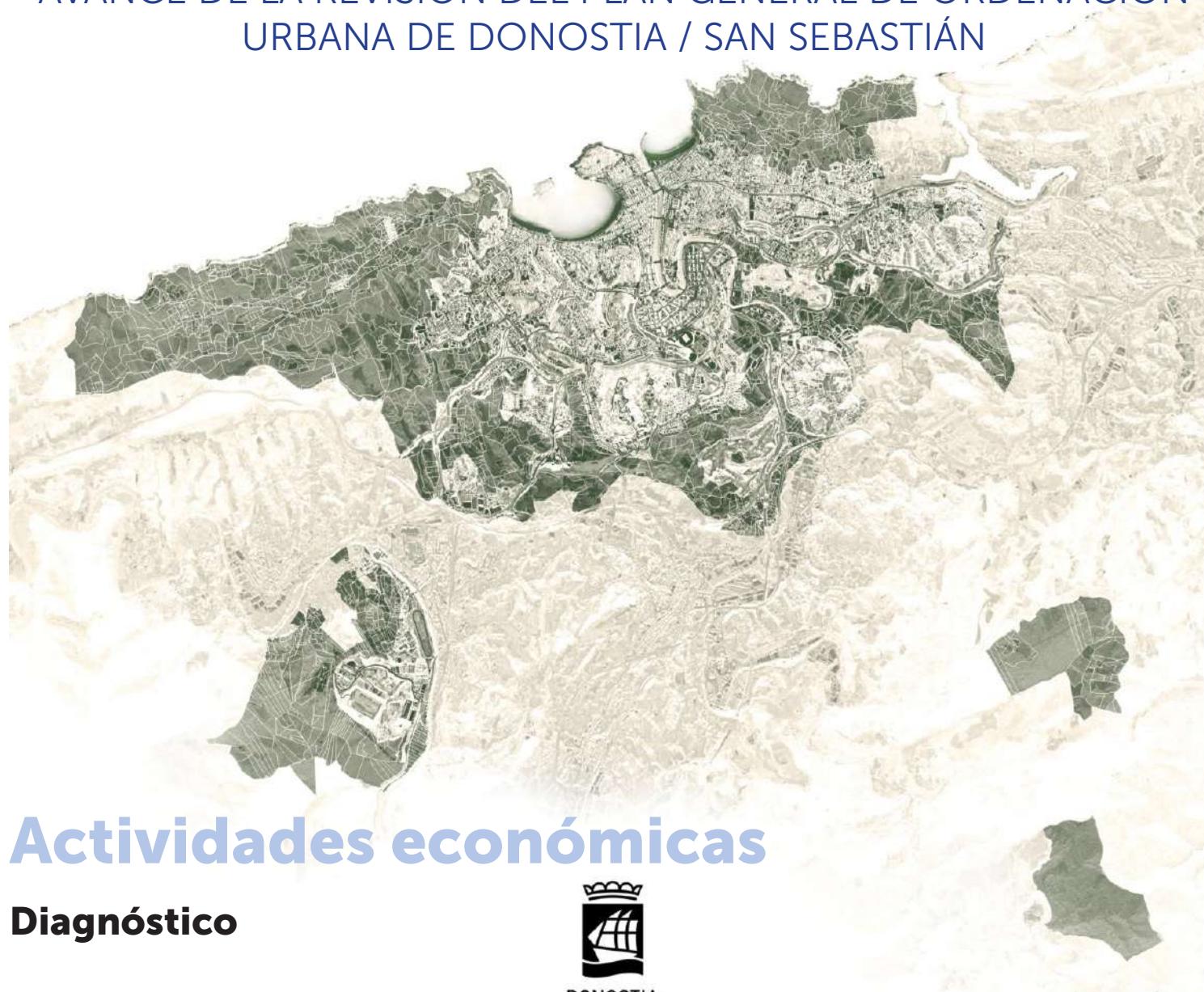


DONOSTIAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENAREN AURRERAKINA

AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN



Actividades económicas

Diagnóstico



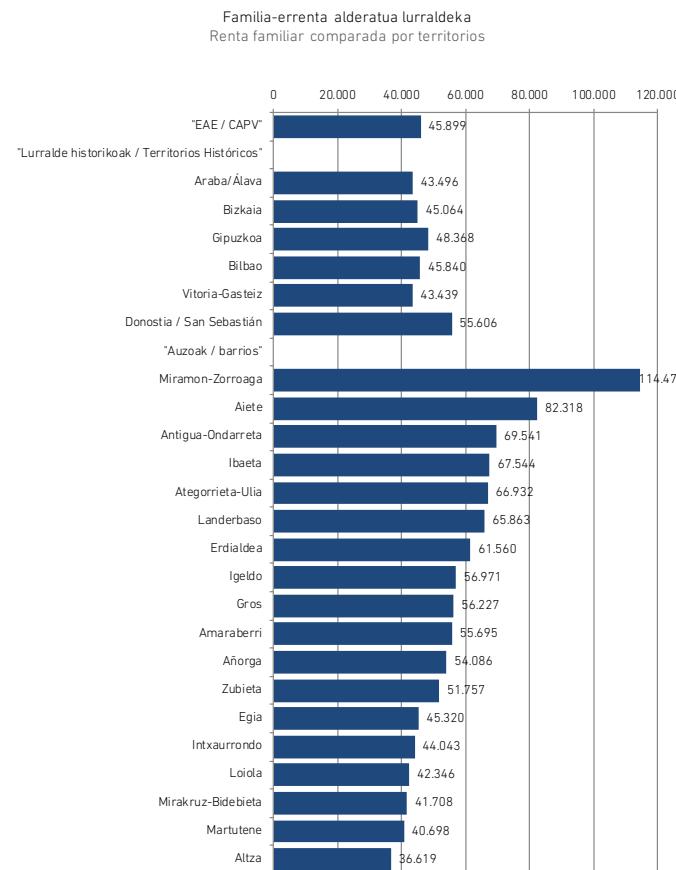
Actividades económicas

Perfil económico del municipio

Diagnóstico técnico

Renta

- En la actualidad, la **renta familiar media** del municipio **superan a Euskadi** y también a la del **Territorio de Gipuzkoa en un 15%**.



- Doce de los dieciocho barrios** de Donostia / San Sebastián **superan** la de estos territorios.
- Cinco están alineados y únicamente el barrio de **Altza** **presenta un indicador por debajo** del umbral del 80 %.

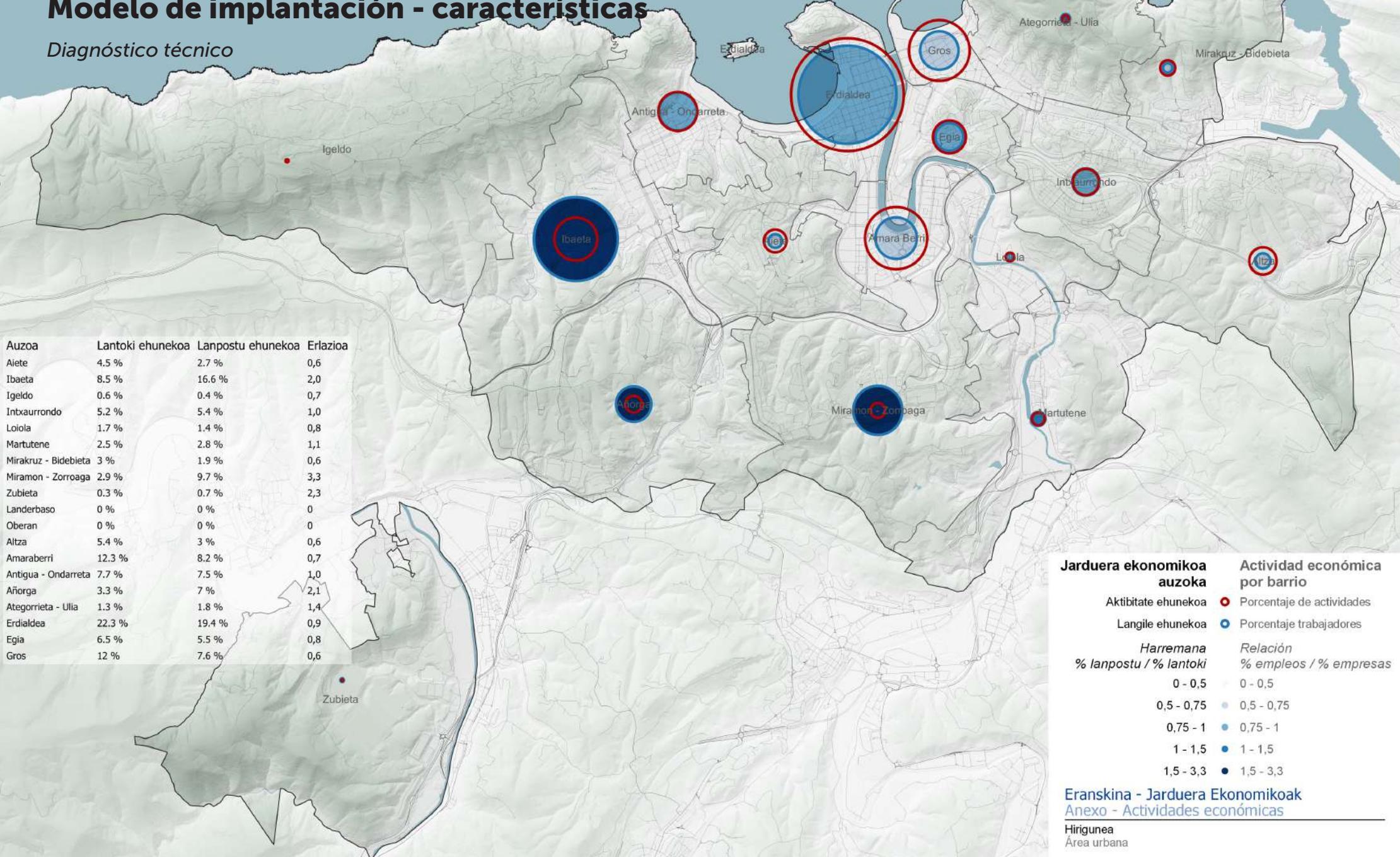
Tasas de actividad

- La tasa de paro ha evolucionado positivamente desde el año 2014**, incrementándose en pandemia y recuperando en el último año.
- La tasa de paro a nivel de ciudad es aceptable, pero **los barrios de Altza, Intxaurrondo, Loiola, Martutene y Mirakruz-Bidebieta presentan un indicador por encima de la media del Municipio** y que es más de dos puntos en algún caso.
- La población activa municipal que se mantiene estancada y no crece desde hace bastantes años, el paro en tendencia decreciente y el **número de empleos** existentes en el Municipio que se encuentra en **niveles máximos de la serie histórica**, dibujan un **municipio netamente tractor** en cuanto a la atracción de flujos por motivos de trabajo.

