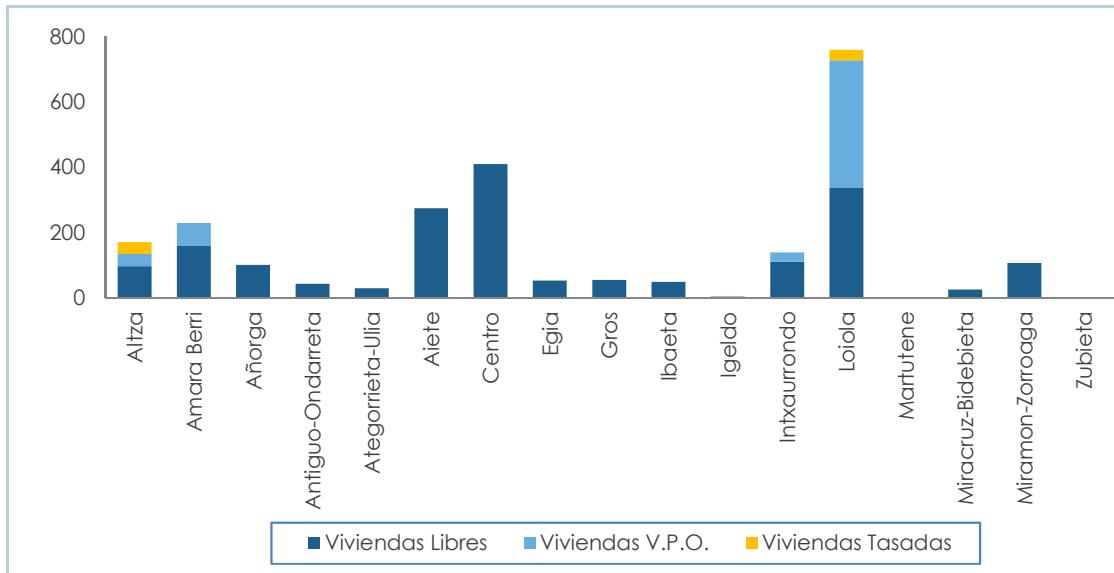
Por otro lado, los datos más recientes del Ayuntamiento señalan que el número total de viviendas con licencia concedida en la ciudad entre mayo 2015 y marzo 2019 ha sido de 524 viviendas de protección oficial (VPO) y 68 viviendas tasadas. Por barrios, Loiola es claramente la vivienda con mayor número de viviendas de protección oficial o tasadas en los últimos años (en concreto, 389 viviendas de protección oficial, y 32 viviendas tasadas).

Tabla 5.9 Nº de viviendas con licencia concedida por barrios: 05/2015-03/2019

Barrios	Viviendas Libres	Viviendas V.P.O.	Viviendas Tasadas
Altza	97	37	36
Amara Berri	159	70	0
Añorga	101	0	0
Antiguo-Ondarreta	43	0	0
Ategorrieta-Ulia	29	0	0
Aiete	274	0	0
Centro	409	0	0
Egia	53	0	0
Gros	55	0	0
Ibaeta	49	0	0
Igeldo	4	0	0
Intxaurrondo	111	28	0
Loiola	338	389	32
Martutene	1	0	0
Miracruz-Bidebieta	25	0	0
Miramon-Zorroaga	107	0	0
Zubieta	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>1.858</b>	<b>524</b>	<b>68</b>
<b>TOTAL</b>			<b>2.450</b>

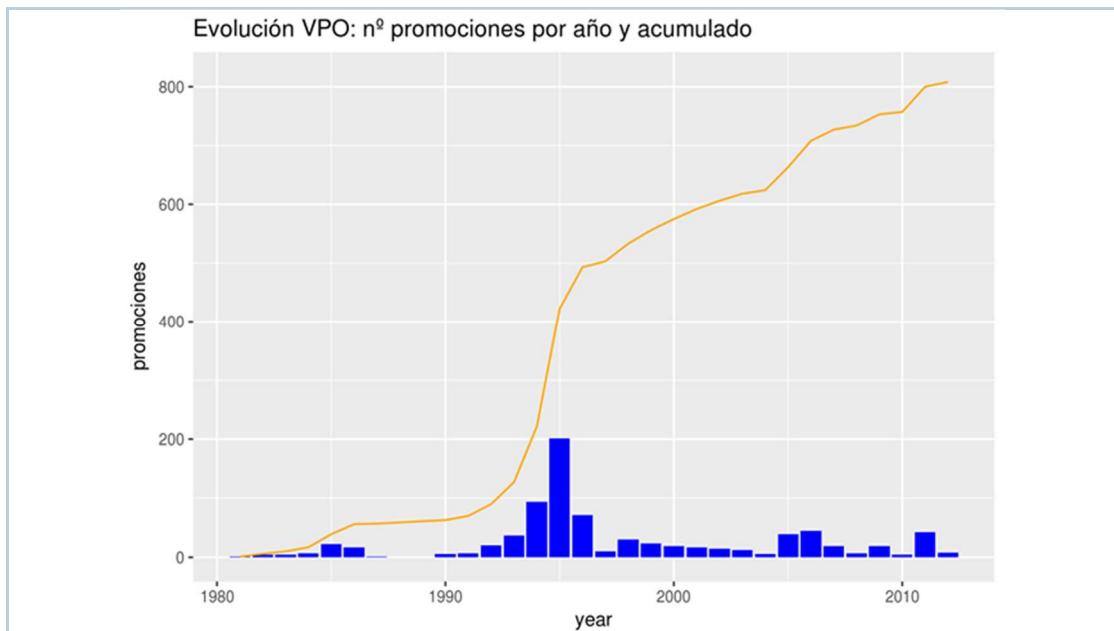
Fuente: Base de datos Obras Mayores. Urbanismo Sostenible. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 5.12 N° de viviendas con licencia concedida por barrios: 05/2015-03/2019



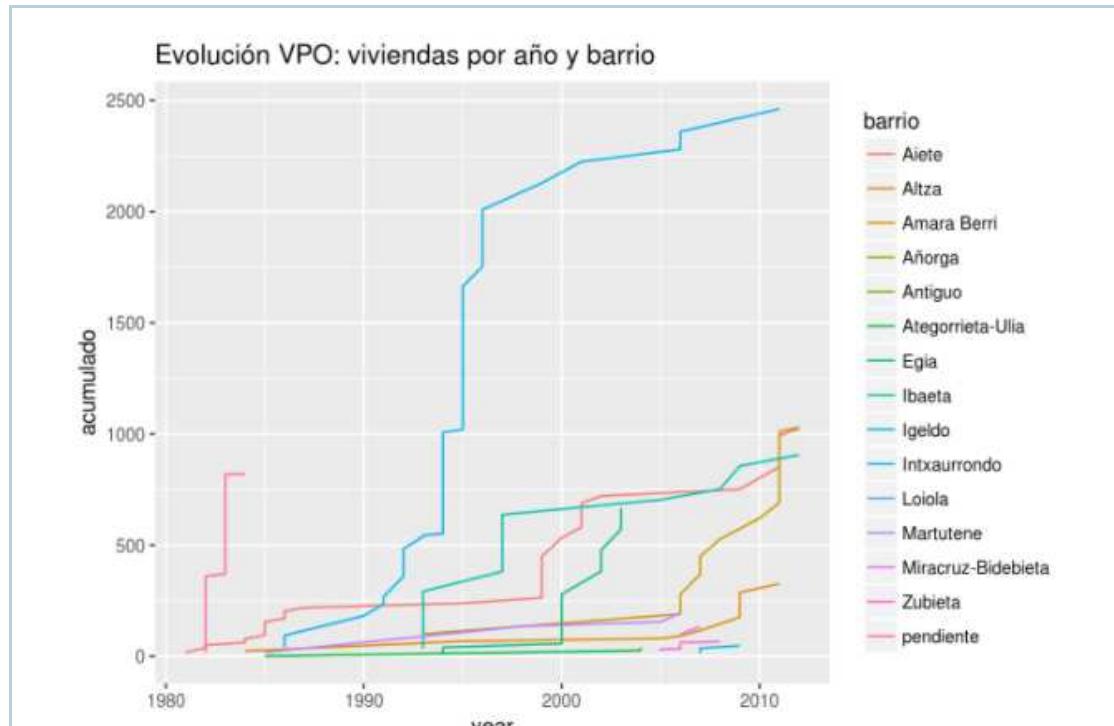
Fuente: Fuente: Base de datos Obras Mayores. Urbanismo Sostenible. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Gráfico 5.13 Evolución de la construcción de VPO en Donostia-San Sebastián



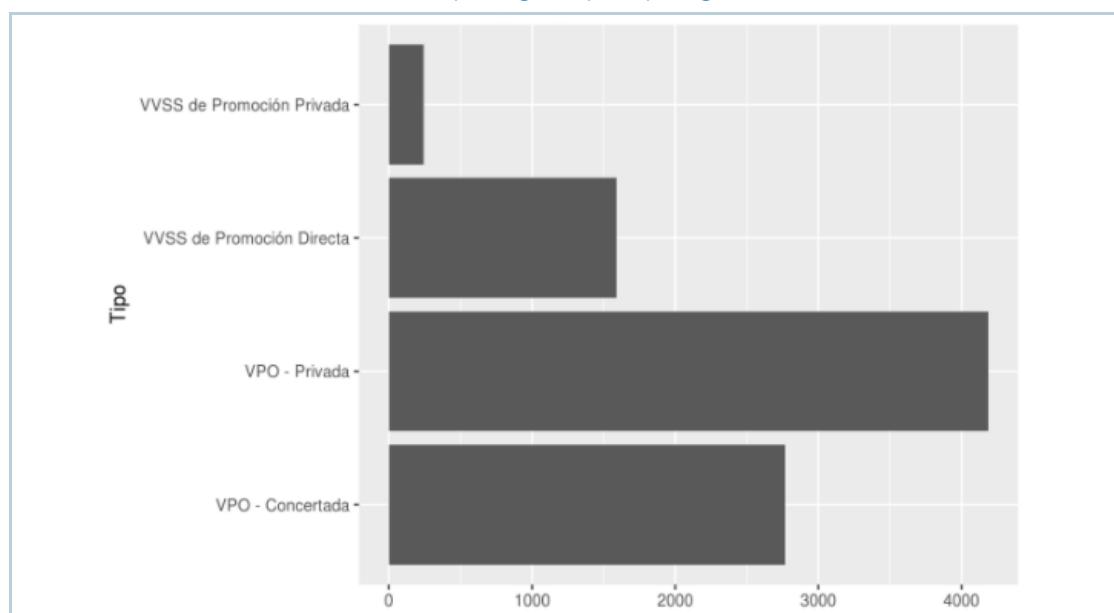
Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Gráfico 5.14 Evolución de la construcción de VPO en Donostia-San Sebastián por barrio



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

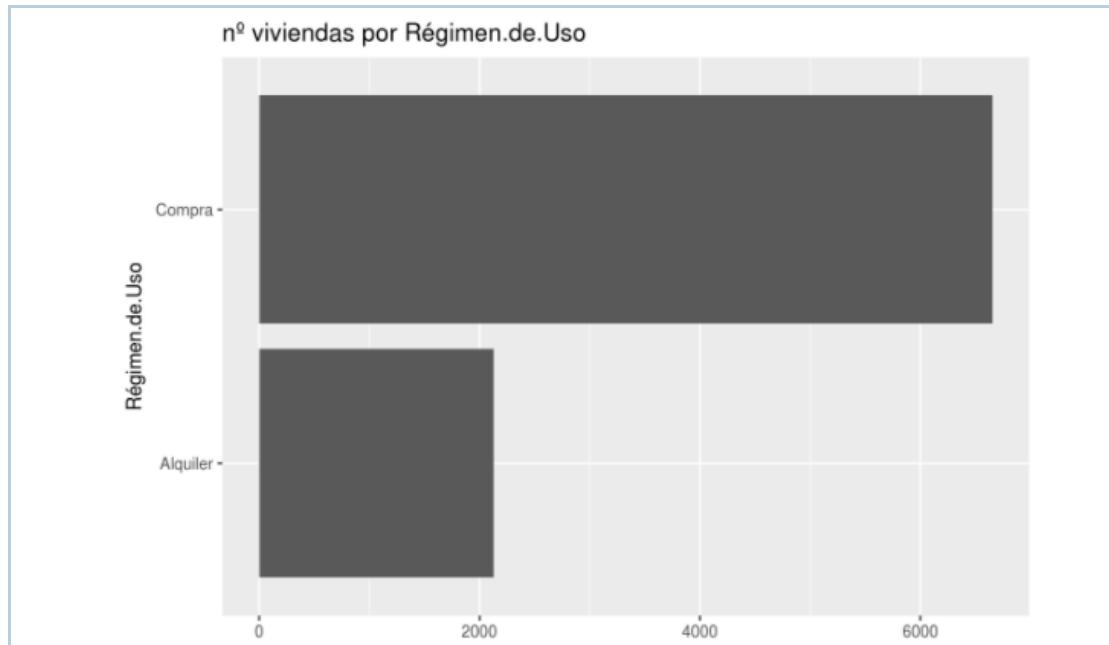
Gráfico 5.15 Número de viviendas protegidas por tipología



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

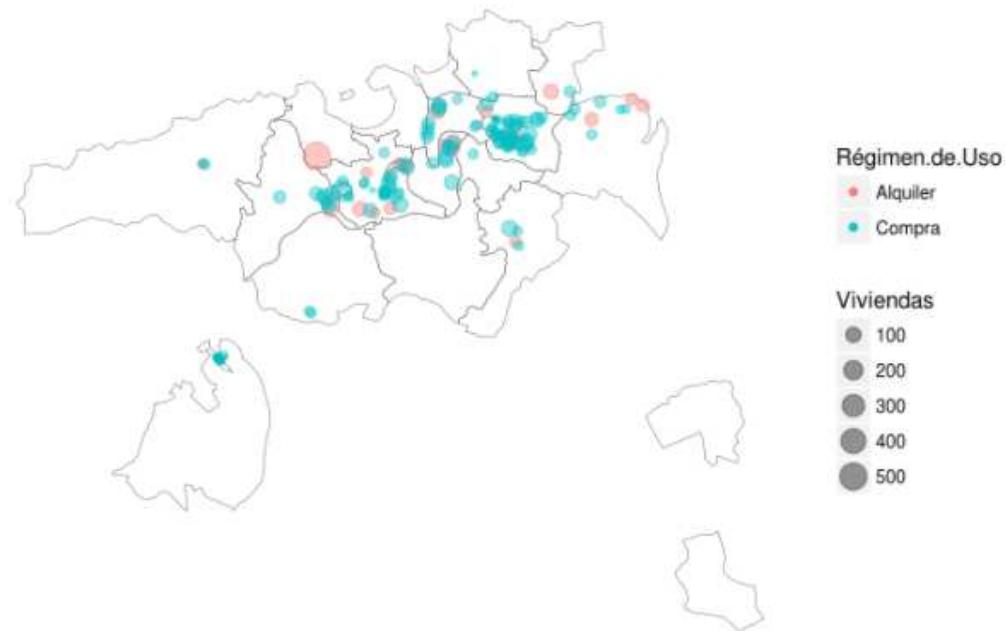
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 5.16 Número de viviendas protegidas por régimen de uso



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Mapa 5.3 Distribución de las promociones de VPO por régimen de uso



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

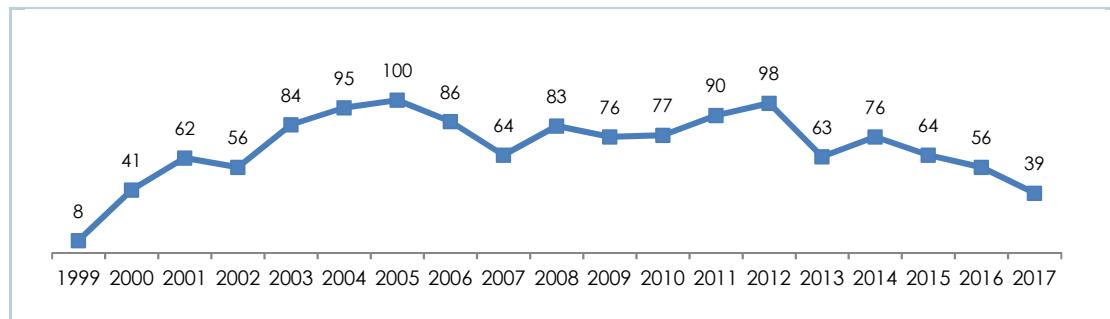
b) ***La vivienda protegida promovida por Donostiako Etxegintza***

De acuerdo a los datos gestionados por el Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián, un total de 762 viviendas han estado o están a disposición de Alokabide, el servicio municipal de alquiler de vivienda protegida.

En el año 2017 se firman 39 contratos de alquiler a través de Alokabide. En los últimos 5 años, los datos han seguido una tendencia a la baja, descendiendo progresivamente desde los 98 contratos firmados en 2012. El año en el que se dieron de alta un mayor número de contratos es el año 2005, con 100 contratos.

Hay que decir que el programa de intermediación Alokabide **no recibe subvención**.

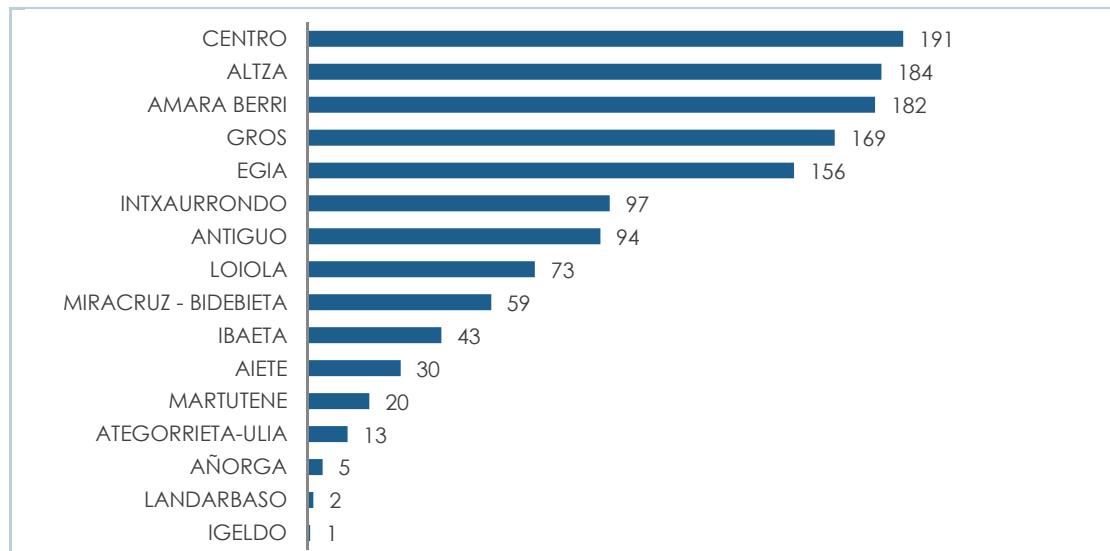
Gráfico 5.17 Número de contratos de alquiler firmados a través de Alokabide en Donostia-San Sebastián, 1999- 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Analizando los datos por barrios, y teniendo en cuenta el acumulado de contratos de alquiler firmados en el período 1999-2017 con Alokabide, se observa que los barrios en los que más contratos se han dado de alta en esos años son Centro, Amara Berri, Gros, Altza y Egia.

Gráfico 5.18 Número total de contratos de alquiler firmados a través de Alokabide, por barrios, 1999-2017

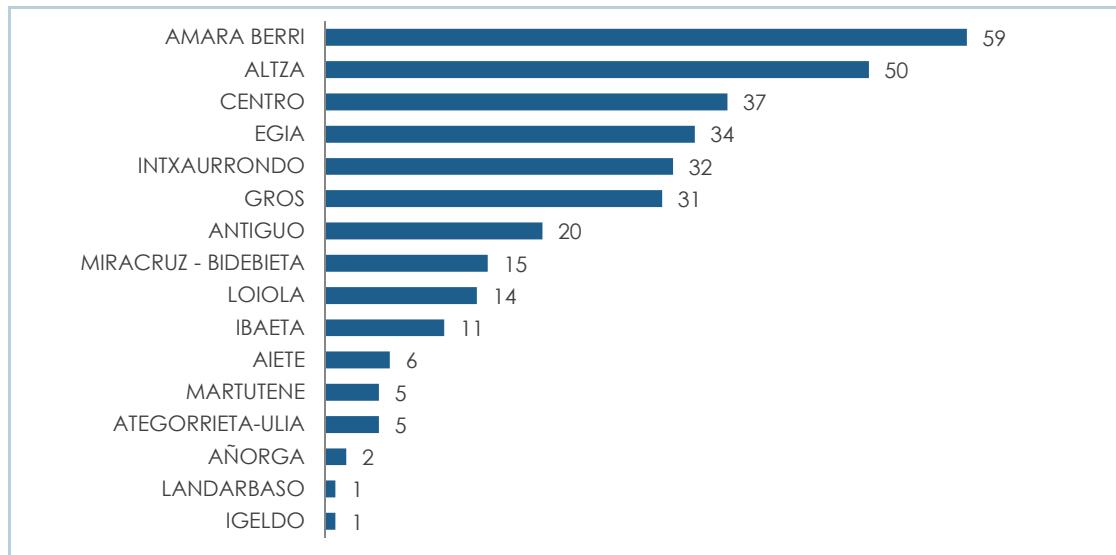


Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Por otro lado, y teniendo en cuenta los contratos que continúan en vigor, cabe decir que en la actualidad hay un total de 323 contratos de alquiler de Alokabide en vigor (datos de enero 2018). Los barrios que cuentan con un mayor número de contratos de alquiler son Amara Berri (59 contratos) y Altza (50 contratos).

**Gráfico 5.19 Contratos de alquiler gestionados por Alokabide que están en vigor, por barrios**

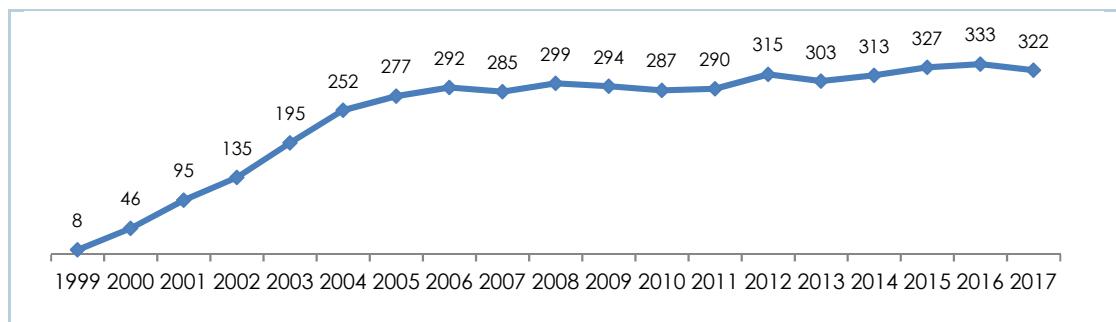


Nota: Datos a enero 2018.

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Desde una perspectiva temporal, el número de contratos en vigor cada año experimenta un rápido crecimiento desde 1999, fecha en la que el servicio entra en funcionamiento, hasta 2006, año en que casi se alcanzan los 300 contratos en vigor. Desde 2006 el número de contratos en vigor se ha mantenido más o menos estable, superando los 300 contratos al año desde 2012.

**Gráfico 5.20 Número de contratos de alquiler en Donostia-San Sebastián, en vigor cada año, 1999- 2017**



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Mapa 5.4 Viviendas en el programa Alokabide en Donostia-San Sebastián

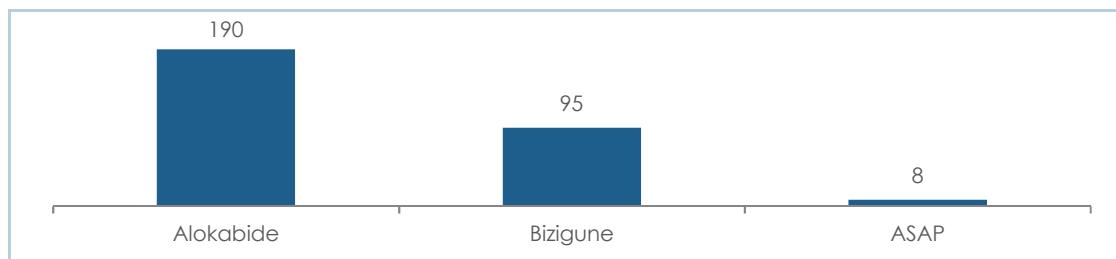


Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

### c) La vivienda de alquiler protegido del Gobierno Vasco

El Gobierno Vasco además cuenta con un parque de alquiler a precio protegido en el municipio de Donostia- San Sebastián. Más concretamente, Alokabide cuenta con un parque propio de 190 viviendas en la capital guipuzcoana y gestiona también 95 viviendas del Programa Bizigune y 8 viviendas del Programa ASAP que capta vivienda libre desocupada para su arrendamiento a un precio inferior a la del mercado libre.

Gráfico 5.21 Parque de viviendas de alquiler del Gobierno Vasco en Donostia- San Sebastián



Fuente: Censos de población y viviendas, INE

Tabla 5.10 El parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide del Gobierno Vasco en Donostia-San Sebastián y Gipuzkoa

	Núm. viviendas	
	Donostia- San Sebastián	Gipuzkoa
<b>Alokabide</b>	190	838
<b>Bizigune</b>	95	1.169
<b>ASAP</b>	8	75

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 6. LA INFRAUTILIZACIÓN Y LA FALTA DE ACCESIBILIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

### 6.1. LA INFRAUTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

La evolución de la estructura de la población ha puesto de manifiesto, además de un progresivo envejecimiento, una significativa reducción del tamaño del hogar, con un importante incremento de los hogares unipersonales. En efecto, el 30% de los hogares de Donostia-San Sebastián están formados por una sola persona, muchas de ellas mayores de 65 años, y el tamaño medio se ha reducido hasta las 2,4 personas por hogar.

Por otro lado, el tamaño medio de las viviendas se sitúa entre los 80 y 85 m<sup>2</sup> útiles pero con grandes diferencias por barrios de la ciudad. En concreto, se comprueba una concentración de las viviendas más grandes en las zonas más céntricas del municipio donde se encuentran también los hogares con menos miembros.

Esto lleva a una infrautilización de las viviendas con los problemas que ello ocasiona. No hay que perder de vista el elevado coste que supone el mantenimiento de una vivienda, siendo superior cuanto mayor es el tamaño de esta. Atendiendo al consumo energético, según datos del EVE, el consumo medio por hogar se sitúa en 1.012 euros anuales (408 euros por habitante en promedio). La trayectoria observada por el EVE ha sido de descenso en este consumo, pero detrás de esta caída se esconden también situaciones de pobreza energética, esto es, hogares que se ven obligados a no poner la calefacción ante la imposibilidad de hacer frente a los pagos de las facturas.

En el caso de las viviendas infrautilizadas esta es una cuestión evidente puesto que una persona que reside sola en una vivienda tiene que hacer frente a un elevado coste de calefacción para mantener en condiciones de confort óptimas más metros de los que realmente necesita para vivir. Por lo tanto, por un lado tenemos aquellas personas que optan por no poner la calefacción para reducir los costes (pobreza energética) y por otro, las que siguen consumiendo pero por encima de sus necesidades (ineficiencia energética). La infrautilización del parque edificado, supone un derroche de activos inmobiliarios, así como de gasto energético, que ni los propietarios ni la ciudad, se pueden permitir.

Esto en lo que se refiere al consumo energético, pero las viviendas grandes tienen lógicamente mayores costes de mantenimiento a todos los niveles: mayor aporte a las cuotas de la comunidad, de conservación de la vivienda, de seguros, etc.

Una actualización de los requisitos y estándares exigibles, puede suponer una optimización del uso de las viviendas, revitalizar el aspecto residencial en muchas zonas de la ciudad, y un incremento de la oferta de viviendas de superficie más reducida y, en consecuencia, a un precio por unidad más adaptado a las necesidades del momento.

Históricamente se ha vivido una situación en la que las personas han tenido que ir adaptándose a las características de las viviendas, pero debe abordarse un cambio de tal manera que pasemos a adaptar las viviendas a las necesidades de las personas. Una de estas adaptaciones puede pasar por la división de viviendas grandes en otras más pequeñas y adaptadas a las nuevas necesidades.

La posibilidad de división de viviendas existentes está presente en buena parte de la normativa vigente:

a) ***La Ley de Propiedad Horizontal***

El artículo 10. 1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que “**tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios**, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, **los actos de división material de pisos** o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas”.

b) ***La Ley 3/2015 de vivienda***

Por su parte, el artículo 51 de la Ley de Vivienda trata la división de las viviendas existentes en los siguientes términos:

- La rehabilitación del patrimonio edificado podrá implicar su adecuación funcional, mediante la **división de viviendas existentes en nuevas unidades de vivienda**, o su unión en unidades más amplias, adaptadas en cuanto a su superficie y configuración a los requerimientos sociales del momento y que las hagan acordes con el cumplimiento de la función social del patrimonio edificado.
- La citada adecuación funcional podrá realizarse cuando ello no conlleve la ruptura compositiva estructural o funcional de la edificación y las viviendas resultantes cumplan con los parámetros, determinaciones y ordenanzas de diseño establecidas para las viviendas de protección pública, caso de que se acojan a esta calificación, y con las **condiciones mínimas de habitabilidad** establecidas por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
- Los propietarios de viviendas existentes, con el fin de la rehabilitación de sus viviendas mediante su adecuación funcional, tramitarán ante el ayuntamiento el proyecto de equidistribución referido a la finca en que se ubiquen la vivienda o viviendas cuya adaptación funcional se solicita a través de su división en nuevas unidades de vivienda.
- El citado proyecto de equidistribución tendrá los siguientes contenidos: a) La descripción de las nuevas unidades de vivienda resultantes. b) La regularización de las cuotas de participación correspondientes a las nuevas unidades de vivienda, sin afectar a las cuotas del resto de los condeños de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.
- El procedimiento de tramitación y aprobación municipal del mencionado proyecto de equidistribución se determinará reglamentariamente.

c) ***El PTP de Donostialdea***

Asimismo, el artículo 30.6 del anexo I al Decreto 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba PTP de Donostialdea contempla la posibilidad de división de algunas de las viviendas existentes: “en atención a la tendencia a la disminución del tamaño del «grupo familiar» que habita en una vivienda, se deben contemplar en el planeamiento urbanístico los cambios tipológicos y/o de adecuación normativa que posibiliten el incremento del número de viviendas sin aumento de la superficie de techo ya edificado, o del techo edificable previsto, dando así respuesta a dicha tendencia (Disminución de la superficie

mínima de la vivienda, **posibilidad de división de algunas de las viviendas existentes**, posibilidad de reutilización de determinados locales como viviendas, etc.).

**d) El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) y Ordenanzas municipales**

La posibilidad de división de viviendas en Donostia-San Sebastián está actualmente regulada por lo señalado en el documento DOC. "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián (junio de 2010), las Ordenanzas Complementarias de Edificación aprobadas con carácter provisional y permanente en 1998, y por la Ordenanza municipal de vivienda en planta baja y división de vivienda, de marzo de 2011.

El Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, establece entre los requisitos de habitabilidad exigibles a las viviendas que éstas no tengan una superficie inferior a los 36 m<sup>2</sup> útiles.

La Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, establece en su art. segundo que una vivienda se considera que está sobreocupada cuando disponga de una superficie por habitante inferior a las señaladas en la Tabla 6.1.

Tabla 6.1 Consideración vivienda sobreocupada

ORDEN GV 12/10/2012 NECESIDAD DE VIVIENDA		
Nº PERSONAS	SUPERFICIE MINIMA	SUP/HAB
1	25	25,00
2	32	16,00
3	39	13,00
4	45	11,25
5	54	10,80
6	58	9,67
7	62	8,86
8	64	8,00
9	72	8,00
10	80	8,00
11	88	8,00
12	96	8,00

Fuente: Orden de 15 de octubre de 2012

La norma considera una superficie decreciente, a medida que aumentan los habitantes de la vivienda, y a partir del octavo habitante, considera un incremento fijo de 8 m<sup>2</sup>/habitante.

