

ZIOEN AZALPENA

Donostiak bokazio turistikoa eta hiri irekia izateko bokazioa izan du historikoki eta, horrek eratu du, hein handi batean, donostiarrek eta bisitan datozenek gaur egun gozaten duten fisionomia hiritarra eta arkitektonikoa. Hiri eredua, hondartzak eta hiriaren irudiaren adierazgarri diren zenbait eraikin, hala nola udaletxea (lehen kasinoa zena), hipodromoa, Maria Cristina hotela, Victoria Eugenia antzokia, La Perla bainuetxea, eta beste batzuk gure kultur ondarearen, imajinario kolektiboaren eta hiriaren irudi arkitektonikoaren parte bereizezin dira, eta eraikin horiek guztiak jatorri edo bokazio turistiko batez egin ziren.

Hainbat hamarkadatan indarkeria eta gatazka soziopolitikoak izatearen ondorioz, eta azken urteotan bizi ditugun inguruabar ekonomikoen eraginez, gure hiriak ezin izan du garatu bere indar turistiko guztia. Horiek horrela, hirian zegoen hotel eskaintza nahikoa zen eskaera turistikoari erantzuteko, eta, are, data eta une jakin batzuk kenduta, zenbait unetan soberazko plazak egon ziren urteko sasoi askotan.

Nolanahi ere, indarkeria eta gatazka politikoa eten egin da, gorakada ekonomiko txiki bat izan dugu, munduko turismoaren egoera aldatu da —beste herrialde batzuetara mugitzen ari baita turismoaren fluxua, bereziki Europa hegoaldeko herrialdeetara— eta, horretaz gain, Internetek nahiz plaza turistikoak erreserbatzeko plataformek eragin nabarmena dute egun. Horien guztien ondorioz, gure hiriak garai bateko indar turistikoa berreskuratu du. Jende asko etorri da azken urteotan, eta badirudi hurrengo urteotan eutsi egingo diola joera horri.

Turismo jardueraren gorakada horrek zenbait fenomeno eragin ditu, horien artean, bizitegi eraikinetan kotatutako higiezinak erabilera turistikorako lagatzeko jarduera. Betidanik existitu izan den jarduera horrek, lehen bigarren mailakoa zena, hazkunde esponentziala izan du azken urteotan, batez ere agertu direlako era honetako ostuetan erreserbak egin nahi dituzten bezeroak erakartzen dituzten eta horietan erreserbak egiteko orduan bitartekaritza lanak egiten dituzten web-orriak eta enpresak.

Fenomeno horren eragina nabarmena izan da hiri honetan, gora egin baitu turismoa erakartzeko hiriak duen ahalmena, besteak beste, lurralde gastronomiko berezi bezala identifikatu delako, eta 2016an Europako Kultur Hiriburu izan delako.

Beste jarduera batzuekin gertatzen den moduan, jarduera hori indarreko hiri antolamenduan jasota dago, bizitegi eraikinetan baimendutako erabilera gisa; halaxe xedatu baita indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorretako 59. eta 60. artikuluetan.

Jarduera hau garatu da, alde batetik, jabeek badutelako interesa haien ondasun higieziinei etekin ekonomiko bat ateratzeko, etxebizitza gisa erabiltzeaz harago, eta,

**ETXEBIZITZA TURISTIKORAKO HIRIGINTZA ERABILERA ETA OHIKO ETXEBIZITZAKO GELAK
ERABILERA TURISTIKORAKO ALOKATZEA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA
2017ko abuztuaren 30a**

bestetik, turisten zenbait kolektibok, hala familiek nola taldeek, bizikidetzak kolektiboko esparru batean egon nahi dutelako hirian bisita turistikoa egiten dutenean.

Hirigintzako arauak ez ezagutzearen eraginez, eta turismo arloko araudiak gai hau behar bezala arautzen ez duenez, ez da indarreko hirigintza eta ingurumen esparrua zaindu jarduera hau garatzeko orduan. Horretaz gainera, jarduera horiek garatzearen gain interes ekonomikoa duten zenbait agente ekonomiko, bitartekari, zerbitzu emaile eta abar agertu dira.

Hirigintzako ordenantza hau Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 8.4. artikuluan ezarritakoaren babespean garatu da, hizpide ditugun hirigintzako erabilera hauek eta horien araubidea doitze eta osatze aldera. Hirigintzako ordenantza honek segurtasun juridikoa handitzea du xede, erregulazio araubidearen zehaztapenak are argiagoak eta zehatzagoak izan daitezzen.

