



CENSO DE LOCALES DE LA PARTE VIEJA DE DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN

Junio 2017

ÍNDICE

0.-	FICHA METODOLÓGICA	5
1.-	LA PARTE VIEJA DONOSTIARRA: EXPLOSIÓN DE ACTIVIDAD EN POCOS METROS CUADRADADOS; ALTA DENSIDAD COMERCIAL Y HOSTELERA	7
2.-	EL COMERCIO MINORISTA DE LA PARTE VIEJA	11
3.-	LA HOSTELERÍA DE LA PARTE VIEJA	21
4.-	EL ALOJAMIENTO EN LA PARTE VIEJA.....	25
5.-	EL SECTOR SERVICIOS DE LA PARTE VIEJA	27
6.-	BREVE RETRATO DEL PARQUE DE LOCALES VACÍOS DE LA PARTE VIEJA	29
ANEXO:	RELACIÓN DE LOCALES CON ACTIVIDAD ORDENADOS POR CALLES RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS ORDENADOS POR CALLES	

0.- FICHA METODOLÓGICA

El censo de actividades de la Parte Vieja de Donostia – San Sebastián se ha efectuado sobre un total de 42 calles (Ver Mapa y Relación de calles Parte Vieja DSS).

Fechas de desarrollo del trabajo de campo: mes de junio de 2017 -6 de junio al 12 de junio-, de lunes a sábado mediodía.

Horario de trabajo de campo:

- Mañana: 10:00 – 14:00
- Tarde: 16:00 – 20:00

Equipo de trabajo: 4 observadores para el desarrollo del trabajo de campo, 2 técnicos para labores de coordinación y 1 técnico informático.

Grabación, validación y explotación de datos:

La grabación de datos y recopilación de fotos se ha desarrollado in situ a través de Tablet 10' Lenovo Yoga 2 + Router wifi móvil 4G, sobre aplicación de recogida de datos Gandia Integra MobiNet.

La validación y tratamiento de información se ha desarrollado a través de Bases de Datos Gandia Barwin y Microsoft Access.

La documentación individual por local (Anexo del presente Informe) se ha efectuado a través de diseño de Informe específico en Microsoft Access.

Mapa y Relación de calles Parte Vieja DSS



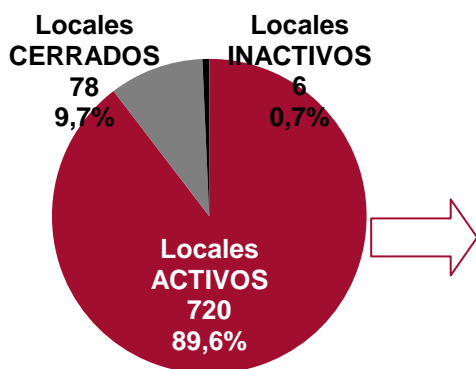
- | | | | |
|--------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|
| 1. Fermín Calbetón | 12. General Jauregi | 23. San Vicente | 34. Plaza De Miguel Muñoz |
| 2. 31 de Agosto | 13. Esterlines | 24. Perujoantxo | 35. Reina Regente |
| 3. Aldamar | 14. Pza Constitución | 25. Andere E. Zipitria | 36. Plaza Trinidad |
| 4. Narrika | 15. San Lorenzo | 26. Gaztelubide | 37. Boulevard-Ijentea |
| 5. San Juan | 16. Iñigo | 27. Soraluze | 38. Lasta Plaza |
| 6. Puerto | 17. General Etxague | 28. Pza Lasala | 39. Sokamuturra kaleska |
| 7. San Jerónimo | 18. Pescadería | 29. Santa Korda | 40. Virgen del Coro |
| 8. Mari | 19. Euskal Herria | 30. Pza Bretxa | 41. El puerto |
| 9. Mayor | 20. Paseo Salamanca | 31. Bilintx | 42. Aingeru |
| 10. Enbeltran | 21. Kanpandegi | 32. Kaimingaintxo | |
| 11. Juan de Bilbao | 22. Pza Sarriegui | 33. Plaza del Valle Lersundi | |

1.- LA PARTE VIEJA DONOSTIARRA: EXPLOSIÓN DE ACTIVIDAD EN POCOS METROS CUADRADOS; ALTA DENSIDAD COMERCIAL Y HOSTELERA

La Parte Vieja donostiarra, con una superficie urbana rectangular de 150.000 m² y un perímetro de 1,5 kilómetros aproximadamente¹, alberga un total de **804 locales -621 en cota cero-** y una población censada en 2016, que apenas supera los 6.000 habitantes.

Sobre este parque global de locales, en junio de 2017 se contabiliza un total de **720 establecimientos con actividad económica (89,6% s/total)**, **78 locales cerrados (9,7% s/total)** y **6 locales (0,7% s/total) inactivos o cerrados temporalmente**².

Distribución del censo de locales contabilizados en Parte Vieja Donostia – San Sebastián (c.a. y %) - junio 2017-



Relación de calles con mayor número de locales activos (c.a. y %) - junio 2017-

Relación de calles	Nº locales	%v.
1. Fermín Calbetón	68	9,4%
2. Plaza Bretxa	65	9,0%
3. Boulevard – Ijentea	55	7,6%
4. San Jerónimo	48	6,7%
5. Mayor	38	5,3%
6. NARRIKA	36	5,0%
7. San Juan	35	4,9%
8. 31 de Agosto	35	4,9%
9. Aldamar	34	4,7%
10. Puerto	31	4,3%
Total	445	61,8%

61,8%
s/locales
activos
Parte Vieja

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Las 10 calles que mayor número de locales activos concentran un total de 445 locales lo que supone cerca del 62% del total de locales activos de la Parte Vieja.

Un parque terciario, dispuesto sobre 42 calles de diferente rango, intensidad y vocación terciaria, concentrado en un espacio de dimensión limitada que sitúa ratios de densidad de la actividad, que...

- MULTIPLICAN POR 3 EN EL CASO DEL COMERCIO MINORISTA
- Y HASTA 6 EN EL CASO DE LA HOSTELERÍA

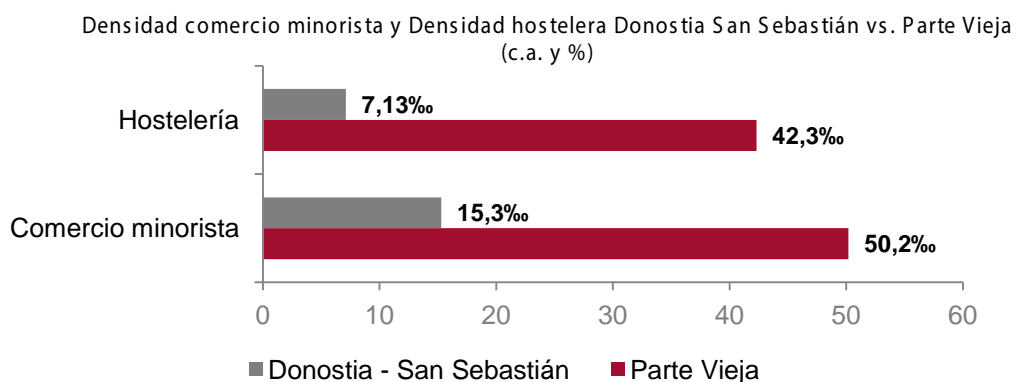
...LOS RATIOS DE CIUDAD

¹ Sin contar el Muelle

² Una tienda de moda (mujer, hombre, joven e infantil) inactiva temporalmente en la Plaza de la Bretxa; 5 locales en obras: un restaurante tradicional en la calle Euskal Herria nº6, un bar de copas o pub en la calle Juan de Bilbao nº6, un bar de copas y pintxos en la calle Iñigo nº1, un bar de pintxos en la calle NARRIKA nº22 y todo un edificio en obras en la calle Mari nº3 (construcción de un Hotel).

