

NOTA DE PRENSA

EUDEL ENVIA A LOS AYUNTAMIENTOS LAS BASES COMUNES PARA REGULAR LAS VIVIENDAS Y HABITACIONES TURÍSTICAS EN LOS MUNICIPIOS DE EUSKADI

- La “guía” se basa en un estudio riguroso del uso turístico en 33 municipios de la CAPV; un análisis de la evolución de las VT y HT en Euskadi; y una comparativa de situación y normativas con otras comunidades autónomas y países de Europa y EE.UU.
- **Enlace al Documento resumen:**
https://eudel.eus/es/file/documentos_ficheros/VT_RESUMEN%20EJECUTIVO.pdf

Bilbao, a 13 de marzo de 2025. La Asociación de Municipios Vascos ha enviado hoy a los Ayuntamientos de Euskadi la guía que ofrece unas bases comunes y orientaciones para la regulación del uso turístico en el planeamiento urbanístico, y que presta especial atención a las Viviendas de Uso Turístico (VT) y Habitaciones en viviendas particulares para Uso Turístico (HT).

Esta nueva guía responde a la necesidad de ordenar las nuevas modalidades de alojamientos turísticos, de manera coordinada en los municipios vascos, y desde la autonomía local, para que cada ayuntamiento realice su propio diagnóstico y haga la regulación adecuada a las necesidades de su municipio.

Con este trabajo EUDEL responde a la petición realizada por el Parlamento Vasco, y en este contexto de colaboración institucional, el pasado lunes, la presidenta Esther Apraiz mantuvo una reunión con Javier Hurtado, Consejero de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, para presentar el documento al Departamento.

La presidenta de EUDEL y alcaldesa de Derio señala que *“El auge del turismo en Euskadi (6,6% del PIB), y la tendencia al alza del fenómeno de los pisos turísticos, hace necesario dotarnos de una regulación en el ámbito municipal que aporte seguridad jurídica a los ayuntamientos y permita equilibrar el uso turístico con el resto de usos”* (residencial, terciario, servicios...). Así desde EUDEL, se recomienda regular los usos turísticos dentro del planeamiento municipal, con una revisión o modificación del Plan general, y no a través de ordenanzas, tal y como han señalado los tribunales a través de sentencias desfavorables.

Esther Apraiz subraya que *“Estamos en un momento de oportunidad para impulsar un modelo de turismo sostenible y de calidad en los municipios de Euskadi. Y los Ayuntamientos, desde nuestras competencias urbanísticas, podemos anticiparnos con una regulación adecuada para preservar el derecho a la vivienda y el equilibrio con los servicios públicos. A fin de garantizar la convivencia de los turistas con los vecinos y vecinas de nuestros pueblos, sin alterar su vida diaria.”*

La guía

La guía completa tiene más de 400 páginas y ha sido concebida como un documento de trabajo dirigido a los equipos políticos y técnicos municipales, para facilitar la toma de decisiones y que los ayuntamientos interesados puedan tramitar una regulación ajustada a cada realidad local. A día de hoy existen **dos alternativas** en base a la normativa vigente: recoger el uso turístico dentro de los usos residenciales o como uso terciario. El documento analiza ambas opciones en profundidad para que cada ayuntamiento diseñe la fórmula más adecuada para su término municipal.

La guía propone una serie de medidas para posibilitar un **uso turístico sostenible**, a nivel social, económico y ambiental, en entornos tanto urbanos como rurales. En términos generales, no se habla de “prohibir” sino de “ordenar” los diferentes usos, *“evitando la acumulación de un determinado uso en zonas y puntos concretos, para preservar el uso residencial, tanto por el derecho de la ciudadanía a la vivienda como por la sostenibilidad del modelo urbano”*.

Las orientaciones de EUDEL se basan en un **estudio riguroso**, realizado en 2024, sobre la regulación del uso turístico en **33 municipios de la CAPV**; un análisis de la evolución de las VT y HT en Euskadi; y una comparativa de situación y normativas con otras comunidades autónomas y países de Europa y EE.UU.

