

KONTROL MOZIOA

ZUBIETA KALEKO 3. ZENBAKIKO BIZITEGI-ERAIKINEKO OSTATU-ERABILEREN LEGEZKOTASUNARI BURUZKOA

Ricardo Burutaran Ferrek, EH BILDU udal taldeko zinegotziak, Udaltzaren Organo Araudiko 98. artikulua oinarri, mozio hau aurkezten du, Udaltzaren azter dadin. Mozioa 2024ko martxoko Lurralde Garapen eta Planifikazio Batzordean aztertutako interpelazioaren ondorioa da.

JUSTIFIKAZIOA

Tokiko Gobernu Batzarrak 2019ko otsailaren 12an onartu zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) aldatzea, eraikin osoak hotel bihurtzea mugatzeko eta etxebizitzak banatzea errazteko.

Eraikin osoak hotel bihurtzeko mugari dagokionez, orduko Udal Gobernuko ordezkariak azaldu zuten aurrerantzean plan berezi bat idatzi eta izapidetu beharko zela, oro har, eraikin oso batean bizitegi-erabilera ez zen beste erabilera bat ezarri nahi zen kasuetan. Hala ere, hirigintza-eremu bakoitzeko arau partikularrek arau orokor horren baldintzak edo salbuespenak ezarriko lituzkete, eta Udalak erabaki ahal izango luke hiriko zein eremutan ezarriko lukeen betekizun hori, bizitegi-eraikinak hirugarren sektoreko erabilera bihurtzeko kontrol handiagoa lortzeko, batez ere hotel erabilerarako. Horiek horrela, garrantzitsua da gogoratzea zein zen zehatz-mehatz eta hitzez hitz neurri edo aldaketa horren helburua: "Hiriaren erdigunea batez ere bizitegi-eremu gisa mantentzea, eta turismoak egiten duen higiezinaren presioagatik bizilagunetz ez hustutzea".

Udalbatzarrak 2019ko otsailaren 28an eman zion hasierako onarpena HAPOren aldaketari, eta, ondorioz, ondorengo bi urteetan Hirigintza Sailak tipologia horretako eraikinetan hotelak jartzeko lizentziak eten zituen. Kautelazko neurri horrek bete-betean harrapatu zuen Lovatir enpresa, eta 2019ko apirilaren 11n Udalak bertan behera utzi zuen Zubieta kaleko 3. zenbakiko eraikin osoa hotel bihurtzeko aipatutako enpresak eskatutako lizentzia. Bi urteko moratoria indarrean sartu ondoren hartzen zen mota horretako lehen erabakia zen, eta orduko alkateordea handikiro agertu zen hedabideen aurrean: “El Ayuntamiento ha conseguido el objetivo que pretendíamos, que es proteger los suelos residenciales para que sigan siendo utilizados por los vecinos para vivir”.

2021eko abenduaren 14ko Tokiko Gobernu Batzarrak Zubieta kaleko 3. zenbakian altxaera duen eraikinaren lizentzia integrala aldatzea erabaki zuen, beheko solairuetan apartamentu turistikoak erabilera tertziarioa eta goiko solairuetan etxebizitzak erabilera baimenduz. Pentsak jaso zuen bezala, hasierako hotel proiektuko lehen eta bigarren solairuak apartamentu turistikoetara aldatu bazituzten ere, hirugarren solairutik gora programa arkitektonikoak luxuzko bost etxebizitza izango zituen; luxuzkoak, bai, baina etxebizitzak.

Bost urte geroago, Zubieta kaleko 3. zenbakiko eraikin osoa online plataformen bidez merkaturatzen ari dira, bizitegi-erabilera ez den beste baterako. Bestela esanda, eraikin osoa ostatu-turistikora zuzendua dago: lehenengo bi solairuak *Luxury Ecoapartaments* gisa eta hirugarren solairutik gora *San Sebastián Luxury Homes* izenarekin, zeinak etxebizitzak hilabeteka alokairuan hartzeko aukera merkaturatzen edo eskaintzen duen. Beraz, agerikoa da azken etxebizitza horien plataforma digitalen bidezko errentamendua eta merkaturatzea, hilabeteka, plangintzan aitortuta duten bizitegi-erabileratik aldentzen dela.

2024ko martxoko Lurralde Garapen eta Planifikazio Batzordean gaiari buruz interpelatuta, Hirigintza Sostengagarriko zinegotzi ordezkariak erantzun zuen ez zuela eraikinaren egoera zehatzaren berri, eta hala izatekotan ere, praktika hori ez litzatekeela kontraesanean egongo Hiri Errentamenduen Legearekin. Eraikinaren egoera ezagutzeari dagokionez, esan behar da bertan garatzen den jardura ez dela ezkutukoa. Are gehiago, bai *Luxury Ecoapartaments*, bai *San Sebastián Luxury Homes* proiektu beraren parte dira, *Gran Zubieta La Concha*-rena alegia, eta eskaintzen duten zerbitzua web-orrialdean ikusgai dago. Bestalde, Hiri Errentamenduen Legeak etxebizitza-errentamenduen eta etxebizitzaz bestelako erabilerarako errentamenduen arteko bereizketa egiten du. Horietako bakoitzak araudi

EH Bildu talde politikoa

Grupo político EH Bildu

Ijentea, 1 - 20003 Donostia
Tel. 943481027 eh_bildu@donostia.eus-- www.donostia.ehbildu.eus -

desberdinak ditu, eta Zubieta kaleko eraikineko eskaintza nekez egokitu ahal da legeak dionera.

Horregatik guztiarengatik, honako hau da behean sinatzen duen zinegotziak aurkeztutako KONTROL MOZIOA:

- 1.- Donostiako Udalbatzak hertsatuki eskatzen dio Udal Gobernuari, Zubieta kaleko 3. zenbakiko bigarren solairutik gorako etxebizitzaren eskaintza eta xedea Udalak baimendutako hirigintza-erabileretara egokitzen direla egiaztatzea.
- 2.- Donostiako Udalbatzak hertsatuki eskatzen dio Udal Gobernuari, egiaztapenaren ondoren erabilera horiek baimendutakora egokitzen ez badira, arduraz jardun dezala legeztatu ezin diren jarduerak ixteko espedienteak abiaraziz.

Donostian, 2024ko martxoaren 15ean

Ricardo Burutaran Ferre

EH Bildu udal taldeko zinegotzia