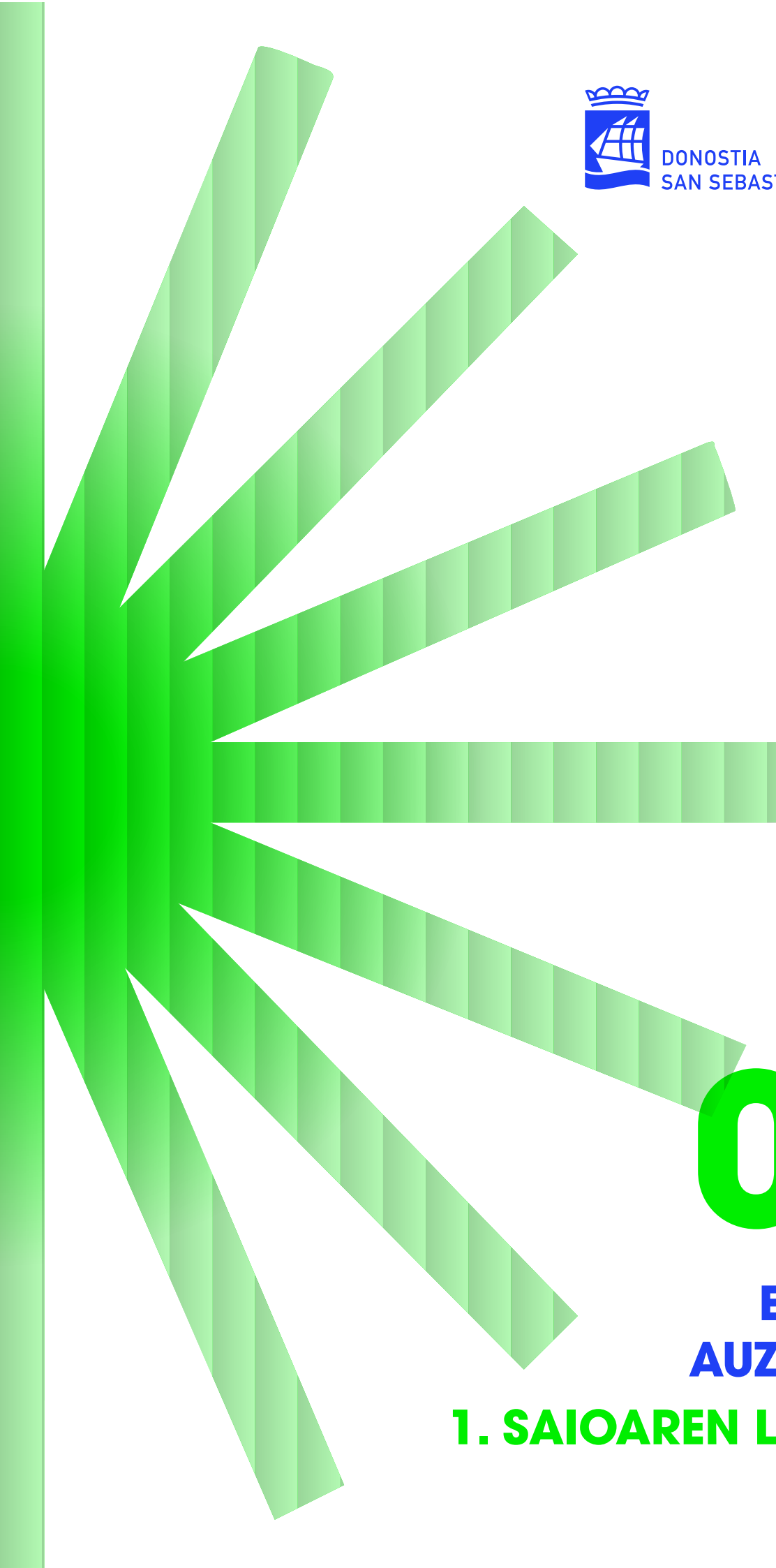




01 /

**ETXEBIZITZA
AUZO BIZIETAN**

1. SAIOAREN LABURPENA

Edukiak

1.Saioaren testuingurua.....	4
2.Esparruaren definizioa: Etxebizitza auzo bizietan.....	5
3.Esparru-baldintzak etorkizunerako bidean: Hasierako diagnostikoa.....	6
4.Parte-hartzaileek diagnostikoari egindako ekarpenak	
Funtsezko ideiak eta etorkizuneko erronkak	12
5.Ondorioak, eztabaidarekin jarraitzeko	15

Saioaren testuingurua

Helburua

Esparruaren analisi sistemikoan oinarritutako abiapuntuko diagnostiko bat adostea, geroko lana egituratuko duten funtsezko elementuak eta gai estrategikoak identifikatuta.

Saioaren datuak

Lekua eta eguna:

Donostiako Udala
2026ko ekainaren 22a

Saioaren iraupena:

3 ordu
(16:00 – 19:00)

Parte-hartzaileen kopurua:

16

Emakumeak: 9

Gizonak: 7

Esparruaren definizioa: Etxebizitza auzo bizietan

2.

