

ANEXO G.

**PROCESO PARTICIPATIVO
SOBRE EL PLAN MUNICIPAL
DE VIVIENDA. DOCUMENTO
DE DEVOLUCIÓN**

ANEXO G. PROCESO PARTICIPATIVO SOBRE EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA. DOCUMENTO DE DEVOLUCIÓN 1

A.1. INTRODUCCIÓN..... 3

 A.1.1. Proceso participativo: características y metodología3

 A.1.2. Aportaciones recibidas y análisis de las mismas.....4

 A.1.3. Documento de devolución4

A.2. DEVOLUCIÓN..... 6

 A.2.1. Devolución a aportaciones compartidas.....6

 A.2.2. Devolución a aportaciones específicas 15

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

A.1. INTRODUCCIÓN

En el marco de la realización del Plan Municipal de Vivienda de Donostia-San Sebastián, el Ayuntamiento de la ciudad, a través de la colaboración entre Etxegintza y Herri Partaidetza puso en marcha un proceso participativo para el contraste ciudadano del mismo y la obtención de aportaciones.

Este documento pretende realizar una devolución al proceso participativo realizado. Un proceso cuyas características y fases principales se recogen a continuación y en el que han participado agentes con una mirada diversa sobre la temática. Se ha trabajado sobre una propuesta inicial del plan sobre el que se han recogido distintas aportaciones que han colaborado en la definición definitiva del Plan Municipal de Vivienda. Este documento busca esclarecer cuales de las aportaciones se han recogido en la versión definitiva y en qué forma, además de dar respuesta a aquellas que no se hayan contemplado por distintas razones.

Para la definición del plan, primero se realizó un amplio diagnóstico de la vivienda en Donostia – San Sebastián, de cuyo análisis y conclusiones se extrajeron los retos a abordar en el plan. Este diagnóstico y sus conclusiones han sido también objeto de debate en el proceso participativo, trabajando tanto sobre las líneas de trabajo y acciones propuestas en el plan, como sobre su mirada estratégica a través de elementos como la visión, misión y valores del plan, o de los retos a trabajar.

Recordar en estas líneas que tanto el documento inicial sobre el que se ha trabajado como el documento resultante tienen carácter de plan, y que por tanto su objetivo es ofrecer estrategias y líneas de trabajo que den respuesta a las problemáticas o retos identificados en materia de vivienda, pero que en ningún caso se trata de un documento normativo ni presupuestario. Es un documento programático, orientador, que a su vez pretende ofrecer una hoja de ruta con medidas efectivas y concretas.

A.1.1. Proceso participativo: características y metodología

Para la realización de este proceso se articularon dinámicas tanto presenciales como *online* para la obtención de elementos de contraste, debate y aportaciones de mejora y modificación:

Por un lado, y de forma inicial, a finales de Noviembre se realizó un taller de participación en el **Consejo Social** de la ciudad, en la que tomaron parte más de 25 agentes de ámbitos diversos de la ciudad (salud, turismo, universidad, etc), trabajando específicamente sobre aportaciones a cada uno de los Ejes del Plan.

Posteriormente, y entre los meses de noviembre y diciembre de 2018 se realizaron 5 grupos de trabajo en el que participaron 30 entidades o agentes de interés, estructurados en grupos temáticos de menor tamaño, para disponer de suficientes tiempos individuales para el debate y la aportación:

- **Grupo 1. Mujeres y Ciudad.** Con participantes que integran el foro homónimo municipal.
- **Grupo 2. Tejido Social (I).** Con representantes de Elkartu, Atzegi, Hirukide, Abaraska, SOS Racismo y algunos agentes particulares.
- **Grupo 3. Tejido Social (II).** Con representantes de Abaraska, Elkarbidean, Llano de Naranjas, Gazteriaren Kontseilua EGK, Stop Deshaucios y algunos agentes particulares.
- **Grupo 4. Profesional y técnico.** Con representantes de Colegio oficial de Arquitectura Vasco Navarro, RB3 Innovación Urbana Integrada, M-Etxea, Colegio de Administradores de Fincas de

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

Gipuzkoa, Abaraska, Barru Arkitektura, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y algunos agentes particulares.

- **Grupo 5. Vecinal.** Con representantes de Egia Bizirik, Intxaurreko Zaharreko, Morlanstarrak, Parte Zaharrean Bizi y Zubietako Herri Batzarra.

Cada uno de estos grupos tuvo dos sesiones, de entre dos y tres horas de duración y fueron dinamizados a través de un agente externo independiente especializado en procesos participativos. Tuvieron lugar en horario de mañana o tarde según las mejores opciones para conciliar la vida personal, laboral y familiar de las personas asistentes de cada grupo.

Finalmente, y para complementar los procesos presenciales, se habilitó un proceso de recogida de aportaciones *online* en la que se recogieron de manera telemática a través de la web aportaciones al proceso, para aquellas personas u organizaciones que no quisieron o pudieron participar en los procesos presenciales.

A.1.2. Aportaciones recibidas y análisis de las mismas

De cada sesión se realizó un acta de análisis específico que se trabajó y validó con cada grupo. Todo el proceso se evaluó de forma anónima y obtuvo una valoración general de 5,8 puntos en una escala de 7.

Analizando todas las aportaciones y contrastes (presencialmente y *online*) la consultoría externa independiente realizó distintos informes, a los que Etxegintza, junto a Herri Partaidetza, ha dado respuesta en un documento específico que se presenta a continuación.

Este documento de devolución se basa por tanto en los análisis realizados en torno a las aportaciones recibidas, que se anexan para su consulta y referencia, pero que por su extensión no se incluyen en este documento de devolución:

- **Anexo I:** Análisis sintético de las sesiones participativas
Documento de análisis que recoge las aportaciones más compartidas durante el proceso participativo.
- **Anexo II:** Análisis de la sesión temática del Consejo Social
Análisis de las conclusiones de las dos dinámicas de trabajo implementadas en la sesión específica del Consejo Social.
- **Anexo III:** Actas específicas de cada una de las sesiones grupales
10 actas-análisis individuales con información concreta de cada grupo con visiones y valoraciones específicas de cada visión sectorial.

A.1.3. Documento de devolución

El Plan Municipal de Vivienda inicial, el presentado previo al proceso participativo, proponía 3 ejes estratégicos sobre los que trabajar para dar solución a los retos detectados. Dichos retos y las acciones propuestas en los distintos ejes estratégicos se mantienen en el plan definitivo, y han sido en todo caso enriquecidos, desarrollados, matizados o ampliados tras la celebración del proceso participativo. Además han surgido nuevos retos y líneas de acción que quedan recogidas en el plan definitivo, por lo que la estructura y alcance del nuevo plan se ha visto modificada:

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

ESTRUCTURA DEL PLAN INICIAL

Introducción y visión estratégica

Eje 1. Fomento de la rehabilitación de los edificios

- 1.1 Mejora de la accesibilidad mediante la instalación de ascensores
- 1.2 Favorecer la división de viviendas

Eje 2. Desarrollo de nuevas promociones de viviendas y alojamientos dotacionales

- 2.1 Impulso a los alojamientos dotacionales
- 2.2 Promoción de nuevas vivienda de protección pública

Eje 3. Favorecer los itinerarios vitales

- 3.1 Facilitar los intercambios de viviendas
- 3.2 Impulsar la bolsa de alquiler
- 3.3 Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas

ESTRUCTURA DEL PLAN DEFINITIVO

Introducción y visión estratégica

Eje 1. Orientar los recursos del sistema residencial de protección pública municipal en alquiler hacia los colectivos en especial situación de vulnerabilidad

- 1.1 Revisar los procedimientos de adjudicación mediante un sistema de baremación, con especial atención a la perspectiva de género
- 1.2 Reforzar la vertiente social en la gestión del parque en alquiler

Eje 2. Favorecer el acceso a la vivienda a los colectivos más desfavorecidos incrementando la oferta de vivienda en alquiler a rentas asequibles

- 2.1 Impulsar la bolsa de alquiler
- 2.2 Impulsar los alojamientos dotacionales
- 2.3 Promoción de nuevas viviendas de protección pública, preferentemente en régimen de alquiler

Eje 3. Fomentar la rehabilitación de viviendas y edificios, mejorando la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas

- 3.1 Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y viviendas, focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables
- 3.2 Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas
- 3.3 Favorecer la división de viviendas
- 3.4 Establecer medidas de control para una adecuada aplicación de las ayudas

