

4. Etxebizitzaren proiektua behar bezala dimentsionatzea

Plan Orokor berriaren bizitegi-proiektuko dimentsionamenduaren aldeko apustua **hazkunde-eredu mugatu, trinko eta kalitatezkoan oinarritzen da. Horrek esan nahi du “bizitzeko hiri bat”** aukeratu behar dela, bizileku onaren protagonismoa aldarrikatuz, bai hiri finkatuan, bai hazkunde berrietan; arreta berezia jarri behar zaie aisialdiari (espazio zibikoak, espazio naturalak, kultura-espazioak, kirol-espazioak), merkataritzari (kanpoko kokapen eta aniztasunari erreparatuta) eta mugikortasunari (barruko eta kanpoko).



Plan berriak bere egiten ditu Donostiako herritar guztiek etxebizitza eskuratzeko duten eskubidearen bermeari buruzko **printzipioak** eta hiriaren hazkunde-ereduari buruzko jasangarritasun-printzipioa. Izan ere, eredu horrek, besteak beste, **hazkunde trinko eta orekatuko eredu bat hartzea eskatzen du**, arrazoizkoagoa den eraikigarritasuna eta lurzoru-azalera txikiagoa okupatzea etorkizuneko etxebizitza-beharrei erantzun ahal izateko.

Illo horretatik, Planak errespetatu egiten ditu lurraldearen ahalmenak arkitektura-kantitate jakin bat eusteko, eta, horretarako, indarrean dagoen bitartean izan dezakeen etxebizitza-eskariari erantzuteko aukera emango duen estaldura-tartea emango duen eskaintza bat eskainiko du. Horretarako, etxebizitzarako behar adinako lurzoru-eskaintza izango du, bizitegi-eskari potentzialaren eta lurzoruaren prezioa garestitzearen ondorioz Donostiako biztanleen bizilekuarekiko eragin negatiboa izan dezaketen gehiegizko marruskadurak ez eragiteko.

4. Dimensionar de forma adecuada el proyecto de la vivienda

La apuesta del nuevo Plan General respecto al dimensionado del proyecto de la vivienda se basa en **un modelo de crecimiento acotado, compacto y de calidad, esto supone asumir la opción por “una ciudad para vivir”**, con un protagonismo por la buena residencia, tanto en la ciudad consolidada como en los nuevos crecimientos; con especial atención al ocio (espacios cívicos, espacios naturales, espacios culturales, espacios deportivos), al comercio (atendiendo a la diferente posición y variedad del mismo) y a la movilidad (interior y exterior).



El nuevo Plan hace suyos los principios sobre la garantía del derecho del acceso a la vivienda para el conjunto de la población de Donostia / San Sebastián y el principio de sostenibilidad respecto al modelo de crecimiento de la ciudad, que entre otros criterios, implica la adopción de un **modelo de crecimiento compacto y equilibrado, de densidades más razonables**, y que tienda a ocupar una menor superficie de suelo para poder dar cobertura a las futuras necesidades de vivienda.

En este sentido el Plan está atento a respetar las capacidades del territorio para incluir una determinada cantidad de arquitectura, modelando una oferta que pueda dar un margen de cobertura que permita atender la potencial demanda de vivienda durante su periodo de vigencia, disponiendo de una oferta de suelo destinado a la vivienda suficiente, para que la potencial demanda residencial no genere derivadas que puedan incidir negativamente en el encarecimiento del precio del suelo y, como consecuencia, afectar a la capacidad de acceso a la residencia por parte de los vecinos de Donostia / San Sebastián.



Plan bat daukagu!

¡Tenemos un plan!

Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko etxebizitzaren eskaintza garatuko den ildo nagusien alderdi nagusiak egungo baliabideak optimizatzeko faktoreei eta antolamendu berrien kokalekuen hiri-espazioaren kalitatearen hobekuntza orokorrari arreta handiagoa emateari begira planteatzen dira. **Laburbilduz, hauek dira HAPO berriaren ereduak definitzen dituzten ardatz edo jarduera-ildo nagusiak:**

- **Barneko kalifikazioa aldatzeko apustu sendoa.** Erreferentzia-esparru orokor bat definitu behar da, egungo hiriaren barruan “hiria berregitea” dei dezakegun horretan oinarritua.
- **Eskaintza osagarria bizitegitarako lurzoruetan,** etorkizunean egingo den etxebizitza-merkatu baten beharrezko tartea behar bezala bete ahal izateko. Tarte hori handitu egin beharko da, hiriguneko eremua modu logikoan agortzen delako.



- **Indarrean dagoen plan orokorraren egungo erreferentzia-markoari eustea** hiria eraikitzeko dokumentu egoki eta baliagarri gisa, indarraldiko urte hauetan izan den bezala.
- **Arreta berezia eskaintzea egungo etxebizitza-parkea birgaitzeari eta berrerrabiltzeari,** lehendik dagoen bizitegi-multzoa eraberritzeko eta hobetzeko neurriak ezarri, eta, aldi berean, alokairuko etxebizitzaren eredu zentzuzko aukera gisa sartuz neurrizko eta hedagarriak ez diren aukeretara egokitu nahi den plan baten barruan.

Los aspectos que definen las líneas maestras en las que se desarrollará la oferta de la vivienda del Plan General de Ordenación Urbana, se plantean atendiendo a factores de optimización de los recursos actuales y a una mayor atención en la mejora general de la calidad del espacio urbano en el que se localizan. En resumen, **los principales ejes o líneas de actuación** sobre los que se definen los modelos del nuevo PGOU, son los siguientes:

- **Una apuesta decidida por la recalificación interior.** Se trata de definir un marco de referencia general fundamentado en lo que podríamos llamar “rehacer ciudad” dentro de la ciudad actual.
- **Una oferta complementaria en los suelos de extensión residencial** que permita cubrir con suficiencia el margen necesario de un futuro mercado de vivienda que debe tender a incrementarse por un lógico agotamiento del espacio del área central urbana.



- **El mantenimiento a grandes rasgos del marco de referencia actual del vigente Plan General** como un documento adecuado y válido para la construcción de la ciudad tal como lo ha sido en estos años de vigencia.
- **Una atención particularizada a la rehabilitación y reutilización del parque de viviendas actual,** implementando medidas que favorezcan la reforma y mejora del conjunto residencial existente, y a la vez incorporando el modelo de la vivienda de alquiler como una opción coherente dentro de un plan que se quiere ajustado a las opciones para el crecimiento medido y no extensivo.



- Azkenik, Planak neurri egokiak eta beharrezkoak aurreikusten ditu, haren eskaintza orokorrean **etxebizitza publikorako jardueren sustapena bermatuko dutenak, modalitate guztietan,** berme osoz erantzun ahal izateko hiriaren egungo gizarte-errealitatean dauden beharrian eta aukera guztiei.

Planaren apustua, argi eta garbi, barne-hazkundearen aldeko apustua da, hiria dagoen tokian hiria egitea eta zerbitzu eta zuzkidura publikoak izatea. Hiri-birziklapenaren eta barne-hazkundearen aldeko apustua lurzoru urbanizagarriaren sektoreetan jarritako lurzoru kopuruan islatzen da; izan ere, sektorearen azalerari dagokionez, eraldaketarako bizitegi-lurzoruen eskaintza osoaren herena baino zertxobait gehiago dira (lurzoru osoaren % 35,85 eraldaketa-jarduketetan), eta planak eskaintzen dituen etxebizitza berrien ehunekoari dagokionez, ez dira heren batera iristen, % 27an geratzen dira.

Etxebizitzaren eskaintza kualitatiboari dagokionez, **Plan Orokorren** aurrerakinak etxebizitza sozialaren aldeko apustu argia egiten du; izan ere, guztira, **12.038 etxebizitza berriren eskaintzatik, gutxienez % 53,46 babestutako etxebizitzak izango dira, eta gehienez % 46,54 etxebizitza libreetara bideratu ahal izango dira.**



- Finalmente el Plan prevé las medidas oportunas y necesarias que garanticen, en el conjunto de la oferta general del mismo, **el fomento y la promoción de actuaciones destinadas a la vivienda pública en sus diferentes modalidades,** con la finalidad de poder atender, con garantías, el amplio abanico de necesidades y de opciones presentes en la realidad social actual de la ciudad.

La apuesta del Plan es claramente una apuesta por el crecimiento interior, es hacer ciudad allá donde ya existe la ciudad y está dotada de servicios y dotaciones públicas. La apuesta por el reciclaje urbano y el crecimiento interior se refleja en la contenida cantidad de suelo puesto a disposición en los sectores de suelo urbanizable, que en términos de superficie de sector se sitúan en poco más de un tercio de la oferta total de suelos residenciales de transformación (un 35,85 % del suelo total en actuaciones de transformación) y que en términos de porcentaje de nuevas viviendas que ofrece el Plan, no llega ni a un tercio y se queda escasamente en un 27 %.

Por lo que respecta a la oferta cualitativa de viviendas, **el Avance del Plan General hace una apuesta clara por la vivienda social,** ya que en el conjunto, **de la oferta total de 12.038 viviendas nuevas, un mínimo de 53,46 % serán viviendas protegidas,** frente a un máximo del 46,54 % que se podrán destinar a viviendas libres.

4.1. BIZITEGI-PROIEKTUAREN EREDUA ETA ESKAINTZA PLANEAN

Hiri-antolamenduko Plan Orokorra hirigintza-dokumentu nagusia da, eta bertan ezartzen da hurrengo urteetan Donostiako udalerriko etxebizitzaren udal-mailako estrategia garatzeko erreferentzia-esparrua.

Bilakaera demografikoari buruzko ziurtasunik eza eta hazkunde berriak hartzeko lurzoru erabilgarriaren izaera mugatua direla eta, gaur egun, eta oro har, Euskadi osorako, paradigma aldaketa ematen ari da, plangintza orokorrarekiko eta, bereziki, hirien neurriarekiko. **Baldintza berezi horrek hirigintza mota berri bat planteatzera garamatza, eta, tradiziozkoa ez bezala (“eskariari estaldura ematea”), “eskaintza modu eraginkorrean kudeatzea” du oinarri.** Hala, Planak egingo duen proposamena, etxebizitzei eta jarduera ekonomikoari dagokienez, modu kuantitatibo eta kualitatiboan, udalerriaren garapen-egoera desberdinei aurre egiteko tresna izango da.

Hazkunde demografiko hori udalerriaren dinamikotasun esanguratsu baten potentzial gisa eta etxebizitza nagusien antzeko ehunekoei eustean oinarritzen da. Aurreikuspen demografikoei dagokienez, esan behar da ez dagoela ziurtasunik udalerriko etorkizuneko biztanleriari dagokionez, erkidegoko beste udalerrri batzuekin gertatzen den bezala; izan ere, egungo hazkunde naturalak nahiko ongi eusten dio biztanleriari, eta migrazio-mugimenduen mende dagoen hazkundeak, egungo egoera ekonomikoarekin batera, ziurgabetasun handia du.

Proposatzen den eredu horrek hiri-kalitatearen alde egiten du, landa-ingurunea babestearen alde, eta bere egin behar ditu Donostiako herritar guztiek etxebizitza eskuratzeko duten eskubidearen bermeari buruzko printzipioak, hiri-garapenari buruzko jasangarritasun-printzipioari jarraiki. Irizpide horien artean, **bizitegi-ehunetan hazkunde-eredu trinkoa eta orekatua ezartzea eskatzen du, dentsitate ertainekoa, batez ere lurzoruaren planoarekin lotutako garaiera ertaineko eraikuntzekin, hurbileko merkataritzarekin,** merkataritza tradizionala lehenetsiz azalera handikoen aldean, eta lurzoru-azalera txikiagoa okupatzera jotzen du, etorkizuneko etxebizitza-beharrei estaldura emateko tipologia guztietan.

Plan berriak Aurrerakin honetan proposatzen duen birdimentsionatze kuantitatibo eta kualitatiboa, indarrean dauden determinazioei dagokienez, honako ohar orokor hauetan oinarritzen da:

- **Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunak hiri-sare berrian erabilera mistoen aldeko apustua egiten duen eredura egokitzea,** bizitegi-ehunaren zati nagusi batekin, baina baita merkataritzara, hirugarren sektorera eta, oro har, zerbitzu pribatuetara zuzendutako jardueraren zati handi batekin ere. Azken batean, ehun berriek, orain dagoen guztiari, hiri-aniztasun handiagoa ekar dezaten, funtzio bakarreko sektore tradizionalen aldean.
- **Etxebizitza babestuen eta etxebizitza libreen tipologia-aniztasuna hein batean bermatuko duen etxebizitza-unitatearen dimentsioa ezartzea,** bai eta etxebizitza kooperatiboa ere, eta arreta berezia jarriko zaio bizitegi berrien bizigarritasun-kalitateari. Izan ere, kalitatearen oinarritzko lehen adierazlea etxebizitzaren dimentsio egoki bat definitzea da, gehiegizko dentsitateak eta etxebizitza txikiegiak ugaritzea saihestuz.

4.1. MODELO Y OFERTA DEL PROYECTO RESIDENCIAL EN EL PLAN

El Plan General Ordenación Urbana, es el documento urbanístico por excelencia donde establecer el marco de referencia en el que se tendrá que desarrollar en los próximos años la estrategia, a nivel municipal, de la vivienda del municipio de Donostia / San Sebastián.

La falta de certeza respecto a la evolución demográfica y la condición finita del suelo disponible para acoger nuevos crecimientos hace que, en la actualidad y en general para el conjunto de Euskadi, estemos en un momento de cambio de paradigma respecto a la planificación en general y el dimensionado de las ciudades en particular. Esta singular condición lleva a plantear **un tipo de urbanismo nuevo que, a diferencia del tradicional siempre pensado en “dar cobertura a la demanda”, se base en “gestionar de forma eficiente la oferta”** de tal forma que la propuesta que hará el Plan, en términos cuantitativos y cualitativos de viviendas y de actividad económica, sea el instrumento con el que cubrir diferentes escenarios de desarrollo del municipio.

Este crecimiento demográfico se realiza en base a la consideración potencial de un dinamismo significativo del municipio y al mantenimiento de porcentajes similares en cuanto a viviendas principales respecto a las actuales. Respecto a las previsiones demográficas hay que hacer notar que existe una falta de certeza respecto al futuro poblacional del municipio, al igual que ocurre con otros municipios de la comunidad, ya que el crecimiento natural actual tiene unos indicadores más bien de mantenimiento de la población, mientras que el crecimiento que depende de los movimientos migratorios presenta, con la actual coyuntura económica, una gran incertidumbre respecto a su evolución de futuro.

Un modelo que se propone apuesta por la calidad urbana, la preservación del entorno rural y que debe hacer suyos los principios sobre la garantía del derecho del acceso a la vivienda para el conjunto de la población de los ciudadanos y ciudadanas de Donostia / San Sebastián, bajo el principio de sostenibilidad respecto al desarrollo urbano que, entre otros criterios, implica la adopción de un modelo de crecimiento en los **tejidos residenciales compacto y equilibrado, de densidades medias, con construcciones de altura media preferentemente relacionadas con el plano del suelo, con comercio de proximidad,** con preferencia por el comercio tradicional respecto a las grandes superficies, y que tienda a ocupar una menor superficie de suelo, donde dar cobertura a las futuras necesidades de vivienda en sus diferentes tipologías.

