

DONOSTIAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENAREN AURRERAKINA

AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN



Vivienda

Diagnóstico



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Vivienda

La cuantificación residencial

Diagnóstico técnico

Directrices de ordenación del territorio (DOT)

Las DOT establecen una capacidad residencial en una horquilla entre **5.400** y **10.800 viviendas** para el municipio, para el periodo comprendido entre 2016-2033.

Plan General vigente

El plan general vigente recogía las viviendas propuestas por el planeamiento anterior de 1995 e incorporaba viviendas nuevas, para un total de **16.415 viviendas** propuestas por el plan.

Reparto modal:

- Actuaciones sujetas a la Ley 17/1994: 1.929 viviendas de protección social, 97 viviendas tasadas y 3.029 viviendas libres.
- Actuaciones sujetas a la Ley 2/2006: 5.282 viviendas de protección , 2.254 viviendas tasadas y 3.497 viviendas libres.

Estado de ejecución de la propuesta de vivienda del PGOU 2010

	Viviendas de protección Social		Vivienda tasada		vivienda libre		Viviendas totales previstas	
	Etxeb. Viv.	%	Etxeb. Viv.	%	Etxeb. Viv.	%	Etxeb. Viv.	%
Ordenación prevista	7.203	43,88 %	2.688	16,38 %	6.524	39,74 %	16.415	
Ordenación ejecutada	1.290	31,68%	166	4,08 %	2.616	64,24 %	4.072	24,81 %
Ordenación pendiente	5.913	47,91%	2.522	20,43%	3.908	31,66%	12.343	75,19 %

Vivienda

La cuantificación residencial

Diagnóstico técnico

Cuantificación residencial del nuevo PGOU

La cuantificación residencial se hace en base al periodo de vigencia del plan general, incluyendo el primer y último año. Esto supone el periodo comprendido entre el 2026 y el 2033.

Siguiendo los métodos de **cálculo establecidos por las DOT**, la capacidad residencial del municipio de Donostia / San Sebastián para este periodo es de:

8.409 viviendas

Todo municipio puede, por su parte, planificar una capacidad residencial de **hasta el 10% de su parque total**. A fecha de 2020 y con datos del EUSTAT, hay en Donostia / San Sebastián 93.818 viviendas, por lo que el nuevo plan podría ordenar:

9.382 viviendas

Vivienda

La construcción residencial en Donostia / San Sebastián

Diagnóstico técnico

- Si bien más del **60%** de las viviendas planificadas eran de protección pública, de lo que se ha ejecutado, solo el **37%** tiene algún grado de protección.
- Licencias de obra nueva concedidas en el periodo 2010-2020: **3.477 viviendas**
 - Vivienda libre: 2.182 (63% de todas las licencias)
 - Vivienda de protección social: 1.183 (34% de todas las licencias)
 - Vivienda tasada: 112 (3% de todas las licencias)
- Porcentaje de ejecución respecto a lo planeado por tipo de vivienda:
 - Vivienda libre: Ejecución del 40,10% (de lo previsto para este tipo)
 - Vivienda de protección social: Ejecución del 17,92% (de lo previsto para este tipo)
 - Vivienda tasada: Ejecución al 6,18% (de lo previsto para este tipo)
- Vemos que la **mayor parte** del esfuerzo edificatorio se ha realizado en la construcción de **vivienda libre**.

Indicadores de vivienda y población

- La ciudad presenta una media de crecimiento de **862,15 viviendas/año** (media del periodo 2001-2021)
- La media de crecimiento por año y por 1000 habitantes ha variado su perfil. En el periodo 2001-2008, había una media de 7,97 viviendas/1.000 habitantes. Los últimos datos en 2021 se sitúan en **3,45 viviendas/1.000 habitantes**.
- En cuanto a datos de evolución de la población y vivienda, en el último periodo 2016-2021, los datos se situaban en **0,61 habitantes nuevos/nueva vivienda**. En el periodo anterior (2011-2016) se situaban en **-0,86 habitantes nuevos/nueva vivienda**, por la pérdida de población.