Eje 4. Atender a las necesidades cambiantes de las personas y favorecer los itinerarios vitales

- 4.1 Facilitar los intercambios de viviendas
- 4.2 Promover iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing)
- 4.3 Impulsar un programa de viviendas compartidas para jóvenes

Eje 5. Ofrecer un servicio integral de información y asesoramiento en materia de vivienda

- 5.1 Servicio de asesoramiento en materia de vivienda
- 5.2 Estrategia de sensibilización y concienciación
- 5.3 Seguimiento y actualización permanente de información en materia de vivienda

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

Este documento de devolución se organiza según la estructura del plan inicial, que es el documento sobre el que se trabajó y estructuró la reflexión realizada en el proceso participativo, haciendo referencia y teniendo reflejo en la estructura del plan definitivo. De alguna manera se puede considerar que este documento tiene carácter de puente entre ambos planes, y que a su vez, da respuesta a las cuestiones que no se ha considerado adecuado recoger en el plan. Tiene por tanto el doble objetivo de visibilizar en qué sentido ha influenciado y enriquecido el proceso participativo al Plan Municipal de Vivienda por un lado, y dar respuesta a aquellas aportaciones que no se han recogido en el plan por otro.

A.2. DEVOLUCIÓN

En algunos casos, el Ayuntamiento ha incorporado aportaciones realizadas o ha desarrollado apartados que se han solicitado. En otros aspectos la posición del Ayuntamiento no coincide con la aportada, sea por una limitación legal, porque los datos que se manejan no coinciden con la perspectiva planteada o por tener una posición política diferente a la propuesta realizada (razones legales, técnico/estadísticas o políticas). El objetivo de este documento es dar respuesta a todas ellas.

A continuación se pasa a dar respuesta a las ideas fuerza, recomendaciones o solicitudes que han surgido a lo largo del proceso participativo con más impulso y tienen un carácter más compartido, cuyo análisis y desarrollo concreto se puede encontrar en las actas y análisis adjuntos a modo de anexo. Posteriormente se dará respuesta a varias de las aportaciones específicas que no han cogido tanta fuerza, pero se ha considerado oportuno recoger o responder.

A.2.1. Devolución a aportaciones compartidas

a) *Elementos previos transversales*

Al no tratarse de un documento presupuestario, y tener un objetivo programático y orientador, el plan no contiene un **presupuesto** asignado al mismo. Anualmente se irán calendarizando, con su correspondiente presupuestación, las acciones a desarrollar recogidas en este plan, según la disponibilidad presupuestaria anual. De este modo, se irá determinando el proceso de ejecución del plan.

En cuanto a la **terminología y lenguaje** utilizado en el plan, que se comprende que en algunos colectivos pueda resultar técnico, no se quiere simplificar por no perder significado en términos complejos y a su vez ampliamente aceptados, y caer así en errores o malinterpretaciones. El plan debe supeditarse al marco normativo aplicable en materia de vivienda, y por tanto, los términos más técnicos que pueda recoger el plan son exactamente los mismos que recoge la normativa de vivienda. En este sentido, la Ley 3/2015 de Vivienda, contiene en su artículo 3 las siguientes definiciones, a las que se remite por ser las de aplicación en los conceptos incorporados en el plan:

- a) Alojamiento dotacional
- b) Área de regeneración urbana (ARU)
- c) Calificación de protección pública
- d) Cohesión social
- e) Cohesión territorial
- f) Diseño universal
- g) Edificio
- h) Entidades locales de carácter territorial
- i) Infravivienda
- j) Integración de la perspectiva de género

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

- k) Obras de adaptación a la normativa, mantenimiento o mejora de la vivienda
- l) Organización social corresponsable
- m) Persona sin hogar
- n) Precio de mercado
- o) Regeneración urbana
- p) Rehabilitación
- q) Renovación de la edificación o reedificación
- r) Reurbanización
- s) Revitalización urbana
- t) Sostenibilidad
- u) Uso adecuado de una vivienda
- v) Vivienda
- w) Vivienda o alojamiento adecuado
- x) Vivienda o alojamiento digno
- y) Vivienda deshabitada
- z) Vivienda de inserción
- aa) Vivienda principal
- bb) Vivienda de realojo
- cc) Vivienda de segunda residencia
- dd) Vivienda sobreocupada
- ee) Precio o renta de referencia de la promoción de viviendas de protección pública y
- ff) Unidad de convivencia

En este sentido, no se pueden rehacer los conceptos recogidos en este marco. De todas formas, siendo conscientes de que la vivienda es una temática que afecta a la totalidad de la gente y que el público interesado en la comprensión del plan es amplio, se tendrá en cuenta en los soportes más divulgativos del plan, como folletos o versiones reducidas del mismo, esta percepción sobre la terminología utilizada, en los que poder simplificar la terminología o aclarar específicamente los conceptos concretos que aparezcan en dichos soportes.

En lo que a **perspectiva de género** se refiere, el objetivo del plan ha sido desde el inicio atender a las personas más vulnerables en cuanto a su posible exclusión social o residencial, y en cuanto a las personas con una mayor necesidad de atención en materia de vivienda, en lo que la perspectiva de género cobra relevancia.

Partiendo de que la situación de las mujeres en todos los ámbitos es desventajosa, y que también se encuentra en mayores dificultades en el acceso a la vivienda en cualquiera de sus fórmulas, se ha ampliado la mirada de género y se han reformulado algunos de los apartados relativos a este ámbito.

Por un lado, se ha incorporado al diagnóstico un apartado específico de análisis del entorno sociodemográfico desde una perspectiva de género, aportando datos desagregados por barrios, edades, actividad laboral, tipo de ocupación, situaciones de paro, niveles de paro, número de hogares unipersonales etc., con lo que se corrobora que el acceso a la vivienda de las mujeres está en situación de desventaja. Con la incorporación de estos datos al diagnóstico, se han intentado reformular algunas de las acciones contempladas en el plan con el fin de que contemplen situaciones más vulnerables de las mujeres desde una perspectiva de género amplia en cuanto a mujeres solas, familias monomarentales, mujeres viudas con pensiones no contributivas, mujeres víctimas de violencia de género...

Por otro lado, remarcar que se considera una perspectiva amplia que recoge muchas diversidades y abarca muchas temáticas complejas que además implican a muchas áreas municipales como pueden ser Urbanismo, Movilidad, etc. En este sentido, se considera que algunas de las medidas previstas en el plan pueden tener impacto positivo en el acceso de las mujeres a las viviendas, en cuanto responden a criterios de género amplios, como pueden ser:

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

- perseguir la compacidad de la ciudad y no ampliar el parque de viviendas edificado, lo cual es una de las ideas centrales del urbanismo de género por reducir trayectos en la ciudad o colaborar en la conciliación entre otros;
- buscar la mixtura de colectivos, rangos de edad etc. en edificios de vivienda pública, lo que contribuye a no segregar, generar pertenencia al barrio y favorecer la diversidad; o
- impulsar medidas de acceso a la vivienda que están mejorando el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, y en la medida que se tienen en cuenta criterios de género, el acceso de las mujeres también.

Se tratan de medidas no dirigidas exclusivamente al colectivo de mujeres pero que se consideran de impacto positivo en cuanto a género. También existen en el plan medidas concretas dirigidas a revertir situaciones de desigualdad en lo que a género se refiere, además de las medidas que se contemplan en otros planes municipales con impacto en el género.

Como se menciona, la vivienda es un tema transversal, que requiere una mirada amplia de sus políticas y que implica a distintas áreas municipales. Para poder dar soluciones coordinadas, tiene que existir **interrelación entre distintos ámbitos de la institución**. Las políticas municipales siguen los mismos principios en cuanto a políticas transversales, como son la promoción de la accesibilidad o la perspectiva de género entre otras. La concreción de estas medidas es transversal, y tiene reflejo en distintos ámbitos. Por ello, se concretan en planes distintos promovidos por distintos departamentos. En este sentido, las políticas impulsadas desde diferentes planes son coherentes en materias transversales.

