



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIARRA
2040

TOP
ERA

00/

**ETXEBIZITZA
AUZO BIZIETAN**

Dokumentu honen prestaketan, Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak, Donostiako Etxegintzak eta Hiri Mantentze eta Zerbizuetako Zuzendaritzak parte hartu dute.

Edukiak

1. Sarrera.....	4
2. Hirigintza garapena.....	6
3. Etxebizitza Donostian	9
4. Auzo bizietako etxebizitza eta hiri-mantentze eta -zerbitzuak.....	13

Etxebizitza krisiak gero eta gizarteko segmentu handiagoari eragiten dio. Tarteko diru-errenta bat duten etxe asko eta asko dira –gero eta gehiago– etxebizitza eskuragarria lortzeko zailtasunak eta ezintasunak dituztenak.

Honela adierazi zuen Europar Batasunak berak ere orain dela sei hilabete, 2025eko abenduan:

"Europak etxebizitza krisiari baino zerbait gehiagori egin behar dio aurre. Krisi soziala da, gure kohesioa ahuldu eta lehiakortasunari mehatxu egiten diona; lan- eta hezkuntza-mugikortasuna mugatu eta hazkunde-poloetan den eskulan-eskasia areagotu egiten duelako horrela".

"... etxebizitza krisiak gero eta gizarteko segmentu handiagoari eragiten dio; izan ere, tarteko diru-errenta bat duten etxe asko eta asko dira –gero eta gehiago– zailtasunak dituztenak etxebizitza eskuragarria lortzeko..."

Etxebizitza Jasangarriaren Plana, Europako Batzordea, 2025eko abendua

Etxebizitza, batez ere arazo soziala bada ere, arazo ekonomikoa ere bada, izugarrizko zama eransten diona Donostiari erakarpen-polo izate horretan. Jar diezaiogun testuingurua gaiari, ordea, eta ikus dezagun nondik gatozen. Donostia beti izan da oso hiri garestia, kalitate handiko hirigintza eta prezio garestiko etxeak izan dituena. Donostia hiri erakargarria da, gero eta dinamikoagoa, erakarpen-ahalmen handia du, bizia da, garapen ekonomiko eta enpresarial handia eta etengabea ditu, gero eta erakargarriagoa puntako teknologiako enpresentzat eta, horiez gainera, erakargarritasun turistikoa handikoa.

Horrek ondorio nabarmen bat dakar: presio handia egitea higiezin merkatuari, eta zailtzea etxebizitza eskuratzea, batez ere gazteei eta klase ertainei. Horrela, gazte asko, eta hain gazte ez den asko ere bai, bere hiria utzi beharrean gertatzen da, bere bizi-proiektua ezin duelako aurrera atera Donostian. Hala, bada, jaio ziren hiria utzi behar izan duten donostiarren eskubideak babestu behar ditu Donostiak, eta haien itzulera bultzatu. Etxebizitza eskuratzeko arazo handia dago; eta, beraz, prezioak jaitsi beharra dago. Bizitegi-kalteberatasun egoeran den pertsona-kolektiboa gero eta handiagoa eta askotarikoagoa da.

Etxebizitza eskuratu ezina diskriminazio-faktore bat da, handitu egiten dena urteak aurrera egin ahala. Etxebizitzaren jabe den pertsona askok ere –batez ere adineko jendeak– arazo larriak ditu etxea ez daukalako bere premietara egokituta.

Eraikitako parke finkatua gutxiegi erabiltzen da. Familiaren tamaina txikitzeak etxebizitza txikiagoak behar izatea eragiten du. Etxebizitza babestuak egiteko moduko lurzorua garapen konplexu eta garestiko eremuetan daude.

Helburu nagusia: etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzea. Lurralde-araudiak eta lurralde-erregulazioko gidalerroek Donostian beste 8.500 etxebizitza gehiago izango direla kalkulatu dute. Plan Orokorraren Berrikuspenaren Memoriaren arabera, hori izan daiteke kopurua: 8.500-10.000 bitartean. Gure ustez, etxebizitza eskuragarri gehiago sustatu behar dira, eta eraikitako parkea bizikidetza-unitateen beharretara egokitu.

