

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE SAN SEBASTIÁN PARA LA REGULACIÓN  
DE LOS USOS DE HOSPEDAJE.**

**DONOSTIA  
2023.**

**OSTATUEI BURUZKO DONOSTIAKO HIRIGINTZA  
ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA.**

**INDARREAN DAUDEN PROPOSAMENAK  
EGUNGO BEHARRETARA EGOKITU.**

**-I-**

**DOKUMENTUAREN PREMISAK.**

**-II-**

**EL PROCESO DE ELABORACIÓN – TRAMITACIÓN  
DEL DOCUMENTO. FASES.**

**-III-**

**HAPOaren ALDAKETAREN EREMUA.**

**-IV-**

**OSTATU ERABILERA ETA MODALITATEAK.**

**-V-**

**SITUACIÓN ACTUAL DEL TURISMO – HOSPEDAJE EN LA CIUDAD.**

**-VI.**

**HELBURUAK - IRIZPIDEAK**

**-VII-**

**AUKERA EZBERDINAK. PROPOSAMENAK.**

**-1-**  
**DOKUMENTUAREN PREMISAK.**

**-1-**  
**TURISMOA DONOSTIAKO ERREALITATE EKONOMIKOAREN, SOZIALAREN, KULTURALAREN... PARTE ERAGINKOR ETA POSITIBOA IZAN DA ETA DA.**

**-2-**  
**TURISMOA EZ DA ETSAIA, BAIZIK ETA MODU ERAGINKORREAN ETA BESTE HAINBAT HELBURUEKIN OREKAN TRATATU BEHAR DEN ERREALITATE BAT.**

**-3-**  
**TURISMOA HAINBAT FAKTOREK (EKONOMIKOAK, KUTURALAK, SOZIALAK...) BALDINTZATUTAKO GAI KONPLEXUA DA.**  
**EN ESE CONTEXTO, EL DOCUMENTO TIENE UNA INCIDENCIA LIMITADA Y PUNTUAL, REFERIDA EXCLUSIVAMENTE A LOS USOS DE HOSPEDAJE / ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS.**

**-II-**

**DOKUMENTUAREN EGITE – IZAPIDE PROZESUA. FASEAK.**

**FASE 1.**

**ELABORACIÓN DEL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU  
(aproximación al tema – propuestas). EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

**FASE 2.**

**INGURUGIRO-TXOSTENAREN ESKAERA (EUSKO JAURLARITZARI).**

**FASE 3.**

**ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL  
PGOU PARA SU APROBACIÓN INICIAL.**

**FASE 4.**

**HAPO-ALDAKETAREN HASIERAKO ONARPENA. ESPOSAKETA PUBLIKOA.**

**FASE 5.**

**VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES QUE SE PRESENTEN Y DE LOS INFORMES  
DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES (COSTAS, CULTURA...).**