Aldi berean, hirigintzako ordenantza honek bide eman nahi du jarduera hau are modu orekatuagoan gara dadin hiriko zenbait zonatan.

Hori guztia, interes askotariko hauek errespetatuz: ingurumenaren babesa, hirian bizi direnen (auzokoen) atsedenerako eskubidea, etxebizitzarako bizitegiko hirigintza erabilera hirigintza antolamenduan ezarritako baldintzetan zaintzeko beharra, hiri osoaren dinamizazio ekonomikoaren eta sozialaren gaineko interesa, zenbait zonatan gentrifikazio prozesuak saihestea, eta abar.

Ordenantzan jasotako udal arauketaren muina dira, alde batetik, bizitegi eraikinetan etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera kokatzeko baldintzak eta, bestetik, hiriaren zonakatzeta. Bietan lehenari dagokionez, hots, bizitegi eraikinetan etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera kokatzeko baldintzei dagokienez, ordenantza hau Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 59. artikuluan jasotako xedapenak egokitzen eta osatzen saiatu da.

Etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera zehazteaz gain, ordenantza honek egin duen zehaztapenik garrantzitsuena izan da hiria hainbat zonatan banatu dela, eta aipatu erabilera hori desberdin ezarri dela zona batean eta bestean: A zonak edo asetako eremua, B zonak edo goi-eremua, eta C zonak edo bertan ostatu turistikoaren eskaintza handi daitekeen eremua.

Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 129.1. artikulua hala aginduta adierazten da ordenantza hau bat datorrela erregulazio onaren printzipioekin eta, hortaz, premia, efikazia, proportzionaltasuna, segurtasun juridikoa, gardentasuna eta efizientzia printzipioen arabera jokatzeko saiatu dela. Alde batetik, ordenantza berri honek bete egiten ditu premiaren araua betetzen du, izan ere, atariko honetan azaldutako interes orokorreko arazoiek bultzatu baitute Donostiako Udaleko arauzko ekimen hau, zehazten baita zer helburu bete nahi diren, argi eta gabi, eta helburu horiek beteko direla bermatzeko tresna egokia baita ordenantza hau. Bestetik, ordenantzak proportzionaltasun printzipioa betetzen du ere, desberdin heltzen baitio hiriko area bakoitzari, eta zona aseetan baino ez ditu ezartzen

murrizketak. Horrela, ordenantzaren helburua izango da etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera modu are orekatuagoan ezartzea, bai zona orekatuetan bai eta era horretako erabilera hain zabalduta ez dagoen zonetan ere.

Arauzko zenbait aurreikuspenek osatzen dute arau hau, hala nola, lizentziak eskatzeko eta emateko prozedurei buruzkoek, ingurumenaren arloko xedapenek eta zehapen araubidekoek. Azken xedapen horiek, bidenabar, Euskal Herriko Ingurumena Babesteari buruzko otsailaren 27ko 3/1998 Legean aurreikusitakoari lotzen zaizkio gehienbat.

LEHEN KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzaren helburua

Ordenantza honen helburu nagusia da zehaztea zer baldintzatan ezarriko den hirian etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera eta ohiko etxebizitzako gelen erabilera turistikorako alokairua, hori guztia Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatze aldera, zeina 2010eko ekainaren 25eko udal erabakiaren bidez behin betiko onartu zen.

Bizitegi eraikinetan, (a lursailetan), ordenantza honetako zehaztapenak zuzenean aplikatuko dira.

Gainerako eraikinetan, hau da, “b” eta “g” lursailetan kokatukoetan, etxebizitzarik izanez gero, ez da baimenik emango haiek etxebizitza turistiko moduan erabiltzeko, ez eta ohiko etxebizitzako gelak turismo erabilerarako alokatzeko ere.

2. artikulua. Ordenantzaren izaera eta lege esparrua

1. Ordenantza honek etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen du, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra osatuz.

2. Donostiako Udalak ordenantza hau onartu du, batez ere, honako hauetan ezarritakoaren babespean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 60.2. artikulua, Euskadiko Ingurumena Babesteari buruzko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorren 56.1. artikulua, eta Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 8. eta 9. artikulua.

3. Ordenantza hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 99. artikuluan ezarritakoa betez izapidetu eta onartuko da, hau da, Toki

Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 49. artikuluan ezarritako prozedura betez.

4. Ordenantzaren jarduerak arautzen dituzten xedapenei buruz ari denean ulertu behar da haren xede den jarduera zehatza unean une arautzen duten arau sektoriale, estatukoei, autonomikoei edo tokian tokikoei buruz ari dela.