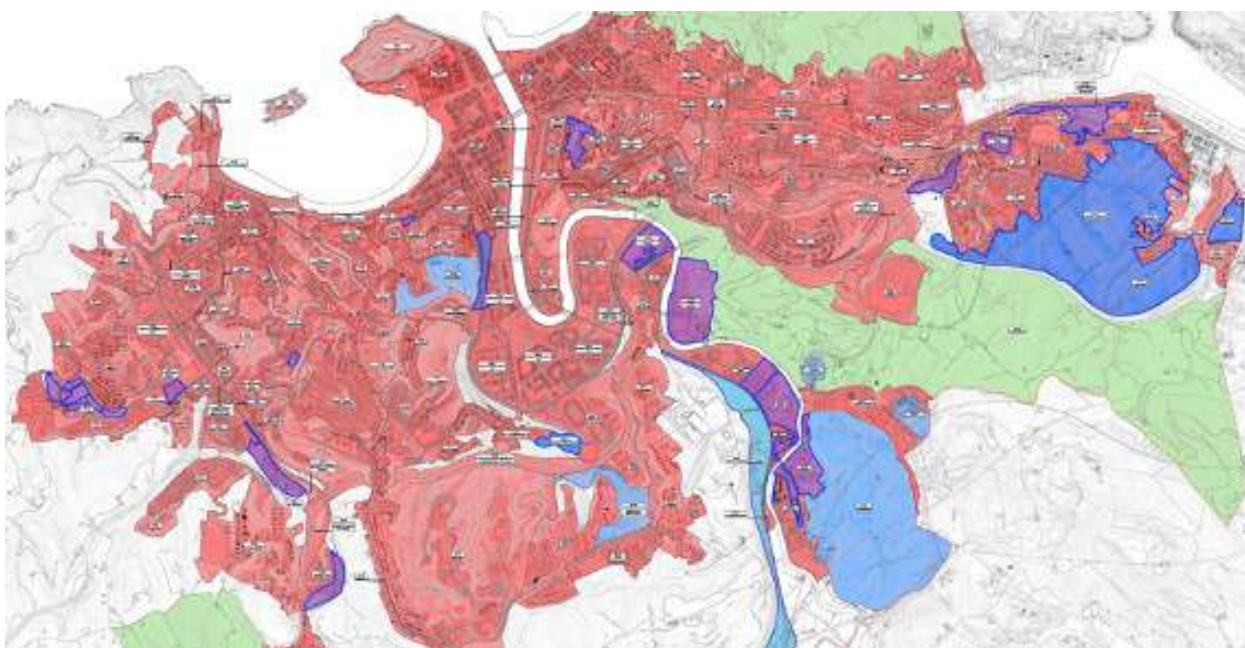
Hirigintza garapena

Ikuspegi bereizgarri moduko bat dago hiri berriaren, eraikiko dugun hiriaren (lurzoru urbanizagarrietan) eta lehen den hiriaren (hiri finkatua) artean.

Batzuetan, bisturia hartuta jarduten dugu. Hiri-kirurgiako operazioak egiten ditugu, eta gune publikoak hobetu, halako espaloi bat zabaltu, bidegorri bat atera... Etxebizitzak zatitzeko ordenantzaren, lokal erabilera etxebizitzara aldatzeko ordenantzaren eta Etxebizitza turistikoen ordenantzaren bidez ere jarduten dugu, eta baita Plan Orokorra aldatzearen bidez ere, udalerri osoa kontuan hartuta. Horrek guztiak hiri bizia zer den definitzen laguntzen digu.

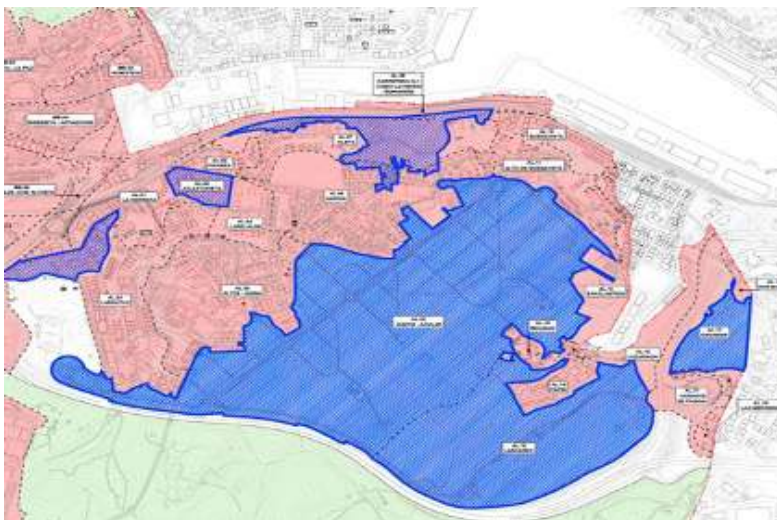
Etxebizitza ez da gaur egun arazo bakarra. Etxebizitzaren legeak gizarte-kohesioa aipatzen du, eta honela definitzen du: biztanleriaren egoera sozioekonomiko desberdin batzuen nahasketa da gizarte-kohesioa, eta, beraz, araubide publikoko etxebizitzak (araubide eta prezio batekoak baino gehiagotakoak) eta etxebizitza libreak, biak, izan behar dira.

Horri erantsi behar zaio belaunaldien arteko koexistentzia ere izan behar dela, eta zuzkidura-alojamendu mistoen bidez lortu behar dela hori –adinekoentzako eta gazteentzako alojamenduak izanda–, eta mistura horrek emango liokeela aberastasuna hiriari.



