

## **MOCIÓN DE CONTROL**

### **RELATIVA A LA LEGALIDAD DE LOS USOS DE ALOJAMIENTO EN EL EDIFICIO RESIDENCIAL DE LA CALLE ZUBIETA 3.**

Ricardo Burutaran Ferré, concejal del Grupo Municipal EH BILDU, al amparo del artículo 98 del Reglamento Orgánico del Pleno, presenta la siguiente moción para que sea tratada en el Pleno. La presente moción de control es consecuencia de la interpelación presentada en la Comisión de Desarrollo y Planificación del Territorio en marzo de 2024.

#### **JUSTIFICACIÓN**

La Junta de Gobierno Local aprobó el 12 de febrero de 2019 la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para limitar la conversión de edificios completos en hoteles y facilitar la división de viviendas.

En cuanto a la limitación a la conversión de edificios completos en hoteles, los representantes del entonces Gobierno Municipal explicaron que en adelante se debería redactar y tramitar un Plan Especial, con carácter general, en aquellos casos en los que se pretendía implantar un uso diferente al residencial en un edificio completo. No obstante, las normas particulares de cada ámbito urbanístico impondrían condiciones o excepciones a dicha regla general y el Ayuntamiento podría decidir en qué zonas de la ciudad impondría ese requisito para lograr un mayor control de la transformación de los edificios residenciales en usos terciarios, principalmente hoteleros. Por ello, es importante recordar cuál era exactamente y literalmente el objetivo de esta medida o modificación: «que el centro de la ciudad se mantenga como un ámbito esencialmente residencial y no se despueble de vecinos por la presión inmobiliaria que ejerce el turismo».

La modificación del PGOU fue aprobada inicialmente por el Pleno Municipal el 28 de febrero de 2019 y, como consecuencia de ello, durante los dos años posteriores, la Dirección de Urbanismo suspendió las licencias para la instalación de hoteles en edificios de esta

**EH Bildu talde politikoa**

Grupo político EH Bildu

Ijentea, 1 - 20003 Donostia

Tel. 943481027 eh\_bildu@donostia.eus-- [www.donostia.ehbildu.eus](http://www.donostia.ehbildu.eus) -

tipología. Esta medida cautelar afectó de lleno a la empresa Lovatir y con fecha 11 de abril de 2019 el Ayuntamiento suspendió la licencia solicitada por la citada empresa para convertir en hotel la totalidad del edificio de la calle Zubieta nº 3. Se trataba de la primera decisión de este tipo que se tomaba tras la entrada en vigor de la moratoria de dos años, y en la que el entonces teniente alcalde se manifestó de forma rotunda ante los medios de comunicación: «El Ayuntamiento ha obtenido el objetivo que pretendíamos, que es proteger los suelos residenciales para que sigan siendo utilizados por los vecinos para vivir».

El 14 de diciembre de 2021, la Junta de Gobierno Local acordó la modificación de la licencia integral del edificio con alzado en la calle Zubieta nº 3, autorizando el uso terciario de apartamentos turísticos en plantas bajas y el uso residencial de viviendas en plantas altas. Tal y como recogió la prensa, si bien las plantas primera y segunda del proyecto original del hotel se configuraron como apartamentos turísticos, desde la tercera planta el programa arquitectónico dispondría de cinco viviendas de lujo, viviendas, sí, pero de lujo.

Cinco años después, todo el edificio de la calle Zubieta nº 3 está siendo comercializado a través de plataformas on line para uso distinto del residencial. En otras palabras, todo el edificio está destinado a alojamiento turístico: las dos primeras plantas como *Luxury Ecoapartaments* y por encima de la tercera planta con el nombre de *San Sebastián Luxury Homes*, que comercializa u ofrece la posibilidad de alquiler de las viviendas por meses. Por tanto, es evidente que el arrendamiento y comercialización de estas últimas viviendas a través de plataformas digitales por meses dista mucho del uso residencial que tienen reconocido en el planeamiento.

Interpelada al respecto en la Comisión de Desarrollo y Planificación del Territorio de marzo de 2024, la concejala delegada de Urbanismo Sostenible contestó que desconocía el estado exacto del edificio y que, en todo caso, esta práctica no contravendría la Ley de Arrendamientos Urbanos. En cuanto al conocimiento del estado del edificio, señalar que la actividad que se desarrolla en él no está encubierta. Es más, tanto *Luxury Ecoapartaments* como *San Sebastián Luxury Homes* forman parte del mismo proyecto, el de *Gran Zubieta La Concha*, y el servicio que ofrecen está disponible en su página web. Por su parte, la Ley de Arrendamientos Urbanos distingue entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Cada uno de ellos cuenta con normativas diferentes y la oferta del edificio de la calle Zubieta es difícilmente adaptable a la legalidad.

Por todo lo expuesto, el concejal abajo firmante presenta la siguiente MOCIÓN DE CONTROL:

**EH Bildu talde politikoa**

Grupo político EH Bildu

Ijentea, 1 - 20003 Donostia

Tel. 943481027 eh\_bildu@donostia.eus-- [www.donostia.ehbildu.eus](http://www.donostia.ehbildu.eus) -

- 1.- El Pleno del Municipal de San Sebastián insta al Gobierno Municipal a comprobar la adecuación de la oferta y destino de las viviendas superiores a la segunda planta del número 3 de la calle Zubieta a los usos urbanísticos autorizados por el Ayuntamiento.
- 2.- El Pleno del Municipal de San Sebastián insta al Gobierno Municipal a que, si tras la comprobación no se ajustan a lo permitido, actúe diligentemente incoando un expediente de cierre de actividades no legalizables.

San Sebastián, 15 de marzo de 2024.

Ricardo Burutaran Ferré,  
concejal del grupo municipal EH Bildu