

ANEXO F.

ANÁLISIS SINTÉTICO DE LAS APORTACIONES

Análisis sintético de las aportaciones

ANEXO F. ANÁLISIS SINTÉTICO DE LAS APORTACIONES	1
A.1. INTRODUCCIÓN.....	3
A.2. ELEMENTOS PREVIOS TRANSVERSALES.	3
A.3. ELEMENTOS INSPIRADORES Y ESTRATEGIA.....	3
A.4. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES.	5
A.5. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	5
A.5.1. Línea 1.1. Mejora de la accesibilidad mediante el fomento de la instalación de ascensores.	5
A.5.2. Línea 1.2. Favorecer la división de viviendas.	7
A.6. DESARROLLO DE NUEVAS PROMOCIONES Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.	8
A.6.1. Línea 2.1. Impulso a los alojamientos dotacionales.	8
A.6.2. Línea 2.2. Promoción de nuevas viviendas de protección pública.	9
A.7. EJE 3. FAVORECER ITINERARIOS VITALES	11
A.7.1. Línea 3.1. Facilitar los intercambios de vivienda.....	11
A.7.2. Línea 3.2. Impulsar la bolsa de alquiler.....	12
A.7.3. Línea 3.3. Apoyar iniciativas de Viviendas Colaborativas (Cohousing).....	13

Análisis sintético de las aportaciones

A.1. INTRODUCCIÓN

Este **documento es un análisis sintético** de las **aportaciones más compartidas** entre los 5 grupos técnicos realizados en el **proceso participativo** en relación con el Plan de Vivienda de Donostia-San Sebastián.

Su objetivo, por tanto, es aportar una guía que a modo de documento operativo permita identificar las ideas fuerza, recomendaciones o solicitudes que han surgido con más impulso y tienen carácter más compartido.

El desarrollo concreto y justificación de las mismas, sin embargo, puede encontrarse en las actas-análisis individuales de cada grupo y sesión, donde se desarrollan los detalles y particularidades que cada grupo ha aportado.

En esas mismas **actas-análisis** se encontrará, además, la **información específica de cada grupo o participante en relación con sus aportaciones a cada acción** (si bien se darán algunas pautas en este documento), que al haberse podido trabajar en profundidad resulta conveniente sean revisadas en cada acta.

Finalmente, el análisis de las actas individuales también permitirá conocer otras propuestas o valoraciones más específicas de cada visión sectorial, que por su propia especificidad son menos compartidas.

A continuación, por tanto, se presentarán de forma sintética las conclusiones más compartidas del proceso participativo:

A.2. ELEMENTOS PREVIOS TRANSVERSALES.

- **Reticencias sobre el impacto real del Plan pero también del proceso participativo**, ya que se considera que sobre algunas de ellas no hay capacidad de influencia.
- **Falta de información y detalle**. Se considera que falta mayor desarrollo sobre las líneas y medidas, incorporando planificación, presupuestos asociados, etc.
- **Simplificación y clarificación del lenguaje**. Se solicita que el lenguaje sea más comprensible por la ciudadanía, alejado de la terminología técnica, y menos ambiguo. Concretamente, se solicita la inclusión de un glosario con definiciones de los términos y figuras.
- **Transversalización de la perspectiva de género**. Solicita que de forma previa a la aprobación del plan se realice de una evaluación de impacto de género. Asimismo, se solicita la incorporación de diagnósticos y medidas diferenciales por género en el plan.

A.3. ELEMENTOS INSPIRADORES Y ESTRATEGIA

- **Falta de integración de elementos prioritarios del problema de la vivienda en la ciudad**. Se echa en falta un mayor compromiso en actuaciones relacionadas con el uso especulativo de la vivienda, incluyendo alquiler turístico, precios del mercado de alquiler privado compra-venta de viviendas (incluidas protegidas), etc. Se considera necesario otorgar peso estratégico y desarrollo en el plan a abordar la presión especulativa que dificulta el acceso a la vivienda.