Así en concreto,

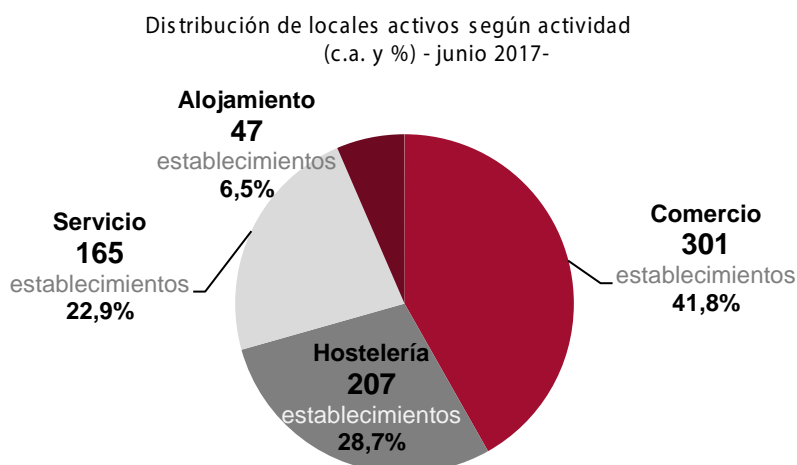
- Mientras en el conjunto de la ciudad la densidad de comercio minorista se sitúa en un 15,3%³, este ratio se triplica y se eleva hasta el 50,2% en la Parte Vieja.
- En el caso de la hostelería (servicios de hospedaje y establecimientos hosteleros) este contraste resulta mucho más evidente: el ratio de la Parte Vieja 42,3% multiplica por 6 el ratio medio de la ciudad (7,13%⁴).



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017 y Cifras del Barómetro de Economía Urbana 2015 San Sebastián

Sectorialmente, a pesar de existir calles con una clara vocación y apuesta hostelera, en el conjunto de la Parte Vieja se da una **MAYOR PRESENCIA DEL COMERCIO MINORISTA**. Así...

- el 42% de los locales activos (301 establecimientos) se corresponden con establecimientos comerciales minoristas
- por encima del 35% se asocia al sector hostelero y de alojamiento (207 establecimientos hosteleros y 47 alojamientos),
- y cerca de un 23% se corresponde con servicios (165 establecimientos)



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

³ Cifras del Barómetro de Economía Urbana 2015 San Sebastián

⁴ Cifras del Barómetro de Economía Urbana 2015 San Sebastián

Nº LOCALES POR CALLES PARTE VIEJA DONOSTIA SAN SEBASTIÁN (ordenado de mayor a menor)

	Activos	Cerrados	Obras/ Inactivo temporalmente	TOTAL
1. Pza Bretxa	65	14	1	80
2. Fermín Calbetón	68	5	0	73
3. San Jerónimo	48	2	0	50
4. Narrika	36	3	1	40
5. Aldamar	34	5	0	39
6. Mayor	38	0	0	38
7. 31 de Agosto	35	2	0	37
8. San Juan	35	0	0	35
9. Puerto	31	3	0	34
10. Boulevard-Ijentea	55	3	0	58
11. Euskal Herria	22	2	1	25
12. San Lorenzo	25	0	0	25
13. Pescadería	19	3	0	22
14. General Etxagüe	17	5	0	22
15. Enbeltran	20	1	0	21
16. Esterlines	17	4	0	21
17. Pza. Constitución	18	2	0	20
18. General Jauregi	14	5	0	19
19. El Muelle	15	1	0	16
20. Iñigo	13	2	1	16
21. Juan de Bilbao	13	2	1	16
22. Paseo Salamanca	10	4	0	14
23. Pza. Sarriegui	13	1	0	14
24. Reina Regente	13	1	0	14
25. Mari	11	0	1	12
26. Kanpandegi	7	3	0	10
27. Pza. Lasala	4	2	0	6
28. San Vicente	5	0	0	5
29. Virgen del Coro	5	0	0	5
30. Perujoantxo	4	0	0	4
31. Plaza Trinidad	2	1	0	3
32. Aingeru	1	1	0	2
33. Santa Korda	2	0	0	2
34. Soraluze	1	1	0	2
35. Andere E. Zipitria	1	0	0	1
36. Gaztelubide	1	0	0	1
37. Lasta Plaza	1	0	0	1
38. Plaza del Valle Lersundi	1	0	0	1
TOTAL	720	78	6	804

2.- EL COMERCIO MINORISTA DE LA PARTE VIEJA

Actividad comercial espacialmente distribuida, sin referentes o focos claros, a excepción del espacio de La Bretxa y las arterias principales de acceso a la parte vieja (Narrika, San Jerónimo y calle Mayor).

El parque comercial minorista de la Parte Vieja -301 establecimientos- se disemina en 27⁵ calles, si bien concentra una mayor presencia en 10 calles que aglutinan cerca del 74% del comercio minorista de la zona (222 establecimientos): Pza. La Bretxa (19,6%), Narrika (9,3%), San Jerónimo (9,0%), Mayor (8,0%) Fermín Calbetón (6,3%), 31 de Agosto (4,7%), Aldamar (4,7%), Boulevard – Ijentea (4,3%) y Puerto (4,3%).

Distribución del comercio minorista de la Parte Vieja por calles (ordenado de mayor a menor)
(c.a. y %) - junio 2017-

	Nombre calle	c.a.	%v
1.	Pza Bretxa	59	19,6%
2.	Narrika	28	9,3%
3.	San Jerónimo	27	9,0%
4.	Mayor	24	8,0%
5.	Fermín Calbetón	19	6,3%
6.	31 de Agosto	14	4,7%
7.	Aldamar	14	4,7%
8.	Boulevard – Ijentea	13	4,3%
9.	Puerto	13	4,3%
10.	San Juan	11	3,7%
11.	Pescadería	10	3,3%
12.	Enbeltran	8	2,7%
13.	Reina Regente	8	2,7%
14.	San Lorenzo	8	2,7%
15.	General Etxague	7	2,3%
16.	Pza Sarriegui	7	2,3%
17.	Euskal Herria	6	2,0%
18.	El Muelle	5	1,7%
19.	Iñigo	4	1,3%
20.	Pza Constitución	4	1,3%
21.	Esterlines	3	1,0%
22.	General Jauregi	3	1,0%
23.	Pza Lasala	2	0,7%
24.	Mari	1	0,3%
25.	Paseo Salamanca	1	0,3%
26.	Perujoantxo	1	0,3%
27.	Virgen del Coro	1	0,3%
	TOTAL	301	100%