En el Plan Municipal de Vivienda se concretan las medidas relacionadas con la accesibilidad en el interior de los edificios o viviendas, o el acceso a la vivienda de las mujeres. No se pueden ni pretenden traer todas las demás políticas sectoriales municipales impulsadas en estas líneas, u otras de carácter transversal (como acciones para evitar la exclusión social, ofrecer alternativas a una sociedad cada vez más envejecida...). Además de a través de los servicios o políticas impulsadas desde distintos departamentos municipales, quedan recogidas en otros planes sectoriales como los siguientes, que pueden consultarse en la web municipal:

- Plan de Accesibilidad
- Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres
- Plan de Inmigración
- Plan Director de Movilidad Vertical
- Plan de Movilidad Urbana Sostenible
- Plan General de Ordenación Urbana
- ...

Este Plan Municipal de Vivienda queda por tanto integrado en un sistema de políticas municipales que no pueden ir reproduciéndose una y otra vez.

Mencionar también que los **territorios** mencionados en el plan se corresponden con la delimitación oficial de barrios y unidades menores aprobada en Pleno y recogida en el Plan General de Ordenación Urbana.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

b) b) Elementos estratégicos y visión del plan

Se reitera que este plan se encaja en un contexto normativo existente que ofrece un **marco** que asume el plan. La perspectiva municipal en materia de vivienda enfatiza o concretiza acciones a realizar dentro de este marco que viene dado, con el fin de aportar datos nuevos, perspectivas nuevas y elementos nuevos que puedan generar cambios y un valor añadido frente al marco base. En dicho marco quedan recogidos aspectos básicos como el derecho universal a la vivienda, que no se menciona explícitamente por darse por supuesto. El plan, en su parte de diagnóstico, ofrece un apartado sobre el contexto normativo que incluye marco normativo, programas de ayudas a la vivienda, normativa en materia de urbanismo y el Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco. El plan asume este marco contextual y propone acciones a partir de aquí.

En todo caso, se ha añadido un apartado de **valores que inspiran la redacción de este plan**.

En lo que se refiere a **personas mayores**, se ha considerado desde el inicio que en cuanto a volumen, es uno de los **colectivos vulnerables** más amplios debido al tipo de pirámide poblacional de la ciudad. El plan ha buscado en todo momento responder a una problemática creciente como el envejecimiento de la sociedad, que además se prevé continúe creciendo, sin perjuicio de otros colectivos vulnerables que no se hubieran mencionado, considerando que la identificación de un colectivo vulnerable no limita a que se entienda que sea el único. Las acciones previstas en este sentido, pueden favorecer al acceso y adecuación de la vivienda de otros colectivos vulnerables. Por ello, en la nueva redacción del plan se ha ampliado esta mirada, detectando a otros posible colectivos que se beneficiarían de las acciones ya propuestas y proponiendo otras medidas específicas dirigidas a colectivos más allá de las personas mayores.

También se quieren dedicar unas líneas al **concepto de rehabilitación**, que frente a la concepción clásica de rehabilitación sobre elementos estructurales y constructivos ya agotados o colapsados, se asume el concepto actual que es más amplio. La ley lo define como la adecuación de la vivienda a los estándares sociales del momento, en cuanto a accesibilidad, confort, eficiencia energética etc.

Los datos del diagnóstico no identifican muchas situaciones de edificios en desuso o desaprovechados, por lo que no se consideran representativos de la situación de la ciudad. Por ello, el plan se centra en la rehabilitación desde el punto de vista actual, a pesar de que el objetivo de aprovechar edificios infrautilizados se tenga en cuenta como objetivo de compacidad y sostenibilidad de la ciudad. En este sentido, se han incorporado nuevas líneas dirigidas a fomentar la rehabilitación de viviendas y edificios para la mejor de su habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética. Se ha ampliado por tanto la concepción de rehabilitación recogida inicialmente, siempre desde el punto de vista de rehabilitar para la adecuación de la vivienda a los estándares sociales, incluyendo las siguientes líneas de trabajo:

- **Línea 3.1** - Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios de viviendas, focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables
- **Línea 3.2** - Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas
- **Línea 3.3** - Favorecer la división de viviendas

Una cuarta línea recogida en este eje tiene que ver con **establecer medidas de control para la adecuada aplicación de las ayudas**. Esta vocación municipal de realizar seguimiento irá ligada con las competencias y capacidades municipales en este ámbito, y se tendrán en cuenta siempre que las cantidades subvencionadas sean significativas. Como prueba de ello se han incorporado al plan medidas que incluyen mecanismos de control para que acciones consideradas de impacto social positivas, no reviertan negativamente a medio plazo y que, a modo de ejemplo, la ayuda para la

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

instalación de ascensores, no lleve a que la gente se vea expulsada de su vivienda por su revalorización.

La Ordenanza de ayudas a la rehabilitación de edificios actual no establece consecuencias o contrapartidas en este sentido. Tras la entrega de una subvención, no existen elementos de control posteriores y no se realiza ningún tipo de seguimiento. Para establecer estas medidas de control mencionadas en medidas de ayudas previstas en la actualidad, se requerirá de una modificación de la ordenanza. Las nuevas ayudas propuestas, podrán incluir desde el inicio estos requisitos de control y seguimiento.

Limitar los precios de los alquileres en vivienda libre no es competencia municipal. No se puede incorporar este apartado, pero se ha aceptado la propuesta de vincular el uso de vivienda a las ayudas municipales durante un plazo, que se incluirá como nueva línea dentro del eje de fomento de la rehabilitación, y se establecerán medidas de control para la adecuada aplicación de las ayudas. En esta línea se incorpora una acción específica por la cual las viviendas queden afectas durante un período tras la concesión de la subvención, de manera que si se transmiten a título lucrativo, la subvención deba reintegrarse. Asimismo, se considerará el reintegro de la subvención si los alquileres superan los precios de referencia que indique para la zona el Gobierno Vasco.

Cabe mencionar que, dentro de una **actitud constante de mejora** del Servicio de Etxegintza, se revisarán constantemente los procedimientos propuestos y se buscará mejorar la gestión, en cuanto a eficiencia del servicio, reducción de tiempos de adjudicación y entre adjudicaciones, agilización de intervenciones de mantenimientos de edificios, ampliación de servicios ofertados y del marco de actuación etc.

c) Aportaciones sobre los ejes, líneas y acciones concretas del plan

Recordar en primer lugar que este documento de se organiza según la estructura del plan inicial, que es el documento sobre el que se trabajó y estructuró la reflexión realizada en el proceso participativo:

- **EJE 1. Fomento de la rehabilitación de los edificios**

Como se ha mencionado en el apartado anterior, **se han incorporado al plan elementos relacionados con la rehabilitación, ampliando el enfoque** y planteamiento de esta línea de trabajo, que en el nuevo plan se recogen en el "Eje 3. Fomentar la rehabilitación de viviendas y edificios, mejorando la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas".

Se siguen manteniendo las medidas previamente propuestas. Por un lado, el fomento de la instalación de ascensores se ha ampliado a una línea para **favorecer la mejora de la accesibilidad** de los edificios desde una perspectiva más amplia, que recoge también una línea de subvenciones a las intervenciones para la mejora de la accesibilidad, que pueden incluir rehabilitaciones en el interior de la vivienda.

Hasta ahora no existían datos que identificasen **comunidades sin ascensor**. Con los datos disponibles se han podido identificar y ofrecer tablas y gráficos que permiten dirigir estas actuaciones. Con los datos existentes no se pueden identificar otras situaciones de dificultades de accesibilidad como **escalones**, si el ascensor llega a **cota cero** del portal etc., lo cual requeriría un trabajo de campo de observación para recabar estos datos difícilmente asumible a escala de ciudad. Esto no quiere decir que dentro de la línea dirigida a la mejora de accesibilidad no se tengan en cuenta estas situaciones y se puedan proponer actuaciones al respecto. Quedan

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

recogidas en la ordenanza de ayudas para la promoción de la accesibilidad, que están previstas para aquellas viviendas que no cumplan la accesibilidad.

Las problemáticas de escalones o ascensores que no llegan a cota cero tienen soluciones técnicas más sencillas y económicamente más asumibles. El identificar las comunidades sin ascenso genera nueva información que permite tomar una actitud proactiva al respecto, identificando actuaciones prioritarias según las necesidades de las personas que habitan en los edificios, proponiendo actuaciones concretas para edificios con tipologías comunes etc. A pesar de ello, se contempla la posibilidad de subvencionar otro tipo de actuaciones más pequeñas en las comunidades, y se buscarán nuevas vías por las que recabar datos mediante trabajo de campo para poder incorporarlas en próximas versiones del plan.