Análisis sintético de las aportaciones

- **Plan basado en un modelo de propiedad privada de la vivienda.** Se solicita mayor fomento del alquiler protegido, frente al modelo basado en la propiedad. Se cree que el enfoque central debería estar centrado en alquiler social o medidas no basadas en la propiedad privada (o la privatización de viviendas promovidas con recursos públicos).
- **Mayor esfuerzo en control y seguimiento.** Las aportaciones recogidas en el proceso participativo solicitan mayor proactividad y dotación de recursos en el control, con medidas incentivadoras pero también coercitivas para evitar situaciones de especulación y en los usos turístico y terciario. También se incide en tener un cuidado especial con efectos negativos en personas en mayor situación de vulnerabilidad.
- **Plan demasiado centrado en la situación de personas mayores.** Si bien necesario, es ampliamente compartido que este enfoque resulta limitante respecto al objetivo de ser un Plan “centrado en las personas”, echándose en falta otros colectivos, especialmente juventud, vulnerabilidad y exclusión residencial por renta, migrantes, monopa(ma)rentalidad, familias numerosas, discapacidad, etc.
- **Necesidad de mayor perspectiva social.** En consonancia con lo anterior, se solicitan itinerarios habitacionales diferenciados para algunos colectivos con más dificultad de acceso y peores condiciones de habitabilidad. En este ámbito también se echan en falta medidas de sensibilización dirigida a la eliminación de estas situaciones de discriminación.
- **Mayor enfoque comunitario aplicado al concepto de recorrido vital.** Siguiendo con esta visión social, se plantea que no se aborda el marco de la crisis de los cuidados dentro de la conceptualización del recorrido vital y que por ello, resulta limitada, ya que solamente medidas de este tipo compensarán el envejecimiento y equilibrarán la pirámide poblacional.
- **Enfoque basado en tipologías de viviendas asociadas a modelos tradicionales de familia.** Se considera que falta de diversidad en el plan respecto a un enfoque de modelos familiares más allá del nuclear, tradicional y que recoja la diversidad de modelos convivenciales, sin la tradicional perspectiva de linealidad, que se alega ya no es real.
- **Reducida innovación.** En línea los anteriores ítems, se considera que se trata de un plan poco innovador y se solicita un mayor peso de medidas experimentales, nuevas fórmulas no basadas en la dualidad alquiler/compra y que incluyan estrategias aprovechamiento del parque no prevista, incorporando aprendizajes de referencias exitosas (Barcelona, Amsterdam, Berlin o Viena).
- **Mayor peso de la rehabilitación y reutilización de edificios desde una estrategia de compacidad y sostenibilidad.** Correlacionado con lo anterior, se solicita un mayor peso estratégico de la rehabilitación y reorientación de equipamientos (edificios) en desuso o desaprovechados, tanto residenciales como industriales o comerciales para movilizar soluciones habitacionales.
- **Falta de perspectiva barrial.** Asimismo, se considera que el plan da respuestas homogéneas a realidades muy diversas, tanto entre barrios urbanos como entre barrios urbanos y rurales, solicitándose un tratamiento más diverso y adaptado a las realidades que coexisten en la ciudad.
- **Interrelación del plan con otras políticas municipales y supramunicipales.** Se recoge de forma muy generalizada que las políticas públicas en materia de vivienda (y planes derivados), ha de estar interrelacionada con otras políticas y planes municipales, como urbanismo y participación ciudadana, además de bienestar social.

Análisis sintético de las aportaciones

A.4. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES.

- **De un plan de vivienda a un plan de acceso a la vivienda.** Se considera que el aspecto central del plan debe ser facilitar el acceso a la vivienda, centrándose en el uso de la vivienda habitual y no como elemento que permita rendimientos económicos.
- **La vivienda como derecho universal.** Así, se considera que falta en la misión y visión aludir al derecho a la vivienda como derecho universal, ubicándolo como elemento central y piedra angular del plan y desde esa concepción estructurar y desarrollar las medidas.
- **Creación de un apartado de Valores.** También se echa en falta de un apartado (explícito) de "Valores", donde se recoja la orientación social del plan, frente a valores subyacentes más orientados "a mercado" que a "utilidad social".

A.5. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Aspectos generales.

Sobre el eje, se considera que es limitado y confuso y que las **líneas y acciones previstas no responden al título del mismo**, siendo en cambio éste **un eje clave en el marco del objetivo de compacidad** y una oportunidad de intervención en la ciudad:

Concepción limitada y confusa de la rehabilitación de edificios.

- Por un lado, se apunta a que el **fomento de la rehabilitación de edificios no está relacionado con la división de viviendas**, en tanto "dividir no acarrea automáticamente rehabilitar".
- Por otro lado, consideran limitado el enfoque ya que no **están incorporados elementos sí relacionados con la rehabilitación de los edificios**, como la **rehabilitación energética** (aislamiento de ventanas, fachadas, calefacción, instalación de placas solares, etc.), **constructiva** (estructural –madera, humedades, etc.) o de **mejora habitacional** (calidad de materiales, etc.) o más concretamente la **accesibilidad universal** (entorno del portal, portal, ascensor a cota 0 accesible, accesibilidad interna de la vivienda, etc.).

Oportunidad de movilización de nuevas viviendas.

- Por un lado, se propone la **flexibilización/modificación de la normativa** para favorecer la habitabilidad en locales o bajos comerciales, especialmente en casos de personas mayores o con discapacidad física.
- Por otro, la **rehabilitación de edificios no o infrautilizados** en el municipio para usos de viviendas o alojamientos dotacionales (en este caso además, en equipamientos como considerados como residenciales), siempre desde una perspectiva de distribución barrial equilibrada.

A.5.1. Línea 1.1. Mejora de la accesibilidad mediante el fomento de la instalación de ascensores.

Se considera que la **interpretación** que se realiza de la accesibilidad es **limitada y no aporta valor**, únicamente centrada en instalación de ascensores y sin tener en cuenta otros aspectos de accesibilidad y no tendría en su enfoque actual- entidad para ser considerada una línea.