Actividades económicas

Modelo de implantación - características

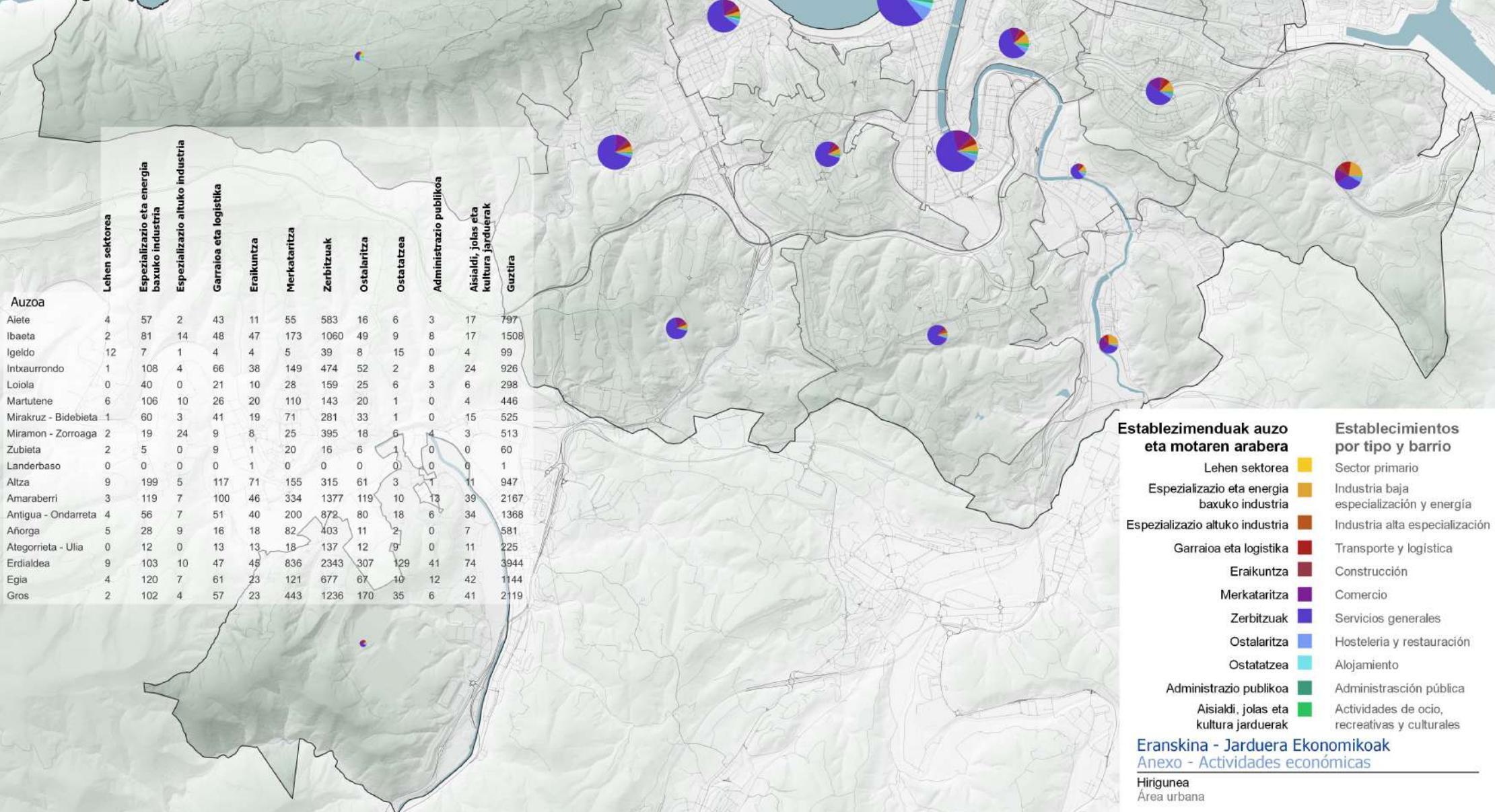
Diagnóstico técnico



Actividades económicas

Modelo de implantación - distribución en barrios - nº de establecimientos

Diagnóstico técnico

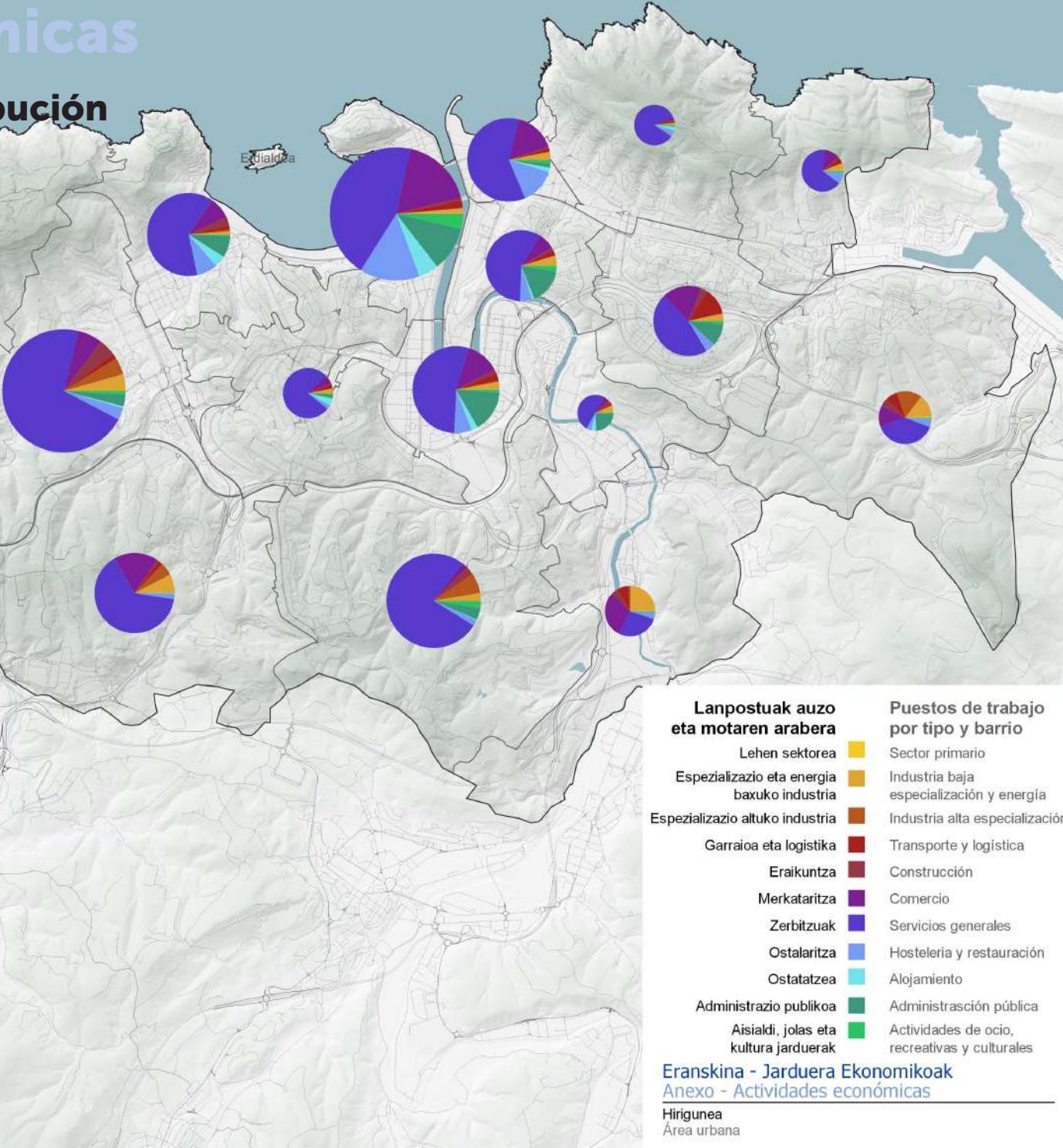


Actividades económicas

Modelo de implantación - distribución en barrios - nº de empleos

Diagnóstico técnico

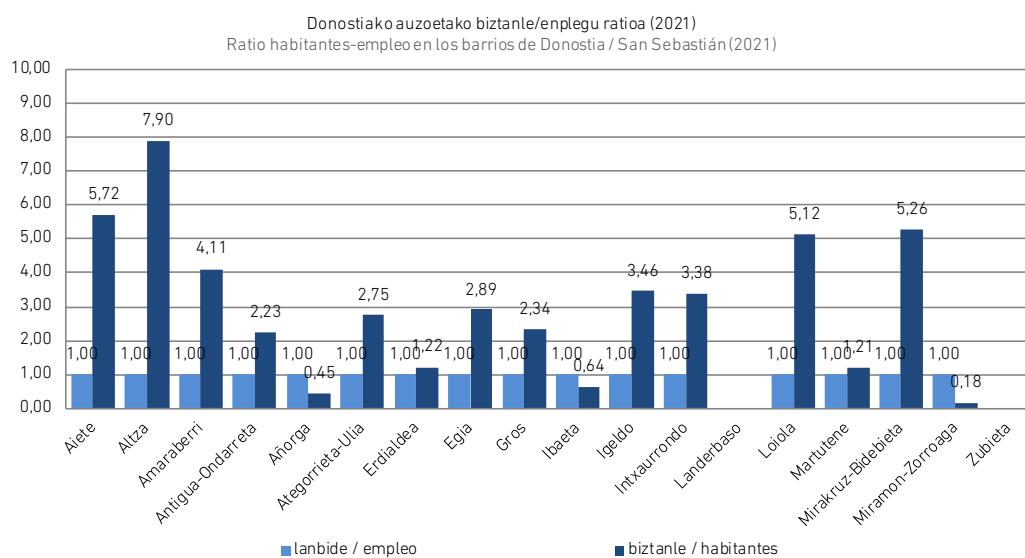
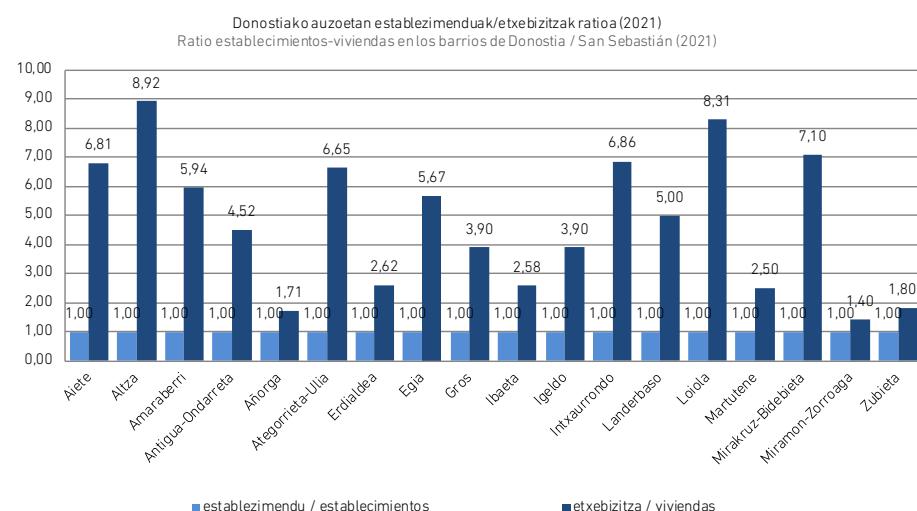
	Lehen sektorea	Especializazio eta energia baxuko industria	Especializazio altuko industria	Garraioa eta logistika	Eraikuntza	Merkataritza	Zerbitzuak	Ostalaritzia	Ostatatzea	Administrazio publikoa	Aisialdi, jolas eta kultura jarduerak	Guztira
Aiete	4	67	2	69	11	134	1826	64	108	64	17	2366
Ibaeta	2	624	629	192	652	923	10167	456	62	443	133	14283
Igeldo	14	13	1	4	10	5	109	70	94	0	15	335
Intxaurrondo	1	149	23	569	138	844	2136	207	2	485	62	4616
Loiola	0	85	0	27	32	68	604	57	52	285	12	1222
Martutene	8	580	36	177	101	721	641	99	3	0	21	2387
Mirakruz - Bidebieta	17	79	5	66	21	200	1083	138	3	0	28	1640
Miramon - Zorroaga	2	219	592	49	186	154	6410	168	21	332	216	8349
Zubieta	2	11	0	136	3	170	255	34	1	0	0	612
Landerbaso	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Altza	19	367	408	194	129	343	1011	123	5	1	24	2624
Amaraberri	3	207	30	199	110	685	3851	457	174	1102	79	7097
Antigua - Ondarreta	10	75	33	115	221	543	4092	526	291	541	44	6491
Añorga	5	458	315	102	62	1063	3886	129	13	0	7	6040
Ategorrieta - Ulia	0	30	0	13	26	30	1311	77	45	0	22	1554
Erdialdea	17	213	18	302	119	2943	7396	2431	804	1811	604	16658
Egia	4	211	11	119	50	371	2755	261	51	775	126	4734
Gros	2	194	20	80	39	1048	3938	910	106	114	87	6538



