

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA
DE LOS APARTAMENTOS Y LAS
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN
SALAMANCA**

Salamanca, 31 de julio de 2024

Contenido

Preámbulo	4
Capítulo I	5
Objeto y disposiciones generales	5
Artículo 1. Objeto.	5
Artículo 2. Definición y ámbito de aplicación.	5
Artículo 3. Normativa aplicable.	6
Artículo 4. Uso.	6
Artículo 5. Accesibilidad.	6
Artículo 6. Regla específica.	6
Artículo 7. Condiciones y requisitos.	6
Artículo 8. Obligaciones y autorizaciones de suministros.	7
Capítulo II	7
Licencia ambiental	7
Artículo 9. Actividades sujetas a licencia ambiental.	7
Artículo 10. Procedimiento.	8
Artículo 11. Tramitación.	8
Artículo 12. Competencia.	9
Artículo 13. Cláusula de remisión.	9
Capítulo III	9
Comunicación ambiental	9
Artículo 14. Definición, documentación exigida y tramitación.	9
Artículo 15. Declaración de conformidad.	10
Capítulo IV	10
Comunicación de inicio de actividad	10
Artículo 16. Comunicación de inicio de actividad.	10
Artículo 17. Acta de comprobación de las instalaciones.	11
Artículo 18. Declaración de conformidad.	12
Artículo 19. Registro.	12
Capítulo V	13
Transmisión y caducidad	13
Artículo 20. Comunicación de la transmisión de la licencia ambiental y/o de la declaración de conformidad.	13
Artículo 21. Caducidad.	14
Capítulo VI	14
Régimen sancionador	14
Artículo 22. Normas generales.	14
Artículo 23. Deber de colaboración.	15
Artículo 24. Denuncias.	15
Artículo 25. Servicio de inspección y Actas de infracción.	15
Artículo 26. Infracciones y sanciones.	16
Artículo 27. Corrección de deficiencias de funcionamiento.	16
Artículo 28. Medidas cautelares.	16
Artículo 29. Prescripción.	17
Disposiciones transitorias	17
PRIMERA. Formulación de la preceptiva comunicación ambiental y de inicio de la actividad.	17
SEGUNDA. Adaptación de las instalaciones.	17
Disposiciones finales	18

PRIMERA. Facultad para interpretar y resolver.	18
SEGUNDA. Entrada en vigor.	18
ANEXOS	18
ANEXO I. Compatibilidad urbanística de apartamentos y viviendas de uso turístico por zonas.....	18
ANEXO II. Compatibilidad de usos por edificio.	22

PREÁMBULO

Teniendo en cuenta la importancia creciente de la actividad de alojamiento en una ciudad con gran proyección turística como la nuestra, se ha considerado necesaria y justificada la redacción de una Ordenanza Municipal para dar cobertura a la nueva modalidad de alojamiento (por contraposición a fórmulas tradicionales como hoteles, hostales y pensiones) en apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Con respecto a esta modalidad debe tenerse en cuenta que el sector turístico es uno de los sectores más afectados por las nuevas tendencias que se imponen a partir de la globalización del mercado de viajes y alojamientos, así como la generalización de la contratación o reserva electrónica de tales servicios, considerando que no resultaría ni efectivo ni práctico dar la espalda a estas nuevas tendencias que se han impuesto de forma general en todas las ciudades, referidas al uso de los apartamentos y viviendas privadas con fines turísticos.

Para paliar los efectos de la inmersión en el ámbito turístico y en el parque residencial de la creciente oferta de viviendas destinadas al uso turístico, se hace precisa su regulación con el fin de establecer requisitos tendentes a proteger los legítimos derechos de los usuarios y de los vecinos. A ello hay que añadir la necesidad de acabar con posibles situaciones de intrusismo y competencia desleal, por lo que se debe evitar la existencia de una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigidas al resto de los establecimientos turísticos.

La regulación de este tipo de alojamientos destinados al uso turístico debe ir en la línea marcada por las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, que determina su consideración como uso terciario, y la vigencia del Decreto 17/2015, de 26 de Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León y la del Decreto 3/2017, de 16 de Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, con el fin de establecer un régimen jurídico claro y concreto que permita una aplicación integral a tales establecimientos considerados en sentido amplio.

Con esta nueva Ordenanza el Ayuntamiento de Salamanca pretende dar la respuesta adecuada para regular y proporcionar la oportuna cobertura reglamentaria a la modalidad de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la ciudad, ya reconocida en la normativa municipal vigente y plenamente consolidada en el ámbito social como una modalidad más dentro de la oferta turística de las ciudades

La presente Ordenanza consta de veintinueve artículos agrupados en seis capítulos, dos disposiciones transitorias, dos disposiciones finales y dos Anexos.