73,8%
s/comercio
Parte Vieja

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

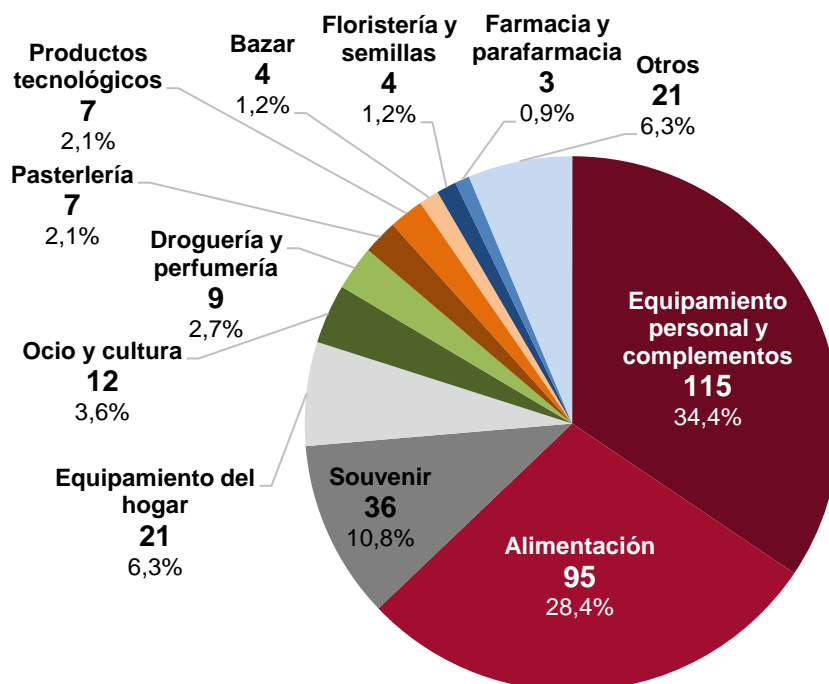
Una actividad comercial de naturaleza heterogénea, sin una especialización clara

Por ramas de actividad destaca la presencia del comercio vinculado al equipamiento personal y complementos (115 comercios que representan el 34,4% del comercio de la Parte Vieja), seguido por la rama de la alimentación (95 comercios que suponen el 28,4% del comercio minorista de la zona).

⁵ El tramo del Boulevard e Ijentea se contabiliza como un continuo urbano

Le sigue la actividad de perfil turístico de venta de souvenirs (36 establecimientos, 10,8% del parque comercial minorista), equipamiento del hogar (21 establecimientos; 6,3%) y ocio y cultura (12 establecimientos que suponen el 3,6%).

Distribución de las actividades⁶ del comercio minorista de la Parte Vieja por ramas de actividad (c.a. y %) - junio 2017-



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

A su vez, dentro de la rama de equipamiento de la persona y complementos, se evidencia una importante diversidad, siendo la rama de complementos la más extendida (28%), seguida por moda mujer (24,5%), moda masculina (13%), moda joven (11%), calzado (11%), moda infantil (6%), y equipamiento deportivo (3%).

Distribución del comercio de equipamiento de la persona y complementos según actividad (c.a. y %) - junio 2017-

Actividad	% v.
1. Complementos	27,6%
2. Moda mujer	24,5%
3. Moda masculina	12,8%
4. Moda joven	11,3%
5. Calzado	10,6%
6. Moda infantil	5,7%
7. Otros	4,9%
8. Equipamiento deportivo	2,6%
Total	100%

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Asimismo, en el caso la alimentación, la actividad se desagrega entre las subramas de carnicería y charcutería (21%), pescadería y mariscos (13%), gourmet (12%), Autoservicio/supermercado (11%) y frutería y verdulería (11%).

⁶ Un total de 334 actividades

Distribución del comercio de alimentación según actividad
(c.a. y %) - junio 2017-

Alimentación		% v.
1.	Carnicería y charcutería	21,3%
2.	Pescadería y Mariscos	13,1%
3.	Gourmet	12,3%
4.	Autoservicio/Supermercado	11,5%
5.	Frutería y verdulería	11,5%
6.	Vinoteca	5,7%
7.	Vending	0,8%
8.	Otros	23,8%
Total		100,0%

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Por último, en el caso del equipamiento del hogar, 1/3 de los establecimientos orientan su actividad hacia la decoración y arte, un 16,7% comercializa “descanso” y un 8,3% efectúa venta de muebles.

Distribución del comercio de equipamiento del hogar según actividad
(c.a. y %) - junio 2017-

Equipamiento del Hogar		%
1.	Decoración y arte	33,3%
2.	Descanso	16,7%
3.	Muebles	8,3%
4.	Otros	41,7%
Total		100,0%

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Un parque comercial “moderadamente” innovador, en el que más de la mitad de los comercios cuenta con una larga trayectoria, con algunos buques insignia de innovación localizados en la primera smart kalea de la ciudad (calle Mayor).

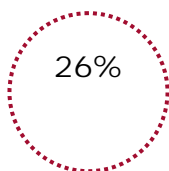
Sobre el conjunto de actividades comerciales censadas, cerca del 38% se ha identificado como un establecimiento innovador y/o moderno. Asimismo, esta innovación y modernidad se desarrolla en un parque comercial de larga trayectoria (52,8%).

Un 37% del parque comercial “ocupa” el espacio urbano con producto o cartelería propia.

La lectura espacial del comercio se efectúa sobre tres zonas principalmente que encuadran cerca del 60% del comercio minorista de la Parte Vieja donostiarra: La Bretxa (20%), triple eje Narrika/San Jerónimo/Mayor (26%) y doble eje Fermín Calbetón y 31 de Agosto (11%)



- **LA BRETXA:** Cerca del 20% del comercio minorista se localiza en la Plaza Bretxa; un parque comercial de 59 comercios caracterizados por...
 - una alta especialización en la rama de alimentación (42 establecimientos)
 - y en menor medida, por la presencia de la rama comercial del equipamiento de la persona y complementos (12 establecimientos), con una cierta presencia de diseñadoras locales⁷.

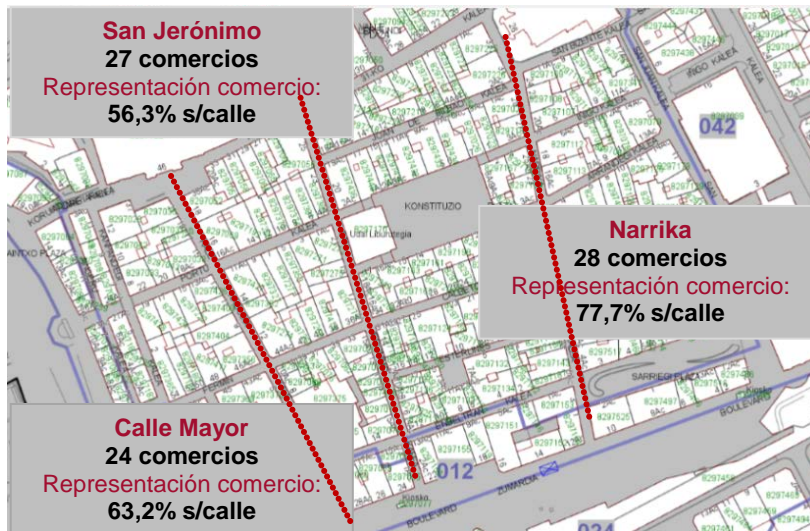


- **TRIPLE EJE CONFORMADO POR LAS PARALELAS NARRIKA/SAN JERÓNIMO/CALLE MAYOR,** calles con una mayor vocación comercial que hostelera, entre los que suman un total de 79 comercios, lo que viene a representar al 26% del comercio de la Parte Vieja.

Por calles....