Se propone un **enfoque más amplio**, que recoja actuaciones diversas en materia de mejora de la accesibilidad tal y como aparece en el texto, siendo la instalación de ascensores parte la línea, pero no su eje central. Debe incorporar, se indica, entre otras:

Análisis sintético de las aportaciones

- Medidas dirigidas a la **eliminación de barreras existentes en las comunidades / edificios**, como por ejemplo eliminación de escalones de acceso al portal, bajada de ascensores a cota 0, ampliación de ascensores para permitir sillas de ruedas, etc
- Actuaciones en materia de mejora de la accesibilidad pueda abordar **dificultades dentro de las propias viviendas** (accesibilidad interna).
- **Estrategias de coordinación con urbanismo**, para generar entornos urbanos accesibles y adaptados, de forma que la persona "prisionera en su casa" pueda hacer vida en su barrio.

En esta línea, se alerta de la **importancia del control y seguimiento**, para evitar efectos *gentrificadores* (subidas de alquileres, expulsión de personas en mayor vulnerabilidad) y de la posibilidad de explorar fórmulas innovadoras de rehabilitación. Para ello, se apuesta por un programa que:

- **Limite los incrementos de alquileres o establezca derechos de tanteo y retracto** si se ha recibido ayuda municipal, poniéndose de referencias Hernani o Errentería.
- **Imposibilite establecer usos terciarios** en esas viviendas rehabilitadas (oficinas, negocios, pisos de alquiler turístico, hostales, etc.).
- Contemple **ampliar el parque de vivienda** incluyendo los elementos objeto de rehabilitación (**locales comerciales**, etc.).

Respecto a las acciones concretas, añadir lo siguiente:

Acción 1.1.1. Identificación de actuaciones prioritarias
A esta medida le sería de aplicación todo lo indicado con anterioridad.
Acción 1.1.2. Proponer actuaciones concretas para edificios con tipologías comunes
Si bien en líneas generales, se tiende a considerar una acción positiva, se considera difícil ofrecer soluciones basadas en tipologías generales para toda la ciudad. Por ello, varios grupos apuestan por soluciones por barrios.
Acción 1.1.3. Establecer un programa específico para favorecer la instalación de ascensores
Se valora positivamente que el programa ofrezca soluciones integrales en materia de accesibilidad (no limitadas a ascensores) y que además de apoyo económico se ofrezca acompañamiento y orientación técnica a las comunidades y colaboración a los profesionales técnicos en su búsqueda de soluciones
Acción 1.1.4. Destinar las subvenciones a la rehabilitación prioritariamente a las intervenciones para la mejora de la accesibilidad
Por todo lo ya expuesto (amplitud de enfoque, etc.) no hay consenso sobre esta acción, si bien la instalación de ascensores se considera una medida importante.
Acción 1.1.5. Realizar una campaña de comunicación e información a la ciudadanía especialmente dirigida a las comunidades de propietarios y administradores de fincas
No hay consenso sobre esta medida, considerando unos grupos relevante su realización y otros una medida ya conocida de forma generalizada por la ciudadanía. Recordar, en todo caso, la necesidad de que dichas campañas no hagan uso de lenguaje sexista, desagreguen datos por sexo, etc.
Acción 1.1.6. Facilitar los realojos temporales para actuaciones de rehabilitación
Se propone, de forma generalizada, incluir una nueva acción (paralela a la 1.2.4) destinada a favorecer los realojos, en los casos en los que sea necesario o conveniente (para poder realizar una mejor intervención) desalojar la vivienda o el edificio.

Análisis sintético de las aportaciones

A.5.2. Línea 1.2. Favorecer la división de viviendas.

En líneas generales, los grupos de trabajo o bien tienen dudas sobre esta línea o bien consideran negativamente la medida, al menos en su concepción actual. Expresan de forma unánime dudas sobre el impacto de la misma si no se regula un modelo de gestión y control de las viviendas segregadas para que efectivamente se consiga el efecto perseguido. Las principales razones para ello, son:

- Que en el enfoque propuesto **evitar la infrutilización del parque se reduce a dividir, y no se tienen en cuenta otras medidas dirigidas a aprovechar el parque existente**, como **promover otros modelos de convivencia** y de hogar (utilizar esas viviendas para modelos de vivienda compartida, etc.), **abordar medidas firmes para la movilización de la vivienda vacía** (multiplicación del IBI, etc) o **promover medidas que favorezcan la salida de pisos privados** (y de viviendas turísticas o en uso terciario) al mercado de alquiler.
- Que esta medida no solventa las situaciones de soledad de las personas mayores y en cambio orienta la **política pública hacia valores de vida más relacionados con el individualismo, mientras que otras alternativas** (como alojamientos dotacionales, cohousing o bolsa de intercambio de vivienda) sí **darían respuesta a las necesidades de personas mayores**.
- Que consideran se trata de una **línea de acción que va a generar especulación**, y va a repercutir aún más en las brechas existentes respecto a colectivos desfavorecidos, ayudando a una mayor generación de ingresos privados a personas con ya capacidad económica.
- Que se trata de una **medida muy estática** y no se adapta al enfoque del plan referido a favorecer los itinerarios vitales, siendo **además difícil de subsanar** (puesto que una vivienda grande de un propietario único se puede subdividir pero unir varias viviendas pequeñas con distintos propietarios será una tarea más compleja).
- **Que carece de relación con la rehabilitación**, al menos si no se coordina con la línea previa, siendo necesario **garantizar los criterios de accesibilidad**.
- Que sigue poniendo el foco en **la propiedad de la vivienda**, en vez de en otro modelo conceptual asociado a la misma.