3. artikulua. Ordenantzaren aplikazio eremu materiala

1. Ordenantzaren aplikazio eremu materialaren barruan sartuko dira etxebizitza turistikoa hirigintza xedeetarako erabiltzea eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea.

2. Ordenantza honen eremu materialetik kanpo izango da bizitegi bat baino gehiago dituen eraikin bateko higiezin guztiak edo eraikin horretako sarbide independentea duen modulu bat turismorako erabiltzea.

3. Donostian kokatutako etxebizitzetara aplikatuko zaizkie ordenantza honetako xedapenak, hiri lurrean kokatuta daudenei nahiz bizitegirako lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenei.

4. artikulua. Ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzearen kontzeptua. Baldintza teknikoak.

1. Kontzeptua.

Gelak erabilera turistikorako alokatzea etxebizitzaz bestelako hirigintza erabilera bat da, ohiko etxebizitzaren zati bat lagatzea dakarrena. Erabilera turistiko hori, etxearen titular den pertsona fisikoak egiazko bizitoki duen etxebizitzaren gela batean edo bat baino gehiagotan garatu ahal izango da, horiek arrazoi turistikoengatik eskaini edo merkaturatuta. Gela horiek aldi baterako lagatzen zaizkie hirugarrenei ordain ekonomiko baten truke, eta berehala erabiltzeko moduan.

2. Baldintza teknikoak.

2.a. Ohiko etxebizitza

Ohiko etxebizitza bezala erabiliko den esparruak Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan ezarritako bizigarritasun baldintzak beteko ditu, eta halako egitura izango

du, non aipatu ordenantza horietan aurreikusitako etxebizitzako gutxieneko programako baldintzak beteko dituen. Esparru horiek metatuta egon beharko dute, eta ondo bereizita egon behar dute erabilera turistikoa garatzen den edo hura proiektatzen den gainerako esparruetatik.

Etxebizitza zonak jarraian aipatzen diren eremu bereiziak izan beharko ditu, gutxienez ere:

Gela, sukaldea, jangela
Bi lagunentzako gela bat
Bainugela bat
Esekileku bat (edo erabilera hori izan dezakeen "patio"
bat, etxebizitza bakoitzeko azalera erabilgarri bera
izango duena).

Jarduera sustatzen duen pertsonaren ohiko eta etengabeko bizilekua izan behar du etxebizitzak, eta pertsona horrek behar bezala erroldatuta egon beharko du etxebizitza horretan. Jarduera sustatzen duen pertsonak baino ez du erabiliko etxebizitza zona.

2.b. Erabilera turistikoa duten etxebizitzako logelak, gelak eta esparruak

Erabilera turistikoa duten esparruen azalera erabilgarria ez da etxebizitzaren azaleraren erdia baino handiagoa izango ez eta 125,00 m² (u) baino handiagoa ere.

Erabilera hori duen zonak izan beharko ditu, gutxienez ere, Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan zehaztutako bizigarritasun baldintzak betetzen dituzten logela bat eta bainugela bat, eta, aipatutako horiez gain beste gela batzuk baldin badituzte, horiek ere aipatu arauan zehaztutako bizigarritasun baldintzak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Etxebizitza turistikoa hirigintza xedeetarako erabiltzearen kontzeptua

Etxebizitza turistikorako hirigintza erabileraz bestelako hirigintza erabilera bat da, bizitegi eraikin batean kokatutako higiezin bat ("a lursaila") pertsonak ostatzeko jarduera gauzatzeko erabiltzean datzana, higiezin hori osorik eta aldi baterako lagaz, ordain ekonomiko baten truke.

6. artikulua. Higiezinaren baldintzak

Higiezinak, berdin ohiko etxebizitzan gelak turismo erabilerarako alokatzeko edo etxebizitza turistiko bezala erabiltzen den, beti bete beharko ditu irisgarritasun baldintzak, sute arriskuen kontra babesteko baldintzak, hotsen kontra babesteko baldintzak eta bizitegi erabileraren berezko beste baldintza guztiak.

7. artikulua. Ustezko erabilera turistikoa

Etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera bat dagoela edo ohiko etxebizitza bateko gelak erabilera turistikorako alokatzen ari direla joko da baldin eta horiek eskaintza turistikoak egiteko edozer kanalen bitartez eskaintzen edo merkaturatzen badira, edo jarduera turistiko edo ekonomikoari hasiera eman zaiola adierazten edo jakinarazten bada udalaz bestelako beste edozer administrazioan.