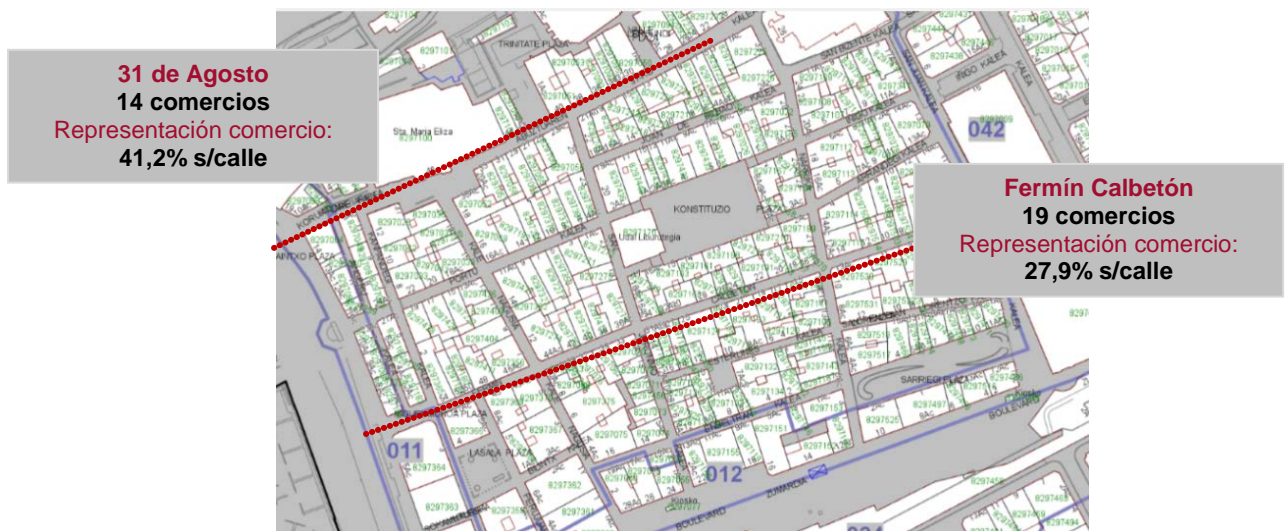
- **Narrika (28 comercios; 78% de los establecimientos activos son comercios):** cuenta con 11 comercios de equipamiento personal y complementos (de ellas, 3 son joyerías), 5 tiendas de souvenir/artesanía, 2 pastelerías (Aramendia y Otaegui) y 2 alimentación-gourmet.
- **San Jerónimo (27 comercios; 56% son comercios),** cuenta con 12 establecimientos de equipamiento de la persona y complementos, 6 establecimientos de alimentación –algunos de producto latino- y 4 establecimientos vinculados al souvenir.
- **Calle Mayor – primera Smart Kalea en DSS (24 comercios; 63,2% son comercios):** constituye en la Parte Vieja, la calle con mayor número de comercios singulares y de referencia en la ciudad en diferentes ámbitos:
 - Moda de diseño (Noventa Grados)
 - Surf y sport (Pukas Surf, Cabo Rojo, G-Star Raw)
 - Montaña (Ada Kirolak)
 - Ropa infantil y hogar (Irulea)
 - Souvenir y tradición vasca: Kukuxumusu, Enbata y Euskal linge
 - Alimentación (Galparsoro okindegia, Kutixik Gourmet y Pastelería Izar)

⁷ Alex Robe, Moliputa, La Romantique, B24 Designers outlet, Tocados Oh, Adriana DG, G+G Alpargatas



- **AL DOBLE EJE DE PERPENDICULARES FERMÍN CALBETÓN Y 31 DE AGOSTO**, eje con mayor vocación hostelera, que cuenta en el caso de la 31 de Agosto de una presencia comercio-hostelería equilibrada (14 comercios – 15 establecimientos hosteleros), mientras que en la Fermín Calbetón la mayor presencia hostelera resulta evidente (19 comercios vs. 33 establecimientos hosteleros); Resulta un parque comercial muy heterogéneo sin una vocación comercial y especialización clara.

11%



LA BRETXA

Relación Comercio minorista de la rama de actividad de alimentación en Plaza La Bretxa
- junio 2017-

- | | |
|--|---|
| 1. Amama Rosa | 2. Okindegia Gaztelu |
| 3. Fruteria Mertxe | 4. Iker Charcuteria |
| 5. Belardenda Kristina Dietetika | 6. Salvador Aguirre |
| 7. Vicente Gonzalez frutas y verduras | 8. Quintela |
| 9. Carniceria Inigo | 10. Inaki prontxo |
| 11. Charcuteria polleria Inaki Egana | 12. Que Rico! |
| 13. Juan Maria Etxebeste | 14. Miguel Urrestarazu |
| 15. Felipa Cortadi | 16. Jesus Maria Brusau |
| 17. Casera Pilar | 18. Sunsun Arraindegia |
| 19. Carniceria Joxean Okeletxe | 20. Angulas Ibaigune |
| 21. Lidl | 22. Conde pescados y mariscos |
| 23. Carniceria charcuteria Joxean Okeletxe | 24. Arrandegia eta itsaskiak Lurdes Candi |
| 25. Mu! Harakinak Etxezarreta | 26. Oianeder |
| 27. Bacalaos Uranzu | 28. Meilu Arrandegia |
| 29. Charcuteria Yolanda | 30. Amaia Oescados y Mariscos |
| 31. Inaki Vega | 32. Ander Pescados y Mariscos |
| 33. Roberto Quintana frutas y verduras | 34. Pescaderia Yarnoz |
| 35. La Bretxa Navarra | 36. Elena Inarra |
| 37. DastaGasta | 38. Pescados y mariscos Basurto Gorospe |
| 39. Bretxoliva | 40. Pescaderia Espe |
| 41. El txoko de Denis | 42. Mis Golosinas |

Relación Comercio minorista de la rama de actividad de Equipamiento Personal y Complementos en Plaza La Bretxa - junio 2017-

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| 1. La Romantique | 2. B24 Designers outlet |
| 3. Moliputa | 4. Don Pascual |
| 5. Solo gafas de sol | 6. Tocados Oh |
| 7. D,SSAR | 8. E mikel |
| 9. Alex Robe | 10. Forum sport |
| 11. g+g | 12. Adriana DG |

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

NARRIKA, SAN JERÓNIMO Y CALLE MAYOR (1/2)

Relación Comercio minorista en calle Narrika por rama de actividad
- junio 2017-

	Nombre comercial comercio	Rama de actividad	
1.	Vinos Martínez	Alimentación-Gourmet	
2.	Ibéricos deluxe		
3.	Alimentación Narrica		
4.	Ayestaran Joyería	Bazar (chino)	
5.	Sareplata		
6.	Joyería artesanal		
7.	J.M.Leclercq		
8.	Miss Moda		
9.	Made in hell shop		
10.	Dott		
11.	Fiori		
12.	La pelitxata		
13.	Mertxene		
14.	Idoia		
15.	Antigüedades 1900 compra-venta		Equipamiento de la persona y Complementos
16.	Alonso		
17.	Muebles Arminza		
18.	Adecu cerrajería		
19.	Cuchillería V Colmenero		
20.	Juguetería Pieza con pieza		
21.	Comercio justo Kitzin Caritas		
22.	Pastelería Aramendia		
23.	Pastelería Otaegui		
24.	Yarina		
25.	Rumi artesanías	Souvenir	
26.	Samy artesanía bisutería souvenirs		
27.	Inti artesanía		
28.	Foto Bizkor		

Relación Comercio minorista en calle San Jerónimo por rama de actividad
- junio 2017-

	Nombre comercial comercio	Rama de actividad
1.	Txapeldun	Alimentación
2.	Zaporejai	
3.	Alimentación Chino	
4.	Tienda latina ambiente catracho	
5.	Alegria latina	
6.	La catracha	
7.	Hong kong	Bazar (chino)
8.	Anyra	Droguería y Perfumería
9.	Carey	
10.	D , piel	
11.	Esther	Equipamiento de la persona y Complementos
12.	Coton Du Monde	
13.	Konpota	
14.	Adriana d g	
15.	Regalos Itziar	
16.	Zarza	
17.	Suyana	
18.	Week-end	
19.	Sui generis	
20.	Joyería Luis Ruiz Aguirre	
21.	Ayestaran	
22.	Bombones torres	Pastelería
23.	Izone	Productos tecnológicos (TVs, móviles, PCs,...)
24.	Cocostreet	Souvenir
25.	Avalon	
26.	Otavallo market	
27.	Koloreka	