La regulación que se recoge en esta Ordenanza Municipal, sencilla y flexible, adecua su contenido a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

De esta forma, esta iniciativa normativa se justifica por una razón de interés general, identificando claramente los fines perseguidos y considerándose el instrumento más adecuado y eficaz para garantizar su consecución. Contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades que se pretenden cubrir con la misma. Esta iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, generando dentro de su ámbito de aplicación un marco normativo estable, integrado y transparente.

Finalmente, el Ayuntamiento de Salamanca posibilitará el acceso universal y actualizado a través de su página web a la normativa una vez entre en vigor, tras haber posibilitado que los potenciales destinatarios y profesionales afectados hayan tenido participación activa en su elaboración.

CAPITULO I

OBJETO Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación del procedimiento a seguir para el ejercicio de la actividad de **apartamento turístico o vivienda de uso turístico** en el término municipal de Salamanca, tanto de forma conjunta en edificios de uso exclusivo como de manera individualizada, el régimen de licencias y comunicaciones, su transmisión y el régimen sancionador aplicable.

Artículo 2. Definición y ámbito de aplicación.

Quedan sometidos a las prescripciones de la presente Ordenanza Municipal, de obligada observancia dentro del término municipal, todas las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de las formas reguladas en el Decreto 17/2015, de 26 Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 3/2017, de 16 Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León o normativa que los sustituya o modifique en el futuro.

Dichas actividades podrán desarrollarse de forma conjunta, en edificios de uso exclusivo, o individualizada en los términos contemplados por el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca vigente.

Artículo 3. Normativa aplicable.

1. La presente Ordenanza se dicta por el Ayuntamiento de Salamanca en virtud de la facultad concedida en los artículos 84 y 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 Abril, de Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo establecido por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de Diciembre de 2.006, relativa a los servicios en el mercado interior y la Ley 17/2009, de 22 Diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. El Ayuntamiento de Salamanca ejercerá las competencias que se atribuyen a los municipios con arreglo a la citada normativa y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Artículo 4. Uso.

La actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de Salamanca tendrá la consideración de **uso terciario/alojamiento temporal**, en los términos establecidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, por lo que no se considera uso residencial (Anexo II).

Artículo 5. Accesibilidad.

Se hace remisión expresa a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad, para el desarrollo de las actividades de **apartamento turístico o vivienda de uso turístico en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad.**

Artículo 6. Regla específica.

Sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Transitorias de esta Ordenanza, el ejercicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas **deberá ajustarse a las determinaciones, limitaciones y restricciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca en vigor.**

Artículo 7. Condiciones y requisitos.

1. El ejercicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, cuando no se desarrollen en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad, con carácter general deberán contar con evacuación de aire a cubierta de los edificios donde se ubiquen, previa acreditación documental de la autorización de la Comunidad de Propietarios correspondiente.

2. Las piezas salones, dormitorios y cocinas reunirán las siguientes condiciones:
 - a. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie a fachada no inferior al doce por ciento (12 %) de la superficie útil de la pieza.

- b. Cada una de las piezas deberá disponer de una superficie practicable a fachada a efectos de ventilación natural directa no inferior al seis por ciento (6 %) de la superficie útil de la pieza.

Artículo 8. Obligaciones y autorizaciones de suministros.

1. El/la titular del establecimiento será responsable ante el Ayuntamiento de que el mismo se mantenga permanentemente en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y limpieza. A tal fin, el establecimiento deberá cumplir las determinaciones contempladas en el Decreto 17/2015, de 26 Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León, o las establecidas en el Decreto 3/2017, de 16 Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, en función de su categoría o denominación concreta.

En materia de seguridad y prevención de incendios deberán cumplir lo dispuesto a tales efectos por el Código Técnico de la Edificación, disponer de un extintor debidamente señalizado, de luminaria de emergencia sobre la puerta de salida y en la cara interior de la puerta se colocará un plano de evacuación. Así mismo, cada dormitorio contará con un detector de humos que podrá ser de fuente autónoma o con conexión a central de alarma. Los anteriores sistemas de protección contra incendios serán instalados y mantenidos conforme a lo estipulado en el Real Decreto 513/2017, de 22 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya en el futuro.

2. El/la titular del establecimiento adoptará las previsiones necesarias a fin de que su actividad no ocasione molestias a los vecinos y residentes.

