

Donostia, a 07 de Marzo de 2025

A LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

MOCIÓN ORDINARIA SOBRE LA CADUCIDAD DE LICENCIAS

DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Dr Victor Lasa, portavoz del grupo municipal Elkarrekin Donostia, al amparo del vigente artículo 98 del Reglamento Orgánico del Pleno, presenta la siguiente MOCIÓN ORDINARIA en relación con la necesidad de establecer la caducidad de las licencias de viviendas de uso turístico.

JUSTIFICACIÓN

El significativo crecimiento de las viviendas de uso turístico (VT) en Donostia ha generado un impacto profundo y negativo en la ciudad, afectando directamente al acceso a la vivienda, la convivencia vecinal y la sostenibilidad del entorno urbano.

Según los últimos datos municipales, en San Sebastián hay más de 1.500 viviendas de uso turístico registradas¹, una cifra que ha aumentado de forma considerable en los últimos años, especialmente en barrios como la Parte Vieja, Gros y el Centro. Este crecimiento ha tenido consecuencias alarmantes en la ciudad de San Sebastián específicamente. Entre otras, las siguientes:

- Dificultad de acceso a la vivienda: El precio del alquiler en Donostia se ha disparado hasta convertirse en uno de los más altos del Estado, con un incremento del 35% en los últimos cinco años². La conversión de viviendas residenciales en alojamientos turísticos reduce la oferta disponible para los residentes, contribuyendo a una presión inmobiliaria insostenible.

1 **Ayuntamiento de San Sebastián** (2024). *Censo de viviendas turísticas en San Sebastián*. Disponible en: <https://www.donostia.eus/datosabiertos/catalogo/censo-viviendas-turisticas> (Accedido el 6 de marzo de 2025)

2 **Idealista** (2024). *Informe de precios de alquiler en Euskadi*. Disponible en: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/euskadi/guipuzcoa/donostia-san-sebastian/> (Accedido el 6 de marzo de 2025)

- Expulsión de la población residente: Entre 2015 y 2023, la Parte Vieja ha perdido un 14% de su población³, una tendencia acelerada por el auge de las viviendas de uso turístico. Esto impacta en la vida cotidiana de los barrios, forzando el cierre de comercios tradicionales en favor de negocios orientados exclusivamente al turismo.

- Problemas de convivencia vecinal: Las quejas por ruido, comportamientos incívicos y molestias derivadas de la actividad turística han aumentado de manera preocupante en San Sebastián, con más de 300 denuncias al año relacionadas con pisos turísticos en el último ejercicio⁴. La falta de un mecanismo de revisión periódica impide a los ayuntamientos intervenir eficazmente ante este tipo de conflictos.

En este contexto, es urgente dotar al Ayuntamiento donostiarra de herramientas normativas que permitan una gestión más eficaz y flexible de estas licencias. Actualmente, la legislación no contempla la posibilidad de establecer un plazo de caducidad para las licencias de viviendas turísticas ya concedidas⁵, lo que impide su revisión y ajuste según las necesidades de Donostia.

San Sebastián sufre un impacto aún más severo que el resto de poblaciones de Euskadi debido a su atracción internacional y su modelo turístico basado en estancias cortas. Por ello debe solicitar al Gobierno Vasco que legisle para que puedan caducar las licencias VT. Es imprescindible para garantizar el equilibrio entre el derecho a la vivienda, la actividad económica relacionada con el turismo y la calidad de vida de la ciudadanía donostiarra.

Por ello, proponemos que el Gobierno Vasco modifique la normativa autonómica para permitir a los Ayuntamientos, incluido el de San Sebastián, establecer la caducidad de las licencias de viviendas de uso turístico ya otorgadas, y sujetarlas a renovación periódica en función de criterios de interés general, sostenibilidad urbana y convivencia vecinal.

3 **Instituto Nacional de Estadística (INE)** (2023). *Evolución demográfica de San Sebastián 2015-2023*. Disponible en: <https://www.ine.es> (Accedido el 6 de marzo de 2025)

4 **Ayuntamiento de San Sebastián** (2023). *Memoria Anual de Quejas Vecinales*. Disponible en: <https://cadenaser.com/euskadi/2024/10/08/clausurados-43-pisos-turisticos-ilegales-en-san-sebastian-en-los-ultimos-anos-radio-san-sebastian/> (Accedido el 6 de marzo de 2025)

5 **Gobierno Vasco** (2018). *Decreto 101/2018 sobre viviendas de uso turístico*. Disponible en: https://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/adjuntos/250_INFORME_ORDENACION_URBANA_DONOSTIA_web_es.pdf (Accedido el 6 de marzo de 2025)

Por ese motivo, presentamos la siguiente:

MOCIÓN ORDINARIA

El Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián insta al Gobierno Vasco a:

1. Impulsar las modificaciones normativas necesarias para que las licencias de viviendas de uso turístico puedan tener un plazo de caducidad y estén sujetas a renovación periódica, en función de criterios de interés general, sostenibilidad urbana y convivencia vecinal.
2. Establecer un marco normativo que permita a los ayuntamientos regular de manera más efectiva el número, distribución y condiciones de las viviendas de uso turístico en sus respectivos municipios.
3. Colaborar con las administraciones locales para garantizar que las nuevas regulaciones respondan a las necesidades específicas de cada territorio.

Dr Victor Lasa

Por tavorz
Grupo Mixto Elkarrekin Donostia