Actividades económicas

Modelo de implantación - características

Diagnóstico técnico



- **En Erdialdea / Centro o Ibaeta coexisten dos viviendas y media por cada establecimiento.** La relación en **Gros o Antigua-Ondarreta**, se sitúa entre tres y cuatro viviendas por establecimiento.
- En el otro extremo se encuentran **Aiete, Altza, Ategorrieta-Ulia, Intxaurrondo, Loiola y Mirakruz Bidebieta**, que se revelan como ámbitos eminentemente residenciales, donde la proporción viviendas / establecimiento es de 8/1.
- **Ámbitos eminentemente destinados a la actividad económica los barrios de Miramon-Zorroaga, Ibaeta y Añorga**, donde por cada empleo residen de media 0,40 personas.
- El equilibrio lo encontramos en los barrios de **Erdialdea / Centro y Martutene donde existe un empleo por cada residente**. Los barrios de **Aiete, Altza, Loiola y Mirakruz-Bidebieta** se revelan como los ámbitos mayoritariamente residenciales, **con 9 residentes por empleo**.

Actividades económicas

Tejido residencial y actividad económica

Diagnóstico técnico

Concentración de actividad económica

- Se analizan los **centros atractores de barrio en base a la actividad económica**.
- Para ello, se han tenido en cuenta las principales actividades generadoras de "**vida de barrio**", entre otras:
 - Comercio de cercanía
 - Hostelería
 - Restauración