En este sentido, la línea de subvenciones para la accesibilidad contempla la **adaptación del interior de la vivienda** (baños, puertas de paso etc.), para personas con movilidad reducida o personas mayores. Todo ello queda recogido en la Ordenanza para la concesión de subvenciones para la accesibilidad y rehabilitación de edificios residenciales y viviendas de San Sebastián.

Por otro lado, se ha mantenido el **favorecer la división de viviendas**. Frente a la idea de que "dividir no acarrea automáticamente rehabilitar", la Ley de Vivienda, en su artículo 51, indica que la rehabilitación consiste también en la adaptación funcional de la vivienda, ajustándose así a las necesidades sociales del momento. Esta línea, además de buscar ajustar el tamaño de las viviendas al de los hogares actuales, persigue el objetivo general del plan de mantener una ciudad compacta y ampliar el parque de viviendas sin incrementar el techo edificado y sin consumir nuevos suelos. A su vez, desde el punto de vista de la eficiencia energética, la división de viviendas está considerada una medida más eficiente que otras medidas específicas sobre eficiencia energética, ya que al adecuar el tamaño de las viviendas al de los hogares, se ajustan también sus consumos energéticos.

La modificación normativa para posibilitar la división de viviendas tal y como se plantea en el plan, requiere la modificación de un artículo del Plan General de Ordenación Urbana, que ya se ha aprobado inicialmente y que se ha expuesto al público. Esta modificación va acompañada de un informe que recoge la adecuación de esta propuesta a la normativa vigente y que incluye además un informe de perspectiva de género y del impacto de esta medida en este sentido. Se trata de una medida regulatoria, a través de la cual se da la posibilidad para adecuar el tamaño de la vivienda a las necesidades de cada cual.

En cuanto a la propuesta de **vincular la división de viviendas en caso que su uso se dirija a protección de vivienda mediante alquiler social**, cabe destacar que el incremento del alquiler social, constituye un objetivo esencial del Plan de Vivienda, así como de la Ley de Vivienda o de la Ley del Suelo estatal. Dicho objetivo de interés general debe incardinarse en el resto del ordenamiento, y respetarlo. La consecución de objetivos sociales debe hacerse respetando las normas, sin imponer vinculaciones singulares que no sean susceptibles de ser distribuidas equitativamente entre toda la ciudadanía, en atención al principio de capacidad contributiva.

Desde el punto de vista urbanístico y de planificación de la vivienda, se ha justificado reiteradamente que el tamaño promedio de la vivienda debe revisarse a la baja, con motivo de su adaptación a la realidad social del momento, en el que las unidades convivenciales han disminuido su tamaño en una proporción muy relevante, y los estudios oficiales indican que esta tendencia continuará en los próximos años, resultando claro que la actual normativa establece unos tamaños promedios demasiado grandes.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

Por ello, resulta de interés general para la ordenación urbana permitir la reducción del tamaño de vivienda, posibilitando así un uso más eficaz e intensivo del parque edificado por las unidades convivenciales actuales, una muy relevante reducción de consumo energético, y una reducción de gastos de mantenimiento y rehabilitación general, difícilmente asumible por muchas de las personas moradoras.

Se considera que este interés urbanístico, no puede quedar directamente mediatizado por otros intereses concurrentes, como es el fomento del alquiler a precios sociales. Estas medidas deben promoverse y articularse a través de las medidas previstas en la propia Ley de Vivienda y resto del ordenamiento, como son la promoción directa de viviendas sociales, medidas de fomento al alquiler, imposición de cánones a la vivienda vacía, e incluso la expropiación de viviendas, tanto temporal como definitiva.

En este sentido, se considera por tanto de interés general para la ordenación urbana permitir la división de viviendas para su ajuste a las necesidades sociales del momento. La pretensión de condicionar dicha ordenación a cada vivienda según su destino sea vivienda de alquiler social o no, resulta una vinculación singular que conlleva una restricción de derechos no susceptible de distribución equitativa.

En este sentido, el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina claramente que darán derecho a indemnización "las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa". La limitación legal resulta evidente. Y es que además, esta regulación es expresión del principio de garantía de la efectiva contribución equitativa a las cargas y necesidades sociales.

En lo que se refiere a **favorecer la habitabilidad de locales o bajos comerciales**, la normativa existente ya prevé esta posibilidad, con limitaciones de barrios o zonas de la ciudad en la que esta alternativa se puede llevar a cabo por un lado, y obviamente, con limitaciones en cuanto a características que deben cumplir los locales para garantizar aspectos de salubridad y habitabilidad por otro. Queda recogido en la Ordenanza de implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales así como de división de viviendas preexistentes. No se prevén modificaciones en este sentido.

Por último en lo que a este eje se refiere, a pesar de que la acción propuesta para facilitar los **realojos temporales** quedase ligada a la división de viviendas, se acepta la propuesta de ampliar su alcance y facilitar los realojos temporales para actuaciones de rehabilitación, de forma generalizada, en los casos en los que sea necesario o conveniente desalojar la vivienda o el edificio para poder realizar la intervención.

- **EJE 2. Desarrollo de nuevas promociones y alojamientos dotacionales**

Parece pertinente aclarar primero que existe **vivienda protegida de propiedad pública y vivienda protegida e propiedad privada**. Toda la vivienda protegida de promoción pública del Ayuntamiento es de alquiler. La ley de hecho prioriza el alquiler entre la vivienda protegida de promoción pública. Gran parte del suelo urbanizable no es de titularidad pública, y en el se recoge un porcentaje de vivienda protegida, pero en este caso privada, en la que existen alternativas de compra o alquiler. Esto no lo puede regular el Ayuntamiento. En lo que compete al ayuntamiento, **la vivienda protegida pública es exclusivamente de alquiler**.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

Los **alojamientos dotacionales** por su parte ofrecen una alternativa residencial temporal a colectivos o rangos de edad con mayores dificultades de acceso a la vivienda o con necesidades especiales en cuanto a la vivienda. Siendo los alojamientos dotacionales una alternativa en principio temporal, la necesidad de las personas puede ser temporal o permanente. Frente a la limitación temporal de los alojamientos dotacionales (limitación expresada en la Ley de Vivienda), en los casos que se mantenga la necesidad y los requisitos que dieron acceso a los mismos, **se favorecerá la transición a vivienda protegida de alquiler**. Queda expresado en el plan a través de los itinerarios vitales. Se entiende implícito y no se reformula.

De este modo, la idea de los itinerarios vitales responde también a que, personas que siguen teniendo necesidad especial de vivienda, puedan ir encadenando distintas alternativas según su situación momentánea, teniendo en cuenta que el objetivo de cada solución habitacional protegida es favorecer la independencia del habitante, y evitar una dependencia hacia este recurso.

Se evitará que las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales estén destinados a colectivos específicos, favoreciendo **usos mixtos**, en los que en un mismo complejo vivan personas mayores, jóvenes, etc. Así se recoge en varios puntos del plan, intentando evitar la segregación. Además, se considera una medida con impacto de género positiva. Así como en el plan inicial algunas acciones preferenciaban al colectivo de personas mayores, se han reformulado dichas acciones para favorecer usos mixtos desde una perspectiva intergeneracional e intercultural que replique los usos habituales de la ciudad.

En cuanto a las personas jóvenes, uno de los objetivos del plan es favorecer la emancipación de personas jóvenes menores de 35 años. Se tendrá en cuenta la actual precariedad de las personas jóvenes y se utilizarán las herramientas disponibles para flexibilizar los requisitos de adjudicación y mantenimiento.

La normativa prevé la posibilidad de hacer promedios de los ingresos de los últimos tres años con el fin de ajustarse a situaciones irregulares y variables que afectan especialmente a las personas jóvenes para flexibilizar el cumplimiento de los requisitos de adjudicación de vivienda pública.

Se podría considerar también la flexibilización del límite inferior de renta para acceder a vivienda pública, teniendo en cuenta que se deberán garantizar unos ingresos mínimos para certificar su capacidad de independencia.

Además, teniendo en cuenta que la renta de referencia es la referente al último ejercicio cerrado, y que la situación laboral de las personas jóvenes al inicio de su carrera profesional es cada vez más inestable, se considerarán otras vías para acreditar los ingresos requeridos.

