



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

RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA



## 7 Resumen de los motivos de la solución propuesta

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 TELEFONICA, la cual, motivado por el cambio de tecnologías, ha dejado dicho edificio prácticamente en desuso.

La alternativa "cero" o de no intervención, en la que el ámbito del Plan Especial permanece en la situación actual, no supone ningún nuevo tipo de afección ambiental, pero no respondería optimización de los edificios abandonados sin uso alguno en la ciudad, suponiendo un espacio infrautilizado en el núcleo urbano.

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 objeto de la alternativa propuesta es acomodar los usos urbanísticos del edificio situado en el número 29 de la calle Zabaleta del barrio de Gros a las exigencias formales que derivan del nuevo texto regulador del régimen de implantación de usos de la zona global "A.20. Residencial de Ensanche" a la que pertenece el ámbito urbanístico "GR.02 (II) GROS".