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

NARRIKA, SAN JERÓNIMO Y CALLE MAYOR (2/2)

Relación Comercio minorista en calle Mayor por rama de actividad
- junio 2017-

Nombre comercial comercio	Rama de actividad
1. Galparsoro okindegia	Alimentación - Gourmet
2. Kutixik	
3. G-STAR RAW	
4. Olano	
5. D'closet	
6. Noventa grados	Equipamiento de la persona y Complementos
7. Le petit detail bisuteria y complementos	
8. Cabo rojo	
9. Irulea	
10. Euskal linge	Equipamiento del Hogar
11. Ada Kirolak	Equipamiento deportivo
12. Pukas surf	Equipamiento deportivo; Equipamiento de la persona y Complementos
13. Farmacia Ldo. Garmendia y Lda. Gutierrez	Farmacia - Parafarmacia
14. La Pampa artesanía y varios	Otros
15. Pastelería Izar	Pastelería
16. Ale-hop	Souvenir
17. Britt	Souvenir
18. Alde zahar lore	Souvenir
19. Perfumeria Matilla	Souvenir; Droguería y Perfumería
20. Enbata	Souvenir; Equipamiento de la persona y Complementos
21. Tam tam	Souvenir; Equipamiento de la persona y Complementos
22. Arkupe	Souvenir; Equipamiento de la persona y Complementos
23. Kukuxumusu	Souvenir; Equipamiento de la persona y Complementos; Equipamiento deportivo
24. PYC	Souvenir; Otros

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

FERMÍN CALBETÓN Y 31 DE AGOSTO

Relación Comercio minorista en calle 31 de Agosto
- junio 2017-

Nombre comercial comercio	Rama de actividad
1. La koxkera	Alimentación
2. Ekain	
3. B d minimarket	
4. Tabakoak exp n 9	
5. EspacioE-Mod	Equipamiento de la persona y Complementos
6. Diabolo	
7. Coco	
8. -	
9. Maite	
10. Hogar blanco	Equipamiento del Hogar
11. Electricidad rucal	
12. Buenecheavy hernando	
13. Semillas Elosegui	Floristería y venta de semillas
14. Elkar bidaiak & hizkuntzak	Ocio y cultura (librería, música, juguetería,...)
15. Elkar	
16. Moda complementos y souvenirs Saomi	Souvenir
17. Yarina dos	
18. Akuna matata	
19. No tiene rotulo Otavalo market	

Relación Comercio minorista en calle 31 de Agosto
- junio 2017-

Nombre comercial comercio	Rama de actividad
1. La Gandara	Alimentación; Equipamiento de la persona y Complementos
2. Tabakoak Exp. N15	Alimentación; Otros
3. Rumbo Propio	Equipamiento de la persona y Complementos
4. Ayestaran joyeria	
5. Traffic	
6. Polita	Equipamiento del Hogar
7. Futon line	
8. Mendiguren	
9. Nomada	
10. Apetak	Souvenir; Equipamiento de la persona y Complementos
11. La pelitxata	
12. Michael's	
13. Akuna Matata	Souvenir; Ocio y cultura (librería, música, juguetería,...)
14. Donosti Rock	

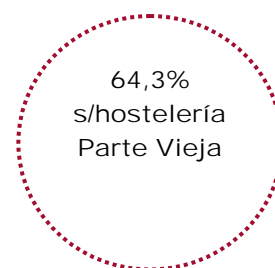
Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

3.- LA HOSTELERÍA DE LA PARTE VIEJA

Los **207 establecimientos hosteleros** de la Parte Vieja se distribuyen en 37 calles; las 11 calles más destacadas en el ámbito hostelero concentran el 64,3% de la hostelería global; entre las calles más destacadas se sitúan las paralelas **Fermín Calbetón, con 28 establecimientos hosteleros y la calle 31 de Agosto (15 establecimientos)**, seguidas por Boulevard – Ijentea (13), calle Puerto (12), Juan de Bilbao –Ikatz Kalea (11), calle Mayor (10) y San Jerónimo (10).

**Distribución de la hostelería de la Parte Vieja por calles (ordenado de mayor a menor)
(c.a. y %) - junio 2017-**

	Nombre calle	c.a.	%v.
1.	Fermín Calbetón	28	13,5%
2.	31 de Agosto	15	7,2%
3.	Boulevard-Ijentea	13	6,3%
4.	Puerto	12	5,8%
5.	Juan de Bilbao	11	5,3%
6.	Mayor	10	4,8%
7.	San Jerónimo	10	4,8%
8.	Arrandegi	9	4,3%
9.	Euskal Herria	9	4,3%
10.	El puerto	8	3,9%
11.	Pza Constitución	8	3,9%
12.	Enbeltran	7	3,4%
13.	Narrika	6	2,9%
14.	San Juan	6	2,9%
15.	Iñigo	5	2,4%
16.	San Lorenzo	5	2,4%
17.	Aldamar	4	1,9%
18.	Esterlines	4	1,9%
19.	Virgen del Coro	4	1,9%
20.	Kanpandegi	3	1,4%
21.	Mari	3	1,4%
22.	Paseo Salamanca	3	1,4%
23.	Pza Bretxa	3	1,4%
24.	Reina Regente	3	1,4%
25.	San Vicente	3	1,4%
26.	General Etxague	2	1,0%
27.	Plaza Trinidad	2	1,0%
28.	Pza Sarriegui	2	1,0%
29.	Aingeru	1	0,5%
30.	Andere E. Zipitria	1	0,5%
31.	Gaztelubide	1	0,5%
32.	General Jauregi	1	0,5%
33.	Lasta Plaza	1	0,5%
34.	Perujoantxo	1	0,5%
35.	Plaza del Valle Lersundi	1	0,5%
36.	Santa Korda	1	0,5%
37.	Soraluze	1	0,5%
	TOTAL	207	100,0%



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

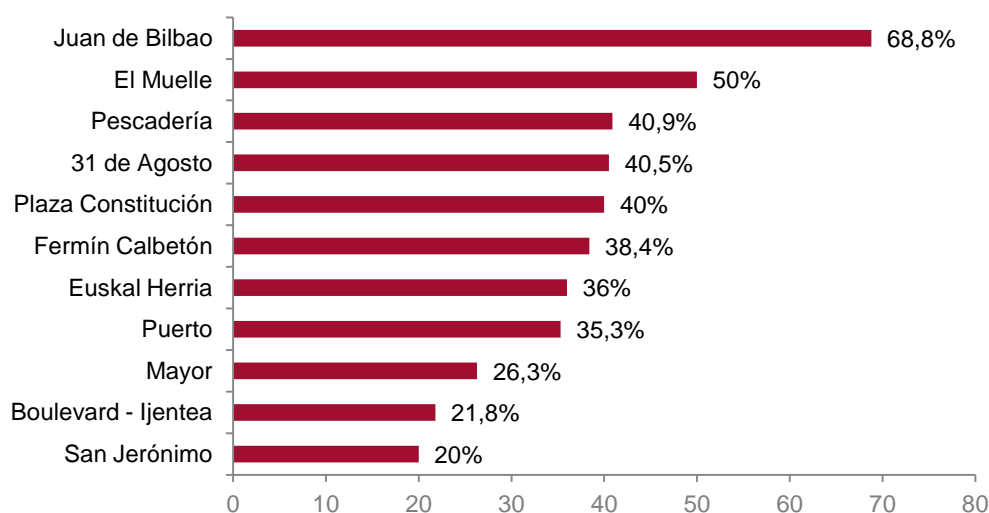
Alta concentración hostelera en Juan de Bilbao (69%) y especialización hostelera en El Muelle, Pescadería, 31 de Agosto, Plaza Constitución y Fermín Calbetón (40-50%).