El artículo 61 de las Normas Urbanísticas Generales establece el tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Donostia-San Sebastián en 35 m<sup>2</sup> útiles, y la superficie construida mínima para la división horizontal de vivienda depende de la tipología de la vivienda:

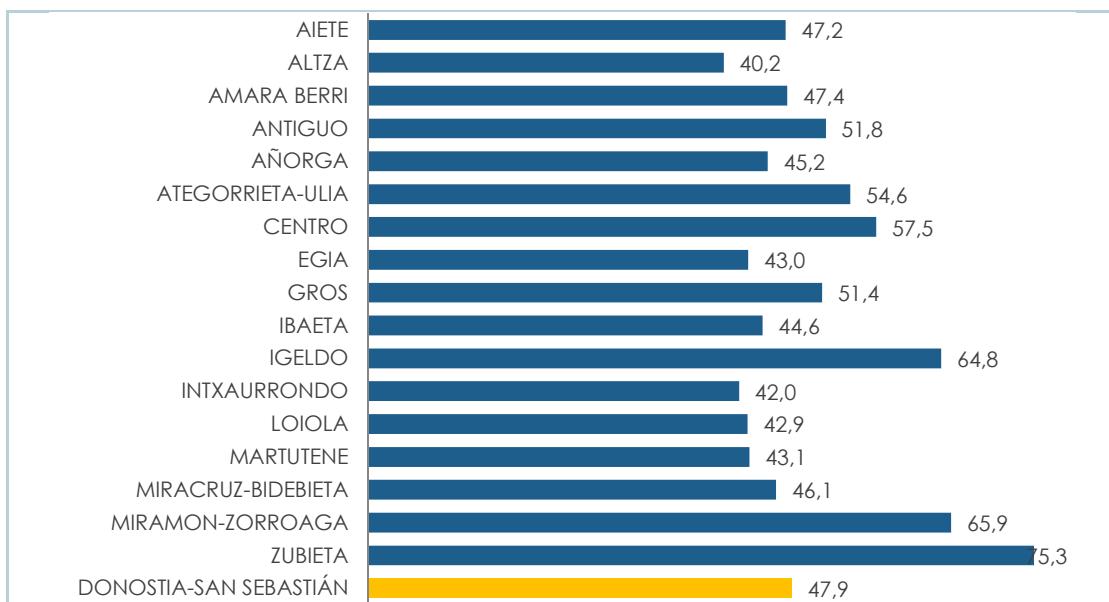
- Parcelas a.10 Residencial de casco antiguo: 115 m<sup>2</sup> construidos
- Parcelas a.20 Residencial de ensanche: 130 m<sup>2</sup> construidos
- Parcelas a.30 Residencial de edificación abierta 130 m<sup>2</sup> construidos

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Asimismo, la normativa regula también el número máximo de viviendas del edificio, por lo que puede ocurrir que aun cumpliendo la condición de superficie mínima de la vivienda no pueda realizarse la división por este motivo.

Por otro lado, Donostiako Etxegintza ha realizado un análisis sobre la ocupación de las viviendas en los barrios de Donostia-San Sebastián. En concreto, se analiza la relación entre el tamaño del hogar familiar (número de miembros que componen la unidad convivencial) y la superficie de la vivienda que ocupan. El promedio de superficie construida por cada habitante es de 47,9 m<sup>2</sup>. Por barrios, Zubieta y Miramón-Zorroaga son los que tienen una mayor superficie por habitante, mientras que los de menor superficie son Altza, Intxaurrendo y Egia.

**Gráfico 6.1 Superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>) por habitante en Donostia San Sebastián, por barrios**



Fuente: Análisis sobre la ocupación de las viviendas en los barrios de Donostia, realizado por Donostiako Etxegintza, Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián.

El análisis realizado combina esta variable con otras como la edad, especialmente personas mayores de 65 años, y particularmente las que viven solas y ocupan una vivienda cuya superficie resulta desproporcionada para la necesidad familiar.

En general, se considera una desproporción manifiesta si cada persona dispone de una superficie superior a 75 m<sup>2</sup> por habitante. Los datos disponibles para Donostia-San Sebastián, y de acuerdo al análisis de Donostiako Etxegintza, indican que hay un total de 16.089 habitantes (8,6% del total) que disponen de una superficie por habitante superior a 75m<sup>2</sup>. Estos 16.098 habitantes se reparten 13.387 viviendas (17,4% del total de viviendas) y a su vez, se encuentran en 4.941 portales (51,9% del total)<sup>3</sup>.

Finalmente, Donostiako Etxegintza ha realizado también una propuesta de un programa y superficie de vivienda que podría ser suficiente para un hogar de 1 o 2 miembros, a fin de plantear propuestas para la regulación del tamaño mínimo y promedio de las viviendas en Donostia-San Sebastián<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Se acompaña Anexo A en el que se analiza en detalle la infrautilización de las viviendas

<sup>4</sup> Se acompaña Anexo B en el que se analiza un programa y superficie de vivienda adaptada a las necesidades de los hogares donostiarras, trabajo realizado por el Arquitecto Iñigo Gómez de Segura Albeniz.

## 6.2. LA ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS

La Unión Europea y los países miembros plantean mejorar la situación social y económica de las personas con discapacidad y renuevan el compromiso para una Europa sin barreras en la Estrategia Europea sobre Discapacidad 2010-2020. La Estrategia Europea entiende por accesibilidad el acceso de las personas con discapacidad, en las mismas condiciones que el resto de la población, al entorno físico, al transporte, a las tecnologías y los sistemas de la información y las comunicaciones (TIC), y a otras instalaciones y servicios.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social trata de garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal, de la **accesibilidad universal**, del acceso al empleo, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, establece que todos los espacios públicos urbanizables y edificaciones existentes, que sean susceptibles de ajustes razonables **deberán ser accesibles a 4 de diciembre de 2017**. Así, la accesibilidad de las viviendas constituye una de las principales cuestiones a abordar desde las políticas públicas de vivienda.

Por su parte, la Ley vasca 3/2015, de 18 de junio, de vivienda incide en la necesidad, en materia de rehabilitación de edificios, de mejorar las condiciones de accesibilidad y adaptación a las necesidades funcionales de las personas que las ocupan. La Ley no sólo contempla el derecho al disfrute de un espacio habitable, sino también el derecho a un entorno y un medio urbano digno y adecuado. De este modo, la rehabilitación de edificios y la regeneración urbana cobran una importancia de primer orden.

En la actualidad, el Gobierno Vasco ha adquirido el compromiso de desarrollar una **Estrategia Vasca de Accesibilidad Universal** que permita alcanzar la igualdad de oportunidades para todos y todas. Se asume el principio de accesibilidad universal y del diseño para todos/as y se busca caminar hacia una adaptación progresiva de productos, espacios, edificios y servicios existentes a las condiciones de accesibilidad.

Poniendo el foco en los edificios de viviendas, se está asistiendo, a todos los niveles, a un proceso de concienciación general de la **necesidad de solucionar el problema de la accesibilidad en las viviendas** y avanzar hacia la accesibilidad universal, existiendo numerosos estudios de diversos colectivos e instituciones al respecto, que reflejan que las repercusiones de la falta de accesibilidad de la vivienda han permanecido en parte invisibles y silenciadas por pertenecer a un ámbito considerado privado.

En el País Vasco, las administraciones con competencia en Vivienda, como el Gobierno Vasco y los Ayuntamientos, vienen desarrollando diversas iniciativas de fomento de la accesibilidad de las viviendas, principalmente mediante la convocatoria de subvenciones para su mejora. El nuevo Plan Director de Vivienda del País Vasco 2018-2020, destina el Eje 4 a “fomentar el mantenimiento y rehabilitación de los edificios, mejorando la accesibilidad y la eficiencia energética del parque actual”.

Hay que decir que este nuevo Plan hace especial hincapié en la necesidad de avanzar en materia de accesibilidad, tratando de impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal del entorno y espacio urbano y de la edificación. En concreto, el Plan prevé identificar las necesidades de intervención prioritaria en materia de accesibilidad; comunicar, informar y facilitar las actuaciones que garanticen

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

la accesibilidad en los casos identificados como prioritarios e impulsar la definición de una Estrategia de Accesibilidad Universal en Euskadi.

Por su parte, con el objeto de dar respuesta a este gran reto, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián configura la accesibilidad universal de las viviendas como un eje vertebrador de las políticas de rehabilitación. Para ello, se abordó un análisis exhaustivo de las edificaciones residenciales de Donostia-San Sebastián comprobando aquellas que no disponían de ascensor y la repercusión que tiene para sus residentes.

El análisis realizado por Donostiako Etxegintza sobre los edificios de la ciudad permite estimar las necesidades de ascensor en el municipio, tomando como referencia los datos del censo de edificaciones y habitantes y el Registro de Aparatos Elevadores de Industria del Gobierno Vasco.

Según este estudio, en Donostia-San Sebastián hay 1.623 portales en edificios colectivos sin ascensor (17,1% del total). En ellos viven 29.045 habitantes (15,6% del total de los habitantes de la ciudad), que ocupan 12.646 viviendas (16,4% de las viviendas de la ciudad).

Más concretamente, y centrando la atención en las viviendas en 2<sup>a</sup> planta o superior, en Donostia-San Sebastián existen 9.443 viviendas (12,3% del total de viviendas) en edificios colectivos sin ascensor que se encuentran en una segunda planta o superior. En ellas viven un total de 21.655 habitantes (11,6% del total de habitantes de la ciudad).

En cuanto a la edad de la población afectada, se estima que entre las personas que se encuentran en esta situación, en torno a 5.034 son mayores de 65 años (2,7% de la población total de Donostia-San Sebastián) y residen en 3.630 viviendas (4,7% del total de viviendas de la ciudad), repartidas entre 1.414 portales (14,9% del total).

Asimismo, se estima que los mayores de 80 años afectados por esta problemática serían en torno a 1.782 personas (1% de la población donostiarra), que viven en 1.506 viviendas (2% del total), situadas a su vez en 892 portales (9,4% del total de la ciudad).

Por barrios, la radiografía que ofrece el estudio realizado muestra que las zonas de la ciudad con mayor número de inmuebles que carecen de ascensor son Intxaurreondo, Altza, Centro y Egia.

Por otro lado, Donostiako Etxegintza ha realizado también una propuesta de soluciones tipo de accesibilidad, con la intención de estandarizar y abaratar así la instalación de ascensores. Se observa que varios tipos edificatorios se repiten en varias zonas de la ciudad, lo que podría facilitar de forma considerable dicha estandarización<sup>5</sup>.

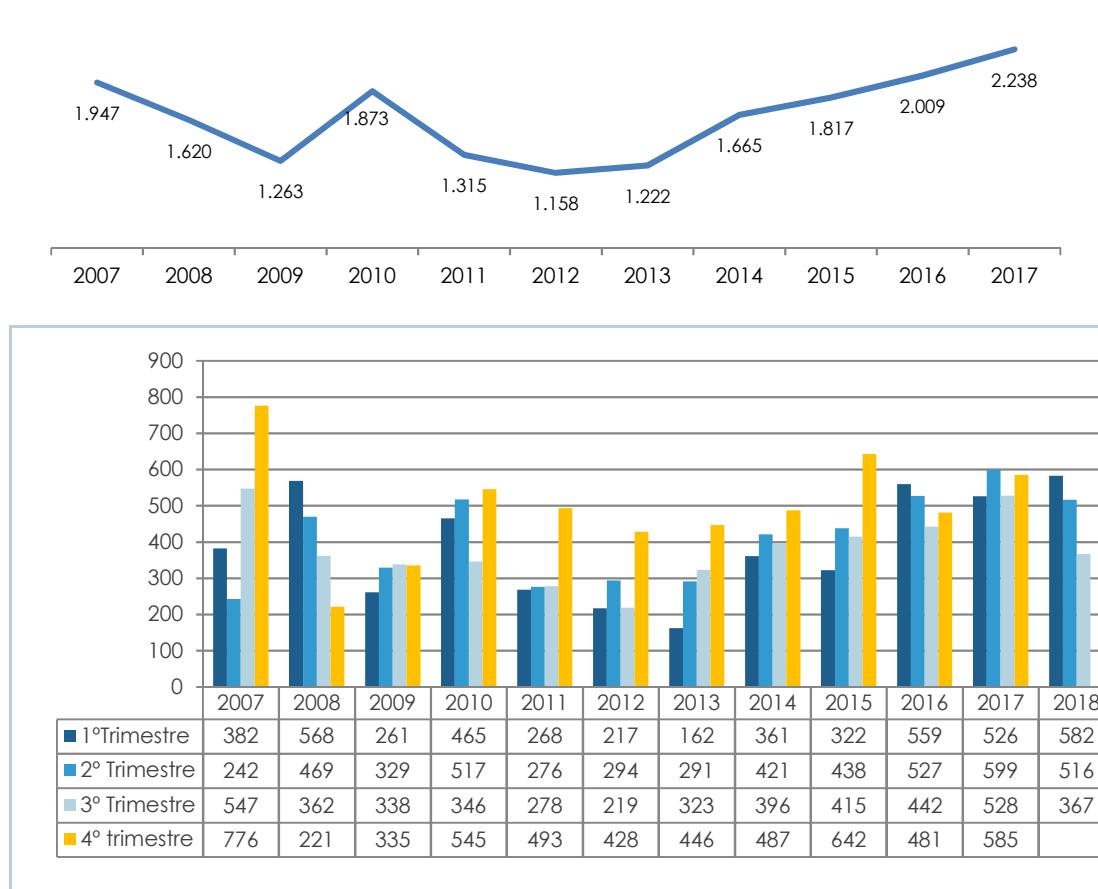
<sup>5</sup> Se acompaña **Anexo D** en el que se analiza la falta de accesibilidad desde una perspectiva arquitectónica, y se proponen soluciones tipo a la carencia de accesibilidad residencial. En concreto, este trabajo ha sido realizado por HTC Arquitectos, de la mano de Paula Arrizabalaga Mendiguren, Javier Bueno Becerra y David Sánchez Bellido.

## 7. LA OFERTA DE VIVIENDA

### 7.1. EVOLUCIÓN DE LAS COMPROVENTAS DE VIVIENDAS

De acuerdo a la Estadística de Transacciones Inmobiliarias publicada por el Ministerio de Fomento, en Donostia-San Sebastián se dan un total de 2.238 compraventas de viviendas en el año 2017. En términos evolutivos, y tras años de crisis, se observa una tendencia creciente en el número de transacciones desde el año 2012, año en que se alcanza el mínimo de 1.158 compraventas. Así, se intuye una progresiva recuperación del mercado inmobiliario, de modo que las cifras de 2016 ya llegan a ser superiores incluso a las del año 2007 (1.947 transacciones).

Gráfico 7.1 Transacciones Inmobiliarias de Viviendas en Donostia-San Sebastián.



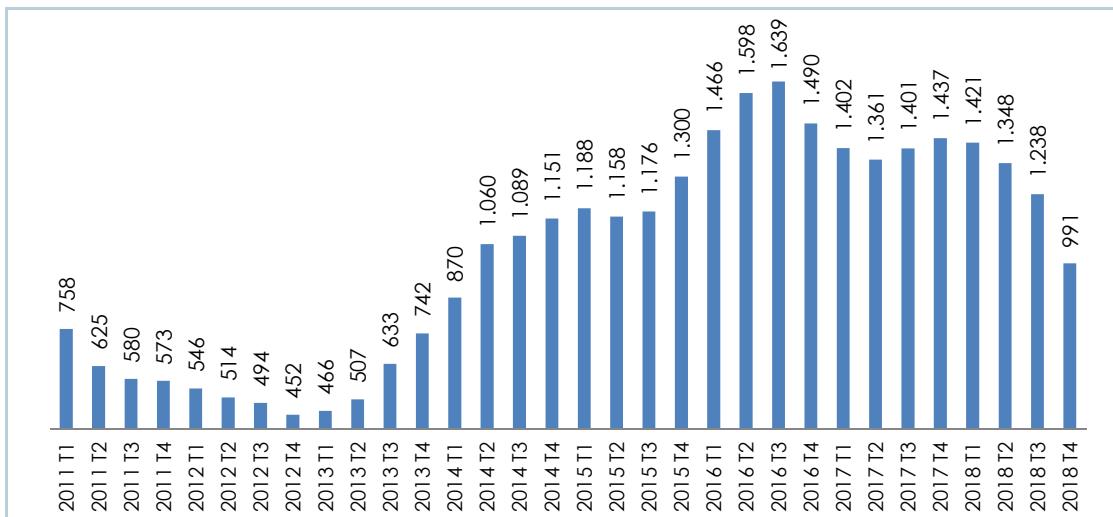
Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de Transacciones Inmobiliarias.

Por otro lado, el ayuntamiento de Donostia-San Sebastián dispone de los datos recopilados por Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario, que recogen, entre otros, el número de transacciones de vivienda (pisos) que se han dado en el municipio en los últimos años.

Si se tiene en cuenta el dato correspondiente al número de compraventas acumuladas en los 12 meses anteriores, para el período 2011- 2018, se observa que esta cifra se encuentra en retroceso desde el tercer trimestre de 2016. En efecto, fue en el tercer trimestre de 2016

cuando se alcanzó el máximo de 1.639 compraventas de viviendas (registradas entre el tercer trimestre de 2015 y el tercer trimestre de 2016). Por su parte, el dato correspondiente al cuarto trimestre de 2018 es especialmente bajo, con un acumulado de sólo 991 compraventas de viviendas registradas en los 12 meses anteriores, situándolo en niveles del primer semestre de 2014, época en la que el mercado estaba recuperándose de los efectos de la crisis.

**Gráfico 7.2 Evolución del número de compraventas (acumulado de los 12 meses anteriores), Donostia-San Sebastián, 2011 (t1)- 2018 (t4)**



Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

Asimismo, si se considera la variación anual y trimestral de los últimos trimestres, se observa que el número de transacciones ha ido descendiendo a lo largo de 2018. Desde el segundo trimestre de 2018, tanto la variación anual como la variación trimestral reflejan un descenso progresivo cada vez mayor.

**Tabla 7.1 Número de compraventas de vivienda en Donostia-San Sebastián (acumulado en los 12 meses anteriores) y variaciones, 2017 (t3) – 2018 (t4)**

	Número	Variación anual	Variación trimestral
2017 T3	1.401	-14,5	2,9
2017 T4	1.437	-3,6	2,6
2018 T1	1.421	1,4	-1,1
2018 T2	1.348	-1,0	-5,1
2018 T3	1.238	-11,6	-8,2
2018 T4	991	-31,0	-20,0

Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

Por otro lado, si se analiza el número de compraventas en función de la antigüedad, se observa que la mayor parte de las viviendas tienen más de 30 años. Así, entre todas las viviendas compradas en 2018, 498 (50,3%) tenían más de 50 años, mientras que 315 (31,8%) tenían entre 30 y 50 años. Las compraventas de pisos con menos de 10 años de antigüedad fueron 76 en el año 2018 (7,7%).

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 7.3 Número de transacciones de vivienda en Donostia- San Sebastián, por antigüedad, 2017 y 2018



Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

Finalmente, y atendiendo al número de compraventas por barrios, cabe señalar que los barrios que contaron con un mayor número de compraventas fueron Amara Berri (204 compraventas) y Gros (117), seguidos por Altza (84). Por el contrario, las cifras más bajas se han registrado en la zona del Paseo de Miraconcha, donde no ha habido ninguna transacción en 2018, así como en la zona de Ensanche (5 compraventas), Añorga (6) y Martutene (7).

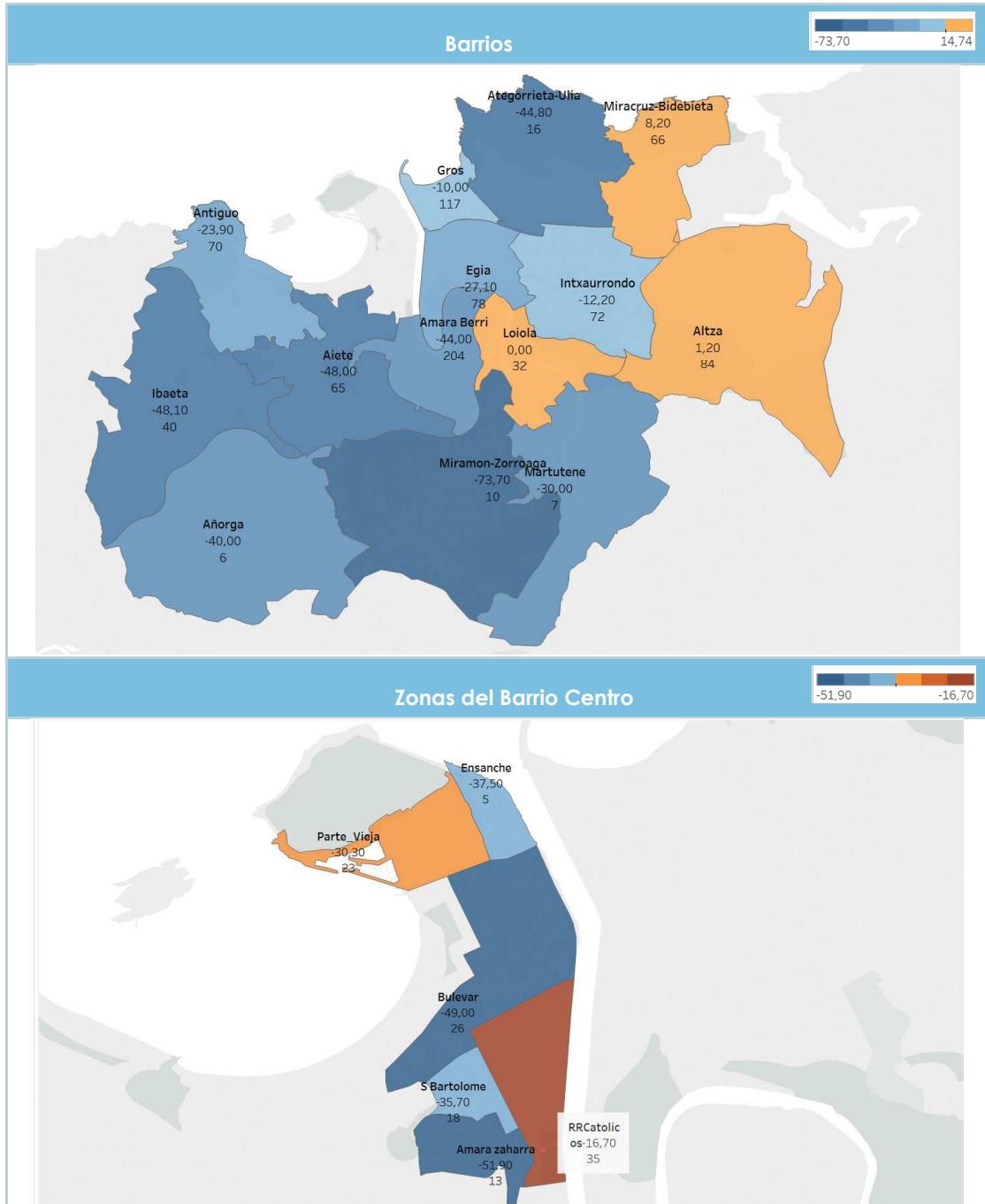
Tabla 7.2 Evolución del número de compraventas de vivienda en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2010, 2014 y 2018

Barrio	2010	2014	2018
Aiete	74	81	65
Altza	149	35	84
Amara Berri	103	315	204
Amara Zaharra	18	11	13
Antiguo	56	94	70
Añorga	-	27	6
Ategorr.- Ulia	18	15	16
Bulevar	24	66	26
Egia	106	73	78
Ensanche	-	17	5
Gros	120	133	117
Ibaeta	23	37	40
Intxaurrondo	69	36	72
Loiola	6	21	32
Martutene	16	6	7
Miracruz- Bid.	57	27	66
Miramón-Zor.	-	58	10
Parte Vieja	36	19	23
P.Miraconcha	-	4	-
Reyes Católicos	18	39	35
San Bartolomé	-	33	18

Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Mapa 7.1 Número de compraventas de vivienda en Donostia-San Sebastián, y variación respecto al año anterior, por barrios, 2018

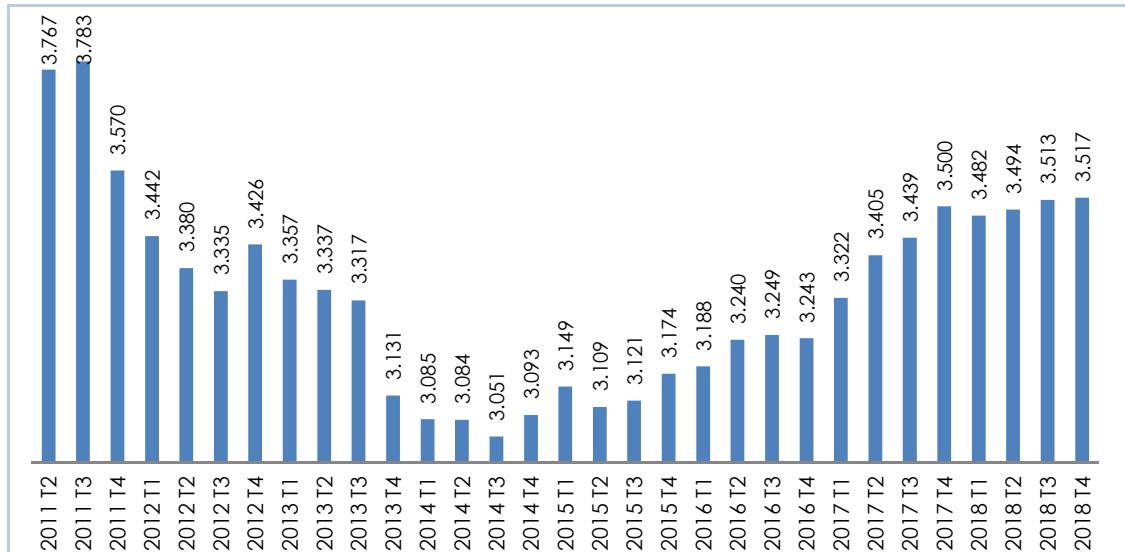


Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario.

## 7.2. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

Respecto a la evolución de los precios de vivienda en Donostia-San Sebastián, el análisis de los datos correspondientes a los últimos años muestra que los precios sufrieron un importante descenso entre 2011 y 2014 (3.783 €/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2011, frente a 3.051 €/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2014). Desde entonces, parece que los precios se han ido recuperando progresivamente, alcanzando los 3.517 €/m<sup>2</sup> a finales de 2018, precio que estaría ya cerca de la cifra alcanzada al finalizar el año 2011.

Gráfico 7.4 Evolución del precio/m<sup>2</sup>, Donostia-San Sebastián, 2011 (t2)- 2018 (t4)



Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

En lo que respecta a la evolución reciente de los precios, parece que éstos tienden a aumentar, aunque lo hacen ligeramente. En cualquier caso, se observa que las variaciones de 2017 son mayores que las de 2018, lo que podría reflejar una tendencia al estancamiento de los precios, algo que se podrá comprobar con los datos de los meses siguientes.

Tabla 7.3 Precio medio de las viviendas en Donostia-San Sebastián (€/m<sup>2</sup>) y variaciones, 2017 T3 – 2018

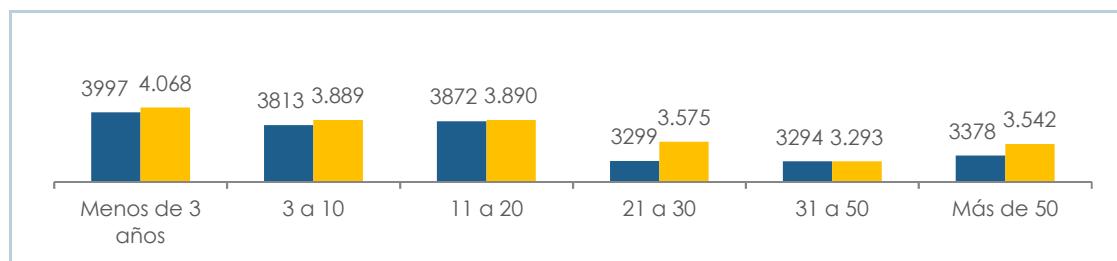
	Precio €/m <sup>2</sup>	Variación Anual	Variación Trimestral	Valor Inmueble (€)	Variación Anual	Variación Trimestral
2017 T3	3.439	5,9	1,0	311K	3,4	0,2
2017 T4	3.500	7,9	1,7	316K	6,4	1,6
2018 T1	3.482	4,8	-0,5	314K	3,1	-0,7
2018 T2	3.494	2,6	0,4	316K	1,9	0,7
2018 T3	3.513	2,1	0,5	314K	1,0	-0,6
2018 T4	3.517	0,5	0,1	316K	-0,2	0,4

Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

Por otro lado, considerando los precios (€/m<sup>2</sup>) de las compraventas de vivienda más recientes, y teniendo en cuenta la antigüedad de la vivienda, cabe señalar que las viviendas con los precios más elevados son las viviendas de reciente construcción (es decir, con una antigüedad inferior a los 3 años). En general, a mayor antigüedad de la vivienda, menos precio. En cualquier caso, cabe señalar que las viviendas con el precio más bajo son las que

tienen una antigüedad de entre 31 y 50 años, dado que las viviendas con más de 50 años tienen un precio algo más elevado.

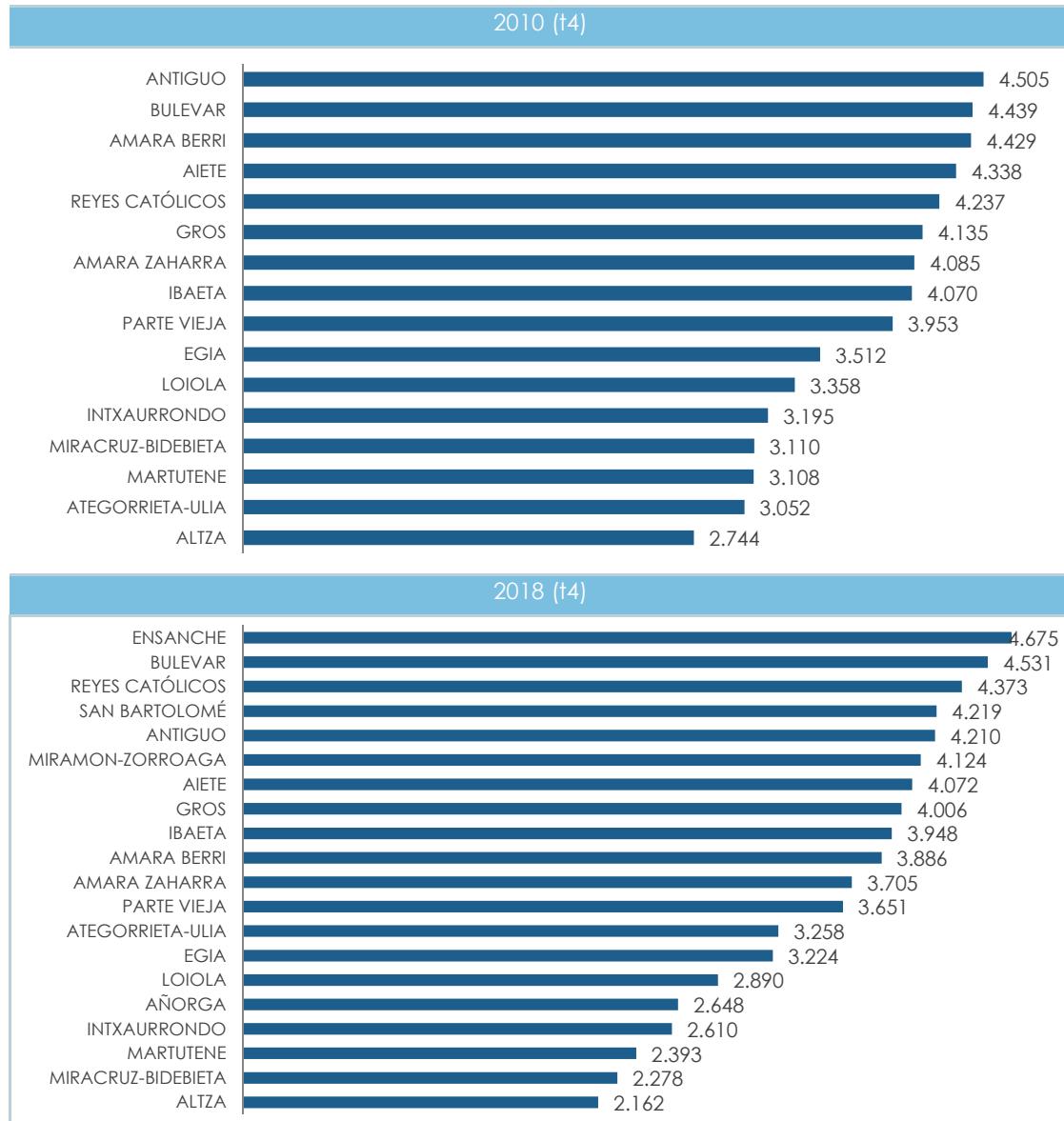
**Gráfico 7.5 Precio de la vivienda en Donostia- San Sebastián, por antigüedad, 2017T4 y 2018T4 (€/m<sup>2</sup>)**



Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

Por su parte, también resulta de interés considerar la información referente a los precios desagregada por barrios de la ciudad. Tomando como referencia los precios del último trimestre de 2018, se observa que los precios más caros de la ciudad se encuentran en las zonas de Ensanche (4.675 €/m<sup>2</sup>), Bulevar (4.531 €/m<sup>2</sup>) Reyes Católicos (4.373 €/m<sup>2</sup>) y San Bartolomé (4.219 €/m<sup>2</sup>). Por el contrario, los precios más bajos están en los barrios de Altza (2.162 €/m<sup>2</sup>), Miracruz-Bidebieta (2.278€/m<sup>2</sup>) y Martutene (2.393 €/m<sup>2</sup>). En general, y tal y como ya se ha comentado anteriormente, se observa que los precios eran más elevados en 2010 que en 2018.