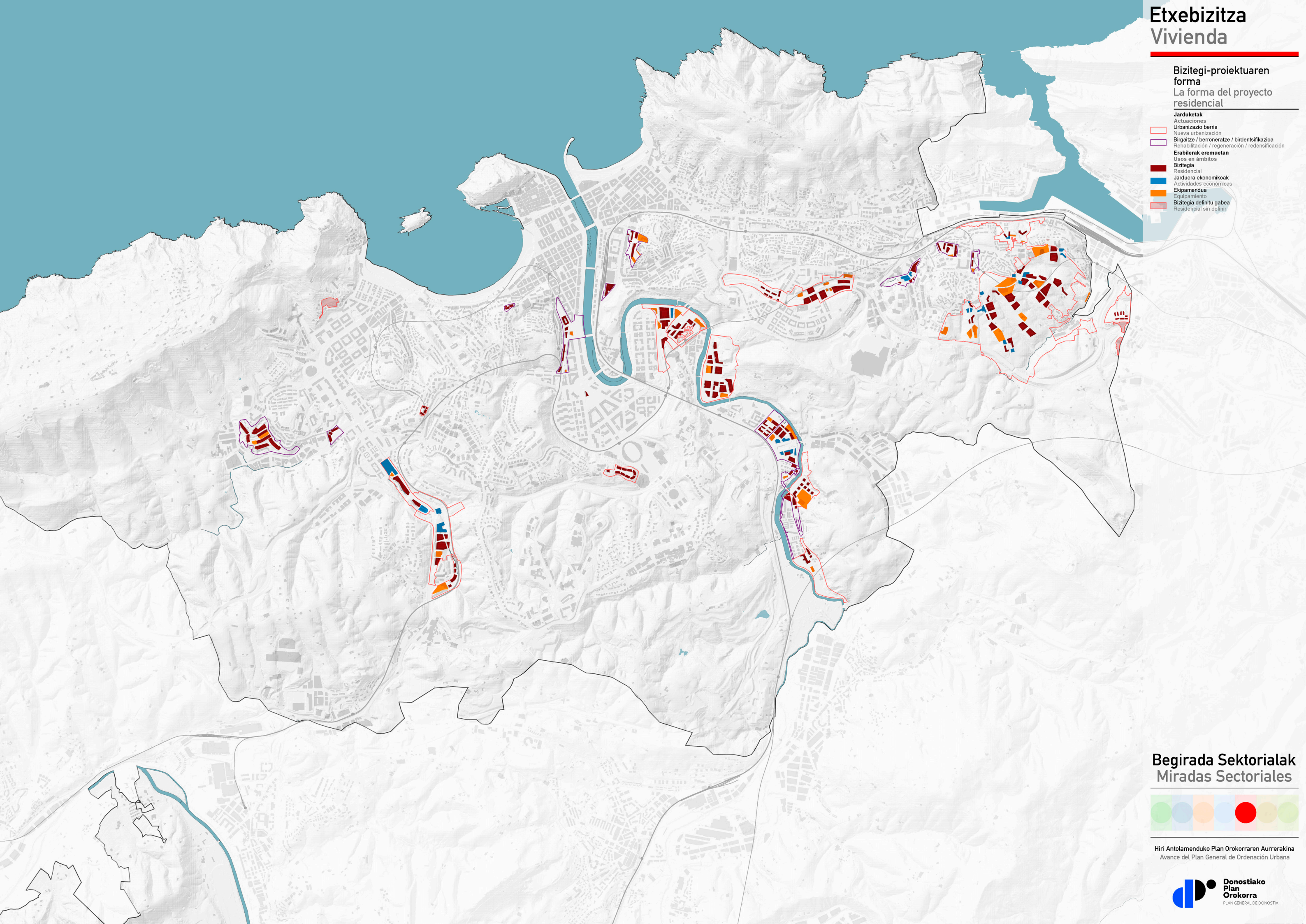
El redimensionado cuantitativo y cualitativo que el nuevo Plan propone en este Avance respecto a las determinaciones vigentes, se avala en las siguientes consideraciones generales:

- **Ajustar las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente** a un modelo que, mayoritariamente, apueste por una mixtidad de usos en el nuevo entramado urbano, con una parte principal de tejido residencial, pero también con una parte significativa de actividad destinada al comercio, al terciario y a los servicios privados, en general. En definitiva, todo aquello que ahora ya es existente, de forma que los nuevos tejidos aporten una mayor diversidad urbana, respecto a los mayoritariamente sectores monofuncionales tradicionales.
- **Establecer una dimensión de la unidad de la vivienda que garantice en parte la diversidad tipológica** tanto en las diferentes modalidades de vivienda protegida como en las viviendas libres, así como la vivienda cooperativa, con especial atención a la calidad de la habitabilidad de las nuevas residencias, entendiendo que el primer indicador básico de la calidad pasa por la definición de una dimensión de la vivienda generosa, evitando la proliferación de densidades excesivas y viviendas demasiado reducidas.

Bizitegi-proiektuaren forma

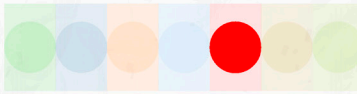
La forma del proyecto residencial

- Jarduketak**
Actuaciones
- Urbanizazio berria
Nueva urbanización
 - Birgaitze / berroneratze / birdentsifikazioa
Rehabilitación / regeneración / redensificación
- Erabilerak eremuetan**
Usos en ámbitos
- Bizitegia
Residencial
 - Jarduerak ekonomikoak
Actividades económicas
 - Ekipamendua
Equipamiento
 - Bizitegia definitu gabea
Residencial sin definir



Begirada Sektorialak

Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina
Avance del Plan General de Ordenación Urbana

- **Ahal den guztietan, ekipamendu, zerbitzu eta espazio libreetarako lurzoru lagapenak lehenetsiko dituzten jarduerak birpentsatzearen alde egitea, hiritar berrien beharrak behar bezala ase ahal izateko.** Horretarako, eremu bakoitzeko harreman eta nortasuneko plazak, auzokidetasun-, bizikidetza- eta truke-guneak ezarriko dira, planak aurreikusi behar dituen sektore berrietan hurbileko ekipamenduei eta erreferentziazko ekipamenduei erantzuteko.

Planak arretaz errespetatu beharko ditu lurraldearen ahalmenak arkitektura-kopuru jakin bat sartzeko, eta eskaintza bat moldatuko du, indarrean dagoen bitartean etxebizitza-eskari potentzialari erantzun ahal izateko estaldura-marjina bat eman ahal izateko. Era berean, etxebizitzarako lurzoru-eskaintza nahikoa izan beharko du, bizitoki-eskari potentzialak ez dezan eragin negatiborik izan lurzoruaren prezioaren igoeran, eta, ondorioz, Donostiako bizilagunek etxebizitza eskuratzeko duten ahalmenean eragin kaltegarririk izan ez dezan.

Planaren etxebizitza-eskaintza garatzeko oinarrizko ildoak finkatzen dituzten gogoetak planteatu dira, egungo **baliabideen optimizazio-faktoreak kontuan hartuta eta dauden hiri-espazioaren kalitatearen hobekuntza orokorrari arreta handiagoa emanez.**

- **Apostar por repensar, allí donde sea posible, unas actuaciones que prioricen las cesiones de suelo por espacio público destinado a equipamientos, servicios y espacios libres** donde poder satisfacer de manera suficiente las necesidades de los nuevos residentes, con el establecimiento de plazas de relación e identidad de cada ámbito, espacios de vecindad y convivencia, así como espacios de intercambio, que atiendan tanto los equipamientos de proximidad como los equipamientos de referencia que puedan emplazarse en los nuevos sectores que el Plan debe prever.

El Plan deberá estar atento a respetar las capacidades del territorio para incluir una determinada cantidad de arquitectura, modelando una oferta que permita dar un margen de cobertura para atender la potencial demanda de vivienda durante su periodo de vigencia, disponiendo de una de oferta de suelo destinado a la vivienda suficiente, para que la potencial demanda residencial no produzca rozamientos excesivamente ajustados que puedan incidir negativamente en el encarecimiento del precio del suelo y, como consecuencia, afectar a la capacidad de acceso a la residencia por parte de los vecinos y vecinas de Donostia / San Sebastián.

Las consideraciones que afianzan las líneas básicas en las que se desarrollará la oferta de vivienda del Plan han sido planteadas atendiendo a **factores de optimización de los recursos actuales y a una mayor atención a la mejora general de la calidad del espacio urbano** en los que se localizan.

Etxebizitzari dagokionez, Aurrerakinaren eredua definitzen duten **ardatz edo jarduera-ildo** nagusiak laburbildu behar badira, hauek dira:

1. **Hiria egiteko apustu sendoa**, hurrengo garapena dagoeneko kontsumitu den horretan zentratuz, **ahal den tokietan dentsitateak nahita areagotuz, indarrean dauden aprobetxamendu batzuen kokapena optimizatuz eta, azken batean, etxebizitzaren eskaintza dibertsifikatzen saiatuz.** Dibertsifikazioa lortzeko, lehenik eta behin, hirigintzaren oinarrizko bi tipologiak nabarmendu behar dira, hirigintza irisgarria eta biztanleria osoarentzat eskuragarria izan dadin: etxebizitza babestua eta etxebizitza librea. Horretarako, familia anitzeko etxebizitza-modalitateak lehenetsiko dira, eta ez familia bakarreko etxebizitza-eskaintza; izan ere, eskaintza horrek murriztu egin beharko luke hiriko hiri-sarean duen presentzia, ez baititu betetzen jasangarritasunaren printzipioak, oinarrizko hiru zutabeetan: soziala, ingurumenekoa eta ekonomikoa.
2. **Arreta berezia eta zehatza barne birkalifikazioari eta hiri birziklapenari.** Erreferentzia-esparru orokor bat definitu nahi da, egungo mugen barruan "hiria berregin" dei genezakeena oinarri hartuta. Esparru hori hainbat dimentsioko Bizitegi Plangintzako Unitateak (BPU) ezartzean datza, eta horien barruan izaera edo baldintza bereko lurzoruak sartuko dira. Horrela, hiriaren barruan dauden mota horretako lursailen kudeaketa erraztuko da.
3. **Bizitegi-erabilerako lurzoruetan eskaintza orekatua eta nahikoa izatea, etorkizuneko etxebizitza-merkatua estaltzeko aukera emango duena**, bizitegi-plangintzako eremuak definituz erabilera-nahastearekin eta eskaintzaren dibertsifikazioarekin. Bizitegi Plangintzako Unitateetan (BPU) deskribatutako eremu berriek, ahal den neurrian, oinarrizko hiru ezaugarri izango dituzte:

– **Zuzkidura berriei lotutako espazio libreetako lurzorua sartzea, planeamendu orokorreko dokumentu honetan** ezartzen diren hiri-parke berrien balizko urbanizazioa bermatu behar baitute.

Si se deben resumir los **principales ejes o líneas de actuación**, sobre los que se define el modelo del Avance respecto a la vivienda, estos serían los siguientes:

1. **Una apuesta decidida por hacer ciudad**, centrando el próximo desarrollo en lo que ya se ha consumido, **intensificando intencionadamente las densidades allí donde sea posible, optimizando la localización de algunos aprovechamientos vigentes y, en definitiva, procurando diversificar la oferta de la vivienda.** La diversificación pasará por procurar poner el acento en las dos tipologías básicas para un urbanismo socialmente accesible y asequible al conjunto de la población: la vivienda protegida y la vivienda libre, con una preferencia por las modalidades de vivienda plurifamiliar frente a la oferta de vivienda unifamiliar, que debería ir reduciendo su presencia en el tejido urbano de la ciudad, ya que no cubre los principios de la sostenibilidad en sus tres pilares básicos: el social, el ambiental y el económico.
2. **Una atención especial y particular por la recalificación interior y el reciclaje urbano.** Se trata de definir un marco de referencia general fundamentado en lo que podríamos llamar "rehacer la ciudad" dentro de sus límites actuales y que se concreta en el establecimiento de diferentes Unidades de Planeamiento Residencial (UPR) de diversa dimensión y que integren en su interior suelos de la misma naturaleza o condición, facilitando así la gestión posterior de este tipo de terrenos existentes en el interior de la ciudad.
3. **Una oferta equilibrada y suficiente en los suelos de uso residencial que permita cubrir el futuro mercado de vivienda**, con la definición de ámbitos de planificación residencial con mixtura de funciones y diversificación de la oferta. Los nuevos ámbitos descritos en las **Unidades de Planeamiento Residencial (UPR)**, en la medida de lo posible, atenderán a tres características básicas:
 - **La incorporación del suelo de espacios libres asociado a las nuevas dotaciones** y que deben garantizar la potencial urbanización de los nuevos parques urbanos que se establecen en este documento de planeamiento general.



Plan bat daukagu! *¡Tenemos un plan!*

- **Hurbileko ekipamenduetako eta erreferentziako ekipamenduetako lurren lagapena**, hazkunde harmoniko eta ordenatua eraikitzea ahalbidetuz, lurzoru urbanizatuan banatutako elementu eta espazio esanguratsuekin.
 - **Behar den etxebizitza babestuetarako sabaia gordetzea, Plan honetan adierazitako kopuruan eta moduetan**, era horretan ekonomia-gaitasun txikiagoa duten herritar guztiek etxebizitza eskuratzeko bermatu behar baita, Donostiako hiriak behar duen adin-piramidearen arabera beharrezko konpentsazioa eman behar duten gazteei eta adingabeei arreta berezia eskainiz.
- Planaren jarduera-eremuetan (BPU), **dentsitate egokia eta doitua ezarriko da, kalitatezko bizitegi-eremu berriak bermatzeko, trinkotasun-maila erosoarekin, ekipamendu eta espazio libreterako lurzoruen lagapen nahikoarekin**, eremu berriak erreferentzia-espazio bihurtzeko, bai izango dituzten zerbitzuetan, bai espazio libre berrien kalitatean eta kopuruan. Halaber, bizitegi-eremu berrietan, Plana ingurumen-iraunkortasuneko neurriak biltzen saiatuko da, eta, bereziki, uraren zikloa eta energia behar bezala kudeatzen.
 - Arreta berezia jarriko zaio egungo etxebizitza-parkea birgaitzeari eta berrerabiltzeari**, udalerrriaren ondare-multzoa integratu, garatu eta hobetzeko, bai haren piezen banakakotasunari dagokionez, bai udalerriko ondarearen katalogoan identifikatuko diren multzoak eta giroak osatzen dituzten multzoei dagokienez. Horretarako, egungo bizitegi-multzoa eraberritzea eta balioestea erraztuko duten neurriak ezarriko dira, plan baten barruan zentzuzko aukera gisa, eta plan hori neurtu eta hedatu gabeko garapen-aukeretara egokitu nahi da.
 - aurreikusiko ditu, etxebizitzaren eskaintza orokorraren barruan, **mota guztietako etxebizitza babestuetarako jardueren sustapena** bermatzeko, udalerrriaren egungo gizarte-errealitatean dauden beharrian eta aukera guztiei bermeekin erantzun ahal izateko.

4.2. BIZITEGI-PROIEKTUAREN KOKAPENA ETA NEURRIAK

Proposatzen den bizitegi-proiektuaren neurriak udalerrian informazio- eta diagnostiko-lanetan hautemandako etxebizitza-eskari larriarekin zerikusi zuzena du. Izan ere, eskari horrek Aurrerakinetik defendatzen den antolamendu-eredua etxebizitza gehien programatzea ahalbidetzen duena izatera behartzen du. Hainbat arrazoik justifikatzen dute hori; besteak beste, honako hauek nabarmentzen dira:

Proposatzen den bizitegi-proiektuaren neurriak eragin zuzena du udalerrian informazio- eta diagnostiko-lanetan hautemandako etxebizitza-eskari larriak eragin zuzena du kuantifikazio-agertokia aukeratzeko. Izan ere, eskari horrek arriskuan jartzen du Aurrerakinetik defendatzen den antolamendu-eredua etxebizitza gehien programatzea ahalbidetzen duena izatea. Hainbat arrazoik justifikatzen dute hori; besteak beste, honako hauek nabarmentzen dira:

- Udalerrian dagoen **etxebizitza-eskari nabarmenari erantzutea ahalbidetzen jarraitzea**.
- **Etxebizitza eskuratzeko erraztasunak ematea**, batez ere Donostiako gazteei.
- **Babestutako etxebizitza eraikitzea ahalbidetzea**, etxebizitza eskuragarria eskaintzeko bide zuzen gisa.
- **Etxebizitza publikoen parkea hazten laguntzea** eta Plan Orokor honen jarduera-printzipiotzat ezarritako hiri-elkartasuneko helburua (OSU) pixkanaka lortzen laguntzea.
- **Udal-biztanlerian atzemandako joera erregresiboan esku hartzea**, eta hori ez biztanleria ez murriztea nahi duen jarrera boluntarista baten ondorioz, baizik eta Donostiako egitura demografikoan ikusten den zahartze larriari aurre egiteko talka-neurri gisa. Etxebizitza arrazoizko prezioan programatzeak aukera ematen dio gaztedia donostiarrari udalerrian bizitzen geratzeko.