En el caso concreto de las viviendas y habitaciones turísticas, el estudio de EUDEL apunta que no cabe **regular el uso de VT ni HT** exclusivamente mediante una ordenanza, sino que debe hacerse a través la revisión o modificación puntual del planeamiento municipal, sea este plan general o normas subsidiarias, con una adecuada justificación de la regulación propuesta.

En el análisis comparado con otros municipios y regiones se constatan dos líneas diferentes trabajo: establecer límites, principalmente temporales, al uso turístico para preservar la condición residencial; o considerar y regular el cambio de uso residencial a turístico o de corta estancia.

El reto de anticiparse

El estudio de EUDEL, fechado en octubre de 2024, destaca que el turismo genera importantes beneficios económicos y representa actualmente un 6,6% del PIB de la CAPV, habiéndose intensificado la ocupación, oferta y demanda de alojamientos tras la pandemia de COVID.

El documento señala que **un tercio de los alojamientos turísticos** de Euskadi se encuentran en viviendas y habitaciones turísticas. Por tanto, la mayor demanda de alojamiento turístico se sigue satisfaciendo a través de oferta tradicional y profesionalizada.

Donostia y Bilbao **acumulan casi la mitad de las VT y HT de la CAE**. Con una oferta mucho menor les siguen los municipios costeros de Zarautz, Getxo, Bermeo y Hondarribia, que en conjunto aportan 17 de cada 100 plazas de VT y HT. En cambio, la oferta en Álava es residual, incluyendo la capital Vitoria-Gasteiz, donde se ubican poco más del 1% de estos alojamientos.

De manera previa a la regulación, EUDEL aconseja realizar un **diagnóstico** de la realidad municipal, tomando en consideración la situación de las VT y las posibles afecciones, también desde la perspectiva de género, sobre el parque residencial, la convivencia con los vecinos/as, los servicios públicos (transporte, limpieza...) así como otros sectores económicos (comercio, hostelería...).

Enfoque integral desde la normativa sectorial

La guía de EUDEL ofrece a los municipios unas pautas generales, un conjunto de indicadores de saturación turística y una relación de posibles medidas a implementar. Se sugiere la necesidad de medidas sectoriales y territoriales sólidas y coordinadas para dar mayor respaldo y seguridad a la regulación municipal.

En conclusión, se incide en la necesidad de un enfoque integral que **combine las distintas regulaciones turísticas, territoriales, urbanísticas y de vivienda**, con una mejora del control de actividades turísticas y adaptación de la normativa sectorial y supramunicipal para gestionar el impacto del turismo en las comunidades locales.

Ejemplos de propuestas y orientaciones del Manual

- Posible **limitación temporal de la autorización de la actividad** de VT y HT y sin que generen ningún tipo de derechos adquiridos.
- También se contemplan **límites en cuanto a número y porcentaje**. Tomar en consideración el % de plazas sobre habitantes y no sólo de VT sobre viviendas.
- **Diferenciación** entre las Viviendas Turísticas (uso terciario) y las Habitaciones Turísticas (uso complementario al residencial), para evitar usos fraudulentos en el caso de las segundas.
- Excluir uso de VT y HT en **viviendas fuera de ordenación** o disconformes con planeamiento.
- Regulación municipal de **viviendas tasadas municipales** (normativa u ordenanza) que excluya expresamente la actividad de VT y HT en dichas viviendas protegidas.
- Zonas tensionadas**: se considera conveniente analizar la realidad de las VT para valorar el grado de **tensionamiento en el mercado residencial** municipal y, por tanto, preservar la función social de la vivienda y el derecho a la vivienda.
- Posibilidad de flexibilizar **otras modalidades alojativas** en determinadas zonas: Apartamentos Turísticos y apartahoteles. Regulación de otras **modalidades residenciales**: viviendas colaborativas, cohousing, coliving, etc.
- Establecer regulación también en suelo no urbanizable y **núcleos rurales**.
- Mejoras en la coordinación** de autorizaciones desde las diferentes administraciones, en lo relativo a la declaración responsable que necesariamente debe incluir la **conformidad urbanística** del municipio dónde se ubique la vivienda o habitación turística a autorizar.