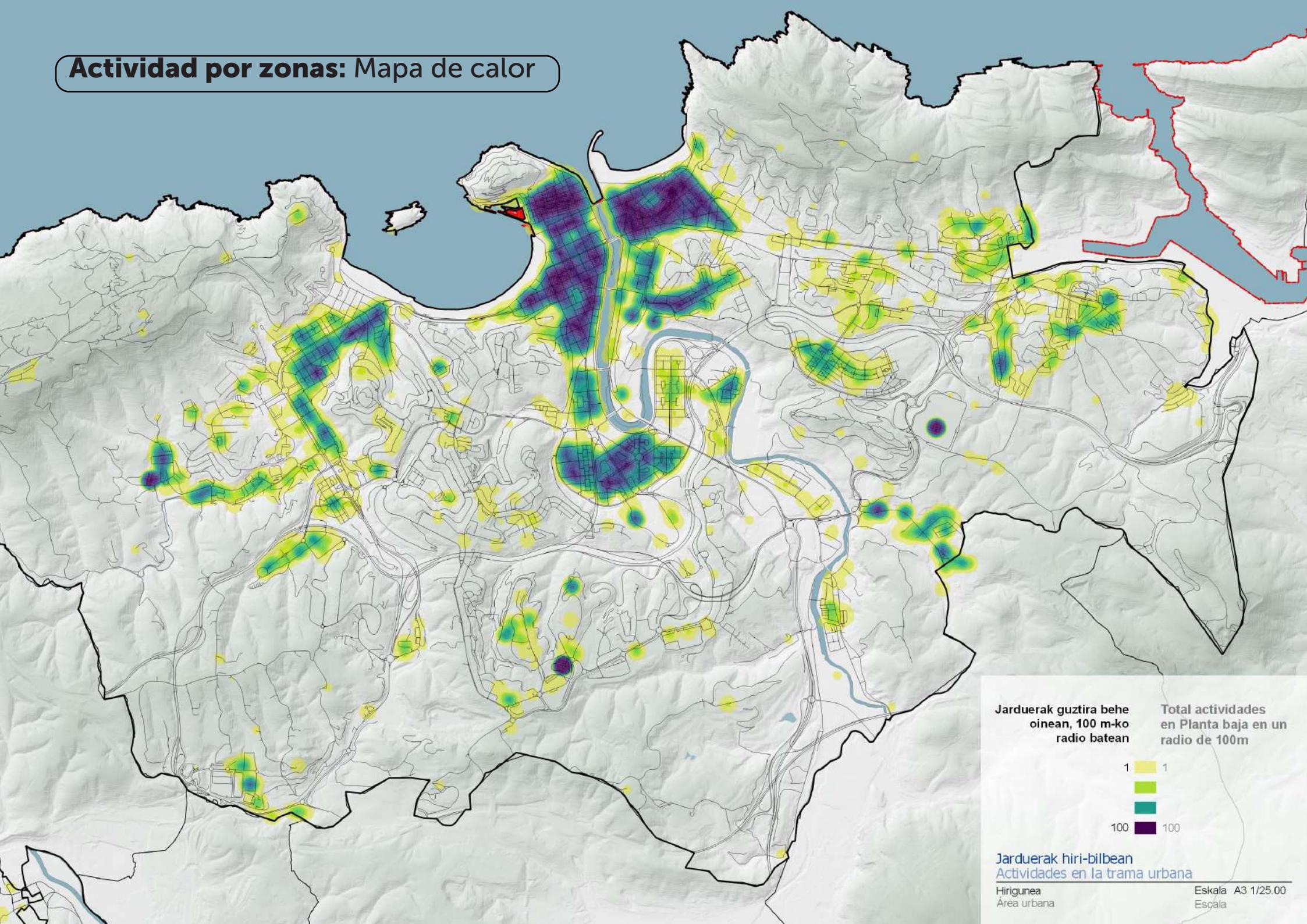


Pintxo pote en el barrio de Egia

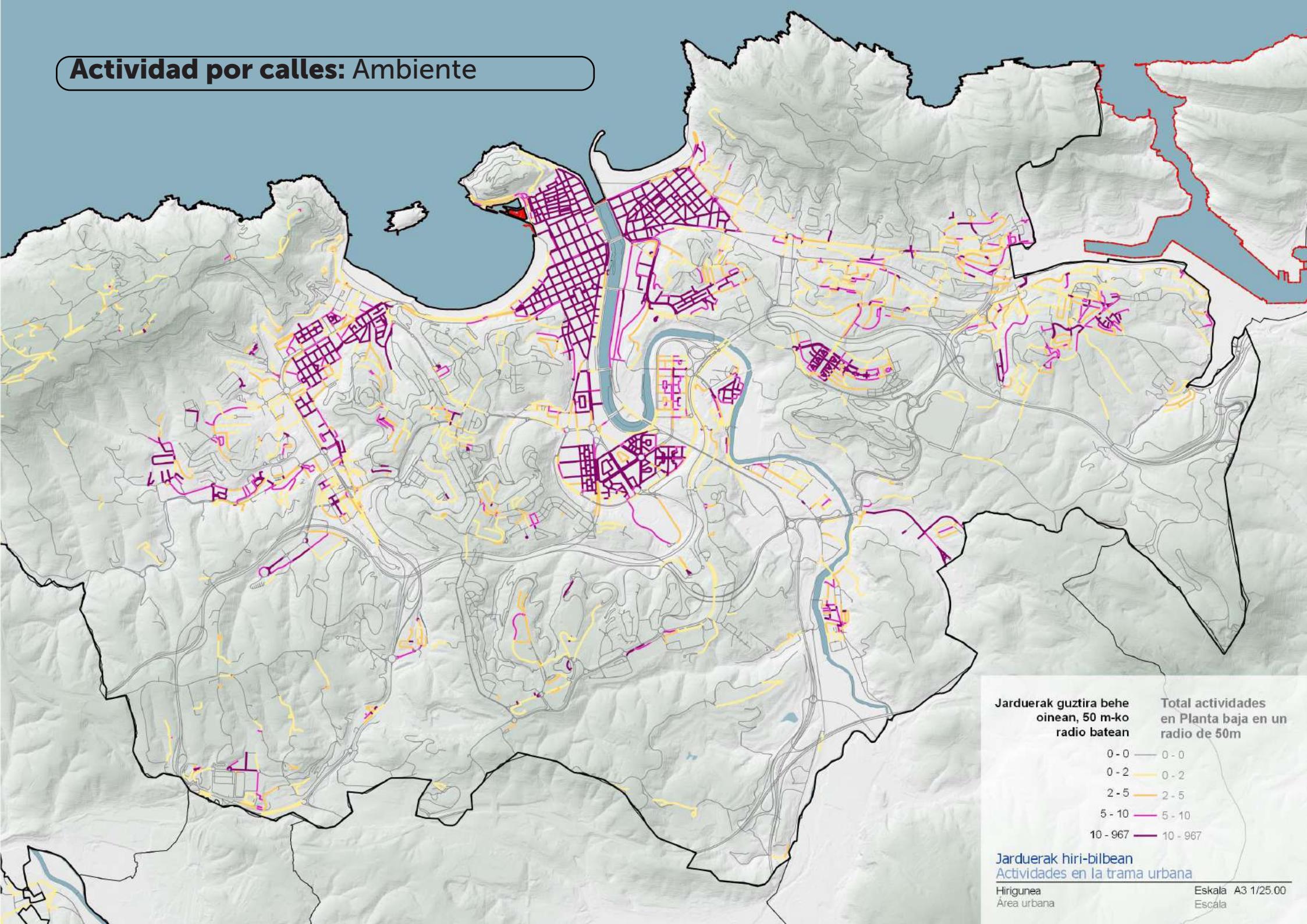


Actuación en la plaza de San Marcial, Altza

Actividad por zonas: Mapa de calor



Actividad por calles: Ambiente



Actividades económicas

Turismo

Diagnóstico técnico

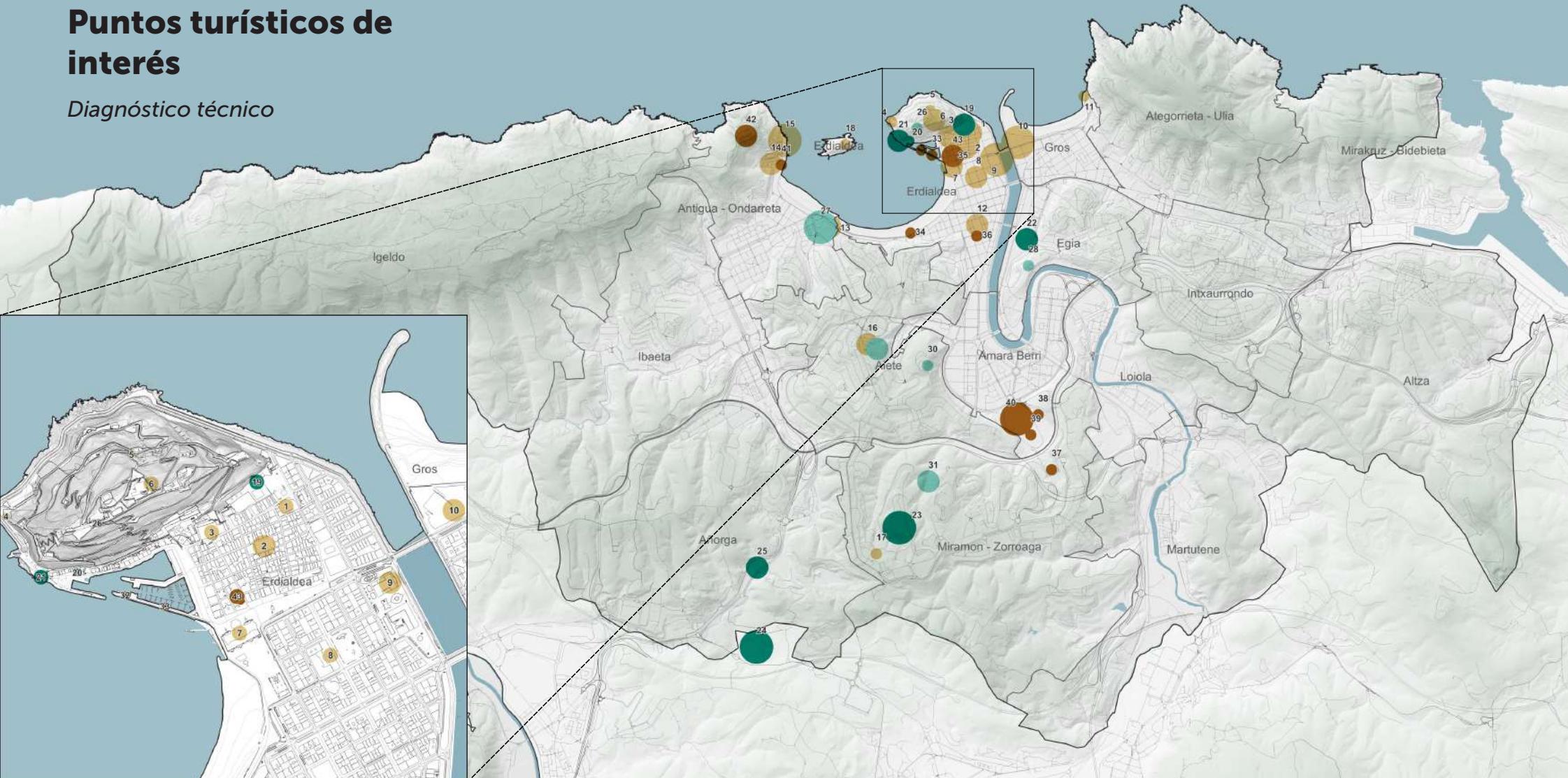


Evolución comparada de la actividad turística:

- Donostia ocupa el número 15 del ranking de ciudades más visitadas. **En 2021 recibió 521.121 visitantes.**
- **Es sexta después de ciudades como Santiago de Compostela, Granada, ,Palma, Barcelona... y está delante de otra como Madrid, Bilbao, Valencia...**

Puntos turísticos de interés

Diagnóstico técnico



Izena

- 1 San Bizente eliza
- 2 Konstituzio Plaza
- 3 Santa Maria Eliza - Elizbarrutiko Museoa
- 4 "Eraikuntza Hutsa" eskultura
- 5 Ingelesen Hilerria
- 6 Motako Gaztelua. Historiaren etxea
- 7 Udaletxea
- 8 Foru Aldundia
- 9 Victoria Eugenia Antzokia
- 10 Kursaal Batzar Jauregia
- 11 "Bakearen Usoa" Eskultura
- 12 Artzain Onaren Katedrala
- 13 Miramar Jauregia
- 14 Funikularra
- 15 "Haizearen Orrazia" eskultura
- 16 Aieteko jauregia
- 17 Basque Culinary Centre
- 18 "Hondalea" eskultura
- 19 San Telmo museoa
- 20 Euskal Itsas museoa
- 21 Aquariuma
- 22 Tabakaleria. Kultura Garaikidearen Nazioarteko Zentroa
- 23 Eurekal Euskal Zientzia Museoa
- 24 Chillida leku Museoa
- 25 Museum Cemento Rezola
- 26 Urgulleko parkea
- 27 Miramar Parkea
- 28 Cristina Enea Parkea
- 29 Aieteko Parkea
- 30 Puiu Parkea
- 31 Miramon Parkea
- 32 "Ciudad San Sebastián" untzi turistikoa
- 33 Irilaroko txalupak
- 34 La Perla Talaso-Sport Zentroa
- 35 Luckia Kursaal Kasinoa
- 36 Koldo Mitxelena Kulturgunea
- 37 Donostia Arena 2016-Illunbe
- 38 Izotz jauregia
- 39 Kirol hiria
- 40 REALE Arena Futbol Zelaia
- 41 Tennis Elkartea Erreala
- 42 Monte Igeldo. Jolas Parkea
- 43 Antzoki zaharra

Turismoa

Elementu turistikoak

Monumentua

Turismo

Elementos turísticos

Monumentos

Museoak

Museos

Parkeak

Parques

Asisia

Ocio

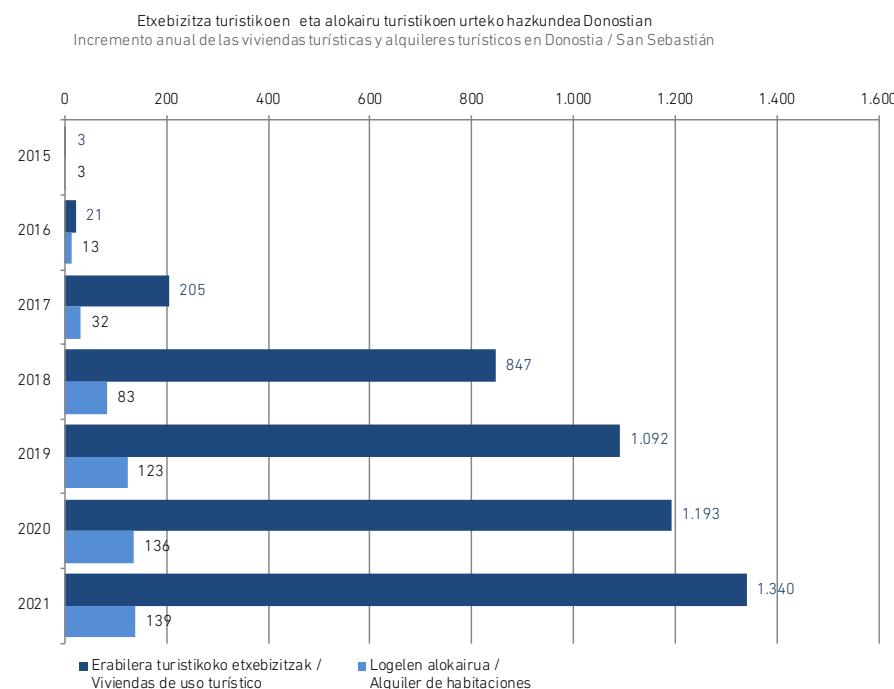
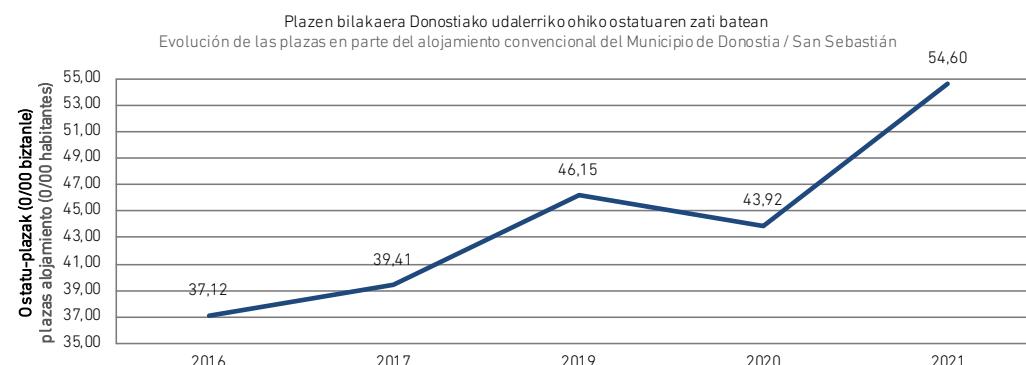
Eranskina - Turismoa
Anexo - Turismo

Hirigunea
Área urbana

Actividades económicas

Actividad de alojamiento turístico

Diagnóstico técnico



Características de la actividad turística:

Alojamiento convencional

- **Oferta relativamente estable hasta 2016** (más o menos 48 plazas por cada 1000 habitantes) – **9.100 plazas de alojamiento aproximadamente.**
- **A partir de 2016 aumento significativo** del número de plazas.
- 2020 contracción a causa de la Covid.
- Vuelve a crecer con fuerza a partir de 2020. Alcanzando en **2021 las 54,60 plazas de alojamiento por cada 1000 habitantes** – **13.325 plazas de alojamiento.**

Vivienda alojativa.

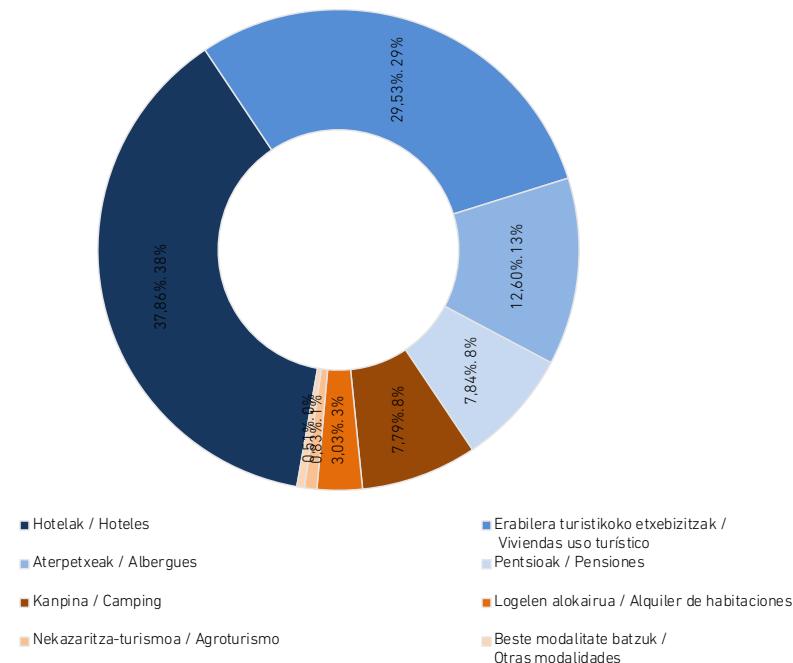
- **Crecimiento vertiginoso en los últimos años.**
- En **2015** prácticamente **inexistente**.
- En **2021 - 1.340 VUT y 139 HPUT.**

Actividades económicas

Actividad de alojamiento turístico

Diagnóstico técnico

Ostatu-plazentzako establecimientoaren arabera (2021)
Porcentaje de plazas de alojamiento por tipo de establecimiento (2021)



