

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bermeo para la ordenación de las Viviendas y Habitaciones Turísticas



Modificación del PGOU de Bermeo para la integración de las Viviendas y Habitaciones de uso Turístico

Modificación del PGOU de Bermeo para la integración de las Viviendas y Habitaciones de uso Turístico

Promotor: ayuntamiento de Bermeo

Equipo redactor:



Michela Ghislanzoni, arquitecta (directora)

Jesús Rodríguez Rodríguez, geógrafo

Francisco de Asís Ruíz Labrador, geógrafo

Ana Coronado Sánchez, doctora arquitecta

Ángel Luís González Morales, doctor arquitecto

Teresa Luna Lozano, licenciada en derecho.

Fecha: noviembre 2025

Programa de participación ciudadana

INTRODUCCIÓN

El presente Programa de Participación Ciudadana se formula en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y del artículo 3.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, que establecen la obligación de garantizar la intervención efectiva de la ciudadanía en las fases iniciales de la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones.

Asimismo, conforme al artículo 90 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el acuerdo de inicio de la Modificación se acompañará del presente Programa, y se solicitará la información necesaria a los órganos competentes, asegurando la transparencia desde el comienzo del procedimiento.

La Modificación del PGOU de Bermeo relativa a las **Viviendas Turísticas (VT) y Habitaciones Turísticas (HT)** se somete a un proceso participativo estructurado en tres fases, combinando mecanismos de información, consulta, deliberación sectorial y devolución pública de resultados, con el fin de integrar la perspectiva ciudadana en el diseño de la regulación.

1. FASE PREVIA A LA APROBACIÓN INICIAL

Guía de participación

En esta primera fase se elaborará una **Guía de Participación**, que resumirá los objetivos de la Modificación, las alternativas analizadas y los principales parámetros normativos en evaluación, incluidos el índice de saturación zonal, los límites de VT autorizables por bloque y las condiciones de implantación según planta.

Esta guía se adjunta al expediente como **Anexo I**, y constituye el soporte informativo básico para el desarrollo del proceso participativo.

Encuesta online

Se llevará a cabo una **encuesta online**, accesible a través de la página web municipal, cuyo objetivo es recoger de forma estructurada la percepción ciudadana sobre el impacto, la conveniencia y las condiciones de implantación de las Viviendas Turísticas (VT) y Habitaciones Turísticas (HT).

El cuestionario —incorporado como **Anexo II**— se estructura en un formato sencillo y comprensible, e incluye preguntas cerradas que permiten identificar:

- el perfil básico de los participantes (edad y género),
- la percepción social del fenómeno turístico en Bermeo y en el Casco Antiguo,
- la existencia de molestias asociadas al turismo,
- la posición ciudadana respecto a la necesidad de limitar el número de VT, tanto en el municipio como en el centro histórico,

Modificación del PGOU de Bermeo para la integración de las Viviendas y Habitaciones de uso Turístico

- el grado de aceptación de criterios normativos como:
 - porcentajes máximos de VT por edificio,
 - plantas aptas para su implantación,
 - exigencia de condiciones técnicas mínimas,
 - o contribuciones específicas por parte de los propietarios.
- la **evaluación del uso turístico en edificios con valor patrimonial**, incluyendo la aceptación de posibles costes adicionales de rehabilitación.

La encuesta permite así recoger opiniones individuales de forma anónima y sistemática, ampliando la representatividad del proceso participativo e incorporando indicadores comparables que complementarán las aportaciones obtenidas en las sesiones presenciales, las mesas sectoriales y las entrevistas semiestructuradas.

Reunión abierta a la ciudadanía

Se celebrará una **sesión abierta a la ciudadanía**, concebida para explicar los contenidos esenciales de la Modificación y recoger aportaciones iniciales sobre los criterios de ordenación propuestos, en horario de tarde, de una duración aproximada de dos horas. Esta reunión se organizará mediante técnicas participativas que permitan recabar la opinión de todos los asistentes.