Donostiaren etorkizuna auzoetatik ere eraikitzen da. Esparru honek aztertzen du nola indartu komunitate biziak, konektatuak eta jasangarriak, bizi-kalitatea, gizarte-kohesioa eta belaunaldi guztientzako aukerak konbinatzeko gai direnak.

Gogoeta honetan hainbat gai biltzen dira, hiriaren etorkizunerako funtsezko elementuak direnak, hala nola etxebizitza, hiri-eremua, elkarbizitza eta lurralde-oreka.

Abiapuntua

Etxebizitza eskuratu ahal izatea
Belaunaldi berriak eta emantzipazioa
Auzoen arteko oreka
Merkataritza eta komunitate-bizitza
Eremu publikoa eta elkarbizitza
Etorkizuneko bizitegi-ereduak

5

Esparru-baldintzak etorkizunerako bidean: Hasierako diagnostikoa

Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak, Donostiako Etxegintzak eta Hiri Mantentze eta Zerbizuetako Zuzendaritzak parte hartu du hasierako diagnostiko hau egiten.

Informazio zehatzagoa nahi izanez gero, kontsultatu hasierako txostena, www.donostia.eus/donostiarra2040 webgunean eskuragarri.

Etxebizitza-parkearen erradiografia

Etxebizitzak egiturazko krisia bizi du, orain arte ezagututako dinamikak gainditzen dituen, eta lehentasunezko lekua hartu du tokiko, Autonomia-Erkidegoko, Estatuko eta Europako agenda publikoetan. Mugari garrantzitsu bat izan da Etxebizitza Jasangarriaren Europako Plana onartu izana, 2025eko abenduan, etxebizitza krisi sozialtzat hartzen duen Europako Batzordeak bultzatutako lehen esparrua. Planak ohartarazten du egoera horrek, gizarte-kohesioari eragiteaz gain, lehiakortasunari ere eragiten diola, lan eta hezkuntza mugikortasuna mugatzen baititu. Bestalde, Planak azpimarratzen du krisiak ez diela jada kolektibo kalteberenei bakarrik eragiten, eta errenta ertaineko familiak ere egoera horretan daudela, gero eta gehiago, gero eta zailtasun handiagoak dituztelako eskuratzeko moduko etxebizitza bat aurkitzeko.

Errealitate hori ez zaio arrotza egiten Donostiarri; aitzitik, hirian erabat presente dagoen problematika da. Etxebizitzaren krisiak gero eta biztanleria-segmentu zabalago bati eragiten dio, eta ez da jada mugatzen ahalmen ekonomiko txikiagoa duten kolektiboetara. Errenta ertainak dituzten gero eta familia gehiagok zailtasun handiak dituzte eskuratzeko moduko etxebizitza bat aurkitzeko. Egoera horrek agerian uzten du etxebizitza lortzea egiturazko erronka bihurtu dela, ohiko kalteberatasun-egoerak gainditzen dituen erronka, gainera, eta gizarteko geruza zabalei gero eta gehiago eragiten diena. Etxebizitzak gizarte-arazo hutsa izateari utzi dio, eta Donostiarako erronka ekonomiko eta estrategiko bihurtu da.

Donostiako bizitegi-merkatuak prezio altuak izan ditu historikoki, baina azken urteotan presioa areagotu egin da. Dinamismo ekonomikoak, enpresa teknologikoen etorrerak, turismoaren hazkundeak eta hiriaren erakargarritasun gero eta handiagoak indartu egin dute etxebizitza-eskaera, eta are gehiago tentsionatu dute higiezinaren merkatua. Horren ondorioz, etxebizitza eskuratzeko gero eta zailagoa da, batez ere gazteentzat eta batez besteko errenta duten familientzat. Egoera horrek pertsona asko behartzen ditu beren bizi-proiektua hiritik kanpo gauzatzera, eta horrek erronka bat planteatzen digu: pertsona horiek Donostian gelditzeko duten eskubidea bermatzea, hirian errotzea eta, hala badagokio, hirira itzultzea erraztuko duten politikak bultzatzea.

Errealitate horri Donostiako hiri-finkatze maila handia gaineratu behar zaio, horrek hazteko aukerak mugatzen baititu. Gainera hiriko bizitegi-parkeak irisgarritasun-arazoak ditu eta ez

dago egokitua egungo beharretara. Egoera horrek adineko pertsonen eragiten die bereziki, eta horietako askok, etxebizitzaren jabe izan arren, zailtasunak izaten dituzte bertan baldintza egokietan bizitzen jarraitzeko. Lido horretatik, bizitegi-parke finkatuak hobetzeko marjina handia du aprobetxamenduari eta egokitzapenari dagokienez. Familien batez besteko tamaina gero eta gehiago murrizteak tamaina txikiagoko etxebizitza-eskaintza eta egungo parkearen kudeaketa efizienteagoa eskatzen ditu.