Vivienda

La construcción residencial en Donostia / San Sebastián

Diagnóstico técnico

Divisiones, segregaciones, cambios de uso y levantes

Operaciones que se han realizado (periodo 2010-2020):

El total de operaciones suponen un saldo positivo de **861** viviendas

- Divisiones y segregaciones: 308 viviendas
- Cambios de uso: 330 viviendas
- Sustitución, rehabilitación integral y reforma: 183 viviendas
 - Incremento: 273 viviendas
 - Pérdidas: -90 viviendas
- Otras actuaciones: 40 viviendas
 - Incremento: 46 viviendas
 - Pérdidas: -6 viviendas

Hoteles

- Para la creación de nuevos hoteles, **se han perdido 75 viviendas** en el mismo periodo, casi todas en el Centro.

Vivienda

La vivienda protegida

Diagnóstico técnico

El Objetivo de la Solidaridad Urbana (OSU)

- El OSU es una medida que consiste en establecer como objetivo en materia de vivienda que un porcentaje del total de las viviendas principales en el municipio sea vivienda protegida.
- El cumplimiento del OSU supondría que hasta el **15%** (20% deseable) de las viviendas principales del municipio tendrían algún tipo de protección en los próximos 15 años.
- Donostia / San Sebastián cuenta con **93.946 viviendas** (2020), según este objetivo (15%), y teniendo en cuenta la tasa de ocupación del 83,3% para las viviendas libres, actualmente, **11.737 viviendas deberían ser protegidas**.
- Según las cifras del Plan de Vivienda (datos hasta 2017) y sumando las licencias hasta el 2020, en el municipio hay **3.821 viviendas con protección** permanente, suponiendo un porcentaje de OSU de **4,88%**.
- Según las previsiones del PGOU 2010, construyendo todo lo planificado, habría en Donostia / San Sebastián **otras 10. 249 viviendas protegidas** (VPO y VT), llegando a **14.070 viviendas protegidas en total**. Con estos datos, y en condiciones de cumplimiento del plan, se acercaría al objetivo marcado, con una cifra de **14,76 %**.
- **En el caso** de elevar este objetivo al **20%** como en Francia, manteniendo la ocupación prevista, existiría un **déficit de casi 5.000 viviendas protegidas** en la previsiones.
- Solamente las previsiones del PGOU 2010 para **MA.08 Antondegi** y **AL.20 Aduritz Akular**, suponen el **48,75%** del total de las viviendas protegidas previstas.

Vivienda

El mercado de la vivienda en Donostia / San Sebastián

Diagnóstico técnico

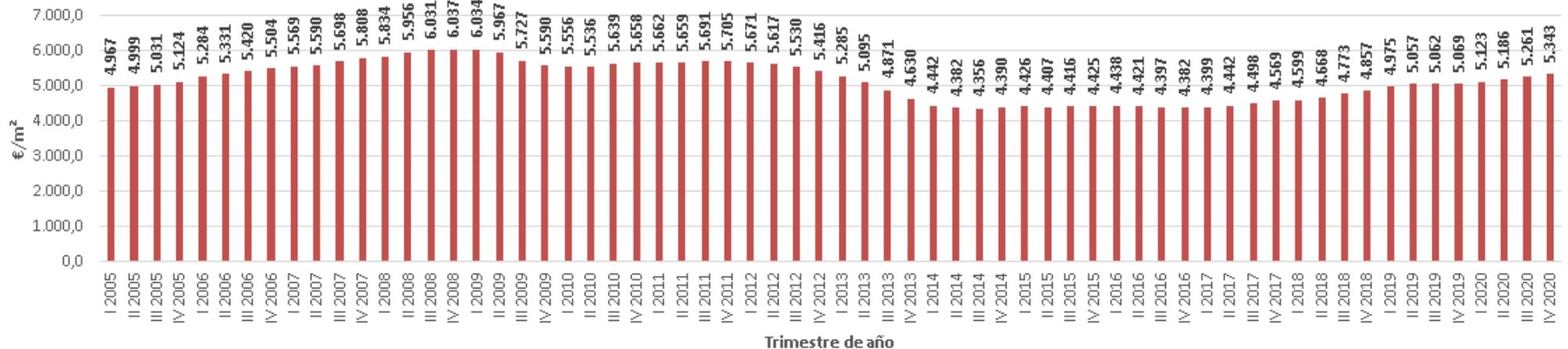
El precio de la vivienda

Evolución del precio de la vivienda

Fuente: Datos de precio compraventa de viviendas. Portales inmobiliarios.