La densidad hostelera en la calle Juan de Bilbao resulta una realidad que se evidencia a través de un índice de concentración hostelera del 69%; en esta línea, más de la mitad de los 11 establecimientos hosteleros localizados en esta calle, son pubs –bar de copas.

En un segundo nivel de concentración hostelera se situarían las siguientes cuatro calles: El Muelle (50%), Pescadería (41%), 31 de Agosto y Plaza de Constitución (40%) y Fermín Calbetón (38,4%).

Estas cinco calles principales, aglutinan cerca del 35% de los restaurantes y cerca del 47% de los bares de pintxos del área censada.

Índice de concentración hostelera de las calles con mayor nº de establecimientos hosteleros (%) - junio 2017-



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

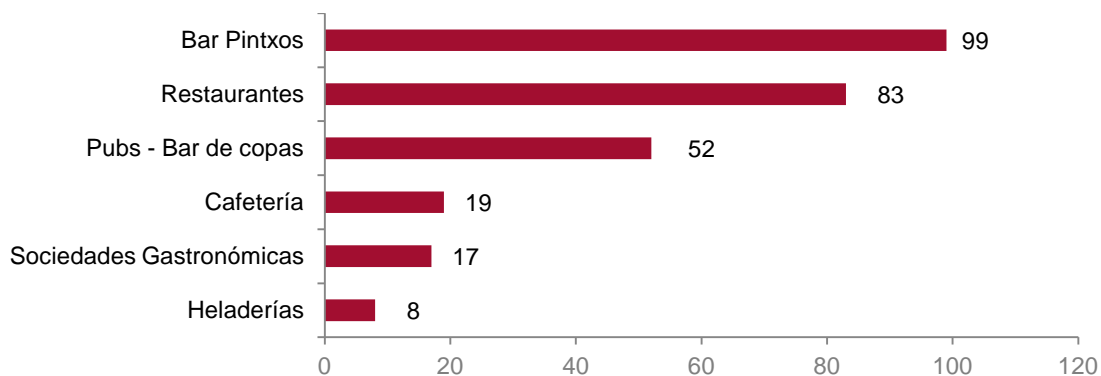
Una hostelería más “culinaria” que “festiva y de ocio nocturno”.

Cerca del 68% del parque hostelero, esto es un total de 143 establecimientos incluyen gastronomía –restauración y/o pintxos- en su oferta; frente a un 13% (28 establecimientos) que vincula su oferta más al ocio de noche bajo formato de pub o bar de copas.

Entre las actividades hosteleras, destaca la actividad culinaria asociada a los pintxos (99 establecimientos ofrecen pintxos) y la restauración (83 establecimientos cuentan o constituyen un restaurante). La actividad vinculada a copas –en torno la mitad combina esta actividad con la gastronomía-, se vincula a un total de 52 establecimientos.

Asimismo, en la Parte Vieja se contabiliza un total de 19 establecimientos con servicio de cafetería, 17 sociedades gastronómicas, localizadas principalmente en calle Euskal Herria (4 sociedades⁸), Virgen del Coro (3⁹), 31 de Agosto (2¹⁰) y Kanpandegi (2¹¹), y 8 heladerías¹².

Distribución de la actividad hostelera (c.a. y %) - junio 2017-



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Relación de Sociedades Gastronómicas Parte Vieja por calles (Orden alfabético)

Nombre Sociedad Gastronómica	Calle
1. Amaiak bat	31 de Agosto
2. Kañoyetan	Plaza del Valle Lersundi
3. Gaztelupe	31 de Agosto
4. La Rioja apetece	Soraluze
5. Donostiako Alde Zaharreko eta Erdialdeko Batzokia	Euskal Herria
6. Unión Artesana Elkartea	Euskal Herria
7. Kresala	Euskal Herria
8. Pena Hípica Donostiarra	Euskal Herria
9. Euskal bilera	Mari
10. Zubi gain	Kanpandegi
11. S.D.R. ilunpe	Aingeru
12. Itzalpe	Kanpandegi
13. Aitzaki	Virgen del Coro
14. Aizepe	Virgen del Coro
15. Cofradia Vasca de Gastronomía	Andere E. Zipitria
16. Gaztelubide	Virgen del Coro
17. Ollagorra	Gaztelubide

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

⁸ Donostiako Alde Zaharreko eta Erdialdeko Batzokia, Kresala, Union Artesana Elkartea, Peña Hípica Donostiarra

⁹ Aizepe, Aitzakia y Gaztelubide

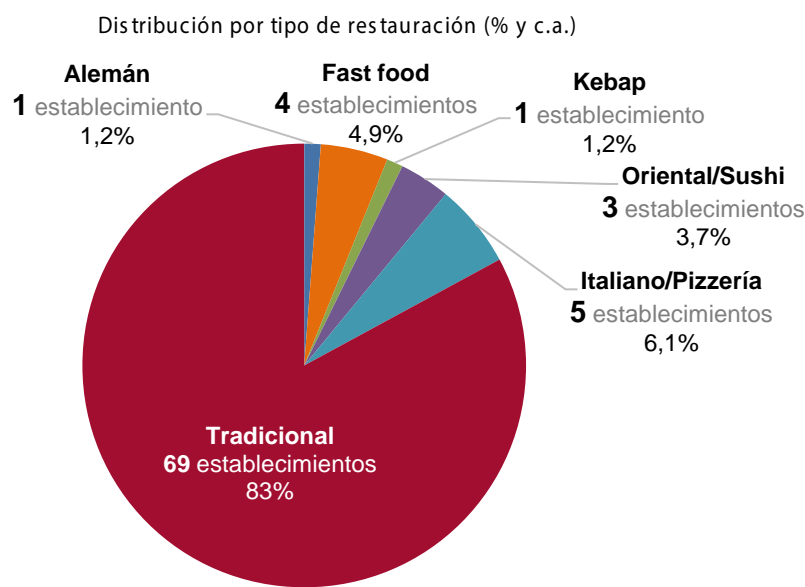
¹⁰ Amaiak bat y Gaztelupe

¹¹ Itzalpe y Zubi gain

¹² Smooy, Boulevard Gelateria, Ristorante Raviolina, La Piccola Venecia, Oiartzun heladería artesana, Los Italianos, Quebec Crepes and Gaufres, Heladería Carlos Arribas

Una restauración de corte tradicional (83%).

El parque de restauración de la Parte Vieja responde a un patrón tradicional, un total de 69 restaurantes que representan el 83% del parque total. Se identifican por su parte 5 restaurantes italianos/pizzerías (6%), 4 establecimientos fast food (5%), 3 orientales (4%), 1 establecimiento Kebap y 1 restaurante de comida germana.



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Un público genérico en el que destaca la orientación turística.

El 65% de los establecimientos hosteleros detenta un tipo de público “genérico”; si bien cerca del 23% cuenta con una oferta orientada al colectivo turista.