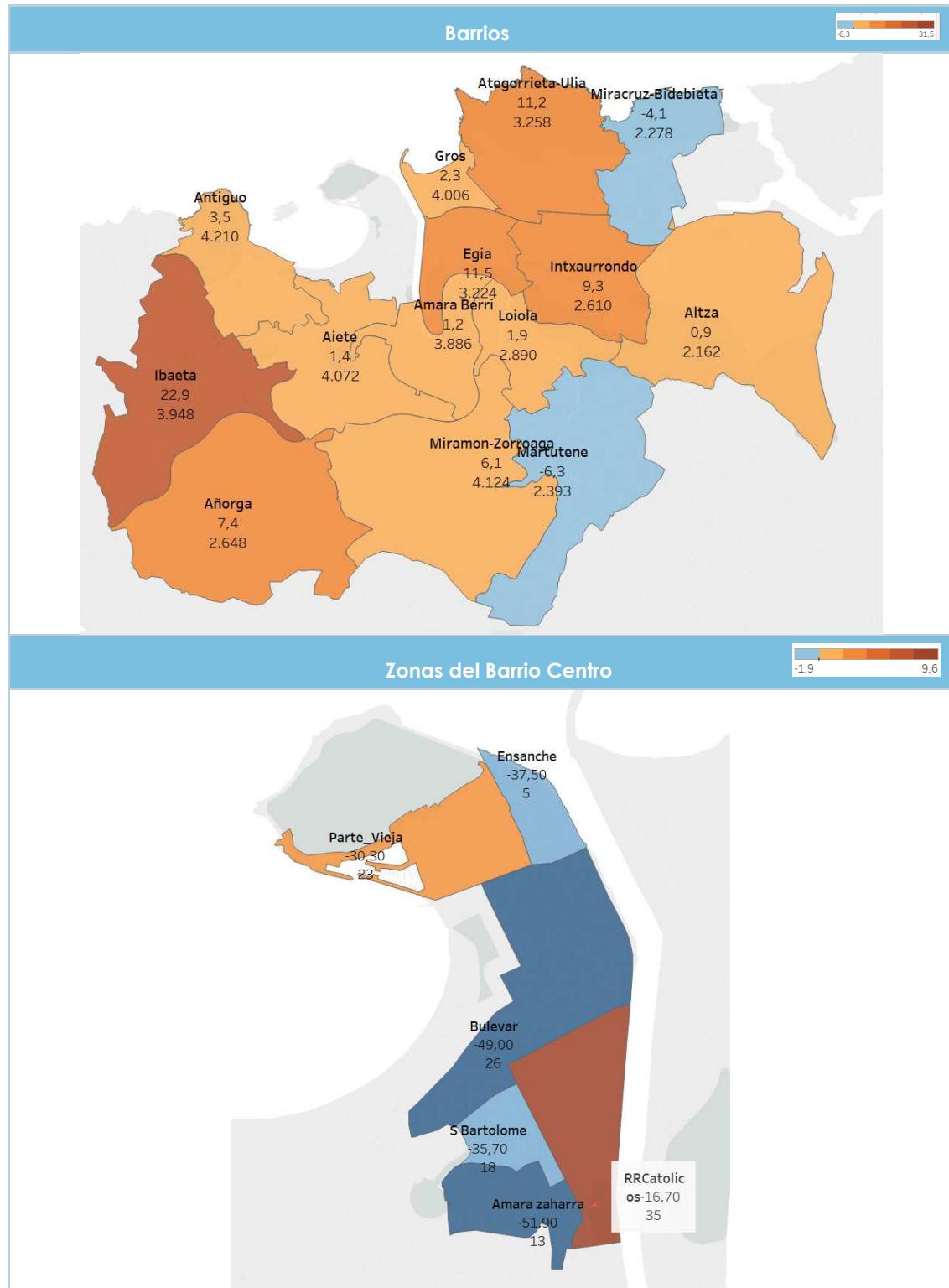
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 7.6 Precio medio de la vivienda en Donostia-San Sebastián, por barrios (€/m<sup>2</sup>), 2010 y 2018

Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

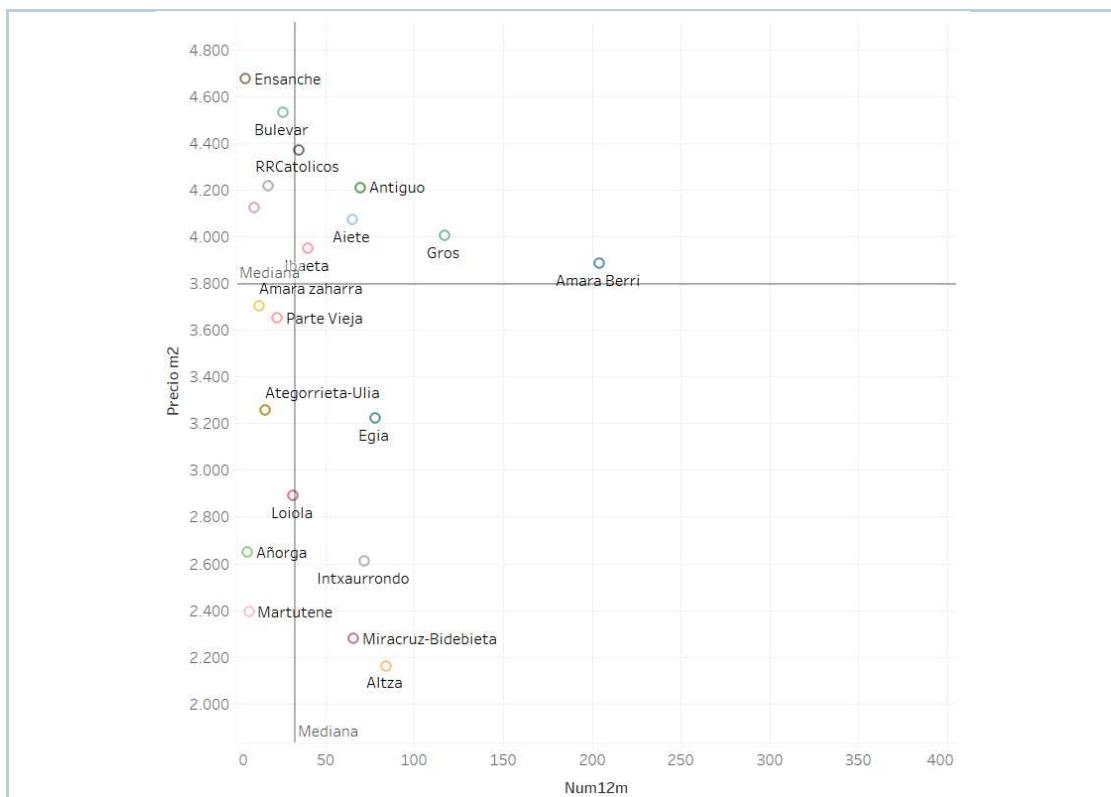
Mapa 7.2 Precio medio de la vivienda (€/m<sup>2</sup>) en Donostia-San Sebastián, y variación respecto al año anterior, por barrios, 2018



Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario.

Asimismo, comparando el precio del metro cuadrado y el número de compraventas acumulado en los últimos 12 meses en el último trimestre de 2018, se puede decir, por ejemplo, que Amara Berri y Gros son los barrios que cuentan el mayor número de compraventas, y tienen a su vez un precio cercano a la mediana de los precios del municipio. Zonas como Ensanche, Bulevar o Reyes Católicos tienen los precios muy elevados, pero un número bajo de transacciones. Miracruz-Bidebieta y Altza tienen precios muy bajos, aunque con un número de compraventas importante.

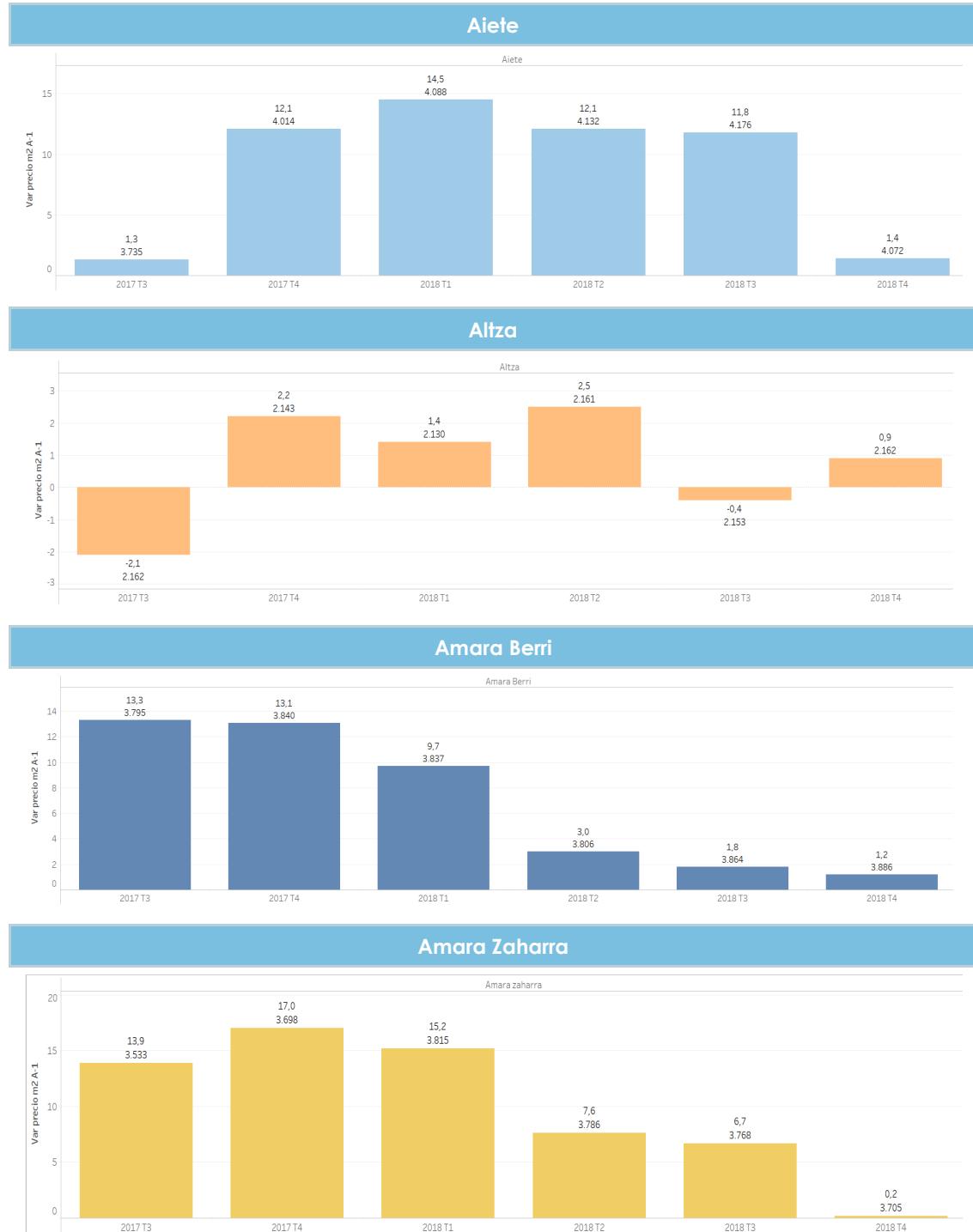
**Gráfico 7.7 Comparación del precio m<sup>2</sup> y el número de compraventas acumulado en los Últimos 12 meses, barrios de Donostia-San Sebastián, 2018 T4**



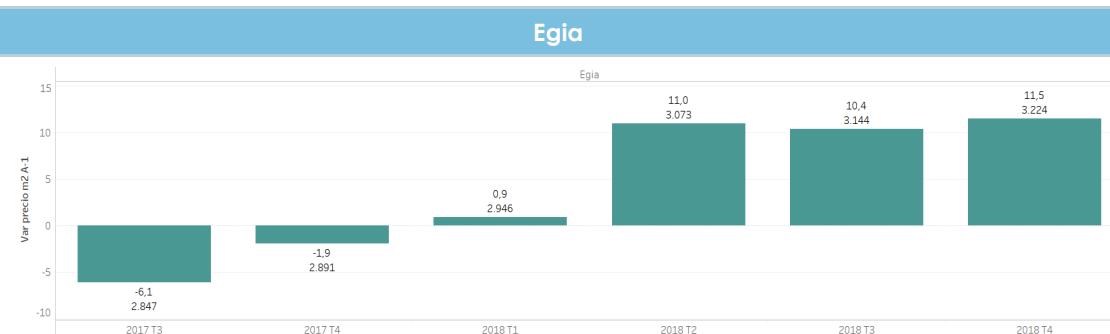
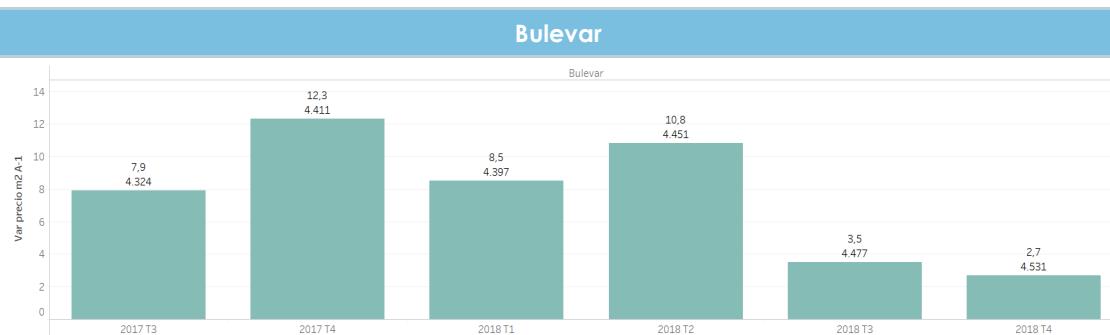
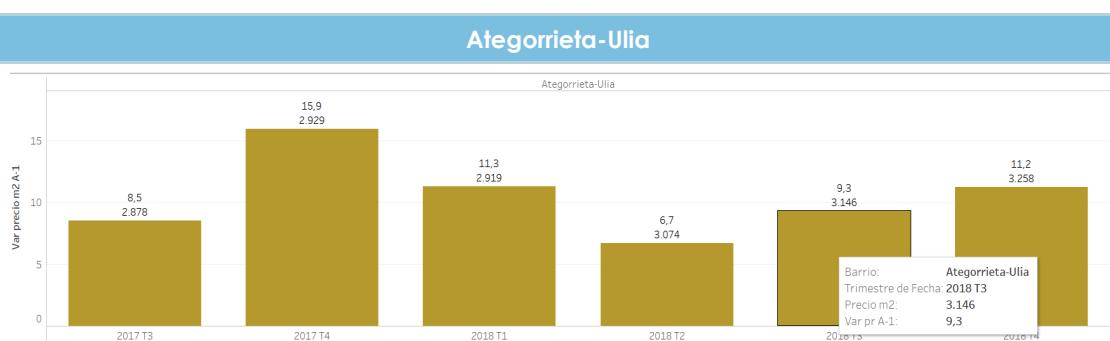
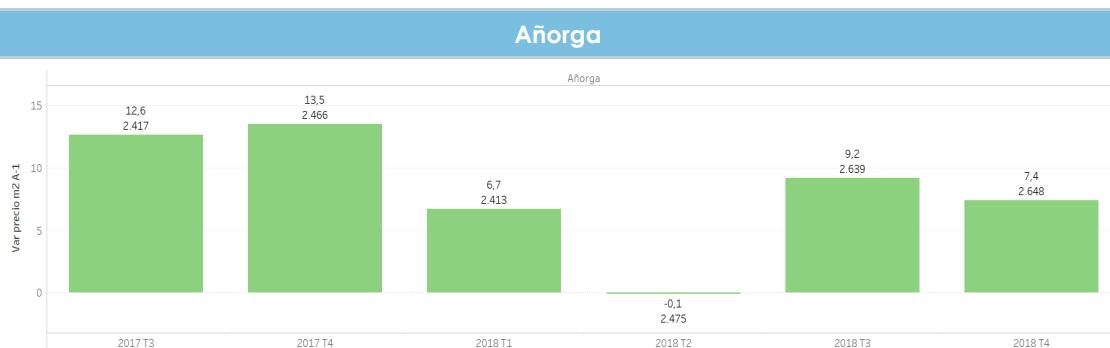
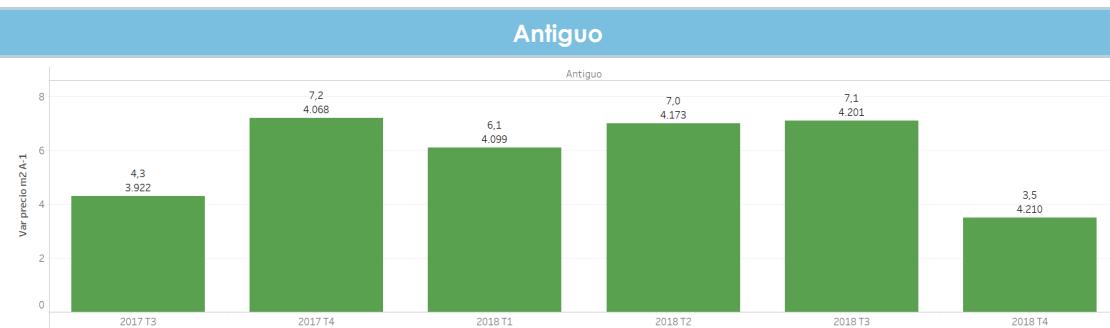
Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 7.8 Evolución del precio m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>) y variación del precio respecto al año anterior, en los barrios de Donostia-San Sebastián, 2017 t3-2018 t4



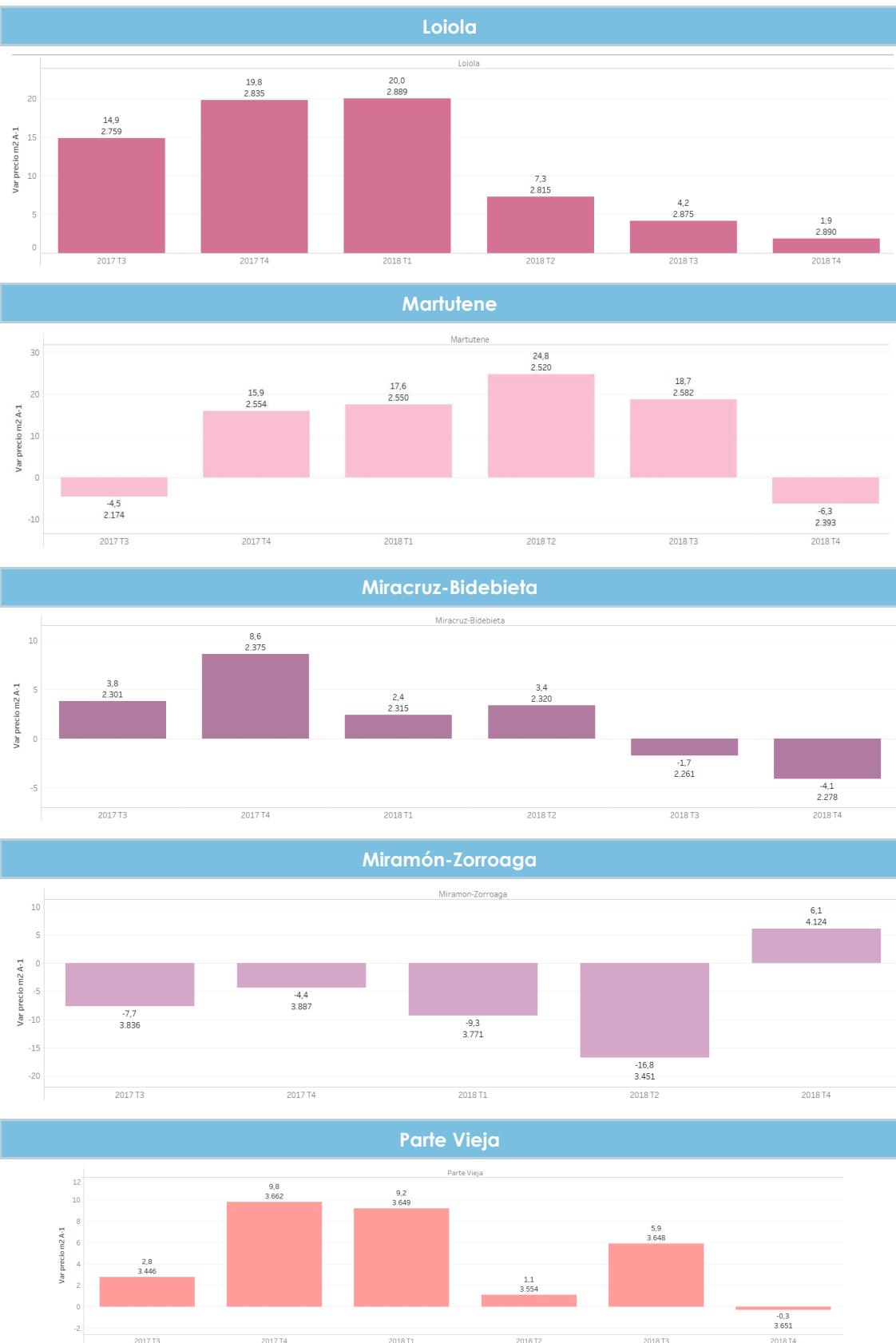
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN



## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN



## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN



## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

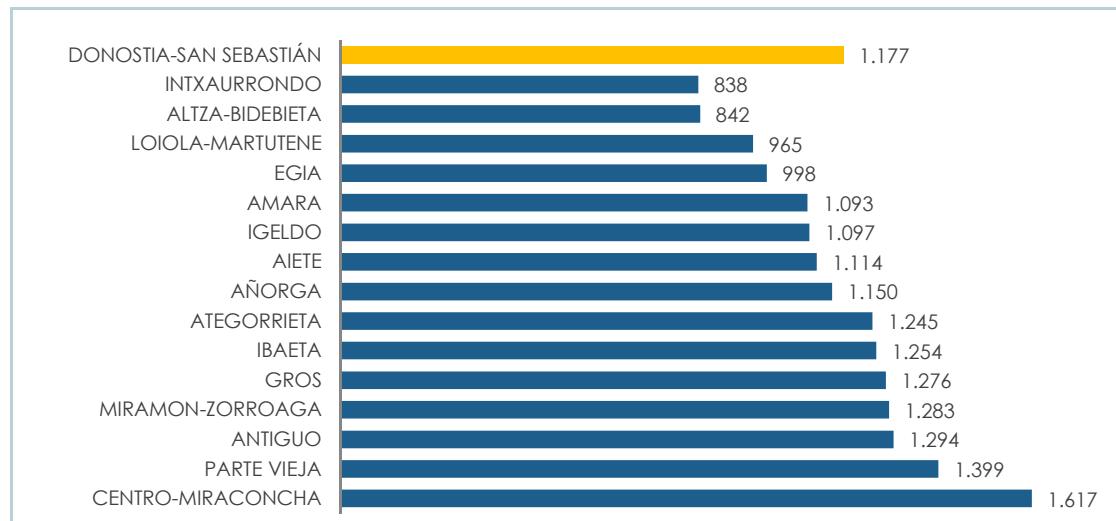


Fuente: Gamerin, Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

### 7.3. EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS DE ALQUILER

Teniendo en cuenta los datos publicados por el portal inmobiliario Idealista.com, la renta de alquiler mensual media en Donostia- San Sebastián en 2018 es de 1.177 €. En cualquier caso, es preciso destacar que existen importantes diferencias entre los barrios de la ciudad. El precio más alto se da en la zona Centro - Miraconcha - Parte Vieja, donde se alcanzan los 1.617 € de renta media, y en la Parte Vieja, con una renta media de 1.399 €. Por contra, los precios más bajos se dan en Intxaurrondo (838) y Altza-Bidebieta (842). Además, la zona de Centro-Miraconcha es la que cuenta con el mayor número de viviendas publicadas en 2018 (749 viviendas), seguida de Gros (447 viviendas).

Gráfico 7.9 Renta media de alquiler en Donostia- San Sebastián, por barrios, 2018



Medias calculadas eliminando valores atípicos

Fuente: Idealista

Tabla 7.4 Número de viviendas anunciadas y renta media de alquiler en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2018

Barrio	Nº de viviendas	Renta media (€)
Añorga	6	1.150
Aiete	219	1.114
Altza-Bidebieta	177	842
Amara	324	1.093
Antiguo	268	1.294
Ategorrieta	37	1.245
Centro-Miraconcha	749	1.617
Egia	145	998
Gros	447	1.276
Ibaeta	46	1.254
Igeldo	11	1.097
Intxaurrondo	71	838
Loiola-Martutene	52	965
Miramon-Zorroaga	12	1.283
Parte Vieja	200	1.399
<b>Total general</b>	<b>2.745</b>	<b>1.177</b>

Nuevos anuncios creados en 2018. Medias calculadas eliminando valores atípicos.

Fuente: Idealista

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Desde una perspectiva temporal, los datos extraídos del portal Idealista.com muestran una tendencia al alza a los precios del alquiler desde el año 2012, año en que la renta media era de 1.044€ mensuales. En 2018 los precios vuelven a descender ligeramente a niveles de 2016.

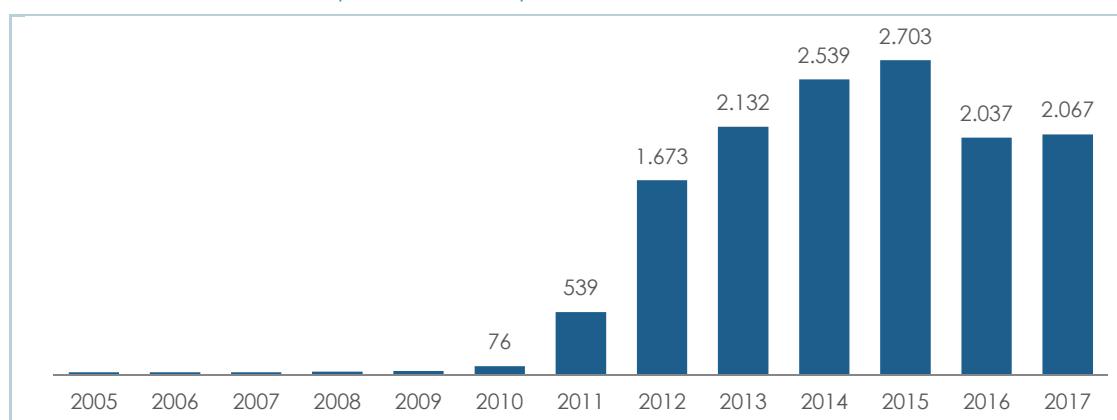
Gráfico 7.10 Evolución de las rentas medias de alquiler en Donostia-San Sebastián (€)



Medias calculadas eliminando valores atípicos

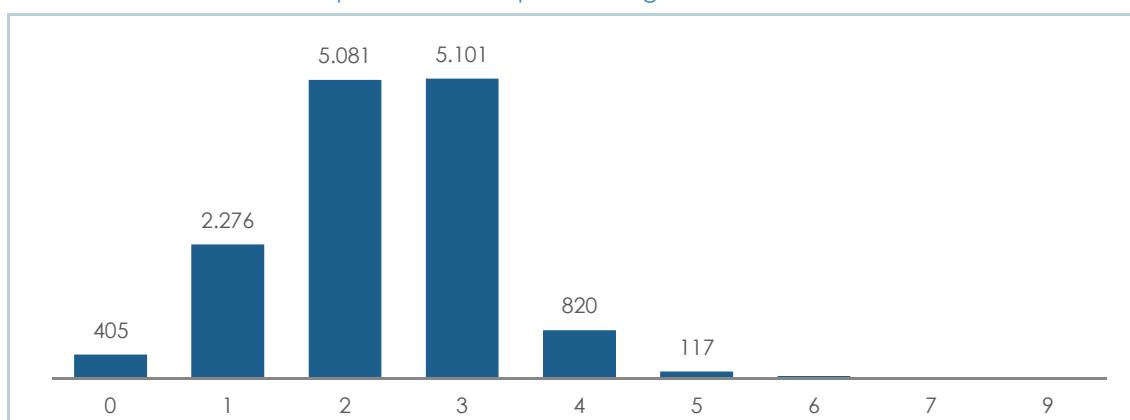
Fuente: Idealista

Gráfico 7.11 Número de pisos ofertados por año



Fuente: Idealista

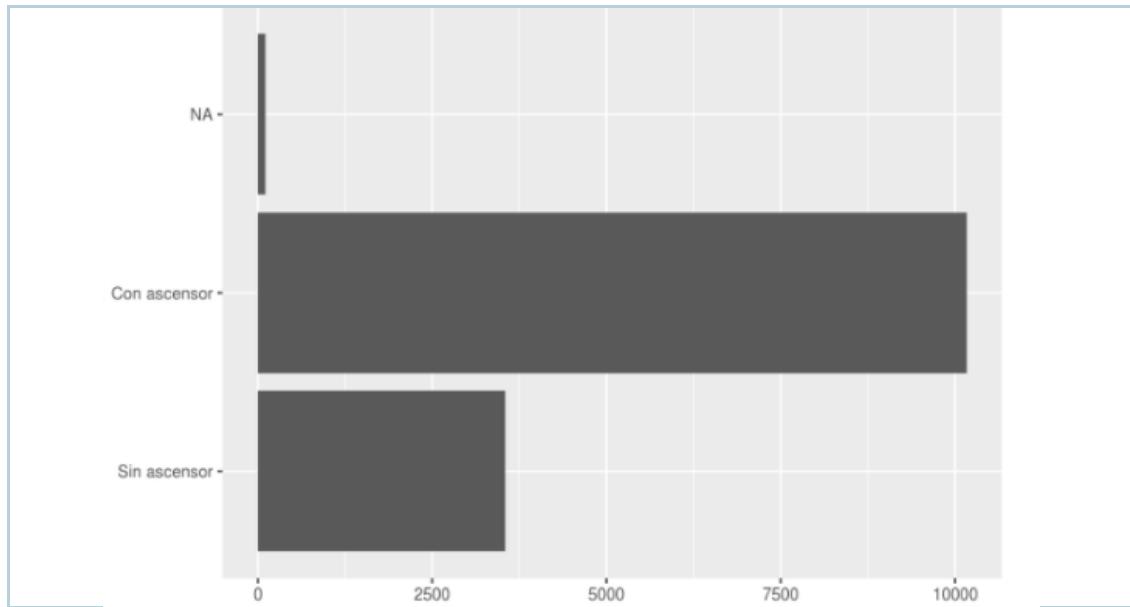
Gráfico 7.12 Número de pisos ofertados por año según número de habitaciones



Fuente: Idealista.