En todo caso, y dentro de la dinámica propositiva que se le solicita a los grupos, se recogen las siguientes **aportaciones** en caso de desarrollar la línea:

- Convertir esta línea en una acción dentro de una línea de actuación más amplia en su enfoque, **orientada más allá de favorecer la división, dirigida hacia el aprovechamiento de espacios, generación de espacios inclusivos**, incorporando **estrategias de rehabilitación** que promuevan el mantenimiento o refuerzo de las redes naturales.
- **Únicamente permitir la división** de viviendas con las condiciones que indica el plan **si el uso va a destinarse a alquiler protegido** (manteniendo las tradicionales para el resto), **controlando que no se va a realizar especulación de venta o que no va a acabar en el mercado de alquiler turístico**. También existen grupos que proponen incluso incentivarla (con financiación o eliminación de tasas) en caso de personas con interés/necesidad de segregar pero con dificultad económica para acometer la obra y siempre que se comprometan a un período pactado de alquiler social.

Análisis sintético de las aportaciones

Respecto a las acciones concretas, añadir lo siguiente:

Acción 1.2.1. Modificar la normativa actual para favorecer la división de viviendas
Si bien no existe consenso al respecto, la mayor parte de los grupos consideran que los metros cuadrados inicialmente contemplados (40-50m ²) son adecuados. También hay amplia coincidencia en explorar otro tipo de edificios (industriales, comerciales, etc) para ver si es posible dividir y obtener viviendas de ellos. Todas estas opciones, siempre y cuando se cumplan los requisitos de vivienda en alquiler protegida ya reseñados.
Acción 1.2.2. Identificación de las viviendas susceptibles de ser divididas
Además de realizar una identificación de viviendas a dividir, varios grupos consideran que deben analizarse y proponerse otras alternativas "no tan fijas" basadas en posibilidades técnicas nuevas. En ésta acción, también se incide sobre las posibilidades de lonjas, talleres, etc., para movilizar vivienda.
Acción 1.2.3. Fomento activo de la rehabilitación mediante el establecimiento de servicio público a través de Etxegintza
Al igual que lo aportando en la acción 1.1.3., en general se incide en la importancia de establecer a nivel municipal un servicio de centralización interinstitucional, desde una perspectiva de coordinación, para facilitar los trámites.
Acción 1.2.4. Facilitar los realojos temporales para actuaciones de rehabilitación
Se reflexiona en el grupo sobre que esta acción pueda tener más prioridad en la línea anterior por valorarse que los medios económicos para hacer frente a un realojo temporal del perfil son menores. En todo caso, se entiende adecuada en la mayor parte de los casos.

A.6. DESARROLLO DE NUEVAS PROMOCIONES Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.

A.6.1. Línea 2.1. Impulso a los alojamientos dotacionales.

Sobre los Alojamientos Dotacionales, son considerados en general como **una medida positiva** si bien, sobre los que se hacen las siguientes **propuestas de orientación**:

- **No** se considera un recurso que deba ser **destinado a colectivos específicos**, sino que deben ser **recursos mixtos**, en los que en un mismo complejo vivan personas mayores, jóvenes, etc. Asimismo, se considera que deben ser dirigidos a **una variedad de públicos amplia**, como la que recoge la Ley de Vivienda.
- En línea con lo anterior, se incide de forma ampliamente compartida en que **no deben dirigirse especialmente a personas mayores**, sino que debe abrirse el rango de edad. Justamente en el caso de las personas mayores se entiende que el período de tiempo puede ser un limitante. En su caso, además, se valora muy positivamente que cuenten con espacios comunes, para evitar situaciones de soledad.
- En el caso de **personas jóvenes**, debe tenerse en cuenta en la adjudicación la actual precariedad (con ingresos muy bajos, irregulares y no siempre bajo nómina). Por tanto los requisitos de adjudicación y mantenimiento deben ser flexibles
- Se consideran, de forma generalizada, una muy **buena opción para casos puntuales, por ejemplo de emergencia social o para colectivos en exclusión**.

Sobre las **dudas y recelos** que pudieran despertar, principalmente se repiten las siguientes:

- El que se trate de una **medida desconectada del resto** y que por tanto tras disponer de AD no exista el tránsito a otro tipo de alojamiento "más garantista", ya que entonces pierde su función

Análisis sintético de las aportaciones

real. En términos del plan, **se solicita que haya conexión entre la Línea 2.1. y la Línea 2.2** para no ser una medida fallida. Es decir, que se trate de una medida concebida, en todo caso, como una solución temporal e interconectada con otras que permitan continuar el itinerario vital.

- Que se trate de **equipamientos concentrados en ciertas zonas de la ciudad**. Por el contrario, se solicita una planificación de necesidades y una **distribución proporcional de estos recursos por toda la ciudad**.
- Que al no ser equipamientos residenciales, se realicen en condiciones (de espacios, materiales, etc.) adecuados, preferentemente con **espacios compartidos** que generen mayor sentimiento comunitario y desarrollo de lazos vecinales.
- Que **en vez de edificar nuevos edificios**, no cumpliéndose así el objetivo de compacidad y sostenibilidad, los grupos consideran que debería apostarse por **utilizar edificios ya existentes** (industriales, de servicios o residenciales) para instalar estos recursos mediante reforma y **rehabilitación**.