- **La cesión de los suelos de los equipamientos de proximidad y los de referencia** que posibiliten la construcción de un crecimiento armónico y ordenado, con elementos y espacios significativos repartidos en el conjunto del suelo urbanizado.
 - **La reserva del techo destinado a vivienda protegida en la cantidad y en las modalidades que procedan** y que deben garantizar el acceso a la vivienda para el conjunto de la población con menor capacidad económica, con una mirada especial hacia los jóvenes y la población de menor edad que deben aportar la necesaria compensación en términos de pirámide de edad que necesita la ciudad de Donostia / San Sebastián.
- En los diferentes ámbitos de actuación del Plan (UPR) **se determinará el establecimiento de una densidad adecuada y ajustada que garantice unos nuevos ámbitos residenciales de calidad, con un nivel de compacidad confortable, con una suficiente cesión de suelos destinados a equipamientos y espacios libres**, que hagan de los nuevos ámbitos espacios de referencia tanto en los servicios que dispondrán, como en la calidad y cantidad de los nuevos espacios libres. Asimismo, en los nuevos ámbitos residenciales el Plan procurará integrar medidas de sostenibilidad ambiental y, en especial, procurará por la correcta gestión del ciclo del agua y la gestión de la energía.
 - Una atención particularizada a la rehabilitación y reutilización del parque de viviendas actual que integre**, desarrolle y mejore el conjunto patrimonial del municipio, tanto en la individualidad de sus piezas como en los conjuntos que constituyen los grupos y ambientes que se identificarán en el documento correspondiente al catálogo del Patrimonio del municipio, implementando medidas que favorezcan la reforma y puesta en valor del conjunto residencial existente, como una opción coherente dentro de un Plan, que se quiere ajustado a las opciones de desarrollo medido y no expansivo.
 - El Plan preverá, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de vivienda y urbanismo, las medidas oportunas y necesarias que garanticen, en el conjunto de la oferta general del mismo, **el fomento y la promoción de actuaciones destinadas a la vivienda protegida en sus diferentes modalidades**, con la finalidad de poder atender, con garantías, el amplio abanico de necesidades y de opciones presentes en la realidad social actual del municipio.

4.2. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONADO DEL PROYECTO RESIDENCIAL

El dimensionado del proyecto residencial que se propone está directamente influido por la acuciante demanda de vivienda detectada en el municipio en los trabajos de información y diagnóstico realizados, y compromete el hecho de que el modelo de ordenación que se propugna desde el Avance, deba ser aquel que posibilita programar el mayor número de viviendas. Son varios los objetivos estratégicos que se persiguen con el planteamiento de esta línea de actuación:

- **Seguir posibilitando atender la considerable demanda de vivienda** existente en el Municipio.
- **Facilitar el acceso a la vivienda** especialmente de la población joven donostiarra.
- **Posibilitar la edificación de vivienda protegida** como vía directa para ofertar vivienda a precio contenido y accesible.
- **Contribuir al crecimiento del parque de vivienda pública** y a la consecución progresiva del objetivo de solidaridad urbana (OSU) establecido como principio de actuación de este Plan General.
- **Intervenir en la tendencia regresiva observada en la población municipal** y ello no como consecuencia de un postura voluntarista que pretende que la población no se reduzca, sino como medida de choque para contrarrestar el grave envejecimiento que se observa en la estructura demográfica de la ciudad de Donostia / San Sebastian. Programar vivienda a precio asequible da la oportunidad a la juventud donostiarra de quedarse a residir en el Municipio.

- **Etxebizitza-okupazio txikiagoaren udal-estatistikan ikusitako joerara egokitzea.** Joera hori etxebizitzetan bizi diren familia-unitateak edo bizikidetza-unitateak osatzen dituzten kideen kopurua pixkanaka murriztearen ondorio da.

Etxebizitzari buruzko proposamena handiarazteko irizpidea garatzean, oso garrantzitsutzat jotzen da orain arte izan den etxebizitza berriaren garapen- eta egikaritze-erritmoa bizitegiatarako programaren dimentsionatzeak, mantentzeak eta gehitzeak. Horregatik, ahalik eta plangintza proaktiboena egiteko, lan-irizpide gisa honako bi premisa pragmatiko hauek hartzen dira, indarreko Plana gauzatzeko esperientzian oinarritzen direnak:

- Alde batetik, **etxebizitza-programak gaitasuna izan behar du, gutxienez, egungo Plan Orokorra indarrean egon den urteetan izan den etxebizitza berriaren egikaritze-erritmo bera betetzen** jarraitzeko. Sustapen berriak gauzatzearen ondorioz, 800 etxebizitza berri aurreikusi dira urtero, gutxi gorabehera.
- Bestetik, **etxebizitza programak gaitasuna izan behar du arestian aipatu den etxebizitzaren egikaritze-erritmoari erantzuteko, Plan Orokorra behin betiko onetsi eta hurrengo 12 urteetan gutxienez.** Errealista da pentsatzea Plan berriaren indarraldia ez dela inola ere adierazitako aldia baino txikiagoa izango. Oraingo planak, adibidez, hamahiru urteko indarraldia du dagoeneko, eta beste urte batzuk gehituko ditu indargabetu aurretik, berrikuspen hau behin betiko onesten denean.

Hala, kontuan hartuta Plan Orokor berria 2027an jarriko dela indarrean, orain Aurrerakinean proiektatutako etxebizitza-programak, gutxienez, hurrengo 15 urteak bete beharko ditu; Plan Orokorra idazteko eta izapidetzeko 3 urte (2024tik 2026ra, biak barne), eta behin betiko onesten direnetik, lehen aipatu bezala, 12 urteak (2027-2038, biak barne).

Planteamendu horrek 12.000 etxebizitza (800 x 15) inguruko bizitegi-beharren agertoki bat proiektatzen du. Parametro hori erreferentzia gisa hartzea proposatzen da aurrerapen honen testuinguruan esparruak eta jarduerak mugatzeko.

BIZITEGI-GARAPENKO EREMUEN PROPOSAMENA

Bizitegi-proposamena eta eremuen arabeko banaketa Memoria honekin batera doazen planoetan zehazten dira ondoren. Irizpide hauei lotuta dago bere planteamendua:

- Proposamenak hasierako antolamendu izaera du Plangintzaren Aurrerakin dokumentu honen testuinguruan.
- Jarduketa-eremuak lurzoru motaren arabera bereizten dira (Planaren proiektu tramitagarriaren garapena berretsi beharko da), eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zuzkidura-eremu eta -jarduketen bidez garatzen dira.
- Proposamenak izaera orokorra du, eta etxebizitzaren eta proposatutako antolamendu-ereduaren gaineko estrategiaren ikuspegi osoa eman nahi du. Horregatik, dagoeneko hasita dauden, garatzen ari diren edo garapen-aldaketak edo -planeamenduak onartzeko bidean dauden eremuak hartzen ditu, bai eta mugapen eta jarduera berriak ere, batez ere, eraldatzekoak, lurzoruaren okupazio berrikoak baino gehiago.
- Bizitegi-garapeneko eremuak definitzeko erabiltzen diren oinarritzko parametroak, funtsean, lurzoruaren azalera, eraikigarritasuna eta etxebizitzaren kopurua dira.
- Orain aztertzen den azalera jardueraren lurralde-dimentsioaren orientagarria eta adierazgarria da. Azken mugaketa Plan Orokorrak zehaztuko du (lurzoru horien sailkapena eta haien behin betiko egitura-parametroak bezala).

- **Adaptarse a la tendencia también observada en la estadística municipal de una menor ocupación de la vivienda** y que es consecuencia de la reducción progresiva del número de miembros que residen en las viviendas y que conforman los hogares o unidades convivenciales.

Y en el desarrollo del criterio de maximar la propuesta sobre la vivienda, se entiende como muy importante que el dimensionado del programa residencial que se realice, mantenga e incluso incremente el ritmo de desarrollo y ejecución de nueva vivienda habido hasta ahora. Por ello, en el ánimo de realizar una planificación lo más proactiva posible, se adoptan como criterios de trabajo las siguientes dos premisas de carácter eminentemente pragmático y que se basan y fundamentan en la experiencia de ejecución del Plan vigente:

- Por un lado, **el programa de vivienda debe tener capacidad de seguir atendiendo como mínimo la misma cadencia de ejecución de nueva vivienda habida en los años de vigencia del actual Plan General**, y que se ha estimado en aproximadamente 800 nuevas viviendas cada año derivadas en su practica totalidad, de la ejecución de nuevas promociones.
- Por otro, **el programa de vivienda debe tener capacidad de atender el ritmo de ejecución de viviendas antes indicado, durante al menos el periodo de 12 años** siguiente a la aprobación definitiva del Plan General. Es realista pensar que la vigencia del nuevo Plan no será en ningún caso menor al periodo indicado. El actual Plan por ejemplo, tiene ya trece años de vigencia y acumulará alguno más antes de su derogación con la aprobación definitiva de esta Revisión.

Así, considerando que el Plan General entrará en vigor en el año 2027, el programa de vivienda ahora proyectado en el Avance, debe cubrir al menos los próximos 15 años; 3 años de redacción y tramitación del Plan General (2024 a 2026, ambos incluidos). y los 12 años antes indicados desde su aprobación definitiva (2027-2038, ambos incluidos).

Este planteamiento proyecta un escenario de necesidades residenciales en el entorno de las 12.000 viviendas (800 x 15), parámetro que se propone adoptar como referente para la delimitación de ámbitos y actuaciones en el contexto de este Avance.

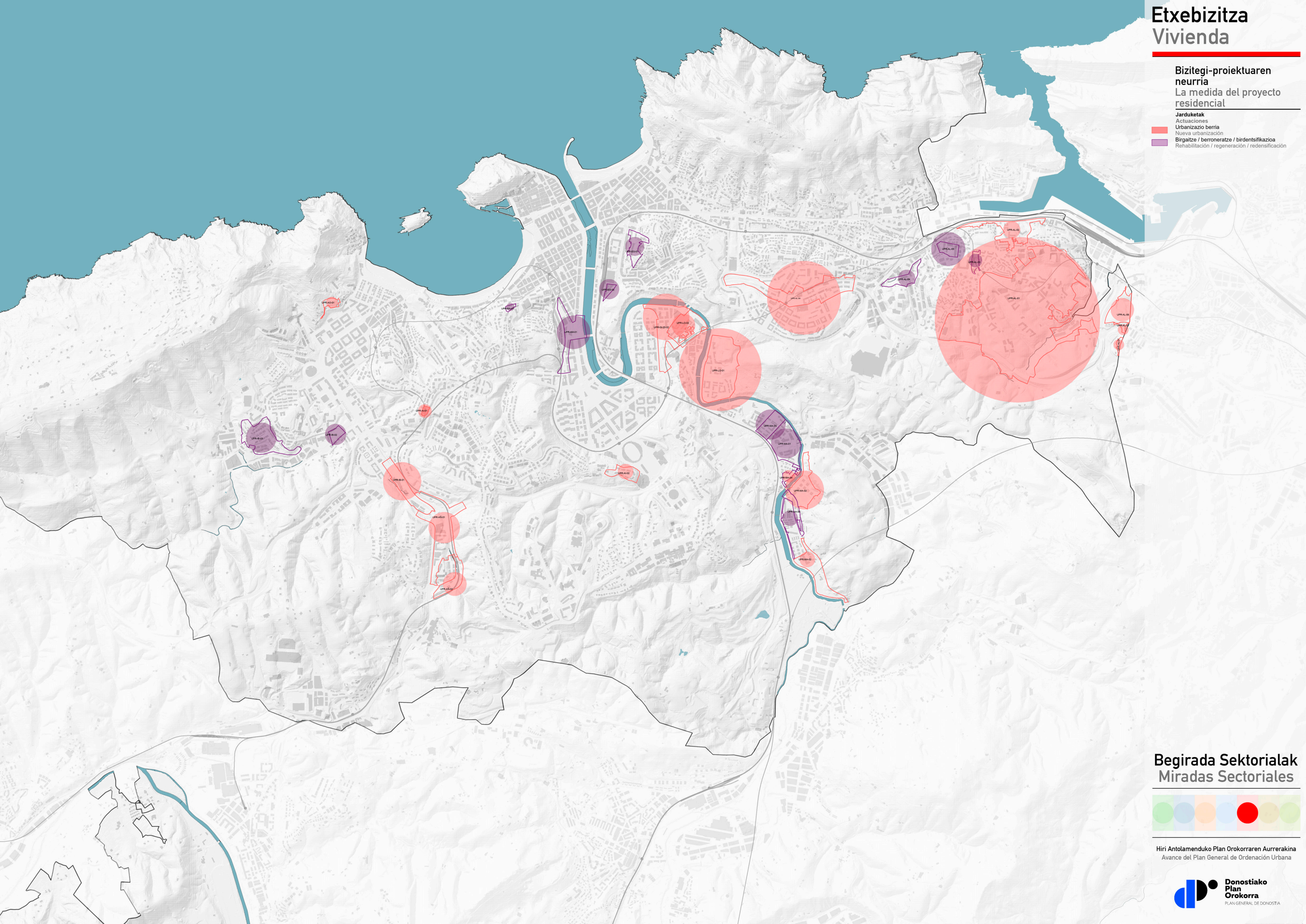
PROPUESTA DE ÁMBITOS DE DESARROLLO RESIDENCIALES

La propuesta residencial y distribución por ámbitos se concreta a continuación y se grafía en los planos que acompañan a esta Memoria. Su planteamiento está ligado a los siguientes criterios:

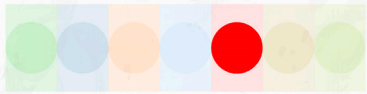
- La propuesta tiene entidad de planteamiento inicial en el contexto de éste documento de Avance de planeamiento.
- Se diferencian los ámbitos de actuación en función de en función de la clase de suelo (que deberá ratificarse en el desarrollo del proyecto tramitable del Plan) y su desarrollo mediante áreas y actuaciones de dotación en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable.
- La propuesta tiene carácter global y pretende dar una visión completa de la estrategia sobre la vivienda y modelo de ordenación propuesto, por lo que incluye tanto ámbitos ya iniciados, en desarrollo o en trámite de aprobación por modificaciones o planeamiento de desarrollo, como nuevas delimitaciones y actuaciones, sobre todo, de transformación, más que de nueva ocupación de suelo.
- Los parámetros básicos utilizados para definir los ámbitos de desarrollo residencial son básicamente la superficie de suelo, la edificabilidad y el número de viviendas.
- La superficie ahora considerada tiene carácter orientativo y expresivo de la dimensión territorial de la actuación. Su delimitación final será concretada por el Plan General (al igual que la clasificación de esos suelos y sus parámetros estructurales definitivos).

Bizitegi-proiektuaren
neurria
La medida del proyecto
residencial

- Jarduketak**
Actuaciones
- Urbanizazio berria
Nueva urbanización
 - Birgaizte / berroneratze / biderentsifikazioa
Rehabilitación / regeneración / redensificación



Begirada Sektorialak
Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina
Avance del Plan General de Ordenación Urbana

- Eraikigarritasuna bizitegi-erabilerarako eta aurrekoaren osagarri gisa ulertzen den jarduera ekonomikorako adierazten da. Duen garrantziagatik, bizitegi-erabilera etxebizitza librearen eta babestuen arteko sustapenaren araubide juridiko eta ekonomikoaren arabera bereizten da. Proiektatzen den hiriaren morfologiak aurrera egiteko erabilera/tipologia bereizgarriak ere adierazten dira.
- Planteatutako eraikigarritasuna hirigintza-eraikigarritasunari dagokio, eta zehazki, hasieran eraikigarritasun-gehitzetza hartzen denari, sortutako zuzkidura publikoen eta erreserbatu beharreko etxebizitza babestuen lehen estimazioaren ondorioetarako. Lehendik zegoen eraikigarritasunaren eta eraikigarritasun berriaren ezarpena Plan Orokorrean antolamendu xehatua egiteko unean zehaztuko da.
- Etxebizitza kopurua eremu bakoitzean aurreikusitako guztiena da, betiere Plan Orokorren dokumentuan antolamendu arautua formulatzean egin beharreko doikuntzak eta zehaztapenak alde batera utzi gabe.
- Proposamenak bereizi egiten ditu etxebizitzaren erregimen librea edo babestua, eremu bakoitzaren helburua eta kalifikazioa aurreratzeko eta, hartara, hirigintza-plangintzak arlo horretan kontuan hartu behar dituen lege-eskakizunak justifikatzeko.

Taula honetan, kontuan hartzen diren bizitegi-garapeneko eremuak jasotzen dira:

Bizitegi-garapeneko eremuak.

Ámbitos de desarrollo residencial.