En lo que al impulso de la bolsa de alquiler se refiere, el plan inicial mencionaba el objetivo de captar viviendas inicialmente previstas para alojamiento turístico hacia el mercado de alquiler de vivienda principal. En este sentido, el objetivo de esta medida no serán exclusivamente estas viviendas, sino intentar **movilizar vivienda** de distintos lugares (viviendas inicialmente previstas para alojamiento turístico, vivienda vacía, como todas aquellas oportunidades que se consideren de utilidad), cumpliendo así con el objetivo transversal de no ampliar el parque edificado y mantener la compacidad de la ciudad.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda Documento de devolución

- **EJE 3. Favorecer itinerarios vitales**

Al igual que se ha asumido en el resto de acciones anteriormente mencionadas, se ha ampliado la mirada del público susceptible de esta medida relacionada con **favorecer los itinerarios vitales más allá de las personas mayores**, entendido que se trata de una medida que da respuesta a un público más amplio y que ofrece alternativas a distintos cambios de situaciones en la vida de las personas.

De este modo, el Plan Municipal de Vivienda pone el foco en el ciclo vital de las personas y sus necesidades cambiantes, tratando de ofrecer alternativas residenciales para hacer frente a las diversas situaciones sobrevenidas a las que se enfrentan las personas a lo largo de su ciclo vital (incremento o disminución del tamaño familiar, envejecimiento, enfermedad o accidente que implica dificultades de movilidad, etc.). La vivienda es un bien estático, pero su funcionalidad es dinámica.

Se busca por tanto responder a cada una de las fases que puedan surgir en la vida, ofreciendo opciones adecuadas a cada momento, buscando alternativas y diversificando la oferta para dar respuesta a las necesidades de una demanda cada vez más amplia y dispar.

Como se ha mencionado antes, se favorecerán las transiciones de alojamientos dotacionales a viviendas protegidas en los casos que lo requieran, o se impulsará la bolsa de alquiler mediante la captación de vivienda desde distintos lugares que supongan una oportunidad de utilidad. Además, se propone **facilitar los intercambios de viviendas** para ajustar las necesidades de las personas al tamaño y características de sus viviendas.

La línea estratégica relacionada con **las viviendas colaborativas o cohousing** ha pasado de apoyar iniciativas de este tipo a buscar promoverlas. El *cohousing* ofrece una alternativa complementaria a la vivienda en propiedad privada o viviendas públicas actuales, que no busca sustituirlas, sino situarse como una alternativa más que contribuya a generar valor público y social en cuanto que ponen el foco en las necesidades de las personas y en la construcción de comunidad. El deber de responder al derecho a una vivienda y el acceso a las mismas de personas en situaciones de vulnerabilidad es y debe ser de la administración pública, mediante la promoción de vivienda pública protegida. La alternativa de las iniciativas de vivienda colaborativa presenta un proyecto de vida en común que ofrece una opción habitacional duradera, estable, funcional, asequible y flexible que se ha considerado interesante ampliar en el plan.

A pesar de que se trata de un modelo ampliamente extendido en algunos países, y cada vez más común en nuestro ámbito geográfico, para poder llevar a cabo estos modelos de vivienda alternativos, cada contexto debe adaptarse y ofrecer un marco adecuado a su realidad y características. En este sentido, en Donostia se buscará realizar un recorrido en cooperación entre agentes sociales, privados y públicos para aprender en conjunto, explorar posibilidades y profundizar en modelos de vivienda alternativos. Se tratará de desarrollar un proyecto propio impulsado en colaboración con los agentes del entorno.

Por ello, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián prevé promover estas iniciativas en el municipio y, como paso previo, ofrecer un marco que permita el desarrollo de estas modalidades residenciales alternativas, trabajando en la elaboración de un contexto propio en la búsqueda y aplicación de soluciones adecuadas a su contexto. Se ha ampliado este apartado en el plan y se han incorporado nuevas acciones a llevar a cabo:

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

- Crear espacios de reflexión, debate y contraste de otras experiencias con agentes sociales, privados y públicos.
- Definir de manera participativa un marco adaptado al contexto de Donostia en el que poder desarrollar iniciativas de viviendas colaborativas.
- Comunicar, informar y ofrecer asesoramiento sobre el *cohousing* como fórmula innovadora de un proyecto de vida colaborativo.
- Apoyar iniciativas de experiencias colaborativas de vivienda, orientando y facilitando su desarrollo.
- Detectar espacios concretos (solares o edificios) en un contexto urbano y promover su cesión de uso mediante concurso público.

A.2.2. Devolución a aportaciones específicas

A continuación se da una respuesta breve a varias de las aportaciones específicas que no han cogido tanta fuerza, pero se ha considerado oportuno recoger o responder. Las aportaciones van acompañadas de una identificación del ámbito del plan al que se refieren, el grupo en el que se han realizado y la sesión en la que se hicieron, de manera que pueda consultarse en su contexto a través de las actas si se desea. Una vez más, estas referencias se corresponden con la estructura del plan inicial.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--------------------|------------------|--------|
| Favorecimiento de licencias para que la vivienda pueda figurar como lugar productivo, pudiendo mezclar usos y beneficiando a la vez a oportunidades laborales, de ingresos, y de aprovechamiento de las viviendas | Ámbito Estratégico | Mujeres y Ciudad | S1 |

Se considera adecuado, la mezcla de usos contribuye a la cohesión urbana y territorial y supone mayores oportunidades al permitir un mayor aprovechamiento de las viviendas. No obstante, siempre debe quedar supeditado a la normativa urbanística sobre actividades. Se considera como acción.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|--------------------|----------|--------|
| Necesidad de partir para la realización del plan de diagnósticos más segmentados, en primer lugar sobre los colectivos que tienen más problemas para ejercer el derecho a la vivienda y desde ahí detectar las dificultades y factores que influyen en esas dificultades (edad, género, situación económica, laboral, origen,...) y ascender en el proceso diagnóstico hasta quienes tienen menos, e ir proponiendo medidas (algunas comunes, otras no). | Ámbito Estratégico | Social I | S1 |

El diagnóstico se ha realizado con los datos disponibles a nivel personal en las bases de datos.

La localización de personas en situación de vulnerabilidad por las características de su vivienda, en atención al género, la soledad y la edad, es el eje central del análisis y propuestas de toda la actuación. Esta perspectiva impregna y orienta todo el plan.

Se acepta, y se incorporará al plan:

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

- un apartado específico de diagnóstico en el que se analizará el servicio de vivienda y las medidas propuestas desde la perspectiva de género.
- se incluirá una nueva línea sobre mejora de los procesos de adjudicación de viviendas y alojamientos mediante sistemas de baremación, que tengan en cuenta los aspectos indicados y que hagan especial énfasis en la atención a la perspectiva de género. Estos criterios se formulan en coordinación con los Servicios Sociales.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|--------------------|----------|--------|
| Necesidad de partir para la realización del plan de diagnósticos más segmentados, en primer lugar sobre los colectivos que tienen más problemas para ejercer el derecho a la vivienda y desde ahí detectar las dificultades y factores que influyen en esas dificultades (edad, género, situación económica, laboral, origen,...) y ascender en el proceso diagnóstico hasta quienes tienen menos, e ir proponiendo medidas (algunas comunes, otras no). | Ámbito Estratégico | Social I | S1 |

Los aspectos conexos con el acceso a la vivienda son amplios. Las estrategias de sensibilización dirigidas a la eliminación de situaciones de discriminación, aunque puedan favorecer en revertir la situación de colectivos en especial situación de vulnerabilidad residencial, deberán ir dirigidas, en su caso, desde otros departamentos y planes municipales. Se considera una medida transversal con efecto en muchos aspectos de competencia municipal.