Respecto a las acciones concretas, añadir lo siguiente:

Acción 2.1.1. Intensificar el esfuerzo inversor en alojamientos dotacionales en el municipio

Como ya se indicaba previamente, se considera una fórmula válida, aunque con las precauciones ya estipuladas. Asimismo, se apuesta por la rehabilitación antes que la construcción para estos equipamientos, siempre de forma distribuida barrialmente.

Acción 2.1.2. Orientar los ADAs preferentemente al colectivo de personas mayores

Como ya se indicaba previamente, de forma prácticamente unánime no se considera que deban dirigirse a personas mayores y se aportan propuestas sobre tiempos, usos mixtos por colectivos y grupos de edad y nuevos colectivos no recogidos específicamente por el Plan (en línea con lo indicado por la Ley de Vivienda) y desde una perspectiva intergeneracional e intercultural que replique los usos habituales de una ciudad.

Acción 2.1.3. Revisar el procedimiento de adjudicación de los alojamientos dotacionales

De forma unánime, los grupos consideran que no hay información suficiente en el plan para realizar aportaciones. En todo caso, se realizan algunas aportaciones sobre la necesidad de incorporar flexibilidad en los requisitos de entrada, especialmente para personas jóvenes (por su precariedad laboral y falta de linealidad de sus procesos de transición a la vida adulta), diseñando los baremos desde criterios ajustados a las condiciones reales de las personas.

Acción 2.1.4. Mejorar la gestión de los alojamientos dotaciones

De forma unánime, los grupos consideran que no hay información suficiente en el plan para realizar aportaciones. En todo caso, se realizan algunas aportaciones sobre la necesidad de poder co-diseñar y co-gestionar los recursos, para hacerlos más "propios" y sentirlos como un hogar.

A.6.2. Línea 2.2. Promoción de nuevas viviendas de protección pública.

Se trata de una de las **líneas** que **más unanimidad** ha suscitado, **con dos claves** principales: la **eliminación de la promoción de vivienda protegida en propiedad** y la búsqueda de soluciones para **promover esa vivienda en alquiler social más desde la rehabilitación** de edificios actualmente con otros usos (o sin uso) **que desde la nueva construcción**.

Acción 2.2.1. Promover vivienda de protección pública en alquiler para responder a la demanda de alquiler.

Respecto a la **promoción en alquiler protegido**, todos los grupos consideran que debería constituir el **100% del total de la vivienda protegida promovida**, y con una dotación económica referencial. Los grupos realizan además las siguientes consideraciones:

Análisis sintético de las aportaciones

- Deben **utilizarse de la forma más productiva posible las posibilidades normativas**. Concretamente se solicita: evitar la figura del cómputo global y atenerse como mínimo a los umbrales del 75% de VP en urbanizable y 40% en urbanizado, incorporar esos % en las “Actuaciones de Dotación” y “Actuaciones de Sustitución”, destinar las posibilidades de “monetización” en promociones a la obtención de viviendas y no a elementos urbanísticos o dotacionales no residenciales y utilización máxima del derecho de tanteo y retracto, con efecto disuasorio (para destinar las viviendas conseguidas a alquiler social).
- Debe **generarse nueva vivienda protegida sin necesidad (o no solamente a través) de nuevas promociones**, indicando que debe combinarse con la conversión de edificios infrutilizados o vacíos, la reconversión de bajos comerciales, pabellones y edificios industriales, antiguos equipamientos culturales o educativos, etc.

Sobre la incorporación de las **cooperativas de vivienda**, se considera en principio como algo positivo, si bien la mayor parte de los grupos afirman que no existe suficiente información en el Plan sobre la forma en la que se haría para poder valorarlo.

También se recogen voces **críticas sobre la credibilidad de la medida**, indicando datos sobre la falta de licencias concedidas o la reducción de los objetivos en los últimos años, solicitándose que ésta sea una acción angular en la estrategia municipal (por presupuesto y centralidad en la agenda política).

Acción 2.2.2. Promover vivienda protegida en compra para responder a la demanda de compra.

Sobre la promoción de **viviendas de protección pública en régimen de propiedad**, todos los grupos y personas participantes coinciden en solicitar que la promoción de viviendas protegidas sea **siempre en alquiler y nunca en propiedad, eliminando la acción** correspondiente. Las razones esgrimidas son las siguientes:

- Se considera que la política histórica de promoción de vivienda protegida en compra ha mostrado no sólo **no frenar la especulación, sino generar nuevas formas de especulación** (sector con niveles medios de renta) con un bien público (especulación tras liberalización, alquileres ilegales, etc.), y **no haberse desarrollado mecanismos de control público**.
- **No ha mejorado el acceso a la vivienda para colectivos con dificultad para el acceso a la vivienda**, sino que ha permitido el acceso de un sector con rentas medias, generando un sistema que de tilda de injusto.
- En línea con lo anterior, se exigen **requisitos mínimos son demasiado altos**, y requieren una disposición económica previa que deja fuera a sectores de población como las personas jóvenes o permiten la entrada de personas que en breve plazo podrán disponer de una vivienda libre, con desajustes a corto plazo la existencia de coches de alta gama en viviendas protegidas, etc.
- Las **situaciones económicas** de las personas que acceden a compra en vivienda protegida, en tanto son **cambiantes**, y han podido mejorar, pero mantienen su vivienda protegida, **generan diferencias** entre personas que no han podido acceder a este parque.