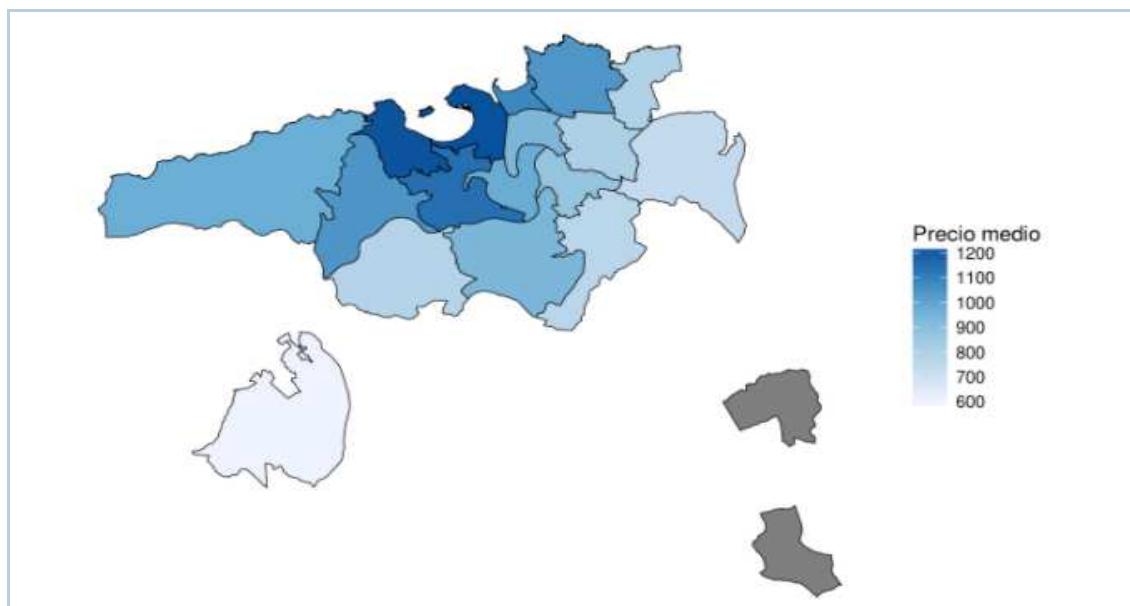
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 7.13 Número de pisos ofertados según disponibilidad de ascensor



Fuente: Idealista

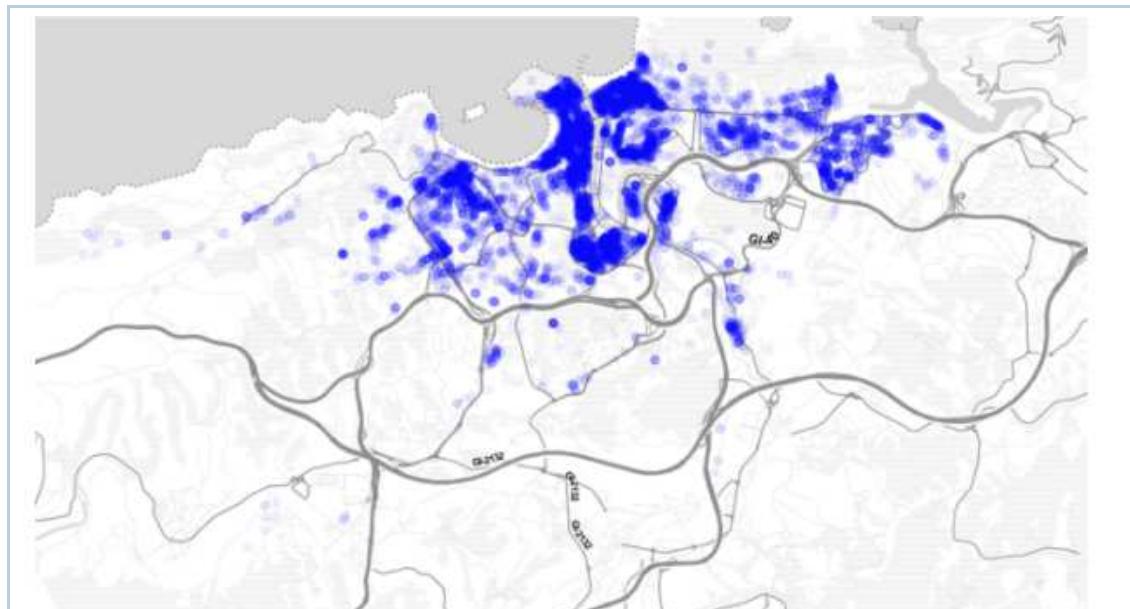
Mapa 7.3 Precio medio de los pisos ofertados por barrios, 2017



Fuente: Idealista.

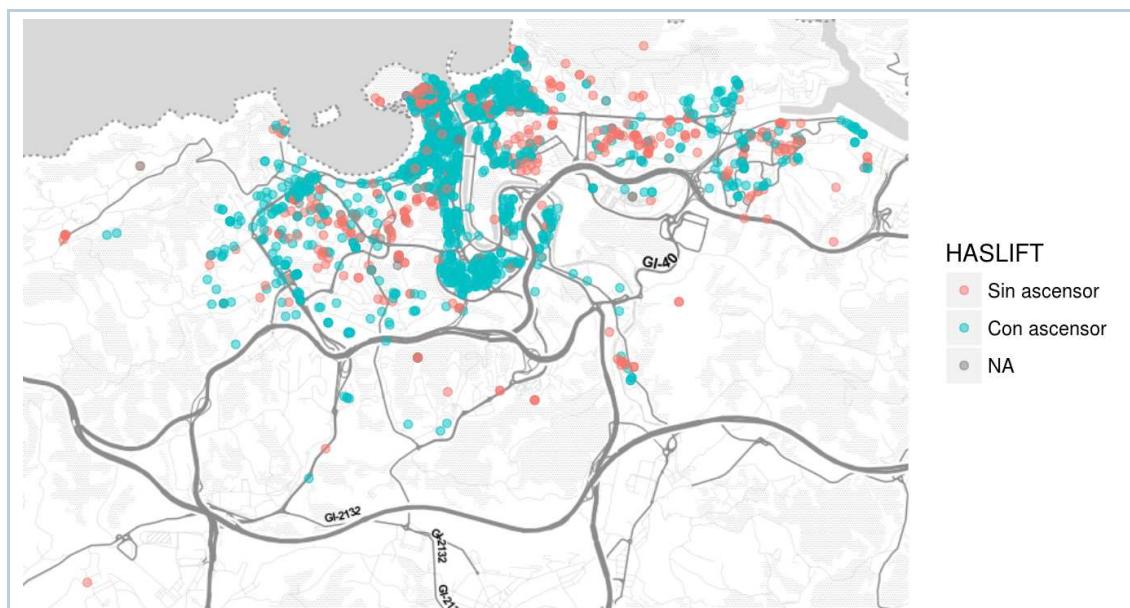
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Mapa 7.4 Distribución de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler



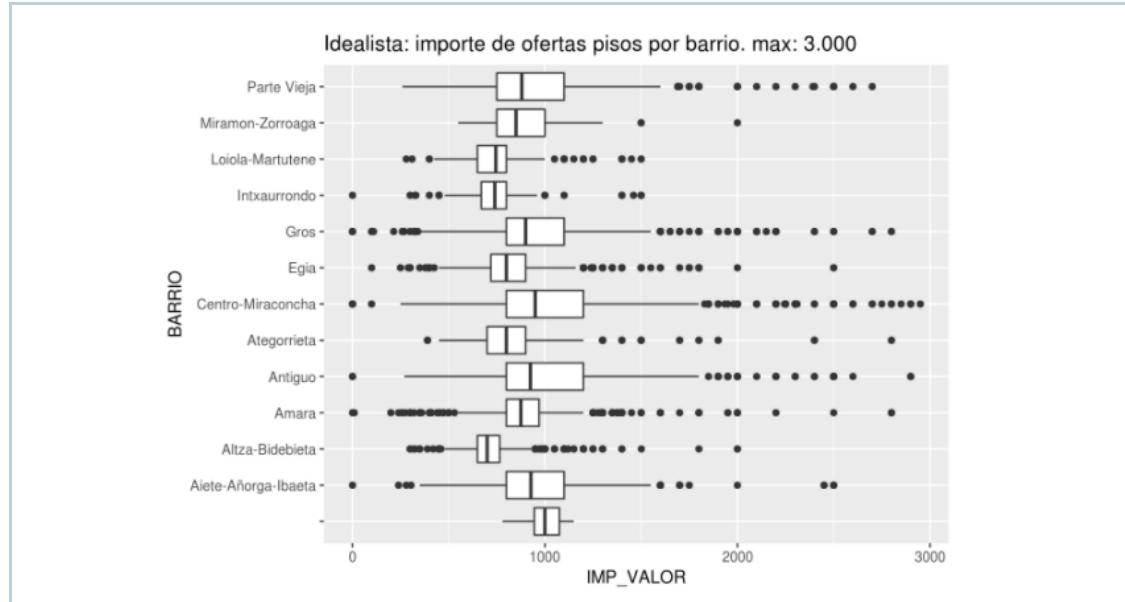
Fuente: Idealista.

Mapa 7.5 Viviendas ofertadas según disponibilidad de ascensor



Fuente: Idealista.

Gráfico 7.14 Importe de ofertas de pisos por barrios



\*Ver todos los puntos es útil, pero para ver medias y distribución de valores es más útil el "box plots". Se cambia el máximo de cada representación para ver mejor los valores. De esta forma se ve que hay valores muy elevados que distorsionan las medias (también hay valores igual a 0).

Fuente: Idealista.

## 7.4. LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS<sup>6</sup>

### a) La oferta de Airbnb en Donostia-San Sebastián<sup>7</sup>

De acuerdo a los datos publicados por Montera34 en 2017, la oferta de Airbnb Donostia-San Sebastián se compone de un total de 1.829 alojamientos (o anuncios). De este total, 1.346 son viviendas completas (74%), 475 habitaciones privadas (26%) y tan sólo 8 habitaciones compartidas. Esto se traduce en un total de 7.349 plazas de alojamiento (datos de abril 2017).

Por otro lado, según el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, Donostia-San Sebastián cuenta con 854 viviendas de uso turístico licenciadas o registradas (datos de julio de 2017), cifra inferior a los alojamientos turísticos publicados en la web de Airbnb.

Tabla 7.5 Oferta de alojamientos turísticos en Airbnb en Donostia-San Sebastián, 2017

	Nº
Viviendas completas	1.346
Habitaciones privadas	475
Habitaciones compartidas	8
<b>TOTAL</b>	<b>1.829</b>

Fuente: Efecto de Airbnb en Donostia-San Sebastián, Montera34.

<sup>6</sup> El informe "Efecto de Airbnb en Donostia" es el resultado del taller "Maps&data: El efecto Airbnb en datos" de abril de 2017 y del encuentro "Summerlab'17" de julio 2017, ambos coordinados por Montera34. Se analizan datos de marzo 2017 (1.219 anuncios) y de abril 2017 (1.829 anuncios). Disponible en: <https://lab.montera34.com/airbnb/donostia/>

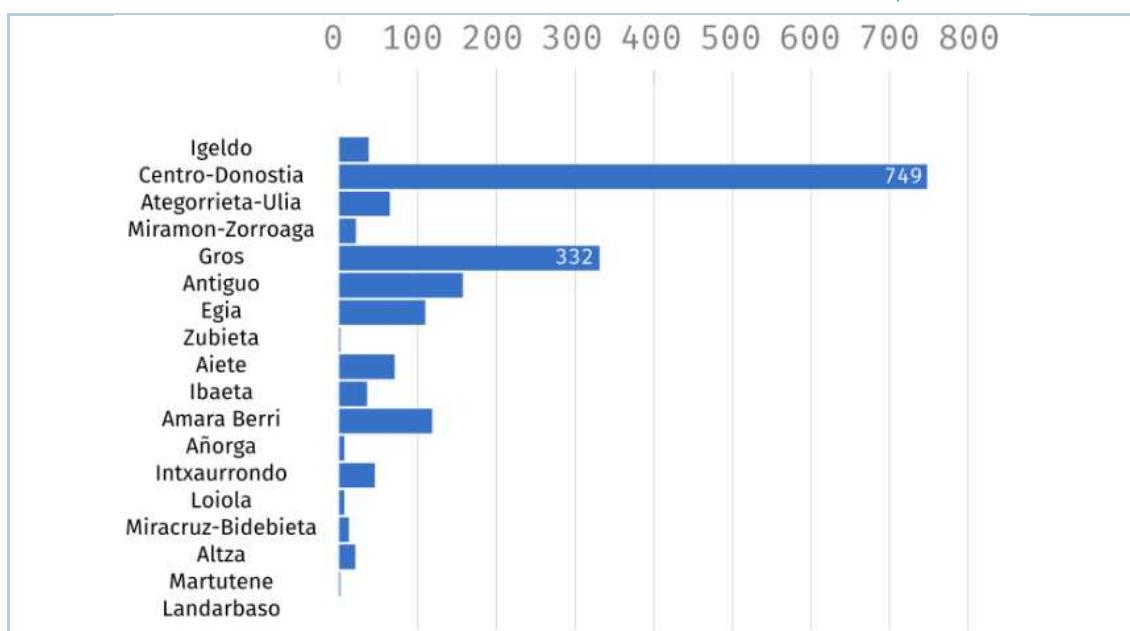
<sup>7</sup> Una reciente extracción de datos de Inside Airbnb realizada en febrero de 2019, arroja una cifra de 1.437 alojamientos turísticos anunciados en Donostia-San Sebastián (1.035 son viviendas completas).

En términos comparativos, cabe destacar que Donostia-San Sebastián es claramente la ciudad de la CAE que más anuncios de Airbnb tiene. En concreto, el informe sobre el efecto de Airbnb en Euskadi<sup>8</sup> revela que más del 40% de los anuncios de Airbnb de la CAE se concentran en la ciudad de Donostia-San Sebastián, mientras que Bilbao cuenta con el 16%, y Vitoria no llega al 4%.

Se muestra a continuación un análisis de los anuncios de Airbnb por barrios de la capital guipuzcoana. Del total de 1.829 anuncios de Donostia-San Sebastián, la mayoría se concentran en el Centro (749 anuncios, 40% del total) y en Gros (332 anuncios, casi el 20%).

Además del número total de anuncios por barrio, interesa conocer esa oferta en relación al total de viviendas de cada barrio. Los barrios de Igeldo y Centro son los que cuentan con la mayor presencia de anuncios sobre el total de viviendas (7,6% y 5,4% respectivamente). Otros barrios que también se encuentran por encima del 3% son Ategorrieta-Ulia, Miramon-Zorroaga y Gros.

Gráfico 7.15 Número de anuncios de Airbnb en Donostia-San Sebastián, por barrios, 2017



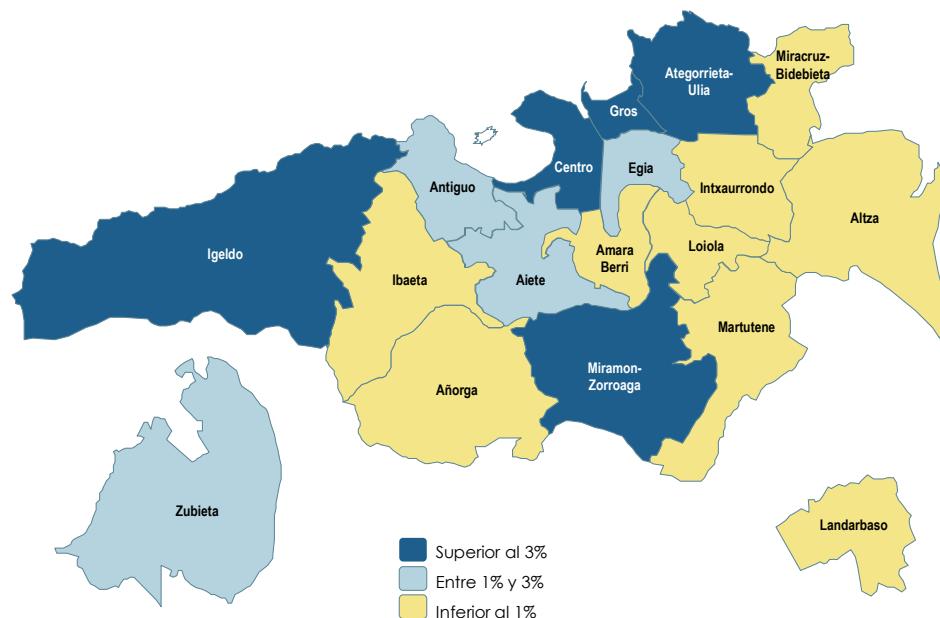
Fuente: Efecto de Airbnb en Donostia-San Sebastián, Montera34. Abril 2017

Dentro de la CAE, Donostia-San Sebastián es la ciudad con la mayor proporción de anuncios por vivienda, destacando los barrios de Igeldo, Centro, Ategorrieta-Ulia, Miramon-Zorroaga y Gros, con porcentajes superiores al 3%.

<sup>8</sup> Efecto Airbnb en Euskadi, datos marzo-abril 2017, publicado por Montera34. Disponible en: <https://lab.montera34.com/airbnb/euskadi/>

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

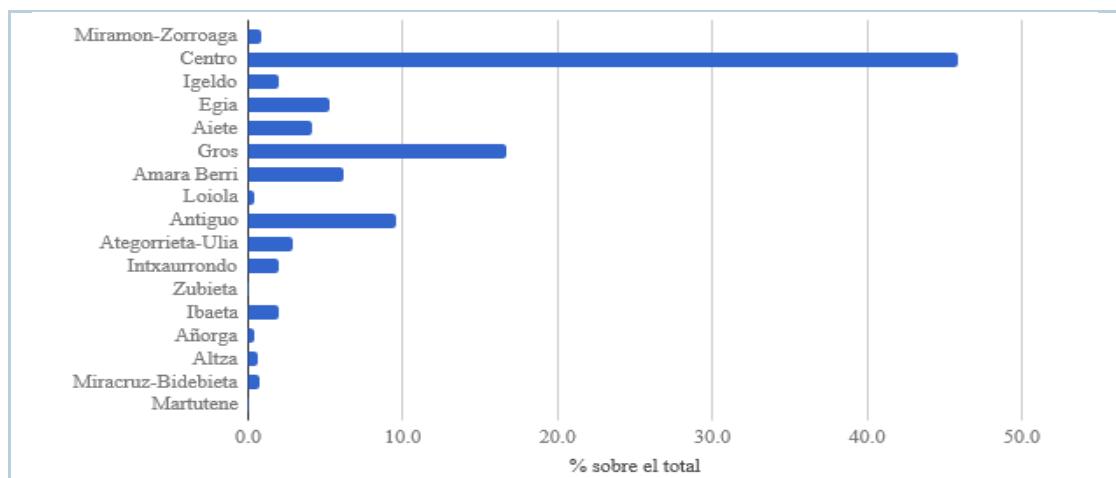
Mapa 7.6 Porcentaje de anuncios Airbnb sobre el total de viviendas, por barrios, 2017



Fuente: Efecto de Airbnb en Donostia-San Sebastián, Montera34. Abril 2017

Por otro lado, y en relación con los 1.346 pisos o viviendas completas anunciadas, los datos disponibles muestran que el 46% de los pisos turísticos completos se encuentran en el Centro, en torno al 17% en Gros y algo menos del 10% en el Antiguo.

Gráfico 7.16 Distribución de los pisos turísticos completos en Donostia-San Sebastián anunciados en Airbnb (%), 2017



Fuente: Efecto de Airbnb en Donostia-San Sebastián, Montera34. Abril 2017

Finalmente, en lo que se refiere a los precios de los pisos turísticos completos anunciados en Airbnb, el precio medio por plaza en Donostia-San Sebastián es de 34,8 € (por persona y día). Por zonas, los precios más altos se encuentran principalmente en la bahía (Centro y Antiguo), en torno a la calle San Martín (Centro) y frente el Urumea en Amara. Más allá de esas zonas,

también hay áreas con un precio medio elevado, pero en éstas el número total de anuncios es reducido, por lo que los precios podrían no ser representativos de toda la zona.

**Tabla 7.6** Precios por plaza en pisos turísticos en Donostia-San Sebastián anunciados en Airbnb, por barrios, 2017

Precio/día	Media (€)	Mínimo (€)	Máximo (€)
Miramon-Zorroaga	37,3	7,5	62,5
Centro	37,0	6,0	269,5
Igeldo	36,7	15,0	73,1
Egia	36,5	13,3	134,8
Aiete	36,1	7,8	162,3
Gros	34,7	9,8	184,5
Amara Berri	33,2	11,0	106,3
Loiola	31,6	12,0	45,5
Antiguo	31,5	9,2	102,3
Ategorrieta-Ulia	28,3	6,9	67,5
Intxaurrondo	27,8	9,0	83,3
Zubieta	27,5	27,5	27,5
Ibaeta	27,1	9,8	115,0
Añorga	24,7	0,0	50,0
Altza	20,6	15,0	30,0
Miracruz-Bidebieta	18,5	12,0	30,0
Martutene	17,5	17,5	17,5
<b>TOTAL</b>	<b>34,8</b>	<b>0,0</b>	<b>269,5</b>

Fuente: Efecto de Airbnb en Donostia-San Sebastián, Montera34. Abril 2017

#### b) *Las viviendas registradas en el censo de viviendas turísticas de Donostia-San Sebastián*

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián publica los datos referentes a las viviendas de uso turístico que cuentan con la licencia correspondiente de acuerdo a la normativa en vigor (ya sea licencia en tramitación o licencia aprobada). En concreto, y de acuerdo a los datos disponibles en Septiembre de 2018, en el municipio de Donostia-San Sebastián se contabilizan un total de 1.289 viviendas de uso turístico; esta cifra incluye 1.163 viviendas completas (90% del total) y 126 habitaciones. Entre todas estas viviendas, 686 viviendas y habitaciones están ya debidamente inscritas en el Registro de Viviendas Turísticas del Ayuntamiento (53,2%), mientras que 603 se encuentran en proceso de tramitación (46,8%).

Por otro lado, hay que decir que en 2018 un total de 124 viviendas han cesado su actividad turística y se ha decretado la clausura de la actividad de 180 viviendas.

**Tabla 7.7** Viviendas de uso turístico en Donostia-San Sebastián (habitaciones y viviendas) con registro en el Ayuntamiento. Septiembre 2018.

	Tramitación	Favorable	Total
Habitación	77	49	126
Vivienda completa	526	637	1.163
<b>TOTAL</b>	<b>603</b>	<b>686</b>	<b>1.289</b>

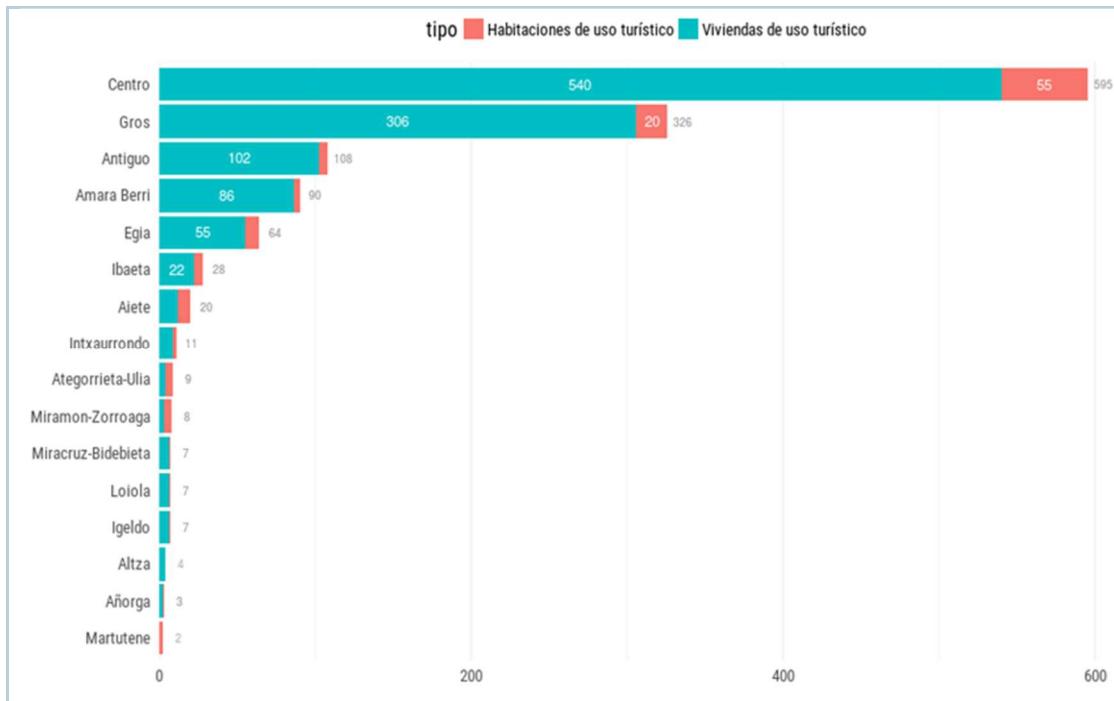
Fuente: Ayuntamiento Donostia-San Sebastián

Considerando los datos por barrios, la información disponible revela que la gran mayoría de las viviendas de uso turístico registradas en el Ayuntamiento se reparten entre los barrios de Centro (595) y Gros (326), de manera que ambos barrios concentran el 71,5% del total de

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

viviendas de uso turístico del municipio (incluyendo tanto habitaciones como viviendas completas). El barrio de Antiguo también tiene un número de viviendas considerable (108), seguido de Amara Berri (90).

**Gráfico 7.17** Viviendas de uso turístico (habitaciones y viviendas) en Donostia-San Sebastián, por barrio. Septiembre 2018.



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

**Tabla 7.8** Vivienda de uso turístico (habitaciones y viviendas completas), en barrios con más de 60 viviendas registradas. Septiembre 2018.

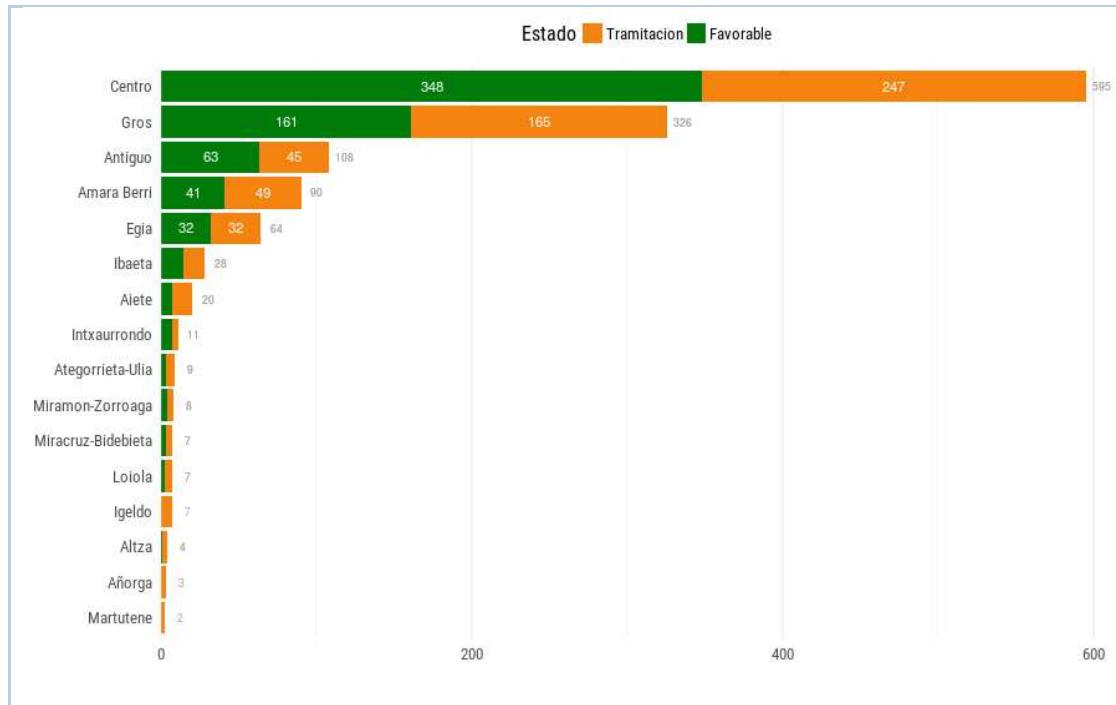
	Habitación	Vivienda	Total
Centro	55	540	595
Gros	20	306	326
Antiguo	6	102	108
Amara Berri	4	86	90
Egia	9	55	64

Fuente: Ayuntamiento Donostia-San Sebastián

Si se tiene en cuenta el estado de tramitación de la licencia de uso turístico por barrios, cabe señalar que en el Centro hay 247 viviendas con la licencia en tramitación y en Gros, 165 (datos Septiembre 2018).

## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 7.18 Viviendas de uso turístico según estado de tramitación en Donostia-San Sebastián, por barrio. Septiembre 2018.



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Tabla 7.9 Viviendas de uso turístico según estado de tramitación, en barrios con más de 60 viviendas. Septiembre 2018.

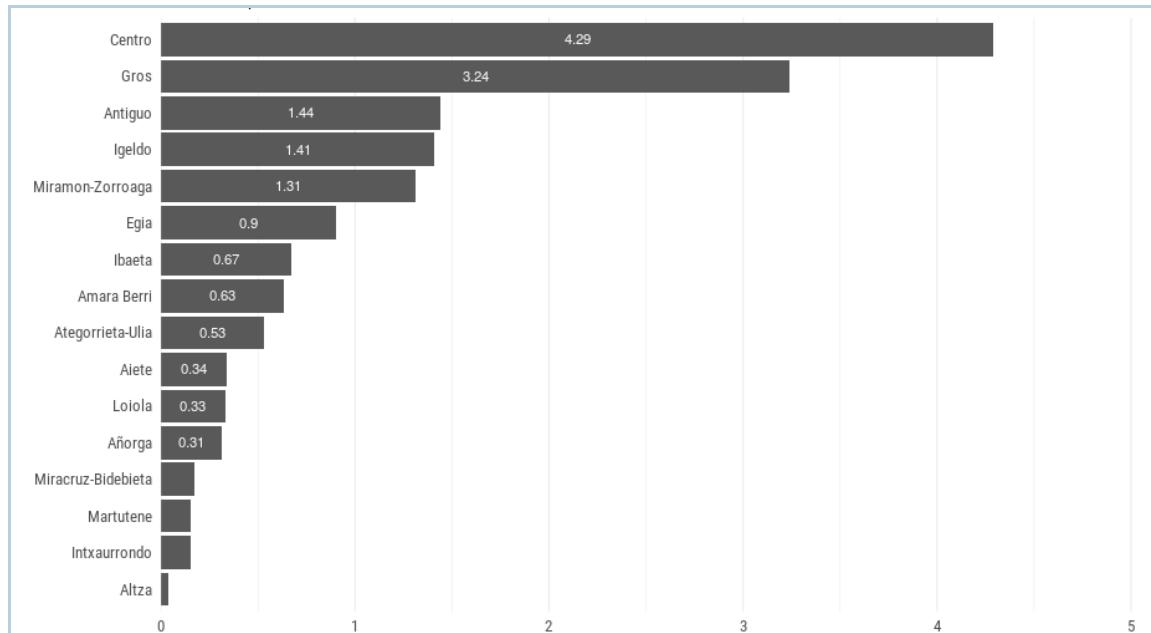
	Tramitación	Favorable	Total
Centro	247	348	595
Gros	165	161	326
Antiguo	45	63	108
Amara Berri	49	41	90
Egia	32	32	64

Fuente: Ayuntamiento Donostia-San Sebastián

Finalmente, es importante considerar qué peso tienen las viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas en cada barrio. El ratio más alto se da en los barrios Centro y Gros, en línea con los datos comentados anteriormente. En concreto, en el Centro hay un total de 4,29 viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas. Este ratio se reduce en un punto en Gros, donde se alcanza la cifra de 3,24 viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas. En tercer lugar, el Antiguo tienen un ratio de 1,44 viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas, mientras que Igeldo se encuentra en cuarto lugar (1,41 viviendas).