- Compra (Vivienda usada)

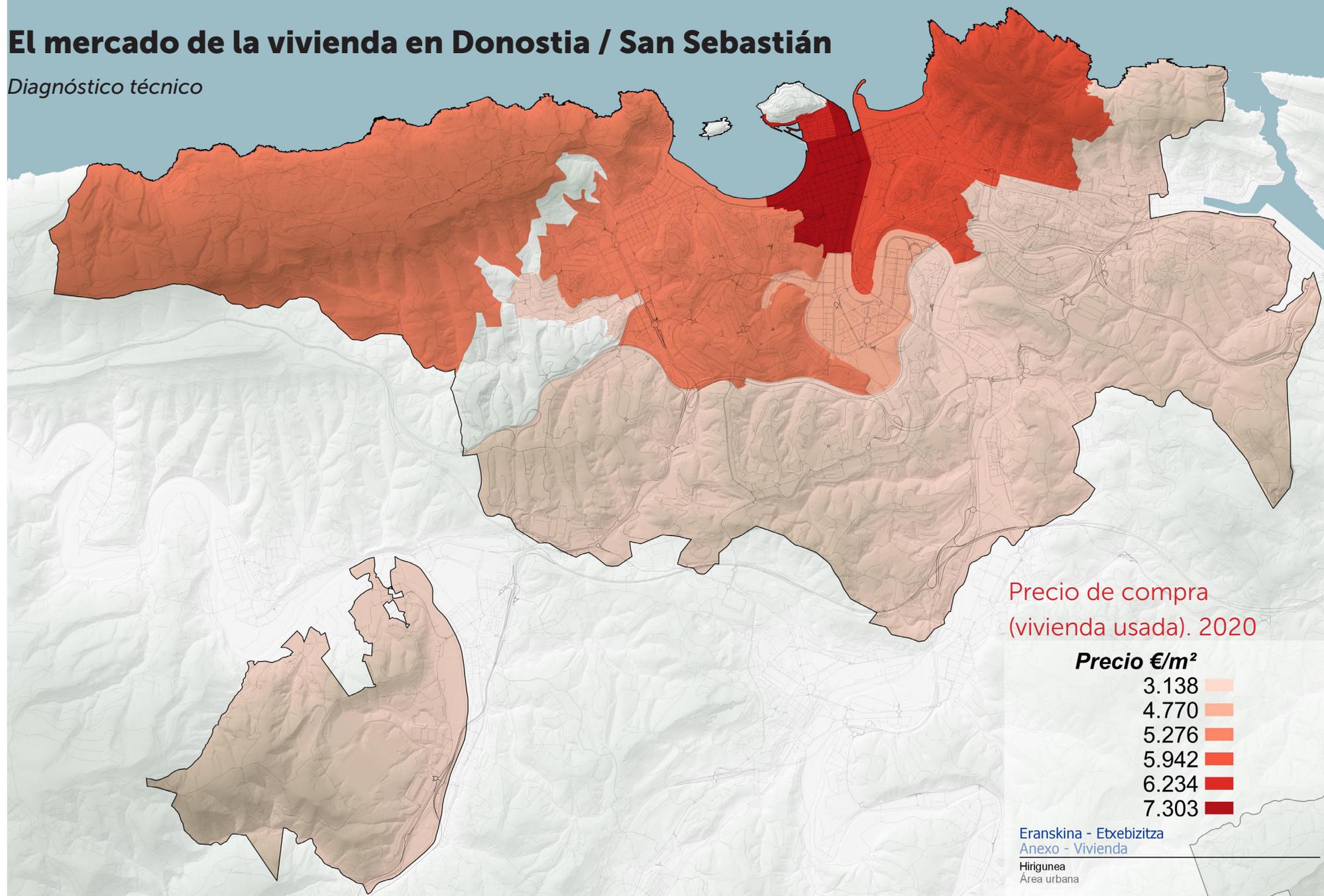
Evolución del precio por m² (€/m²)
de la Vivienda libre usada en Donostia
(Periodo 2005-2020)