Lurzoru-mota Clase de suelo	Eremua Ámbito	Azalera (m²) Superficie (m²)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide librea (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen libre (m²t)	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide babestua (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen protegido (m²t)	Bizite- gi-eraik. Guztira (m²s) Edif. Resi- dencial total (m²t)	Eraikigarrita- suna JE (m²s) Edificabilidad AAEE (m²t)	Eraikigarrita- suna Guztira (m²s) Edificabilidad Total (m²t)	Araubide libreko etxe kop. Nº viv. Régi- men libre	Araubide babestuko etxe kop. Nº viv. Régimen protegido	Etxe kop. guztira Nº viv. Totales
Hiri-lurzorua gara- pen-eremuetan	Munto	4.960	etx. kolektiboa / viv. colectiva	5.682	735	6.417	0	6.417	57	7	64
	Errondogaña (II)	30.557	etx. kolektiboa / viv. colectiva	11.998	0	11.998	0	11.998	99	0	99
Suelo urbano en Áreas de desarrollo	Oletako sakona / Vaguada de Oleta	77.600	etx. kolektiboa / viv. colectiva	9.778	6.222	16.000	2.000	18.000	89	61	150
	Alfe	10.619	etx. kolektiboa / viv. colectiva	2.448	1.632	4.600	0	4.634	24	16	40
	Añorgako lotunea / Nudo de Añorga	153.000	etx. kolektiboa / viv. colectiva	35.810	18.690	54.500	53.500	108.000	312	178	490
	Añorgako Geltokia	39.180	etx. kolektiboa / viv. colectiva	16.639	8.361	25.000	2.500	27.500	142	96	238
	Txapeldegiberri	12.360	etx. kolektiboa / viv. colectiva	3.081	0	3.081	0	3.081	25	0	25
	Zubiberri (El Infierno)	53.917	etx. kolektiboa / viv. colectiva	23.013	23.012	46.025	1.845	47.870	270	270	540
	GI-20. Erribera	306.300	etx. kolektiboa / viv. colectiva	44.600	29.400	74.000	9.800	83.800	420	280	700
	GI-20. Intxaurren	180.000	etx. kolektiboa / viv. colectiva	46.520	70.480	117.000	17.300	134.300	502	753	1.255
	Urdintzu (Loiolako Kuartelak)	171.024	etx. kolektiboa / viv. colectiva	83.492	57.120	140.612	7.932	148.544	840	560	1400
	Loiolako Lorategi Hiria	70.647	etx. kolektiboa / viv. colectiva	15.614	9.186	24.800	6.000	29.792	144	88	232
	Sarroeta-Martuteneko pasealekua	143.600	etx. kolektiboa / viv. colectiva	31.360	22.440	53.800	4.600	58.400	330	220	550
	Errotetazpikoa	12.900	etx. kolektiboa / viv. colectiva	3.850	2.650	6.500	1.600	8.100	35	25	60
	Txingurri	34.323	etx. kolektiboa / viv. colectiva	7.370	4.430	11.800	12.400	24.200	68	42	110
	Jolastokieta	22.300	etx. kolektiboa / viv. colectiva	21.940	14.560	36.500	2.787	39.287	274	182	456
	Easo-Amara	76.010	etx. kolektiboa / viv. colectiva	30.447	20298	50.745	0	50.745	250	200	450
	Aldakoenea	34.803	etx. kolektiboa / viv. colectiva	9.044	6.029	15.073	9.051	24.124	93	57	150
	Mundaitz	8.042	etx. kolektiboa / viv. colectiva	11.300	7.500	18.800	7.200	26.000	113	75	188
	Txomiñenea (II)	37.210	etx. kolektiboa / viv. colectiva	7.782	23.347	31.129	3.214	34.343	72	222	294
	Antzieta – Villa Belén	87.200	etx. kolektiboa / viv. colectiva	43.800	29.200	73.000	8.000	81.000	420	280	700
	Apostolutza	12.458	etx. kolektiboa / viv. colectiva	2.320	1.680	4.000	5.000	9.000	24	16	40
	Trinketea	27.200	etx. kolektiboa / viv. colectiva	6.562	2.903	9.465	1.850	11.315	70	30	100
	GUZTIRA / TOTALES	1.606.210		474.450	359.875	834.845	156.579	990.450	4.673	3.658	8.331

- La edificabilidad se indica para el uso residencial y la actividad económica que se entiende complementaria al anterior. Por la transcendencia que tiene, el uso residencial se diferencia por el régimen jurídico y económico de su promoción entre vivienda libre y protegida. Se indica también el uso/tipología característicos a los efectos de avanzar la morfología de la ciudad que se proyecta.
- La edificabilidad planteada hace referencia a la edificabilidad urbanística y concretamente a la que inicialmente es considerada como incremento de edificabilidad y ello a los efectos de una estimación primera de las dotaciones públicas devengadas y de la vivienda protegida a reservar. El establecimiento de la edificabilidad que se considera preexistente y nueva, será concretado en el momento de la formulación de la ordenación pormenorizada por el Plan General.
- El número de viviendas corresponde con la totalidad de las previstas en cada ámbito y ello sin perjuicio de los ajustes y precisiones que deban hacerse en el momento de formular la ordenación reglada en el documento del Plan General.
- La propuesta diferencia el régimen libre o protegido de las viviendas al objeto de avanzar el destino y calificación previsible de cada ámbito y justificar con ello, los requerimientos legales que sobre esta materia debe tener en cuenta el planeamiento urbanístico.

La tabla adjunta recoge los ámbitos de desarrollo residencial considerados:



Bizitegi-garapeneko eremuak.

Ámbitos de desarrollo residencial.

Lurzoru-mota Clase de suelo	Eremua Ámbito	Azalera (m²) Superficie (m²)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide librea (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen libre (m²t)	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide babestua (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen protegido (m²t)	Bizite- gi-eraik. Guztira (m²s) Edif. Resi- dencial total (m²t)	Eraikigarrita- suna JE (m²s) Edificabilidad AAEE (m²t)	Eraikigarrita- suna Guztira (m²s) Edificabilidad Total (m²t)	Araubide libreko etxe kop. Nº viv. Régi- men libre	Araubide babestuko etxe kop. Nº viv. Régimen protegido	Etxe kop. guztira Nº viv. Totales
Zuzkidura-jarduerako hiri-lurzorua	Diario Vasco	10.605	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	12.180	8.820	21.000	600	21.600	126	84	210
	Illarra	103.671	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	22.762	17.325	40.087	0	40.087	220	165	385
	GUZTIRA / TOTALES	114.276		34.942	26.145	61.087	600	61.687	346	249	595
Lurzoru urbanizaga- rria garapen-sekto- reetan	Aduritz-Akular	792.613	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	78.000	237.000	315.000	92.000	407.000	745	2.255	3.000
	Esnabide	51.100	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	0	21.504	21.504	896	22.373	0	249	249
	GUZTIRA / TOTALES	843.743		78.000	258.504	336.504	92.869	429.373	745	2.504	3.249
	GUZTIRA / TOTALES	2.569.503		587.392	644.524	1.232.436	250.048	1.481.510	5.764	6.411	12.175

PROPOSAMENAREN EGOKITZEA LAGEN BIZITEGI-KUANTIFIKAZIORA

Memoria honekin batera doan eranskinean, bizitegien kuantifikazio maximoaren kalkuluaren xehetasuna jaso da, adierazle gisa, orain egiten den proposamena aurreikusitako balioetara hurbiltzeko. Horren arabera, arestian aipatutako Plan Orokorreko bizitegi-programa maximizatzeko testuinguruan, 9.509 etxebizitzaren parametroa hartzea proposatzen da erreferentzia gisa. Parametro hori egungo etxebizitza-parkearen % 10aren baliokidea da (2022. urteko datua), hori baita proiektzio eta zenbatekorik handiena duena.

Irizpide eta helburuei buruzko erabakia hartzen den unetik denboraren kronologia zehaztu ondoren, LAGetatik eratorritako bizitegi-kuantifikazioa hasierako onarpen-fasean doitu beharko da. Orain arte, dagoeneko hasita eta tramitatzen ari diren eta orain bizitegitarako esparruen proposamenean sartu diren jarduketetako batzuk gauzatzeko, proposamen hori berrikusi eta eguneratu egin beharko da, eta horrek ondorio zuzena izango du Plan Orokorrean azkenean programatzen diren etxebizitzaren kopuruan.

- Plan Orokorren hasierako onespina bi urte barru egitea aurreikusten da, hau da, 2025eko amaieran.
- Hartutako lan-parametroen arabera, une horretarako (2023, 2024 eta 2025) etxebizitza berriak 2.400 (800 x 3) izango dira. Urte horietan sortutako etxebizitzek murriztu egingo dute orain egindako bizitegi-eremuen proposamena, bai etxebizitza-kopuruari dagokionez, bai programatutako jarduketei dagokienez.
- Era berean, etxebizitza parkea ere kopuru berean handituko da, 97.498 (95.098 + 2.400) izatera pasatuz. Etxebizitza-parkearen % 10ari dagokion bizitegi-kuantifikazioaren agertoki bera aplikatuz gero, erreferentzia-parametro berria 9.749 etxebizitza ingurukoa izango da.

Ondorioz, Plan Orokorren agiria hasieran onesten den unean, bizitegi-garapenerako eremuen proposamena, etxebizitza-kopuruari dagokionez, 9.180 etxebizitzatara murriztuko da. Kalkulu honen arabera:

- Aurrerakinaren bizitegi-garapenerako esparruen proposamenean zenbatu daitezkeen etxebizitzaren kopurua: 11.580 etxebizitza (8.331 + 3.249 aurreikuspen jarduketa integratuetan eta lurzoru urbanizagarrietan, hurrenez hurren). Proposamenean jasotako zuzkidura-jarduketak ez dira kontuan hartuko LAGetako gehieneko bizitegi-kuantifikazioa betetzen dela justifikatzeko.
- Plan Orokorren hasierako onespeneraren unean, etxebizitzak gutxitzea bizitegi-garapenerako esparruen proposamenean: 9.180 etxebizitza (11.580 – 2.400 aurreikuspen, jarduketa integratuetan eta lurzoru urbanizagarrietan, etxebizitza-aurreikuspena izan ezik; horiek dokumentua idazten den urteetan gauzatuko dira, hasierako onespenerako, hurrenez hurren). Gerta liteke etxebizitza berrien zati bat etxebizitzaren zatiketarik, zuzkidura-jarduketarik, lokalak etxebizitza bihurtzeko prozesuetarik edo beste egoera batzuetarik etortzea. Hala ere, ehuneko handiena, zalantzarik gabe, etxebizitza-garapenarekin lotutako eremuetan eta sektoreetan planteatutako jarduketarik etorriko da, eta bide horretatik lortzen den etxebizitza-murrizketaren marjina nahikoa dela uste da.

Horrela, Plan Orokorrean programatu beharreko etxebizitzaren azken saldoa Planaren hasierako onespeneraren ondorioz berrikusten den unean geratzen den gehieneko zenbatekoa baino txikiagoa izango dela aurreikusten da. Kuantifikazio hori gaur egungoa baino handiagoa izango da; izan ere, etxebizitza-kopurua handitu egingo da, eta kalkulu-metodoa (% 10) parametro objektibo bat da, parametro hori gutxitzera eraman dezaketen beste adierazle batzuen bilakaeraren mendekoa ez dena, hala nola biztanleria, familiaren batez besteko tamaina, bigarren etxebizitza eta abar.

ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL DE LAS DOT

En Anexo adjunto a esta Memoria se incluye el detalle del cálculo de la cuantificación residencial máxima estimado a modo indicativo, al objeto de aproximar la propuesta que ahora se realiza a sus valores previsibles. De acuerdo con ello, en el contexto de maximización del programa de vivienda del Plan General antes comentado, se propone adoptar como referencia el parámetro de 9.509 viviendas, que resulta del escenario equivalente al 10 % del parque actual de viviendas (dato del año 2022), por ser este, el de mayor proyección y cuantía.

Una vez se delimite su cronología temporal a partir de la fecha de adopción del acuerdo de criterios y objetivos, la cuantificación residencial derivada de las DOT deberá ser ajustada en fase de aprobación inicial. Hasta ese momento, la ejecución de algunas de las actuaciones que se encuentran ya iniciadas y en tramitación y que han sido incluidas ahora en la propuesta de ámbitos residenciales, obligará a revisar esta y actualizarla, lo que tendrá repercusión directa en el número de viviendas que finalmente se programen en el Plan General. El planteamiento que se hace ahora desde el Avance tiene en cuenta esta evolución y responde al siguiente esquema de planificación:

- Se prevé se produzca la aprobación inicial del Plan General dentro de dos años, es decir, a finales de 2025.
- De acuerdo con los parámetros de trabajo adoptados, la ejecución de nuevas viviendas para ese momento (años 2023, 2024 y 2025) habrá sido de 2.400 (800 x 3). Las viviendas producidas en estos años minorarán la propuesta ahora realizada de ámbitos residenciales, tanto en número de viviendas como en actuaciones programadas.
- De igual forma, se incrementará el parque de viviendas en la misma cuantía, pasando a ser de 97.498 (95.098 + 2.400). De aplicarse el mismo escenario de cuantificación residencial equivalente al 10 % del parque de viviendas, el nuevo parámetro de referencia se encontrará en el entorno de las 9.749 viviendas.

En consecuencia, en el momento de la aprobación inicial del documento del Plan General, la propuesta de ámbitos de desarrollo residencial, en lo que atañe al número de viviendas, habrá quedado reducida a 9.180 viviendas, y ello, de acuerdo con la siguiente estimación de cálculo:

- Número de viviendas computables en la propuesta de ámbitos de desarrollo residencial del Avance: 11.580 viviendas (8.331 + 3.249 previsiones en actuaciones integradas y en suelos urbanizables respectivamente). Las actuaciones de dotación incluidas en la propuesta no computan a los efectos justificativos de cumplimiento de la cuantificación residencial máxima de las DOT).
- Minoración de viviendas en la propuesta de ámbitos de desarrollo residencial en el momento de la aprobación inicial del Plan General: 9.180 viviendas (11.580 – 2.400 previsiones en actuaciones integradas y en suelos urbanizables menos preveión de viviendas que se ejecutarán en los años de redacción del documento para aprobación inicial respectivamente). Es posible que una parte de las nuevas viviendas producidas provengan de procesos de división de viviendas, actuaciones de dotación, transformación de locales en vivienda u otras situaciones. No obstante, el porcentaje mayoritario provendrá sin duda de las actuaciones planteadas en las áreas y sectores ahora considerados en los ámbitos de desarrollo residencial y el margen de reducción de viviendas que se obtiene por esta vía, se entiende suficiente.

Así, se prevé que el saldo final de viviendas a programar en el Plan General será inferior a la cuantificación máxima que resulte en el momento de su revisión por motivo de la aprobación inicial del Plan. Y esta cuantificación es seguro será superior a la actual calculada porque en todo caso, es un hecho objetivo que se habrá incrementado el número de viviendas, y el método de cálculo (10 %) es también un parámetro objetivo que no depende de la evolución de otros indicadores como son la población, el tamaño medio familiar, la segunda residencia, etc, que pudieran llevar a una minoración de este parámetro.



Plan bat daukagu!

¡Tenemos un plan!

Aurrekoa gorabehera, eta nolanahi ere, kuantifikazioaren doikuntza hiri-lurzoria birgaitzeko, berroneratzeko edo birdentsifikatzeko jarduketaren justifikaziotik abiatuta ere zehaztu ahal izango da; aukera hori LAGen aplikatzeko arauen 13. artikularen 2.e).6.a) puntuak gaitzen du. Izan ere, Gidalerro horiek ezartzen duten bezala, birgaitze-, berroneratze-edo berreroste-jardueratzat hartzen dira hiri-espazioaren aprobetxamendua birdiseinatze eta optimizatzeko eragiketen bidez lurraldea berrerabili eta birziklatu nahi dutenak, lehendik dauden erabilereko intentsitatea garatu eta handituz, horiek ordezkatuz edo berriak sartuz eta egungo zuzkidura, ekipamendu eta zerbitzuak hobetuz. Zalantzarik gabe, orain proposatzen diren bizitegi-garapenerako eremu batzuk izaera horretako jarduerak dira, eta helburu horiek dituzte.