Donostian, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen arabera, 8.300 eta 9.500 etxebizitza bitartean izango lirateke. Planoan urdinez markatuta daudenak lurzoru urbanizagarriak dira. Horiek dira hiria hedatzeko aldeak, baina ez dira bizitegi-lurzoruak bakarrik. Eta gorriz markatutakoak orain jardun behar dugun hiri-lurzoruak dira.

Lurzoru urbanizagarrietatik, Plan Orokorrean jasotako jarduketa nagusiak Auditx Akular, Antondegi eta Zubieta dira.

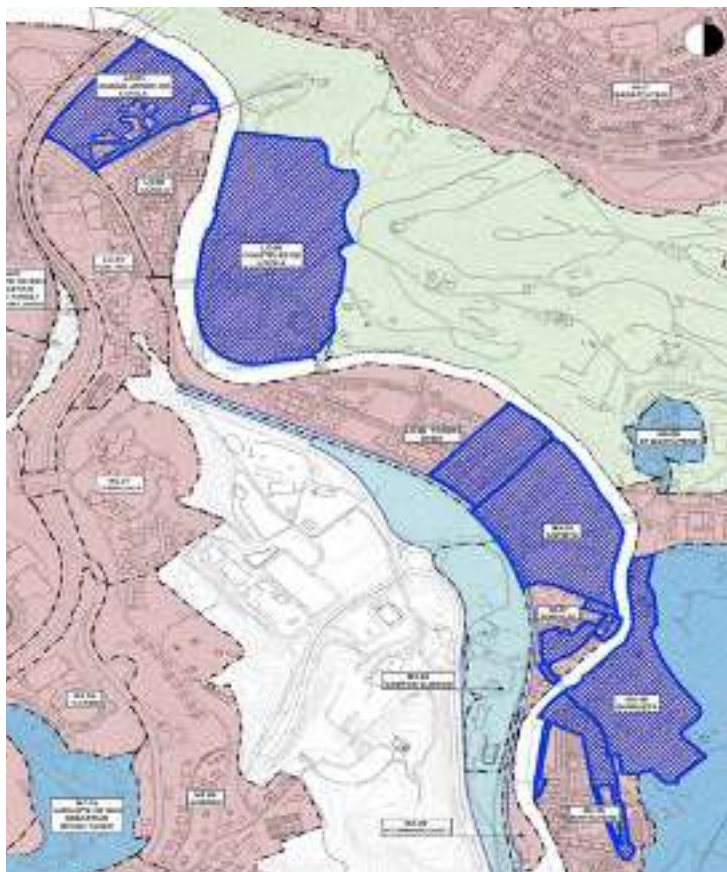


Hiriaren Ekialdeari erreparatzen badiogu, bi lurzoru handi daude. Auditz Akular da bat. Hiru mila (3.000) etxebizitza inguru daude antolatuta han, nahiz eta gehiago ere izan daitezkeen ziurrenik. Alegia, Altza diagonal baten bidez banatzen badagu, 9.500 etxebizitza inguru izango genituzke dagoeneko eraikita den eremuan, eta, beraz, beste 3.000 etxebizitza izateak ez du asko ematen, nahiz eta % 75 etxebizitza babestu izan. Bestalde, Esnabide dugu, Errenteriarekin muga egiten duen eremua. 250 etxebizitza dira han, dagoeneko garatzen hasi garen jarduketa-proiektu batean.

Era berean, badaude beste hiru eragiketa, hiri-lurzoruetan egiteko direnak. Plangintza-fasean daude haiek (Txingurri, Jolastokieta eta Oleta), eta orain duten dentsitatea aldatzea planteatzen da. Gutxi gorabehera 4.000 etxebizitza dira, baina, hori baino lehenago, nabarmen igo beharko litzateke nekazaritza eta abeltzaintzako eremua.

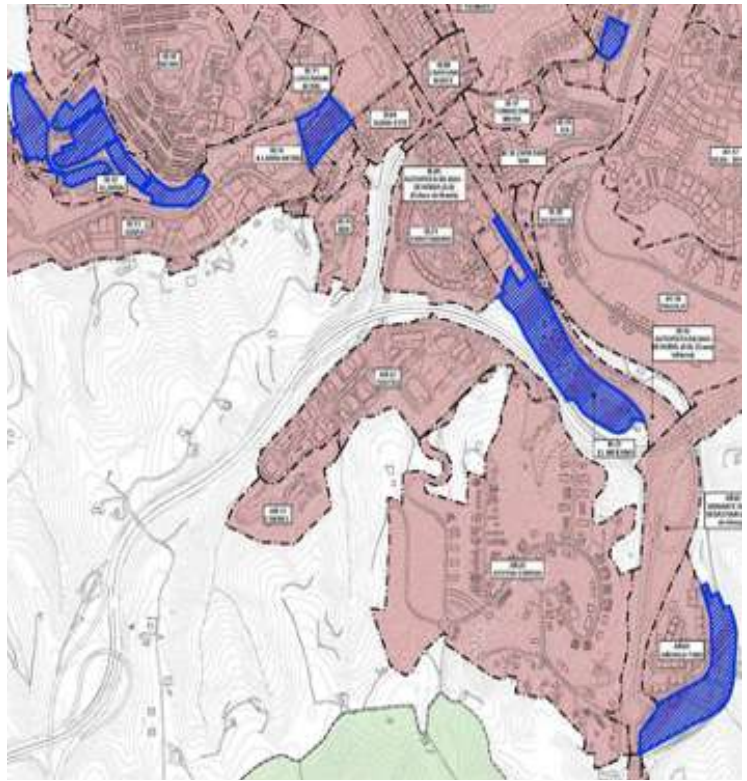
1995eko Plan Orokorrak Ibaeta ibarra garatu zuen, eta 2010eko Plan Orokorra Urumearen ibarrean zentratu zen gehiago.