Bestalde, garapen berrien bidez eskaintza handitzeko aukerak mugatuak dira. Etxebizitza babestuak eraikitze eta erabiltzeko moduko lurzorua, neurri handi batean, konplexutasun tekniko eta ekonomiko handiko eremuetan kokatuta daude, eta horiek eraldatzeko edozein toki-administrazioaren finantza-ahalmena erabat gainditzen duten inbertsioak egin behar dira. Gainera, kontuan hartu behar da Donostia hiri finkatua dela % 90-95ean. Horregatik, hazkundean pentsatzeaz gain, dagoen etxebizitza-parkea aztertu behar dugu. Nola funtzionatzen duen eta zer erabilera eta zer ezaugarri dituen.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzaren estatistika ofizialetik abiatzea komeni da. Lehenik eta behin, edukitze-erregimenak erakusten du Donostiako etxebizitzaren % 78 jabetzakoak direla, eta gainerako % 22a alokairukoak nahiz beste formula batzuetakoak, hala nola lagapen edo maileguan emandakoak. Oro har, proportzioa % 80 - % 20 da, gutxi gorabehera, hau da, gure ingurukoaren antzekoa. Bigarrenik, jabetzaren egitura guztiz atomizatuta dago. Jabeetatik % 96,8 edukitzeaile txikiak dira, eta % 3,2 bakarrik, edukitzeaile handiak. Gainera, azken horien artean, jabe nagusia Udala da, eta, gero, Eusko Jaurlaritza.

Datu horiek erakusten dute Donostian etxebizitzaren jabetza oso zatikatuta dagoela. Estatistika ofizialaren arabera, Donostian 95.000 etxebizitza inguru daude. Errolda bakarra ez dagoen arren, datuek erakusten dute etxebizitza gehien dituen jabeak 510 etxebizitza baino ez dituela, eta zifra horrek agerian uzten du merkatuan eragiteko ahalmen mugatua duela. Oro har, datu horiek errealitate argi bat berresten dute: Donostia jabe txikien hiria da, etxebizitzaren jabetza oso atomizatua duena eta merkatua baldintzatzeko gai diren operadore pribatu handirik ez duena. Bestalde, datuek erakusten dute etxebizitzaren % 83 ohiko etxebizitzak direla, eta gainerako % 17a, bigarren etxebizitzak edo beste erabilera batzuk dituztenak, hala nola bulego profesionalak, kontsultak edo turismo-ostatuak.

Funtsezko beste faktore bat familien tamaina da, etxebizitzaren erabilera baldintzatzen baitu. INEren (Espainiako Estatistika Institutua) proiektzioen arabera, familiaren batez besteko tamaina, 2021ean, 2,5 pertsona izatetik, 2039an, 2,32 pertsona izatera pasako da. Hala ere, gaur egun, Donostiak 2,35 pertsona ditu, batez beste, etxebizitza bakoitzeko. Hau da, aurreikuspen horri aurrea hartu dio jada gure hiriak, eta Estatuan gaur egun den batez bestekoaren azpitik dago. Aldaketa hori ez dator bat hiria diseinatu zeneko errealitatearekin. Etxebizitza gehienak eraiki zirenean, 30eko eta 60ko urteen artean, 5 edo 6 pertsona bizi ziren, batez beste, etxe bakoitzean. Gaur egun, aldiz, etxebizitzaren % 66 pertsona batek edo bik okupatzen dituzte, eta % 33 bakarrik, hiru pertsonak edo gehiagok. Izan ere, etxeen % 30ean, gutxi gorabehera, pertsona bakarra bizi da, eta beste % 30ean, bi pertsona. Datu horiek eraldaketa demografiko sakona islatzen dute: bizitegi-parkea ia lehengo bera da, baina familiak gero eta txikiagoak dira, eta etxebizitzaren batez besteko okupazioa nabarmen jaitsi da.

Errealitate hori auzorik finkatuenetan ikusten da bereziki. Hain aspaldi ez delarik garatutako eremuetan, hala nola Miramon-Zorroagan, etxebizitza bakoitzeko batez besteko okupazioa handiagoa da; baina Erdialdeko, Groseko, Egiako, Antiguako edo Amarako auzoetan, aldiz, 2,1 eta 2,2 pertsona artean baino ez dira bizi etxe bakoitzean. Etxebizitza, batez ere, azken auzo hauetan azpierzarri egiten da. Eta errealitate horrek lotura estua du beste gizarte-erronka batekin: bakardadearekin. Erdialdean, okupatutako etxebizitzaren % 42an pertsona bakar bat bizi da; Grosen, etxebizitzaren % 40an, eta Egian, % 36an.

Paradoxa agerikoa da: elkarbizitza-moduak azkar aldatzen dira, baina bizitegi-parkea ia ez da aldatzen. Horregatik, etxebizitza hutsen arazoa baino gehiago, Donostiak logela hutsen arazoa du, jendea bizi den etxebizitzaren barruan.

Etxebizitzaren Legeak eta lurralde-planek kontuan hartzen dute jada higiezinak gizarte eta familia errealitate berrietara egokitu behar direla. Donostia bezalako hiri finkatu batean, non etorkizuneko hazkundera % 8-10 ingurukoa izango den, erronka nagusia egungo bizitegi-parkea eraldatzea eta egokitzea da.