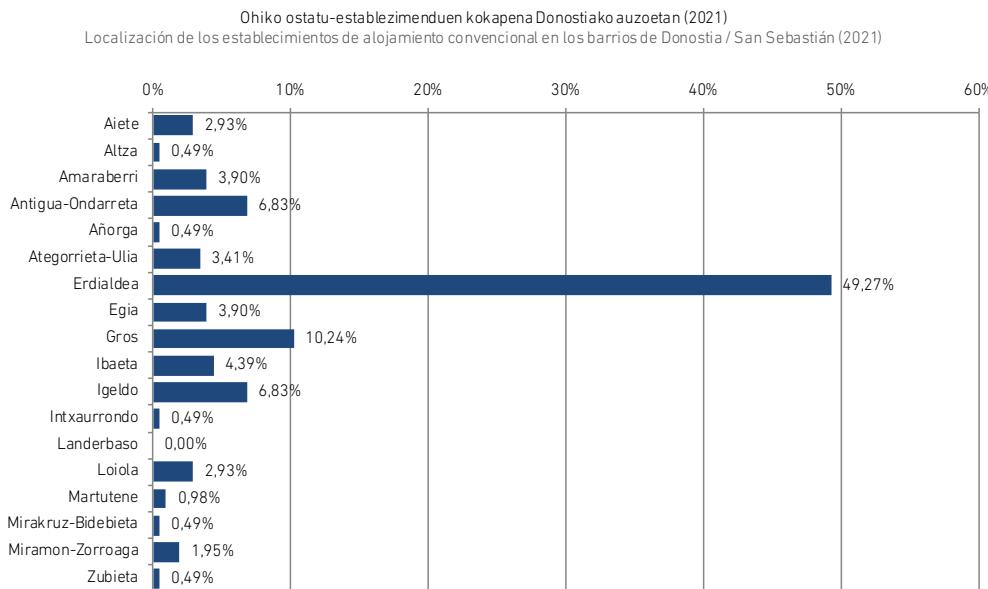
Estado actual de la oferta de alojamiento:

- En **apenas 6 años** el número de plazas de alojamiento en el Municipio **se ha incrementado en 10.652, observándose un incremento del 116,62% respecto al 2016.**
- Se estima **un total de 19.828 plazas de alojamiento turístico existentes**. Lo que arroja **un indicador medio de 10,88 plazas de alojamiento por cada 100 hab.** En 2016 era de **5,05**.
- El reparto modal de la oferta también es elocuente. **El 70% de la oferta la acumulan los hoteles y las VUT.**

Actividades económicas

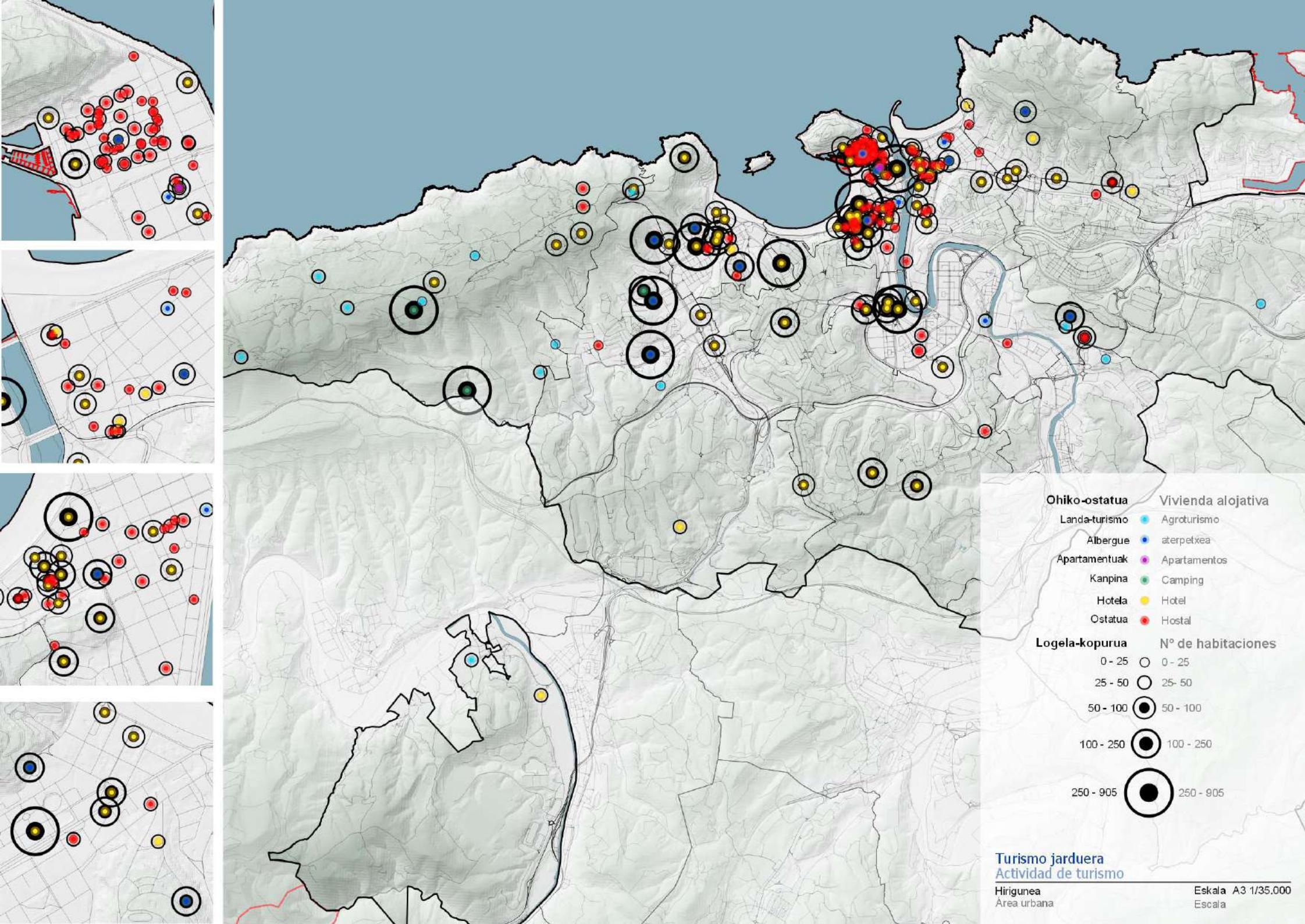
Actividad de alojamiento turístico

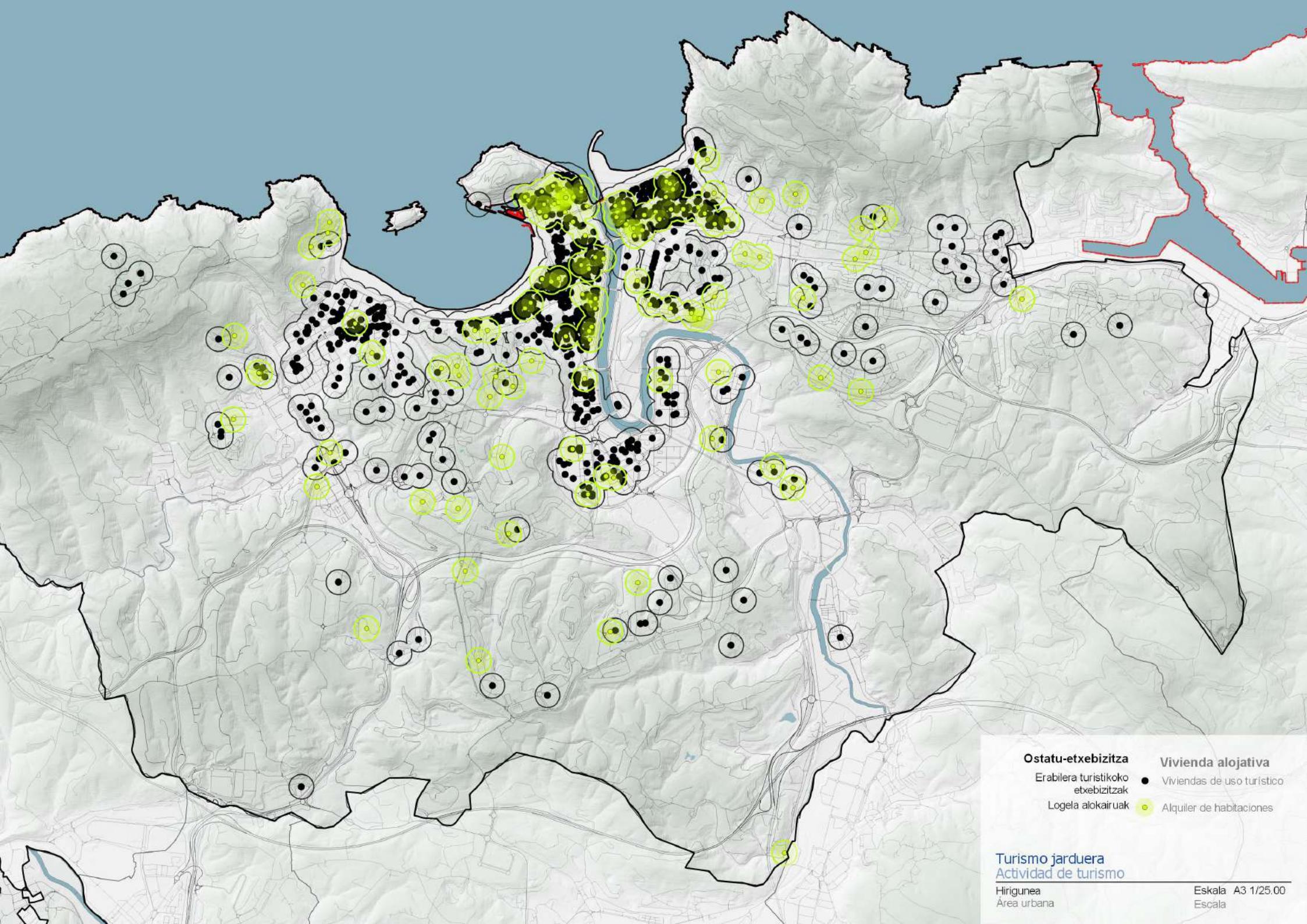
Diagnóstico técnico



Localización del alojamiento turístico:

- **En alojamiento convencional, la mitad de los establecimientos se ubican en el barrio de Erdialdea.** Le siguen Gros y Antigua a una gran distancia.
- En la vivienda alojativa se dibuja un panorama parecido, pero con matices. **Erdialdea sobresale con el 50% de la vivienda alojativa (VUT Y HVPUT).**
- **En este caso, Gros toma más fuerza, con el 25%** de la vivienda alojativa.
- En cuanto a las **plazas** de alojamiento, **Erdialdea** vuelve a ser el barrio con más plazas, pero **a menos distancia del resto.**
- **Erdialdea concentra establecimientos de tamaño pequeño-medio**, como Gros. Mientras que **Antigua-Ondarreta se sitúan los grandes hoteles y residencias** de estudiantes.
- Los establecimientos de **nueva creación en Ondarreta y Gros se sitúan en la trama urbana existente.**