**FASE 6.**

**BEHIN-BEHINEKO ONARPENA.**

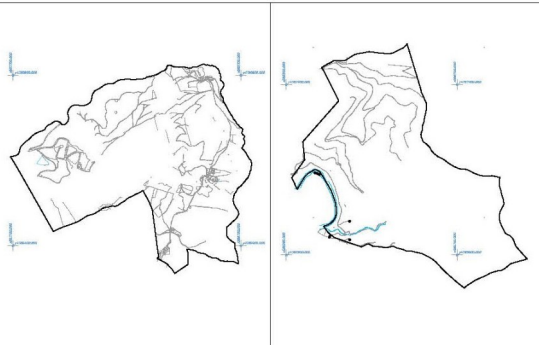
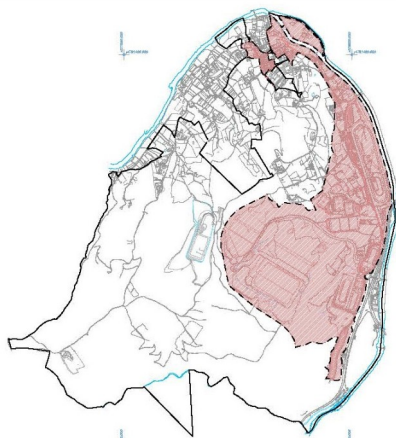
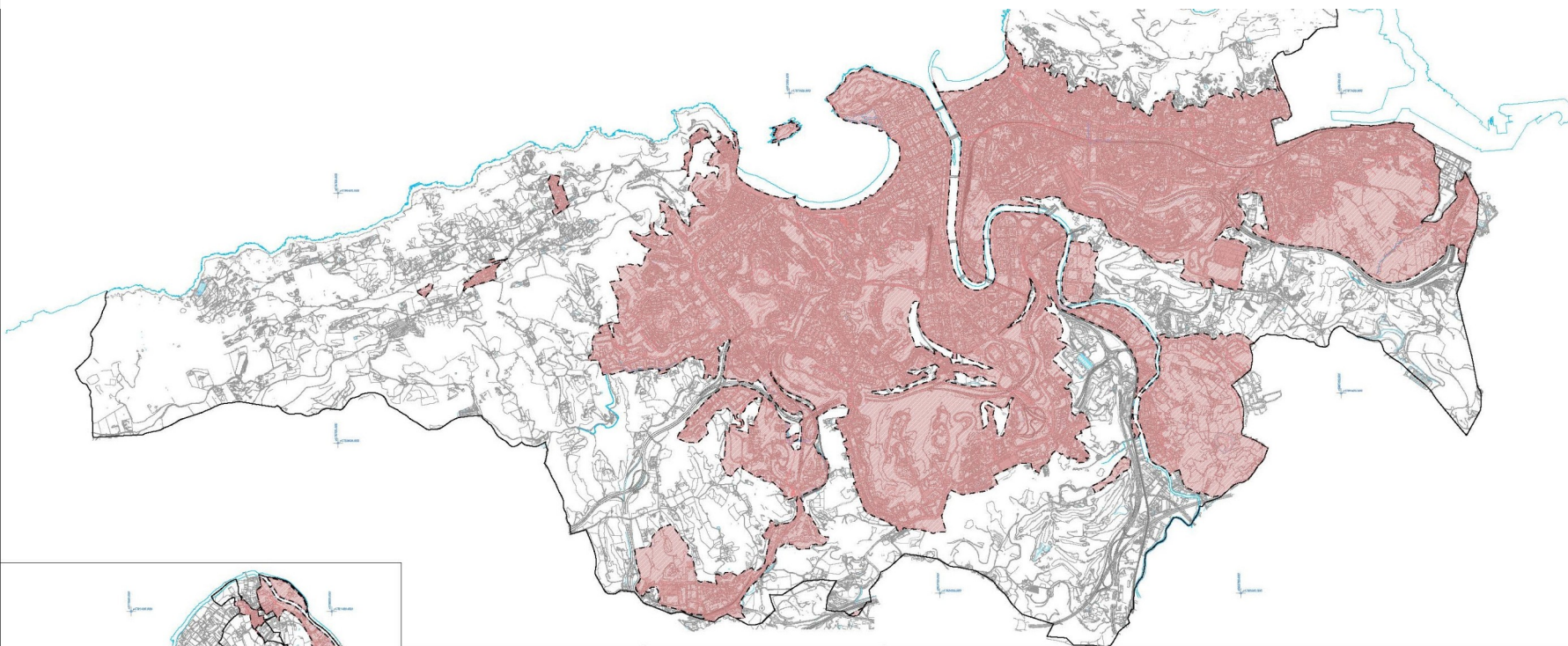
**FASE 7.**

**BEHIN-BETIKO ONARPENA.**

**-III-**

## **ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

**SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE DE LA CIUDAD**



----- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

**-IV-**  
**OSTATU ERABILERAK ETA MODALITATEAK.**

TIPOS DE ESTABLECIMIENTO	ESTABLEZIMENDU MOTAK
<b>Alojamiento Turístico</b>	<b>Ostatu turistikoak</b>
Hotel-Pensión	Hotelak-pentsioak
Albergue (residencias estudiantes...).	Aterpetxeak (ikasle-egoitzak...)
Apartamento turístico	Apartamentu turistikoak
<b>Viviendas de uso turístico</b>	<b>Erabilerara turistikoko etxebizitzak</b>
<b>Habitaciones en viviendas para uso turístico.</b>	<b>Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak</b>
<b>Agroturismo – Casa rural</b>	<b>Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak</b>
<b>Camping</b>	<b>Kanpinak</b>
<b>Autocaravana</b>	<b>Autokarabana</b>

**-V-**

# **TURISMOAREN – OSTATUAREN EGUNGO EGOERA HIRIAN.**

**HAINBAT DATU ETA KOMENTARIO:**



**-1-  
ALGUNOS DATOS.**

**-A-**

**Turismoaren eta, zehazki, gaua pasatzen duten turista kopuruen handitzea azkarra eta sendoa izan da eta da azkeneko 20 urteetan.**

El incremento del turismo entre los años 2005 y 2019 fue del 85,26%. Y entre los años 2019 y 2022 del 16,43%. A su vez, el incremento de las pernoctaciones entre esos mismos años fue del 95,84% y del 14,60%, respectivamente.