Gainera, etxebizitzaren erabilera baxu horrek gizarte-dimentsioa ere badu: bizitegi-bakardadea, 65 eta 80 urte bitarteko pertsonen artean, bereziki. Eta emakumei neurri handiagoan eragiten die. Horregatik, auzoak bizirik mantentzeko erronkaren helburua ez da soilik etxebizitzaren arazoa konpontzea; irisgarritasuna eta hiri-ingurunearen egokitzapena bezalako gaiak heldu ere bada. Ildo horretatik, irisgarritasuna da beste erronka handietako bat. 20.000 etxebizitza inguruk (33.000 pertsona bizi dira bertan) ez dute igogailurik; ehunekoetan, bizitegi-parkearen % 20, gutxi gorabehera. Iriagarritasun-falta gizarteratzeari eta bizi-kalitatea hobetzeari lotutako arazoa da, batez ere adinekoentzat eta desgaitasunen bat dutenentzat; izan ere, irisgarritasunik ez izatea oztopo bihurtu daiteke beren etxebizitzetatik irteteko. Pentsatu ohi denaren aurka, arazoa ez da handia soilik Parte Zaharrean, baizik eta Intxaurrondo, Altza, Egia, Aiete edo Antigua auzoetan ere bai, non 1950eko eta 1960ko hamarkadetan eraikitako eraikin ugari dauden, igogailurik ez dutenak.

Biztanleriaren zahartzea dela-eta, egoera hori larriagoa izango da datozen urteotan. Igogailuen instalazioa eta eraikinen birgaitzea azkartzen ez baditugu, milaka pertsona isolatuta geratuko dira beren etxeetan, eta horrek giza kostua eta kostu soziala ekarriko ditu.

Hiriaren etorkizuneko garapena

Hiri bizi batek erabilera-mota desberdinak izan behar ditu, horiek sortzen baitituzte dinamismoa eta hiri-bizitasuna. Era berean, funtsezkoa da gizarte-kohesioa sustatzea, Etxebizitzaren Legeak jasotzen duen bezala. Gizarte-kohesioa esaten dugunean, zera esan nahi dugu: egoera sozioekonomiko desberdinak dituzten pertsonak elkarrekin bizitzea, askotariko etxebizitza-eskaintza bati esker, etxebizitza publikoa –araubide eta prezio desberdinetakoa– eta etxebizitza librearen uztartzen dituen eskaintza bati esker. Horri belaunaldiaren arteko koexistentzia gehitu behar zaio. Administrazioa pixkanaka kontuan hartzen ari da ikuspegi hori, eta, horretarako, adinekoentzako eta gazteentzako zuzkidura-bizitoki mistoak sustatzen hasi da. Erabilera, profil sozial eta belaunaldi aniztasun horrek aberastasuna eta erresilientzia ematen dizkio hiriri.

Adibidez, Benta Berri, Donostiako 17 auzoetako baten zati bat baino ez bada ere, hiri trinko eta bizitzat har daiteke. Hektareako ehun etxebizitzatik gorako dentsitatea du. Honako osagarri hauek ematen diote duen bizitasuna: erabilera-mota desberdin asko, etxebizitza-eskaintza askotarikoa –babestua zein librea–, eta jarduera ekonomikoa ezartzen lagundu zuen plangintza.

Hala ere, Donostiak errealitate gaindiezin bat du: hiriak hazteko ahalmen mugatua du. Lurralde-plangintzak eta Plan Orokorren berrikuspenak 8.500 eta 10.000 etxebizitza berri arteko potentziala aurreikusten dute. Testuinguru horretan, estrategiak garapen berrien sustapena egungo bizitegi-parkea birgaitzearekin eta egokitzearekin konbinatu behar du, etxebizitzen egungo beharretara egokituta.

Apustu nagusia Auditx-Akular da. Gaur egun, bertan 3.000 etxebizitza inguru eraikitzea aurreikusten da. Aurreikuspen horiek berrikusiko balira, bizitegi-dentsitatea nabarmen handitu liteke. Horri Esnabideren garapena gaineratu behar zaio, Errenteriako mugan. Han, 250 bat etxebizitza inguru egitea aurreikusten da. Eta hiri-lurzorua berroneratzeko hainbat jarduketa ere aurreikusten dira –Txingurri, Jolastokieta eta Oleta–, gaur egun plangintza-fase desberdinetan daudenak. Eremu horiek, denak batera, 4.000 etxebizitza inguru osatzen dute, eta birdentsifikazio-prozesuen bidez beren ahalmena handitzeko gaitasuna dute.

Aurreikusitako esku-hartze nagusien artean, Loiolako Kuartelak nabarmentzen dira. Haietan, Udalak 1.600 eta 1.700 etxebizitza artean egin ahal izango ditu, eta etxebizitza publikoen proportzioa % 50 eta % 100 artekoa izango da. Horri Txomin II.a gaineratu behar zaio: 350 etxebizitza inguru lurzoru publikoan eta babestutako etxebizitzak (% 75). Bai eta Antzita ere: Plan Orokorra aldatuta, 900 etxebizitza inguru aurreikusten dira, birdentsifikazio-prozesu baten bidez eta jarduera ekonomikorako diren lurzoru batzuk bizitegi-erabilera aldatuz. Lorategi Hirian ere eskala txikiagoko esku-hartzeak aurreikusten dira –ia beteta dago–, baita Apostolutzan eta Trinketeen ere. Ibaeta eta Añorgan, jarduketak hiri-lurzorua birdentsifikatzean kontzentratzen dira, Añorgako Geltokian, Infernuan, Illarran eta Diario Vascoren inguruan esku-hartuta. Guztira, 1.550 etxebizitza inguru egin ahal izango dira.