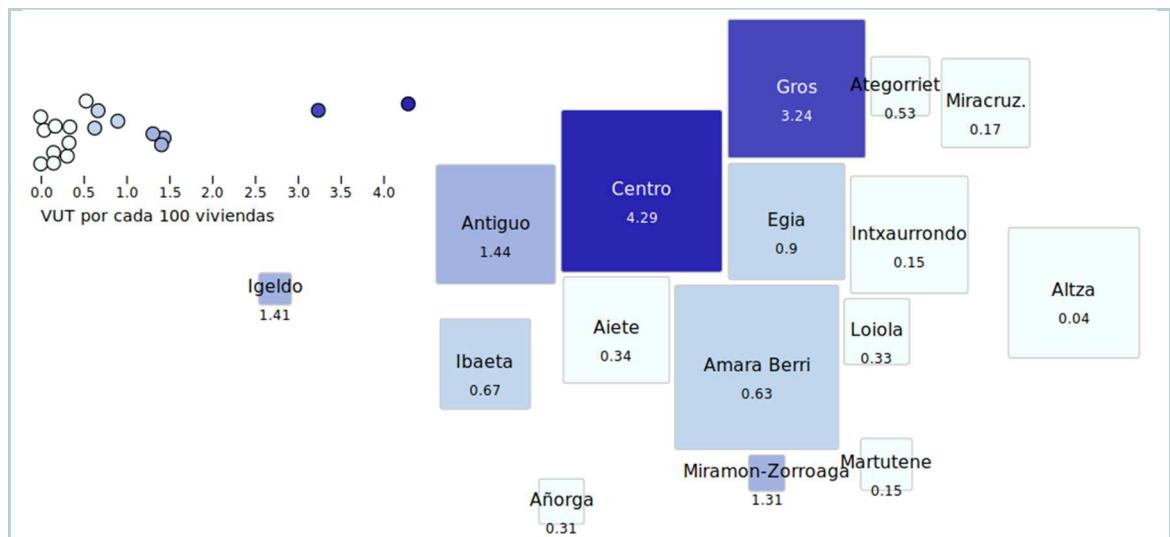
## DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Gráfico 7.19 Ratio de viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas, por barrio. Septiembre 2018.



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Gráfico 7.20 Viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas por barrios. Septiembre 2018.

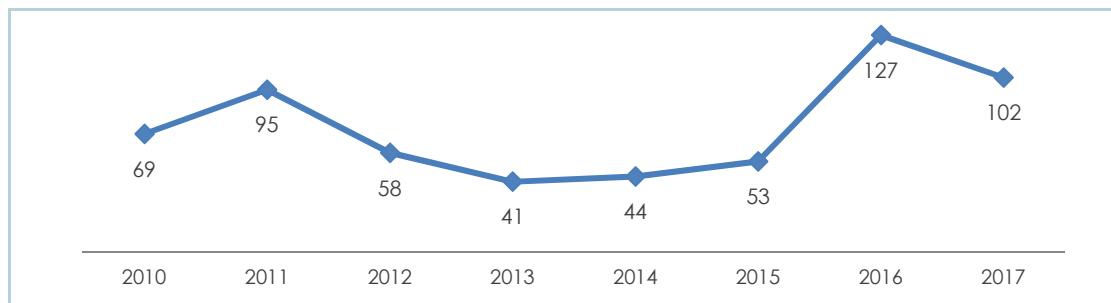


Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## 7.5. ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

Respecto a la actividad urbanística de Donostia-San Sebastián, se analiza en primer lugar la concesión de licencias de uso residencial, analizando en primer lugar todos los expedientes de licencia de obra mayor. Los datos indican que en 2017 se tramitaron 102 licencias de obra mayor. Respecto a la evolución temporal, existen diferencias considerables a lo largo de los años (el mínimo se dio en 2013 con 41 licencias).

Gráfico 7.21 Evolución de los expedientes de licencia de obra mayor, 2010-2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

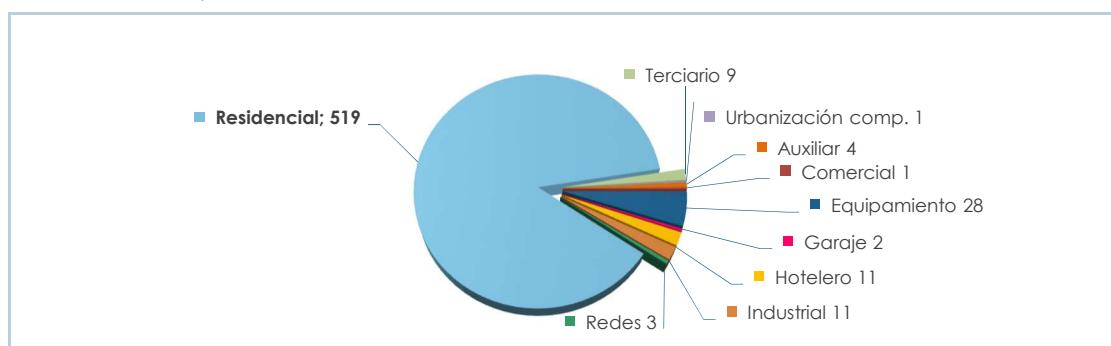
En total, entre 2010 y 2017, se han tramitado 589 expedientes de licencias de obra mayor. La siguiente tabla muestra una caracterización por usos de estas licencias, y revela que la gran mayoría (casi el 90%) de las licencias de obra mayor tramitadas son para uso residencial (519 en total).

Tabla 7.10 Caracterización del uso de las licencias de obra mayor tramitadas entre 2010 y 2017

Uso	Total	%
Auxiliar	4	0,7%
Comercial	1	0,2%
Equipamiento	28	4,8%
Garaje	2	0,3%
Hotelero	11	1,9%
Industrial	11	1,9%
Redes	3	0,5%
Residencial	519	88,1%
Terciario	9	1,5%
Urbanización comp.	1	0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>589</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Gráfico 7.22 Caracterización del uso de las licencias de obra mayor tramitadas entre 2010 y 2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

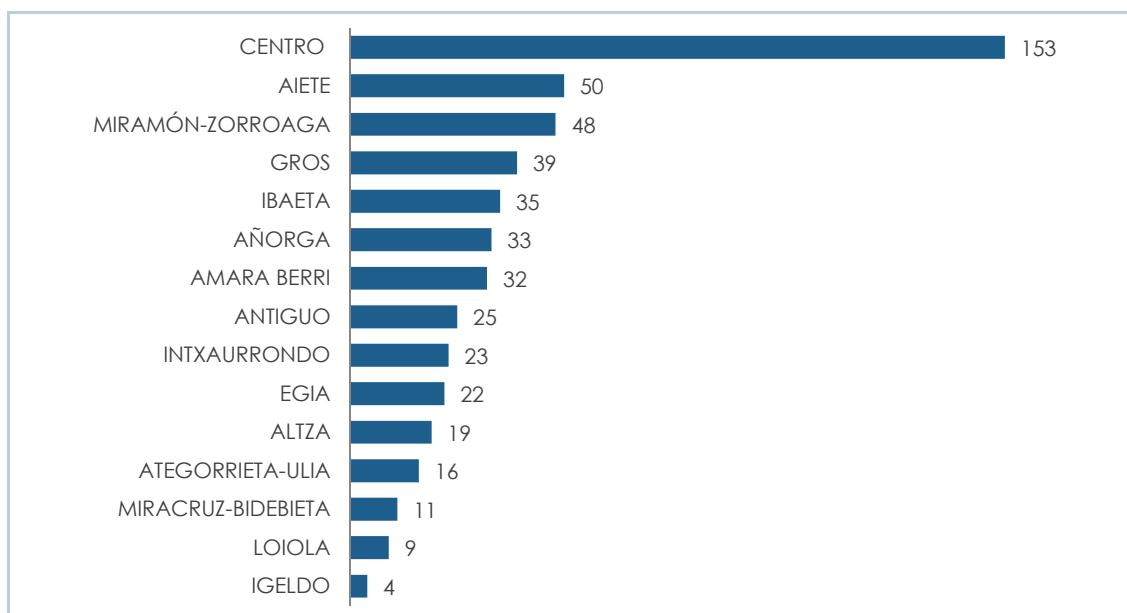
Centrando la atención en los expedientes de licencias de obra mayor para uso residencial (519 en total), el análisis por barrios indica que la zona donde se han tramitado el mayor número de expedientes en el período 2010-2017 es el Centro (con 153 expediente, o 29,5% del total). Otros barrios que también tienen cierto peso son Miramón-Zorroaga, Aiete o Gros.

Tabla 7.11 Número de expedientes de licencias de obra mayor para uso residencial tramitados, por barrios, 2010-2017

Barrio	Total	%
AÑORGA	33	6,3%
AIETE	50	9,7%
ALTZA	19	3,7%
AMARA BERRI	32	6,2%
ANTIGUO	25	4,8%
ATEGORRIETA-ULIA	16	3,1%
CENTRO	153	29,5%
EGIA	22	4,2%
GROS	39	7,5%
IBAETA	35	6,7%
IGELDO	4	0,8%
INTXAURRONDO	23	4,4%
LOIOLA	9	1,7%
MIRACRUZ-BIDEBIETA	11	2,1%
MIRAMÓN-ZORROAGA	48	9,3%
<b>TOTAL</b>	<b>519</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Gráfico 7.23 Número de expedientes de licencias de obra mayor para uso residencial tramitados, por barrios, 2010-2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

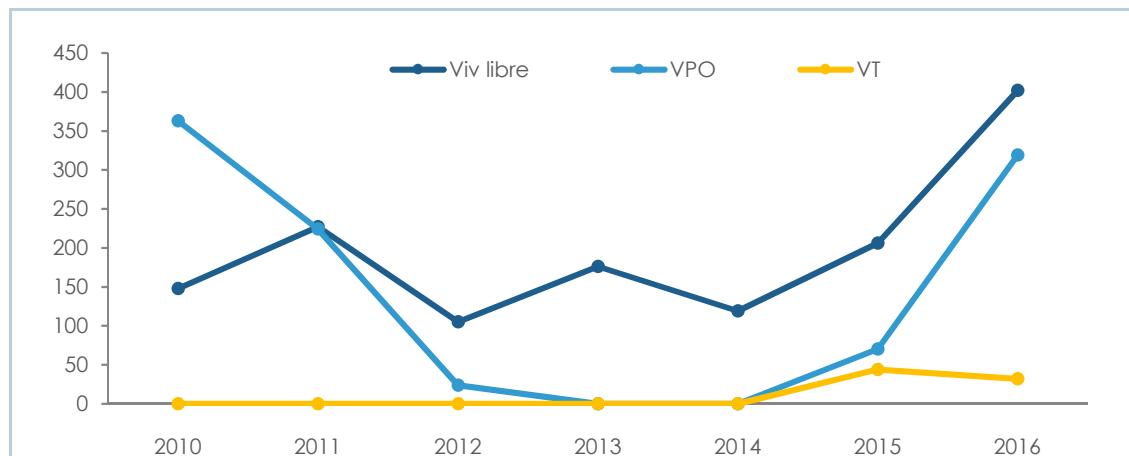
Por otro lado, es interesante también conocer el número aproximado de viviendas con licencia concedida según las resoluciones de cada año. Concretamente, en 2017 hay 604 viviendas con licencia concedida, todas ellas viviendas libres. En total, entre 2010 y 2017, existen 3.063 viviendas con licencia concedida (1.987 libres, 1.000 VPO y 76 viviendas tasadas).

Tabla 7.12 Número de viviendas con licencia concedida cada año, por tipo de vivienda, 2010 -2017

Año Resolución	Número de viviendas			
	Vivienda libre	VPO	VT	Total viviendas
2010	148	363	-	511
2011	227	224	-	451
2012	105	24	-	129
2013	176	-	-	176
2014	119	-	-	119
2015	206	70	44	320
2016	402	319	32	753
<b>Total general</b>	<b>1.987</b>	<b>1.000</b>	<b>76</b>	<b>3.063</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Gráfico 7.24 Número de viviendas con licencia concedida cada año, por tipo de vivienda, 2010 -2017



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

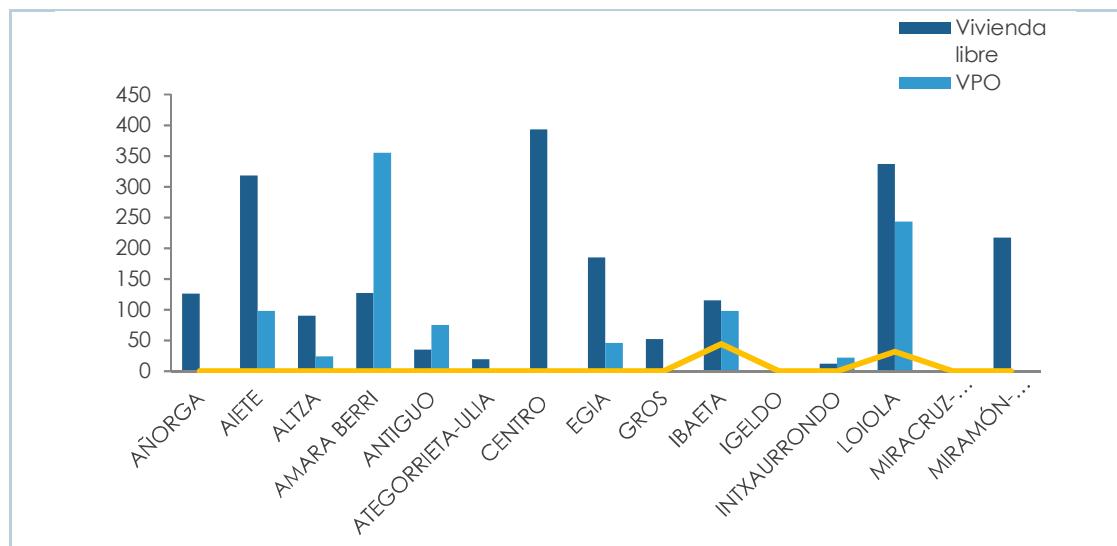
Analizando el número de viviendas con licencia concedida en el período 2010-2017 por barrios, se observa que Loiola es el barrio donde más licencias de viviendas se han resuelto en esos años (612 licencias en total), seguido de Amara Berri (482) y Aiete (416).

Tabla 7.13 Número de licencias de vivienda resueltas en el periodo 2010-2017, por tipos de vivienda y barrios

Barrio	Número de viviendas			
	Vivienda libre	VPO	VT	Total viviendas
AÑORGA	126	0	0	126
AIETE	318	98	0	416
ALTZA	90	24	0	114
AMARA BERRI	127	355	0	482
ANTIGUO	35	75	0	110
ATEGORRIETA-ULIA	19	0	0	19
CENTRO	393	0	0	393
EGIA	185	46	0	231
GROS	52	0	0	52
IBAETA	115	98	44	257
IGELDO	0	0	0	0
INTXAURRONDO	12	22	0	34
LOIOLA	337	243	32	612
MIRACRUZ-BIDEBIETA	0	0	0	0
MIRAMÓN-ZORROAGA	217	0	0	217
<b>Total general</b>	<b>2.026</b>	<b>961</b>	<b>76</b>	<b>3.063</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Gráfico 7.25 Número de licencias de vivienda resueltas en el periodo 2010-2017, por tipos de vivienda y barrios



Fuente: Informe del mercado inmobiliario de Gamerin. Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## 7.6. PREVISIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Donostia-San Sebastián aprobado en 2010 contiene los siguientes ámbitos con previsión de desarrollo residencial:

Tabla 7.14 Previsiones de desarrollo residencial del PGOU

CLASIF.	NOMBRE	LIBRE	VPO	VT	TOTAL
SUELO URBANIZABLE	AL.17 ESNABIDE	35	98	15	148
	AL.20 AUDITZ-AKULAR	761	1726	628	3115
	AN.01.1 ATOTXA ERREKA	265	0	0	265
	AY.06 ARBAZENA	82	0	0	82
	AY.13 ALTO DE ERRONDO (II)	99	0	0	99
	MA.08 ANTONDEGI	445	1888	755	3088
	MZ.10 BASOZABAL	86	0	0	86
	ZU.02 ALDAXTETA	194	466	169	829
	ZU.09 LIZARRAGA-ERROTABIDE	8	18	6	32
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1975</b>	<b>4196</b>	<b>1573</b>	<b>7744</b>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	AL.01.1 SAN LUIS	20	60	0	80
	AL.02.1 TXINGURRI	76	24	24	124
	AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO	52	37	36	125
	AL.06.1 VILLA DOLORES	9	0	0	9
	AL.07.F1 VAGUADA DE OLETA	99	38	35	172
	AL.08.2 ROTETA AZPIKOA	25	0	0	25
	AL.11.1 ZULJAGA	11	0	0	11
	AL.11.2 EUFEMIA	1	0	0	1
	AL.11.3 REGINA CONCEPCIÓN	7	0	0	7
	AL.12.1 SASUATEGI	71	14	14	99
	AL.14 PAPIN	134	44	44	222
	AL.18.1 ALFE	28	9	9	46
	AM.02.ENSANCHE DE AMARA (II)	88	0	0	88
	AN.03.01 ANORGAKO GELTOKIA	155	46	46	247
	A0.03 SEMINARIO	83	0	0	83
	A0.12.1 TXAPALADEGI BERRI	20	0	0	20
	AU.01 MANTEO	54	4	4	62
	AU.04 TOKIEDER	3	0	0	3
	AU.05 ATEGORRIETA	25	0	0	25
	AY.04 BASOERDI	60	0	0	60
	AY.07.LAZCANO	3	0	0	3
	AY.10 LUGARITZ	13	0	0	13
	AY.12 ALTO DE ERRONDO (I)	4	0	0	4
	AY.16. PAGOLA	92	0	0	92
	AY.17 BERAS-BERA	8	0	0	8
	AY.18 MUNTO	4	0	0	4
	CE.02 PUERTO	6	0	0	6
	CE.05 SAN BARTOLOMÉ	174	0	0	174
	CE.06 AMARA ZAHARRA	16	0	0	16
	CE.09.1 VILLAS DE SAN ROKE	11	0	0	11
	EG.03 TABACALERA	121	35	35	191
	EG.08.1 ONCOLOGICO	83	0	0	83
	EG.09 SAN FRANCISCO JAVIER	45	0	0	45
	IB.02 TOLARE	6	0	0	6
	IB.10.2 AITA BARANDIARAN	47	0	0	47
	IB.18 ZAPATARI SUR	100	0	0	100
	IB.22 EL INFIERNO	130	43	43	216
	IG.01 AMEZII	3	0	0	3
	IN.02 INTXURRONDO ZAHARRA	15	0	0	15
	IN.04 JULIMASENE	53	0	0	53
	LO.01 CIUDAD JARDIN LOIOLA	151	64	36	251
	LO.05 TXOMAIN ENEA	177	363	191	731
	MA.01 ANTZITA	266	178	0	444
	MA.05 MARTUTENE	72	16	16	104
	MA.06 SARRUETA	326	218	0	544
	MA.07.PORTUTXO	36	8	8	52
	MZ.01 MERKELIN	9	0	0	9
	MZ.03.2 VIAL IYOLA	6	0	0	6
	MZ.04.4 MIRAMON (II)	23	0	0	23
	MZ.06 AGERRE	20	0	0	20
	ZU.01 ZUBIETAKO KASKOA	6	0	0	6
	<b>TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>3047</b>	<b>1201</b>	<b>541</b>	<b>4789</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>5.168</b>	<b>5.397</b>	<b>2.114</b>	<b>12.679</b>

Fuente: PGOU de Donostia-San Sebastián.

Conforme a las previsiones del PGOU de 2010, Donostia-San Sebastián cuenta con suelo calificado para 7.633 viviendas protegidas. De éstas:

- 5.769 están en suelos urbanizables con su desarrollo pendiente de materializar; suponen el 70% del total. De éstos, Antondegui no se considera idóneo para su desarrollo por el PTP de Donostialdea.
- 1.057 en la Vega del Urumea, : Txomin Enea, Antzita y Sarrueta, son el 13%.
- 428 están en Alza, que son otro 5%.

Varios ámbitos se encuentran en proceso de revisión:

- El Infierno: 552 viviendas: 220 protegidas
- Illarra: Redensificación
- Papin: Recalificación a industrial

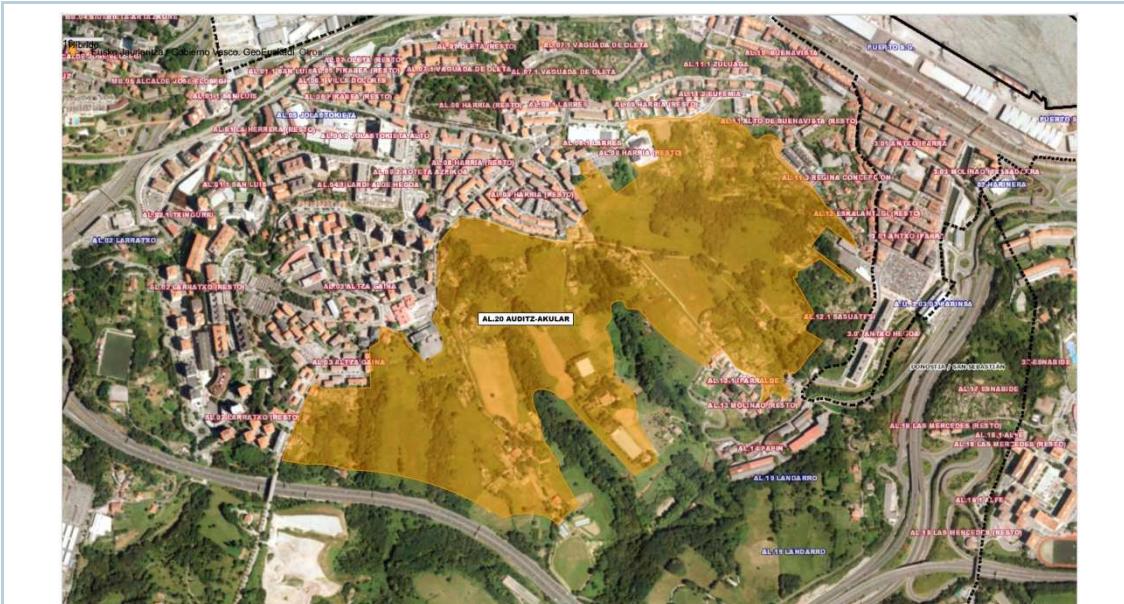
Como conclusión general, se observa que la gran parte del suelo de reserva para VPP, Auditz Akular y Antondegi, son ámbitos cuyo desarrollo no es posible hoy en día.

Tabla 7.15 Previsiones de desarrollo residencial del PGOU

CLASIF.	NOMBRE	VPO	VT	TOTAL
SUELO URBANIZABLE	AL.17 ESNABIDE	98	15	113
	AL.20 AUDITZ-AKULAR	1726	628	2.354
	MA.08 ANTONDEGI	1888	755	2.643
	ZU.02 ALDAKETA	466	169	635
	ZU.09 LIZARRAGA-ERROTABIDE	18	6	24
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>4196</b>	<b>1.573</b>	<b>5.769</b>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	AL.01.1 SAN LUIS	60	0	60
	AL.02.1 TXINGURRI	24	24	48
	AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO	37	36	73
	AL.07.F1 VAGUADA DE OLETA	38	35	73
	AL.12.1 SASUATEGI	14	14	28
	AL.14 PAPIN	44	44	88
	AN.03.01 ANORGAKO GELTOKIA	46	46	92
	EG.03 TABACALERA	35	35	70
	IB.22 EL INFIERNO	43	43	86
	LO.01 CIUDAD JARDIN LOIOLA	64	36	100
	LO.05 TXOMIN ENEA	363	191	554
	MA.01 ANTZITA	178	0	178
	MA.05 MARTUTENE	16	16	32
	MA.06 SARRUETA	218	0	218
	ZU.04.HIPODROMO	33	131	164
<b>TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		<b>1.213</b>	<b>651</b>	<b>1.864</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>5.409</b>	<b>2.224</b>	<b>7.633</b>

Fuente: PGOU de Donostia-San Sebastián.

Mapa 7.7      Auditz-Akular



Mapa 7.8      Antondeggi



Mapa 7.9 Aldatxeta



Mapa 7.10 Esnabide



Mapa 7.11 Ciudad Jardín Loiola



Mapa 7.12 Txomin Enea



DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

Mapa 7.13 Antzita



Mapa 7.14 Martutene



Mapa 7.15 Sarrueta



Mapa 7.16 Vaguada de Oleta



### Mapa 7.17 San Luis



## 8. LA ACTIVIDAD DE DONOSTIAKO ETXEGINTZA

### 8.1. LA GESTIÓN DEL PARQUE EN ALQUILER

La Entidad Pública Empresarial de Donostia, Donostiako Etxegintza, gestiona el servicio público de vivienda del Ayuntamiento de Donostia. Para ello, explota un patrimonio residencial de alquiler y derecho a habitación de 1.859 elementos, entre viviendas y alojamientos dotacionales.

Respecto a la distribución de este patrimonio residencial por usos y tipologías, de los 1.859 elementos que gestiona Donostiako Etxegintza, 1.662 viviendas y alojamientos dotacionales son en alquiler, mientras que los 197 restantes se refieren a alojamientos dotacionales con derecho de habitación (todos ellos para mayores). Entre los recursos de alquiler (1.662), 327 son alojamientos dotacionales (283 para jóvenes y 44 para mayores) mientras que el resto son viviendas en alquiler (1.335, es decir, 72% del total del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza).

Tabla 8.1 Distribución del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza, por usos y tipologías

Régimen de Cesión	Tipo Vivienda Protección Pública	Destino			
		Alojamientos Dotacionales Jóvenes	Alojamientos Dotacionales Mayores	Vivienda	TOTAL
ALQUILER	VPO RG	-	-	920	920
	VS PROM PBL	-	-	211	211
	VS PROM PVDA	-	-	138	138
	VL ASIMILADA VPO	-	-	66	66
	AD MUNICIPAL	283	44	-	327
<b>TOTAL ALQUILER</b>		<b>283</b>	<b>44</b>	<b>1.335</b>	<b>1.662</b>
Derecho habitación	AD MUNICIPAL	-	197	-	-
<b>TOTAL DERECHO HABITACIÓN</b>		<b>-</b>	<b>197</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>283</b>	<b>241</b>	<b>1.335</b>	<b>1.859</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Atendiendo a su distribución por barrios, los datos muestran que casi la mitad de los recursos están concentrados en los barrios de Aiete (464, 25% del total) y en Intxaurrondo (390, 21% del total).

Tabla 8.2 Distribución del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza, por barrios

Barrio	Destino			TOTAL
	Alojamientos Dotacionales Jóvenes	Alojamientos Dotacionales Mayores	Vivienda	
AIETE	56	-	408	<b>464</b>
ALTZA	-	-	173	<b>173</b>
AMARA BERRU	-	-	193	<b>193</b>
ANTIGUO	50	63	-	<b>113</b>
AÑORGA	-	-	1	<b>1</b>
ATEGORRIETA-ULIA	-	71	-	<b>71</b>
CENTRO	-	-	46	<b>46</b>
EGIA	-	-	2	<b>2</b>
GROS	-	-	2	<b>2</b>
IBAETA	48	63	139	<b>250</b>
IGELDO	-	-	12	<b>12</b>
INTXAURRONDO	129	44	217	<b>309</b>
LOIOLA	-	-	1	<b>1</b>
MARTUTENE	-	-	40	<b>40</b>
MIRACRUZ-BIDEBIETA	-	-	101	<b>101</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>283</b>	<b>241</b>	<b>1.335</b>	<b>1.859</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Mapa 8.1 Distribución del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza, por barrios



Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

## 8.2. LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

En el marco de la competencia que en materia de vivienda le atribuye el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y de sus competencias en materia de subvenciones dentro de su ámbito territorial, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián ha venido concediendo subvenciones para la rehabilitación de vivienda y edificios residenciales en las sucesivas Ordenanzas aprobadas. La experiencia adquirida en la gestión de estas ayudas y el cambio de algunas de las circunstancias que justificaron el contenido de las Ordenanzas actualmente en vigor, han llevado a considerar necesario una reorientación de estas ayudas enfocándolas a nuevos objetivos.

La "Ordenanza reguladora de la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios residenciales y viviendas de San Sebastián", fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 30 de abril de 2014, y publicada en el BOG nº 86 de 9 de mayo de 2014.

En el período de vigencia de la Ordenanza, se han presentado numerosas solicitudes de subvención para obras de rehabilitación. Dichos expedientes han sido tramitados e informados por Donostiako Etxegintza, quien ha obtenido así una importante experiencia y conocimiento directo sobre la realidad de las obras de rehabilitación al amparo de esta Ordenanza.

**Tabla 8.3 Subvenciones a la rehabilitación de edificios, por líneas, 2014-2017**

LÍNEAS	2014	2015	2016	2017	TOTAL	%
Aislamiento fachadas y cubiertas	1.275.819,62	334.160,06	1.080.140,84	1.553.874,66	4.243.995,18	<b>56,1%</b>
Obras de instalaciones energéticamente eficientes	61.808,17	-	30.237,06	32.000,00	124.045,23	<b>1,6%</b>
Energías alternativas	-	-	-	-	-	<b>0,0%</b>
Accesibilidad	373.843,66	91.303,44	290.090,50	508.815,79	1.264.053,39	<b>16,7%</b>
Obras requeridas en la ITE	489.813,63	88.439,36	612.200,78	575.566,23	1.766.020,00	<b>23,3%</b>
Actuaciones de rehabilitación estética (edificios catalogados)	4.552,69	-	11.445,17	29.909,61	45.907,47	<b>0,6%</b>
Obras conducentes a la mejora de la seguridad y salubridad en elementos comunes	24.280,73	7.907,20	11.788,57	19.044,43	63.020,93	<b>0,8%</b>
Aislamiento interno de vivienda	3.070,37	-	1.497,00	2.225,31	6.792,68	<b>0,1%</b>
Carpinterías exteriores	13.004,78	-	6.912,81	11.863,29	31.780,88	<b>0,4%</b>
Adecuación viviendas personas mov. reducida o mayores de 70 años	7.165,31	-	4.726,47	11.407,03	23.298,81	<b>0,3%</b>
Obras conducentes a la const. vivienda evitar daños a la adec. estructural edificio	1.047,08	-	-	-	1.047,08	<b>0,0%</b>
Obras necesarias para adecuar vivienda a condiciones mínimas de habitabilidad	-	-	-	-	-	<b>0,0%</b>
Fomento alquiler de vivienda vacía	-	-	498,55	-	498,55	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.254.406,04</b>	<b>521.810,06</b>	<b>2.049.537,75</b>	<b>2.744.706,35</b>	<b>7.570.460,20</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

El Ayuntamiento de Donostia, configura como línea específica y prioritaria el fomento e impulso de la adecuación de las viviendas y edificaciones residenciales a los actuales requerimientos de accesibilidad y funcionalidad para las viviendas, y por ello, está en proceso de tramitación de la antedicha Ordenanza, para destinar las ayudas de manera prioritaria a la solución de la accesibilidad.

La práctica nos demuestra que la solución a los problemas de accesibilidad, constituye un motor esencial para la rehabilitación integral de las edificaciones. Los usuarios la entienden siempre como la necesidad prioritaria, y es frecuente que su subsanación vaya acompañada de otras actuaciones de mejora de la edificación. No debemos olvidar que la adecuación funcional de las viviendas, conlleva una importante recuperación del valor de las mismas, al poder estar destinadas a un universo mucho mayor de potenciales usuarios.

## 9. RESUMEN Y CONCLUSIONES

### 9.1. PRINCIPALES CONCLUSIONES

Como conclusión cabe destacar que el Diagnóstico realizado ha detectado varias necesidades prioritarias de atención en el municipio a las que el Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián tratará de dar respuesta:

**1. Existe un grave problema de acceso a la vivienda motivado por el alza de los precios**

El incremento de los precios de la vivienda, tanto en venta como en alquiler, determina la imposibilidad de muchos ciudadanos/as para acceder a una vivienda en condiciones asequibles.

**2. El colectivo de personas en situaciones de vulnerabilidad residencial es cada vez más amplio y diverso**

La crisis económica, la inestabilidad laboral, el incremento de los divorcios y separaciones, el progresivo envejecimiento de la población con un elevado volumen de mujeres viudas que residen solas con sus pensiones no contributivas, etc. han hecho que las situaciones de vulnerabilidad social y residencial sea cada vez más amplio y dispar.

**3. Existe un grave problema de accesibilidad que va a más con los años y que debe ser atajado**

El municipio de Donostia-San Sebastián se enfrenta a una situación de progresivo envejecimiento de su población en un parque de viviendas antiguo y con importantes problemas de accesibilidad. Se ha realizado un exhaustivo trabajo en el que se han mezclado los datos de las características de las viviendas con las características de sus habitantes lo que ha permitido comprobar que existe un elevado volumen de personas mayores en pisos altos sin ascensor, esto es, prácticamente atrapadas en sus viviendas.