Urumearen ibarrean, badaude jarduketa batzuk hasita edo eginda daudenak; baina, badira batzuk oraindik eginkizun



daudenak ere. Lorategi Hiria dagoneko ari da erabat osatzen. Loiolako kuartelena apustu irmoa da aspaldidanik, eta 1.600-1.700 etxebizitza inguru izango dira han, etxebizitza publikoak haietako % 50 eta % 100 bitartean. Hor dugu Txomin 2 eremua ere, kartzela den lursaila; 350 etxebizitza inguru izango dira han, luzoru erabat publikoak dira eta % 75 etxebizitza publikoak.

Antzietakoa aurrera ateratzeko Plan Orokorra aldatu behar da, eta horren bidez, 900 etxebizitza ari gara mahai gainean jartzen, orain duen dentsitatea aldatuta eta jarduera ekonomikoa galduta, bizitegi-erabilerara pasatuko direlako. Eta beste zenbait eragiketa txiki ere badira: Apostolutzan eta Trinketean.



Beste ibarrean (Ibaeta) izango diren eragiketa guztiak hiri-lurzoruan izango dira. Aldatu egingo da orain duten dentsitatea haietan denetan ere, eta 3-4 eragiketa izango dira: Añorga Txikikoa, Infernukoa, Illarrakoa eta Diario Vascokoa. 1.550 etxebizitza inguru ateratzen dira hor.

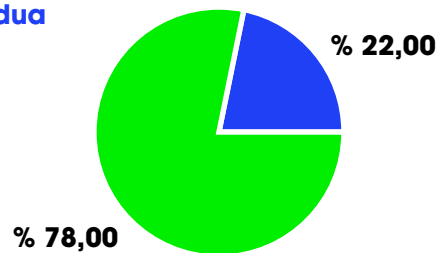
Hiriaren Erdialdean bi eragiketa garrantzitsu daude: Aldakonekoa eta trenbide zabaltzakoa.

2040rako proposamen errealista da 10.000 etxebizitza inguru izatea. Hori da herritarrei epe labur eta ertainean eskain dakiekeena. Kopuru horretako ehuneko parte handi bat jabetza publikokoa izango litzateke.

Hiriaren etorkizunaz hitz egitekoan etxebizitza babestuaz eta garapen berriez hitz egiten da. Hiriaren % 90-95 finkatuta dago dagoeneko. Eusko Jaurlaritzaren estatistika ofizialaren arabera, jabe minoritarioen hiria da Donostia, non jende gutxi bizi den: % 78 jabetza-erregimenean eta % 22 alokairuan.

Edukitzeko modua

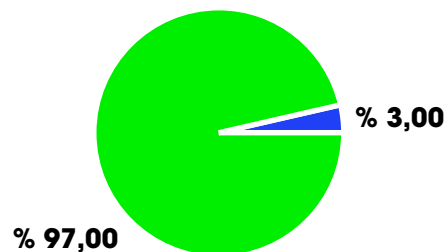
- Jabetzan
- Errentan



Jabeetatik, berriz, % 96,8 edukizaille txikiak dira, eta % 3,9 edukizaille handiak. Hiri honetan oso atomizatuta dago jabetza, merkatua ez dago batere profesionalizatuta eta ez dago edukizaille handirik, merkatuan eragiteko gutxieneko ahalmen bat duenik, ekonomiako beste sektore batzuetan hala bada ere.

Jabeen %, etxebizitza kopuruaren arabera

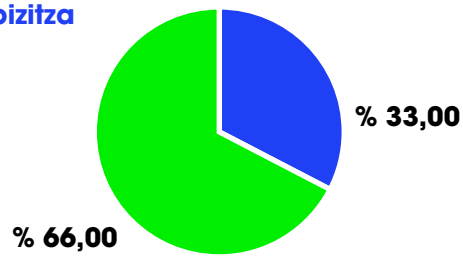
- Edukizaille txikiak
- Edukizaille handiak



Etxearen batez besteko tamainari dagokionez –han bizi den pertsona kopurua hartuta etxetzat–, ikusten da txikitzen ari dela familiaren osaera, eta hirian diren etxebizitzaren % 66an pertsona bat edo bi bizi direla, eta gainerako % 33an hiru pertsona edo gehiago.