Hiriaren erdialdean bi jarduketa estrategiko nabarmentzen dira: Aldakonea, onartzeko dagoena, eta Trenbide Zabaltzaren eremua bizitegi-erabilera aldatzea. Esku-hartze horiekin, aurreikusitako gainerako garapenekin batera, Donostiak 10.000 etxebizitza berri inguruko edukiera izan lezake 2040rako, babes publikoko etxebizitzen proportzio oso handiarekin.

Etorkizuneko garapen horiek hiriko etxebizitza-eskaintza handituko badute ere, garrantzitsua da ulertzea Donostiaren etorkizuna ez dagoela soilik etxebizitza berriak eraikitzearen mende. Ezinbestekoa da lehendik dagoen bizitegi-parkearen birgaitze integrala bultzatzea, eraikinak gero eta zaharragoa den biztanleriaren beharretara egokituz. Horregatik, hirigintzako esku-hartze handiak baino gehiago, hiriak beste zerbaitek behar du: doitasunez esku hartzea lehendik dauden etxebizitza eta eraikinetan.

Esparruen eta azpiegituren jasangarritasuna

Jasangarritasunak eta mantentzeak hiri-diseinuaren parte izan behar dute hasiera-hasieratik. Ez da nahikoa esparru erakargarriak sortzea; ezinbestekoa da iraunkorrak izatea, kontserbatzen errazak eta, urteak joan urteak etorri, erabilgarriak izaten jarraitzea. Horrela bakarrik izan daitezke benetako elkarbizitzarako leku aproposak.

Bretxaren birmoldaketa ikuspegi horren adibide ona da. Proiektuak herritarren parte-hartzea eta udal zerbitzuen arteko koordinazioa batu ditu, kalitateko esparru funtzionala eta, mantentzearen aldetik, jasangarria sortzeko.

Adinean gero eta aniztasun handiagoa duen hiri finkatu batean, helburua izan behar du esparru publiko inklusiboak diseinatzeak, askotariko erabilerekin, belaunaldi guztientzat pentsatutakoekin. Easo plaza bezalako esperientziek erakusten dute esku-hartze on batek auzo bat biziberritu eta elkarbizitza indartu dezakeela.

Auzo bat benetan bizirik dago bertan bizi direnen beharrei erantzuteko moduko etxebizitzak, jarduera ekonomikoa, zerbitzuak eta elkarbizitzarako esparruak batzen baditu. Erriberak bezalako auzoek erakusten dute erabilera, ekipamendu eta jarduera berriak txertatzeak ingurunea dinamizatzen eta hiri-bultzada berri bat sortzen laguntzen duela.

Aldi berean, funtsezkoa da adin guztietarako pentsatutako auzoak diseinatzea. Belaunaldien arteko elkarbizitza bultzatzeak bizitza komunitarioa aberasten du eta gizarte-kohesioa indartzen du, auzoak esparru dinamiko, inklusibo eta bizigarriago bihurtuz.

Hiriko ekipamenduen jasangarritasuna bermatzeko, mantentze-lan onak egin behar dira eta, horretarako, zerbitzu ugari behar dira. Alde batetik, eraikinen kontserbazioa eta hobekuntza kudeatu behar da, herritarren behar berrietara egokituz. Biztanleria zahartzeak zerbitzuak pertsonengana hurbiltzera behartzen gaitu, adinekoentzako egoitza berriak, haur-eskolak eta bizitza aktiboa eta parte-hartzailea sustatzen dituzten beste ekipamendu batzuk sortuz. Instalazio berriak eraikitzeaz gain, lehendik daudenak birgaitu behar dira, hala nola fatxadak berrituz edo eguzki-plakak instalatuz, energia-efizientzia hobetzeko.

Eremu publikoak ere zeregin garrantzitsua du. Auzo biziak kalean eraikitzen dira, adin, jatorri eta errenta-maila guztietako pertsonen arteko elkarbizitza sustatzen duten topaguneak sortuz. Horretarako, irisgarritasuna hobetzen duten eta hiriko hainbat leku konektatzen dituzten esku-hartzeak bultzatu dira. Horren adibide da Lorategi Hiriko esku-hartzea: espaloiak zabaltzeko dira eta kota berera egokitu, eta egoteko lekuak, komun publikoak eta lorategiak jarri dira, bai eta zuhaitzak ere, denborarekin itzala eta erosotasuna emango dituztenak. Funtsezkoa da parkeak eta berdeguneak zabaltzen eta hobetzen jarraitzea. Pertsona guztiek leku natural batera joateko aukera izan beharko lukete, beren etxebizitzatik gertu. Nahiz eta auzo batzuek Uria bezalako ingurunetik gertu egon, beste batzuek berdegune gutxiago dituzte, eta, beraz, zuhaitziak handitzeko, itzal handiagoa sortzeko eta auzo guztietan bizi-kalitate hobea bermatzeko lanean jarraitzen dugu, auzoen egoera edozein dela ere.

