



MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA PARA INICIAR UNA CAMPAÑA DE INSPECCIÓN DE PISOS DE USO TURÍSTICO E IMPULSAR MEJORAS EN LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTIVIDAD

De conformidad con lo previsto en el Artículo 88 del texto de Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Salamanca, se somete a la consideración del Pleno la siguiente moción:

I. Exposición de motivos

La actividad turística supone un importante motor económico para la ciudad de Salamanca. Tras el final de la pandemia, el sector ha visto notablemente incrementadas sus cifras. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, el total de viajeros que llegaron a Salamanca en el año 2023 ascendió hasta 718.274, incrementándose la cifra en más de 72.000 viajeros respecto al año anterior.

Aun a pesar de este incremento significativo en el número de viajeros, el número de plazas hoteleras apenas ha variado entre los años 2022 y 2023, manteniéndose los niveles de ocupación en valores similares.

Frente a la contención de las cifras de plazas y ocupación hotelera, se contrapone el incremento más que notable de expedientes para la construcción y puesta en marcha de viviendas de uso turístico en la ciudad. Desde rehabilitaciones completas de edificios para este fin, hasta el cambio de usos de locales comerciales a viviendas turísticas. En el año 2023 más de medio centenar de expedientes para la construcción de pisos turísticos han sido vistos por la Comisión de Fomento y Patrimonio.

Según el Registro de Vivienda de Uso Turístico de Castilla y León, Salamanca tiene 430 pisos turísticos, que suman en total más de 2.000 plazas y 70 apartamentos turísticos, que suman más de 1.200 plazas. Pero se teme que la cifra se duplique teniendo en cuenta los que se encuentran en situación irregular y no declarada.

El incremento del número de viviendas dedicadas a fines turísticos en el centro de la ciudad no es una cuestión aislada de nuestro municipio, es un fenómeno que está proliferando en las grandes ciudades y las más turísticas.



Este crecimiento sin control está generando problemas de convivencia y la expulsión de los vecinos de las zonas céntricas. En cuanto a los problemas de convivencia, podemos destacar los ruidos constantes en la comunidad, la entrada de personas ajenas en el edificio con la inseguridad que eso conlleva, las llamadas al timbre o a la puerta a altas horas de la noche o el uso indebido de espacios comunitarios como el ascensor, que se estropea mucho más e impide que las personas mayores puedan salir de sus casas.

La expulsión de los vecinos del centro (gentrificación) y la conversión de locales comerciales en viviendas turísticas supone un golpe a la identidad del Barrio Antiguo de Salamanca, así como una despoblación del mismo que va camino de convertirlo en un parque turístico. Igualmente, no debemos perder de vista que este fenómeno no se está ciñendo únicamente al centro histórico, sino que barrios como Garrido, Labradores o el Oeste están viendo incrementado el número de viviendas para este fin.

Ante el incremento desmesurado de estas viviendas, y a la vista de la opinión de vecinos y profesionales del urbanismo, parece razonable establecer medidas de control que equilibren el desarrollo de esta actividad, apostando por una convivencia tranquila.

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (PGOU) establece una serie de condiciones que deben cumplir las viviendas que vayan a ser destinadas para uso turístico. Por ejemplo, no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas. Esto garantiza que, en una misma planta de un edificio, no pueden convivir una vivienda de una familia y una vivienda de uso turístico.

Sin embargo, en la práctica esto no se está cumpliendo, ya que basta una búsqueda por internet para encontrar viviendas turísticas en bloques residenciales. Igualmente, el propio registro de viviendas de uso turístico de la Junta de Castilla y León incluye viviendas que incumplen los parámetros urbanísticos de nuestra ciudad. Por ejemplo, pueden encontrarse registrados apartamentos turísticos en edificios residenciales en la tercera o sexta planta.

Resulta flagrante el incumplimiento que se está realizando en el caso de apartamentos y viviendas registradas por la Junta de Castilla y León, así como en viviendas dadas de alta en plataformas como AIRBNB o Booking.com, que ni siquiera figuran en los registros de la Junta. Hay ayuntamientos que ya han dado pasos en este sentido, llegando a acuerdos de colaboración con



plataformas para detectar estos establecimientos y no darles cabida en sus páginas webs.

Ante esta situación, este Ayuntamiento tiene dos opciones: seguir haciendo la vista gorda ante el incumplimiento manifiesto de la ley o impulsar una campaña de inspección y vigilancia por los servicios municipales para poner al día esta actividad.

De forma paralela a estas medidas de inspección, parece más que razonable reforzar la legislación vigente con nuevas medidas que regulen el sector y no desconfiguren la identidad de los barrios ni pongan en cuestionamiento la convivencia entre el sector y los vecinos. Para ello existen varias vías de actuación: desde el impulso de una ordenanza municipal para tal fin, a la modificación del PGOU impulsando una calificación específica para las viviendas de uso turístico, dotándolas de una densidad máxima en determinadas zonas de la ciudad.

El sector turístico reclama también una regulación que ayude a frenar el avance de este tipo de oferta que se produce de manera ilegal y que crece actualmente de manera descontrolada. De esta forma, no solo se conseguirá dotar de mayor seguridad al sector sino hacer frente a quienes actualmente no cumplen con la legislación en detrimento de quienes sí lo hacen.

Según Hosteltur, el desafío es encontrar un equilibrio entre estas viviendas y las residenciales, y que compitan en igualdad de condiciones con los hoteles. En el Foro Europeo de Turismo celebrado el pasado año, se advertía, dentro del propio sector, sobre la importancia de un marco legal, cuya ausencia está provocando la falta de viviendas residenciales y su encarecimiento, algo que, como venimos denunciando, está produciéndose en Salamanca.

Cabe destacar que en la legislatura 2015-2019 ya se creó un grupo de trabajo para este fin que apenas celebró un único encuentro. Igualmente, en la legislatura anterior el Gobierno municipal comprometió a la oposición medidas en este campo que nunca llegaron. En este sentido, resulta más necesario construir medidas desde el consenso escuchando a profesionales y técnicos municipales.



II. Propuesta de resolución

Por todo lo antes expuesto, el Grupo Municipal Socialista presenta para su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, la adopción de los siguientes acuerdos:

1. Poner en marcha una campaña de inspección en los apartamentos y viviendas de uso turístico registradas en la Junta de Castilla y León, verificando el cumplimiento de la normativa municipal de los mismos.
2. Impulsar una campaña de vigilancia de los apartamentos y viviendas de uso turístico anunciadas en las plataformas turísticas con el fin de verificar que están correctamente registradas y que cumplen con la normativa municipal.
3. Retomar los trabajos iniciados en 2019 y convocar el grupo de trabajo creado para el estudio de medidas que controlen y establezcan una regulación específica para la actividad y desarrollo de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Salamanca.

En Salamanca, a 2 de abril de 2024

José Luis Mateos Crespo
Portavoz del Grupo Municipal Socialista