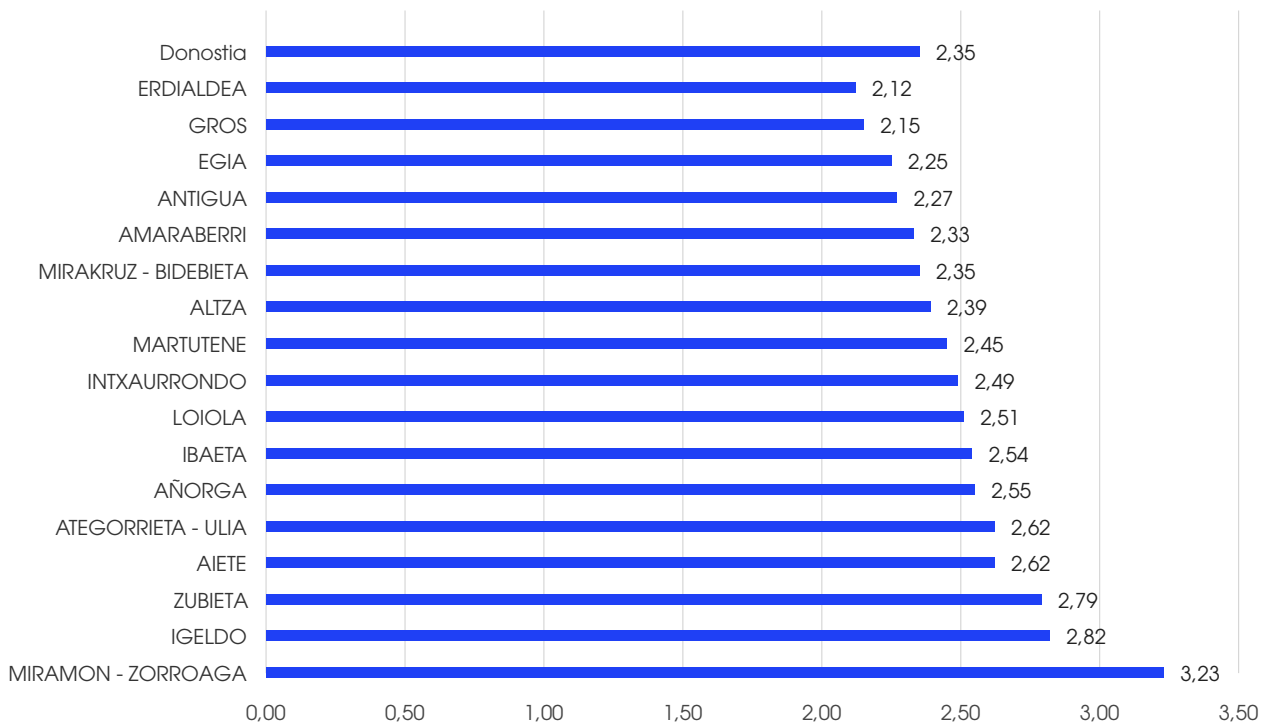
Biztanleak / Etxebizitza

- 1-2 pertsona
- 3 > pertsona

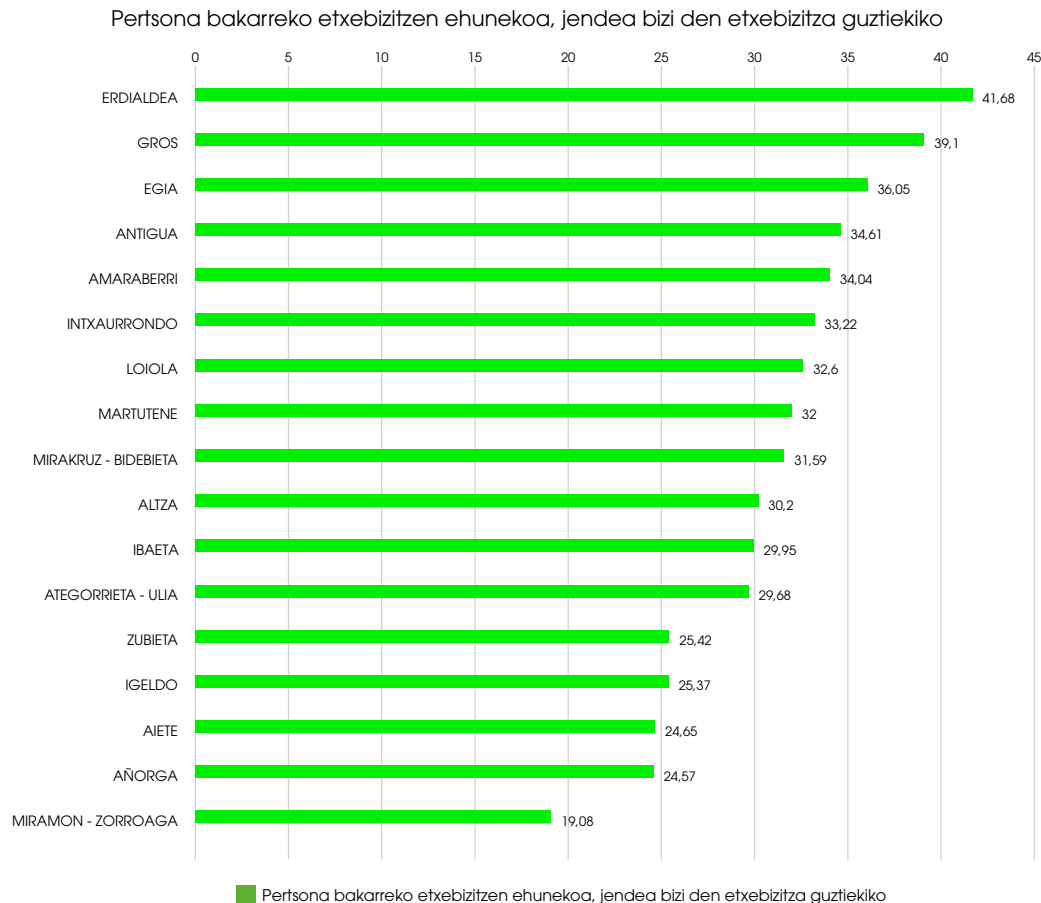


Donostian, etxebizitza bakoitzeko batez besteko pertsona kopurua 2,35 da, eta honela aldatzen da auzoen arabera:

Etxebizitzako batez besteko pertsona kopurua

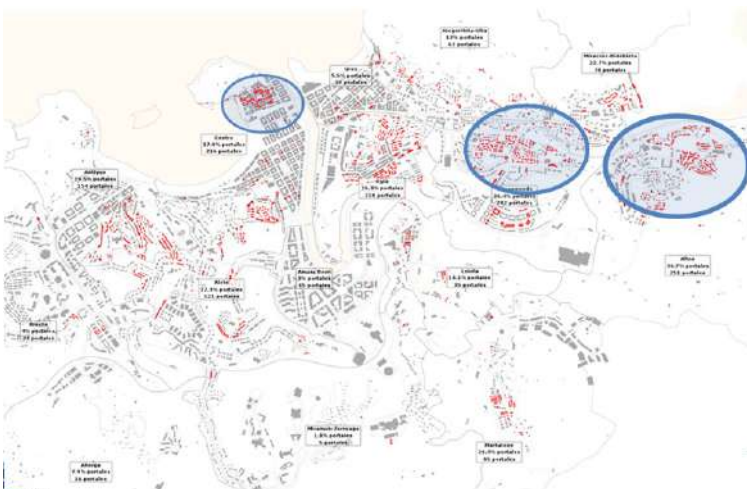


Etxeo bakardadea batez ere Erdialdean, Grosen eta Amaran biltzen da.



Bizikidetza-unitateak eboluzionatu egiten du, baina ez hala higiezinak. Berdin jarraitu dute hamarkada batzuk pasatuta ere: 140 metroko etxebizitzak 140 metro ditu orain ere! Etxebizitza hutsak baino gehiago, logela hutsak ditugu. Horregatik, lurralde-planetan ere jorratzen hasita daude higiezinak familia-unitate berrien gizarte-beharretara egokitu behar direlako kontzeptua. Derrigorra da eraikitako parkea orain diren beharretara egokitzea.

Adin-tarteak kontuan hartuz gero, 65 eta 80 urte bitartekoa da bakarrik bizi diren pertsonen kopuru handienekoa, eta, jakina, gizonak baino askoz ere emakume gehiago dira. Bakarrik bizi diren emakume adinekoak, auzo bakartietan! Beste arazo bat iragarritasunarena da: ia 20.000 etxebizitza ditugu igogailurik gabe, eta 33.000 biztanle bizi dira haietan.



Hala da Parte Zaharrean, baina batez ere aldirietako eremuetan; Intxaurren eta Altzan, adibidez. 50-60ko hamarkadetan eraikitako etxeak dira han, etxe txikiak, igogailurik gabe eginak. Han bizitzen hasi ziren pertsonak zahartu egin dira, eta ezin dute etxetik atera. Nabarmendu behar da alde horretatik ez dagoela arazo handirik Erdialdean (Parte Zaharrean izan ezik), oro har kalitate handiko etxebizitzak dira-eta Erdialdekoak.