Argiteria publikoak ere zeregin garrantzitsua du, adibidez, segurtasunaren pertzepzioan. Hiriko zenbait tokitan, zuhaiztiekin itzal-eremuak sortzen dituzte, eta, ingurumenaren aldetik onuragarriak diren arren, segurtasun-faltaren sententzia eragin dezakete. Horregatik, argiztapena LED teknologiarekin berritzen ari gara, kolorearen tenperatura eta intentsitatea doitu, ikuspena eta erosotasuna hobetzeko, hiri-diseinu atsegin bati uko egin gabe. Inbertsio horiek aukera ematen dute detektatutako gabeziak pixkanaka zuzentzeko eta eremu publikoaren segurtasuna indartzeko.

Funtsezko beste alderdi bat zerbitzuak biztanleriaren zahartzeari egokitzea da. Adinekoek gero eta gehiago erabiltzen dituzte hondartzak, eta, horren ondorioz, bainu lagundua bezalako zerbitzuak areagotu dira, gero eta gehiago eskatzen direlako. Era berean, askotan oharkabean gelditzen diren arren, komun publikoak gero eta gehiago erabiltzen dira, eta herritarrek gehien eskatzen dituzten azpiegituretako bat dira. Horrek adierazten du hiri gero eta bizitza luzeagoa duen eta gero eta aktiboagoa den biztanleria bati egokitzen jarraitu behar dugula.

Azkenik, ur-hornidura eta saneamendua funtsezko zerbitzuak dira hiriaren funtzionamendurako. 2007az geroztik, sare sektorizatu bat dugu, ihesak detektatzen, kontsumoa kontrolatzen eta edateko uraren kudeaketa hobetzen laguntzen diguna. Saneamenduaren arloan, etengabe lan egiten dugu sare modernizatzeko eta haren edukiera eta eraginkortasuna bermatzeko. Gainera, klima-alaketak diseinu-irizpide berriak txertatzera behartzen gaitu, eurite handiei eta uholdeei aurre egiteko. Ilunbeko ingurunea adibide bat da; izan ere, egindako azterlanek agerian utzi dute Amarako saneamendu-sarearen zati bat berritu behar dela, haren edukiera handitzeko eta uholde-arriskua murrizteko.

Esku-hartze horiek, askotan herritarrentzat ikusgarriak ez badira ere, funtsezkoak dira auzo erresilienteagoak sortzeko, etorkizunerako prestatuak eta etengabeko bilakaeran dagoen hiri baten beharrei erantzuteko gai direnak.

Parte-hartzaileek diagnostikoari egindako ekarpenak

Funtsezko ideiak eta etorkizuneko erronkak

Saioan sortutako lantaldeen ekarpenetan oinarrituta identifikatutako funtsezko ideien eta etorkizuneko erronken gaikako laburpena.

Ardatz tematikoa	Diagnostikoa / Funtsezko ideiak	Etorkizuneko erronkak
Etxebizitza merkatuko ondasun gisa, ez erabilerarako ondasun gisa	Donostiak ez du arazorik hiri-kalitateari dagokionez, baina bai etxebizitzari dagokionez, hau merkatuko ondasuntzat hartzen delako, eta ez erabilerarako ondasuntzat.	Etxebizitza babestuaren merkatua % 30 ingurukoa izatea; prezioak mugatzeko aukera aztertzea (konplexua etxebizitza librearen salerosketan, bideragarriagoa alokairuan); alokairu-eskaintza handitzea.
Lurraldearen mugak eta hazteko gaitasuna	Hiria ia amaituta dago (% 95 eraikia); orografiak eta ingurumen-murrizketek haren hazkundera mugatzen dute, Iruñea edo Gasteizen aldean. Aurreikusitako 10.000 etxebizitzek (LAG – Lurralde Antolamenduari Gidalerroak– 8.500-9.500) gutxi dirudite, baina sakoneko arazoa lurraldea da, ez arauak agindutako kopurua. Zoru berria, ia bakarrik Auditx Akularren, kuarteletan eta Amarako geltokian.	Lurraldearen mugak onartzea eta estrategia dagoeneko eraikita dagoen hirian zentratzea; sarbiderik gabeko lurzoruetan zentzugabeko esku-hartzerik ez egitea (adib.: Antondegi); plangintza, prozesu «irristakor» edo aldagarri gisa ulertzea, eta ez plan itxi gisa; etxebizitzari buruzko hiri/herri mailako adostasun politikoa.
Zahartze demografikoa eta okupazio-ereduen aldaketa	Hiri zahartua; datu garrantzitsua: adineko emakumeen bakardadea; 2,7 pertsonatik 2,3 pertsonara jaitsi da okupazio-ratioa etxebizitza bakoitzeko, eta horrek defizitaren zati handi bat azaltzen du; hiriak ez du biztanle gazterik erakartzen, leku-faltagatik.	Tipologiak berriro pentsatzea, elkarbizitza eta okupazio eredu berrietara egokitzeko; hutsik dauden etxebizitzak edo pertsona bakarreko adinekoenak aukera gisa baliatzea; biztanleria erakartzeko gaitasuna hobetzea.