Mesas sectoriales de trabajo

En paralelo al proceso general de información y consulta, se desarrollará un **espacio de participación sectorial organizado en dos mesas de trabajo**, concebidas para recoger de forma cualitativa las perspectivas de los agentes más directamente implicados en el fenómeno del alojamiento turístico y en sus efectos sobre la vida urbana, la convivencia, la economía local y el patrimonio sociolingüístico del municipio.

Mesa 1. La primera mesa reúne a los sectores vinculados a la actividad económica diaria del municipio y especialmente relacionados con la presencia turística: hostelería, gestión profesional de viviendas turísticas y pequeño comercio.

Se tratará de involucrar a las personas responsables de los principales restaurantes de Bermeo, que permitirá valorar la incidencia de las VT sobre la demanda, la estacionalidad, el espacio público y la convivencia en las zonas de mayor actividad. También se contará con la presencia de un gestor profesional de viviendas turísticas, para que aporte una perspectiva técnica sobre los modelos de explotación, la demanda real, los perfiles de visitantes y el impacto de la regulación en la operativa del sector. Respecto al pequeño comercio, el Ayuntamiento contactará directamente con varios establecimientos representativos con el fin de incorporar su visión al debate y garantizar que este colectivo también está presente en la toma de consideración inicial.

Modificación del PGOU de Bermeo para la integración de las Viviendas y Habitaciones de uso Turístico

En conjunto, esta primera mesa permitirá analizar cómo se relacionan las VT con la actividad económica local, la presión turística, la convivencia en los espacios más transitados y la sostenibilidad del modelo comercial urbano.

Mesa 2. La segunda mesa está orientada a integrar las voces vinculadas al alojamiento reglado, la igualdad, el euskera, la juventud y el mercado de vivienda, con el fin de abordar los efectos sociales, residenciales y culturales de las VT y HT. Participan establecimientos de **alojamiento turístico**, que aportarán información sobre la complementariedad o competencia entre modalidades de alojamiento, la evolución de la demanda y el impacto de la oferta turística en el casco urbano. Por su parte, la presencia del **Movimiento Feminista de Bermeo (BMF)** introduce una perspectiva necesaria sobre los efectos del turismo y de la presión inmobiliaria en términos de cuidados, convivencia, seguridad y accesibilidad residencial; mientras que la participación del colectivo **Etxalak**, permitirá incorporar la visión de jóvenes y agentes del euskera, analizando cómo el uso turístico de la vivienda incide en la permanencia lingüística, la estructura comunitaria y las oportunidades residenciales de la población joven. Finalmente, la participación del sector inmobiliario posibilita valorar con datos de mercado el impacto de las VT en los precios de alquiler y venta, en la disponibilidad de vivienda habitual y en las tensiones del mercado residencial en el casco histórico.

Esta segunda mesa ofrece, por tanto, una mirada transversal que combina alojamiento reglado, igualdad, euskera, juventud y mercado inmobiliario, permitiendo contrastar la regulación propuesta desde una perspectiva social y comunitaria más amplia.

Entrevistas semiestructuradas

Además de las sesiones presenciales y las mesas sectoriales, la fase previa a la aprobación inicial incorpora un **conjunto de entrevistas personales semiestructuradas**, concebidas como un espacio de diálogo profundo con personas y colectivos cuya experiencia profesional, comunitaria o social resulta especialmente relevante para comprender las múltiples dimensiones del uso turístico de la vivienda en Bermeo.

Estas entrevistas permiten explorar cuestiones que, por su complejidad o sensibilidad, no siempre afloran en dinámicas grupales, y aportan matices que enriquecen la comprensión municipal del fenómeno. No se trata únicamente de recoger opiniones particulares, sino de integrar el conocimiento situado de actores que, desde su ámbito, perciben con claridad los efectos del turismo urbano, la transformación del Casco Histórico, la presión sobre el mercado de vivienda, las dinámicas de convivencia y las implicaciones sociolingüísticas para la comunidad euskaldun.

En este marco, se prevé la realización de entrevistas con representantes del colectivo de emigrantes, asociaciones de vecinos, etc. y técnicos del ayuntamiento, expertos en materia, y especialmente en el Casco antiguo.