En el Plan Municipal de Vivienda, se intenta dar respuesta a estas situaciones mediante medidas concretas descritas anteriormente o la aplicación de una baremación que tenga en cuenta estos aspectos de desigualdades sociales.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--------------------|-----------------------|--------|
| Carencia en el diagnóstico, y necesidad de incorporarlos, de datos relativos a otro tipo de viviendas y edificios sobre los que habría de desarrollarse actuación en el plan, como datos sobre viviendas vacías, viviendas concentradas en 1 propietario/a, tanto personas física como jurídicas (entidades bancarias, empresas, etc.), edificios en desuso, etc, de cara a la planificación de medidas. Aportar una perspectiva dinámica en la Base de Datos generada, se considera que no debe ser una herramienta estática, sino que debe ser alimentada de forma continuada para que se mantenga actualizada. Complementar el diagnóstico cuantitativo con una perspectiva cualitativa que y explique o enriquezca el análisis realizado. | Ámbito Estratégico | Profesional y Vecinal | S1 |

Propone varios aspectos:

- Incorporar datos sobre viviendas vacías: el diagnóstico contiene el dato del número de viviendas presuntamente vacías, segregado por barrios. La Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) no permite ofrecer datos concretos de su localización, propiedad etc..
- Datos sobre viviendas concentradas en 1 propietario/a: la LOPD no permite dar este tipo de datos.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

- Perspectiva dinámica en base de datos: se está trabajando en ello para completar el censo y generar una base con actualización permanente. Esta propuesta se acepta y se incorporará como un apartado de seguimiento y actualización de los datos del plan.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--------------------|---------|--------|
| Las líneas de acción y acciones planteadas adolecen de falta de perspectiva barrial, y plantean respuestas homogéneas a realidades muy diversas o alejadas de esta homogeneidad que se presentan especialmente en algunos barrios, como los rurales, no teniéndose en cuenta la dicotomía rural/urbana. | Ámbito Estratégico | Vecinal | S1 |

El plan se ha esforzado por distinguir las realidades entre barrios, siendo la primera vez que se presenta un diagnóstico con estos datos segmentados.

Se ha centrado sobre todo en la zona urbana, que es donde reside la mayoría de la población. En futuros estudios, podría centrarse en las zonas rurales. A tal efecto, se puede establecer como idea para el seguimiento del plan.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|----------------|-------------|--------|
| Se apuesta también por un cambio de cultura técnica y ciudadana, como elemento esencial para un buen funcionamiento de este Eje. Se apunta a que en el ámbito técnico es necesario un cambio en la cultura del personal técnico municipal, orientándose más a una colaboración y búsqueda de soluciones conjuntas, más flexible y abierta. En el caso de la perspectiva ciudadana, es imprescindible ir avanzando en un modelo que abandone concepciones asociadas a la vivienda (propiedad como inversión, propiedad como elemento de transmisión intergeneracional, etc) que no existen en otros países. | Eje 1. Línea 1 | Profesional | S1 |

Las propuestas de modificación normativa para fomentar la mayor utilización del parque edificado ya incluyen una flexibilización del ámbito técnico.

El Servicio de Participación Ciudadana del Ayuntamiento trabaja para incorporar la perspectiva ciudadana en los distintos ámbitos de competencia municipal, y experiencias como este proceso participativo llevado a cabo junto a Etxegintza para mejorar el Plan de Vivienda Municipal persiguen también ahondar en la cultura participativa y en la colaboración con la ciudadanía en la búsqueda de soluciones.

En concreto, en concepciones asociadas a la vivienda, el plan recoge específicamente modelos colaborativos con la ciudadanía en la línea 4.2.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------|------------------|--------|
| Solamente habría de facilitarse subvención en viviendas de varios pisos de altura (y nunca unifamiliares). | Eje 1. Línea 1. | Mujeres y Ciudad | S1 |

Se considera adecuado, y se añadirá como aclaración a las líneas sobre rehabilitación.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------------------|----------|--------|
| Importancia de un apoyo técnico integral (tal y como establece el plan) proponiendo algunas funciones: Ejercer función de mediación con las comunidades, para valorar las necesidades caso a caso. Colaborar (incorporando su conocimiento) con agentes que ya vengan realizando esta tarea de mediación en las comunidades (asociaciones, administradores/as, etc.), para apoyar en el asesoramiento personalizado. En los casos en que las necesidades y procesos en que sea necesaria la tramitación de actuaciones, ayudas, etc... por parte de más de una administración (foral, autonómica), que este servicio municipal pueda ejercer una función de centralización interinstitucional, desde una perspectiva de coordinación, para facilitar los trámites, atendiendo a que la administración municipal es la más cercana a la ciudadanía. También se plantea la posibilidad de que desde este servicio se puedan recoger para su gestión otras necesidades/solicitudes relacionadas con la accesibilidad. | Eje 1. Línea 1. A 1.1.3. | Social I | S1 |

El plan plantea actuar en el sentido de la aportación. La estrategia del plan supone un paso decisivo en la política de vivienda al abogar por el fomento activo de la rehabilitación: que sea la Administración la que impulse y promueva directamente la rehabilitación de edificios. La Ley de Vivienda del País Vasco y la Ley del Suelo estatal le facultan expresamente para esto.

No obstante, se acepta la sugerencia y se incorporará al Eje 1, una nueva línea 1.3, general para la rehabilitación, con acciones transversales de apoyo técnico integral, colaboración, ayudas a la tramitación, etc...

Además, Donostiako Etxegintza lleva varios meses trabajando paralelamente en la definición de un modelo de servicio integral de la mano de Donostia Lagunkoia, con la colaboración de distintos agentes ciudadanos y varios servicios municipales como de otras entidades. Este servicio integral se ha definido como un servicio de orientación, asesoramiento, colaboración y apoyo, entre otros, en el ámbito de la vivienda. Se está testando un primer diseño de este servicio para poder sacar conclusiones y definir este servicio integral que se prevé ofrecer.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--|-----------|--------|
| Habría que priorizar, dentro del programa, la actuación por barrios con más necesidad, y dentro de ellos a los hogares con menor renta. | Eje 1. Línea 1. A 1.1.3. y A.1.1.4. | Social II | S1 |

El plan supone el primer análisis integral de la necesidad por barrios, y dentro de ellos, la localización de situaciones más vulnerables. Dentro de la gestión específica de cada actuación, se ponderan y tienen en cuenta los hogares con menos renta.

En definitiva, esta sugerencia se ha tenido en cuenta ya en el plan.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------------------|------------------------|--------|
| Que la campaña de comunicación se tenga en cuenta el cumplimiento de la normativa en materia de Igualdad, referida a un uso de lenguaje no sexista, uso de imágenes inclusivas, diversas, es decir, aplicar de manera transversal, la perspectiva de género y evaluación previa de impacto de género | Eje 1. Línea 1. A 1.1.5. | Mujeres y Ciudad | S1 |

Se trabajará la campaña de comunicación y demás material relacionado con el plan con especial atención al uso de lenguaje no sexista y uso de imágenes inclusivas, contrastándolos con el departamento de Igualdad del Ayuntamiento de Donostia.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|-----------------------------|----------|--------|
| Incluir como agentes claves de difusión también a los gremios y empresas /profesionales susceptibles de ejecutar estas instalaciones, para ampliar la difusión, | Eje 1. Línea 1. A 1.1.5. | Social I | S1 |

Tal y como se ha señalado en una respuesta previa de este documento, Donostiako Etxegintza lleva varios meses trabajando en la definición de un modelo de servicio integral de la mano de Donostia Lagunkoia. Una de las líneas de trabajo que se está desarrollando en este marco es la colaboración con agentes claves, externos a la administración municipal, para la difusión de información. Se incorporará este apartado.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------------------|----------|--------|
| Incorporar como garantía de un porcentaje de viviendas más grandes dentro del parque, frente a la división en viviendas más pequeñas, en especial atención a colectivos como familias numerosas o de viviendas comunitarias-compartidas par vida independiente de personas con discapacidad. | Eje 1. Línea 2. A 1.2.2. | Social I | S1 |

El planteamiento es que la reducción del tamaño promedio se refiera a actuaciones de rehabilitación o sustitución, no a actuaciones de nuevas urbanizaciones y desarrollos. De todos modos, la proporción de viviendas grandes en la ciudad es totalmente mayoritaria, y cualquier proyección de posibles divisiones, no altera esa proporción de manera significativa.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------------------|------------------------|--------|
| A la propuesta de medidas (metros cuadrados por persona) resulta escasa, en tanto no se tienen en cuenta necesidades de las personas mayores, que puedan tener ante situaciones de dependencia que devengan en el futuro | Eje 1. Línea 2. A 1.2.2. | Mujeres y Ciudad | S1 |

Se han tenido en cuenta distintas situaciones, y las soluciones propuestas no resultan obligadas, se trata de justificaciones de suficiencia de las superficies para un programa determinado. Los titulares son libres de configurar sus viviendas según sus necesidades y/o sus capacidades.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------------------|-----------|--------|
| Se plantea que quizás 45m ² sean escasos para dos personas (aunque sobre esto existe debate). | Eje 1. Línea 2. A 1.2.2. | Social II | S1 |

El apartado de diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda recoge en el punto "2.5.1. La infrutilización de las viviendas" el marco en el que se realiza el planteamiento de superficie mínima y la normativa vigente en este sentido, junto con los baremos para considerar una vivienda sobreocupada según su número de habitantes (orden GV 12/10/2012). Una vivienda de dos habitantes se considera que está sobreocupada cuando disponga de una superficie inferior a 32m².