Araudia egokitzapenerako oztopo gisa	Arauk zorrotzegiak dira, eta horrek zaildu egiten du eraikitakoaren gainean esku hartzea (93 m ² -ko etxebizitza "perfektua", legez kanpoko 7 m ² -ko logelak, bi logela eta erdiko eskari erreala gorabehera); alokairu-prezioen erregulazioak nahi ez diren efektuak sortzen ditu (pisu hutsak, aldi baterako alokairua, erregulazioa saihesteko).	Hirigintzari eta etxebizitzari buruzko araudia berrikustea eta malgutzea; «plan itxi»aren kulturatik prozesu moldagarriaren kulturara igarotzea; udalei autonomia handiagoa ematea; etxebizitzak merkatutik kendu ez daitezen balio duten pizgarriekin orekatzea prezioen erregulazioa.
Eremu tentsionatuak eta etxebizitza babestua	Eremu tentsionatuetakoa etxebizitzaren % 20, 2050erako babestua izateko konpromisoa; gaur egun, % 5 inguru dira.	Eremu tentsionatueta etxebizitza babestuen sorrera bizkortzea; 2050erako ezarritako helburua zenbateraino betetzen den jakiteko jarraipena egitea.
Etxebizitza handiak zatitzea eta zuzkidura-jarduketak	Alde "burgesetan" dauden etxebizitza handiak (Ondarreta, Zabalgunea) zatitu egin daitezke, baina zuzkidura-jarduketak direnez, jabearen borondatearen mende daude; etxebizitza berria prezio babestu bati lotzeak banaketarako pizgarria desagarrarazi dezake, ekonomikoki konpentsatzen ez badu.	Pizgarriak diseinatzea, ez soilik betebeharrak, etxebizitza handiak zatitzea erakargarria izan dadin jabetzarentzat; eskumen-esparrua kontuan hartzea (euskal hirigintza vs. Estatuaren jabetza-eskubidea).
Etxebizitza zahartuen parkea eta irisgarritasuna	20.000 etxebizitza inguruk (33.000 pertsona, parkearen % 20) ez dute igogailurik: inklusio-arazoa da eta bizikaltatearena, ez soilik arazo energetikoa.	Irisgarritasuna (igogailuak) lehenestea, inguratzaileen energia-hobekuntzaren maila berean; parke zahartuaren gaineko esku-hartze publiko irmoa eta beharrezko baliabideak dituen, eta langile-auzo zaharretako etxebizitza txikiak eta gaizki isolatuak ere barne hartzen dituen.
Etxebizitzaren finantzaketa publikoa	Asumitu behar da etxebizitzak garraioaren antzeko aurrekontu publikoa behar duela (DBus 30M euro kostatzen da urtean; etxebizitza bi aldiz kostatu liteke); jarraitutasun politikoa behar da, gobernu-aldaketetatik harago.	Etxebizitza-politikaren aurrekontua diruz hornitzea modu egonkorrean; zeharkako adostasun politiko iraunkorrak bilatzea.

Eremu publikoa: bizkortasuna, funtzio-aniztasuna eta erabilera partekatua	Eremu publikoak aukera ematen du epe laburrean jarduteko, herritarrengan eragin handia izanda, etxebizitzak ez bezala; araudiak erabilera bakarreko ekipamenduak ere garestitzen ditu (adibidez, haurtxokoa).	Epe labur, ertain eta luzerako estrategiak konbinatzea; eremu/ekipamendu publikoen erabilerak partekatzea, ordutegien arabera; harreman eta diziplina anitzeko diseinuak sustatzea; Benta Berri bezalako ereduak aztertzea (beheko solairua, dentsitatea, elkarbizitza).
Gobernantza, parte-hartzea eta planeamenduaren kultura	Plana, tradizionalki, behin betiko irtenbidetzat ("jainkoaren plana") hartzen da, baino tresna bat baino ez da; teknikariak, politikariak eta herritarrak etengabeko egokitzapenean inplikatzeko falta da; erantzukizuna ez da Hirigintzarena bakarrik; aitzitik, beste arlo batzuekin partekatzen da (Sustapena, ekipamenduak, etab.).	Sailen artean eta herritarrekin modu irekiagoan eta zeharkakoagoan lan egitea; diseinu adoretuagoak egitera ausartzea; "kalitate klasikoko" hiri batean esku hartzeko beldurra gainditzea.
Dentsitatea eta altuera	Beldur kulturala dentsitateari eta eraikin handiei, aurrekari negatiboen ondorioz.	Beldur hori birplanteatzea, erabilgarri dagoen lurzoruak etxebizitza gehiago, zuzkidura publikoak eta herritarren gozamenerako tokiak ere har ditzan (terraza bizigarriak, etab.).
Auzo eta udalerriekiko konektibitatea	15 minutuan zeharkatu daitekeen hiria, baina hobetzeko marjina duena auzo eta inguruko herriekiko konexioari dagokionez.	Gertuko auzo eta udalerriekiko komunikazioa eta konexioa hobetzea, biztanleria eta aukerak hobeto banatzeko.
Turismoa eta oporretako etxebizitzak	Turismoak eta pisu turistikoek eragin negatiboa dute etxebizitza-merkatuan.	Etxebizitza turistikoaren inpaktuari heltzea, etxebizitzaren estrategia integralaren barruan.
Gizarte-nahastura eta inklusio tipologikoa	Gizarte-nahastura eta etxebizitza-aniztasun tipologikoan inbertitzeko beharra, eredu inklusiboagoa eta ekitatiboagoa lortzeko.	Mota guztietako etxebizitzak (tipologia askotarikoak) eraikitzea eta aldatzea, gizarte-nahastura ahalbidetzeko.