8. artikulua. Ordenantzako dokumentuak eta horien irismen arauemailea

1. Ordenantza honek dokumentu hauek ditu:
 - a) Artikulutan banatutako testua
 - b) Planoak
2. Artikulutan banatutako testua eta planoak, biak ere, arauemaileak dira.
3. Bi dokumentu horien artean kontraesanik baldin badago, horiek ebaztean idatzizko zehaztapenak gailenduko dira.

9. artikulua. Hirigintza erabilera sistematizatzea

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorren 8. eta 9. artikuluetan xedatutakoarekin bat etorritik, etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera hirugarren sektoreko erabilera bat da eta, horren barruan, hotel erabilera bat. Ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea, bere aldetik, bizitegiko etxebizitza erabileraren parekoa da.

10. artikulua. Turismoaren arloko araei eta dagozkion arau sektorialeiei lotzea

1. Ordenantza honen bitartez araututako etxebizitza turistikorako hirigintza erabilerak eta ohiko etxebizitzako gela erabilera turistikorako alokairuak bete beharko dituzte, baita ere, dagokion sektore arauetan zehaztutako ostatatze jarduera turistikoa gauzatzearen gain ezarritako betebeharrak.
2. Era berean, xede horietarako erabiltzen diren higiezinak bete beharko dituzte, aurreko zenbakian adierazitako turismoaren arloko araez gain, honako gai hauetan bete beharreko baldintzak, hala baldin badagokio betiere: azpiegiturak, hirigintza, eraikuntza eta eraikitzea, segurtasuna, ingurumena, osasuna, kontsumoa, higiena eta lan osasuna, laneko arriskuen prebentzioari buruzko arauak, bai eta, hala baldin badagokio, beste edozer araudi sektorial aplikagarritan eskatutako baldintzak ere.

BIGARREN KAPITULUA

ETXEBIZITZA TURISTIKORAKO HIRIGINTZA ERABILERA ETA OHIKO ETXEBIZITZAKO GELEN ERABILERA TURISTIKORAKO ALOKAIRUA EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA

11. artikulua. Irizpide orokorrak

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 59.1. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, beren izaera kontuan harturik, bizitegi eraikinak, "a" lursailak, etxebizitza erabilerara zuzenduko dira batik bat.
2. Etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea posible izango da baldin eta higiezinak etxebizitza erabilera aitortua baldin badu alde zuzenetik, eta ordenantza honetako baldintzak betetzen badituzte.
3. Ordenantza honetan aurreikusitako xedeetako baterako erabiltzen den higiezinak une oro bete beharko du indarreko Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan edo horiek ordezkatzeko dituzten arauetan xedatutako bizigarritasun baldintza. Ordenantza horiek 1998ko azaroaren 23ko udal ebazpenaren bidez onartu ziren behin betiko, eta, gerora, 1999ko urriaren 19ko ebazpenaren eta 2001eko irailaren 13koaren bidez aldatu ziren.
4. Eraikinari eskatu beharreko irisgarritasun baldintzak, sute arriskuen aurka babesteko baldintzak, zarataren aurka babesteko baldintzak eta bizitegi erabileraren berezko beste baldintza guztiak bete beharko ditu higiezinak.
5. Babes publikoko etxebizitzetan eta zuzkidura bizitokietan ezin izango da etxebizitza turistikorako erabilerarik gauzatu ezta ohiko etxebizitzako gelak turismo erabilerarako alokatu ere.

HIRUGARREN KAPITULUA

HIRIAREN ZONAKATZEA

12. artikulua. Hiriaren zonakatze orokorra

Hiriko zenbait eremutan beste batzuetan baino etxebizitza turistiko gehiago eskaintzen direla kontuan izanik eta etxebizitzetan ostatu turistikoaren jarduerak ezartze aldera, hiru zonatan banatuko da Donostiako egoitza erabilerarako hiri lur urbanizagarria:

- a) A zonak (zona aseak)
- b) B zonak (zona orekatuak).

- c) C zonak (bertan ostatu turistikoen eskaintza handitu daitekeen zonak)

13. artikulua. A zonak (asetako eremua)

1. A zonatan edo gainezka dauden zonatan, ordenantza honetako planoetan zehaztu diren horietan, erabat debekatuta dago etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera ezartzea bai eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea ere.