Halaber, Plan Orokorrak birplanteatu ahal izango du antolamendu-ereduan GI-20 errepideak orain okupatzen dituen lurzoruetan mugatuta dauden bizitegi-garapenerako eremuak kontuan hartzea, bereziki GI-20 Intxaurrondo eremua; izan ere, zalantzarik gabe, epe luzean garatuko eta gauzatuko dira, eta pentsatzekoa da Plan Orokorreko etapa-planean ez programatzea proposa daitekeela, aurreikusitako indarraldian ez baita aurreikusten. Hala eta guztiz ere, Aurrerapena egitean, interes estrategikoa handikoa da hura sartzea, Donostia hirirako nahi den antolamendu-eredua osorik eta amaituta deskribatzeko.

Azken batean, LAAen bizitegi-kuantifikazioari buruz orain egiten den planteamendua artikulatzeko, kontuan hartzen da hurrengo urteetan etxebizitza berriak egikaritzeak izango duen bilakaera dinamikoa eta horiek kalkulatzeko eta zenbateteko parametroak. Hori dela eta, Plan Orokorra hasierako onespenerako aurkeztean, behar bezala arazoitu da.

No obstante lo anterior, y en todo caso, el ajuste de la cuantificación podrá ser también matizado a partir de la justificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano, posibilidad que habilita el punto 2.e).6.a) del artículo 13 de las Normas de Aplicación de las DOT. Pues tal y como establecen estas Directrices, se consideran actuaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación aquellas que pretenden la reutilización y el reciclado del territorio a partir de operaciones de rediseño y optimización del aprovechamiento del espacio urbano, desarrollando e incrementando la intensidad de los usos existentes, sustituyéndolos y/o introduciendo nuevos y mejorando las dotaciones, equipamientos y servicios actuales. Sin duda, parte de los ámbitos de desarrollo residencial ahora propuestos son actuaciones de esta naturaleza y pretenden los objetivos y fines descritos.

También, el Plan General podrá replantear la consideración en el modelo de ordenación de los ámbitos de desarrollo residencial delimitados en los suelos ahora ocupados por la GI-20, especialmente el ámbito GI-20 Intxaurrondo, pues sin duda, su desarrollo y ejecución será en el largo plazo y es plausible pensar que pueda plantearse su no programación en el Plan de Etapas del Plan General porque no se prevé su ejecución en el periodo estimado de vigencia de este, quedando como reservas a futuro. No obstante lo anterior, en la formulación del Avance sí resulta de gran interés estratégico su inclusión al objeto de describir de forma completa y acabada el modelo de ordenación que se pretende para la ciudad de Donostia / San Sebastián.

En definitiva, el planteamiento que ahora se realiza sobre la cuestión de la cuantificación residencial de las DOT, se articula considerando la evolución dinámica de la ejecución de nuevas viviendas en los próximos años y de los parámetros para su cálculo y estimación. Por ello, se deriva el cierre de su adecuada motivación, al momento de presentar el Plan General para su aprobación inicial.

INDARREAN DAGOEN PLAN OROKORREKO ETXEBIZITZA BABESTUAREN SALDOA

Plangintza

Hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 14.2 artikulua **Plan Orokorraren berriaren kontuan hartu eta programatu beharrazartzen du**, 2010eko HAPOn indarraldian gauzatutako planeamenduen **ondorioz gauzatu gabeko bizitegi-eraikigarritasun babestuaren soberakina**. Planteatutako gaia nahitaezkoa ez den arren, Plan Orokorraren berriaren Aurrerakin fasean, komenigarritzat jotzen da arlo horretako plangintzaren egikaritze-egoeraren lehenengo egiaztapena egitea, plangintza berria formulatu baino lehen planeamendu berriak aurre egin behar diren premiak eta betebeharrak ikusi ahal izateko, aipatu den legearen errekerimenduari erantzun egokia emateko. Horri dagokionez, memoria honi erantsi zaio indarrean dagoen Plan Orokorrean etxebizitza publikoaren egungo garapen eta exekuzio egoeraren gutxi gorabeherako azterlana.

Orain berrikusten ari den Plan Orokorra 2010ekoa da, eta behin betiko onartu zen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta garapen-dekretuetan ezarritako aurrekontuekin. Aurrekoa gorabehera, Plan honek, bere antolamenduan, 1995eko Plan Orokorrak mugatutako jarduketak finkatu eta barne hartzen zituen, eta horrek etxebizitza publikoaren erreserbari eragiten dio, aplikatutako legeria desberdina baita. Hala, 2010eko Plan Orokorraren antolamendu-memorian adierazitakoaren arabera, gai horri eragiten dio eta arautzen du, ez bakarrik 2/2006 Legean ezarritakoa, baita etxebizitzaren arloko premiazko neurri eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeari buruzko 1994ko ekainaren 30eko Legearen eta 17/1994 Legea garatzeko ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuaren esparruan ezarritakoa ere. Hala, jarduera jakin batzuek lege honetan araututako etxebizitza babestuaren estandarrari lotuta jarraitu dute, eta horrela hartu behar dira aintzat une honetan.

SALDO VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

Planteamiento

El artículo 14.2 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos **establece la necesidad de tener en cuenta y programar en el nuevo Plan General, el remanente de edificabilidad residencial protegida no materializada** derivado del planeamiento ejecutado durante la vigencia del PGOU del año 2010. Aunque la cuestión planteada no es preceptiva, en fase de Avance del nuevo Plan General sí se entiende conveniente realizar una primera verificación del estado de ejecución del planeamiento en esta materia al objeto de visualizar en un momento temprano de la formulación del nuevo planeamiento las necesidades y obligaciones a las que tuviera que hacer frente éste al objeto de dar cumplida solución al requerimiento legal comentado. Sobre ello, se incorpora anexo a esta Memoria el estudio estimativo del estado actual de desarrollo y ejecución de la vivienda pública en el vigente Plan General.

El Plan General ahora en revisión data del año 2010 y fue aprobado definitivamente bajo los presupuestos establecidos por la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y Decretos de desarrollo. No obstante lo anterior, este Plan consolidaba e incluía en su ordenación actuaciones delimitadas por el Plan General del año 1995, lo que afecta a la materia de reserva de vivienda pública, pues la legislación aplicada es diferente. Así, de acuerdo con lo indicado en la propia Memoria de ordenación del Plan General del año 2010, afecta y rige sobre esta materia no solo lo establecido en la ya mencionada Ley 2/2006, sino también lo establecido en el marco de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994 y en el Decreto 142/1997, de 17 de junio, de desarrollo de la Ley 17/1994. Así, determinadas actuaciones han continuado sujetas al estándar de vivienda protegida regulado en esta Ley y así deben considerarse en este momento.



Estandarrak betetzea

Hortik aurrera, eta jarduera konputagarriak kontuan hartuta, lortutako emaitza aldekoa da, eta aplikatu beharreko legezko estandarretik 61.645 m²t gora egikaritu da, hau da, 538 etxebizitza.

Hala ere, guztiak kontuan hartzen baditugu, hau da, une honetan gauzatutako, hasitako edo garatzen ari diren jarduera guztien ondoriozko saldoa zenbatetsi ondoren (17/1994 Legea garatzeko ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuaren 2.2 artikulua arabera gaikuntzarik ez dutenak barne), saldoa ere aldekoa da, 58.998 m²t eta 524 etxebizitzaren superabita egiaztatuz.

Ondorioz, momentu honetan, Plan Orokor berriak ez du bere antolamenduan aurreko plana gauzatzeko dagoen etxebizitza babestuaren eraikigarritasuna sartu beharrik.

Cumplimiento de los estándares

En el mencionado Anexo se detalla por actuaciones la situación de cada una y su déficit o superávit en el saldo de ejecución de la vivienda pública programada. A partir de ello, y considerando las actuaciones computables, el resultado obtenido es favorable habiéndose ejecutado 61.645 m²t por encima del estándar legal aplicable, lo que equivale a 538 viviendas.

No obstante, si consideramos la totalidad de todas ellas, es decir, estimados el saldo a partir de todas las actuaciones ejecutadas, iniciadas o en desarrollo en este momento (incluidas las no computables por aplicación del artículo 2.2 del Decreto 142/1997, de 17 de junio, de desarrollo de la Ley 17/1994), el saldo de nuevo resulta también favorable, acreditándose un superávit de 58.998 m²t y 524 viviendas.

En consecuencia, en este momento, el nuevo Plan General no viene obligado a incluir en su ordenación, edificabilidad de vivienda protegida pendiente de ejecución del plan anterior.

4.3. ETXEBIZITZEN ESKAINZA KUALITATIBOA

Plangintzaren Aurrerakin honetan egiten den eskaintza global kuantitatibo eta kualitatiboaren gaineko modulazioak estaldura-tarte bat ematea aurreikusten du, Plana indarrean egongo den hurrengo urteetako etxebizitza-eskari potentzialari erantzun ahal izateko. Aldi berean, bizitegi-hazkundeko eremu berrien kokapenak eta definizioak izan duen logika Donostiako hiri-proiektu osoaren helburuen irizpideei jarraiki gauzatu da, bizitegi-garapeneko eremu berriak berdintasunez banatuz, gaur egun dauden orubeen hazkunde-eskaintza kontuan hartuz eta esparru bakoitzean multzoaren logikari erantzuten dioten antolamendu-helburuak eta -jarraibideak identifikatuz.

Horrenbestez, hauek dira Planaren bizitegi-lurzoruaren **eskaintza kualitatiboaren ardatz nagusiak**:

- **Donostiako hiri-asentamendurako zehaztapenak markatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan ezarritako esparruaren barruan**, bertan ezartzen baita Plan Orokor berrirako aurreikus daitezkeen etxebizitza potentzialen agertoki kuantitatiboaren gehieneko neurriak.
- **Hiri-birziklatzeari eta -erreformari dagokienez**: datozen urteetako plangintza definitzeko, udalerrriaren barne-eraldaketa etorkizunean nolabait berrorientatzeko, gaur egungo erreferentzia-esparru berri bat planteatzen da. Indarrean dagoen Planean oinarrituta, hiri-erreformako eremu berriak zehaztuz, eremu finkatuetan hirigintza-funtzioen eguneratzea bideratzea proposatzen da, bai eralda daitezkeen eremu zaharkituei dagokienez, bai birmoldatu beharreko tarteei edo hutsuneei dagokienez.

4.3. LA OFERTA CUALITATIVA DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN EL PROYECTO RESIDENCIAL

La modulación sobre la oferta global cuantitativa y cualitativa que se realiza en este Avance de planeamiento, prevé dar un margen de cobertura para permitir atender la potencial demanda de vivienda de los próximos años de vigencia del Plan. Al mismo tiempo, la lógica que ha regido por la localización y definición de los nuevos ámbitos de crecimiento residencial se ha realizado atendiendo a criterios de objetivos del conjunto del proyecto urbano de Donostia/San Sebastián, repartiendo equitativamente los nuevos ámbitos de desarrollo residencial, teniendo presente la oferta de crecimientos en los solares actualmente existentes e identificando en cada ámbito finalidades e indicaciones de ordenación que responden a una lógica del conjunto.

Así pues, **los principales ejes de la oferta cualitativa** de suelo residencial del Plan son los siguientes:

- **Enmarcar las determinaciones para el asentamiento urbano de Donostia/San Sebastián en el marco establecido en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco** que establece el dimensionado máximo del escenario cuantitativo de viviendas potenciales que se pueden prever para el nuevo Plan General.
- **En cuanto al reciclaje y la reforma urbana**: la consideración de un nuevo marco de referencia actual para la definición del planeamiento de los próximos años, que posibilite una cierta reorientación de la transformación interior del municipio en el futuro. Sobre la base del Plan vigente se propone reconducir, mediante la determinación de nuevos ámbitos de reforma urbana, la actualización de las funciones urbanísticas en los ámbitos consolidados, tanto en lo que concierne a ámbitos obsoletos susceptibles de transformación, como en lo que concierne a intersticios o vacíos a reconvertir.



- **Hiri-hedapenari dagokionez, lurzoruaren babes-printzipioari jarraiki, HAPO berriak ez du hiri-hedapenerako eremu esanguratsu berririk aurreikusiko, Aduritz-Akular sektorea izan ezik;** sektore hori lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago indarrean dagoen planeamenduan, eta behin betiko onespenu du. Hedapen berriak aurreikusi beharrean, Plan berrian doitu, birkokatu, birdimentsionatu eta egungo esparruetan intentsifikazioa proposatuko da, baldin eta, kokapenagatik, irisgarritasunagatik eta tamainagatik, beren dentsitatea modu lokalizatuan handitu daitekeela uste bada, produktu berri bat eskaintzeko.
- **Hazkunderako lurzoru-eskaintza dibertsifikatzea, kuantitatiboki eta kualitatiboki zabala izan dadin,** etorkizuneko premia eta eskari mota guztiei erantzun ahal izateko.
- **Planaren garapen- eta/edo kudeaketa-sektoreetan sartutako hirigintza-kargak doitzea,** haren gauzatzea errazteko eta bermatzeko.

Familia bakarreko, familia anitzeko eta etxebizitza babes-tuen eskaintza.

Bizitegi-tipologiei dagokienez, **Donostiako udalerriko eskaintza nagusia familia anitzeko etxebizitzak edo etxebizitza kolektiboak izango dira, eta hori izango da Plan Orokor berriaren eskaintza tipologikoaren oinarri nagusia,** plangintza-aurrerapen honetan aurreikusitako bizitegi-jarduera guztiak modalitate honetan aurreikusita egon daitezen.

Ohiko bizilekua hiri-lurzorurik trinkoenean egon behar duela dioen printzipiotik abiatzen gara; izan ere, lurzoru-araubide horretan bakarrik bermatzen du administrazioak herritarrentzako arreta-zerbitzuen eskaintza (garbiketa, segurtasuna, eskolak, osasuna, etab.), distantzia egokietara. Bestalde, kontuan izan behar da ez litzatekeela egokia gutxieneko dentsitateetan oinarritutako lurralde-antolamenduaren eredu baterantz aldatzea; izan ere, behin eta berriz adierazi den bezala, Donostiako udalerraren zati batean dauden dentsitate txikiko hedapen-hazkundeak kontraesankorrak dira edozein plangintza-antolamendutan jarraitu behar duten iraunkortasun-irizpideekin.

- **En cuanto a la extensión urbana, en coherencia al principio de protección de suelo, el nuevo PGOU no preverá nuevos ámbitos significativos de extensión urbana a excepción del sector de Aduritz-Akular,** que ya está clasificado como suelo urbanizable por el planeamiento vigente y cuenta con aprobación definitiva. En lugar de prever nuevas extensiones, en el nuevo Plan lo que se hará es ajustar, resituar, redimensionar y proponer la intensificación intencionada en aquellos ámbitos actuales en los que, por su posición, accesibilidad y dimensión, se cree posible aumentar de forma localizada su densidad con el fin de ofrecer un nuevo producto inmobiliario.
- **Diversificar la oferta de suelo de crecimiento de forma que sea cuantitativa y cualitativamente amplia,** para que pueda dar cobertura a las diferentes tipologías de necesidades y demandas futuras.
- **Ajustar las cargas urbanísticas incluidas en los diferentes sectores de desarrollo y/o de gestión del Plan,** con la finalidad de facilitar y garantizar su ejecución.

La oferta de viviendas unifamiliares, plurifamiliares y vivienda protegida.

En cuanto a las tipologías residenciales, **la oferta mayoritaria del municipio de Donostia/San Sebastián será la de viviendas plurifamiliares o vivienda colectiva y esta será la base principal de la oferta tipológica del nuevo Plan General,** de forma que todas las actuaciones residenciales previstas en el presente avance de planeamiento se preveen en esta modalidad.

Partimos del principio de que la residencia habitual debe estar localizada en el suelo urbano más compacto, porque es tan solo en este régimen de suelo donde la administración puede garantizar, a unas distancias adecuadas, la oferta de unos servicios de atención a la ciudadanía (limpieza, seguridad, escuelas, sanidad, etc...). Por otra parte, hay que ser conscientes de que no sería apropiado variar hacia un modelo de ordenación del territorio basado en unas mínimas densidades, de forma que, tal y como ha quedado reiteradamente expresado, los crecimientos extensivos en baja densidad que ocupan una parte del municipio de Donostia/San Sebastián, son contradictorios con la de los criterios de sostenibilidad que deben regir en cualquier ordenación de planeamiento que se realice.



Beraz, **familia bakarreko etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, gaur egun bizitegi-tipologia hori duten lurzoruak osatzeko jarduketetara mugatuko da**; hartara, familia bakarreko etxebizitza-mota soilik duten lurzoru berriak ez mugatzeko erabakiari buruzko adierazpen berezia egingo da.