Vivienda

El mercado de la vivienda en Donostia / San Sebastián

Diagnóstico técnico



Vivienda

El mercado de la vivienda en Donostia / San Sebastián

Diagnóstico técnico

Compra

- Obra nueva

Media Donostia / San Sebastián

Precio medio vivienda: 467.200€

Precio medio m²: 5.869,6€

- Vivienda usada

Media Donostia / San Sebastián

Precio medio vivienda: 448.000€

Precio medio m²: 5.387,5€

Precio máximo

ZONA 2 (Centro-Amarazarra)

Precio medio vivienda: 595.000€

Precio medio m²: 7.242,7€

Precio mínimo

ZONA 6 (Zonas periféricas)

Precio medio vivienda: 222.500€

Precio medio m²: 3.189,5€

- La media del precio de compra de la vivienda protegida más cara (VPO general Derecho Superficie) en Donostia es de 1.898,89€/m²
- La media del precio de compra (usada) del mercado libre es de 5.387,5€/m²
- Esto supone un 352% de diferencia en el precio de compra entre la vivienda libre y la vivienda protegida.

Vivienda

El mercado de la vivienda en Donostia / San Sebastián

Diagnóstico técnico

Alquiler

Renta mensual: 1.217€
Precio medio: 17.5€/m²

Precios por barrios (2018)

Centro	1.617€
Parte Vieja	1.399€
Intxaurreondo	838€
Altza – Bidebieta	842€

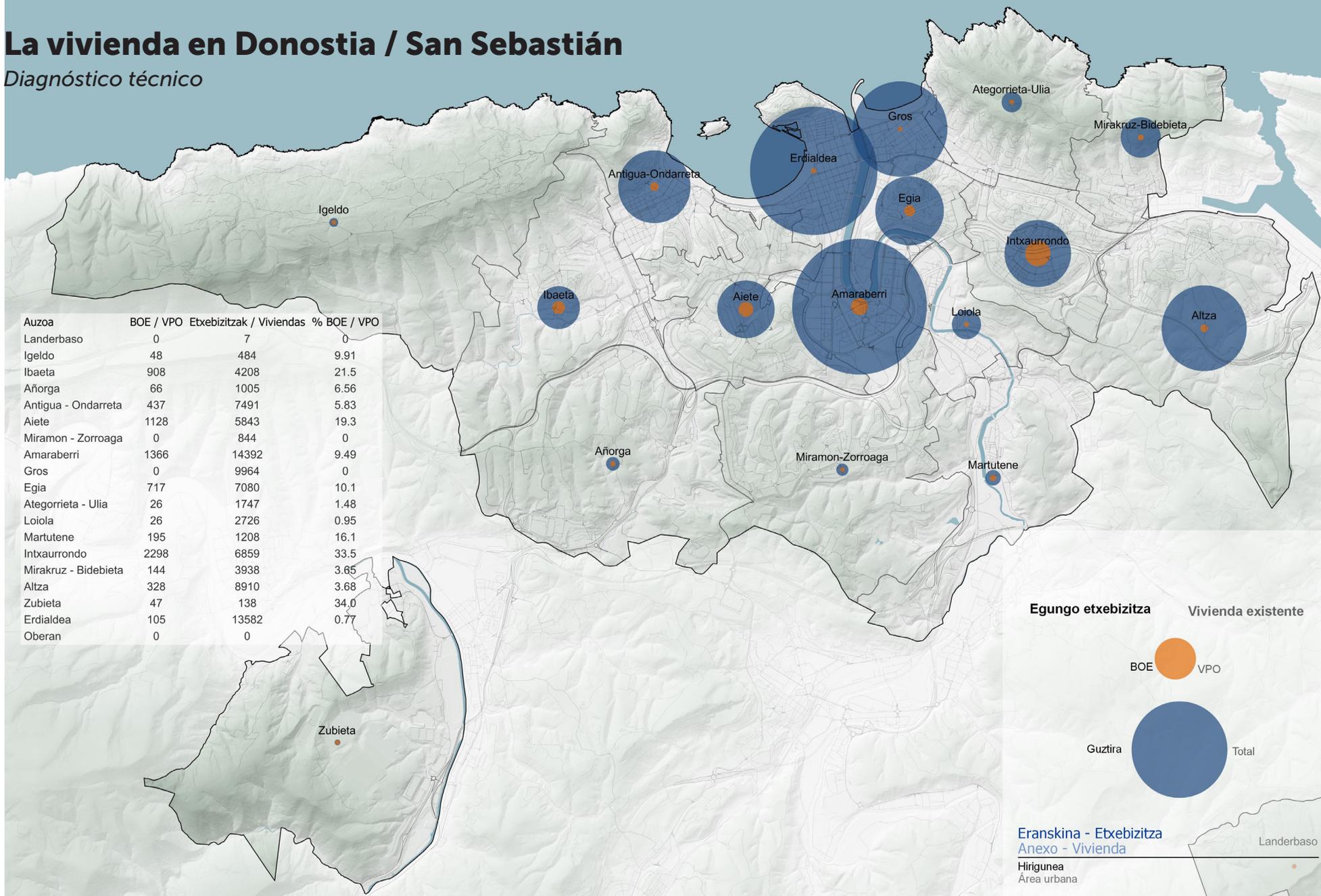
- La media del precio de alquiler protegido (VPO general Derecho Superficie) en Donostia es de 5,84€/m²
- La media del precio de alquiler del mercado libre es de 17,5€/m²
- Esto supone un 300% de diferencia en el precio de alquiler entre la vivienda libre y la vivienda protegida.



