

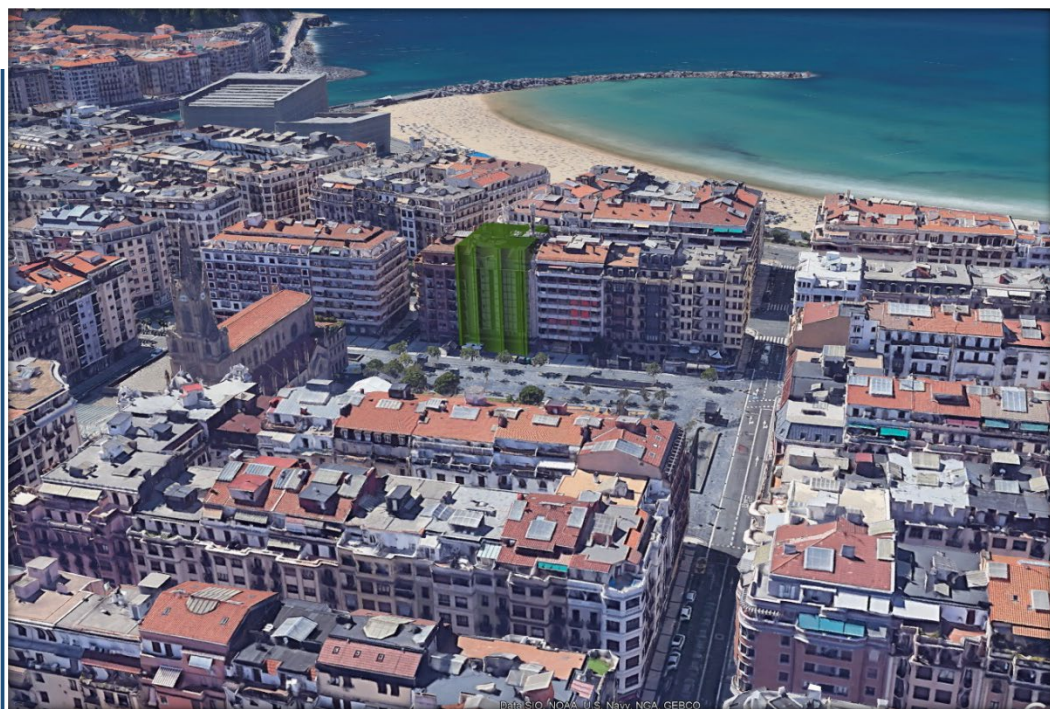


DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN



# Documento Ambiental Estratégico

Plan Especial de Renovación urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta número 29. *Ámbito urbanístico GR.02 Gros (II)*



Septiembre 2021

ALCANCE Y CONTENIDO DEL PE Y POTENCIALES  
ALTERNATIVAS



## 2 Alcance y contenido del Plan Especial, y potenciales alternativas

### 2.1.- Ámbito del Plan Especial

El ámbito del plan corresponde al inmueble de la calle Zabaleta 29 que presenta vistas a la Plaza de Cataluña y al Paseo de Colón.







*Imagen 002. Delimitación del ámbito del Plan Especial.  
Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.*

## 2.2.- Análisis de alternativas

Es objeto de este apartado el análisis de las diferentes alternativas que plantea el Plan Especial. En esta ocasión, y dada la formulación de las propuestas en él contempladas no cabe, coherentemente, la consideración y análisis de alternativas, siendo la propuesta presentada la que se evaluará en el presente documento.

En todo caso siempre sería considerable la existencia de una alternativa '0', que supondría la no materialización del Plan Especial, y una segunda alternativa que introduce la propuesta que se presenta en el presente documento.

## 2.3.- Descripción de la propuesta

El edificio cuenta actualmente, según catastro, con una superficie construida de 3.243,57 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.574,57 m<sup>2</sup> se desarrollan sobre rasante y los 669,00 m<sup>2</sup> restantes bajo rasante.

La propuesta de modificación contempla la reforma integral, con cambio de uso principal del edificio. Actualmente su uso principal es de oficinas. El nuevo uso del edificio es el Residencial Público-Hospedaje.

El edificio, ámbito del presente Plan Especial de Renovación Urbana, es un edificio entre medianeras, con fachada a dos vías públicas: la principal a la calle de Zabaleta 29, y la secundaria al paseo de Colón. El edificio posee una planta sótano que ocupa la totalidad de la parcela, una planta baja, cuatro plantas altas y una planta ático, que se retrasan a la alineación indicada según el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Las plantas actuales son de casi 4 metros de altura libre.

Se trata de un edificio de estructura y cimentación de hormigón armado dimensionado para una sobrecarga de uso importante. Las dos fachadas son fachadas ligeras de muro cortina de aluminio y vidrio.

Posee una cubierta inclinada con acabado de lámina asfáltica e interiormente posee acabados propios de oficinas de su época.

La actuación de sustitución presupone en principio el siguiente programa de necesidades.

### Planta baja.

- Acceso principal desde el Paseo de Colón con vestíbulo y recepción.
- Acceso de servicio y salida de emergencia en Calle Zabaleta.
- Núcleo de comunicación vertical con dos escaleras ascendentes, dos descendentes y dos ascensores.
- Amplio bar restaurante con acceso tanto desde la recepción como desde el paseo Colón y la calle Zabaleta.

### Planta sótano -1

- Aseos de clientes.
- Zonas de servicio e instalaciones.
- Salón de eventos y anexos vinculados.
- Núcleo de comunicación con dos escaleras de evacuación ascendente.

### Plantas tipo 1, 2, 3, y 4

- 3 habitaciones de 4 plazas.

- 4 habitaciones de 6 plazas.
- 3 habitaciones de 8 plazas.
- Núcleo de comunicación con dos escaleras de evacuación descendente.

## Planta ático 1

- 3 habitaciones de 2 plazas con terraza.
- 2 habitaciones de 3 plazas con terraza.
- 5 habitaciones de 6 plazas con terraza.

## Planta ático 2

- Instalaciones

Para ello se prevé en el edificio de uso de hospedaje que sustituya al actual una edificabilidad máxima de 3.503,46 m<sup>2</sup>, de los cuales 669,00 m<sup>2</sup> edificados bajo rasante y 2.834,46 m<sup>2</sup> sobre rasante, desglosados de la siguiente manera:

• Planta de sótano:	669,00m <sup>2</sup> .
• Planta baja:	417,12m <sup>2</sup>
• Plantas 1, 2, 3 y 4: (447,67x4)	1.790,68m <sup>2</sup>
• Planta ático 1:	361,41m <sup>2</sup> .
• Planta ático 2:	265,25m <sup>2</sup>

Con la finalidad de establecer la viabilidad de los condicionantes requeridos en el artículo 12 de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el día 29 de abril de 2021, ha sido solicitado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián un certificado referente a la cuantificación de usos lucrativos autorizados diversos del residencial, en relación con la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona GR.02(II), así como la cuantificación del porcentaje de edificabilidad urbanística destinada en la zona global GR.02 (II) a la actividad de uso de hospedaje, certificado que será adjuntado al expediente del Plan Especial una vez emitido.

En lo referente al tipo de actuación que resulta de la modificación, se trata de una actuación de dotación, por incremento de la edificabilidad ponderada, al darse la doble circunstancia de un cambio de uso y un incremento de la edificabilidad urbanística, debido a la construcción de dos plantas más, según se desprende de las ordenanzas municipales.