Auzoaren izena	Igogailurik gabe	%	Etxebizitza kopurua	%
INTXAURRONDO	3.190	16,4%	6.859	46,5%
ALTZA	3.163	16,2%	8.910	35,5%
EGIA	2.033	10,4%	7.080	28,7%
CENTRO	2.017	10,3%	13.582	14,9%
AIETE	1.861	9,5%	5.843	31,9%
ANTIGUO	1.473	7,6%	7.491	19,7%
ATEGORRIETA-ULIA	1.135	5,8%	1.747	65,0%
MIRACRUZ-BIDEBIETA	1.018	5,2%	3.938	25,9%
IBAETA	741	3,8%	4.208	17,6%
MARTUTENE	673	3,5%	1.208	55,7%
MIRAMON-ZORROAGA	453	2,3%	844	53,7%
LOIOLA	394	2,0%	2.726	14,5%
IGELDO	354	1,8%	484	73,1%
AÑORGA	329	1,7%	1.005	32,7%
GROS	281	1,4%	9.964	2,8%
AMARA BERRI	188	1,0%	14.392	1,3%
ZUBIETA	134	0,7%	138	97,1%
SIN DEFINIR	51	0,3%	399	12,8%
LANDARBASO	7	0,0%	7	100,0%
Totalak	19.495	100,0%	90.825	21,5%

Auzo bizietako etxebizitza eta hiri-mantentze eta -zerbitzuak

4.

Hirigintza Departamedua, Etxegintza eta Hiri Mantentze eta Zerbitzu Departamendua une jakin batzuetan bakarrik elkartzen diren hiru sail edo zuzendaritza garaela eman dezakeen arren, hiriaren diseinuari dagokionez, beste bat da errealitatea: hiriaren diseinu eta eraikuntzaren ia hasiera-hasieratik jarduten dugu elkarrekin, lankidetzan aritzen gara eta hiriaren eta auzoen plangintzaren fase asko elkarrekin egiten ditugun departamenduak gara, auzo horiek izango baitira donostiarren etxe eta bizileku gero.

Donostiarrak jaio diren hirian bizi ahal izatea eta eguneroko bizimodua egiteko erabiltzen dituzten lekuak haien ondorengoen lekuak izatea da gu guztion helburuetako bat.



13

Urbanizazio-proiektu bat idazten hasi eta idatzi bitarteko guztian, Hiri Mantentze Zerbitzuen helburua da mantentzeko errazak eta denboran iraungo duten eremu berriak lortzea. Ez da bideragarria kalea, plaza edo auzoa egin eta handik 10 -15 urtera berriro berritu behar izatea. Behin jarritako elementuak konpontzeko eta berritzeko lanek zuzenean eragiten diote bizi garen espazioaren kalitateari eta han egin dugun bizimoduari. Izan ere, gustatzen ez zaigun edo gaizki funtzionatzen duen eremua, ez dugu ez erabiltzen, ez eta zaintzen. Hori saihesteko, ezinbestekoa da Udaleko sailen eta zerbitzuen arteko lankidetzak.

Bizitzaz eta zerbitzuz betetako bizikidetzak-auzoak sortu behar ditugu, gero eta prestatuagoa eta zorrotzagoa den biztaleriaren beharrak asetzeko. Gaur egungo herritarren profilak ez dauka zerikusi handirik orain dela 30-40 urtekoen profilarekin, gaur egun finkatuta den hiriaren parte handi bat eraiki zen garaikoarekin. Hori dela eta, lanean jarraitu behar dugu orain, eta etorkizunean, 2040an, Donostian biziko diren pertsonen eguneroko bizimodua hobetzen.



Esan dezakegu "auzo biziak" kontzeptua jarduera sozial, ekonomiko eta bizitegiarenari egun osoan eusten dioten auzoei esaten zaiela; kalitatezko espazio publikoak, etxebizitza irisgarriak, hurbileko merkataritza eta ondo zaindutako hiri-zerbitzuak dituzten auzoei. Zerikusi handia du hiri-berroneratze integratuarekin; eraikinak, espazio publikoa, mugikortasuna, jasangarritasuna eta gizarte-kohesioa ere hobetu nahi dituenarekin.

Horrela, hamen gauden hiru demartamentuok, Udal honek komunitate sendoak eta kalitatezko bizikidetza-guneak lortzeko zer-nola jokatzten duen azaltzen saiatuko gara.

14



Departamentuen arteko lanaren bidez, herritarren beharrak asetzea lortu nahi dugu, auzo berriak diseinatzekoan edota dagoeneko finkatuta daudenak berrurbanizatzekoan.



Hauek dira zerbitzu bakoitzaren jardun nagusiak:

1. Eraikinak mantentzea: gizarte-zerbitzuetarako eta hezkuntzarako sarbidea erraztea herritarrei.

- Lehendik dauden instalazioak hobetzea: eguzki-plakak jartzea eta fatxadak txukuntzea, Udalaren lokaletako klima-baldintzak hobetzeko (zahar-etxeak, eskolak eta ikastetxeak). Auzoei zerbitzuak eskaintzen dizkieten eraikin publikoen irisgarritasuna hobetzea.
- Instalazio berriak, auzoen eskariari erantzuteko: Auzo berri bat sortzea zerbitzu batzuk sortu edo lehen direnak hobetzea da, auzoan diren azpiegiturak eta lokalak kontuan hartu eta auzoko biztanle-profilari ahalik eta hobekien erantzuteko. Hor ditugu, adibidez, Zemoriako edo Erriberetako haurreskola berriak, edo Gizarte Ongizateko bulegoak, eskaera handia den lekuetan: Altza eta Bidebieta.
- Patio edo jolasleku inklusiboak: Eskoletako jolaslekuak hormigoiz eta aglomeratuz eraikitako azalerak ziren, kirola egiteko kantxa batzuez osatuak. Azkeneko urteotan, ordea, Donostiako eskola batzuetako patioak eraldatu egin dira, landare batzuk sartu eta berdintasuna eta inklusioa bultzatzeko; eta, hala, denentzat erosoagoak eta atseginagoak diren jolasguneak lortu dira.