Vivienda

La vivienda en Donostia / San Sebastián

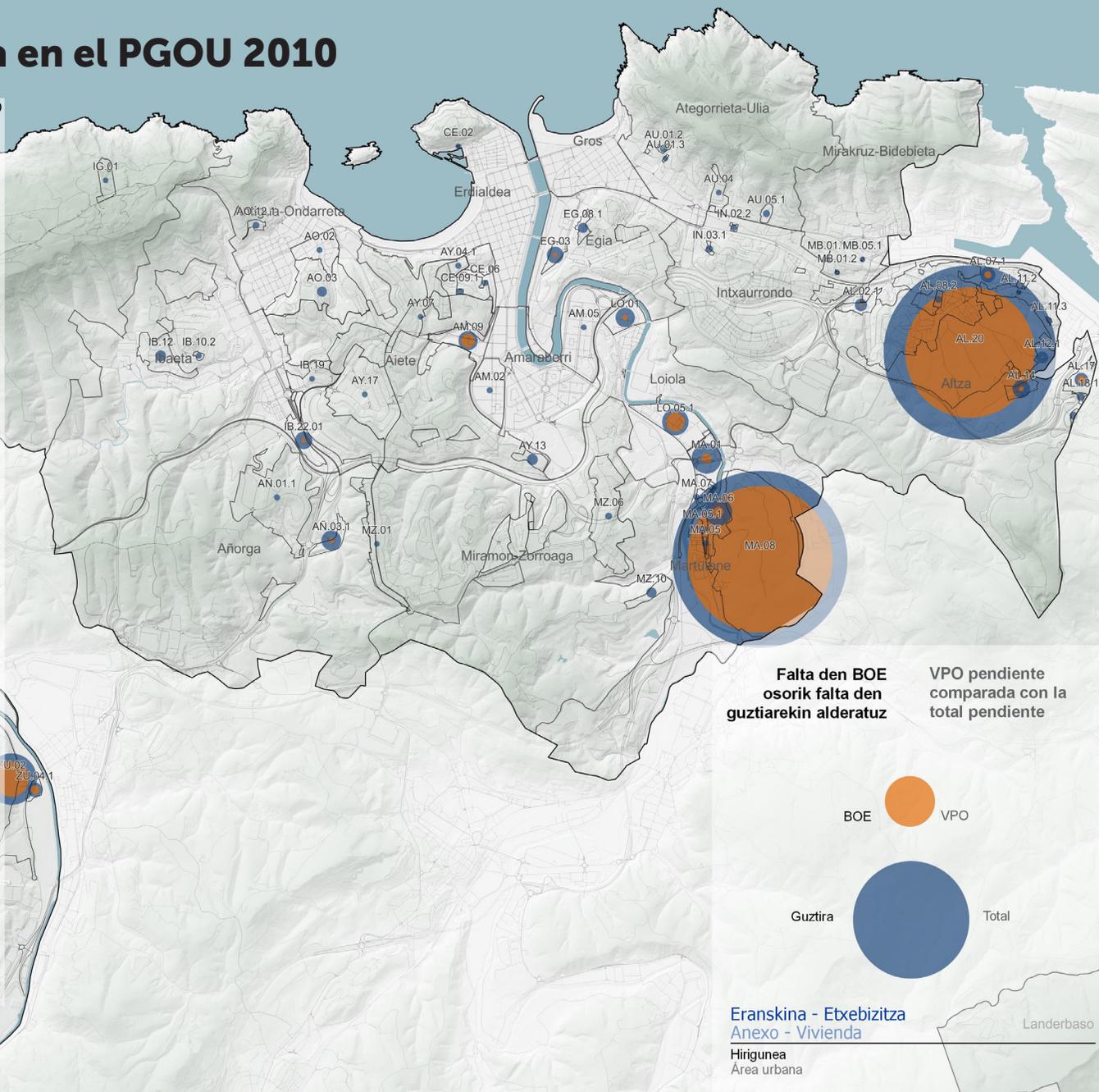
Diagnóstico técnico



Vivienda

Dónde se prevé la vivienda en el PGOU 2010

cod	Izena / Nombre	BOE / VPO	Guztira / Total	% BOE / VPO
MA.08	Antondegi	2643	3088	85.5
AL.20	Auditx Akular	2354	3044	77.3
ZU.02	Aldatxeta	635	829	76.6
MA.01	Antzita	178	444	40.0
MA.06	Sarrueta	180	402	44.7
LO.05.1	Txomin Enea	334	382	87.4
AÑ.03.1	Añogako Geltokia	92	259	35.5
LO.01	Loiolako Lorategi Hiria	100	251	39.8
AM.09	Morlans-Behera	248	248	100
AL.14	Papin	88	222	39.6
IB.22.01	Infernu	86	216	39.8
EG.03	Tabakalera	81.4	202.	40.2
AL.07.1	Oletako ibarra	131	174	75.2
ZU.04.1	Tellerialde	164	164	100
AL.17	Esnabide	148	148	100
AL.02.1	Txingurri	48	124	38.7
AL.12.1	Sasuategi	28	119	23.5
AY.13	Errondo gaina (II)	0	99	0
IB.12	Illarra	0	97	0
MZ.10	Basozabal	0	86	0
AO.03	Apaiztegia	0	84	0
EG.08.1	Onkologikoa	0	84	0
MA.05.1	Trinkete	18	58	31.0