Actividades económicas

Actividad de alojamiento turístico

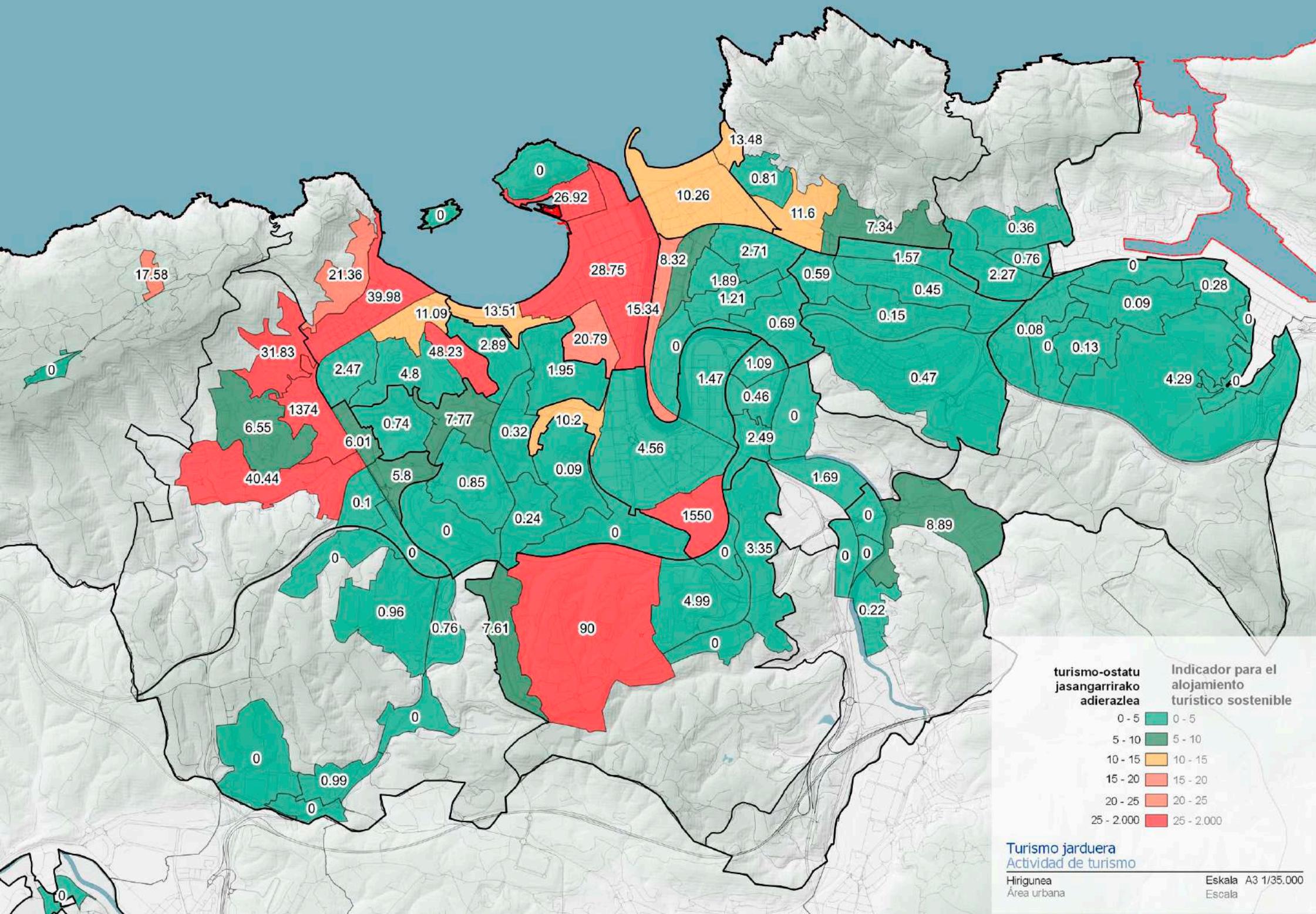
Diagnóstico técnico

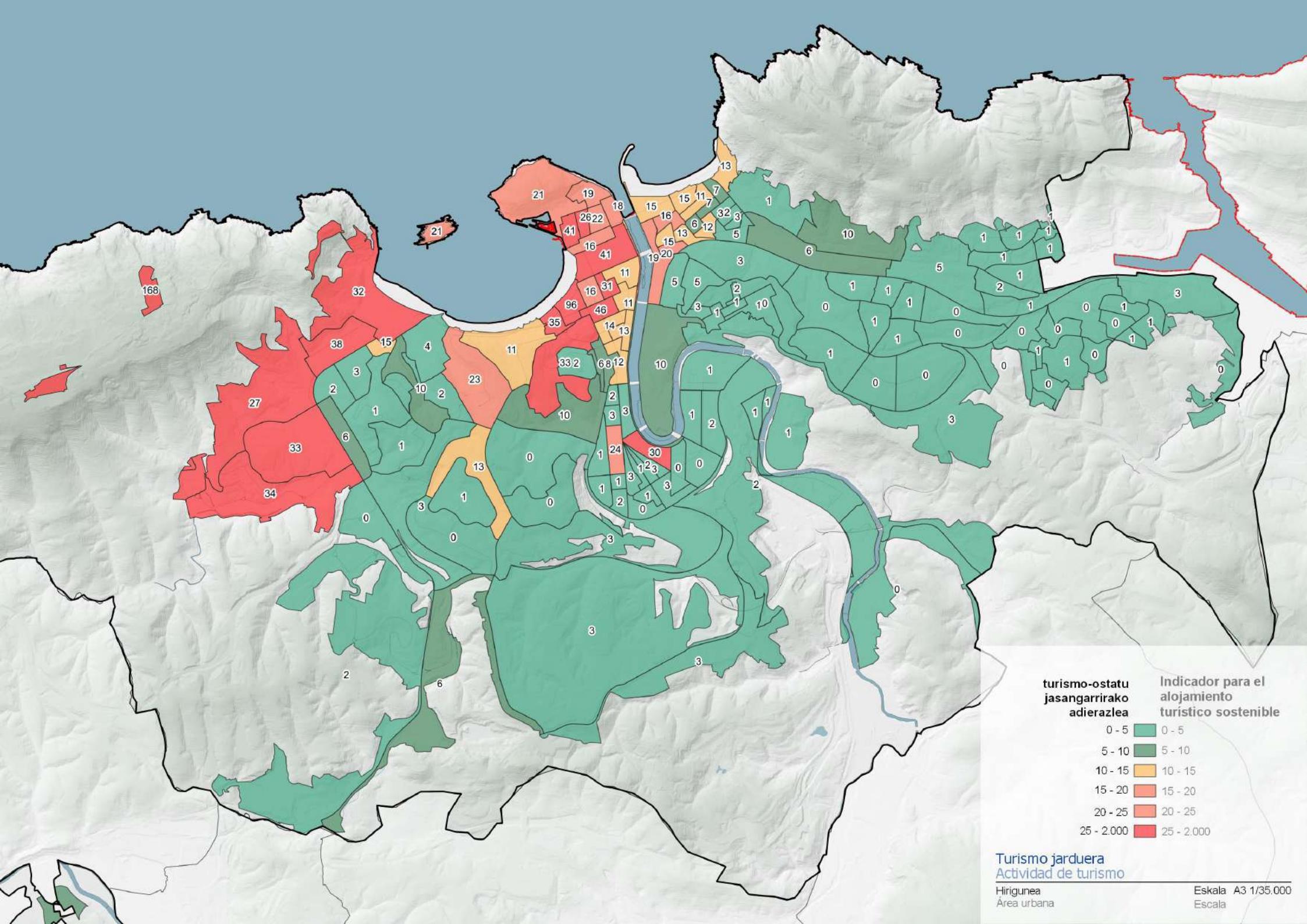


Hotel Londres - Donostia / San Sebastián

Alojamiento turístico sostenible y reparto territorial de la población flotante alojada:

- Expresa el **porcentaje de plazas de alojamientos turísticos (población flotante potencial) en relación a la población total (población residente)**. Los alojamientos turísticos incluyen hoteles, apartoteles, hostales o pensiones, apartamentos turísticos, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal.
- Se considera que existe segregación cuando el índice de segregación es mayor de 25, es decir cuando más de un 25% del grupo poblacional analizado debería cambiar de ubicación para que exista un reparto igualitario. **El objetivo deseable tiende a esa equidad en el reparto, lo que se considera inferior al 10 % destinado al uso turístico.**