2. Zona asean deklaratuak ez du eraginik izango ordenantza hau indarrean sartu aurretik baimena zuten higiezinaren gain, ez eta dagokion aurretiazko jakinarazpena erregistratu duten higiezinaren gain ere, baldin eta jakinarazpen horretan aldeko hirigintza txostena igorri baldin bada, unean aplikagarriak diren arauekin bat etorritik.

14. artikulua. B zonak (goi-eskari eremua)

1. B zonetan edo zona orekatuetan, ordenantza honetako planoetan zehaztutakoetan, baimena emango da bizitegi eraikin baten zati bat etxebizitza turistiko erabileraz okupatzea, honako irizpide orokor hauen arabera:

- a) Beheko solairuan etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera baimenduko da, betiere betetzen baldin badira beheko solairuan etxebizitza erabilera ezartzeari buruz Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta bizitegi eraikinetako hainbat solairutan etxebizitza erabilera ezartzea arautzen duen Udal Ordenantzan adierazitako baldintzak eta kasuak.
- b) Goiko lehen solairuan, edo horren parekoan, etxebizitzaren sarbide bera duen etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera baimenduko da baldin eta etxebizitza turistikoaren azalera erabilgarriari bizitegiak ez diren eraikinaren gainerako erabilerak gehituta, etxebizitzaren sarbide bera duela, horiek 250 metro koadro erabilgarri edo gutxiago hartzen baldin badituzte eraikin guztian. Horretaz gainera bete beharko dira, alde batetik, etxebizitza erabilera ezartzeari buruz Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta bizitegi eraikinetako hainbat solairutan etxebizitza erabilera ezartzea arautzen duen Udal Ordenantzan adierazitako baldintzak, eta, bestetik, aldeaz aurretik dauden etxebizitza zatitzeko baldintzak.
- c) Aurreko solairu horien gainetik dauden goiko solairuetan, etxebizitzaren sarbide bera duen etxebizitza turistiko bat baimenduko da baldin eta haren azpitik kokatutako bakar batek ere ez bada bizitegi erabilera edo ez bada erabilera hori izan dezan proiektatzen. Beraz, haren azpitik solairu guztiek bizitegi erabilera ez den beste erabilera baimendu bat izan behar dute, sarbide bera dutela, eta haren azalera erabilgarriak gehi bizitegiak ez diren eraikinetako gainerako

erabilerek 250 metro koadro erabilgarri edo gutxiago hartu behar dituzte eraikin guztian.

2. Baldin eta eraikin osoan 250 metro koadro erabilgarri baino gehiago erabiltzen ez badira bizitegikoak ez diren erabileretarako, etxebizitzaren sarbide bera izanik, etxebizitza turistiko bakarra onartuko da, eta, halakoetan, ez da aplikatuko gutxienez ere 7 solairu (B+6) dituzten eraikinetako goiko solairuetan turismo etxebizitzarako eskaturiko solairuaren azpian bizitegi erabilerarik ez egoteko edo jartzeko asmorik ez izateko baldintza, eta beste turismo etxebizitza bat gainerako 6 solairuko multzoko, beste solairuetan ezarri beharrekoa.

15. artikulua. C zonak (bertan ostatu turistikoaren eskaintza handitu daitekeen eremua)

Ordenantza honetako planoetan zehaztutako C zona horietan, non ostatu turistikoaren eskaintza handi daitekeen, salbuespenez, eta aurreko artikuluko lehen zenbakian adierazitakoaz gain, eta eskatutako etxebizitza turistikoaren erabileraren azpitik bizitegi erabilerarik ez egotea edo ez proiektatzearen baldintza aplikatu gabe, bi etxebizitza turistiko baimendu ahal izango dira gutxienez ere 7 solairu (B+6) dituzten eraikinetako goiko solairuetan, eta beste bi etxebizitza turistiko baimendu ahal izango dira 6 solairu gehigarri bakoitzeko. Kasu horretan, edozer solairu gehigarritan kokatu ahal izango dira etxebizitza turistikoak.

Baimentze horiek ondorioak izango dituzte baldin eta aurreko kasuetan ez bada gainditzen, eraikin guztian, bizitegikoak ez diren erabileren 350 metro koadro erabilgarrien muga, etxebizitzaren sarbide bera duen turismo etxebizitzarenak zenbatuta, ez eta bizitegikoak ez diren erabileren 250 metro koadro erabilgarrien muga ere, etxebizitza turistikoarenak zenbatu gabe, etxebizitzaren sarbide bera izanik.