Acción 2.2.3. Preparar suelo para promover vivienda protegida en el futuro.

Sobre esta acción se considera que la **totalidad del suelo a dedicar debe ser, lógicamente, a protección social en alquiler**, considerando **adecuado el objetivo de “redensificar”** a la hora de movilizar suelo residencial (que en su totalidad debería ser dedicado a vivienda protegida en alquiler). Sin embargo, se recogen varias **consideraciones** ampliamente compartidas:

- Se demanda que la **redensificación se aplique a todas las promociones**, ya que consideran que promociones de baja densidad como Basozabal u otras restan credibilidad a este objetivo.

Análisis sintético de las aportaciones

- **Cumplir los máximos porcentajes de vivienda protegida en todos los desarrollos**, en un escenario de mayor densidad, aplicando los porcentajes que recoge la ley en todas las promociones, sin aplicar cálculos globales.
- **No “levantar” viviendas nuevas** (y por tanto no movilizar suelo aún sin edificar para nuevas construcciones) en **tanto no se haya movilizado un porcentaje elevado vivienda mediante otros medios** como los antes indicados: vivienda vacía, residencial secundaria, turística, otros tipos de edificios, etc.

A.7. EJE 3. FAVORECER ITINERARIOS VITALES

A.7.1. Línea 3.1. Facilitar los intercambios de vivienda.

Aunque en líneas generales, los grupos consideran que se trata de una línea positiva y que las acciones que la componen darían respuesta al objetivo formulado en su título, se recogen dos aportaciones a la misma ampliamente compartidas:

- Por un lado, que el **público susceptible no debería ser únicamente el de las personas mayores**, sino que habría que tener en cuenta que todas las personas pueden pasar por situaciones que les dificulten la habitabilidad en su vivienda propia, por ejemplo a personas con una discapacidad adquirida, o enfermedades que dificulten su habitabilidad por no disponer de accesibilidad, recursos, apoyos necesarios. Así se propone **que se abra el abanico y se recojan más colectivos**.
- Por otro, se **echa en falta mayor información sobre la acción**, sobre volumen de personas realmente interesadas, para **ver si hay demanda real**, ya que por motivos de cultura asociados a la propiedad quizás sea una línea con bajo éxito.

Respecto a las acciones concretas, añadir lo siguiente:

Acción 3.1.0. Análisis cualitativo de la demanda real y realización de campaña de sensibilización.

Algunos grupos proponen realizar un análisis cualitativo de la demanda real de esta medida, puesto que creen que culturalmente existe un freno a la misma entre las personas mayores, siendo necesario ver qué receptividad real tendría (más allá de un análisis cuantitativo) y en función de los resultados, realizar una campaña de sensibilización. I

Acción 3.1.1. Programa de cesión de la vivienda propia de personas mayores y acceso al parque protegido en alquiler.

Como ya se apuntaba, la aportación mayoritaria es no limitarse a las personas mayores, y explorar si existen otros colectivos que puedan participar del proyecto (por ejemplo, personas jóvenes que al tener hijas/os quieran ceder un piso pequeño y con ascensor a la bolsa a cambio de otro de mayor tamaño, etc.).

Asimismo, varios grupos proponen que en caso de que la administración realizara mejoras al piso o incluso sin ellas, se pactaran plazos mínimos (que no fueran muy disuasorios) de forma que no se extinguiera necesariamente el contrato con el fallecimiento de la persona (mayor) propietaria del piso si así lo quisieran las/os heredero/as.

Análisis sintético de las aportaciones

Acción 3.1.2. Revisión del requisito de carencia de vivienda en propiedad.

No se recogen aportaciones a la misma, más allá de considerarla un trámite necesario y que quizás debiera ser la primera acción de la línea, por su carácter previo.

Acción 3.1.3. Programa de vivienda compartida para jóvenes.

Se considera, al igual que la 3.1.1 que el programa de vivienda no debe ser únicamente para personas jóvenes, ya que como se ha venido indicando con anterioridad los itinerarios vitales ya no son lineales y pudiera haber personas (mayores que quieren compartir piso para combatir la soledad, personas divorciadas que por renta necesitan hacerlo, etc) con necesidad de esta medida.

Acción 3.1.4. Coordinación entre los servicios sociales y los gestores públicos de vivienda.

Se considera, de forma generalizada, esencial en el Plan, siendo imprescindible una coordinación con servicios sociales para evitar que personas en exclusión carezcan de una alternativa habitacional, especialmente cuando hay menores de edad.

A.7.2. Línea 3.2. Impulsar la bolsa de alquiler.