**4. La disponibilidad de suelo para VPP se encuentra en ámbitos de muy difícil desarrollo.**

El desarrollo urbanístico para nuevas promociones de VPP queda comprometido por la difícil viabilidad económica de los principales ámbitos de desarrollo para VPP.

**5. El Parque edificado está claramente infrautilizado**

Se ha detectado un importante número de viviendas de gran tamaño ocupadas por una o dos personas. Esta infrautilización supone, en primer lugar, un sobrecoste de mantenimiento para sus ocupantes en relación a sus necesidades y, por otro, una oportunidad de cara a incrementar el número de inmuebles.

**6. La disminución del tamaño del hogar genera una necesidad de viviendas más pequeñas**

Ligado a la cuestión anterior, el análisis pone de manifiesto la paulatina disminución del tamaño medio de los hogares, lo que genera la necesidad de viviendas de menor tamaño, que se encuentran con varios obstáculos.

**7. Muchas personas con vivienda en propiedad sufren graves problemas de falta de adecuación a sus necesidades, especialmente los mayores.**

La falta de accesibilidad o de adecuación, incide especialmente en personas mayores sin recursos para afrontarlo.

**Parte B -**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA**

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián se elabora en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y del Plan Director de Vivienda 2018-2020 del Gobierno Vasco.

La Ley vasca 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, ha supuesto un importante cambio en el enfoque de las políticas públicas de vivienda. Su exposición de motivos marca los principales criterios a seguir en política de vivienda, y resultan más actuales que nunca:

*"El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos y un sinfín más reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.*

Desde hace décadas, tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1) como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 (artículo 34.3), se coincide en resaltar la dimensión social de la vivienda, vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias y a la posibilidad de evitar y superar la exclusión social.

En conexión con las citadas disposiciones internacionales, el texto constitucional de 1978 supuso un gran avance respecto de aquellas al reconocer explícitamente en su artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo y transmitiendo a todos los poderes públicos el mandato de la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el mencionado derecho.

Desde una vertiente objetiva, esta ley no solo contempla el derecho al goce de un espacio habitable, de una morada, de un domicilio, sino también el derecho a un entorno y un medio urbano o rural digno y adecuado que, siguiendo las pautas del Derecho comparado europeo, se denomina y califica como «*hábitat*», entendiendo este como el lugar complejo en el que, además de la vivienda, se ubican los servicios, actividades, equipamientos y demás elementos en los que se desenvuelve la vida personal y comunitaria. De este modo, la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social, bajo el prisma del mestizaje de usos urbanísticos (cohesión social), cobran una importancia de primer orden. Las acciones tendentes a disminuir las necesidades de desplazamiento, reducir la exigencia de consumo de servicios e infraestructuras e intervenir menos en el territorio constituyen líneas de actuación pública imprescindibles, tal y como se manifestaron en las deliberaciones llevadas a cabo en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Además, la vivienda y la utilización del suelo deben incorporar los cambios sociales que impulsan el favorecimiento de las tareas de cuidado (trabajo que se desarrolla fundamentalmente en el ámbito doméstico y su entorno) y el desarrollo de proyectos vitales personales, combinando, en definitiva, una mejor organización social basada en la corresponsabilidad y conciliación del trabajo remunerado y no remunerado.

En tal sentido, y considerando que el suelo residencial constituye un bien escaso en nuestra geografía, se aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, respetando las singularidades propias de cada lugar y de forma armonizada con el entorno, lo que llevará a una ocupación más racional del suelo, propiciando un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado.

*La dificultad del acceso a la vivienda, especialmente acusada en los sectores más vulnerables de la sociedad, junto con la ausencia de suelo adecuado y preparado para la edificación y el valor que este adquiere tras el proceso de gestión y preparación, con su consiguiente efecto en el precio final de la vivienda, son los principales problemas que se vienen secular y sistemáticamente reproduciendo en nuestro entorno.*

*La intervención en la ciudad existente, mediante la recualificación de los espacios urbanos, la revitalización de los barrios (incluyendo tanto los aspectos sociales como los relacionados con la actividad económica) y la mejora del parque edificado (para alcanzar su homologación con las exigencias que la sociedad demanda a las construcciones de nueva planta), se sitúa en el centro de la nueva visión que emana del citado pacto y que esta norma legal articula."*

Estos principios y orientaciones marcan las políticas públicas en materia de vivienda, a todos los niveles, autonómico, foral y local.

La vivienda constituye una de las principales preocupaciones de los/as ciudadanos/as, especialmente en una ciudad como Donostia-San Sebastián, donde los altos precios impiden a muchos/as ciudadanos/as acceder a una vivienda digna a un precio adecuado. Las Administraciones Públicas tienen el mandato de hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Mediante los Planes Directores de Vivienda, la CAPV y los ayuntamientos han centrado sus esfuerzos en el desarrollo de políticas de fomento de vivienda protegida como eje esencial de su política.

#### PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO 2018-2020

EJE 1.	IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER
EJE 2.	AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
EJE 3.	REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA
EJE 4.	FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL
EJE 5.	AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECUÉN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS
EJE 6.	CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES

Uno de los principales retos de Donostia-San Sebastián en materia de vivienda es atender a las necesidades de los colectivos en especial situación de vulnerabilidad, poniendo el acento en las personas mayores, las personas con discapacidad física e intelectual, las situaciones de alta exclusión o dependencia, y contemplando en todo caso la perspectiva de género, puesto que gran parte de las situaciones de mayor vulnerabilidad corresponden a mujeres (mujeres solas, familias monomarentales, mujeres viudas con pensiones no contributivas, mujeres víctimas de violencia de género, etc.)

Otro gran reto para dar respuesta en parte a estas necesidades es intervenir en el parque ya edificado de Donostia-San Sebastián mejorando la habitabilidad de las viviendas, que garanticen que toda la población de Donostia-San Sebastián resida en una vivienda digna que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y confort. Asimismo, es un reto del Plan municipal de vivienda garantizar la accesibilidad de manera autónoma en el edificio y en la vivienda, que evite que las personas se encuentren prisioneras en sus propias viviendas. Dentro de este gran reto se incluye la necesidad de avanzar en la eficiencia energética de las viviendas con un doble objetivo, reducir los costes energéticos que las familias deben afrontar para lograr un adecuado nivel de confort en sus viviendas y evitar así la pobreza energética, y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero contribuyendo a la lucha contra el cambio climático de la que todas las políticas sectoriales deben ser partícipes.

Por último, el Plan municipal de vivienda pone el foco en el ciclo vital de las personas y sus necesidades cambiantes. Es un reto de Donostia-San Sebastián ofrecer alternativas residenciales para hacer frente a las diversas situaciones sobrevenidas a las que se enfrentan las personas a lo largo de su ciclo vital (incremento o disminución del tamaño familiar, envejecimiento, enfermedad o accidente que implican dificultades de movilidad, etc.)



En lo que respecta a los denominados colectivos en especial situación de vulnerabilidad, hay que decir que en los últimos años, la crisis económica y la precariedad del empleo han hecho que cada vez un mayor número de personas se encuentren con graves dificultades para afrontar los costes que supone acceder y mantener una vivienda y, por tanto, el colectivo es cada vez más numeroso y variado.

Por su parte, hay que tener presente que la vivienda es un elemento esencial para garantizar la seguridad y el bienestar de las personas. Existe una relación directa entre disponer de una vivienda adecuada y el acceso a los servicios comunitarios y sociales que influye sobre la independencia y la calidad de vida de las personas mayores. Uno de los objetivos de las instituciones públicas, tanto nacionales como internacionales, es hacer realidad el lema "Envejecer en casa", difundido desde la OCDE en los años 90. Esta prioridad lo es tanto de los Estados, por la racionalización del gasto que supone, especialmente en servicios sociales, como de las personas: el 84% de la población mayor vasca desea seguir viviendo en su hogar habitual aún en el caso de necesitar alguna ayuda generada por situaciones de dependencia (ECV+55, 2014).

Habitar una vivienda adecuada, confortable y adaptada a las necesidades personales constituye una garantía de mantenimiento de la autonomía y la calidad de vida. Las características del hogar influyen de forma decisiva en la relación del individuo con los recursos externos del municipio. Esto conecta directamente con problemáticas como la falta de accesibilidad de las viviendas.

Este Plan pretende, por tanto, destinar la política de vivienda a aquellas personas que no pueden acceder a una vivienda a precios asequibles, pero también a aquellas que, aun disponiendo de una vivienda, encuentran dificultades insalvables para adecuarla a sus necesidades, lo que condiciona directamente a su calidad de vida.

En las últimas décadas han tenido lugar cambios importantes en las costumbres sociales, en la esperanza de vida y la actividad de las personas, y en la composición y estructura de los hogares donostiarras. Pero los inmuebles no han participado de estos cambios, permanecen anclados en su diseño y concepto, pensados para unos tiempos y costumbres que ya no volverán.

Por ello, se parte de un principio básico y es que las personas cambian, los hogares cambian, las costumbres cambian, y los inmuebles, como elementos a su servicio, deberían también transformarse para adaptarse a estas nuevas necesidades y realidades sociales.

Centrando la atención en el envejecimiento de la población, en Donostia-San Sebastián, el 24% de la población tiene hoy más de 65 años, y el 8% más de 80 años. Estas proporciones se verán incrementadas en los próximos años, puesto que la esperanza de vida sigue avanzando y el número de personas mayores es cada vez más grande.

En particular, los aspectos relativos a la vivienda, son claves en la generación de espacios de vida facilitadores para las personas que envejecen. La vivienda, que como valor universal resulta un aspecto determinante para el bienestar, la seguridad y la autonomía de las personas en cualquier etapa de la vida, en la vejez debe integrar además de los aspectos funcionales, el significado de hogar, un aspecto que, siendo más subjetivo y personal, conecta con la vida y la identidad de la persona, con el espacio de relaciones, de cuidado, afectividad y pertenencia que ofrece la casa.

Teniendo en cuenta que Donostia-San Sebastián es una ciudad consolidada, y que el impacto de la construcción de nueva vivienda es en este ámbito apenas relevante, el objeto principal de intervención en vivienda con relación al cambio demográfico ha de ser la vivienda existente, viviendas que en su mayoría no han sido diseñadas o construidas para cubrir las necesidades de las personas que envejecen en términos de accesibilidad, seguridad, tamaño, independencia o ubicación.

Así, se debe incorporar la transformación activa de aquellos elementos de la vivienda que resultan funcionalmente obsoletos, de modo que las viviendas, por su flexibilidad, permitan la adaptación a las necesidades de los diferentes ciclos vitales, y por su diversidad puedan dar respuesta a estilos de vida también diversos.

En consecuencia, la adaptación funcional de la vivienda, las mejoras para garantizar la accesibilidad, la adaptación de normativas que lo permitan, la generación de nuevos instrumentos financieros que permitan a las personas acceder a la financiación necesaria para acometer esas adaptaciones o cuando estas no sean posibles, poder realizar un itinerario de vivienda, el asesoramiento para recibir información sobre recursos o itinerarios posibles, tanto en el ámbito público como en el privado, o el desarrollo de opciones de alojamiento diversas para que las personas con necesidades distintas puedan encontrar una opción adecuada a sus necesidades son cuestiones clave, y que para su abordaje requieren del trabajo conjunto de diferentes disciplinas y profesionales que conforman el ecosistema público-privado, y con la ciudadanía.

## 2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

### MISIÓN

La Misión del Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián es atender las necesidades de los colectivos en situación de vulnerabilidad residencial, actuando principalmente sobre la ciudad ya existente, mejorando las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas y edificios y ofreciendo alternativas habitacionales que den respuesta a las necesidades cambiantes de la población a lo largo de su ciclo vital.

### VISIÓN

La Visión del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián es contar con un parque de viviendas , edificios y entorno urbano de la ciudad que reúnan las condiciones adecuadas para la población en términos de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, eficiencia energética, flexibilidad y diversidad, capaces de dar respuesta a toda la ciudadanía, creando entornos amigables y soluciones alternativas atendiendo a los diferentes itinerarios vitales de las personas.

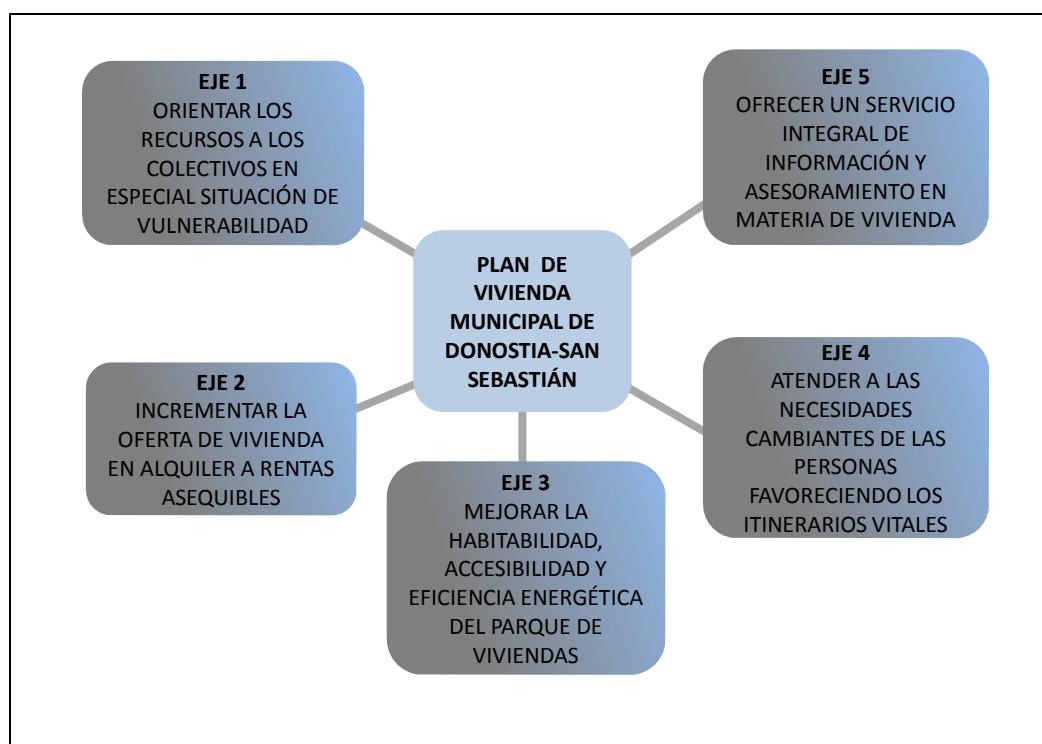
### VALORES

- ▶ Transparencia y participación ciudadana
- ▶ Igualdad de género
- ▶ Sostenibilidad y respeto al medio ambiente
- ▶ Inclusión y cohesión social
- ▶ Accesibilidad universal
- ▶ Cooperación entre instituciones y con agentes sociales y económicos
- ▶ Innovación
- ▶ Eficiencia en la gestión de los recursos públicos
- ▶ Facilitación y comunicación

### 3. ESTRATEGIA GENERAL DEL PLAN

El Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián trata de dar respuesta a los tres grandes retos apuntados: atender a las necesidades de los colectivos en especial situación de vulnerabilidad residencial, mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque de viviendas y edificios y ofrecer alternativas habitacionales para responder a las necesidades cambiantes de las personas a lo largo de su ciclo vital.

Con el fin de dar respuesta a estos grandes retos, la Estrategia del Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián se estructura en cinco ejes estratégicos, 15 líneas de actuación y 46 acciones.



El primer Eje de la Estrategia se centra en orientar los recursos del sistema residencial de protección pública municipal preferentemente a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad, para lo cual abordará dos líneas de actuación diferenciadas como son revisar los procedimientos de adjudicación mediante un sistema de baremación, con especial atención a la perspectiva de género y las dificultades de la mujer en relación a la vivienda y, reforzar la vertiente social en la gestión del parque de viviendas en alquiler en colaboración con otras áreas del ayuntamiento, instituciones y entidades sociales.

El segundo Eje se dirige a incrementar la oferta de vivienda en régimen de alquiler a rentas asequibles destinada a facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos más desfavorecidos. Este Eje cuenta con tres líneas de actuación: el impulso a la bolsa de alquiler tratando de movilizar la vivienda vacía, la intensificación en la promoción de alojamientos dotacionales y la promoción de nuevas viviendas de protección pública en régimen de alquiler.

El tercer Eje aborda el fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios mejorando la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética. Este Eje se subdivide en cuatro líneas de trabajo: la mejora de la accesibilidad del parque de viviendas principalmente en los barrios y colectivos más vulnerables; el impulso de las actuaciones con criterios de eficiencia

energética; la división de viviendas para lograr un máximo aprovechamiento del parque, y la incorporación de medidas de control para una adecuada aplicación de las ayudas destinadas a la rehabilitación con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

El Eje 4 se centra en atender a las necesidades cambiantes de la población favoreciendo los itinerarios vitales a través de tres líneas de actuación: facilitar los intercambios de viviendas, apoyar iniciativas de viviendas colaborativas e impulsar un programa de viviendas compartidas para jóvenes.

Por último, el Eje 5 está destinado a ofrecer un servicio integral de información y asesoramiento en materia de vivienda a la población de Donostia-San Sebastián. Este Eje cuenta con tres líneas de actuación: un servicio de asesoramiento en cuestiones de rehabilitación, alquiler de vivienda, situaciones de desahucio, etc.; una estrategia de sensibilización y concienciación y un seguimiento y actualización permanente de información en materia de vivienda.

Tabla 3.1 Estrategia del Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián

ESTRATEGIA DEL PLAN	
<b>EJE 1. ORIENTAR LOS RECURSOS DEL SISTEMA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN ALQUILER HACIA LOS COLECTIVOS EN ESPECIAL SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL</b>	
<b>Línea 1.1 Revisar los procedimientos de adjudicación mediante un sistema de baremación, con especial atención a la perspectiva de género</b>	
Acción 1.1.1.	Elaboración de un nuevo sistema de baremación y adjudicación en colaboración con Servicios Sociales
Acción 1.1.2.	Atención especial a la perspectiva de género en las adjudicaciones de vivienda protegida, contemplando las situaciones más vulnerables de la mujer en relación a la vivienda (mujeres solas, familias monoparentales, mujeres viudas con pensiones no contributivas, mujeres víctimas de violencia de género,..)
Acción 1.1.3.	Cesión de recursos a Entidades Sociales del ámbito de la discapacidad para su adjudicación a personas en situaciones de especial vulnerabilidad (personas con discapacidad física o intelectual)
Acción 1.1.4.	Colaboración con Servicios Sociales para atender a los colectivos en alta exclusión o dependencia: situaciones de emergencia, acogida de refugiados/as, sinhogarismo, etc.
<b>Línea 1.2. Reforzar la vertiente social en la gestión del parque en alquiler</b>	
Acción 1.2.1.	Trabajo conjunto con otras áreas del Ayuntamiento (Acción Social, Educación y Promoción Social,...)
Acción 1.2.2.	Coordinación con los departamentos sociales de la Diputación Foral de Gipuzkoa (personas con discapacidad, personas mayores, infancia y familia, etc.)
Acción 1.2.3.	Ofrecer en colaboración con las entidades sociales acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler
Acción 1.2.4.	Coordinación con colectivos sociales representativos y plataformas anti-desahucios
<b>EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA A LOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS INCREMENTANDO LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER A RENTAS ASEQUIIBLES</b>	
<b>Línea 2.1 Impulsar la bolsa de alquiler</b>	
Acción 2.1.1.	Intensificar la captación de vivienda vacía para su arrendamiento a través de la bolsa de alquiler mediante la combinación de medidas incentivadoras y medidas punitivas
Acción 2.1.2.	Intensificar la captación de vivienda turística para su arrendamiento a través de la bolsa de alquiler
Acción 2.1.3.	Colaboración con Gobierno Vasco para mejorar la gestión de las viviendas para los programas Bizigune y ASAP
Acción 2.1.4.	Participación en un espacio común para compartir conocimiento y experiencias
<b>Línea 2.2. Impulsar los alojamientos dotacionales</b>	
Acción 2.2.1.	Intensificar el esfuerzo inversor en Alojamientos dotacionales en diferentes barrios del municipio para evitar el desarraigo
Acción 2.2.2.	Orientar los ADAs preferentemente a las y los jóvenes y las personas mayores en alquiler
<b>Línea 2.3. Promoción de nuevas viviendas de protección pública, preferentemente en régimen de alquiler</b>	
Acción 2.3.1	Promover vivienda de protección pública en régimen de alquiler
Acción 2.3.2.	Preparar suelo para promover vivienda protegida en el futuro
<b>EJE 3. FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS, MEJORANDO LA HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS</b>	
<b>Línea 3.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y viviendas, focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables</b>	
Acción 3.1.1.	Identificación de actuaciones prioritarias y colectivos prioritarios de atención: personas mayores que viven solas, mayoritariamente mujeres.
Acción 3.1.2.	Proponer actuaciones concretas para edificios con tipologías comunes
Acción 3.1.3.	Poner en marcha un programa específico para favorecer la instalación de ascensores
Acción 3.1.4.	Destinar las subvenciones a la rehabilitación prioritariamente a las intervenciones para la mejora de la accesibilidad
Acción 3.1.5.	Realizar una campaña de comunicación e información a la ciudadanía

<b>Línea 3.2. Impulsar la mejora la eficiencia energética del parque de viviendas</b>
Acción 3.2.1. Impulsar en la ciudad los programas del Gobierno Vasco dirigidos a la incorporación de actuaciones pasivas y activas para mejorar la eficiencia energética del parque de viviendas
Acción 3.2.2. Favorecer la monitorización energética de las viviendas rehabilitadas con criterios de eficiencia energética
<b>Línea 3.3. Favorecer la división de viviendas</b>
Acción 3.3.1. Modificar la normativa actual para favorecer la división
Acción 3.3.2. Analizar alternativas de construcción con una mayor flexibilidad técnica
Acción 3.3.3. Identificación de las viviendas susceptibles de ser divididas
Acción 3.3.4. Facilitar los realojos temporales para actuaciones de rehabilitación
<b>Línea 3.4. Establecer medidas de control para una adecuada aplicación de las ayudas</b>
Acción 3.4.1. Seguimiento y control del destino final de las ayudas
Acción 3.4.2. Afección temporal de las viviendas que hayan recibido una subvención para la rehabilitación
<b>EJE 4. ATENDER A LAS NECESIDADES CAMBIANTES DE LAS PERSONAS Y FAVORECER LOS ITINERARIOS VITALES</b>
<b>Línea 4.1. Facilitar los intercambios de viviendas</b>
Acción 4.1.1. Programa de cesión de la vivienda propia de personas mayores y acceso al parque protegido en alquiler
Acción 4.1.2. Revisar los requisitos para el acceso a las viviendas protegidas
Acción 4.1.3. Coordinación entre los servicios sociales y los gestores públicos de vivienda
<b>Línea 4.2. Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing)</b>
Acción 4.2.1. Crear espacios de reflexión, debate y contraste de otras experiencias con agentes sociales, privados y públicos.
Acción 4.2.2. Definir de manera participativa un marco adaptado al contexto de Donostia en el que poder desarrollar iniciativas de viviendas colaborativas
Acción 4.2.3. Comunicar, informar y ofrecer asesoramiento sobre el cohousing como fórmula innovadora de un proyecto de vida colaborativo
Acción 4.2.4. Apoyar iniciativas de experiencias colaborativas de vivienda orientando y facilitando su desarrollo
Acción 4.2.5. Detectar espacios concretos (solares o edificios) en un contexto urbano y promover su cesión de uso mediante concurso público
<b>Línea 4.3. Impulsar un programa de viviendas compartidas para jóvenes</b>
Acción 4.3.1. Diseñar un programa para compartir viviendas
Acción 4.3.2. Informar y comunicar sobre la posibilidad de compartir viviendas
<b>EJE 5. OFRECER UN SERVICIO INTEGRAL DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA</b>
<b>Línea 5.1. Servicio de asesoramiento en materia de vivienda</b>
Acción 5.1.1. Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación (coordinación en trámites y gestión de ayudas, realización de ITEs, asesoramiento de expertos/as, mediación en las comunidades de vecinos/as,...)
Acción 5.1.2. Asesoramiento sobre el programa de la Bolsa de Alquiler (a propietarios/as de viviendas vacías o a posibles inquilinos/as)
Acción 5.1.3. Asesoramiento a las personas propietarias de viviendas susceptibles de ser divididas
Acción 5.1.4. Información y acompañamiento en casos de desahucio por impago de rentas o de hipoteca
<b>Línea 5.2. Estrategia de sensibilización y concienciación</b>
Acción 5.2.1. Favorecer la concienciación social sobre los colectivos en situación de especial vulnerabilidad
Acción 5.2.2. Concienciación sobre el concepto de edificio y la importancia del mantenimiento
Acción 5.2.3. Concienciación sobre la eficiencia energética y la reducción de consumos (utilización eficaz de la energía)
<b>Línea 5.3. Seguimiento y actualización permanente de información en materia de vivienda</b>
Acción 5.3.1. Ofrecer información actualizada sobre la vivienda e Donostia—San Sebastián(en colaboración con el Observatorio Vasco de la Vivienda)
Acción 5.3.2. Profundización en el análisis de la problemática de la vivienda en el ámbito rural
Acción 5.3.3. Profundización en el conocimiento de las necesidades de las personas mayores en relación a la vivienda

#### **4. EJE 1: ORIENTAR LOS RECURSOS DEL SISTEMA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN ALQUILER HACIA LOS COLECTIVOS EN ESPECIAL SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL**

En los últimos años los perfiles de las personas susceptibles de ser atendidas por las políticas de vivienda han sufrido un cambio considerable, creciendo sustancialmente las situaciones de vulnerabilidad residencial, personas con muy bajos ingresos en riesgo de exclusión residencial y social.

Donostia-San Sebastián cuenta con un parque de alojamientos dotacionales y viviendas protegidas en régimen de alquiler destinado a dar respuesta a estas necesidades, en las que cada vez es más necesario un adecuado acompañamiento social.

Por este motivo, el presente Plan, plantea llevar a cabo una revisión del actual sistema de adjudicación tratando de garantizar la atención de los colectivos más desfavorecidos o en riesgo de exclusión. Como medida complementaria al nuevo sistema de adjudicación se prevé reforzar la vertiente social en la gestión de este parque en alquiler con el objeto de anticipar, guiar y reconducir las necesidades sociales de las personas inquilinas del parque público municipal.

##### **EJE 1 ORIENTAR LOS RECURSOS DEL SISTEMA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN ALQUILER HACIA LOS COLECTIVOS EN ESPECIAL SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL**

**LÍNEA 1.1.  
REVISAR LOS PROCEDIMIENTOS  
DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE  
UN SISTEMA DE BAREMACIÓN**

**LÍNEA 1.2.  
REFORZAR LA VERTIENTE  
SOCIAL EN LA GESTIÓN DEL  
PARQUE EN ALQUILER**

## **4.1. LÍNEA 1.1.: REVISAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE BAREMACIÓN, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO**

Se prevé revisar los procedimientos de adjudicación utilizando un sistema de baremación que trate de conseguir una discriminación positiva hacia determinados colectivos. Este es un trabajo que se realizará de manera conjunta con los Servicios Sociales, profundizando en los trabajos que ya se han avanzado.

El sistema de baremación contemplará, en principio, las siguientes situaciones:

- Familias desestructuradas (familias monomarentales/monoparentales, personas divorciadas con hijos/as)
- Movilidad reducida
- Discapacidad intelectual o enfermedad mental
- Violencia de género
- Cargas familiares
- Exclusión social y residencial acreditada
- Personas menores de 35 años (facilitar la emancipación)

Además de los cupos que finalmente se establezcan, se prevé ceder recursos residenciales a entidades sociales y a Servicios Sociales para atender situaciones de especial emergencia social. Asimismo, se trabajará en optimizar la gestión del parque, favoreciendo la convivencia de diferentes colectivos en las adjudicaciones para reforzar la cohesión social.

**Tabla 4.1 Línea 1.1. Revisar los procedimientos de adjudicación**

<b>LÍNEA 1.1. REVISAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE UN SISTEMA DE BAREMACIÓN, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO</b>	
Acción 1.1.1.	Elaboración de un nuevo sistema de baremación y adjudicación en colaboración con Servicios Sociales
Acción 1.1.2.	Atención especial a la perspectiva de género en las adjudicaciones de vivienda protegida, contemplando las situaciones más vulnerables de la mujer en relación a la vivienda (mujeres solas, familias monomarentales, mujeres viudas con pensiones no contributivas, mujeres víctimas de violencia de género,...)
Acción 1.1.3.	Cesión de recursos a Entidades Sociales del ámbito de la discapacidad para su adjudicación a personas en situaciones de especial vulnerabilidad (personas con discapacidad física o intelectual)
Acción 1.1.4.	Colaboración con Servicios Sociales para atender a los colectivos en alta exclusión o dependencia: situaciones de emergencia, acogida de refugiados/as, sinhogarismo, etc.

## **4.2. LÍNEA 1.2.: REFORZAR LA VERTIENTE SOCIAL EN LA GESTIÓN DEL PARQUE EN ALQUILER**

A lo largo de estos años de gestión del parque público de viviendas en régimen de alquiler se ha comprobado que en muchos casos no es suficiente con acceder a una vivienda protegida para solucionar la problemática de las personas, sino que cada vez es más necesario realizar un acompañamiento social.

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián lleva ya muchos años trabajando esta dimensión conjuntamente con otras áreas del ayuntamiento y otras instituciones o entidades sociales. Sin embargo, también es consciente de la necesidad de reforzar aún más esta vertiente, para lo cual intensificará la colaboración y las labores de coordinación con los diferentes

agentes entre los que se encuentran los colectivos sociales representativos y las plataformas anti-desahucios.

Tabla 4.2 Línea 1.2. Reforzar la vertiente social en la gestión del parque en alquiler

<b>LÍNEA 1.2. REFORZAR LA VERTIENTE SOCIAL EN LA GESTIÓN DEL PARQUE EN ALQUILER</b>	
Acción 1.2.1.	Trabajo conjunto con otras áreas del Ayuntamiento (Acción Social, Educación y Promoción Social,...)
Acción 1.2.2.	Coordinación con los departamentos sociales de la Diputación Foral de Gipuzkoa (personas con discapacidad, personas mayores, infancia y familia, etc.)
Acción 1.2.3.	Ofrecer en colaboración con las entidades sociales acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler
Acción 1.2.4.	Coordinación con colectivos sociales representativos y plataformas anti-desahucios

## 5. EJE 2: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA A LOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS INCREMENTANDO LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER A RENTAS ASEQUIIBLES

El registro de demandantes de vivienda protegida del Gobierno Vasco (Etxebide) contabiliza un total de 7.136 personas empadronadas en Donostia-San Sebastián que solicitan una vivienda de protección pública, de los que 5.125 (72% del total) demandan una vivienda protegida en régimen de alquiler<sup>9</sup>.

Los ingresos medios de las personas que demandan una vivienda en alquiler se sitúan en 14.687 € anuales, pero además, un 43% no alcanza los 12.000 € anuales. La mayoría de las solicitudes corresponden a personas solas (62% del total) y predominan las mujeres (47%) frente a 33% de solicitudes de hombres y 19% en las que figuran ambos.

Profundizando en la caracterización de esta demanda se comprueba un importante y creciente peso de las personas separadas o divorciadas (899 solicitudes) y de las familias monomarentales o monoparentales (584 solicitudes). Cabe destacar también la presencia de personas mayores de 70 años que están demandando una vivienda protegida en régimen de alquiler (230 solicitudes), además de otros colectivos vulnerables como víctimas de violencia de género, personas con discapacidad psíquica o con movilidad reducida.

Por su parte, un total de 494 personas solicitantes de vivienda protegida en Donostia-San Sebastián (348 empadronados/as y 149 no empadronados/as) cumplen los requisitos para el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, por lo que las administraciones públicas deben hacer efectivo este derecho mediante una vivienda en régimen de alquiler o en su defecto, a través de la Prestación Económica de Vivienda (PEV).

En definitiva, es un reto de las políticas de vivienda y del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián incrementar la oferta de viviendas protegidas en régimen de alquiler para dar respuesta a un numeroso grupo de población con inestabilidad laboral, ingresos insuficientes, o situaciones sobrevenidas que dificultan o imposibilitan su acceso a una vivienda en el mercado libre.