16. artikulua. Azalera zenbatzea

1. Aurreko artikuluetan aipatutako azalera zenbatzeko, kontuan hartuko dira eraikin berean dauden etxebizitza erabileraz bestelako erabileretara bideratutako azalera, formalki eta juridikoki ekonomia jarduera edota enpresa jarduera batera edo gehiagotara lotuta egonik ere, eta eraikineko solairu batean edo gehiagotan kokatuta egonik ere.

2. Ondorio horietarako, ez da zenbatuko ohiko etxebizitza batean erabilera turistikoaz alokatuko diren gelek hartzen duten azalera erabilgarria, baina azalera horien baturak ezin du 125 metro koadro erabilgarri baino gehiago hartu eraikin osoan.

17. artikulua. Zonak aldatzea

1. Ordenantza honetako eranskin gisa gehitu diren planoetan adierazitako eremua hartzen duten zonak aldatzeko, ordenantza bat onartzeko edo aldatzeko ohiko

izapideak bete beharko dira, eta, horren aurretik, aldaketa proposamena babesten duten arrazoiak frogatzeko txosten bat egin beharko da.

2. Aldaketa hori indarrean sartuko da Udalbatzak hura behin betiko onartzen duenean, hura onartzeko erabakiaren testu osoa nahiz planoak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen direnean, eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 65.2. artikuluan aurreikusitako epea igaro ondoren, eta lege testu horren beraren 70.2. artikuluan xedatutakoarekin bat etorri. Aldaketa indarrean izango da harik eta hura berriz aldatu arte edo hura espresuki indargabetu arte.

LAUGARREN KAPITULUA

ETXEBIZITZA TURISTIKORAKO HIRIGINTZA ERABILERA ETA OHIKO ETXEBIZITZAKO GELEN ERABILERA TURISTIKORAKO ALOKAIKURUA EZARTZEA ETA GARATZEA

18. artikulua. Aurretiazko jakinarazpena

1. Euskal Herri Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren 62 bis eta II. eranskineko B 7 atalean, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 207.1.r artikuluan xedatutakoarekin bat, etxebizitza turistikoaren ostatu jarduera eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzeko jarduera sustatzen dutenek hirigintza erabilera berriaren eta jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko dute, eta, horrez gain, beharrezkoak diren beste lizentzia eta baimen sektorialak izan beharko dituzte, batez ere, turismoaren arloko arauetan ezarritako horiek.

Aurretiazko jakinarazpen bat egingo da erabilera turistikoko etxebizitza izatera bideratzen den higiezin bakoitzeko edo ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzen diren higiezin bakoitzeko.

2. Ohiko etxebizitzako gelen erabilera turistikorako alokairua modalitatean, ostatu turistikoaren jarduera sustatzen duenak bertan bizi beharko du egiazki, eta hartan egon beharko du erroldatuta.

3. Bi kasu horietan, higiezinan obrarik proiektatzen baldin bada aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obra lizentzia egokia lortu beharko da.

4. Aurretiazko jakinarazpena egiteko, udalaren "Hirigintza erabilera berriaren eta jarduera turistiko sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena" izeneko eredia bete beharko da, ordenantza honi erantsi zaiona eta udalaren web-orrian eskura daitekeena.

Txostenean, honako hauek zehaztu beharko dira, argi eta zehatz:

- a) Etxebizitzaren jabe den pertsonaren identifikazio osoa. Zehaztu beharko dira,

gutxienez ere, izen-abizenak edo sozietatearen izena, baldin eta pertsona juridikoa baldin bada, Nortasun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskalaren Zenbakia, helbidea, posta elektronikoa eta harremanetarako telefonoa. Horretaz gainera, erregistroko ohar sinplea aurkeztu beharko da.

- b) Ostatatze modalitatea.
- c) Bizilagunen kopuru maximoa. Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean finkatutako gainokupazio ratioekin ezarriko da.

19. artikulua. Lehenetsuna obra lizentziak ematean / aurretiazko jakinarazpenak erregistratzean

1. Erabilera turistikorako bideratzea proiektatu den etxebizitza bat berritzeko obra lizentzia eskatzen denean, horrek lehenetsuna izango du xede horretarako eskatutako gerorako lizentzien gain eta horren ondotik erregistratutako aurretiazko jakinarazpenen gain.

2. Obra lizentzia hori ez denez bateragarria aurkeztutako beste obra lizentzia baten eskaerarekin, gerora aurkeztutako lizentziaren izapidetzea eteteko erabakia hartuko da, eta lehen aurkeztutako eskaera izapidetzen jarraituko da. Baldin eta azken hori ematen baldin bada, gerora aurkeztutako eskaera ezeztatzeko erabakia hartuko da.