El artículo 61 de las Normas Urbanísticas Generales establece el tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Donostia-San Sebastián en 35 m² útiles, y la superficie construida mínima para la división horizontal de vivienda depende de la tipología de la vivienda.

Se considera adecuada una superficie útil de 45m² para viviendas de dos habitaciones. De todas formas, las soluciones propuestas no resultan obligadas, y las personas titulares son libres de configurar sus viviendas según sus necesidades y/o capacidades.

El "anexo b: Análisis y propuesta para la división horizontal de viviendas en Donostia-San Sebastián" analiza y argumenta la medida que propone favorecer la división de viviendas.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------|----------|--------|
| Debe tenerse en cuenta (en esta y en las medidas) el nivel de renta, puesto que no encuentran suficientes referencias sobre la orientación a personas de bajas rentas, instándose a la utilización de la Renta Familiar Estandarizada y una mayor coordinación con el Sistema de Servicios sociales, especialmente en cuanto a casos de exclusión o emergencia social. | Eje 2. Línea 1. | Social I | S2 |

Se acepta la propuesta, y se considera en todo caso vinculada a la propuesta donde se desarrollará todo el sistema de baremación. Por ello, se acepta y se desarrollarán las líneas indicadas.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|-----------------|----------|--------|
| Tener en cuenta el caso de las personas con discapacidad, que pudieran quedarse fuera en los requerimientos, ya que se emancipan más tarde y además con bajos ingresos (que además no podrán ser complementados con la reforma de la RGI), solicitándose una reflexión para que no queden fuera en nuevos diseños. Por ejemplo, se solicita que las entidades sociales del ámbito de la discapacidad puedan ser destinatarias directas y así mejorar las opciones de acceso de personas con discapacidad física o intelectual a estos recursos. | Eje 2. Línea 1. | Social I | S2 |

Se acepta la propuesta, y se considera en todo caso vinculada a la propuesta donde se desarrollará todo el sistema de baremación.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

Expresamente se indicará que las entidades sociales del ámbito de la discapacidad puedan ser destinatarias directas y así mejorar las opciones de acceso de personas con discapacidad física o intelectual a estos recursos.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------|-----------|--------|
| Solicitud de información. Se considera importante disponer de información amplia sobre la oferta y ocupación actual que se está desarrollando en el municipio en esta línea dotacional. En concreto, se demanda información sobre oferta de viviendas de este tipo que existen, en todas las modalidades (apartamentos dotacionales, viviendas tuteladas), datos sobre listas de espera, sobre los criterios de adjudicación y datos sobre la ocupación (por edad, por diferentes modalidades, etc.) así como si existen criterios de prioridad, por ejemplo para personas/familias en situación de exclusión. Todo ello para poder comparar oferta-ocupación, y valorar si se ajusta o no, y en su caso, adaptar estos criterios, baremos, oferta propuesta, a las necesidades. | Eje 2. Línea 1. | Social II | S2 |

El informe diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda recoge los datos de demanda de vivienda protegida en alquiler y en compra de los últimos años tanto en Etxebide como en Donostiako Etxegintza (puntos 2.3.2 y 2.3.3 del diagnóstico).

Los criterios de concesión actuales buscan primar a las personas con mayor necesidad de vivienda por su situación social. De todas maneras, se ha desarrollado una nueva propuesta de sistema de baremación junto con Servicios Sociales y se tendrán en cuenta los factores planteados.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------|------------------|--------|
| Solicitud de información. Sobre la ubicación de los 700 AD previstos, ya que se cuestiona si solamente se tiene previsto construirlos en los barrios indicados por el plan o si existen otras opciones, ya que se considera que las personas deben poder residir en los barrios en los que antes residían, | Eje 2. Línea 1. | Mujeres y Ciudad | S1 |

El plan ya contiene un cuadro de datos con posibles ubicaciones en el apartado "3.6. Programación temporal y económica". No obstante, es el planeamiento urbanístico el que debe establecer estos usos.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--------------------------|------------------|--------|
| Se solicita que se haga constar que preferentemente este tipo de AD tendrá que tener "servicios comunes", para facilitar la vivencia comunitaria. | Eje 2. Línea 1. A.2.1.1. | Mujeres y Ciudad | S2 |

La propuesta ya está recogida en la normativa reguladora de los Apartamentos Dotacionales, por lo que resulta reiterativo y no se considera necesario.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|--------------------------|----------|--------|
| Por un lado, se considera que el volumen propuesto es inferior al recogido en el PGOU. Por otro, se echa en falta a la Diputación Foral de Gipuzkoa en la coordinación para cumplir los objetivos. | Eje 2. Línea 1. A.2.1.1. | Social I | S2 |

El volumen propuesta es inferior al Plan General de Ordenación Urbana porque así lo determina la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial y el Plan Territorial Parcial de Donostialdea en base a proyecciones demográficas y de hogares.

La Diputación no es competente en materia de vivienda.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------|----------|--------|
| Se afirma que se contradice con la realidad. Consideran que promociones como Basozabal o Atotxa-Ereka tienen densidades de edificación muy bajas y serían contrarias al espíritu de compacidad, densificación y presencia de vivienda protegida. Asimismo, se critica que se permitan desarrollos comerciales (tipo Centro Comercial) que son contrarios a los elementos comunitarios barriales (comercio de cercanía, etc). | Eje 2. Línea 2. | Social I | S2 |

El Plan Municipal de Vivienda se plantea en un contexto normativo del ámbito urbanístico que delimita el tipo de uso del suelo, densidad etc. El Plan Municipal de Vivienda no puede modificar estas directrices urbanísticas, que alude a muchos otros aspectos además del residencial. El Plan Municipal de Vivienda propone estrategias a desarrollar en materia de vivienda dentro del marco urbanístico aplicable.

La propuesta alude a aspectos sustantivos del urbanismo, que deben debatirse en el seno de los procesos de planeamiento urbanístico. El apartado de contexto normativo del diagnóstico de la vivienda recoge cual es este marco urbanístico al que se debe atender el Plan Municipal de Vivienda (apartado 2.3. Normativa en materia de urbanismo).

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|-----------------|----------|--------|
| Respecto a los colectivos destinatarios se echa en falta principalmente: Por un lado, las familias numerosas y que se introduzca el criterio de Renta Familiar Estandarizada en las adjudicaciones. Por otro lado, las personas en exclusión social o emergencia social, indicándose la necesidad de recoger la figura de "vivienda dotacional", para todas aquellas personas que no disponen de recursos mínimos, ni siquiera para el alquiler social. En tercer lugar, en el caso de las personas con discapacidad intelectual, creen que la norma les excluye y se solicita flexibilidad en la adjudicación, para que puedan acceder (ya que por edad de emancipación y menores rentas suelen quedar fuera, a la vez que no se permite compartir vivienda). Por ello, al igual que en la anterior medida, solicitan que puedan ser adjudicadas a entidades de familias, para que se puedan diseñar modelos de vivienda compartida autónomas, con supervisión de la entidad social. | Eje 2. Línea 2. | Social I | S2 |

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

Se acepta la propuesta, y se considera en todo caso vinculada a la propuesta donde se desarrollará todo el sistema de baremación y que implica lo planteado. Por ello, se acepta y se desarrollarán las líneas indicadas.