**-B-**

**La cuantía de hoteles y pensiones se ha incrementado en un 48,18% desde el año 2012. Y dentro de ellos, el incremento de hoteles de 3, 4 y 5 estrellas ha sido del 116,67%.**

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	AÑO 2022			
	Nº Establecimientos		Nº Plazas	
	Cantidad	%	Cantidad	%
Alojamiento Turístico				
Hotel-Pensión	163	9,21%	7.943	42,46%
Albergue (residencias estudiantiles...)	14	0,79%	2.221	11,87%
Apartamento turístico	9	0,51%	345	1,84%
Viviendas de uso turístico	1.424	80,50%	5.945	31,78%
Habitaciones en viviendas para uso turístico	142	8,03%	540	2,89%
Agroturismo – Casa rural	14	0,79%	165	0,88%
Camping	2	0,11%	1.414	7,56%
Autocaravana	1	0,06%	132	0,71%
<b>TOTAL</b>	<b>1.769</b>	<b>100,00%</b>	<b>18.705</b>	<b>100,00%</b>

Fuentes: EUSTAT – REATE – Ayuntamiento de Donostia.

-C-

**Erabilera turistikoaren eragina etxebizitzetan handitzen eta areagotzen ari da. Erangindako etxebizitzaren portzentaia guztien %1,69koa da.**

-D-

**Establezimendu eta plaza turistikoak eragin ezberdinak dituzte hiriko auzo ezberdinetan.**

Destaca su presencia en el Centro: 44,80% de los establecimientos y 38,06% de las plazas.

Le siguen los barrios de Gros, Antiguo-Ondarreta, Ibaeta etc.

-E-

**Las afecciones de la población turista / flotante se estiman en 9,91 turistas o personas flotantes/ 100 personas residentes en la ciudad.**

También esas afecciones varían en los distintos barrios de la ciudad. Superan esa media: Antiguo-Ondarreta (16,23), Centro (29,43), Gros (11,33), Igeldo (30,43), Ibaeta (18,38) y Miramón-Zorroaga (18,10).

## ESTABLEZIMENDU ETA PLAZA TURISTIKOEN KOKAPENA HIRIKO AUZOETAN.

BARRIO	ESTABLECIMIENTOS		PLAZAS TURÍSTICAS	
	Cantidad	%	Cantidad	%
Aiete	36	2,06%	512	2,99%
Altza	9	0,51%	29	0,17%
Amara Berri	134	7,66%	1.465	8,55%
El Antiguo-Ondarreta	142	8,11%	2.320	13,55%
Añorga	7	0,40%	43	0,25%
Ategorrieta-Ulia	18	1,03%	386	2,25%
Centro	784	44,80%	6.518	38,06%
Egia	87	4,97%	623	3,64%
Gros	395	22,57%	2.047	11,95%
Ibaeta	43	2,46%	1.853	10,82%
Igeldo	10	0,57%	325	1,90%
Intxaurreondo	26	1,49%	99	0,58%
Loiola	22	1,26%	377	2,20%
Martutene	2	0,11%	5	0,03%
Miracruz-Bidebieta	25	0,86%	70	0,41%
Miramón-Zorroaga	19	1,09%	443	2,59%
Zubieta	1	0,06%	11	0,06%
<b>TOTAL</b>	<b>1.750</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.126</b>	<b>100,00%</b>

Los datos del cuadro no incluyen los correspondientes a los campings, agroturismos y casas rurales (con un total de 1.579 plazas vinculadas a ese tipo de establecimientos).