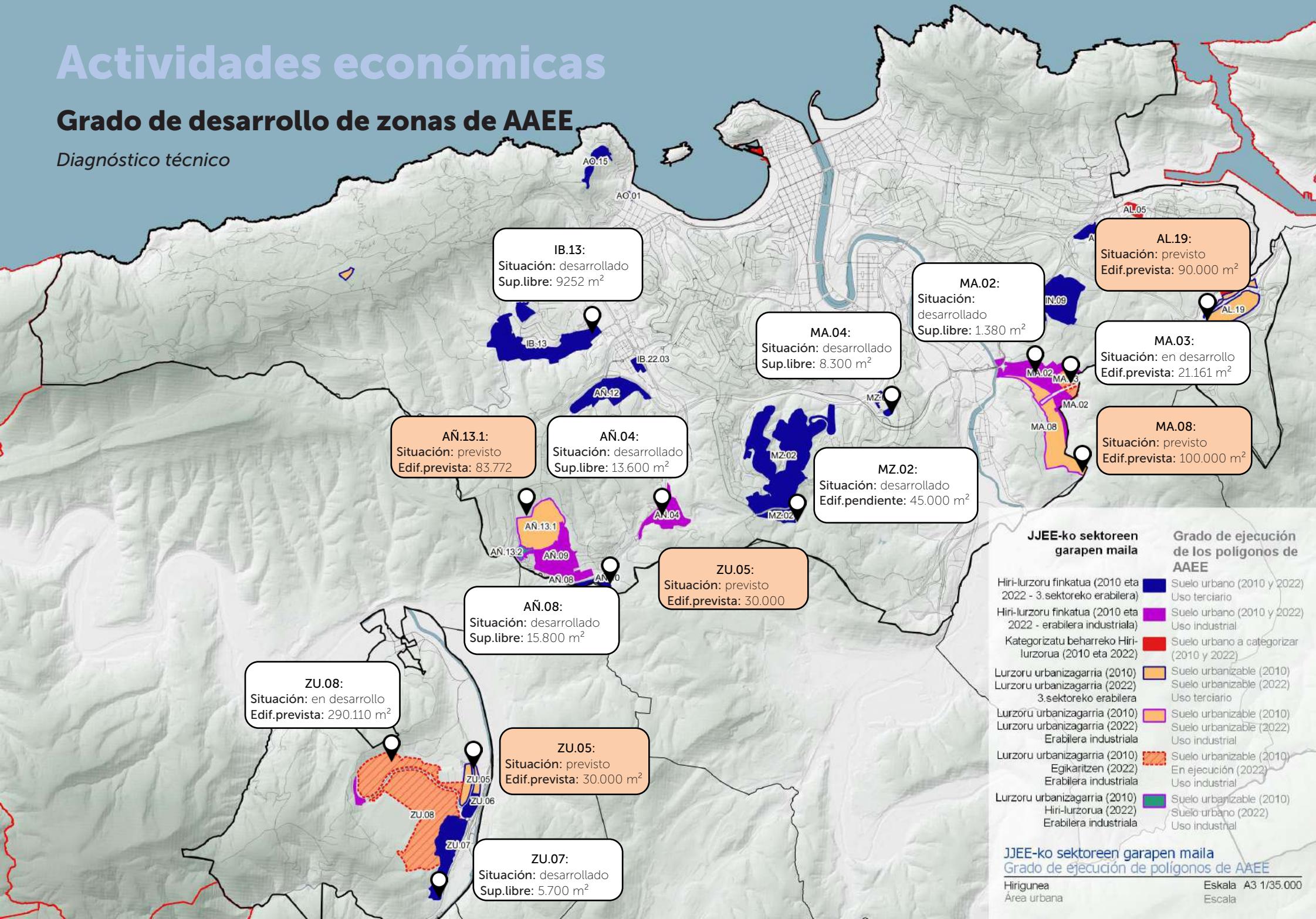




Actividades económicas

Grado de desarrollo de zonas de AAEE

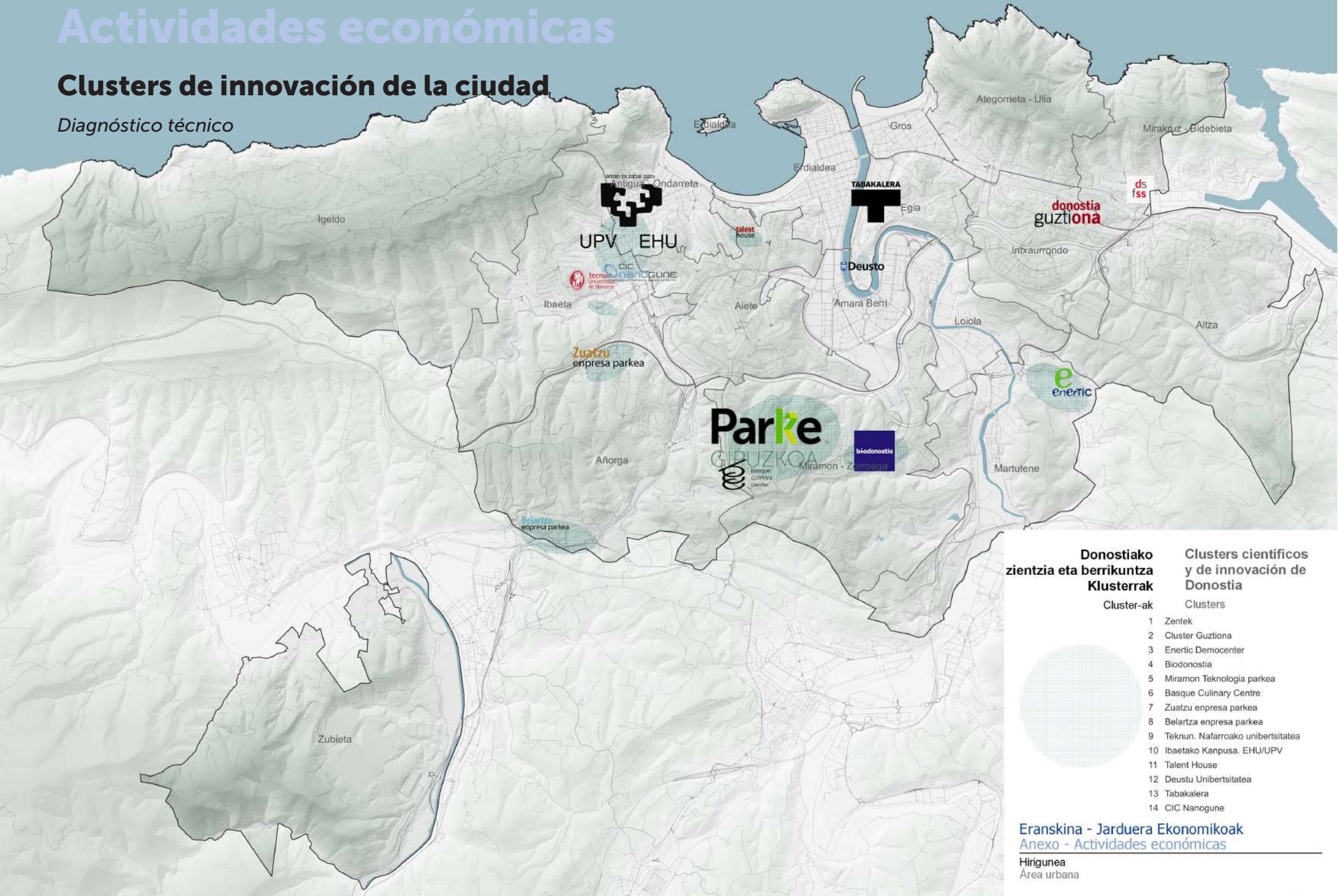
Diagnóstico técnico



Actividades económicas

Clusters de innovación de la ciudad

Diagnóstico técnico



Donostiako
zientzia eta berrikuntza
Klusterrak

Cluster-ak

- 1 Zentek
- 2 Cluster Guztiona
- 3 Enerthic Democenter
- 4 Biodonostia
- 5 Miramon Teknologia parkea
- 6 Basque Culinary Centre
- 7 Zuatzu empresa parkea
- 8 Belarzta empresa parkea
- 9 Teknun. Nafarroako unibertsitatea
- 10 Ibaetako Kanpusa. EHU/UPV
- 11 Talent House
- 12 Deusto Unibertsitatea
- 13 Tabakalera
- 14 CIC Nanogune

Eranskina - Jarduera Ekonomikoak
Anexo - Actividades económicas

Hirigunea
Área urbana

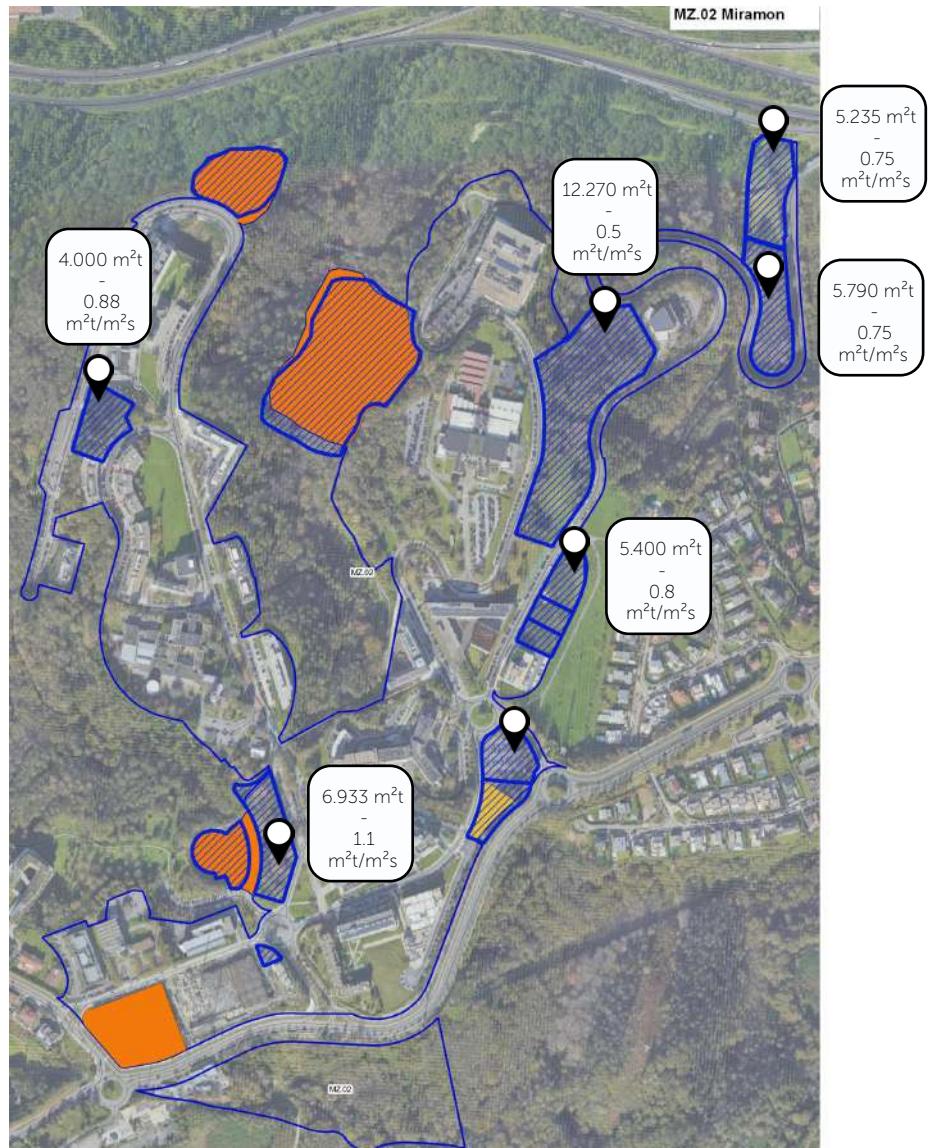
Clusters científicos
y de innovación de
Donostia

Clusters

Actividades económicas

Zonas de actividad económica - Miramón

Diagnóstico técnico



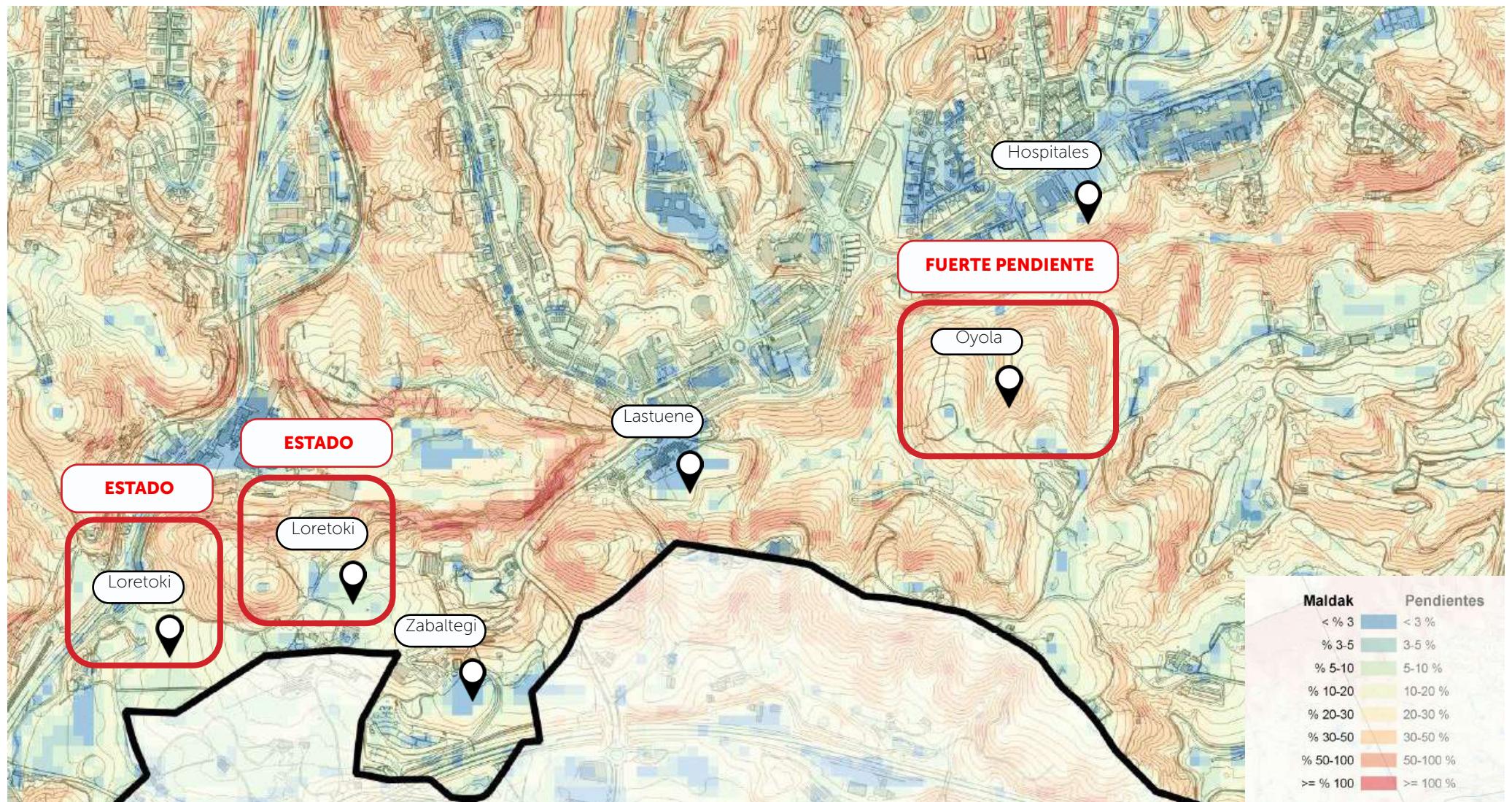
Possibilidades en parcelas vacías:

- Actualmente, según el PEOU vigente hay **45.000 m²** de edificabilidad pendiente de ejecutar **en parcelas vacías**.
- Las edificabilidades propuestas en Miramón **varían entre un 0,5 a un 2 dependiendo de la parcela**.
- El PEOU vigente flexibiliza el perfil máximo de las edificaciones en algunas parcelas.
- Las parcelas que quedan por ejecutar permitirían una edificabilidad mayor** sin distorsionar la estructura formal existente si ese **extiende la flexibilización del perfil al resto de parcelas**.