Asimismo, se remarca en general que el **título** debería modificarse por “**garantizar una bolsa de alquiler suficiente priorizando el alquiler social**”, facilitando las divisiones de vivienda en caso de ser dirigidas a alquiler social o flexibilizando los requisitos para obtener una cédula de habitabilidad para casos de alquiler protegido.

Acción 3.2.1. Intensificar la captación de vivienda vacía para su arrendamiento a través de la bolsa de alquiler.

En general, los **grupos consideran que no es una medida con gran credibilidad**, desde la óptica de que el total de pisos turísticos frente al porcentaje que se pretende movilizar y la consideración de que la actual normativa es más permisiva que la anterior.

Por tanto, el objetivo de **movilizar de las 160 viviendas** que estaban en alquiler turístico es **unánimemente** considerado **como insuficiente** (existiendo también grupos que son más duros en sus valoraciones).

En la totalidad de las personas participantes se considera que el **objetivo debe ser más ambicioso** e impulsarse la bolsa **movilizando vivienda vacía, de segunda residencia, restringiendo los requisitos de alquiler turístico** para redirigir pisos, etc.

Acción 3.2.2. Colaboración con Gobierno Vasco mejorar la gestión de las de viviendas para los programas Bizigune y ASAP).

Acción 3.2.3. Participación en un espacio común para compartir conocimiento y experiencias (gestión del alquiler, programas exitosos,...)

Sobre estas acciones, existen opiniones diversas, desde las que indican que **no hay suficiente información** para saber en qué consiste la acción propuesta (se solicita **mayor desarrollo de las mismas para poder valorarlas**) hasta otras que **consideran que no tienen entidad suficiente para ser incluidas** (y afirman que se trata del funcionamiento normal que debe presidir la administración local).

En el caso de la **3.2.3.** también se recogen voces que consideran que **el apoyo o colaboración local debe servir para agilizar los trámites**, especialmente en cuanto a seguros de cobro o ayudas, de forma que las personas propietarias tengan una mayor confianza en el sistema (ante problemas como

Análisis sintético de las aportaciones

impagos, etc.) y sean **más proclives a poner sus viviendas en el mercado de alquiler protegido pero también para realizar incidencia en que los** requisitos de Alokabide sean menos restrictivos y permitan acceder y movilizar vivienda de forma más sencilla y flexible.

A.7.3. Línea 3.3. Apoyar iniciativas de Viviendas Colaborativas (Cohousing).

Como idea general, el grupo cree que en esta formulación la **implicación municipal es demasiado suave y que no debe “apoyar”, sino “promover”** (facilitar el proceso en los trámites, con apoyo económico, en cesión de suelo o en cesión de un edificio, etc), ya que se trata de un **modelo que se enfrenta a grandes dificultades técnicas y económicas** (en un mercado con unas cifras tan elevadas en cuanto a necesidades de financiación, cantidades necesarias para comprar suelo o rehabilitar edificios), por lo que **sin apoyo público no será viable** (un apoyo que consideran justificado en vista de las ventajas sociales que aporta el cohousing).

Respecto a su **orientación**, al igual que en el caso de los AD, la mayor parte de los grupos coinciden en que se debe **garantizar la mixtura** de las personas en estos equipamientos, para replicar la dinámica de la ciudad y no generar “guetos” de personas jóvenes, mayores, etc.

Los grupos, en general, proponen ampliar la medida en cuanto a contenidos y acciones, realizando las siguientes aportaciones:

Acción 3.3.1. Comunicar e informar sobre el Cohousing como fórmula innovadora de unproyecto de vida colaborativo.

Sobre la necesidad real de esta medida **no hay consenso**, ya que existen grupos que consideran que es necesaria (por ser una medida desconocida para el gran público) mientras que otras voces consideran que no es tan necesaria. En todo caso, de realizarla, se considera que debe **tener por objetivo**:

- **Clarificar miedos, estereotipos**, que puedan heredarse de confundir el cohousing con las antiguas cooperativas de vivienda, clarificando las diferencias, como la falta de ánimo de lucro.
- **Promover el cambio cultural sobre el modelo tradicional de vivienda** (propiedad) y de convivencia (individualismo) hacia el que la población inercia, hacia un modelo más compartido y comunitario como plantea el cohousing.

En todo caso, también se recogen voces que como acción previa a las propuestas (una acción 3.3.0) solicitan incorporar un análisis sobre demanda real que pudiera desarrollar y optar por esta modalidad de habitabilidad, pensando en la escasez de suelo y su necesaria optimización, en que no se desarrolle una oferta que no se ajuste a la demanda.

También hay voces que consideran que es necesario que incluya **espacios de reflexión, debate y contraste con otras experiencias**, de forma que se vaya disponiendo de nueva información para ir concretando el modelo, a la vez que mostrando casos prácticos de éxito a la ciudadanía.

Acción 3.3.2. Apoyar iniciativas de experiencias colaborativas de vivienda.