Lehen aurkeztutako obra lizentziaren eskaera ukatzen baldin bada, eta hura ukatzeko ebazpena irmo bihurtu baldin bada, etendura kenduko zaio bigarren lizentzia eskaerari, eta hura izapidetzen jarraituko da harik eta ebatzi arte.

3. Aurretiazko jakinarazpenak bata bestearekin bateragarriak ez direnez, jakinarazpen horiek udalaren erregistroan zer ordena duten horri zorrotz jarraituz emango da dagokion hirigintza txostena.

4. Aldez aurretik galdetzen baldin bada obra lizentzia bat lortzeko aukerari buruz edo etxebizitza turistiko baterako aurretiazko jakinarazpen bat erregistratzeari buruz, galdera hori informatibotzat besterik ez da hartuko eta ez da loteslea izango Udalarentzat. Hortaz, lizentziak ematean edo aurretiazko jakinarazpena erregistratzean lehenetsun ordena ezartzeko orduan erabakigarria izango da horiek udal erregistroan sartu diren ordena.

20. artikulua. Beste administrazio batzuekin koordinatzea eta udal tasa

1. Udalean erregistratutako aurretiazko jakinarazpenen berri emango zaie Turismoko Administrazioari, Foru Ogasunari, Katastro Bulegoari eta higiezinaren jabeari, ordenantza honek araututako ostatatze modalitateetatik edozeinen kasuan, baldin eta aldeko hirigintza txostena badute, egoki diren ondorioetarako.

2. Ordenantza honek araututako modalitateetatik edozeinetarako jardueraren aurretiazko jakinarazpena egitean, Udalak ordenantza fiskal bidez ezarritako tasa sortuko da.

21. artikulua. Administrazio egiaztapena

1. Aurretiatzko jakinarazpena behar bezala formalizatuta aurkeztu ondoren, Donostiako Udaleko organo eskudunak egiaztatu ahal izango du aplikatzekoak diren baldintza ezarriak betetzen direla.

2. Udalak egiaztatzen baldin badu aurretiatzko jakinarazpenean edo hari erantsitako dokumentuetako bateko datuetan funtsezko zehaztasunik eza dagoela, faltsukeria dagoela, ez-egite bat dagoela, nahitaezko dokumentazioa ez dagoela erabilgarri edo aplikagarriak diren baldintzak betetzen ez direla, ezin izango da ostatu turistikoaren jarduera gauzatzen jarraitu. Horrez gain, legezko erantzukizunak ere eskatu ahal izango dira.

3. Hirigintzako ingurumen ikuskapenean lagundu beharraren barruan, aipatu organoak eska diezaioke jarduera sustatzen duenari modu egiaztagarrian identifikatzeko turismo erabilerarako higiezina publizitatea egiteko darabiltzan bitartekaritza plataformetan.

4. Udalak, ostatu turistikoaren jarduera gauzatzen jarraitu ezin daitekeela ebatzi aurretik, dagokion prozedura abiaraziko du, eta prozedura horren baitan entzunaldia emango zaio interesdunari.

5. Udalak, behin aurreko zenbakian aipatutako zehaztasunik eza, faltsukeria edo ez-egitea hautemanda, eta aipatu prozedura gorabehera, dagokion zehapen prozedura bideratzen hasiko da.

6. Ordenantza honen ondorioetarako, obra lizentziaren eskabidean, aurretiatzko jakinarazpenean edo dokumentu erantsietan ageri den edozer datutan funtsezko zehaztasunik eza, faltsukeria edo ez-egitea dagoela joko da baldin eta gertatutako horrek:

- a) Pertsona interesdunaren nortasun fisikoa edo juridikoa egiaztatzearen gain eraginik badu.
- b) Pertsonen segurtasuna arriskuan jar balezake edo gaiari hutsunerik egotea eragin balezake.
- c) Ordenantza honen babespean eska litezkeen funtsezko baldintzei edo ezaugarriari eragiten badie.

7. Jarduera hasieraren jakinarazpenean edo hari erantsitako dokumenturen batean ageri den edozer datutan funtsezkoa ez den zehaztasunik eza, faltsukeria edo ez-egiteren bat dagoela agerian jartzen baldin bada, edota legezko beste betebeharrak batzuk betetzen ez direla, interesdunari eskatuko zaio, gehienez ere, 15 eguneko epean horiek bete edo zuzen ditzala. Emandako epe horretan pertsona interesdunak

ez baldin badu eskatutako dokumentazioa aurkezten, izapidetzea bertan behera uzten duela joko da, eta jarduketak artxibatuko dira.