**-2-  
KOMENTARIOAK**

**-A-  
TURISMOA GAI KONPLEXUA DA ETA IRAKURKETA KONPLEXUAK ESKATZEN DITU.**

**-B-  
HIRIARENTZAT FAKTORE EKONOMIKO, KULTURAL, SOZIAL... ERAGINKORRA  
ETA POSITIBOA DA ETA IZAN DA.**

**-C-  
REQUIERE ASIMISMO OTRAS LECTURAS DESDE LA CAUTELA  
Y LA PREVENCIÓN EN ATENCIÓN A:**

\*

Su progresivo y relevante incremento en los últimos años (que parece que no ha tocado techo).

\*

El relevante y progresivo incremento de sus afecciones en distintas materias estrechamente relacionadas con el uso y disfrute normalizado y distendido de la ciudad por la ciudadanía residente en ella y/o usuaria habitual de ella.

La vivienda y el espacio público son dos de los ejemplos más relevantes a ese respecto.

**-D-  
HAINBAT FAKTOREK ERAGITEN / BALDINTZATZEN DUTE:  
Hiriaren eta inguruaren kalitate orokorra. Gastronomía. Jarduera kulturalak (jaialdiak...).  
Berezko jarduera ekonomikoaren izaera. Ostatatzea. Besteak.**

**-E-  
HAPOaren ALDAKETAK FAKTORE BAKARREAN DU ERAGINA: OSTATATZEA / OSTATUA.**

**-VI-**  
**HELBURUAK - IRIZPIDEAK**

**-1-**

**Impulsar un modelo de turismo sostenible compatible con un modelo de ciudad igualmente sostenible, acorde con los objetivos siguientes.**

**-2-**

**Crear y disponer de una ciudad y un espacio público que, en el contexto de la respuesta razonada y equilibrada a los numerosos objetivos inherentes a él, haga posible en todo caso que los habitantes de la ciudad puedan usarla y disfrutarla de manera normalizada, de modo que puedan realizar sus tareas cotidianas sin particulares presiones ni tensiones.**

**-3-**

**Garantizar el destino preferente del parque residencial de la ciudad al uso de vivienda, dando respuesta al derecho a la vivienda de la ciudadanía y potenciando su utilización como domicilio habitual en un entorno que cuente con la calidad adecuada para ello.**

**-4-**

**Dar respuesta a las tensiones y disfuncionalidades derivadas de la compleja convivencia en una misma edificación residencial de distintos tipos de personas, incluidas las siguientes. Por un lado, las residentes en las viviendas existentes en ella. Por otro, los turistas que ocupan las viviendas de uso turístico y las habitaciones de alquiler turístico situadas en esa misma edificación. Esas disfuncionalidades tienen su origen en los diferentes horarios, ritmos vitales, etc. de residentes y turistas y que generan o pueden generar problemas que afectan al descanso y a la intimidad de los residentes en las viviendas.**

**-5-**

**Garantizar la diversificación de los tipos de actividades económicas presentes y posibles en las zonas y parcelas destinadas a ellas, limitando la presencia de usos de hospedaje y alojamientos turísticos para eliminar los riesgos derivados de una excesiva presencia y/o monocultivo de ese tipo de usos.**

**-6-**

**Tener en cuenta las particularidades propias de las edificaciones catalogadas y la mayor o menor idoneidad / compatibilidad de unos y otros usos (incluidos los de hospedaje) con la preservación de sus valores culturales.**

**-VII-**  
**AUKERA EZBERDINAK. PROPOSAMENAK.**

**ALTERNATIVA 0**

Mantenimiento del régimen urbanístico actual.

**ALTERNATIVA 1.**

Liberalización del régimen de implantación de los usos afectados.

**ALTERNATIVA 2.**

Prohibición de usos de hospedaje y alojamientos turísticos (en todas sus modalidades) en la ciudad.

**ALTERNATIVA 3.**

Alternativa intermedia que implica el reajuste a la baja de las previsiones vigentes.