AL.18.1	Alfe	18	46	39.1
AU.01.2	Rodil	8	33	24.2
ZU.09	Lizarraga-Errotabide (S.9)	24	32	75
IN.03.1	Pilarreko Ama klinika	0	29	0
AU.05.1	Mintegiak	0	28	0
MZ.06	Agerre	0	26	0
AO.12.1	Txapaldegi Berri	0	25	0
AL.08.2	Roteta Azpikoa	0	25	0
IN.02.2	Salestarrak	0	16	0
MA.05	Martutene	0	16	0
CE.06	Amara Zaharra	0	16	0
AY.04.1	Marianistak	0	13	0
AM.02	Amarako zabalgunea (II)	0	12	0
CE.09.1	San Roke txaletak	0	12	0
AÑ.01.1	P.P. Atotxa Erreka	0	11	0
MA.07	Portutxo	0	11	0
AO.02	Antigua	0	9	0
IB.10.2	Aita Barandiaran	0	8	0
AL.11.3	Regina Concepción	0	7	0
AY.17	Bera - Bera	0	7	0
CE.02	Portua	0	6	0
AM.05	Loiolako Erriberak	0	5	0
MB.05.1	Etzanizenea	0	4	0
ZU.01	Zubietako Kaskoa	0	4	0
IB.19	Iza	0	4	0
AU.04	Tokieder	0	3	0
MB.01.1	Kaskarrealde	0	3	0



Vivienda

Demandas

Aportaciones desde la participación ciudadana

Tema 0: Estrategia territorial y urbana

- Entre los aspectos con mayor **necesidad de mejora** destaca la vivienda.