Estas entrevistas, tomadas en conjunto, constituyen un espacio de escucha cualificada que permitirá incorporar al proceso de planificación urbana un conocimiento más profundo y matizado de la realidad social de Bermeo. Su función es complementar —no sustituir— la participación ciudadana abierta y sectorial, ofreciendo un diagnóstico colectivo más rico, más plural y más ajustado a las dinámicas contemporáneas del municipio.

Modificación del PGOU de Bermeo para la integración de las Viviendas y Habitaciones de uso Turístico

Una vez incorporados los resultados de esta fase deliberativa, el Ayuntamiento procederá a la **Aprobación Inicial** de la Modificación.

2. APROBACIÓN INICIAL

Reunión abierta a la ciudadanía

Tras la aprobación inicial de la Modificación, el Ayuntamiento organizará una **reunión pública informativa**, concebida no solo como un espacio de explicación técnica del documento aprobado, sino también como un **proceso de retorno** a la ciudadanía. En esta sesión se presentarán los contenidos completos de la Modificación, pero también se explicará cómo se han tenido en cuenta —y, en su caso, incorporado— las aportaciones obtenidas en la sesión abierta, en las mesas sectoriales, en las entrevistas semiestructuradas y en la encuesta online desarrolladas durante la Fase 1.

Esta devolución pública permitirá reforzar la transparencia y la rendición de cuentas, facilitando que la ciudadanía identifique la trazabilidad de sus aportaciones en la configuración final del documento sometido a aprobación inicial.

A partir de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial y en el diario correspondiente, la Modificación se **someterá a información pública durante un plazo mínimo de 45 días hábiles**, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vasca. Durante este periodo se notificará la aprobación inicial a las administraciones sectoriales y a las juntas administrativas competentes.

De acuerdo con el **artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y artículo 5.3 del Decreto 46/2020, deberá ser expuesta al público**, asimismo, un **resumen ejecutivo**, con el fin de facilitar la comprensión general del documento por parte de la ciudadanía y promover un análisis informado durante el periodo de exposición pública.

Durante esta fase, cualquier persona interesada podrá formular **alegaciones, observaciones o propuestas alternativas**, que serán analizadas y respondidas de manera motivada en la fase de Aprobación Definitiva. Este segundo momento participativo, basado en la deliberación formal y la presentación de alegaciones, complementa la participación temprana desarrollada en la Fase 1 y completa la trazabilidad del proceso democrático.

El documento se pondrá a disposición de la ciudadanía a través de la página web municipal y, adicionalmente, podrá consultarse en formato físico en las dependencias del Ayuntamiento durante el horario habitual de atención al público.

3. APROBACIÓN PROVISIONAL

Aunque normativamente no sea obligatorio realizar actividades participativas después de la Aprobación Provisional, en caso de que haya habido muchas alegaciones y/o se han realizado cambios **sustanciales** entre la aprobación inicial y la provisional se realizará una **sesión pública de explicación de las alegaciones y de presentación del documento modificado**.

Modificación del PGOU de Bermeo para la integración de las Viviendas y Habitaciones de uso Turístico

El documento se pondrá a disposición de la ciudadanía a través de la página web municipal y, adicionalmente, podrá consultarse en formato físico en las dependencias del Ayuntamiento durante el horario habitual de atención al público.

4. APROBACIÓN DEFINITIVA

Presentación pública

Una vez aprobada definitivamente la Modificación del PGOU, el Ayuntamiento celebrará una **presentación pública** del documento final, en la que se expondrán los contenidos aprobados, las aportaciones integradas y los fundamentos que justifican las decisiones adoptadas.

Con ello se completa el ciclo participativo previsto en el artículo 108 de la Ley 2/2006, garantizando la transparencia, la rendición de cuentas y la devolución social del proceso.

El documento se pondrá a disposición de la ciudadanía a través de la página web municipal y, adicionalmente, podrá consultarse en formato físico en las dependencias del Ayuntamiento durante el horario habitual de atención al público.