3. La concesión de las licencias y la formulación de las comunicaciones legal o reglamentariamente exigibles serán previas a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

CAPÍTULO II

LICENCIA AMBIENTAL

Artículo 9. Actividades sujetas a licencia ambiental.

Queda sometido al régimen de la licencia ambiental el ejercicio de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, **cuando se desarrollen en edificios de uso exclusivo** destinados a dicha actividad.

Artículo 10. Procedimiento.

1. La licencia se obtendrá por otorgamiento del Ayuntamiento de Salamanca.
2. La solicitud de la licencia ambiental deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
 - a. Un ejemplar del Proyecto básico, redactado por técnico competente, con suficiente información sobre:
 - Descripción de la actividad o instalación, con indicación de las fuentes de emisiones y el tipo y magnitud de las mismas.
 - Incidencia de la actividad o instalación en el medio potencialmente afectado.
 - Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.
 - Las técnicas de prevención y reducción de emisiones.
 - Los sistemas de control de las emisiones.
 - Otras medidas correctoras propuestas.
 - b. Autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.
 - c. Cualquier otra prevista en la normativa de aplicación.
 - d. En su caso, declaración de los datos que, a criterio de quien lo solicita, gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación de aplicación.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la documentación antedicha deberá presentarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, etc ...) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

El proyecto podrá ser sustituido por una memoria, si la normativa sectorial lo permite. El visado de la documentación (si es exigible) deberá realizarse por parte del Colegio Oficial correspondiente al técnico firmante.

3. La solicitud deberá ir acompañada de un resumen o memoria de la documentación señalada en el apartado anterior.
4. En el supuesto de un cambio o modificación sustancial de una actividad ya autorizada, la solicitud deberá ir referida a las partes de la instalación y a los aspectos afectados por la modificación.

Artículo 11. Tramitación.

Salvo que proceda la denegación expresa de la licencia ambiental por razones de competencia municipal, basadas en el planeamiento urbanístico, las Ordenanzas

Municipales o el incumplimiento de los requisitos previos establecidos en la legislación sectorial aplicable, el Ayuntamiento someterá el expediente a información pública mediante la inserción de un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

Artículo 12. Competencia.

La Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Salamanca será el órgano municipal competente para resolver las solicitudes de licencia ambiental, competencia que podrá ser objeto de delegación a favor de cualquier miembro de la Junta de Gobierno.

Artículo 13. Cláusula de remisión.

En todas aquellas situaciones no contempladas por la presente Ordenanza y relativas a las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental o al resto de regímenes de comunicaciones contemplados en la misma, se estará a lo establecido por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y aquellas normas que la desarrollen.

CAPÍTULO III

COMUNICACIÓN AMBIENTAL

Artículo 14. Definición, documentación exigida y tramitación.

1. **Queda sometido al régimen de la comunicación ambiental** el ejercicio de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, **cuando no se desarrollen en edificios de uso exclusivo** destinados a dicha actividad, a tenor de lo establecido en el Anexo III del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

2. A tal efecto, el titular de la actividad o instalación deberá presentar junto con la comunicación ambiental la siguiente documentación:

- a. **Memoria técnica ambiental que determine las emisiones**, catalogaciones ambientales de la instalación de manera justificada, medidas correctoras, controles efectuados para confirmar la idoneidad de las medidas correctoras y medidas de control previstas, con descripción de las instalaciones en la que se indique la incidencia ambiental de las mismas (mecánica, eléctrica, climatización y otras).
- b. Plano de emplazamiento en formato A3 ó A4, a escala 1:500, actual y firmado por Técnico competente.

- c. Plano de planta en formato A3 ó A4, a escala 1:50, actual y firmado por Técnico competente.
 - d. Plano de sección en formato A3 ó A4, a escala 1:20, actual y firmado por Técnico competente.
 - e. Carta de pago de la tasa correspondiente a la comunicación ambiental.
3. Durante la tramitación de la comunicación ambiental, el Ayuntamiento informará de la existencia de dicha iniciativa a la Comunidad de Propietarios del edificio donde se ubique la actividad pretendida.

Artículo 15. Declaración de conformidad.

La acreditación documental emitida por el Ayuntamiento de Salamanca, justificativa de que la actividad o instalación se ajusta a la documentación presentada y cumple los requisitos exigibles por la normativa aplicable, se denominará declaración de conformidad.

Dicha acreditación documental será independiente de la tramitación de las declaraciones responsables de obras menores o las comunicaciones de actividad con obras de adecuación del establecimiento que resulten preceptivas.