Planaren ereduak hiri-kalitatearen eta landa-ingurunea babestearen alde egiten du, eta bere egiten ditu Donostiako herritar guztiek etxebizitza eskuratzeko duten eskubidearen bermeari buruzko printzipioak, hiri-garapenari dagokionez jasagarritasun-printzipioari jarraiki. Beste irizpide batzuen artean, dentsitate ertaineko bizitegi-ehun trinko eta orekatuen hazkunde-eredu bat hartzea dakar berekin, batez ere **lurzoruaren planoarekin lotutako garaiera ertaineko eraikuntzekin, hurbileko merkataritzarekin, saltoki tradizionalak azalera handiekin alderatuta lehentasuna izanik**, eta lurzoru-azalera txikiagoa okupatuko duena, etorkizuneko etxebizitza-beharrei estaldura emateko tipologia guztietan.



Hona hemen Planak gehien landuko dituen bizitegi-tipologiak:

- **Etxebizitza kolektiboa.** Tipologien araberako etxebizitza eskaintzari dagokionez, Planak etxebizitza kolektiboen eskaintza egingo du bizitegitarako jarduketetan erabilera nagusi gisa.
- **Etxebizitza babestua.** Plan Orokor berriak lurzoru-erreserba jasoko du, hirigintza-legeriak zehazten dituen etxebizitza babestuak eraiki ahal izateko, honako irizpide eta egiaztapen hauen arabera:
- **Babestutako etxebizitzak kokatzeko, etxebizitza mota horien gehiegizko kontzentrazioa saihestuko da**, gizarteratzea errazteko eta errenta maila dela-eta herritarrak tokika banantzea saihesteko.
- **Etxebizitza erosteko edo alokatzeko familia-unitateen ahalegin ekonomikoaren atalaserik onenak familia-unitatearen diru-sarreraren % 30-35eko gehieneko atalasearen inguruan egon beharko luke.**
 - Planaren proposamenean ebaluatuko da zuzkidura-bizitokiaren sistemako lurzoru kalifikatuak sartzeko aukera, memoriak etxebizitza sozialari buruz ezartzen dituen beharrei erantzuteko.

Así pues, **en cuanto a la oferta de viviendas unifamiliares se restringirá a las actuaciones de completamiento de los suelos que actualmente ya disponen de esta tipología residencial**, de forma que se hace manifestación particular respecto a la determinación de no delimitar nuevos suelos con un único tipo residencial de vivienda unifamiliar.

El modelo del Plan apuesta por la calidad urbana y la preservación del entorno rural y hace suyos los principios sobre la garantía del derecho del acceso a la vivienda por el conjunto de la población de los ciudadanos y ciudadanas de Donostia/San Sebastián, bajo el principio de sostenibilidad respecto al desarrollo urbano y que, entre otros criterios, implica la adopción de un modelo de crecimiento en los tejidos residenciales compactos y equilibrados, de densidades medias, **con construcciones de media altura preferentemente relacionadas con el plano del suelo, con comercio de proximidad, con preferencia por los comercios tradicionales** respecto a las grandes superficies, y que tienda a ocupar una menor superficie de suelo, donde dar cobertura a las futuras necesidades de vivienda en sus diferentes tipologías.

Las tipologías residenciales sobre las que el Plan pondrá un mayor acento serán las siguientes:

- **La vivienda colectiva.** En cuanto a la oferta residencial en términos de diferentes tipologías, el Plan ofrecerá como uso principal en las actuaciones residenciales la oferta de vivienda colectiva.
- **La vivienda protegida.** El nuevo Plan General contemplará la reserva de suelo en lo que puedan edificarse las viviendas protegidas que la legislación urbanística determina, en función de los siguientes criterios y constataciones:
- **La localización de las viviendas protegidas, se realizará evitando la concentración excesiva** de estos tipos de viviendas con el fin de favorecer la inclusión social y evitar la segregación territorial de la ciudadanía por razón de su nivel de renta.
- **El umbral óptimo de esfuerzo económico de las unidades familiares** para la adquisición o el alquiler de la vivienda debería situarse en torno al umbral máximo del 30-35 % de los ingresos de la unidad familiar.
- La propuesta del Plan evaluará la posibilidad de la incorporación de suelos calificados de sistema de Alojamiento Dotacional que deben dar cobertura a las necesidades que establezca la memoria respecto a la vivienda social.



4.4. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIRAKO ESTRATEGIAK: ERRESERBAK, KALIFIKAZIOA ETA ESKURATZEA

Hiri finkatuan etxebizitza babestuak egitea hirigintza demokratikoak gainditu gabe duen ikasgai nagusietako bat da. Gabezia hori oso nabarmena da hirietan, eta Donostia ez da salbuespena. Momentuko arazo horietatik haratago, gure hiriek, etorkizunean etxebizitzaren eraketa berriaren egiturazkoak bilakatuko diren etxebizitza sozialaren konpondu gabeko irakasgaia mahai gainean dute.



4.4. ESTRATEGIAS PARA LA VIVIENDA ASEQUIBLE: RESERVAS, CALIFICACIÓN Y ADQUISICIÓN

La vivienda protegida en la ciudad consolidada, es una de las grandes asignaturas pendientes del urbanismo democrático, una carencia muy relevante en las ciudades en general y de la que Donostia / San Sebastián no es una excepción. Más allá de estas afecciones coyunturales, pero que se convertirán en estructurales en la nueva formación de viviendas en un futuro, nuestras ciudades tienen encima de la mesa la asignatura pendiente de la vivienda social.





Ez da gauza berria esatea Espainiako estatua, etxebizitza sozialari dagokionez, Europar Batasuneko azken tokietan dauden herrialdeen artean dagoela. Izan ere, estatu horretan etxebizitza eskuratzeko eskubidea babesten ez duten 5 herrialdeak alde batera utzita (Grezia, Zipre eta Malta Mediterraneoan eta Lituania eta Letonia Baltikoan), Espainiak EBko eta Erresuma Batuko 27 herrialdeetako bosgarren etxebizitza sozialen parke txikiena du, Errumania, Estonia, Kroazia eta Portugal soilik gaingituz eta Bulgariarekin ehunekoa (% 2,5) partekatuz. Etxebizitza sozialen parkearen batez bestekoa parke nagusiarekiko, Europa osorako % 9,3koa da, eta Danimarka, Austria eta Holanda bezalako herrialdeek % 20 gaingitzen dute.

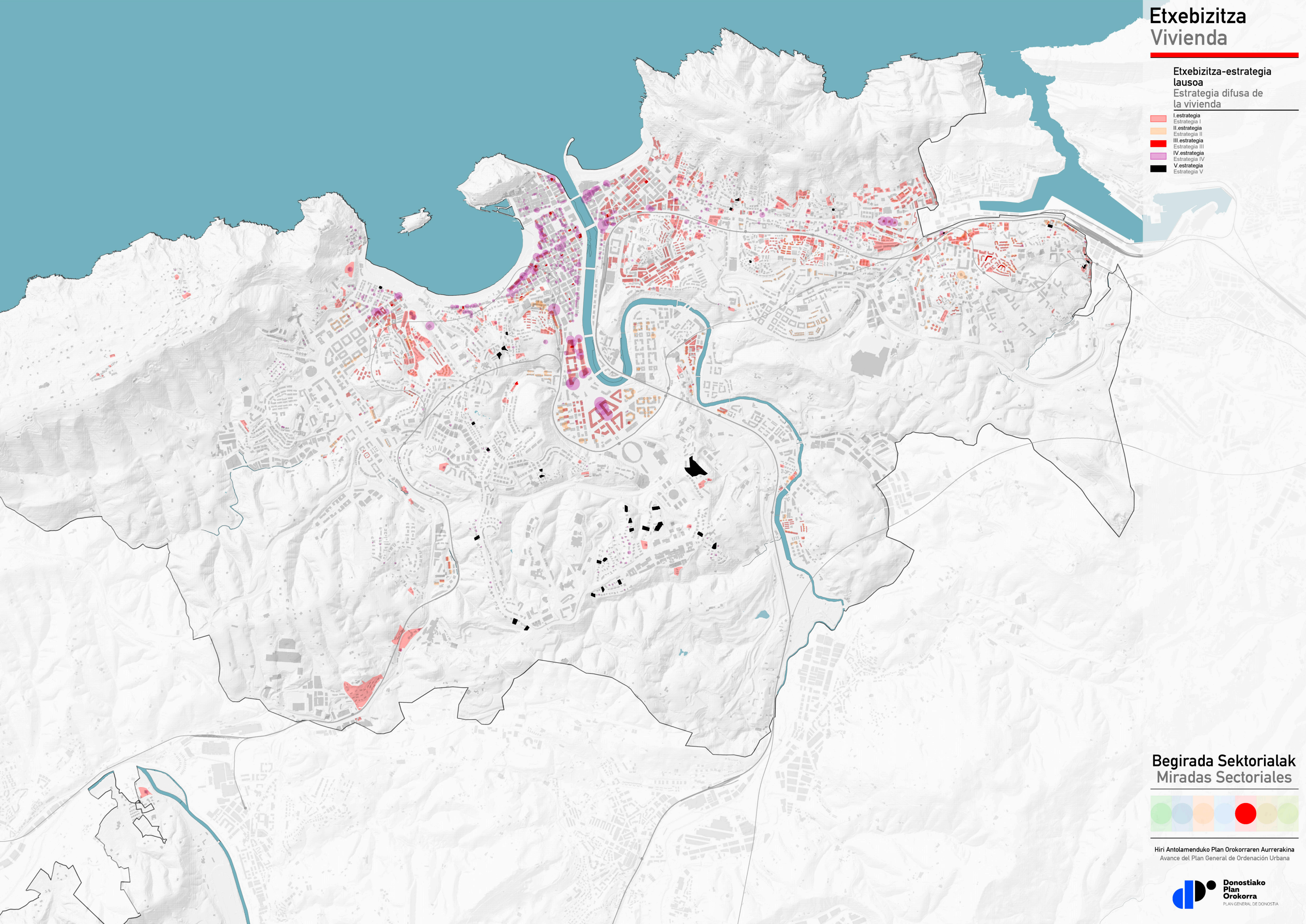


No es ninguna novedad afirmar que el estado español, respecto a la vivienda social, se encuentra entre los países que están en la cola de la Unión Europea, en la que excluyendo a los 5 países que no protegen el acceso a una vivienda asequible en sus legislaciones -Grecia, Chipre y Malta en el Mediterráneo y Lituania y Letonia en el Báltico- España cuenta con el quinto menor parque de vivienda social de los 27 países de la UE y Reino Unido, superando solo a Rumanía, Estonia, Croacia y Portugal y registrando el mismo porcentaje, un 2,5 %, que Bulgaria, cuando la media del parque de vivienda social respecto el parque principal, para el conjunto de Europa es del 9,3 % y países como Dinamarca, Austria y Holanda superan el 20 %.

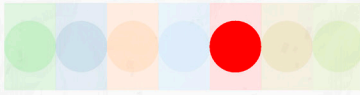
Etxebizitza Vivienda

Etxebizitza-estrategia
lausoa
Estrategia difusa de
la vivienda

- I. estrategia
Estrategia I
- II. estrategia
Estrategia II
- III. estrategia
Estrategia III
- IV. estrategia
Estrategia IV
- V. estrategia
Estrategia V



Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina
Avance del Plan General de Ordenación Urbana

Akatsa oso urrunetik dator eta urte asko daramatzagu bide desegokian, eta orain gure hiriguneetan etxebizitza soziala lortzeko ekintza bideratzeko aukera dugu. Espainiako hirigintzan **etxebizitza sozialen balizko hornidura 3 mekanismo posibleetatik bakarrik etor daiteke: erreserba, kalifikazioa eta erosketa:**

- 1) Lehenengo mekanismoa, **erreserba**, etxebizitza babestuen erreserbari dagokio, estatuko eta autonomia erkidegoko legeriak babes ofizialeko etxebizitzetarako sabai-ehuneko jakin bat ezartzen baitu urbanizazio-jarduera guztietan, bai urbanizazio berrikoetan, bai urbanizazioa berritzeko jarduketetan, eta Euskadiren kasuan gutxienez % 40 edo % 75 dago, finkatu gabeko hiri-lurzoruko edo lurzoru urbanizagarriko jarduketetan kasuan. **Mekanismo horretan oinarritzen da planeamenduaren aurrerakin hau**, eta aukera ematen du Plan Orokor berritik datozen etxebizitza babestuen erreserba berriak hirigintza-dokumentu berriaren bizitegi-eskaintza berriaren % 50 baino gehiago kuantifikatzeko.
- 2) Bigarren mekanismoa, **kalifikazioa**, zuzenean bat dator hirigintzarako lurzoruaren kalifikazioaren potentzial teknikoarekin, eta hari dagokio hirigunean erabilerak modu egokian eta modu justifikatuagoan banatzeko ahalmena, eremu tentsionatuetan. Etxebizitza babestua obra-lizentzia ematean gauzatuko da, eraikuntza-ekintzak gure hirietan etxebizitza babestua ekoizteko iturri ere bihur daitezten. **Mekanismo hori etxebizitza sozialaren banaketa lausoaren mekanismotzat definitu genezake;** izan ere, mekanismo hori ez da mugatutako sektoreetako eraldaketa-jarduketa zehatz batean gauzatuko, baizik eta Plan Orokor berriak definitutako hainbat ehunetan eta eremutan lortu ahal izango da, plan berriaren indarraldian gauzatzen diren eraikuntza-jarduketa potentzialetan oinarrituta. **Etxebizitza babestuetarako lurzoruaren edo sabaiaren kalifikazioaren estrategia lausoa hirigintza-plangintzako tresnen erredakzio gehienetan erabiltzeke dagoen aukera bat da, nahiz eta plan eta hiri batzuetan dagoeneko ezartzen hasi diren**, plangintzaren idazketan zuzenean etxebizitza babestua eraikitzeke lurzorua kalifikatzeaz ari gara, eta erregulazio hori plangintza beraren ahalmena da, hiri-lurzoru finkatuaren multzoan, kasu eta egoera jakin batzuetan, araudi berriak jabetza pribatuaren estatutuari buruz baliu ditzakeen ekintzak mugatzeko. Orain, Plan Orokor honen kasuan, **etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoaren gaineko neurria bost hirigintza-neurriren gainean koka liteke.** Hauek dira, gutxi gorabehera:
 - a) Eraikuntza **berriko edo birgaitze handiko bizitegi-jarduketa handiak**. Lehenengo jarduketa posible horretan, bizitegitarako sabai berriaren zati bat honela kalifikatuko da: bizitegitarako jarduketa handiak, hau da, 600 m² baino gehiagoko potentziala duten etxebizitzetarako lurzatietan egiten direnak. Neurri horren potentziala bi faktorek baldintzatuko lukete: 1) Lehendik dagoen eraikinaren antzinatasuna, 50 urte baino gutxiagoko eraikinetan lehendik dagoen eraikuntza ordeztzeko edo zaharberritze handiko obrak egiteko aukera eskasak izanik; eta 2) jabetza horizontaleko erregimena duten jarduketetan, oso aukera gutxi dago horietan eraikin berriak egitea edo horiek asko birgaitzea, hain zuzen ere jabetzaren egitura bera delako. Donostiako antzeko hirietako bizitegi-ehunen beste egoera batzuen arabera, 800 etxebizitza ere lor daitezkeela aurreikusten da neurri horrekin.