Expresamente se indicará que las entidades sociales del ámbito de la discapacidad puedan ser destinatarias directas y así mejorar las opciones de acceso de personas con discapacidad física o intelectual a estos recursos.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|--------------------------|-----------|--------|
| Es necesario realizar una actuación inmediata desde la administración municipal para dar respuesta a la alta demanda de vivienda de alquiler social, y en especial de reclama actuación referida a la atención a las crecientes situaciones de colectivos, como familias con menores, en situación de desahucios en el mercado privado y que no disponen de solución habitacional desde los recursos públicos por no disponer de mínimo de ingresos requeridos. También se apunta a una flexibilización de baremos de acceso a vivienda de protección pública, en situaciones excepcionales donde existen, por ejemplo, bienes heredados anecdóticos (pequeños terrenos,...) que no reportan ningún rendimiento económico. | Eje 2. Línea 1. A.2.2.1. | Social II | S2 |

Se acepta la propuesta, y se considera en todo caso vinculada a la propuesta donde se desarrollará todo el sistema de baremación y que implica lo que se plantea. Por ello, se acepta y se desarrollarán las líneas indicadas.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--------------------------|------------------|--------|
| Se propone dar preferencia por género (colectivos/situaciones donde el género actúa como factor de mayor vulnerabilidad) y renta entre las personas mayores y se solicita que el plan lo especifique. | Eje 2. Línea 1. A.2.2.1. | Mujeres y Ciudad | S2 |

Se acepta la propuesta, y se considera en todo caso vinculada a la propuesta 2, donde se desarrollará todo el sistema de baremación y que implica lo que plantea el solicitante. Por ello, se acepta y se desarrollarán las líneas indicadas

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--------------------------|-------------|--------|
| Entendiendo que los mecanismos de control público no se aplican de manera generalizada por los altos costes para la Administración, se desarrollen medidas previas como: No permitir la transmisión patrimonial. Que la venta siempre se realice desde la Administración Pública. | Eje 2. Línea 1. A.2.2.2. | Profesional | S2 |

No se considera posible establecer de manera permanente esta obligación, ya que como se indica, no hay recursos para ello. Pero la normativa ya tiene medidas de control, como son los derechos de tanteo y retracto, que llevan ya más de 30 años en vigor.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|--------------------------|-------------|--------|
| Si bien se apunta desde el consistorio no hay suelo disponible para vivienda pública en alquiler, sí se ha construido libre para compra, y que, donde ha habido desarrollo, se han realizado compensaciones, trasladando los porcentajes requeridos de vivienda protegida a otras zonas o barrios, lo que se valora provoca la guetización y rompe con el desarrollo natural de los barrios. Por ello, se valora que es necesario que se garantice el uso, en cada desarrollo, de los cómputos reales. En segundo lugar, también que estima que, en caso de realizarse estas compensaciones, éstas se realicen únicamente para dedicación a vivienda, y no utilizar estos derechos de vivienda para otros equipamientos y desarrollos urbanísticos (carreteras, etc...) | Eje 2. Línea 2. A.2.2.3. | Profesional | S2 |

La propuesta tiene un contenido netamente urbanístico. No obstante, desde la política de vivienda, debe rechazarse, ya que no se considera que se produzca guetización ni se rompa el desarrollo natural de los barrios. Las técnicas de traslado de porcentajes resultan necesarias en la realidad urbana, y la normativa actual ya contiene garantías de su cumplimiento. Todo el planeamiento es informado por el departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y se vigila constantemente.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|---------------------------|----------|--------|
| Tomar en cuenta en su desarrollo la Renta Familiar Estandarizada, no sólo los ingresos, ya que aquella tiene en cuenta el nº de miembros de la unidad familiar, las situaciones discapacidad, etc., siendo más realista con la capacidad adquisitiva de las familias. | Eje 3. Línea 1. A. 3.1.1. | Social I | S2 |

Se acepta la propuesta, y se considera en todo caso vinculada a la propuesta donde se desarrollará todo el sistema de baremación y que implica lo que se plantea. Por ello, se acepta y se desarrollarán las líneas indicadas.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|---------------------------|------------------------|--------|
| Se habrían de establecer garantías sobre el mantenimiento del uso del piso cedido en caso, por ejemplo, de muerte de la persona propietaria, para que no revierta en un ruptura del proceso habitacional de quienes lo estuviesen habitando. Se propone, para ello, establecer en el contrato con la persona propietaria un mínimo de años de cesión. Otras voces apuntan a que establecer demasiados "cortapisas", podría disuadir a las personas propietarias para acogerse al programa, y se proponen medidas complementarias como ofrecer a cambio una inversión de mejora en la vivienda. | Eje 3. Línea 1. A. 3.1.1. | Profesional Vecinal | S2 |

Tal como apunta la propuesta, esta limitación podría ser contraproducente y conseguir el efecto contrario. No se considera adecuado. Si se contempla ofrecer ayudas complementarias.

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------------------|-----------|--------|
| De cara a la movilización de parque procedente de vivienda en alquiler turístico, debido a la gran rentabilidad de este tipo de viviendas, resulta muy difícil su captación para el mercado de alquiler (ordinario, ya ni siquiera social). Para mejorar las posibilidades de esta medida, proponen: En primer lugar, la adaptación a normativa municipal en Donostia del Decreto de 101/2018 de viviendas y habitaciones de viviendas para uso turístico para que se incorpore "la posibilidad que tienen las comunidades de propietarios de prohibir la actividad alojativa, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal". Una vez realizado esto, se propone que el Ayuntamiento desarrolle un papel proactivo informando a las comunidades vecinales de esta posibilidad para que retiren su apoyo a dicha actividad (si esto fuera posible con efecto retroactivo) y así que dichos pisos vuelvan al menos al mercado de alquiler ordinario. | Eje 3. Línea 2. A.3.2.1. | Social II | S2 |

Se acepta la propuesta y se incorpora al plan.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|-----------------|-----------|--------|
| Nueva medida: el grupo propone que el Ayto. de Donostia inste al Gobierno Vasco a agilizar los trámites para el desarrollo del reglamento de la Ley de Vivienda en cuanto al canon para viviendas vacías, puesto que se considera que los tiempos previstos por EJGV son demasiado largos para la situación actual. Mientras el reglamento no esté aprobado, el grupo cree que el Ayuntamiento debe reflexionar sobre qué instrumentos dispone a nivel competencial para gravar los pisos vacíos, apostando por aumentos del IBI que sean sustanciales y hagan más complicado mantener pisos vacíos o por el contrario reducciones para quienes movilicen un piso en alquiler protegido. | Eje 3. Línea 2. | Social II | S2 |

Se acepta la propuesta, se contempla dentro de la coordinación con Gobierno Vasco y otras administraciones.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|---|-----------------|-----------|--------|
| Nueva medida: Otra propuesta nueva sería utilizar los precios medios por zonas que publica el Observatorio de la Vivienda para usarlos como referencia y tomar medidas de premio o penalización a aquellos personas propietarias de pisos que se encuentren por encima (aumento de tasas, etc) o por debajo (reducciones), de forma que se pueda intentar reducir el sistemático aumento de los alquileres. | Eje 3. Línea 2. | Social II | S2 |

Proceso participativo sobre el plan municipal de vivienda

Documento de devolución

Se acepta la propuesta, se contempla dentro de la coordinación con Gobierno Vasco y otras administraciones.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|----------------|-----------|--------|
| Es necesario que el plan avance compromisos concretos, especialmente en lo relativo a: Número de viviendas que se pretende impulsar en 10 años bajo este modelo y y calendarización de la medida durante la vigencia del plan. Sistema de colaboración con las entidades sociales para la definición, desarrollo e implementación de la medida. Requisitos técnicos y económicos del modelo en Donostia-San Sebastián (requisitos de entrada, requisitos económicos en la permanencia, modelos de solidaridad financiera, etc). Dotación económica (presupuesto), técnica (apoyos técnicos) y de recursos (suelos, edificios) para el desarrollo del modelo. | Eje 3. Línea 3 | Social II | S2 |

Se trata de un ámbito no explorado todavía en nuestro contexto, que requiere adaptarse y ofrecer un marco adecuado a nuestra realidad y características. En este sentido, en Donostia se buscará realizar un recorrido que favorezca la definición de este marco y la promoción de este tipo de iniciativas. Para ello, se ha desarrollado más la línea sobre viviendas colaborativas y se han definido nuevas acciones a realizar para perseguir este objetivo.

| APORTACIÓN | ÁMBITO | GRUPO | SESIÓN |
|--|--------------------------|------------------|--------|
| Se proponen medidas concretas asociada a cesión de edificios, identificando concretamente el edificio del "Banco de España". | Eje 3. Línea 3. A.3.3.2. | Mujeres y Ciudad | S2 |

La propuesta alude a un edificio propiedad de la Administración General del Estado, en el que el municipio no tiene competencia. A pesar de ello, se propone una como acción detectar espacios concretos (solares o edificios) en un contexto urbano y promover su cesión de uso mediante concurso público.