

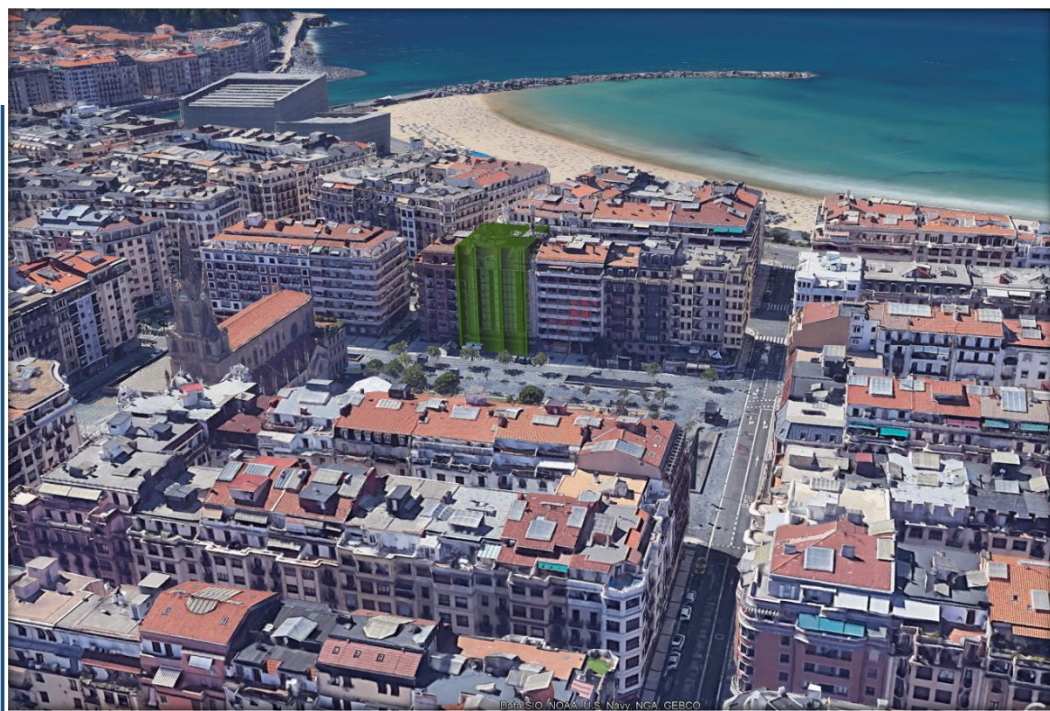


DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN



# 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

INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN



# 1

## Introducción y objetivo de la planificación

El objetivo del presente documento es iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Pla Especial de Renovación urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta número 29 de Donostia.

Este documento servirá, además, para efectuar las consultas a las administraciones públicas y personas interesadas.

Tras las mencionadas consultas, el órgano ambiental emitirá el Informe Ambiental Estratégico cumpliendo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013 y en el artículo 5.3. del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El contenido del documento se adapta a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013:

“Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Objetivos de la planificación
- b) Alcance y contenido de la propuesta
- c) Desarrollo previsible de la propuesta
- d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la propuesta
- e) Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación
- f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la propuesta, tomando en consideración el cambio climático
- j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan”



*Imagen 001. Ámbito del Plan Especial (se marca en rojo)  
Fuente Geoeuskadi.*

## 1.1.- Antecedentes urbanísticos

En agosto de 2020 se remitió al ayuntamiento de Donostia, por parte de FACTORIA UDA (ref. CU- 2020-00290) una consulta urbanística referente a diferentes parámetros urbanísticos, de ordenación y de edificabilidad de la parcela, respondiéndose a dicha consulta el día 6 de octubre de 2020 mediante un informe firmado por parte de la arquitecto técnico de Urbanismo, Ainhoa Sequeiros.

Igualmente, el pasado día 30 de septiembre de 2020, fue redactado, por parte de la Jefa de Sección Técnica de Actividades, un informe con referencia AC-2020-00102, el cual contestaba a una consulta solicitada por FACTORIA UDA SLP,

referente al mismo edificio y centrado en su cambio de uso, con la finalidad de habilitar en él un uso de hospedaje.

En ambos informes, se indican los datos urbanísticos de la finca, corroborados en un informe anterior de Ángel María Alonso (CU-2020-00167), datos que son los siguientes,

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Ámbito urbanístico: GR.02 (II)
- Zonificación global: A.20 Residencial Ensanche común
- Zonificación pormenorizada: a.20 Residencial de Ensanche común

Se hacía referencia a lo señalado 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.

En dicho artículo se determina, en referencia a la cuantificación de los usos urbanísticos autorizados diversos al residencial, lo siguiente:

*"Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.*

*Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de la compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.*

*A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre as, las siguientes circunstancias:*

*La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.*

*El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mistura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciario de la zona."*

Por lo tanto, el presente documento se elabora con la finalidad de dar cumplimiento a las nuevas determinaciones que para la implantación de usos terciarios en la zona global "A.20. Residencial de Ensanche" vienen fijadas por el artículo 12 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, que regula el régimen de las limitaciones desde una doble perspectiva, añadiéndose a la de su cuantificación, la necesidad de garantizar su cumplimiento y adecuado asentamiento mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Renovación Urbana.

En este contexto, la propiedad del inmueble promueve este plan urbanístico bajo la figura de Plan Especial de Renovación Urbana, a la que nos remite la normativa municipal, quedando debidamente justificada la oportunidad de la redacción del mismo.

## 1.2.- Objetivos del Plan Especial

El presente Plan Especial de Renovación Urbana se redacta con la finalidad de establecer la base urbanística legal que posibilite la implantación de un uso de hospedaje en el edificio situado en la calle Zabaleta número 29 del barrio de Gros de Donostia, edificio que hasta la actualidad ha sido ocupado por las oficinas de la compañía de telecomunicaciones TELEFÓNICA que, motivado por el cambio de tecnologías, ha dejado dicho edificio prácticamente en desuso.



El inmueble no cuenta con ningún tipo de protección en la normativa municipal y consta de sótano, planta baja, cinco plantas y cubierta sobre un solar de 676 m<sup>2</sup>, estando la mayor parte de su superficie sobre rasante (un total de 2.552 m<sup>2</sup> de los 3.228 m<sup>2</sup> totales).