El error viene de muy lejos y llevamos muchos años en un camino que no es el acertado y ahora tenemos la oportunidad de reorientar la acción para conseguir vivienda social en nuestros entornos urbanos. **La potencial dotación de vivienda social en el urbanismo español solo puede venir de 3 mecanismos posibles: la reserva, la calificación y la adquisición:**

- 1) El primer mecanismo, **la reserva**, es el que hace referencia a la reserva de viviendas protegidas establecida por la legislación estatal y autonómica de un porcentaje de techo destinado a VPO, en las diferentes actuaciones de urbanización, ya sean de nueva urbanización o de reforma de urbanización, y situada en el caso de Euskadi en el 40 % o en el 75 % mínimo, según se trate de actuaciones en suelo urbano no consolidado o en actuaciones en suelo urbanizable. **Este es el mecanismo principal en el que se basa este Avance de planeamiento**, que posibilita cuantificar las nuevas reservas de vivienda protegida que emanarán del nuevo Plan General, en más del 50 % de la nueva oferta residencial del nuevo documento urbanístico.
- 2) El segundo mecanismo, **la calificación**, se corresponde directamente con la potencial técnica de la calificación de suelo que le compete al urbanismo, y a él le corresponde, la facultad de establecer una correcta distribución de usos en el entorno urbano y de forma más justificada en las áreas tensionadas. La vivienda protegida se materializará en el acto de la concesión de la licencia de obras, de forma que las acciones edificatorias se puedan convertir también en una fuente de producción de vivienda protegida en nuestras ciudades. **Este mecanismo es el que podríamos definir como el mecanismo de la distribución difusa de la vivienda social**, ya que el mismo no se producirá tanto en una actuación de transformación concreta en los diferentes sectores delimitados, sino que podrá obtenerse en diferentes tejidos y zonas definidas por el nuevo Plan General y en base a las potenciales actuaciones edificatorias que se ejecuten en el período de vigencia del nuevo plan. **La estrategia difusa de la calificación de suelo o de techo destinado a vivienda protegida, es una posibilidad pendiente de emplear en la mayor parte de la redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico aunque en algunos planes y ciudades ya se ha empezado a implementar;** nos referimos a la potestad que, en la redacción de planeamiento, se pueda directamente calificar suelo para la construcción de vivienda protegida, siendo esta regulación una potestad del mismo planeamiento en la delimitación de las acciones que sobre el estatuto de la propiedad privada, pueda ejercer la nueva normativa en determinados casos y situaciones para el conjunto del suelo urbano consolidado. Ahora en el caso del presente Plan General, **la medida sobre la estrategia difusa de la calificación de vivienda protegida se podría situar sobre cinco medidas urbanísticas diferentes**, que orientativamente se relacionan a continuación:
 - a) **Las grandes actuaciones residenciales de nueva construcción o de gran rehabilitación.** Esta primera actuación posible consiste en calificar una parte del nuevo techo residencial que se produzca en lo que se podría identificar como las grandes actuaciones residenciales, esto es aquellas que se realizan sobre parcelas con un potencial superior a 600 m² de techo residencial. El potencial de esta medida vendría condicionado por dos factores: 1) la antigüedad de la propia edificación existente, de forma que es poco probable que en edificaciones de menos de 50 años se produzcan obras de sustitución o de gran rehabilitación de la edificación existente; y 2) en aquellas actuaciones en las que exista un régimen de propiedad horizontal, ya que es muy improbable que sobre las mismas se produzcan actuaciones de nueva edificación o de gran rehabilitación de las mismas, precisamente por esta condición de la misma estructura de la propiedad. Según otras situaciones de tejidos residenciales de ciudades similares a la ciudad de Donostia / San Sebastián, se estima que se podrían obtener hasta un total de 800 viviendas con esta medida.



Plan bat daukagu! ¡Tenemos un plan!

– b) **Beheko solairuak etxebizitza babestutzat kalifikatzea beheko solairuak**, bizitegi-erabilera onartzen den lekuetan eta merkataritza-jardueraren ardatz nagusiak ez direnean edo Donostiako alde desberdinetako auzoen bihotz identifikatuetan. Bigarren neurria da beheko solairuko etxebizitza-erabilera oinarritzko bide-sareztat, tokiko konexio-sareztat edo jarduera-ardatzatzat hartzen ez diren kaleetara mugatzea, eta erabilera hori etxebizitza babestuaren erabilera baldintzatzea. Lurzati horietako eraikinetan, beheko solairuko merkataritza-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera onartuko da, baita etxebizitza-erabilera ere, baldin eta babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa badu. Neurri hori dagoeneko aplikatzen da hiri batzuetan, Bilbon, besteak beste. Egindako kalkuluen arabera, neurri hori aplikatuta, 1.000 etxebizitza babestu inguru lor daitezke.

– c) **Eraikinaren altxaerak, Plan Orokorren sabai potentziala agortu arte**. Kasu horretan, etxebizitza babestutzat kalifikatu beharko litzateke Plan Orokorra osatzen duten partzeletan oraindik izan daitezkeen eta Plan Orokorren indarraldi osoan agortu ez den eraikigarritasunaren zatia. Horiek dira, hain zuzen ere, altxatzeak edo gauzatzeko dagoen eraikigarritasuna amaitzen duten agortzeak. Neurri hori hiri osoari etxebizitza babestu gutxien ekarriko liokeena litzateke. Kalkuluen arabera, ez litzateke 100 etxebizitza sozialera iritsiko.

– d) **Etxebizitza handien zatiketa**. Kasu horretan, etxebizitzen azpizatiketa berri potentzialak 160 m² baino gehiagoko etxebizitzetan azpizatiketa berriak bakarrik onartuko lirateke betiere etxebizitza babestura bideratzen badira. Katastrofik lortu da bertan dauden 160m² baino gehiagoko pisuen atari bakoitzeko metatutako azalera, eta 85etik 100era banatu dira, zenbat etxebizitza lor daitezkeen ikusteko. Guztira 635 atari daude, 160m² baino gehiagoko 2.137 etxebizitzarekin. Azpizatiketa potentzial bat eginda, etxebizitza sozial berrien balio baliokidea lortuko litzateke, hau da, 2.000 etxebizitza sozial berri inguru.

– b) **La calificación como vivienda protegida de las plantas bajas**, allá donde se admita el uso residencial y que no se trate de grandes ejes de actividad comercial o en los identificados corazones de barrios de las diferentes partes de Donostia / San Sebastián. La segunda medida, consiste en restringir el uso de vivienda en planta baja a aquellas calles que no tengan la consideración de red viaria básica, red de conexión local, o de ejes de actividad y condicionar este uso a la de vivienda protegida. En las edificaciones de estas parcelas se admitiría el uso comercial o terciario en la planta baja, pero se admitirá también el uso de vivienda, con la condición de que tenga la calificación de vivienda de protección pública. Una medida que ya se aplica en algunas ciudades como en el caso de Bilbao entre otras. Según los cálculos realizados, con la aplicación de esta medida se estima podrían obtenerse hasta unas 1.000 viviendas protegidas.

– c) **Los levantes de la edificación hasta agotar el techo potencial del Plan General**. En este caso se trataría de calificar de vivienda protegida la parte de la edificabilidad todavía potencial en las diferentes parcelas que componen el Plan general y que no se han agotado durante todo el período de vigencia de este, es lo que se podría identificar como los levantes o agotamientos de edificabilidad pendiente de ejecutar. Esta es la medida que aportaría un menor número de viviendas protegidas al conjunto de la ciudad. Se estima que no llegaría a unas 100 viviendas sociales.

– d) **La subdivisión de las grandes viviendas**. Se trataría en este caso de condicionar las potenciales nuevas subdivisiones de viviendas a la condición que solo se admitiría las nuevas subdivisiones en aquellas viviendas de más de 160 m². de forma que se admitirían subdivisiones siempre y cuando la mitad de las viviendas resultantes se destinen a vivienda protegida. Se ha obtenido de catastro la superficie acumulada por portal de los pisos de más de 160 m² que hay en él, y se han dividido entre 85 y entre 100, para ver cuántas viviendas podrían obtenerse, donde aparecen un total de 635 portales con 2.137 viviendas de más de 160 m², que en el caso de una potencial subdivisión daría como resultado un valor equivalente de nuevas viviendas sociales, esto es alrededor de 2.000 nuevas viviendas sociales.

– e) **Gizarte-intentsifikazioa**. Azken neurri potentziala gizarte-intentsifikazioa da, hau da, Donostian indarrean dagoen plangintzan bizitegi-ehuna zertxobait areagotzea proposa dezaketen zenbait eremu eta partzela daudela onartzea. Kasu honetan, planak lurzoru eraikigarriaren m² bakoitzeko 0,80 m²-tik beherako eraikigarritasun-koefizientea aurreikusten duen lurzoruez ari gara. Egoera horietan, lurzoruaren aprobetxamendu handiagoa proposa daiteke, 0,8 m²/m²s-ko koefizientea 1,20 m²/m²s -ko potentzialera igoz, eta intentsitate hori etxebizitza sozialeko xede espezifiko baten baldintzapean jarritz. Intentsifikazio hori garraio publikorako irisgarritasun handiko lurzoruetan eta dentsifikatu nahi diren etxebizitza berrietatik gertu zerbitzu publikoak bakarrik justifika daiteke. Balizko kalkulurako, a.40 edo a.30 motako eta ardatz egituratzaileetatik (300m) edo tren-geltokietatik (500m) gertu dauden lurzati hutsak edo gutxiegi erabiliak (baimendutako eraikigarritasunaren erdia baino gutxiago) kuantifikatu ziren. Azpieraikietatik baztertu egiten ziren 50 urte baino gutxiago zituztenak. Egindako hurbilketaren arabera, guztira 500 etxebizitza sozial berri lortu ahal izango lirateke modalitate horren bidez.

Arestian aipatutako 5 neurriak batuz gero, lor daitezkeen etxebizitzen guztizkoa 4.400 etxebizitza babestu ingurukoa izango litzateke, eta horiek, sektore guztietako etxebizitzen erreserbekin eta gaur egun etxebizitza babestutzat jotako etxebizitzekin batera, etxebizitza-parke nagusiaren % 20ko helburura hurbiltzeko aukera emango lukete. Helburu hori Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen du, eta bigarren xedapen iragankorrean, gizarte-politiketara bideratutako etxebizitza-parkeari buruzko helburuei dagokienez, honako hau ezartzen du: “27. artikuluan aipatzen diren helburuak ezartzei dagokionez, lege hau indarrean jarri zenetik urtebete igaro eta lurralde-administrazio eskudunek denbora-esparru eta jomuga espezifikoak ezarri ez badituzte, erreferentzia orokor gisa ezartzen da 20 urteko epean gizarte-politiketarako etxebizitzaren gutxieneko parkea lortzeko konpromisoa, etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu diren udalerrietan bizi diren familia unitate guztiekiko % 20koa, hain zuzen ere.

– e) **La intensificación social**. La última de las potenciales medidas se define como la intensificación social, esto es reconocer que en el planeamiento vigente de la ciudad de Donostia / San Sebastián existe una serie de zonas y parcelas en las que es factible plantear una cierta intensificación del tejido residencial, y nos referimos en este caso a los suelos en los que el plan prevé un coeficiente de edificabilidad inferior a 0,80 m²/de techo residencial por m² de suelo edificable. En estas situaciones es factible proponer un mayor aprovechamiento del suelo elevando el coeficiente de 0,8 m²/m²s a un potencial 1,20 m²/m²s, condicionando esta intensificación a un destino específico de vivienda social. Esta intensificación solo es justificable en los suelos de alta accesibilidad al transporte público y con servicios públicos cercanos a las nuevas viviendas que se pretenden densificar. Para el cálculo potencial se cuantificaron las parcelas vacías o infrautilizadas (menos de la mitad de la edificabilidad permitida) del tipo a.40 o a.30, cerca de los ejes estructurantes (300 m) o de las estaciones de tren (500 m). Se descartaban de las infraedificadas las que tenían menos de 50 años de antigüedad. Según la aproximación realizada se podrán obtener un total de 500 nuevas viviendas sociales mediante esta modalidad.

El total de viviendas posibles de obtener, si sumamos las 5 medidas anteriormente relacionadas, se situaría en torno a unas 4.400 viviendas protegidas que, junto con las reservas de las viviendas en los diferentes sectores y las viviendas ya calificadas de vivienda protegida en la actualidad, permitirían aproximarse al objetivo del 20 % del parque principal de viviendas, que establece la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que en su disposición transitoria segunda respecto a los Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales en la que establece que “*En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.*”

- 3) Azkenik, hirugarren tresna, **erosketa**, etxebizitza soziala lortzeko desjabetzearen bidez edo lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzearen bidez gauzatuko litzateke, zenbait hiritan egin izan den bezala, non administrazio publikoak lehentasunezko eskubidea erabiltzen baitu higiezinaren transakzio batzuen kasuan. Hala ere, Administrazio Publikoak baliabide ekonomikorik ez duenez, zentzuzkoa da pentsatzea, administrazio publikoaren (tokikoa edo autonomikoa) aurrekontu-zuzkidura errotik aldatzen ez bada, ez dela gizarte-etxebizitza handirik lortuko.

Irizpide horiek kontuan hartuta, **etxebizitza babestuen gutxieneko erreserbak modu orokorrean dimentsionatzea proposatzen da**, eta, oro har, etxebizitza babestuen erreserbaren ehunekoa handitu beharko da. Jardueren bideragarritasun ekonomikoak ahalbidetzen duenean Euskadin indarrean dagoen legediak adierazten dituen gutxienekoak handituko dira, 20 urteko epean etxebizitzaren parke nagusiaren % 20 babes publikoko erregimenen baten pean egon daitezkeen. Hori horrela, Donostiako udalerrian 19.000 etxebizitza babestu inguru izango liriteke, egun udalerriko etxebizitzaren % 94,13 etxebizitza nagusi baitira.

Donostiako Etxebizitza Planaren arabera, hiriak 3.800 etxebizitza inguruko babes iraunkorreko etxebizitza babestuen parke bat du, Etxebizitza Plangintzako Unitateetan dauden erreserbekin 6.400 etxebizitza gehiago lor daitezke, guztira 10.200 etxebizitza babestu osatuz. Etxebizitza horiei, aurretik azaldutako estrategia lausoan balizko etxebizitza guztiak batuko bagenitu, 14.600 bat etxebizitza babestu izango genituzke, eta ez liriteke oraindik etxebizitzarako eskubideari buruzko Estatuko testuan aipatzen diren etxebizitzaren % 20a iritsiko.

- 3) Finalmente el tercer mecanismo, **la adquisición**, se produciría o bien mediante el mecanismo expropiatorio para la obtención de vivienda social o bien mediante el mecanismo de tanteo y retracto, como ya viene realizándose en algunas ciudades, en el que la administración pública ejerce su derecho de preferencia en el caso de algunas transacciones inmobiliarias. Sin embargo, este tercer mecanismo y dada la falta de recursos económicos por parte de la Administración Pública, es de suponer que, a no ser que cambie radicalmente la dotación presupuestaria de la administración pública (local o autonómica), no se obtengan grandes contingentes de vivienda social.

Atendiendo a estos criterios, **se propone dimensionar las reservas mínimas de vivienda protegida de forma genérica**, debiendo en general incrementar el porcentaje de la reserva de vivienda protegida, allá donde la viabilidad económica de las actuaciones disponga de un cierto margen de maniobra para incrementar los mínimos que señala la legislación vigente en Euskadi, con el objetivo de poder cumplir con la determinación de que en el plazo de 20 años, el 20 % del parque principal de viviendas estén bajo algún régimen de protección pública, lo que para el municipio de Donostia / San Sebastián supondría alcanzar unas 19.000 viviendas protegidas ya que en la actualidad el 94,13 % de las viviendas del municipio son principales.

De acuerdo con el Plan de Vivienda de **Donostia / San Sebastián** la ciudad **dispone de un parque de vivienda protegida con protección permanente de unas 3.800 viviendas**; con las reservas en las diferentes Unidades de Planificación Residencial, **se podrían obtener unas 6.400 viviendas más**, que completarían un total de **10.200 viviendas protegidas**. Si a estas viviendas se sumara la totalidad de las viviendas potenciales en la estrategia difusa descrita anteriormente, nos situaríamos en **unas 14.600 viviendas protegidas que no alcanzan todavía las que corresponden al 20 % de las viviendas principales** citadas en el texto estatal sobre la Ley por el derecho a la vivienda.



Planeamenduaren aurrerapenaren prozedurazko unea ez da, hain zuzen, etxebizitza sozialen erreserbak zehaztasunez definitzeko eredua, zehaztaper hori hasierako onespeneraren eskumena baita. Bestalde, kontuan hartu behar da autonomia-erkidegoak berariazko denbora-esparruak eta xedeak ezar ditzakeela, udalerriko etxebizitza nagusi guztien gainean babestutako etxebizitzaren ehuneko bat erreserbatzeari dagokionez, Etxebizitza Eskubidearen aldeko Estatuko Legearen bigarren xedapen iragankorrean ezarritako helburuak lortu ahal izateko.

El momento procedimental del avance de planeamiento, no es precisamente el modelo de definir con exactitud las reservas de vivienda social, ya que esta determinación es competencia de la aprobación inicial. Por otra parte, hay que tener presente el posible establecimiento de marcos temporales y metas específicas que pueda establecer la comunidad autónoma, para poder alcanzar las metas de la disposición transitoria segunda de la ley estatal por el Derecho a la Vivienda, respecto la reserva de un porcentaje de viviendas protegidas sobre el total de las viviendas principales del municipio.