En línea con el análisis del comercio minorista, en torno al 38% del parque hostelero se clasifica como establecimiento innovador y/o moderno en un contexto en el que el 63% de los establecimientos contarían con una larga trayectoria. Por otro lado, se identifica en torno a un 10% de establecimientos que requerirían de actualización o reforma.

4.- EL ALOJAMIENTO EN LA PARTE VIEJA

La parte Vieja de Donostia – San Sebastián cuenta con un total de **47 servicios de alojamiento distribuidos en 16 calles**, entre la que destaca en primer lugar, la calle San Juan (8 establecimientos), seguida por San Jerónimo (6 establecimientos), Fermín Calbetón (5), Puerto (5) y San Lorenzo (5). **Estas cinco calles concentran cerca del 62% del parque de alojamientos.**

Distribución de servicio de alojamiento de la Parte Vieja por calles (ordenado de mayor a menor)
(c.a. y %) - junio 2017-

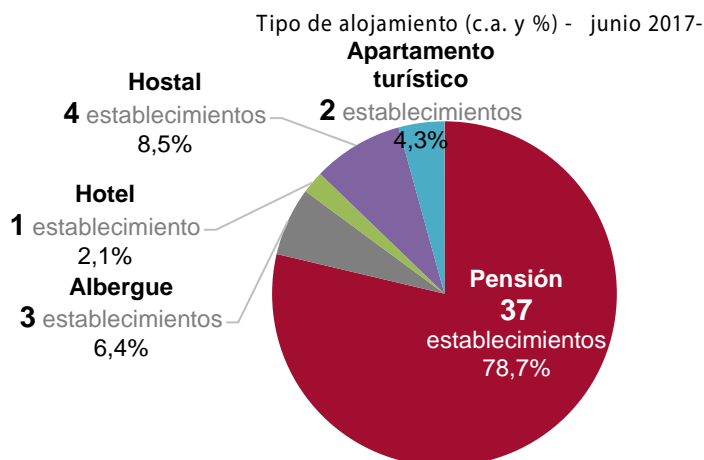
	Nombre calle	c.a.	%v
1.	San Juan	8	17,0%
2.	San Jerónimo	6	12,8%
3.	Fermín Calbetón	5	10,6%
4.	Puerto	5	10,6%
5.	San Lorenzo	5	10,6%
6.	31 de Agosto	3	6,4%
7.	Boulevard	3	6,4%
8.	Enbeltran	3	6,4%
9.	Aldamar	2	4,3%
10.	Esterlines	2	4,3%
11.	Kanpandegi	1	2,1%
12.	Mari	1	2,1%
13.	Paseo Salamanca	1	2,1%
14.	Pza Bretxa	1	2,1%
15.	Pza Sarriegui	1	2,1%
	TOTAL	47	100%



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Un alojamiento asociado a formatos de pensión, albergue, hostel (94%), de perfil bajo - 60% cuenta con una sola estrella- que concentra cerca del 40%¹³ de este tipo de oferta de la ciudad.

El servicio de alojamiento de la Parte Vieja se traduce en un importante parque de pensiones (37), albergues (3) y hostales (4), que constituye el 94% de la oferta de la zona y cerca del 40% de la oferta de ciudad. Se identifican 4 hostales, 1 hotel, el Hotel Parma de dos estrellas, y dos apartamentos turísticos.



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

¹³ Fuente: San Sebastián Turismo; Pensiones Convention Bureau (Pensiones 1 estrella, 2 Pensiones 2 estrellas y Albergues: 111 establecimientos)

Cerca del 60% de los establecimientos (28) cuentan con una única estrella y 14 establecimientos cuentan con 2 estrellas (30%).

RELACIÓN DE ALOJAMIENTOS PARTE VIEJA

	Nombre Alojamiento	Calle
1.	Pensión Ibai	
2.	Off Beat Guesthouse	31 de Agosto
3.	Koxka	
4.	Casa Nicolasa Pensión	Aldamar
5.	Pensión Aldamar	
6.	Pensión Alameda	
7.	Pensión Lorea	Boulevard
8.	Pensión Urban house	
9.	Pensión la marinera	
10.	Pensión Gran Bahía Bernardo	Enbeltran
11.	Pensión Koxka bi	
12.	Pensión Beach break Guesthouse	Esterlines
13.	Pensión Anne	
14.	Old city house	
15.	Pensión izar bat	
16.	Pensión Brecha	Fermín Calbetón
17.	Katy / camas	
18.	San Fermín Pensión	
19.	Pensión Iturriza	Kanpandegi
20.	Hotel Sansebay	Mari
21.	Hotel Parma	Paseo Salamanca
22.	Pensión Goiko	
23.	Pensión kaia	
24.	Pensión n El Puerto	Puerto
25.	Ur Alde Pentsioa	
26.	Pensión Edorta	
27.	Adore plaza	Pza Constitución
28.	Pensión Bule	Pza Sarriegui
29.	Pensión Aussie	
30.	Pensión San Jerónimo	
31.	Pensión Aries	San Jerónimo
32.	Pensión Ira	
33.	Umore ona bi	
34.	Pensión Irune	
35.	Pensión Balerdi	
36.	Kaixo Hostel	
37.	Hospedaje Gurtxu	
38.	Pensión San Telmo	San Juan
39.	Pensión San Juan	
40.	Pensión Domini	
41.	Talaia Hostel	
42.	Pensión Itxasoa	
43.	Pensión San Lorenzo	
44.	Lagunak Hostal	
45.	Pensión Santa Clara	San Lorenzo
46.	Pensión Basic Comfort	
47.	Pensión Loinaz	

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

5.- EL SECTOR SERVICIOS DE LA PARTE VIEJA

Los **165 establecimientos de servicios se distribuyen en 29 calles, entre las que destaca el eje Ijentea – Boulevard**, que con un total de 26 establecimientos de servicios, concentra cerca del 16% de los servicios de la Parte Vieja. Por actividad en este primer eje destacaría la presencia de profesionales liberales¹⁴ (11), seguido de 4 sucursales bancarias, 3 oficinas o sedes de la administración pública, 2 inmobiliarias, 2 peluquerías y 2 establecimientos de educación/formación.

En segundo lugar por calles se situaría la calle Fermín Calbetón –en la que se contabilizan 6 almacenes de establecimientos hosteleros-, Aldamar (14), General Jauregi (10), San Juan (10), Esterlines (8) y General Etxagüe (8). Las 10 primeras calles con mayor número de servicios, concentran cerca del 68% de los servicios de la Parte Vieja.

**Distribución de servicios de la Parte Vieja por calles (ordenado de mayor a menor)
(c.a. y %) - junio 2017-**

Nombre calle	c.a.	%v
1. Boulevard - Ijentea	26	15,8%
2. Fermín Calbetón	16	9,7%
3. Aldamar	14	8,5%
4. General Jauregi	10	6,1%
5. San Juan	10	6,1%
6. Esterlines	8	4,8%
7. General Etxagüe	8	4,8%
8. Euskal Herria	7	4,2%
9. San Lorenzo	7	4,2%
10. Mari	6	3,6%
11. Paseo Salamanca	5	3,0%
12. Pza Constitución	5	3,0%
13. San Jerónimo	5	3,0%
14. Iñigo	4	2,4%
15. Mayor	4	2,4%
16. 31 de Agosto	3	1,8%
17. Kanpandegi	3	1,8%
18. Pza Bretxa	3	1,8%
19. Pza Sarriegui	3	1,8%
20. P.Vieja - El puerto	2	1,2%
21. Enbeltran	2	1,2%
22. Juan de Bilbao	2	1,2%
23. Narrika	2	1,2%
24. Perujoantxo	2	1,2%
25. Pza Lasala	2	1,2%
26. Reina Regente	2	1,2%
27. San Vicente	2	1,2%
28. Puerto	1	0,6%
29. Santa Korda	1	0,6%
TOTAL	165	100%