Con este objetivo el Plan de Vivienda plantea tres líneas de actuación, la primera centrada en la captación de vivienda vacía hacia el mercado de alquiler, la segunda destinada a impulsar los alojamientos dotacionales y la tercera a la promoción de nuevas viviendas de protección pública en régimen de alquiler.

<sup>9</sup> Datos a febrero 2019

**EJE 2**  
**FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA A LOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS INCREMENTANDO LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER A RENTAS ASEQUIIBLES**

**LÍNEA 2.1.  
IMPULSAR LA BOLSA  
DE ALQUILER**

**LÍNEA 2.2.  
IMPULSAR LOS  
ALOJAMIENTOS  
DOTACIONALES**

**LÍNEA 2.3.  
PROMOCIÓN DE  
NUEVAS VIVIENDAS  
DE PROTECCIÓN  
PÚBLICA EN  
RÉGIMEN DE  
ALQUILER**

## **5.1. LÍNEA 2.1.: IMPULSAR LA BOLSA DE ALQUILER**

Donostiako Etxegintza cuenta con un programa de Bolsa de alquiler a través del cual capta viviendas libres para su arrendamiento protegido. Es un objetivo del Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián tratar de incrementar este parque de viviendas para dar respuesta a una demanda de vivienda con escasos recursos.

En este sentido, la presión de los pisos turísticos es muy alta en el municipio, y en los últimos años se ha asistido a un crecimiento exponencial de estos que han motivado una reducción de la oferta de viviendas destinadas a viviendas principales (en compra o alquiler) e incrementando la renta del alquiler de vivienda principal debido a la reducida oferta existente.

La aprobación por el Gobierno Vasco de la Ley de Turismo en 2016 puso en marcha el registro de alojamientos turísticos. Por su parte, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, con el fin de frenar este fenómeno ha elaborado una Ordenanza Reguladora del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

El cruce de las bases de datos entre administraciones ha llevado a que un total de 160 pisos turísticos hayan sido clausurados en Donostia-San Sebastián. El registro del País Vasco de inmuebles destinados a uso turístico cuenta con aproximadamente unos 1.200 pisos de estas características en Donostia-San Sebastián.

El ayuntamiento prevé que parte de estas viviendas que no cumplen la normativa y, por tanto, no pueden destinarse a uso turístico puedan destinarse al alquiler habitual bien en el mercado libre o, en la bolsa de alquiler protegido de Alokabide.

Asimismo, también se prevé intensificar la captación de vivienda vacía para destinarla al arrendamiento protegido. De acuerdo a los datos del Ayuntamiento en base a la estimación realizada mediante el cruce de empadronamientos y consumos de agua, en Donostia-San Sebastián se contabilizan unas 3.885 viviendas supuestamente vacías.

El Plan Municipal de Vivienda contempla reforzar e intensificar la captación de estas viviendas para su arrendamiento a través de la bolsa de alquiler. Asimismo, el Plan ofrecerá la colaboración al Gobierno Vasco para mejorar la gestión de las viviendas que el Programa Bizigune y ASAP tiene en Donostia-San Sebastián.

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián participará en los encuentros y espacios comunes liderados por el Gobierno Vasco aportando su experiencia y su conocimiento como agente activo en la política de vivienda municipal.

**Tabla 5.1 Línea 2.1. Impulsar la Bolsa de Alquiler**

LÍNEA 2.1.	IMPULSAR LA BOLSA DE ALQUILER
Acción 2.1.1.	Intensificar la captación de vivienda vacía para su arrendamiento a través de la bolsa de alquiler mediante la combinación de medidas incentivadoras y medidas punitivas
Acción 2.1.2:	Intensificar la captación de vivienda turística para su arrendamiento a través de la bolsa de alquiler
Acción 2.1.3:	Colaboración con Gobierno Vasco para mejorar la gestión de las viviendas para los programas Bizigune y ASAP
Acción 2.1.4.:	Participación en un espacio común para compartir conocimiento y experiencias

## 5.2. LÍNEA 2.2.: IMPULSAR LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Una segunda línea de trabajo para dar respuesta a la demanda creciente de alquiler protegido, es intensificar los esfuerzos en el fomento de alojamientos dotacionales, revelándose como la fórmula idónea para personas con necesidades específicas, especialmente personas jóvenes y mayores, al permitir los itinerarios vitales de vivienda.

La Ley 3/2015 de Vivienda, potencia la figura de los alojamientos dotacionales, considerados como “morada adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes...)”. El artículo 23 de la citada Ley define los alojamientos dotacionales como “la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia”.

Por su parte, el Reglamento Regulador de los servicios públicos en edificios de alojamientos dotacionales prestados por la Entidad Pública Empresarial Donostiako Etxegintza establece que estos serán destinados para dos colectivos principalmente: jóvenes y personas mayores. No obstante, podrán ser atendidas las necesidades de otros colectivos (sectores desfavorecidos, realojos urbanísticos, etc.) que sus características así lo requieran, siempre en el marco de la normativa autonómica aplicable.

En el caso de los jóvenes, el alojamiento transitorio servirá para facilitar su emancipación en un momento en que sus circunstancias económicas y sociolaborales hacen muy difícil su acceso a una vida independiente.

En el caso de las personas mayores, se trata de ofrecer una alternativa de alojamiento que les permita la permanencia en un apartamento independiente y adaptado a sus necesidades de manera que puedan llevar una vida autónoma y al mismo tiempo mantener unas relaciones sociales y contar con un apoyo del que no dispondrían en una vivienda convencional. En muchas ocasiones, estas personas mayores pondrán su vivienda a disposición de Etxegintza, para a través de los itinerarios, ponerlas a disposición de personas más jóvenes o sin problemas de movilidad o edad.

El Plan Municipal de Vivienda asume, por tanto, como prioridad el fomento de los alojamientos dotacionales, como herramienta para favorecer la emancipación de la población joven y como respuesta a las necesidades de las personas mayores.

Por su parte, el Plan Director de Vivienda del País Vasco 2018-2020 contempla la colaboración con los ayuntamientos con el fin de alcanzar una conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados, alojamiento que permite ofrecer una oportunidad para el itinerario vital de las personas. En este marco, el Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián prevé colaborar con el Gobierno Vasco en la consecución de este objetivo.

En concreto, el Plan Municipal de Donostia-San Sebastián tiene previsto trabajar para intensificar el esfuerzo inversor en alojamientos dotacionales, planteando objetivos en barrios consolidados como Gros, Amara, Antiguo, Intxaurrondo, Altza, y otros, con un objetivo de construir 700 apartamentos en la próxima década.

**Tabla 5.2 Línea 2.2. Impulsar los alojamientos dotacionales**

<b>LÍNEA 2.2. IMPULSAR LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES</b>	
Acción 2.2.1.	Intensificar el esfuerzo inversor en Alojamientos dotacionales en diferentes barrios del municipio para evitar el desarraigo
Acción 2.2.2.	Orientar los ADAs preferentemente a las y los jóvenes y las personas mayores en alquiler

### **5.3. LÍNEA 2.3.: PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, PREFERENTEMENTE EN RÉGIMEN DE ALQUILER**

Los alojamientos dotacionales permiten dar respuesta a unos colectivos determinados durante un período transitorio, pero la elevada demanda de alquiler del municipio hace necesario ofrecer otras soluciones, como la promoción de viviendas de protección pública en régimen de alquiler o incluso otras alternativas como las cooperativas en régimen de cesión de uso.

Una amplia parte de la demanda no es capaz de acceder a una vivienda en el mercado libre (ni de compra ni de alquiler), por lo que desde el Plan se tratará de impulsar nuevas fórmulas que traten de dar respuestas diferentes a una demanda cada vez más diversificada.

Asimismo, se trabajará para facilitar la preparación de suelos que garanticen la actividad del sector a largo plazo y poder edificar más vivienda protegida en el futuro.

El Plan municipal de Donostia-San Sebastián plantea como reto promover vivienda de protección pública preferentemente en régimen de alquiler. El Plan plantea, por un lado promover vivienda de protección social en alquiler y, por otro, explorar otras fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, como son las cooperativas en cesión de uso.

Se trabajará para captar y disponer suelo adecuado y preparado para garantizar a futuro la edificación de vivienda de protección pública en el municipio de Donostia-San Sebastián.

Se entiende necesaria una revisión parcial del PGOU de Donostia-San Sebastián, con reformulación de los principales ámbitos para desarrollo de vivienda protegida, así como la redensificación de los ámbitos ya calificados y que se consideran urbanísticamente viables.

**Tabla 5.3 Línea 2.3. Promoción de nuevas viviendas de protección pública en régimen de alquiler**

<b>LÍNEA 2.3. PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, PREFERENTEMENTE EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>	
Acción 2.3.1	Promover vivienda de protección pública en régimen de alquiler
Acción 2.3.2.	Preparar suelo para promover vivienda protegida en el futuro

## **6. EJE 3: FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS MEJORANDO LA HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS**

Además de contar con un parque de viviendas asequible, hay que destacar la importancia de que este parque sea habitable y accesible. Se puede decir que el parque de viviendas de Donostia-San Sebastián es, en general, un parque antiguo en el que la falta de accesibilidad afecta a un número importante de viviendas, lo que supone un problema para las personas que residen en ellas. Muchas de estas viviendas están además ocupadas por personas de edad avanzada que no pueden salir de sus viviendas de manera autónoma.

Por su parte, el Gobierno Vasco está elaborando la Estrategia Vasca de Accesibilidad Universal de la CAPV, una Estrategia que debe desarrollarse de forma transversal, multidisciplinar y multisectorial, y donde los ayuntamientos juegan también un papel muy importante de cara a lograr la igualdad de oportunidades para toda la ciudadanía.

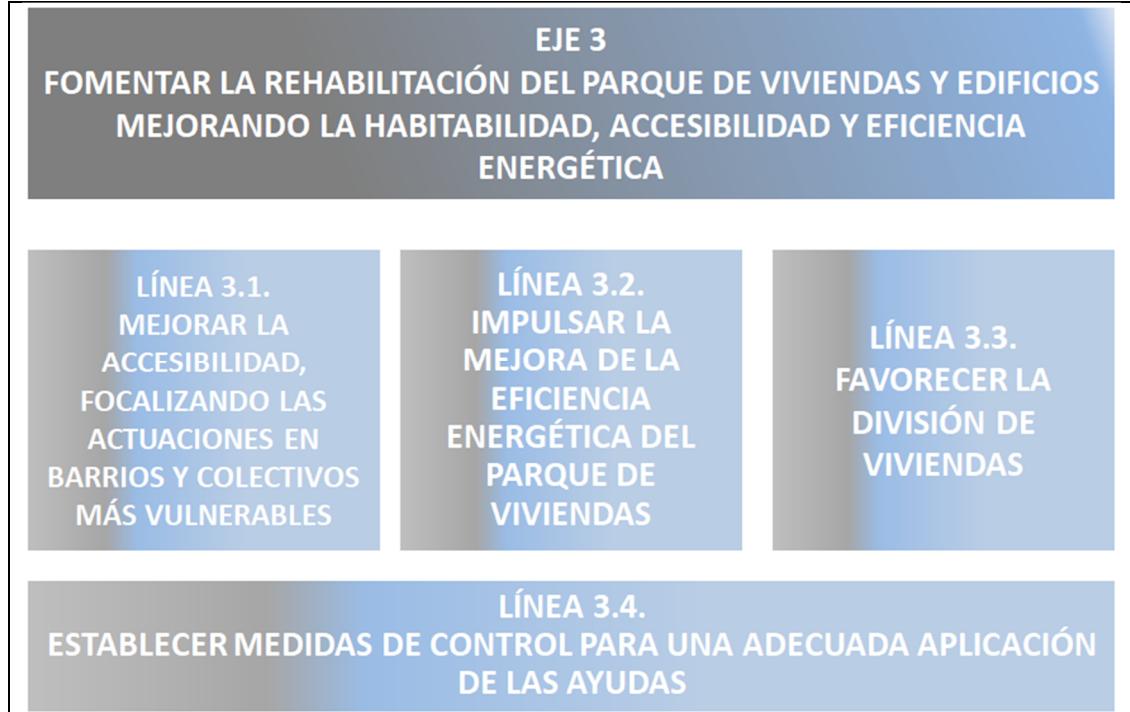
Por otro lado, otra de las cuestiones en las que es preciso avanzar es en la eficiencia energética de los edificios. Cerca del 70% del parque de viviendas de Donostia-San Sebastián ha sido edificado con anterioridad a 1980, y no hay que olvidar que la primera normativa que introduce parámetros de eficiencia energética data de 1979, por lo que es muy probable que buena parte de este parque carezca de los aislamientos adecuados.

Estos deficientes aislamientos tienen una doble consecuencia, por un lado, unas deficientes condiciones de habitabilidad de estos hogares en términos de humedades, pérdidas de calor, etc. que llevan además a un encarecimiento de la factura energética o a problemas de pobreza energética en los casos en que las familias no tienen capacidad afrontar estos pagos. Por otro lado, los efectos nocivos para el medio ambiente, puesto que estas viviendas con baja eficiencia energética suponen mayores consumos energéticos y mayores emisiones de gases de efecto invernadero.

Otra vía de intervenir en el patrimonio edificado incentivando el modelo de ciudad compacta, una ocupación racional del suelo y un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado, es mediante la división de viviendas. El diagnóstico realizado ha puesto de manifiesto una progresiva reducción del tamaño medio familiar, con un elevado volumen de viviendas ocupadas por una sola persona. La tendencia apunta a un incremento de estas situaciones, con una evidente infrautilización del parque y un coste energético excesivo para mantener la vivienda en unas condiciones de confort óptimas.

La división de una vivienda, además de mejorar la calidad de vida de la o las personas que ocupan esa vivienda, permite obtener una vivienda adicional para dar respuesta a otra necesidad sin tener que consumir nuevo suelo residencial que constituye un bien escaso en nuestra geografía.

Por lo tanto, el Plan de vivienda apuesta por cuatro líneas de actuación en materia de rehabilitación: la primera centrada en la mejora de la accesibilidad, la segunda destinada a avanzar en materia de eficiencia energética, la tercera impulsará la división de viviendas y, por último, una cuarta línea dirigida a establecer medidas de control de cara a garantizar el cumplimiento de la función social de las viviendas que han recibido ayudas públicas.



## 6.1. LÍNEA 3.1.: FAVORECER LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS Y VIVIENDAS, FOCALIZANDO LAS ACTUACIONES EN LOS BARRIOS Y COLECTIVOS MÁS VULNERABLES

El problema de la accesibilidad en la vivienda tiene un gran impacto a nivel social, económico y político, y los beneficios de la mejora de la accesibilidad de las viviendas son mucho mayores que los costes, tanto para los propios afectados directa e indirectamente, como a nivel social para el conjunto de la sociedad, y para la administración pública atendiendo a la prestación de servicios.

El estudio realizado por Donostiako Etxegintza ha identificado un total de 1.623 portales en edificios colectivos sin ascensor, que engloban un total de 12.646 viviendas en las que residen 29.045 personas. Atendiendo a las viviendas situadas en segunda planta o superior la cifra se sitúa en 9.443 viviendas (21.655 personas). Si se profundiza en el análisis se estima que en torno a 5.034 de estas personas (3.630 viviendas) tienen más de 65 años y 1.782 más de 80 años (1.506 viviendas y 892 portales).

Es decir, esta es una problemática que afecta a un elevado volumen de la población donostiarra y que además afecta principalmente a los colectivos con mayor grado de vulnerabilidad, puesto que muchas de las personas afectadas son personas de edad avanzada, mayoritariamente mujeres mayores que residen solas y, además, la problemática se concentra en determinados barrios en los que se concentran los mayores índices de vulnerabilidad residencial y social como son Intxaurrondo, Altza o Egia.

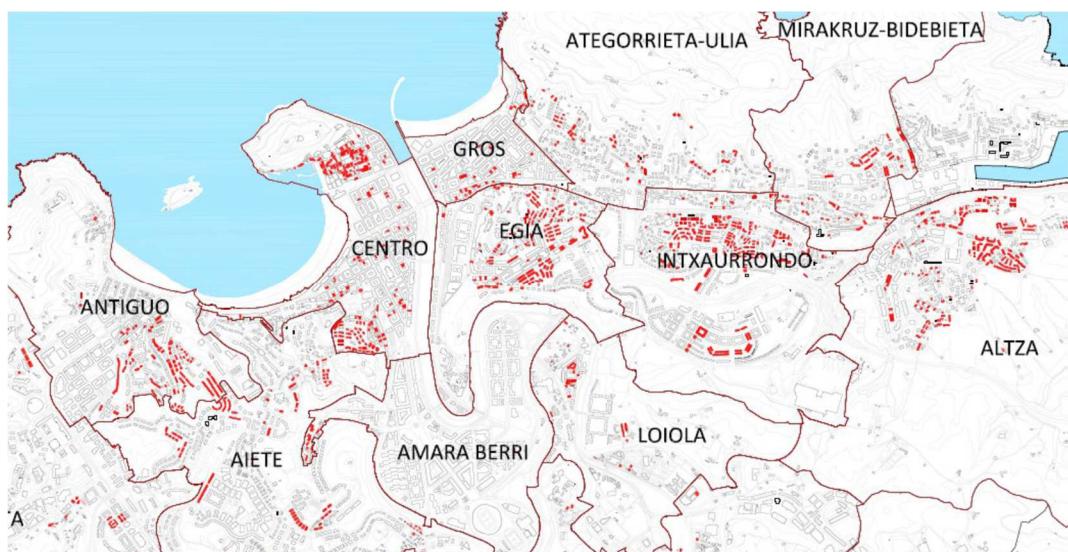
Dada la envergadura de esta problemática en Donostia-San Sebastián, afrontar la accesibilidad universal de la totalidad del parque sería, por un lado inviable y, por otro,

ocasionaría una repercusión económica en sus habitantes que difícilmente podrían afrontar<sup>10</sup>.

Es por este motivo que el Plan debe plantear unos objetivos realistas, orientando los recursos disponibles a aquellas actuaciones que combinen criterios de altura del edificio, la edad de las personas residentes y el número de viviendas que van a salir beneficiadas con la intervención.

Asimismo, a la hora de establecer los objetivos se tendrá en cuenta la tipología edificatoria y siempre, teniendo en cuenta que sea posible técnica y arquitectónicamente, diferenciando entre ascensores a colorar en el interior de los edificios y aquellos que deben colocarse en el exterior.

Finalmente, hay que tener en cuenta que para que algunas de las intervenciones puedan efectivamente realizarse será necesario un importante apoyo mediante un programa de ayudas destinado a las personas con menores recursos.



Por lo tanto, se establecerá una priorización de actuaciones buscando dar respuesta en primer lugar a las necesidades más urgentes. En este sentido, se considera que las personas mayores, muchas de ellas prisioneras en sus propias viviendas, deben ser, junto con las personas con discapacidad, los colectivos prioritarios de atención en materia de accesibilidad. El exhaustivo trabajo realizado va a permitir identificar las situaciones a las que el Plan debe dar respuesta, estableciendo un calendario de actuaciones por fases.

En el marco del Plan Municipal de Vivienda se pretende estudiar las mejores alternativas para la instalación de ascensores de modo que permita establecer estrategias encaminadas a abordar actuaciones aplicables a un gran número de edificios de características similares.

Estas actuaciones servirán de referencia a los diversos agentes implicados en la rehabilitación y la mejora de la accesibilidad (administración, instaladores, técnicos y personas propietarias).

Además, desde un enfoque urbanístico, en aquellos casos en que la intervención implique una afección al espacio público y a la configuración original de la fachada, evitará desarrollos arbitrarios e incoherentes, proponiendo soluciones unitarias para determinados conjuntos edificatorios. (Ver anexo D)

<sup>10</sup> Se acompaña **Anexo C**, en el que se detalla la situación global y por barrios de la accesibilidad en la ciudad de Donostia-San Sebastián, teniendo en cuenta variables como edad o soledad.

Para dar respuesta a estas necesidades es necesario contar con un Programa específico dirigido a aquellas comunidades de propietarios/as en los que residan personas mayores o personas con discapacidad en edificios sin ascensor. Este Programa no se limitará únicamente a la concesión de ayudas sino que supondrá un servicio de apoyo integral en el que se ofrecerá asesoramiento, ayuda en la tramitación de ayudas, etc. a lo largo de todo el proceso.

La Ordenanza Municipal que regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios residenciales y viviendas recoge el interés del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián de concentrar los esfuerzos en rehabilitación a través del fomento de instalación de aparatos elevadores como línea prioritaria y estratégica.

Se realizará una campaña informativa para dar a conocer el programa especialmente entre aquellas comunidades de propietarios/as consideradas de intervención prioritaria. De este modo, se tratará de actuar de manera proactiva para favorecer las intervenciones. Se divulgará el programa entre los/as administradores de fincas como agentes clave para contribuir a una mayor difusión.

Pero los y las donostiarras manifiestan que desean vivir de forma independiente y permanecer en su hogar y entorno habitual el mayor tiempo posible, aún en caso de necesitar ayuda. En ocasiones, las barreras y dificultades que presenta su vivienda, la aparición de situaciones de fragilidad o dependencia, o la necesidad de determinados cuidados pueden hacer que estas personas se vean obligadas a abandonar su hogar.

Sin embargo, la magnitud del cambio demográfico hace imposible la creación de suficiente infraestructura asistencial institucionalizada, y como de momento, las investigaciones demuestran que la relación coste-eficacia es mejor cuando se asiste a la persona mayor en su propia casa, la adecuación de la vivienda y el acceso a los servicios comunitarios y sociales de cuidado y apoyo son esenciales para responder al deseo de las personas mayores de vivir en casa, y envejecer así de forma cómoda y segura en la comunidad y entorno social al que se pertenece.

Tabla 6.1 Línea 3.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de edificios y viviendas

<b>LÍNEA 3.1. FAVORECER LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS Y VIVIENDAS FOCALIZANDO LAS ACTUACIONES EN LOS BARRIOS Y COLECTIVOS MÁS VULNERABLES</b>	
Acción 3.1.1.	Identificación de actuaciones prioritarias y colectivos prioritarios de atención: personas mayores que viven solas, mayoritariamente mujeres.
Acción 3.1.2.	Proponer actuaciones concretas para edificios con tipologías comunes
Acción 3.1.3.	Poner en marcha un programa específico para favorecer la instalación de ascensores
Acción 3.1.4.	Destinar las subvenciones a la rehabilitación prioritariamente a las intervenciones para la mejora de la accesibilidad
Acción 3.1.5.	Realizar una campaña de comunicación e información a la ciudadanía

## 6.2. LÍNEA 3.2.: IMPULSAR LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Uno de los grandes retos a los que se enfrenta la sociedad actual es la lucha contra el cambio climático. Para ello es necesario avanzar en una economía baja en carbono y limitar la emisión de gases de efecto invernadero. La Estrategia Vasca del Cambio Climático (Klima 2050) fija la hoja de ruta que se estructura en 9 metas, 24 líneas de actuación y 70 acciones a desarrollar a 2050. La contribución desde el ámbito de la vivienda pasa por la mejora de la

eficiencia energética, la reducción de los consumos y una apuesta por la utilización de las energías renovables.

El Plan Renove del Gobierno Vasco cuenta con dos programas de ayudas destinados a la mejora de la rehabilitación eficiente de las viviendas y edificios. En concreto existen subvenciones para apoyar las siguientes intervenciones:

- Programa 1: de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de la envolvente térmica de los edificios y viviendas para el ahorro de energía. Concretamente, conforme al artículo 2.2 de la Orden reguladora del programa, teniendo por objeto alcanzar, al menos, los valores límite exigidos en el Documento Básico de Ahorro de Energía DB-HE1, del Código Técnico de la Edificación.
- Programa 4: de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado. El objetivo de este programa es mejorar las condiciones de accesibilidad, seguridad frente a incendios y eficiencia energética en edificios agrupados configurando bloques o manzanas edificadorias que incluyan al menos un lado de la misma y cuyo uso principal sea la vivienda. En el caso de la mejora de la eficiencia energética, las actuaciones apoyadas por el programa se refieren a aquellas mejoras del comportamiento energético del edificio para alcanzar tras la reforma, al menos, una certificación energética C, según el procedimiento definido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, incorporando actuaciones del tipo:
  - ✓ Actuaciones pasivas sobre la envolvente de los edificios reduciendo, en al menos, un 30% la demanda energética anual de calefacción para evitar pérdidas innecesarias de la propia energía suministrada.
  - ✓ Actuaciones activas que Incidan en el rendimiento y la eficacia de los distintos sistemas e instalaciones del edificio incorporando instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovable cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento para que se utilice la energía estrictamente necesaria, consiguiendo el mismo nivel de confort con un menor consumo.

También se encuentran entre las actuaciones apoyadas por el programa la monitorización energética de viviendas. Concretamente, la comprobación y cuantificación de la mejora en la eficiencia energética de edificios rehabilitados, implicando la realización de actuaciones para la medición del confort térmico interior y del consumo energético de calefacción.

Los/as beneficiarios/as de este programa de ayudas son las comunidades de propietarios de edificios agrupados hasta configurar bloques o manzanas cuya fecha de construcción sea anterior a 1980 y ya dispongan de adecuación urbanística y estructural en los términos del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre.

El Plan de vivienda municipal de Donostia-San Sebastián prevé impulsar la realización de actuaciones de rehabilitación con criterios de eficiencia energética en la ciudad, colaborando con el Gobierno Vasco en la difusión de sus programas de ayuda y asesorando y facilitando la tramitación de las ayudas a las personas interesadas.

Tabla 6.2 Línea 3.2. Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas

LÍNEA 3.2.	IMPULSAR LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS
Acción 3.2.1.	Impulsar en la ciudad los programas del Gobierno Vasco dirigidos a la incorporación de actuaciones pasivas y activas para mejorar la eficiencia energética del parque de viviendas
Acción 3.2.2.	Favorecer la monitorización energética de las viviendas rehabilitadas con criterios de eficiencia energética

### 6.3. LÍNEA 3.3.: FAVORECER LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS

La división de una vivienda, además de mejorar la calidad de vida de la o las personas que ocupan esa vivienda, permite obtener una vivienda adicional para dar respuesta a otra necesidad sin tener que consumir nuevo suelo residencial que constituye un bien escaso en nuestra geografía. En este sentido, hay que decir que el Plan apuesta por incentivar el modelo de ciudad compacta, una ocupación racional del suelo y un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado.

Además, es importante destacar el arraigo al barrio de las personas mayores y el apoyo que reciben de su red más cercana que hacen que no deseen salir de sus viviendas para trasladarse a otro inmueble.

El Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián apuesta, por tanto, por la división horizontal de las viviendas más grandes e infrautilizadas con el fin de:

- mejorar la calidad de vida de las personas residentes en estas viviendas
- la permanencia de personas mayores en sus barrios y evitar así el desarraigo
- la obtención de más inmuebles de menor tamaño y por tanto económicamente más accesibles y sin necesidad de consumir nuevos recursos espaciales
- evitar situaciones de pobreza energética
- mejorar la eficiencia energética

Para lograr este gran reto es necesario **modificar la normativa vigente** de manera que permita la división de determinadas viviendas que la aplicación de la normativa actual impide. Diferentes estudios realizados demuestran que las viviendas resultantes de estas divisiones responderían a los criterios de vivienda digna, compacta, funcional y eficiente, tanto en cuanto al aprovechamiento de la superficie como en cuanto a las necesidades energéticas.

En concreto, se estima que para una vivienda de una habitación es suficiente disponer de 40 m<sup>2</sup> útiles y para viviendas de dos habitaciones es suficiente con 45-50 m<sup>2</sup> útiles. (Ver anexo B: Análisis y propuesta para la división horizontal de viviendas en Donostia-San Sebastián).

Por tanto, el Plan propone la redacción de unas Ordenanzas de edificación específicas para su aplicación a edificios existentes en los que únicamente se reformen viviendas con un carácter particular, sin posibilidad de afectar a las condiciones del resto del edificio.

En este proceso no hay que perder de vista el artículo 62 de la Ley 3/2015 de Vivienda en el que se define la vivienda sobreocupada. Este aspecto está pendiente de desarrollo reglamentario y está previsto que el reglamento modifique al alza los ratios recogidos con carácter provisional en la Ley, puesto que la aplicación de estos criterios supondría que muchas de las viviendas actuales, incluidas las de protección pública, podrían incurrir en situaciones de sobreocupación.

Los ratios recogidos por el artículo 62 son los siguientes:

- Una vivienda con una persona: mínimo 25 m<sup>2</sup> útiles
- Una vivienda con dos personas: mínimo 33 m<sup>2</sup> útiles
- Una vivienda con tres o más residentes: mínimo 15 m<sup>2</sup> útiles de superficie por persona.

Se realizará un estudio con el fin de identificar las viviendas que reúnan los requisitos necesarios para proceder a su división horizontal. Se atenderá al tamaño de las viviendas, las posibilidades edificatorias del edificio y sus características arquitectónicas para determinar las posibilidades de segregación (disposición de los huecos en fachada, patios interiores, instalaciones, etc.).

Además de las características de las viviendas se atenderá al grado de ocupación de estas, de cara a seleccionar aquellas viviendas en las que el ratio de superficie por persona es muy elevado, especialmente en aquellas viviendas ocupadas por una sola persona.

Una estimación previa realizada por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián estima en 6.318 viviendas situadas en 2.936 portales diferentes, las viviendas ocupadas por una sola persona mayor de 65 años y susceptible de ser dividida atendiendo a criterios de tamaño. A partir de aquí será necesario analizar las posibilidades técnicas y arquitectónicas.

La modificación de la normativa vigente facilitará la división de un mayor número de viviendas de las que actualmente podrían hacerlo. Pero, además de permitir esta división, el Plan Municipal de Vivienda prevé ejercer una labor proactiva tratando de impulsar la división del mayor número de viviendas posible.

Para ello, una vez modificada la normativa y realizado el estudio para identificar las viviendas susceptibles de ser divididas, se realizará una campaña informativa especialmente dirigida a las personas propietarias de estas viviendas, ofreciéndoles orientación, asesoramiento, apoyo y asistencia en el proceso en caso de optar finalmente por la división. Esta labor se realizará en colaboración con otros agentes (administradores de fincas, arquitectos, empresas de construcción, técnicos, etc.).

La mayoría de las obras encaminadas a dividir las viviendas imposibilitan que sus ocupantes puedan residir en estas viviendas durante un período de tiempo, lo que puede hacer que muchas de estas obras no lleguen a ejecutarse. Facilitar que estas personas puedan ocupar otra vivienda contribuiría a impulsar este tipo de actuaciones.

Por este motivo, se plantea la firma de convenios de realojo temporal por parte de Etxegintza con el fin de favorecer este tipo de actuaciones de regeneración y rehabilitación, tanto en los casos de división de viviendas como en otras actuaciones dirigidas a mejorar la accesibilidad de las viviendas.

Tabla 6.3 Línea 3.3. Favorecer la división de viviendas

<b>LÍNEA 3.3. FAVORECER LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS</b>	
Acción 3.3.1.	Modificar la normativa actual para favorecer la división
Acción 3.3.2.	Analizar alternativas de construcción con una mayor flexibilidad técnica
Acción 3.3.3.	Identificación de las viviendas susceptibles de ser divididas
Acción 3.3.4.	Facilitar los realojos temporales para actuaciones de rehabilitación

## 6.4. LÍNEA 3.4.: ESTABLECER MEDIDAS DE CONTROL PARA UNA ADECUADA APLICACIÓN DE LAS AYUDAS

El Plan de vivienda municipal de Donostia-San Sebastián contribuirá a lograr el cumplimiento de la función social de la vivienda. Así, la Ley 3/2015 de Vivienda entiende que hay un incumplimiento de la función social de la vivienda si existe incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación por parte del propietario/a, o de la persona arrendataria o usuaria.

Por lo tanto, en lo que se refiere al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, se adoptarán las medidas que resulten legalmente procedentes para garantizar el cumplimiento de la mencionada función social.

Asimismo, en aquellos casos que se hayan concedido ayudas para la realización de intervenciones en la vivienda o edificio, ya sean dirigidas a la mejora de la accesibilidad (instalación de ascensores) u otro tipo de intervenciones, se realizará un seguimiento y control para garantizar que estas ayudas se dirigen a dar respuesta a las necesidades objeto de atención y con el fin de evitar especulaciones, estas viviendas sufrirán una afección temporal.