### **3. AUKERAREN EDUKIA**

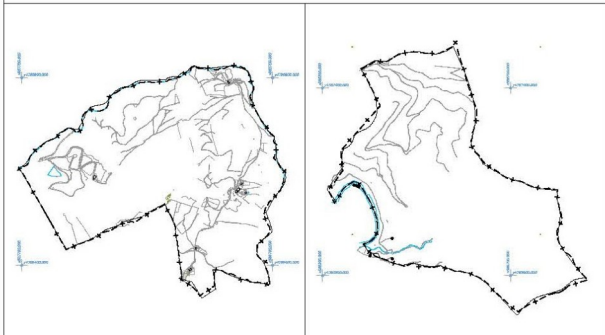
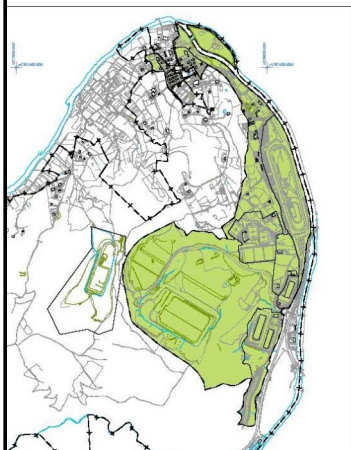
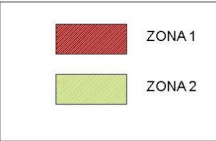
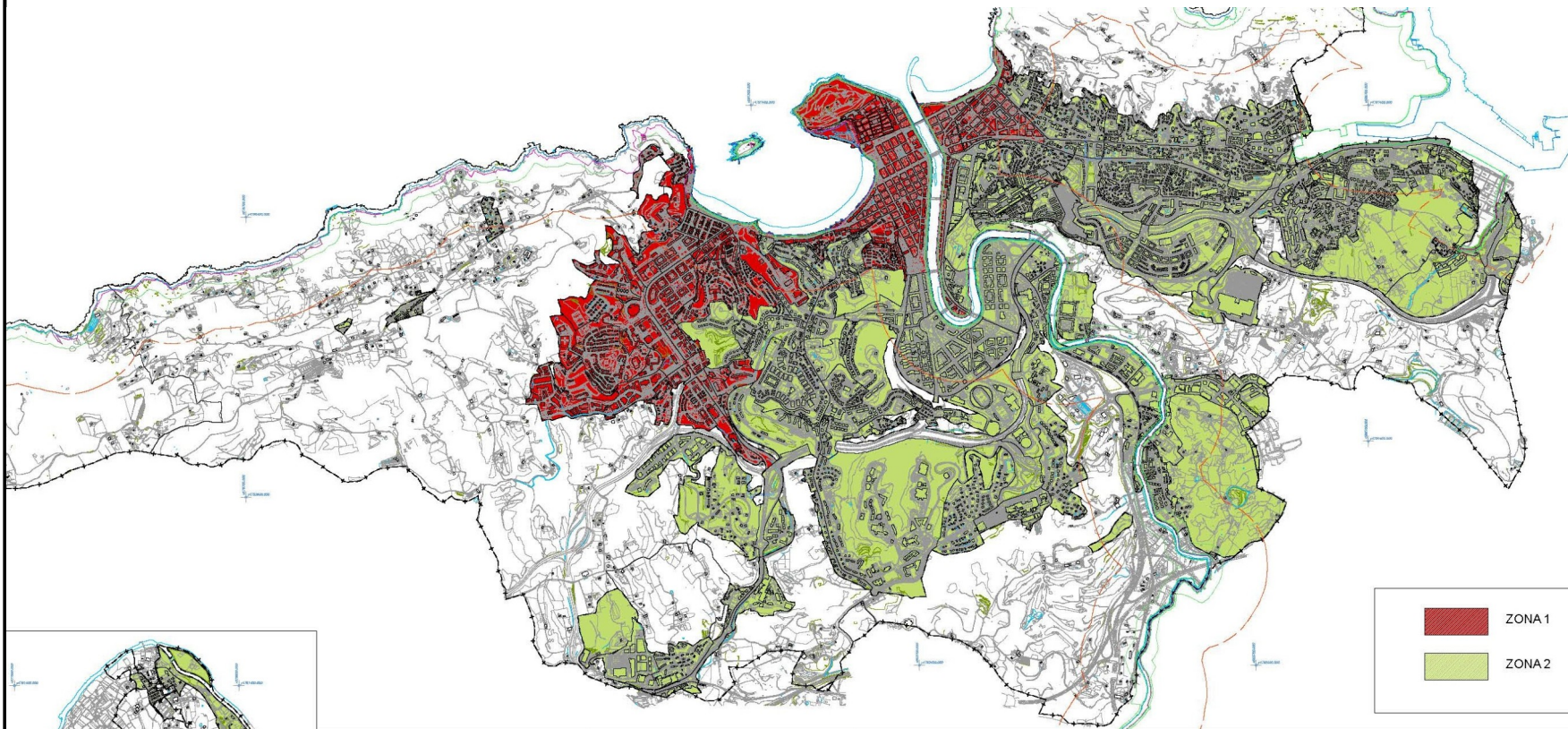
**-1-**