Actividades económicas

Zonas de actividad económica - Miramón entorno próximo

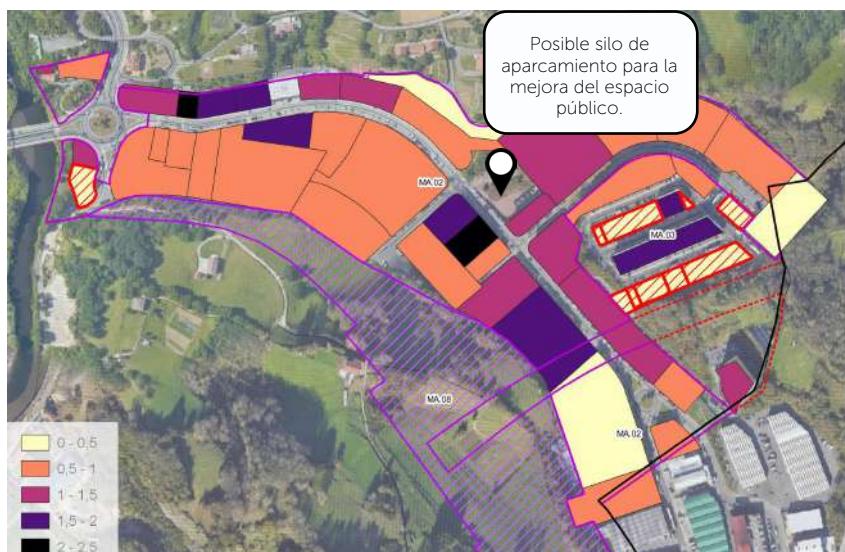
Diagnóstico técnico



Actividades económicas

Zonas de actividad económica-Polígono 27

Diagnóstico técnico



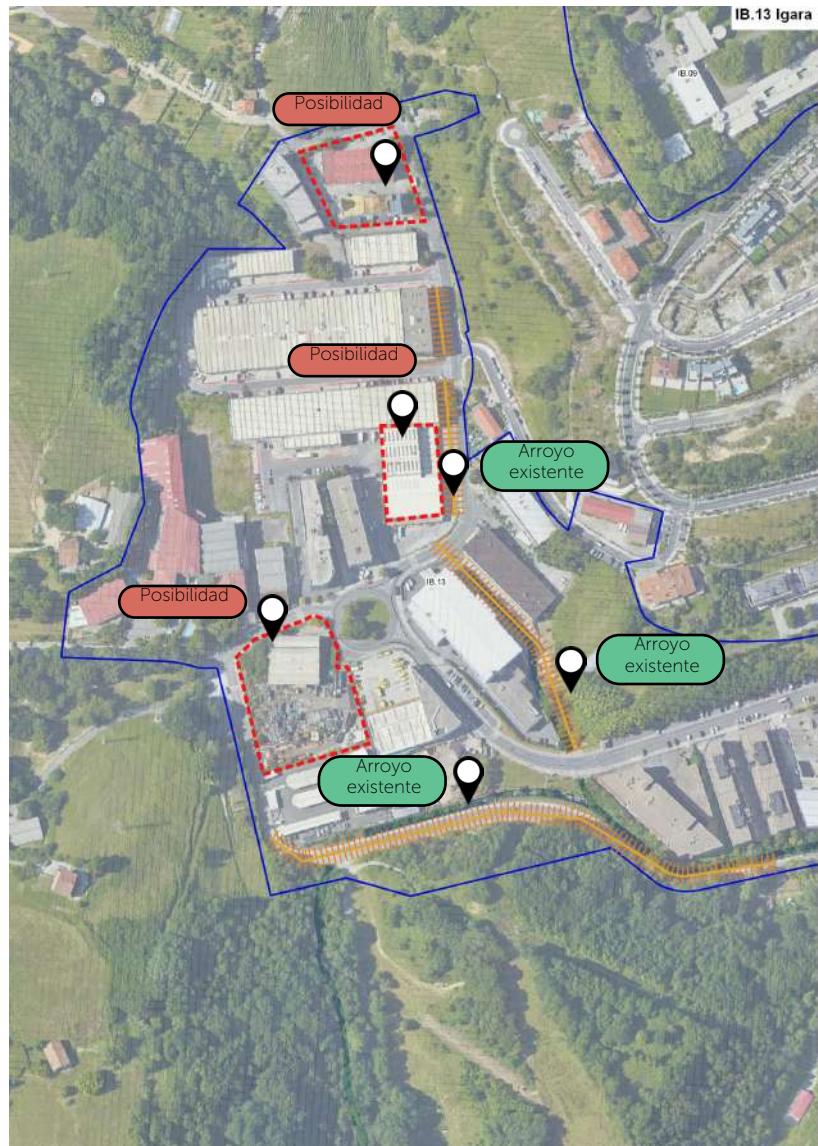
Descripción y posibilidades:

- Se trata de un **polígono prácticamente colmatado** en planta baja. Únicamente cuenta con una parcela vacía de 1.380 m².
- El **espacio público** del parque es deficiente, hay mucha presencia del vehículo privado y no hay apenas vegetación. **Habría que reconsiderarlo**.
- Analizando parcela por parcela, la edificabilidad parcela por parcela varía entre el 0,2 m²t/m²s y el 2,1 m²t/m²s situándose **la mayoría de ellas entre los 0,5 m²t/m²s y 1 m²t/m²s**, lo que podría propiciar una **intensificación del ámbito**.

Actividades económicas

Zonas de actividad económica - Igara

Diagnóstico técnico



Posibilidades:

- Possible actuación en el **extremo oeste del polígono de Igara**. Reordenación del ámbito en el contexto de las puertas al territorio natural (Igeldo).
- **Possible recuperación del arroyo** preexistente.
- Identificación de áreas potenciales para la reconfiguración del espacio.



Actividades económicas

Aportaciones del proceso de participación

Diagnóstico técnico

Tema 0: Estrategia territorial y urbana

- El **turismo** se señala como uno los aspectos con **mayor necesidad de mejora**.

Tema 02: Sostenibilidad y cambio climático

- En la mesa sectorial sobre medio natural, se consideró importante apostar por **energías renovables y potenciar la agricultura local**

Tema 03: Patrimonio y euskera

- Las mesas de barrios, apostaron por **aprovechar los edificios patrimoniales como equipamientos, viviendas y/o locales**.

Tema 04: Turismo

- En general, el **impacto actual del turismo se valora de manera negativa** (tres de cada cinco participantes) y una de cada cinco lo considera positivo. El impacto negativo se da, sobre todo, en la vivienda, la movilidad y el espacio público. **A su vez, el impacto es positivo, muy por encima del resto, en el comercio y la hostelería (61%)**.
- En las mesas sectoriales destacó que el modelo actual consume muchos recursos naturales y que se debería cambiar.
- En las mesas de barrios se observaron grandes diferencias: el Distrito Este no se ve afectado directamente y, en cambio, **en el Centro, los precios de las viviendas y los hoteles han aumentado mucho, y provoca el desplazamiento de personas vecinas**.

- En el mapa colaborativo muestra que las zonas donde el turismo genera mayor conflicto con la ciudadanía Donostiarra son principalmente Parte Vieja, Centro y Gros. En Parte Vieja y Centro los temas afectados son, sobre todo, el espacio público y la movilidad, mientras que en Gros se concentran los problemas de vivienda. En el resto del municipio, en cuanto a vivienda, destacan Antiguo y otras zonas como Amara Nuevo y Egia. En relación a la movilidad y los aparcamientos, además de las tres zonas principales, destaca Amara. **En general, la zona más turística, se considera no accesible para la ciudadanía.**

Tema 05: Medio natural

- Se destacó la preocupación por los **pocos espacios cultivables en el municipio.**

Tema 08: Vivienda y regeneración urbana

- Sobre los locales que cumplan las condiciones de vivienda, un 77% afirma que se debería permitir su transformación.
- Siete de cada diez participantes (el 71%) cree que la opción más amable, dinámica y sostenible son las **viviendas colectivas con comercio y/o equipamientos en planta baja.**
- En la mesa sectorial, **se recogió que el mayor problema de las viviendas en San Sebastián es el precio, tanto para alquilar como para comprar, sobre todo, debido al turismo.** Se propuso posibilitar la mejora de viviendas existentes y viviendas colectivas con comercio y/o equipamientos en plantas bajas y **evitar el modelo AtotxaErreka.**
- En los barrios, este tema fue bastante prioritario, salvo en el Distrito Este. **Por un lado, se manifestó que en el Centro no hay viviendas dotacionales ni VPO y se favorece la construcción de hoteles y vivienda turística.**

Tema 09: Actividad económica

- Las cuestiones con coincidencia de opiniones más claras fueron la **necesidad de impulso a la investigación y la tecnología** (más de la mitad de participantes), así como la de nuevos espacios para el emprendimiento, un 71% señala estar de acuerdo. El resto de las cuestiones tratadas generaron diversidad de opiniones.
- **En cuanto a los comercios y servicios de proximidad, solo el 43% cree que son suficientes. Un 53% señala que se debería potenciar alguna otra calle o zona comercial.** Además, el 39% de las personas participantes considera que no hay una oferta de trabajo suficiente y diversa, frente a un 21% que cree que sí.
- La mesa sectorial señaló como prioritario el potenciar los comercios y servicios de proximidad en San Sebastián, **mejorar las calles y zonas comerciales, y sus locales.** En cuanto a agricultura, se destacó la amenaza en Andonegi y su impacto ambiental.
- En los barrios, este tema no fue prioritario, y no se trató en detalle. **No obstante, se recogieron cuestiones como mantener la agricultura y la producción Km 0 en Añorga e Igeldo.**
- El mapa indica zonas en la **trama urbana donde se debe impulsar el comercio. Entre otras, Amara Berri, Centro y Altza.**
- Por otro lado, en la zona periurbana destacan las industrias limpias en Añorga, Miramon-Zorroaga y Altza, y la agricultura en Martutene.