BOSGARREN KAPITULUA

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN DIZIPLINA

22. artikulua. Ezkutuko hirigintza erabilera edota jakinarazi ez den jarduera

1. Ordenantza honen ondorioetarako, ezkutuko hirigintza erabileratzat edota jakinarazi ez den jardueratzat hartuko dira ordenantza honi lotutako jarduera guztietatik ordenantza honetan eskatutako administrazio titulu gaikuntza emaileak izan gabe, horiek bazter utzita edo horiek urratuz gauzatzen diren edo gauzatu izan diren horiek.

2. Jakinarazi ez den jarduera bat edota etxebizitza turistikoaren ezkutuko hirigintza erabilera bat dagoela edo gauzatu dela jakiten denean, Udalak egin dezake, alde batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 221. artikuluan aurreikusitako ezkutuko jarduerak legeztatzeko araubidea aplikatu, eta zehapen espediente bat abiarazi hirigintzako arau hauste bat egin izanagatik, 2/2006 Legean ezarritako zehapen araubideko zehaztapenekin bat etorriz eta, bestetik, Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorren 65. artikuluan adierazi bezala jardun dezake, eta zehapen espediente bat abiaraz diezaioke jardueraren sustatzaileari, 3/1998 legearen beraren II. eta IV. kapituluetan jasotako zehaztapenekin bat etorriz.

3. Zehapen kontuei buruz erreferentziazko arauetan xedatu ez den orotan, unean indarren diren zehapen arau orokorrak aplikatuko dira.

Xedapen gehigarri bakarra. Etxebizitza Turistikoen Errolda

1. Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak Etxebizitza Turistikoen Errolda sortuko du, euskarri elektronikoan eta behar bezala eguneratuta egongo dena, honako helburu hauek betetzeko asmoz: errazago jarraitu ahal izatea zer eratan ezarri den etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera hiriko zona bakoitzean; jakitea, zehatz-mehatz, non kokatzen den erabilera hori bizitegi eraikin bakoitzaren baitan eta hiriko zona bakoitzean; ordenantza hau zuzen aplikatzea, eta gardentasun betebeharra betearaztea. Errolda horretan jasoko dira emandako lizentziei buruzko datu guztiak, altei, bajei eta aldaketei buruzkoak, etxebizitzaren kokalekua, eta arestian aipatutako helburuak betetzea aldera Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak egoki irizten dizkion beste datu guztiak.

2. Hirian etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera ezarri ahal izateko, Etxebizitza Turistikoen Erroldan egiaztatu beharko da hura bat datorrela zona bakoitzaren eta bizitegi eraikinaren hazkunde gaitasunarekin.

3. Publizitatea eta gardentasuna bermatze aldera, Etxebizitza Turistikoen Erroldako datuak bitarteko elektronikoko batez zabalduko dira, udalaren web-orriaren bitartez.
4. Etxebizitza Turistikoen Erroldaren kudeaketa organoa Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza izango da, eta hura dagozkion bitarteko material eta pertsonalez hornituko da, errolda horren datuak behar bezala eguneratu ditzan.
5. Izaera Pertsonaleko Datuak Babesteari buruzko abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoaren 4.1. artikuluan xedatutakoa betetze aldera, Turismo Etxebizitzen Erroldan ez dira sartuko etxebizitzaren titular diren pertsonen edo ostatatze turistikoa jardueraren titular diren pertsonen datu pertsonalak.

Xedapen iragankor bakarra. Bertan erabilera turistikoko etxebizitzaren jarduera gauzatzea edo ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea proiektatzen den obra lizentziak izapidetzea.

Obra lizentzia bat eskatzen baldin bada eta hartan proiektatuta baldin badago etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera jarduera garatzea edo ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea, eta horiek erregistratuta baldin badaude ordenantza hau indarrean sartu aurretik, eskaera horiek Udalean aurkeztu diren unean zer arau dauden aplikagarri, horien arabera ebatziko dira.

Azken xedapena. Indarrean sartzea

Ordenantza hau indarrean sartuko da Udaltzatzen hura behin betiko onartzen duenean, artikulutan banatutako haren testu osoa nahiz haren planoak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen direnean, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 65.2. artikuluan aurreikusitako epea igaro ondoren, halaxe xedatu baita lege testu horren beraren 70.2. artikuluan, eta indarrean izango da harik eta hura aldatu arte edo hura espresuki indargabetu arte.