AMARA BERRI - URBIETA IKASTOLA, LEHEN



AMARA BERRI - URBIETA, ORAIN

MORLANGO IKASTOLA, ORAIN



2. Bide publikoak: gune publiko seguruak sortzea eta ondo zainduta edukitzea (parkeak, plazak, guztientzako irisgarriak diren oinezkoentzako bideak...).

Dagoeneko eraikita dagoen hiria egokitu egin behar dugu, bai biztanleen beharretara, bai eta erabilera-aldaketetara ere. Horretarako, adibidez, oinezkoen pasabideak irisgarri jatzeko kanpainak egiten ditugu, arrapala berriak moldatu eta igogailu eta eskailera mekanikoak jartzen ditugu, hiriko auzoak eta alde batzuk beste batzuekin hobeto lotzeko.



Egoteko eta aisialdirako espazioak ere sortzen ditugu, auzo berrietan bizikidetza eta auzo-bizitza izatea bermatzeko eta sustatzeko. Adin desberdinetako pertsonentzako plaza eta espazio publiko interesgarriak eta erakargarriak sortzea ere helburu garrantzitsua da auzo bizia izateko. Horretarako, kaleko altzariak eta bide publikoan jartzen diren beste zerbitzu batzuk ere egokiak eta kalitatezkoak izan behar dira.



3. Parkeak eta lorategiak: daukagun zuhaitz-ondareari duen garrantzia aitortu eta beste berdegune batzuk sortzea.

Egungo araudiak jartzen du herritar guztiek izan behar dutela berdegune baterako sarbidea edo hurbiltasuna, bizi-kalitate on, egoki eta aberatsa izateko. Horretarako, kalitatezko berdeguneak ondo zainduta eduki eta/edo sortu beharko ditugu dagoeneko finkatuta dauden auzoetan. Hala, Zuhaitzien Plan Zuzentzailea onartu du Udalak, hirian dugun zuhaitz-ondareari duen balioa aitortzeko, babesteko eta hiriko balio berdea landu eta hobetzeko.



19

4. Argiztapena: teknologia berrietara egokitzea kaleak eta auzoak, segurtasun-sentsazioa murriztu gabe.

5. Hiri Zerbitzuak: hondakinak bereizita eta hobeto tratatzeko eta berrerabiltzeko moduan biltzearen alde egitea.

Hondakinak bereizita eta hobeto tratatzeko eta berrerabiltzeko moduan biltzearen alde egitea. Edukiontzien bidez zerbitzuei zentzuzko neurria ematea lantzen ari gara (bilketa hobetzea, baliabideak bikoiztu gabe). Inbertsio handia egin da ibilgailuak elektrifikatzen, eta nabarmen murriztu dira hiriaren egunerokoan sortzen den aztarna eta jasaten den zarata.



6. Hondartzak: denok izatea hirian hain preziatuak diren leku horiek gozatzeko modua.

Bainu lagundua eta horrelako beste zerbitzu batzuen alde egitea, bai eta diren zerbitzuak eta instalazioak etengabe hobetzeren alde ere.



7. Komunak: gehiago jartzea, auzoetako biztanleen beharrak direla eta; bai eta lekuak egokitzea ere, auzoetako biztanleen premiei erantzuteko.



8. Ura eta saneamendua: azpiegiturak ondo zainduta edukitzearen garrantzia, horren premiazkoak diren ur eta saneamendu zerbitzuak bermatuta izateko.

Ezinbestekoa da sareak etengabe berritzen inbertitzea, jariorik ez izateko eta ur-horniduraren kalitatea hobetzeko. Hor dira, adibidez: sarea sektorizatzea (2007an egin zena); saneamendu-sareak berritzea, isurketak saihesteko; sarea dimentsionatzea, uholdeak saihesteko; galeria handiak eta hiriko kolektoreak berritzea; ur beltzak eta euri-urak bereizteko sareak sortzea; teleirakurketa ezartzea, uraren kontsumoa denbora errealean kontrolatzeko; drainatzeak hobetzea eta errekek eta beste leku batzuk birnaturalizatzea.

00/

**ETXEBIZITZA
AUZO BIZIETAN**



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIARRA
2040

**TOP
ERA**

www.donostia.eus/donostiarra2040