Tabla 6.4 Línea 3.4. Establecer medidas de control para una adecuada aplicación de las ayudas

<b>LÍNEA 3.4. ESTABLECER MEDIDAS DE CONTROL PARA UNA ADECUADA APLICACIÓN DE LAS AYUDAS</b>	
Acción 3.4.1.	Seguimiento y control del destino final de las ayudas
Acción 3.4.2.	Afección temporal de las viviendas que hayan recibido una subvención para la rehabilitación

## 7. EJE 4: ATENDER A LAS NECESIDADES CAMBIANTES DE LAS PERSONAS Y FAVORECER LOS ITINERARIOS VITALES

El Plan municipal de vivienda pone el foco en el ciclo vital de las personas y sus necesidades cambiantes, tratando de ofrecer alternativas residenciales para hacer frente a las diversas situaciones sobrevenidas a las que se enfrentan las personas a lo largo de su ciclo vital (incremento o disminución del tamaño familiar, envejecimiento, enfermedad o accidente que implican dificultades de movilidad, etc.)

La vivienda es un bien estático, pero su funcionalidad es dinámica: una vivienda resulta adecuada en función de las especiales características de la persona; así, una vivienda sin ascensor no es accesible para algunas personas mayores o con discapacidad, pero puede resultar perfectamente útil para la población joven. De la misma manera, una vivienda grande puede resultar excesiva para una persona mayor que vive sola, mientras que hay unidades convivenciales de más miembros residiendo en viviendas de reducido tamaño que resultarían perfectas para un hogar unipersonal.

Por otro lado, una de las mayores problemáticas que se detecta en relación a las personas mayores y la vivienda es la soledad. Las comunidades de vecinos/as actuales se han convertido en lugares con espacios individuales y aislados, donde las relaciones sociales entre diferentes vecinos/as escasean y muchas personas mayores se sienten solas y aisladas. Algunas de estas personas han comenzado a asociarse con el objetivo de buscar fórmulas alternativas en las que poder compartir espacios y vivencias con otras personas pero manteniendo su autonomía e independencia.

En cuanto a la población joven, las rentas de alquiler resultan en ocasiones difíciles de afrontar dados los reducidos ingresos que obtienen en sus primeros trabajos, lo que dificulta enormemente su capacidad de emancipación. La posibilidad de compartir viviendas contribuiría a facilitar esta emancipación.

En definitiva, se tratará de diversificar la oferta para dar respuesta a las necesidades de una demanda cada vez más amplia y dispar.

### EJE 4 ATENDER A LAS NECESIDADES CAMBIANTES DE LAS PERSONAS Y FAVORECER LOS ITINERARIOS VITALES

LÍNEA 4.1.  
FACILITAR LOS  
INTERCAMBIOS DE  
VIVIENDAS

LÍNEA 4.2.  
APOYAR INICIATIVAS  
DE VIVIENDAS  
COLABORATIVAS  
(COHOUSING)

LÍNEA 4.3.  
IMPULSAR UN  
PROGRAMA DE  
VIVIENDAS  
COMPARTIDAS PARA  
JÓVENES

## 7.1. LÍNEA 4.1: FACILITAR LOS INTERCAMBIOS DE VIVIENDAS

En efecto, en Donostia-San Sebastián existen personas que residen solas en viviendas con mala accesibilidad y/o demasiado grandes, pero que en muchos casos no quieren deshacerse de su vivienda puesto que constituye el ahorro de toda una vida, en ella han crecido sus hijos/as, y ha sido el centro de sus vivencias. Resulta totalmente legítimo que su aspiración sea conservar su vivienda, y que ésta pase a sus hijos/as cuando ellas ya no estén.

Sin embargo, en algunos casos, estas personas mayores podrían estar dispuestas a, con todas las garantías municipales, ceder su vivienda para el arrendamiento y, a cambio, acceder en alquiler a una vivienda del parque protegido, en un alojamiento más pequeño, accesible y adecuado funcionalmente, en el que podrían residir con unas mejores condiciones de confort y alcanzarían, por tanto, una mayor calidad de vida. La vivienda cedida podría ser ocupada en régimen de arrendamiento protegido por otro tipo de unidad convivencial que se adapte mejor a las condiciones de la vivienda.

El Plan Director de Vivienda del País Vasco 2018-2020 contempla una línea de actuación destinada a favorecer los itinerarios vitales de las personas a lo largo de la vida, tratando de favorecer los intercambios de viviendas

El Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián asume como reto el fomento de los itinerarios de vivienda, mediante fórmulas que permitan el acceso al parque protegido a aquellas personas que residen en viviendas que ya no son adecuadas para sus necesidades, especialmente por motivos de edad o composición familiar.

Se plantea la activación de itinerarios de vivienda para aquellas personas mayores, que viven solas, en edificios sin accesibilidad y/o en pisos demasiado grandes para su necesidad, permitiendo su acceso al parque protegido, a condición de que cedan su vivienda para ser alquilada a rentas protegidas, con las debidas garantías.

El Plan tratará de facilitar el intercambio de viviendas entre el mercado libre y el protegido. Es decir, se habilitará un sistema que permita ceder una vivienda para su inclusión en el parque de alquiler protegido a cambio de una vivienda protegida que cumpla con las condiciones requeridas por la familia necesitada que cede su vivienda.

Se analizarán y establecerán las situaciones de excepcionalidad al requisito de carencia de vivienda en propiedad para acceder a una vivienda protegida, sobre todo en relación con el compromiso de tratar de dar respuesta a los itinerarios vitales, y de adecuar la vivienda a las necesidades personales (personas mayores que ceden su vivienda a cambio de una vivienda protegida, y otras situaciones o por problemas de accesibilidad).

En este sentido, el Plan Director de Vivienda del País Vasco 2018-2020 contempla una línea de actuación dirigida a la redefinición de la necesidad de vivienda. Esta línea incluye una acción según la cual se revisará la condición de carencia de vivienda en propiedad en determinados supuestos.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián tratará de fomentar la coordinación entre el área de acción social y los gestores públicos de vivienda para valorar y plantear soluciones habitacionales a las diferentes necesidades detectadas y así evitar que haya personas en situación de exclusión residencial o de pérdida de vivienda (desahucios por impagos).

En este sentido, la reciente firma de un convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno Vasco y la Asociación de Municipios-EUDEL sobre cómo actuar conjuntamente cuando se detecten situaciones de vulnerabilidad social en casos de desahucios judiciales, va a permitir intervenir preventivamente antes de que se produzca el

lanzamiento de la vivienda de la persona o familia afectadas, y adoptar entre todas las partes implicadas medidas de carácter social para impedir que se queden en la calle o desamparadas.

Una de las novedades más destacadas del convenio es la que resuelve la principal carencia apreciada en el actual: la inexistencia de un canal eficaz y operativo de comunicación entre todos los agentes implicados. Para solucionar esta carencia se prevé crear un registro informático que facilitará la comunicación entre instituciones y el estudio estadístico de las actuaciones realizadas, al objeto de que la gestión de los expedientes sea ágil y puedan planificarse las actuaciones sociales previstas en caso de necesidad.

Tabla 7.1 Línea 4.1. Facilitar los intercambios de viviendas

<b>LÍNEA 3.3. FACILITAR LOS INTERCAMBIOS DE VIVIENDAS</b>	
Acción 4.1.1.	Programa de cesión de la vivienda propia de personas mayores y acceso al parque protegido en alquiler
Acción 4.1.2.	Revisar los requisitos para el acceso a las viviendas protegidas
Acción 4.1.3.	Coordinación entre los servicios sociales y los gestores públicos de vivienda

## 7.2. LÍNEA 4.2: APOYAR INICIATIVAS DE VIVIENDAS COLABORATIVAS (COHOUSING)

Como se viene recogiendo en el plan, la vivienda es uno de los activos más importantes para avanzar en nuestras vidas, ya que nos ayuda a fijar nuestra principal red afectiva, es una de las claves para alcanzar una estabilidad personal y se trata de un recurso para proyectar nuestro futuro.

En este sentido, el cohousing o viviendas colaborativas es un modelo de vivienda que ofrece una alternativa al modelo de vivienda actual en lo que se refiere al acceso a la vivienda, el modelo de convivencia y la flexibilidad en el ciclo vital de las personas. Se trata de una fórmula basada en el uso de la vivienda frente a la propiedad de la misma, que busca un proyecto de vida en comunidad que está basada en un proyecto de vida compartido, inclusivo e intergeneracional, en el que las relaciones vecinales y la comunidad buscan ofrecer una salida a problemáticas del modelo de vida actual como el aislamiento (especialmente en la vejez o situaciones de vulnerabilidad), la crisis de cuidados, dificultades para conciliar la vida familiar y laboral, dificultades económicas, diferentes necesidades de espacios en cada situación concreta, diversidad de modelos de familia/unidades convivenciales, etc.

Son alternativas complementarias a la vivienda en propiedad privada o viviendas públicas actuales, que no buscan sustituirlas, sino situarse como una alternativa más que contribuya a generar valor público y social en cuanto que ponen el foco en las necesidades de las personas y en la construcción de comunidad. El deber de responder al derecho a una vivienda y el acceso a las mismas de personas en situaciones de vulnerabilidad es y debe ser de la administración pública, mediante la promoción de vivienda pública protegida. La alternativa de las iniciativas de vivienda colaborativa presenta un proyecto de vida en común que ofrece una opción habitacional duradera, estable, funcional, asequible y flexible.

Se tratan de modelos de convivencia que flexibilizan la separación público-común-privado, fomentando una organización colectiva de la vida. Las experiencias que siguen estos modelos sacan de las casas algunas de las actividades comúnmente asignadas al espacio privado promoviendo el uso colectivo de los recursos, sin renunciar a la intimidad personal. Por ello, una de las características principales de estos modelos es la participación de las

personas usuarias en la implantación del modelo de convivencia, el diseño del edificio o la gestión y uso colectivo del mismo. Es de este modo que se fomentan las relaciones, los encuentros y los cuidados entre sus habitantes.

Por tanto, esta fórmula en la que se combinan los espacios privados con otros comunes, basado en un modelo de autogestión se considera una alternativa muy válida para diferentes etapas del itinerario vital de las personas, principalmente en los procesos de emancipación de las personas jóvenes y de cara a facilitar entornos más amigables en el envejecimiento o en situaciones de vulnerabilidad de las personas.

Además de las iniciativas que puedan surgir en otros regímenes, a las que el Ayuntamiento ayudará orientando y facilitando su promoción, y sin perjuicio de explorar otras vías que puedan definirse participadamente para la implementación de alternativas habitacionales similares, se explorará el régimen de cesión de uso de suelo público. Este régimen permite por un lado que la administración pública no pierda la propiedad y que el espacio objeto de la cesión siga siendo patrimonio público. A su vez, el derecho de uso, y no de propiedad o alquiler, ofrece una alternativa asequible y estable en el tiempo para las personas habitantes, mientras que a la administración le supone una alternativa más económica que la promoción de vivienda pública, al hacerse cargo de la construcción o adecuación de la vivienda la cooperativa cesionaria. De igual modo, la responsabilidad de conservación y mantenimiento del conjunto del edificio recae sobre la parte cesionaria durante el plazo de cesión del derecho de superficie.

Al realizar estas cesiones, el régimen de las viviendas a realizar se puede asimilar al del alquiler protegido. Por ello, para la administración pública, la fórmula de cesión de uso es una forma de impulsar vivienda protegida en régimen parecido al de alquiler, pero facilitando la gestión y la financiación de estas operaciones que recaen sobre la cooperativa cesionaria.

En estos casos, se podrá revisar el requisito de carencia de vivienda en propiedad para acceder a estas fórmulas. Se podría pensar en incluir excepciones a la carencia de vivienda en propiedad en casos en los que su venta se utilice para la promoción de las viviendas colaborativas o la vivienda sea cedida al parque de vivienda protegida.

Por tanto, el modelo de cesión de uso se enfoca en el uso de la vivienda y no en la propiedad. Este modelo se basa en la constitución de un derecho de superficie, por medio de concursos públicos, o incluso mediante convenios en el caso de proyectos pilotos, siendo preferible la opción de los concursos para garantizar la libre concurrencia e igualdad de oportunidades.

Para la elección de los adjudicatarios de los espacios públicos objeto de cesión mediante concurso, se primarán la rentabilidad social de los bienes, la generación de comunidad, la ausencia de lucro y mantenimiento de la propiedad colectiva, y que las viviendas ofrezcan una alternativa de vivienda asequible, accesible e inclusiva, frente a la rentabilidad económica de la operación patrimonial. Además, se tendrán en cuenta aspectos arquitectónicos, medioambientales, de movilidad o de relación con el barrio o entorno.

Estas alternativas ofrecen un modelo basado en la vida en común, en la convivencia y en los cuidados mutuos, que garanticen desarrollar un proyecto con las características comunitarias anteriormente mencionadas, por lo que se priorizarán concursos dirigidos a cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro basadas en la propiedad colectiva y en el que las futuras personas habitantes sean socias de la misma. Se pondrá en valor el recorrido y trabajo desarrollado por la cooperativa en aspectos de convivencia y proyecto comunitario, evitando que la cesión recaiga sobre gestoras profesionales, empresas de construcción o cooperativas constituidas para la promoción de la vivienda que no puedan garantizar un proyecto de vida en común. Por ello, será importante también facilitar el marco normativo

urbanístico de los solares o edificios, junto con toda la información necesaria, al tratarse de posibles adjudicatarios no profesionalizados en la promoción o adquisición de viviendas.

Respecto a los solares o edificios que puedan ser cedidos, se buscará que cumplan una serie de requisitos que se ajusten a las características de este modelo. Un requisito básico está relacionado con el tamaño de los solares o edificios, que no sean de una escala muy grande para permitir que exista un grupo cohesionado que genere comunidad y pueda a su vez apoderarse y liderar el proyecto en colectivo. La experiencia acumulada en el desarrollo de este modelo en distintos países recomienda preferentemente un número máximo de alrededor de 35 viviendas por promoción, y un número mínimo que permita la asequibilidad económica.

El cohousing o viviendas colaborativas es un modelo de vivienda ampliamente extendido en los países del norte de Europa y otros países de Sudamérica, con modelos muy extendidos en países como Dinamarca (modelo Andel) y Uruguay (FUCVAM). Aunque aún bastante desconocidos, cada vez son más comunes en nuestro ámbito geográfico, entre los que destacan el proyecto La Borda en Barcelona o Entrepatrios en Madrid. En el entorno más cercano, empiezan a proliferar varios grupos y colectivos que están trabajando sobre estos modelos, entre otros: Egunsentia-Aurora y Ametsekoop en Bizkaia; Bizikoopon en Gasteiz; Etxekide, Etxekide y Karakola Etxea en Nafarroa; y en Donostia, Elkarbidean o Abaraska.

En este contexto, varias administraciones están llevando a cabo acciones para ofrecer un contexto en el que estas alternativas de vivienda sean posibles. Es reseñable el caso del Ayuntamiento de Barcelona, que tras una primera experiencia piloto ya ejecutada, en 2016 convocó un concurso público para la cesión de 7 solares de propiedad pública en los que llevar a cabo proyectos de viviendas colaborativas. Tras el ejemplo de Barcelona, varias administraciones están dirigiendo el rumbo de sus políticas de vivienda en favor de estos modelos, como el Ayuntamiento de Zaragoza o los gobiernos autonómicos de Baleares y Valencia. También son destacables los estudios de viabilidad llevados a cabo en municipios catalanes como Sabadell, Montornès, Mataró y Caldes con apoyo de la Diputació, o el caso de Mieres en Asturias. Entre otras medidas, se han realizado modificaciones de normativas que dificultaban la promoción de estas iniciativas de carácter social.

Para poder llevar a cabo estos modelos de vivienda alternativos, cada contexto debe adaptarse y ofrecer un marco adecuado a su realidad y características. En este sentido, en Donostia se buscará realizar un recorrido en cooperación entre agentes sociales, privados y públicos para aprender en conjunto, explorar posibilidades y profundizar en modelos de vivienda alternativos. Se trata de desarrollar un proyecto propio impulsado en colaboración con los agentes del entorno.

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 del Gobierno Vasco, en su 5º eje estratégico, recoge la necesidad de promover la creación de cooperativas en cesión de uso y el apoyo a iniciativas de viviendas colaborativas, siendo fórmulas que la legislación actual posibilita. La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, en su capítulo IV, define las condiciones del derecho de superficie, su extinción (no puede exceder de 75 años) y su aplicación sobre la dotación residencial protegida (arts. 128, 129 y 130). Así mismo, la Ley 3/2015 de Vivienda del Gobierno Vasco, en su disposición adicional tercera, establece que las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad, podrán realizar la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas para la satisfacción de las necesidades de sus personas asociadas en régimen de cesión de uso.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián prevé promover estas iniciativas en el municipio y, como paso previo, ofrecer un marco que permita el desarrollo de estas modalidades residenciales alternativas, trabajando en la elaboración de un contexto propio en la búsqueda y aplicación de soluciones adecuadas a su contexto.

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián apoyará a los grupos ya constituidos que soliciten poner en marcha una experiencia de este tipo y colaborará con ellos en el desarrollo de fórmulas propias.

**Tabla 7.2 Línea 4.2. Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas**

<b>LÍNEA 4.2. APOYAR INICIATIVAS DE VIVIENDAS COLABORATIVAS (COHOUSING)</b>	
Acción 4.2.1.	Crear espacios de reflexión, debate y contraste de otras experiencias con agentes sociales, privados y públicos.
Acción 4.2.2.	Definir de manera participativa un marco adaptado al contexto de Donostia en el que poder desarrollar iniciativas de viviendas colaborativas
Acción 4.2.3.	Comunicar, informar y ofrecer asesoramiento sobre el cohousing como fórmula innovadora de un proyecto de vida colaborativo
Acción 4.2.4:	Apoyar iniciativas de experiencias colaborativas de vivienda orientando y facilitando su desarrollo
Acción 4.2.5:	Detectar espacios concretos (solares o edificios) en un contexto urbano y promover su cesión de uso mediante concurso público

### **7.3. LÍNEA 3.3: IMPULSAR UN PROGRAMA DE VIVIENDAS COMPARTIDAS PARA JÓVENES**

Compartir vivienda es una opción muy habitual en países de nuestro entorno, especialmente entre unidades monoparentales y personas jóvenes. Etxegintza podrá disponer de viviendas, propias o de personas mayores, cedidas en virtud de los itinerarios, que por lo general tienen tamaño suficiente para albergar a varias personas. Estas viviendas se ofrecerán en régimen de vivienda compartida a personas jóvenes. Se podrán constituir grupos de solicitantes, o estar abiertos a compartir con otras personas. De este modo, se optimizará el uso de las viviendas, abaratando los costos y evitando la infrautilización.

**Tabla 7.3 Línea 4.3. Impulsar un programa de viviendas compartidas para jóvenes**

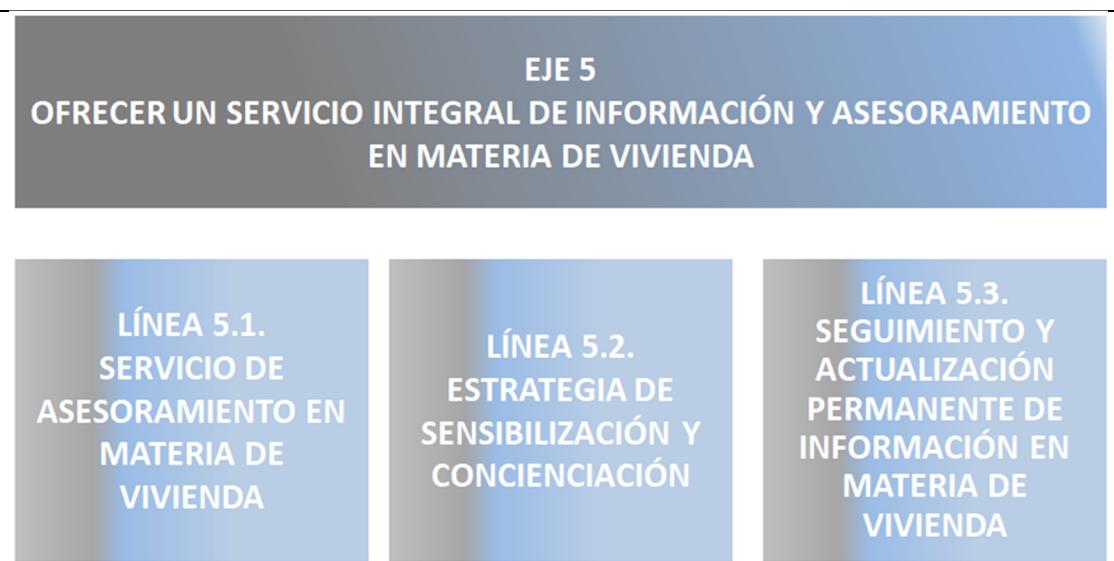
<b>LÍNEA 4.2. IMPULSAR UN PROGRAMA DE VIVIENDAS COMPARTIDAS PARA JÓVENES</b>	
Acción 4.3.1	Diseñar un programa para compartir viviendas
Acción 4.3.2	Informar y comunicar sobre la posibilidad de compartir viviendas

## 8. EJE 5: OFRECER UN SERVICIO INTEGRAL DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

En el marco del Plan municipal de vivienda de Donostia-San Sebastián se ofrecerá un servicio integral de información y asesoramiento en materia de vivienda. En el proceso participativo ha aflorado la necesidad de acercar la información en materia de vivienda a la ciudadanía y a los diferentes agentes sociales y económicos, utilizando los mejores canales en cada caso.

Además de ofrecer información, se constata la necesidad de ofrecer un asesoramiento para ayudar a las comunidades de propietarios/as en los diferentes trámites que tienen que abordar en materia de mantenimiento y rehabilitación de sus edificios y viviendas: realización de ITEs, solicitud de ayudas, gestión y ejecución de obras de rehabilitación, etc. Por otro lado, se ha detectado la necesidad de concienciar a la ciudadanía sobre las implicaciones que conlleva la tenencia y uso de una vivienda en materia de conservación, uso energético y producción de emisiones y residuos, normativa de accesibilidad y necesidades de los colectivos más vulnerables, etc.

Por último, se tratará de acercar a las y los donostiarras los diferentes programas desarrollados por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en el ámbito de la vivienda: la movilización de vivienda vacía, los programas de pisos compartidos, los Alojamientos Dotacionales, etc.



### 8.1. LÍNEA 5.1: SERVICIO DE ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

Donostia-San Sebastián cuenta con un parque de viviendas antiguo y las obligaciones derivadas del cumplimiento de la normativa, en ocasiones desbordan a las comunidades de propietarios/as. Según el Decreto 80/2014 todos los edificios de más de 50 años deben pasar la ITE y, además, aquellos que deseen acogerse a ayudas públicas también deberán realizar la ITE independientemente de la edad del edificio.

Los resultados de las ITEs realizadas ponen de manifiesto por un lado las necesidades de actuación inmediata o muy urgente, pero también los problemas de accesibilidad y eficiencia energética. Ante este escenario, el Plan de vivienda municipal ha identificado la necesidad de ofrecer un apoyo integral en materia de rehabilitación que facilite a las comunidades de propietarios/as la coordinación en los trámites, la gestión de ayudas, etc.

Se ofrecerá un servicio en el que la población recibirá asesoramiento por parte de expertos/as o un servicio de mediación en las comunidades de vecinos/as entre otros apoyos.

Por otro lado, con el objetivo de movilizar un mayor número de viviendas hacia el mercado de alquiler, se prevé asesorar a propietarios/as de viviendas vacías sobre posibles opciones para incorporar sus viviendas a los diferentes programas existentes: garantías existentes, etc. Asimismo, se asesorará a los posibles inquilinos/as de estas viviendas.

En relación al programa de división de viviendas, el Ayuntamiento realizará una labor proactiva ofreciendo a las personas propietarias de las viviendas susceptibles de ser divididas orientación, asesoramiento, apoyo y asistencia en el proceso en caso de optar finalmente por la división.

Finalmente, se contará con un servicio de información y acompañamiento en los casos de desahucio por impago de rentas o de hipotecas.

**Tabla 8.1 Línea 5.1. Servicio de asesoramiento en materia de vivienda**

<b>LÍNEA 5.1. SERVICIO DE ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA</b>	
Acción 5.1.1.	Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación (coordinación en trámites y gestión de ayudas, realización de ITEs, asesoramiento de expertos/as, mediación en las comunidades de vecinos/as,...)
Acción 5.1.2.	Asesoramiento sobre el programa de la Bolsa de Alquiler (a propietarios/as de viviendas vacías o a posibles inquilinos/as)
Acción 5.1.3.	Asesoramiento a las personas propietarias de viviendas susceptibles de ser divididas
Acción 5.1.4.	Información y acompañamiento en casos de desahucio por impago de rentas o de hipoteca

## **8.2. LÍNEA 5.2: ESTRATEGIA DE SENSIBILIZACIÓN Y CONCIENCIACIÓN**

Un aspecto que tiene una gran relevancia de cara a avanzar en la mejora del estado de los edificios y viviendas de Donostia-San Sebastián es la necesidad de concienciar a la ciudadanía sobre la importancia del mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas. Es necesario que la población avance en el concepto de vivienda, y sea consciente de que el mantenimiento de los elementos comunes es también responsabilidad de cada propietario/a.

Por otro lado, al margen de los programas de ayudas que las administraciones públicas desarrollen para facilitar las intervenciones, no hay que olvidar que finalmente son los/as propietarios/as de las viviendas quienes deben hacer frente no sólo a la financiación de la mayor parte del coste de las obras, sino a los diferentes inconvenientes asociados a la realización de estas intervenciones. En este sentido, se realizarán también campañas con el objeto de informar y sensibilizar sobre las necesidades de los colectivos en situación de especial vulnerabilidad.

Para ello, los administradores de fincas constituyen un valioso agente de cara a difundir, informar y ayudar a las comunidades de propietarios/as en la gestión y ejecución de las

obras de rehabilitación, así como en el acceso y tramitación de las posibles ayudas asociadas a estas actuaciones, y en procesos de mediación en comunidades vecinales.

**Tabla 8.2 Línea 5.2. Estrategia de sensibilización y concienciación**

<b>LÍNEA 5.2. ESTRATEGIA DE SENSIBILIZACIÓN Y CONCIENCIACIÓN</b>	
Acción 5.2.1.	Favorecer la concienciación social sobre los colectivos en situación de especial vulnerabilidad
Acción 5.2.2.	Concienciación sobre el concepto de edificio y la importancia del mantenimiento
Acción 5.2.3.	Concienciación sobre la eficiencia energética y la reducción de consumos (utilización eficaz de la energía)

### **8.3. LÍNEA 5.3: SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN PERMANENTE DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA**

Finalmente, se prevé contar con sistema de seguimiento y actualización permanente en materia de vivienda a través del cual se ofrecerá, en colaboración con el Observatorio Vasco de la Vivienda, información actualizada sobre la vivienda en Donostia-San Sebastián destinada a los diferentes colectivos interesados.

Asimismo, se tratará de profundizar en el análisis de temáticas o ámbitos en los que hasta la fecha no se ha incidido suficientemente como es el caso de la problemática de la vivienda en el ámbito rural o el conocimiento específico de las necesidades de las personas mayores en relación con la vivienda.

**Tabla 8.3 Línea 5.3. Seguimiento y actualización permanente de información en materia de vivienda**

<b>LÍNEA 5.3. SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN PERMANENTE DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA</b>	
Acción 5.3.1.	Ofrecer información actualizada sobre la vivienda e Donostia—San Sebastián(en colaboración con el Observatorio Vasco de la Vivienda)
Acción 5.3.2.	Profundización en el análisis de la problemática de la vivienda en el ámbito rural
Acción 5.3.3.	Profundización en el conocimiento de las necesidades de las personas mayores en relación a la vivienda

## 9. PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y ECONÓMICA

A continuación se realiza una estimación inicial de las posibles actuaciones a desarrollar. Debe remarcarse que los documentos de orden urbanístico son los que deben autorizar y legitimar cualquier actuación edificatoria, y que el presente Plan no es un documento urbanístico.

Tabla 9.1 Número de Viviendas/Actuaciones

PROMOTOR	Proyecto	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total general
<b>VIVIENDAS EN ALQUILER</b>									
<b>Tipología: AD</b>									
<b>AYUNTAMIENTO</b>	AD Amara Zaharra			80					80
	AD Inst Ccion Alza		80						80
	AD Manteo 1	80							80
	AD Manteo 2				80				80
	AD Ondarreta					80			80
	AD Intxaurrondo Mons 87				100				100
<b>Total Ayuntamiento</b>		<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>180</b>	<b>80</b>			<b>500</b>
<b>GOBIERNO VASCO</b>	AD Mirlans	160							160
	AD Ribera		50						50
	<b>Total Gobierno Vasco</b>	<b>160</b>	<b>50</b>						<b>210</b>
<b>TOTAL AD</b>		<b>240</b>	<b>130</b>	<b>80</b>	<b>180</b>	<b>80</b>			<b>710</b>
<b>Tipología: VPO</b>									
<b>AYUNTAMIENTO</b>	VPO Alquiler Illara	60							60
	VPO Alquiler Jolastokieta	37							37
	<b>Total Ayuntamiento</b>	<b>97</b>							<b>97</b>
<b>GOBIERNO VASCO</b>	VPO Alquiler Altza				150				150
	VPO Alquiler Txomin 2-1			90					90
	VPO Alquiler Txomin 2-2				90				90
	<b>Total Gobierno Vasco</b>			<b>90</b>	<b>240</b>				<b>330</b>
<b>TOTAL VPO</b>		<b>97</b>		<b>90</b>	<b>240</b>				<b>427</b>
<b>TOTAL ALQUILER</b>		<b>337</b>	<b>130</b>	<b>170</b>	<b>420</b>	<b>80</b>			<b>1.137</b>
<b>VIVIENDAS EN PROPIEDAD</b>									
<b>Tipología: VPO</b>									
<b>PRIVADA</b>	VPO Esnabide	135							135
	VPO San Luis	60							60
	VPO Txingurri			48					48
	VPO Jolastokieta	73							73
	VPO Añorgako Geltokia		92						92
	VPO Ciudad Jardín		100						100
	VPO Antzita		178						178
	VPO Sarrueta		218						218
	VPO Desarrollos en revisión			400	400	400	400	400	2.000
<b>Total Privada</b>		<b>268</b>	<b>588</b>	<b>448</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>2.904</b>
<b>Total VPO</b>		<b>268</b>	<b>588</b>	<b>448</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>2.904</b>
<b>TOTAL PROPIEDAD</b>		<b>268</b>	<b>588</b>	<b>448</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>2.904</b>
<b>SUBVENCIONES</b>									
<b>Tipología: REHABILITACIÓN</b>									
<b>AYUNTAMIENTO</b>	Subvención ascensores	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000			5.000
	<b>Total Ayuntamiento</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>			<b>5.000</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS/AD</b>		<b>605</b>	<b>718</b>	<b>618</b>	<b>820</b>	<b>480</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>4.041</b>
<b>TOTAL SUBVENCIÓN</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>			<b>5.000</b>
<b>TOTAL GENERAL ACTUACIONES</b>		<b>1.605</b>	<b>1.718</b>	<b>1.618</b>	<b>1.820</b>	<b>1.480</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>9.041</b>

Fuente: Donostiako Etxegintza

## 10. PROCESO PARTICIPATIVO

La elaboración de este documento se ha apoyado en un proceso participativo en el que los diferentes agentes, entidades y personas interesadas han podido realizar sus aportaciones. (Ver Anexo F), la mayoría de las cuales tienen su reflejo en este documento del Plan municipal de vivienda. Por lo tanto se puede decir que el Plan municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián es un documento elaborado por y para los y las donostiarras.

## **ANEXOS**

**ANEXO A. ANÁLISIS DE LA INFRAUTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y SU INCIDENCIA EN LA POBLACION POR BARRIOS**

**ANEXO B. ANÁLISIS Y PROPUESTA PARA LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS EN DONOSTIA**

**ANEXO C. ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD Y SU INCIDENCIA EN LA POBLACIÓN POR BARRIOS**

**ANEXO D. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y PROPUESTAS TIPO DE SOLUCIÓN A LA ACCESIBILIDAD**

**ANEXO E. PROPUESTAS DE NUEVOS DESARROLLOS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**

**ANEXO F. ANÁLISIS SINTÉTICO APORTACIONES AL PROCESO PARTICIPATIVO**

**ANEXO G. DOCUMENTO DE DEVOLUCIÓN AL PROCESO PARTICIPATIVO**

**ANEXO H. ANEXO DISTRITO ESTE**