4.5. PLAN OROKORREKO BIZITEGI-PLANGINTZAKO UNITATE BERRIAK (BPU)

Arestian deskribatu diren puntuekin bat etorritz, Planaren aurrerapenean Bizitegitarako Plangintzako Unitate batzuk (BPU) ezarri dira, garatu ez diren eta indarrean dauden planeamendu-arauen antolamendu-planoetan mugatuta dauden egungo esparruak doitzen dituztenak. Bizitegitarako Planeamenduko Unitate horiei buruzko datuak zehaztasunez definituko dira hasierako onespenaren agirian. Aurrerapen honetako dokumentuan aurrez aurre definitutako morfologiko eta tipologikoaren helburua da aukeratutako antolamendu-aukeren norabidea eta aniztasuna zehaztea, parte-hartze publikoaren ondoriozko iritzia mende jartzeko.

BPUen taxonomiak, indarrean dagoen egoeraren inguruan proposatzen diren jarduketak moten dagokienez, honako talde hauek identifikatzea ahalbidetuko ligu:

1. **Planeamendu bidean dauden eremuak**, planeamenduan indarrean dauden jarduketekin bat datozenak eta Plan honek bere antolamendu orokorrean integratzen dituenak. Oro har, aldaketa handirik gabeko jarduerak dira, Aduritz-Akularren kasuan izan ezik. Izan ere, onartutako planeamendutik datorren jarduera den arren, aurrerapen honetan, indarrean dagoenarekiko orientazio guztiz berria proposatzen da.
2. **Esparru potentzial berriak**, HAPO honen aurrerapenean izapidetzen den dokumentuaren koherentzia orokor handiago bat izan dezan, haren antolamendua birdefinitzen duten eremuei dagozkienak.
3. **Esparru osagarriak**, 20 etxebizitza baino gutxiagoko jarduera txikiei dagozkienak eta, horregatik, garrantzi gutxiagokotzat hartzen direnak.
4. **Aukera-eremu berriak**. Indarrean dagoen HAPOn aurreikusita ez zeuden eremuak dira, eta planeamendu-aurrerapen honen arabera bizitegi-erabilerak izateko aproposak direnak.
5. **Berriz aztertu eta iraungi beharreko eremuak**, azkenik, indarrean dagoen planeamenduan dauden zenbait eremu, non, egokitasun- eta koherentzia-arrazoiak direla eta, aurrerapen honek Donostiarako proposatzen den plan berrian kontuan hartu behar ez direla uste duen.

Planaren aurrerapena denez, ez dago eremu bakoitzaren definizio zehatzik, eta azalerari buruzko datuak argigarri gisa ulertu behar dira; beraz, zifra globalak planaren dimentsio globalaren hurbilketa ematen du. Helburua, azken batean, antolamendu-irizpide orokorrak formulatzea da, jendaurrean jartzeari begira, bizitegi-lurzoruen eskaintzaren hipotesi-kalkuluarekin koherente izanik.

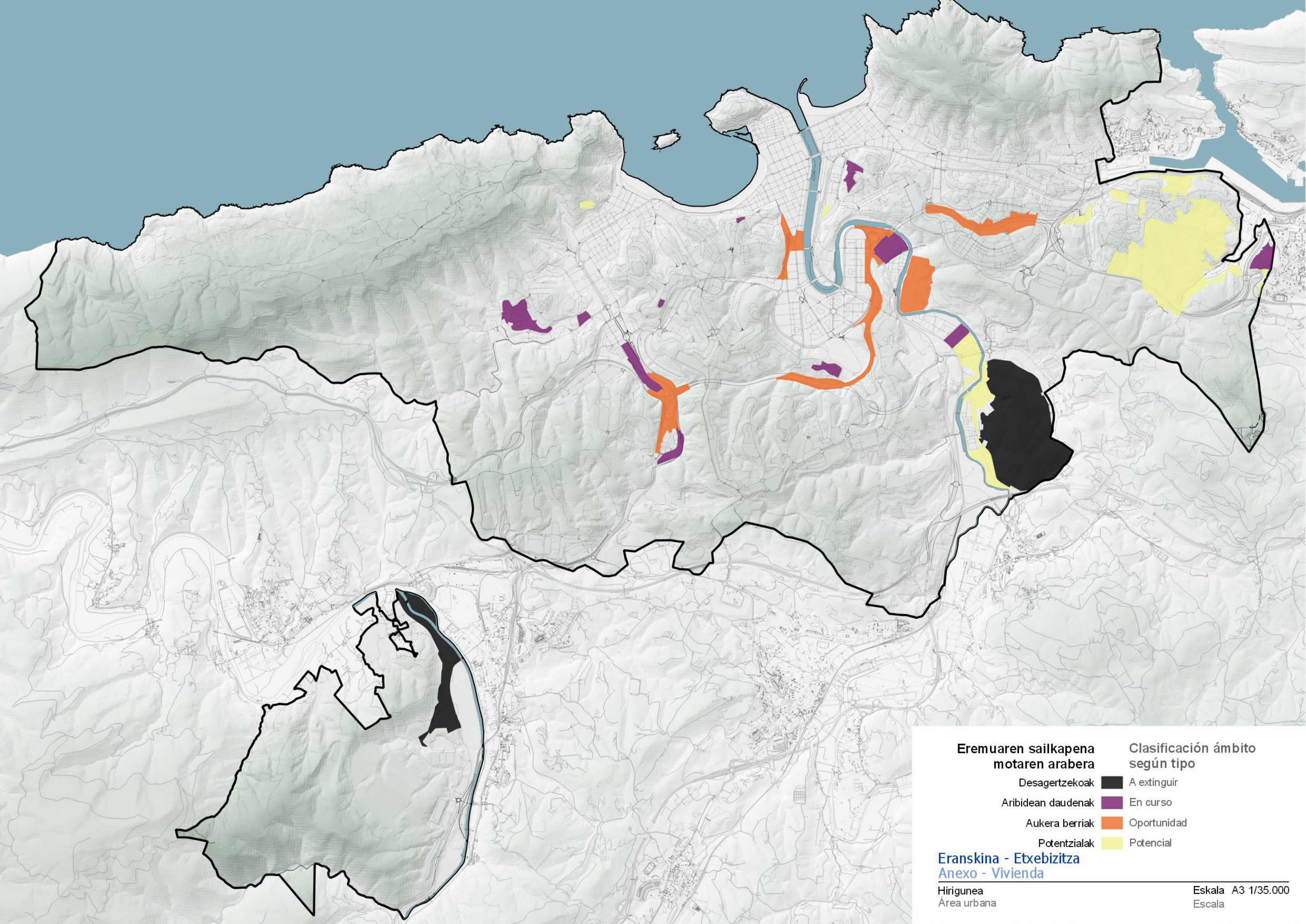
4.5. LAS NUEVAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL (UPR) DEL PLAN GENERAL

En coherencia con los puntos descritos anteriormente, el avance del Plan establece **una serie de Unidades de Planeamiento Residencial (UPR)** que ajustan los actuales ámbitos delimitados en los planos de ordenación de las normas de planeamiento vigentes que no han sido desarrollados. Los datos relativos a estas Unidades de Planeamiento Residencial (UPR) se determinarán con precisión en el documento de aprobación inicial. El objetivo del predimensionado morfológico y tipológico en el documento del presente Avance es la determinación de la direccionalidad y diversidad de las opciones de ordenación escogidas para someterlas a la opinión derivada de la participación pública.

La taxonomía de las UPR por lo que respecta a los tipos de actuaciones que se proponen con respecto a la situación vigente nos permitiría identificar los siguientes grupos:

1. **Ámbitos con planeamiento en curso**, que se corresponderían con actuaciones ya vigentes del planeamiento y que el presente Plan integra en su ordenación general. En general son actuaciones sin grandes modificaciones excepto en el caso de Aduritz-Akular, que aunque es una actuación que proviene de planeamiento aprobado, en el presente avance se propone una reorientación totalmente nueva respecto de la vigente.
2. **Nuevos ámbitos potenciales**, que se corresponden con aquellos ámbitos que el avance de este PGOU redefine su ordenación por una mayor coherencia general del documento que se tramita.
3. **Ámbitos complementarios** que se corresponden con pequeñas actuaciones de menos de 20 viviendas y por esta razón tienen una consideración de menos relevantes.
4. **Nuevos ámbitos de oportunidad**, que vienen a ser los ámbitos que no estaban previstos en el PGOU vigente y que podrían albergar usos residenciales de acuerdo con este avance de planeamiento.
5. **Ámbitos a reconsiderar**, a extinguir; finalmente existen una serie de ámbitos en el planeamiento vigente para los que el presente avance por razones de oportunidad y coherencia considera que no deben ser tenidos en cuenta en el nuevo plan que se propone para Donostia / San Sebastián.

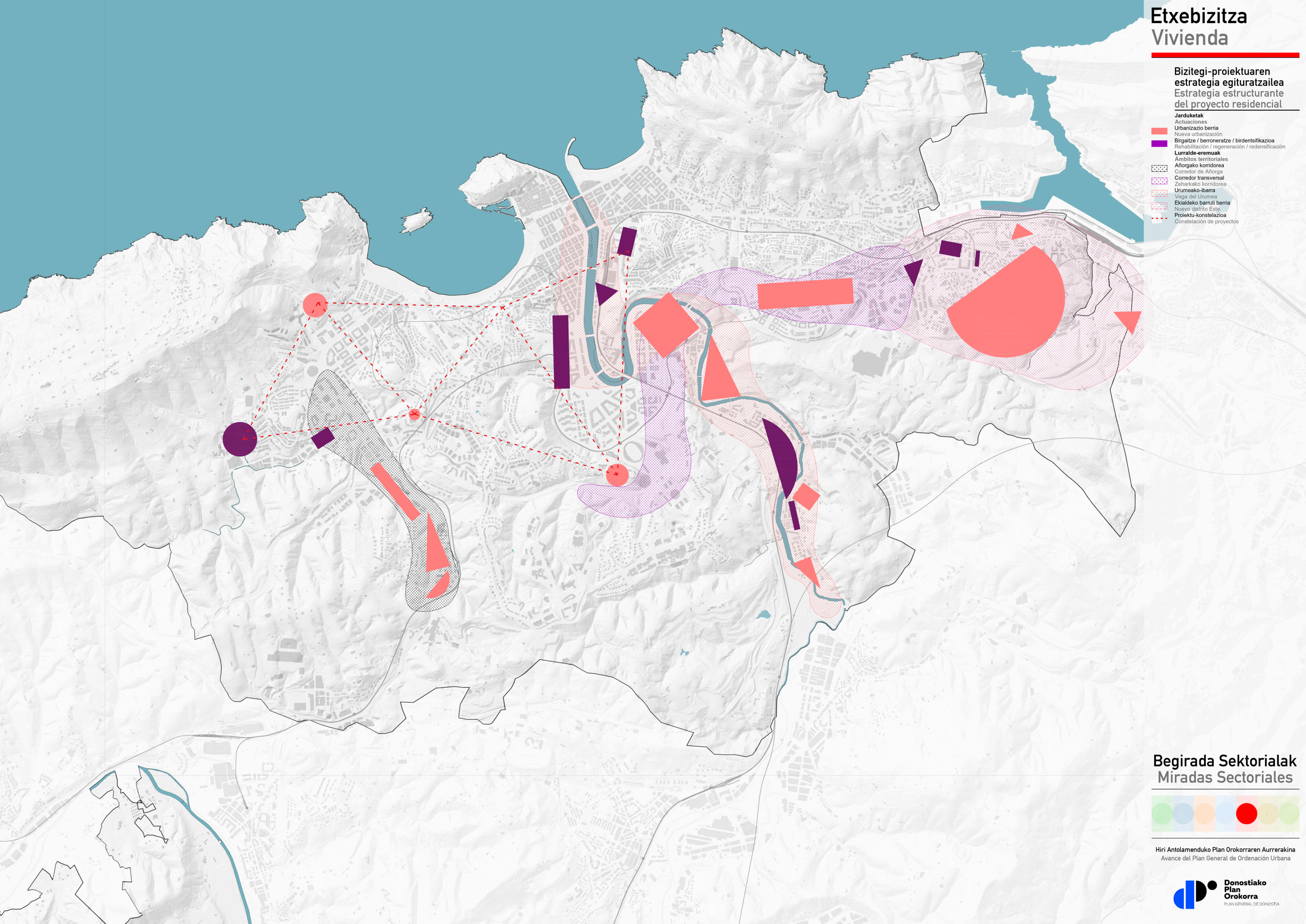
Hay que advertir que, al tratarse del Avance de Plan, no existe una definición exacta de cada ámbito, y los datos sobre superficie es necesario que se entiendan con carácter indicativo, de tal manera que la cifra global da una aproximación del dimensionado global del Plan. El objetivo es, en definitiva, formular criterios globales de ordenación de cara a la exposición pública, de una manera coherente con la hipótesis de cálculo de la oferta de suelo residencial.



Bizitegi-proiektuaren estrategia egituratzailea

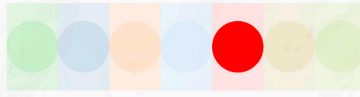
Estrategia estructurante del proyecto residencial

- Jarduketak**
Actuaciones
- Urbanizazio berria
Nueva urbanización
 - Birgaitze / berronertze / biderentsifikazioa
Rehabilitación / regeneración / redensificación
- Lurralde-eremuak**
Ámbitos territoriales
- Añorgako korridorea
Corredor de Añorga
 - Corredor transversal
 - Zeharkako korridorea
 - Urumeako-ibarra
Vega del Uruma
 - Ekialdeko barruti berria
Nuevo distrito Este
 - Proiektu-konstelazioa
Constelación de proyectos



Begirada Sektorialak

Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina
Avance del Plan General de Ordenación Urbana

Bestalde, eta **aurrerapen honetan proposatzen diren UPRen lurralde-banaketa kontuan hartuta**, honako lurralde-eremu hauetan bil daitezke:

1. **Ekialdeko barruti berria Gros eta Ategorrietarekin batera**, ekialdeko korridorean dauden eremuak barne hartzen dituen (Altza, Intxaurrondo, Mirakruz-Bidebieta) eta Gros eta Ategorrieta-Ulia auzoak.
2. **Urumeako ibarra**, Urumeako ibarra osatzen duten auzoen jarduketei dagokiena: Amara, Amaraberri, Loiola, Martutene.
3. **Añorgako korridorea**, Añorga, Antigua eta Ibaeta auzoen artean Añorga ibaiaren ardatzean dauden eremuek osatzen dute.
4. **Zeharkako korridorea**, aukerako eremuek osatuko dutena.
5. **Eta, azkenik, bizitegitarako esparruen konstelazioa deitu duguna**, aurreko taldeetan lotu ezin diren hainbat esparruk osatzen duten eremua.

Planaren Aurrerakinaren bizitegi-hazkunderako proposamena ondoren deskribatzen diren Bizitegi Plangintzako Unitateen arabera egituratzen da.

Por otra parte y **atendiendo a la distribución territorial de las diferentes UPR** que se proponen en el presente avance, estas se podrían agrupar en los siguientes ámbitos territoriales:

1. **El distrito Este** más Gros y Ategorrieta, que incluye los ámbitos situados en el corredor este, correspondiente a distrito este (Altza, Intxaurrondo, Mirakruz-Bidebieta) y los barrios de Gros y Ategorrieta-Ulia.
2. **La vega del Urumea** que se corresponde con las actuaciones de los barrios que conforman la vega del Urumea: Amara, Amaraberri, Loiola, Martutene.
3. **El corredor de Añorga**, este grupo lo forman los ámbitos que se sitúan entre los barrios Añorga, Antigua-Ondarreta e Ibaeta a lo largo del eje del río Añorga.
4. **El corredor transversal** que será el grupo formado por los ámbitos de oportunidad surgidos de la reestructuración de la variante una vez se lleve a cabo el bypass.
5. **Y finalmente lo que hemos venido en llamar constelación de ámbitos residenciales** que es el ámbito conformado por diversos ámbitos que no se pueden relacionar en ninguno de los anteriores grupos.

La propuesta de crecimiento residencial del Avance de Plan se estructura en base a las diferentes Unidades de Planificación Residencial (UPR) que se describen a continuación.