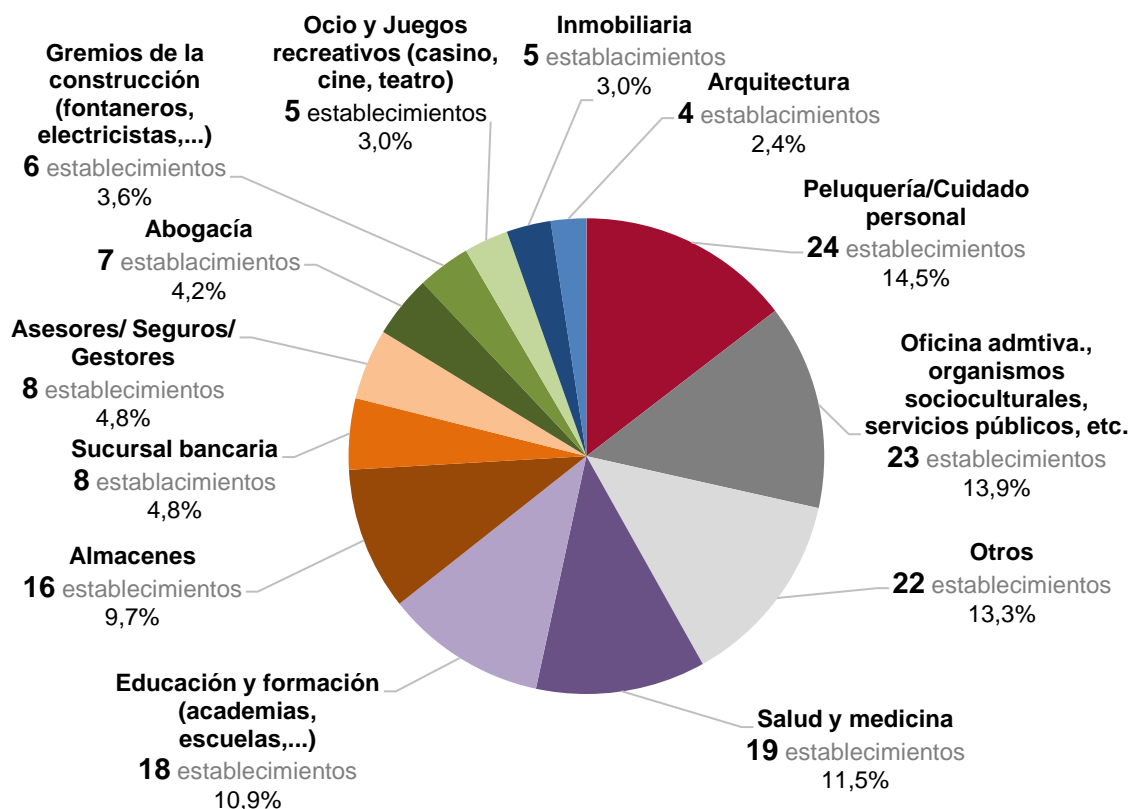
67,8%
s/servicios
Parte Vieja

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

¹⁴ Medicina-salud, Asesoría fiscal y laboral, Seguros, Abogado, Agentes de banca

Por tipo de servicio destaca la mayor presencia de peluquerías y establecimientos de cuidado personal (14,5%; 24 establecimientos), seguido por oficinas administrativas y organismos socioculturales¹⁵ (13,9%; 23 establecimientos), salud y medicina (11,5%; 19 establecimientos), educación y formación (10,9%; 18 establecimientos) y almacenes (9,7%; 16 establecimientos).

Tipo de servicio (c.a. y %) - junio 2017-



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

¹⁵ Cáritas Gipuzkoa, Cáritas Santa María eta Bizenteko Parrokiak, Museo San Telmo, Osakidetza Centro de Salud Alde Zaharra, Orfeón Donostiarra, Despacho de la Parroquia San Vicente, Biblioteca municipal central Sección infantil; Fundación viuda de Elizaran, SIIS Centro de Documentación y Estudios, Lotería y Apuestas del Estado Administración nº 10, Calculta Ondoan, Local Club Náutico, Kai-Alde, Comandancia Naval de San Sebastián, Kanpandegi Euskaltegia, Oficina administración hostelera establecimientos Nahikida y Gubaugau, Información turismo San Sebastián, Euskara zerbitzua, Centro de Servicios Sociales, Gobierno Vasco Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos

6.- BREVE RETRATO DEL PARQUE DE LOCALES VACÍOS DE LA PARTE VIEJA

El parque de locales vacíos de la Parte Vieja queda conformado por un total de **78 locales distribuidos en 26 calles**, localizados, buena parte de los mismos en Plaza de la Bretxa (18%; 14 locales vacíos). Entre las primeras 10 calles concentran cerca del 65% de los locales vacíos.

Distribución de locales vacíos por calles (ordenado de mayor a menor)
(c.a. y %) - junio 2017-

	Nombre calle	c.a.	%v
1.	Pza Bretxa	14	17,9%
2.	Aldamar	5	6,4%
3.	Fermín Calbetón	5	6,4%
4.	General Etxagüe	5	6,4%
5.	General Jauregi	5	6,4%
6.	Esterlines	4	5,1%
7.	Paseo Salamanca	4	5,1%
8.	Pescadería	3	3,8%
9.	Boulevard	3	3,8%
10.	Kanpandegi	3	3,8%
11.	Narrika	3	3,8%
12.	Puerto	3	3,8%
13.	31 de Agosto	2	2,6%
14.	Euskal Herria	2	2,6%
15.	P.Vieja - Iñigo	2	2,6%
16.	Juan de Bilbao	2	2,6%
17.	Pza Constitución	2	2,6%
18.	Pza Lasala	2	2,6%
19.	San Jerónimo	2	2,6%
20.	Aingeru	1	1,3%
21.	El Muelle	1	1,3%
22.	Enbeltran	1	1,3%
23.	Plaza Trinidad	1	1,3%
24.	Pza Sarriegui	1	1,3%
25.	Reina Regente	1	1,3%
26.	Soraluze	1	1,3%
	TOTAL	78	100%

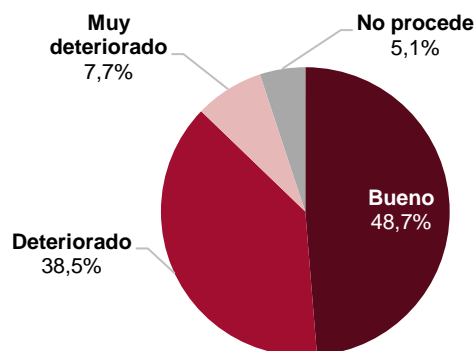
65,1%
s/locales
vacíos
Parte Vieja

Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017

Sobre los 78 locales vacíos...

- *Atendiendo a la titularidad del propietario...* un total de 27 se corresponden con titularidad vinculada a una persona física y 10 a organismos públicos.
- *Situación actual del local...* un tercio están en venta o alquiler (19 en alquiler, 5 en venta y 1 en venta o alquiler)
- *Estado de conservación...* cerca del 49% se encuentra en buenas condiciones de conservación frente a un 38,5% que estaría deteriorado y cerca de un 8% muy deteriorado.

Estado de conservación del parque de locales vacíos de la Parte Vieja
(%) - junio 2017-



Fuente: Censo de locales Parte Vieja 2017