Ondorioak, eztabaidarekin jarraitzeko

5.

Ondorio hauek Etxebizitza Auzo Bizietan izeneko arloa osatzen duten pertsonak egindako ekarpenen laburpena dira. Horietarako abiapuntua, saioan osatutako lantaldeetan sortu diren eztabaidak izan dira.

Lehenik eta behin, etxebizitzaren krisiaren aurrean, taldeak uste du abiapuntua benetako adostasun politiko bat dela, behar-beharrezkoa. Kontua ez da kudeaketa puntualak batzea, baizik eta denboran iraungo duen hiri partekatu baten ikuspegia eraikitzea, legegintzaldi bakoitzaren berehalako kudeaketatik harago. Horretarako, ezinbestekotzat jotzen da diziplina anitzeko eztabaida-esparru hibridoak sortzea, Donostiako etorkizunari buruzko begirada eta sentsibiltate desberdinak integratzeko gai direnak.

Saioan parte hartu duten pertsona batzuek uste dute Donostiak konpondu gabeko hiri-kalitateko arazoak dituela, eta, ildo horretan, funtsezko kontraesan bat azaltzen dute: batzuetan, hirian erronka horiei erantzuteko partaidetza-esparruak sortzen dira, baina, aldi berean, etxebizitza publikoa non eraiki behar den erabakitzeko orduan, herritarrak kanpoan uzteko joera dago, eraikitzen diren etxebizitzak Altza edo Bidebieta bezalako auzoetara eramanez. Arrisku horren aurrean, hiri-garapeneko eredu polizentriko bat defendatzen dute, non auzo guztiek kalitate-maila parekagarria izango duten, eta ez zerbitzuak eta aukerak auzo jakin batzuetan kontzentratu eta beste batzuk baztertuta utzi.

15

Bestalde, aitortzen dute Donostiako muga geografikoak eta orografikoak baldintzatzaile garrantzitsuak direla, eta, beraz, erronka nagusia ez da hiria kanporantz zabaltzea, baizik eta jada eraikita dagoen hiria hobetzea. Horretarako, udalaz gaindiko planak behar dira, helburuak, erabilerak eta zerbitzuak hurbileko udalerriekin koordinatu ahal izateko. Azpimarratzen dute, halaber, auzo berrietako herritarren beharrak ez direla aztertu behar soilik beren polizentroaren arabera; aitzitik, Donostiako Erdialdean ere eragiten dutela, eta, hortaz, edozein hirigintza-azterlanek bi errealitate horiei batera begiratu behar diela.

Horri beste diagnostiko partekatu bat gehitu behar zaio. Egungo araudia zurrunezia da, hainbeste ze, nolabaiteko "arau-paternalismoz" hitz egin dezakegun. Horri lotuta, alokairuko etxebizitzari lotutako arriskuaz eztabaidatu da, eta planteatu da haren kostua ez litzaiokeela soilik partikularrari egotzi behar, baizik eta herritar guztiek beren gain hartutako karga sozial gisa ulertu behar dela. Baina batzuek uste dute erantzukizunak alokairuaren zuzeneko onura ekonomikoa lortzen duenarena izaten jarraitu behar duela.

Era berean, ontzat jotzen dute erabileren nahastura sustatzea, bai eremu publikoetan, bai lehendik dauden eraikinetan, multifuntzionaltasunaren aldeko apustua eginez, nahiz eta onartzen dute helburu hori ez dela beti erraza lortzen, batzuetan talka egiten baitu herritarren kulturarekin eta ohiturekin.

Bestalde, behin eta berriz esaten da etxebizitzaren arazoari bermeekin heltzeko ezinbestekoa dela politikari jarraipena ematea eta adostasun eta akordio politiko sendoak lortzea; izan ere, ez

da epe laburrean konpontzen den helburua, eta lau urte gutxi dira, argi eta garbi, erronka horri behar bezala aurre egiteko.

Ilido horretan, bizilekuaren arloan dauden beharrei emandako erantzunetan malgutasun-formulak txertatzeko beharra planteatzen dute, errealitate eta une desberdinetara egokitu daitezkeenak. Azkenik, taldeak proposatu du etxebizitza-merkatuko prezioak mugatzeko aukera aztertzea, eta ideia horretan sakontzea, eta adierazi du laguntza eta inbertsio publikoak, Europakoak izan edo tokikoak izan, muga argiekin diseinatu behar direla, sektore pribatuak aukerarik ez izateko inbertsio kolektiboak sortutako onura bereganatzeko.

Bestela esanda, herritar guztien artean egindako inbertsio publikoak ez du ekarri behar merkatu-irabazirik etxebizitzaren onuradun puntuala denarentzat.

01 /

**ETXEBIZITZA
AUZO BIZIETAN**



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIARRA
2040

**TOP
ERA**

www.donostia.eus/donostiarra2040