**NO SE AUTORIZA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS DE HOSPEDAJE (EN TODAS SUS MODALIDADES) EN LAS PARCELAS Y EDIFICACIONES RESIDENCIALES DEL CONJUNTO DEL MEDIO URBANO DE LA CIUDAD. (CON LA SALVEDAD REFERENTE A LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS QUE SE MENCIONA MÁS ADELANTE)**






**-2-**

**HIRIKO HIRILUR EREMUAN 2 ZONA BEREIZTEN DIRA.**





----- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

-  RIBERA DEL MAR
-  DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
-  SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
-  LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
-  LÍMITE DE ZONA DE INFLUENCIA

**LA ZONA 1 ESTÁ FORMADA POR LOS SIGUIENTES BARRIOS O PARTES DE ELLOS DEL MEDIO URBANO DE LA CIUDAD.**

- a) El barrio El Antiguo – Ondarreta, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.
- b) El barrio Centro, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.
- c) El barrio Gros, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.
- d) El barrio Ibaeta, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.
- e) El conjunto formado por los ámbitos urbanísticos “EG.01. Paseo de Francia”, “EG.02 Paseo del Urumea” y “EG.18 Aldunaene” (barrio de Egia).

**1 ZONA GUZTIA ASETUA DEKLARATZEN DA.  
EZIN DIRA OSTATATZE ESTABLEZIMENDU BERRIAK JARRI (ERAIKUNTZA  
KATALOGATUEN SALBUESPENEKIN).**

**-4-**

**LA ZONA 2 ESTÁ FORMADA POR LOS RESTANTES BARRIOS O PARTES DE ELLOS DEL MEDIO URBANO DE LA CIUDAD.**

\*

**SE PROHIBE LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE LA ZONA 2.**

\*

**LAS PARCELAS DE TIPOLOGÍA “b.20 USO TERCIARIO” Y “g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO” SITUADAS EN LA O LAS ZONAS GLOBALES RESIDENCIALES DE UN MISMO ÁMBITO URBANÍSTICO: SE AUTORIZA LA IMPLANTACIÓN EN ESAS PARCELAS DE USOS DE HOSPEDAJE QUE CONSUMAN, COMO MÁXIMO, EL 5% DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL SOBRE RASANTE PREVISTA O AUTORIZADA EN LA O LAS CITADAS ZONAS GLOBALES.**

\*

**LAS PARCELAS DE TIPOLOGÍA “b.10 USO INDUSTRIAL”, “b.20 USO TERCIARIO” Y “g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO” SITUADAS EN ZONAS GLOBALES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (B.10 Y B.20) DE UN MISMO ÁMBITO URBANÍSTICO: SE AUTORIZA LA IMPLANTACIÓN EN ESAS PARCELAS DE USOS DE HOSPEDAJE QUE CONSUMAN, COMO MÁXIMO, EL 5% DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL SOBRE RASANTE PREVISTA O AUTORIZADA EN LA O LAS CITADAS ZONAS GLOBALES**

**-5-**

**SE AUTORIZA LA IMPLANTACIÓN DE USOS DE HOSPEDAJE EN LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS UBICADAS EN PARCELAS RESIDENCIALES DE TIPOLOGÍA “a.40”, PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (b – c) Y DE EQUIPAMIENTO (g.00”), SITUADAS EN LAS ZONAS 1 Y 2 EN LAS CONDICIONES SIGUIENTES:**

**\***

**JUSTIFICACIÓN DE LA MAYOR IDONEIDAD DE LOS USOS DE HOSPEDAJE (FRENTE A LOS CARÁCTERÍSTICOS DE ELLOS) PARA LA PRESERVACIÓN DE LOS VALORES CULTURALES DE LA EDIFICACIÓN AFECTADA.**

**\***

**INFORME DEL CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.**

**\***

**DECISIÓN MUNICIPAL EN ESE SENTIDO.**

**PROPUESTA SELECCIONADA.**

**ALTERNATIVA 3**

**MILESKER.**

**GRACIAS.**