Tal y como se indicaba al comienzo, en general los grupos apuestan por una **mayor implicación en la formulación, más orientada a “promover” que a “apoyar”**. Este cambio o intensificación se debería sustanciar, al menos en cuatro ámbitos sobre los que obtener acompañamiento, apoyo o intermediación, desarrollados en el grupo técnico/profesional:

Análisis sintético de las aportaciones

DIFICULTAD	APOYO NECESARIO EN EL PLAN
LEGAL/JURÍDICO/NORMATIVO. INTEGRANDO EL COHOUSING.	
Se considera que hay dificultades para el desarrollo de estas iniciativas desde el marco legal (aunque hay posibilidad de aplicación) al ser una fórmula novedosa en nuestro marco normativo.	Se propone que el Plan explore la progresiva adaptación normativa para dar cabida a estos proyectos. El grupo propone que sea el Ayuntamiento quien lidere, desde una actitud proactiva para resolver cómo enfocar la ley , ser quien decida y transmita a los grupos interesados las posibilidades y soluciones de aplicabilidad legal, en cada caso. "Ahora escuchan, pero no ayudan".
Se expone que la propia Administración desconoce cómo aplicar y desarrollar la ley en este sentido.	Por otro lado, se apunta como una posibilidad de articulación la generación de una cooperativa mixta público privada sin ánimo de lucro. Y del desarrollo de mecanismos de control para garantizar un uso no especulativo .
ESPACIOS Y MEDIOS. SUELOS Y EDIFICIOS ACCESIBLES.	
El coste de los suelos y edificios es muy elevado y ningún promotor sin ánimo de lucro de un cohousing podrá competir con el mercado con lucro y sus promotoras y constructoras.	Debido a la utilidad social del proyecto, se solicita que el plan incluya medidas para la consecución de forma asequible de suelos donde edificar o la obtención de edificios que puedan ser rehabilitados y reconvertidos, explorando medidas como cláusulas sociales, etc. Como ya se viene indicando, la opción preferida es que los equipamientos resultantes en esos suelos o edificios incluya una mixtura de colectivos y en todos los casos cuente con zonas comunes que promuevan una visión comunitaria.
FINANCIACIÓN. FÓRMULAS INNOVADORAS E INTERMEDIACIÓN.	
Referidas a las dificultades del sistema económico para la financiación (ya que la banca no financia este tipo de proyectos, al carecer de propiedades, avales, etc).	El grupo apunta a que cabría explorar fórmulas de financiación mediante banca ética en las que se solicita que el Ayuntamiento ayude a conseguir la financiación. De forma más concreta, se solicita que el Ayuntamiento se implique con un rol de intermediación financiera .
GESTIÓN Y DESARROLLO. ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO.	
A nivel de trabajo interno, y relacionado con el primer punto, se alerta que el desconocimiento actual desde el ámbito técnico municipal sobre la aplicación de la normativa, sobre el propio modelo, etc., conlleva que no se esté siendo flexible ni ofreciendo soluciones prácticas.	Se solicita que el Ayuntamiento avance en un cambio de cultura y enfoque, desde la practicidad, este tipo de propuestas, con un enfoque de búsqueda de soluciones. Así, se considera que debería ser la administración local la que lidere y de acompañe a los grupos interesados en el proceso (y no al contrario) en la búsqueda y aplicación de soluciones a dificultades técnicas. Específicamente, se destaca la importancia de la flexibilidad técnica para permitir una mezcla tipológica y en tamaños , de la distribución dentro las viviendas (que están tipificadas por normativa y son barreras para nuevas posibilidades) y también en cuanto al aprovechamiento /rehabilitación interna de edificios (no sólo de edificios residenciales).

Análisis sintético de las aportaciones

Acción 3.3.3. Revisión del requisito de carencia de vivienda en propiedad.

Al igual que en la acción 3.1.2. y si se va a tratar de impulsar un modelo de cohousing social, se considera importante incluir una excepción a la carencia de vivienda en propiedad en el acceso a este modelo siempre y cuando se ceda esa vivienda a Etxegintza o incluso se utilice su venta para acceder al cohousing.

Se trata de una excepción que quizás entre personas jóvenes no sea necesaria pero sí esencial entre gente mayor (puesto que la mayoría es propietaria y utilizaría la venta o cesión de esa vivienda para la entrada al cohousing).

Acción 3.3.4. Creación de una oficina o recurso municipal de apoyo.

Parte de las voces participantes también proponen (en línea con lo recogido en la acción 1.1.3) que el Ayuntamiento cree una oficina o recurso de apoyo técnico a estos procesos, ya que al ser nuevos son complejos y requieren de conocimientos muy específicos a nivel de normativas, intermediación para la consecución de financiación, etc.

Se trataría de una figura alineada con (o puede que incluida en) la Acción 3.3.2. Esta oficina además debería poder apoyar con la cesión de edificios o parcelas que pudieran ser usadas para la creación de los cohousing, siempre y cuando éstos tengan carácter social no lucrativo.

Asimismo, por ser muchas de ellas promociones de tipo social, pero de titularidad privada y posible ocupación de espacio público, esta oficina debería marcar y establecer **en qué medida y cómo se incorporarían criterios sociales, el cumplimiento de orden / criterios de acceso a vivienda protegida, etc., todo ello quizás mediante una bolsa de cohousing, para garantizar la mixtura** de las personas que habiten en estas viviendas, por edad, origen, etc., evitando en todo caso los “guettos” sectoriales o por grupos de edad.