Tema 03: Patrimonio y euskera

- Las mesas de barrios, apostaron por aprovechar los edificios patrimoniales como equipamientos, viviendas y/o locales.

Tema 04: Turismo

- En general, el **impacto actual del turismo** se valora de manera negativa (tres de cada cinco participantes) y una de cada cinco lo considera positivo. El impacto negativo se da, sobre todo, en la **vivienda**, la movilidad y el espacio público.
- En las mesas de barrios se observaron grandes diferencias: el Distrito Este no se ve afectado directamente y, en cambio, en el Centro, **los precios de las viviendas** y los hoteles han aumentado mucho, y provoca el **desplazamiento de personas vecinas**.
- En el mapa colaborativo muestra que las zonas donde el turismo genera mayor conflicto con la ciudadanía Donostiarra son principalmente Parte Vieja, Centro y Gros. En Parte Vieja y Centro los temas afectados son, sobre todo, el espacio público y la movilidad, mientras que en **Gros se concentran los problemas de vivienda**. En el resto del municipio, en cuanto a vivienda, destacan **Antiguo y otras zonas como Amara Nuevo y Egia**. En general, la zona más turística, se considera no accesible para la ciudadanía.

Vivienda

Demandas

Aportaciones desde la participación ciudadana

Tema 8: Vivienda y regeneración urbana:

- En cuanto a la necesidad de vivienda, destaca posibilitar la **mejora de las viviendas existentes** (72%) **frente a la construcción de nuevas viviendas** (28%). Sobre los **locales** que cumplan las condiciones de vivienda, un 77% afirma que se debería permitir su transformación. A su vez, un 59% considera que deberían ser de Protección Social, y un 18% que deberían ser vivienda libre.
- En cuanto a **si se necesitan o no nuevas viviendas** hay diversidad de opinión: la mitad de participantes cree que sí (49%), mientras más de una cuarta parte (28%) considera que no. En caso de que se construyan, siete de cada diez participantes (el 71%) cree que la opción más amable, dinámica y sostenible son las **viviendas colectivas con comercio y/o equipamientos en planta baja**. Además, el 58% considera que deberían ser de Protección Social. Por otro lado, un 64% opina que es necesario integrar nuevas tipologías de vivienda en San Sebastián, mientras un 16% no lo cree.
- En la mesa sectorial, se recogió que el **mayor problema de las viviendas en San Sebastián es el precio**, tanto para alquilar como para comprar, sobre todo, debido al turismo. Se propuso posibilitar la mejora de viviendas existentes y viviendas colectivas con comercio y/o equipamientos en plantas bajas y **evitar el modelo AtotxaErreka**. También se habló de **flexibilizar las tipologías** para que haya más diversidad estética en la trama urbana. Las VPO deben estar también en el centro y las plantas bajas deben ser locales. Para facilitar tipologías de vivienda en comunidad, tipo cooperativa, es importante que el PGOU prevea parcelas con menos unidades de viviendas (por ejemplo, 30 unidades).
- En los barrios, este tema fue bastante prioritario, salvo en el Distrito Este. Por un lado, se manifestó que en el Centro no hay viviendas dotacionales ni VPO y se favorece la construcción de hoteles y vivienda turística. Por otro lado en los barrios de Igeldo y Añorga se destacó la falta de viviendas, lo que provoca que las personas que son del barrio se tengan que desplazar a otros lugares. Demandaron viviendas (libres y de VPO) siempre y cuando se respete el carácter de ambas zonas.
- En el mapa colaborativo, en cuanto a las **zonas con necesidad de regeneración urbana** las personas participantes destacan, principalmente, zonas en **Antiguo, Amara, Amara Berri, Egia, Intxaurre, Miracruz-Bidebieta y Lugaritz**. En cuanto a **nuevas viviendas**, se reparten por **Ibaeta, Añorga, Antiguo, Amara, Amara Berri, Loiola y Altza**.