La declaración de conformidad se otorgará siempre sin perjuicio de la necesidad de obtener cuantas otras autorizaciones y licencias resulten preceptivas para el desarrollo de dicha actividad o la realización de obras según la normativa sectorial aplicable, en particular, el Decreto 17/2015, de 26 Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León y el Decreto 3/2017, de 16 Febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León o normativa que los sustituya en el futuro.

CAPÍTULO IV COMUNICACIÓN DE INICIO DE ACTIVIDAD

Artículo 16. Comunicación de inicio de actividad.

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico, deberá comunicarse su puesta en marcha o inicio de actividad al Ayuntamiento de Salamanca.
2. A tal efecto, el titular de la actividad o instalación deberá presentar la documentación que garantice que la instalación se ajusta al **proyecto aprobado**, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia ambiental.

La documentación a presentar será la siguiente:

- a. Certificado, firmado por técnico competente, en el que expresamente se manifieste que la instalación se ajusta al **proyecto aprobado** y a las medidas correctoras, individualmente consideradas, exigidas en la licencia ambiental, en los términos establecidos por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- b. Plano de planta en formato A3 ó A4, a escala 1:50, reflejando la distribución de los diferentes elementos, firmado por técnico competente.
- c. Certificado emitido por un organismo de control ambiental acreditado, relativa al cumplimiento de los requisitos exigibles, en los términos establecidos por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- d. Nombre comercial del establecimiento.
- e. Copia de la declaración responsable presentada a los efectos de su inclusión en el Registro de Turismo de Castilla y León.
- f. Otras autorizaciones previas exigibles en su caso por la normativa aplicable.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la presentación de la documentación antedicha deberá realizarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, ..) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

El visado de la documentación (si es exigible) deberá realizarse por parte del Colegio Oficial correspondiente al técnico firmante.

Artículo 17. Acta de comprobación de las instalaciones.

El Ayuntamiento de Salamanca, una vez efectuada la comunicación de inicio de la actividad o instalación con la documentación complementaria exigible a que se ha hecho referencia, levantará acta de comprobación de que las actuaciones realizadas se ajustan al proyecto aprobado y a las medidas correctoras impuestas.

Para las actividades objeto de la presente Ordenanza Municipal, la presentación de la documentación completa prevista en el artículo anterior habilita para el ejercicio de la actividad.

La comunicación de inicio de la actividad no concede facultades al titular en contra de las prescripciones de esta Ordenanza Municipal, el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de

Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, sus normas de desarrollo o la legislación sectorial aplicable.

El incumplimiento de la obligación de comunicación previa, así como de los requisitos exigidos, o la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o deba acompañarse a la misma, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

En particular, proceder a la apertura al público del establecimiento sin realizar la preceptiva comunicación de inicio de actividad en los términos establecidos, se considerará omisión de carácter esencial de la información necesaria sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos, que deberían haberse incluido en la comunicación de inicio de actividad no formulada.

Artículo 18. Declaración de conformidad.

La acreditación documental emitida por el Ayuntamiento de Salamanca, justificativa de que la actividad o instalación con licencia ambiental o comunicación ambiental se ajusta al proyecto o la memoria técnica aprobados, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas en su caso, se denominará declaración de conformidad.

Artículo 19. Registro.

1. En virtud de la presente Ordenanza se crea el Registro del Ayuntamiento de Salamanca, en el que se inscribirán de oficio las actividades o instalaciones con licencia ambiental o comunicación ambiental y comunicación de inicio de actividad con la documentación completa exigible; la información contenida en el mismo será pública y accesible.

2. Se producirá la cancelación de oficio de tales inscripciones cuando durante la comprobación a efectuar por los Servicios Técnicos Municipales de que las actuaciones realizadas se ajustan a las determinaciones legal y reglamentariamente exigibles, al proyecto aprobado en su caso y/o a las medidas correctoras impuestas se detectaran incumplimientos o falta de correspondencia con la documentación presentada.

3. El acceso al Registro Municipal no concede facultades al titular en contra de las prescripciones del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, sus normas de desarrollo y la legislación sectorial aplicable.

4. Para cada actividad se hará constar la siguiente información:

- Número de registro de la actividad.
- Fecha de inscripción.

- Titular.
- Dirección completa.
- Número de alojamientos.
- Observaciones.

CAPÍTULO V

TRANSMISIÓN Y CADUCIDAD

Artículo 20. Comunicación de la transmisión de la licencia ambiental y/o de la declaración de conformidad.

Las comunicaciones de cambio de titularidad de una licencia ambiental y/o de una declaración de conformidad relativa a una actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de Salamanca, deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:

- a. Declaración original, firmada por el petitionerario, en la que se haga constar que la actividad no ha experimentado variación alguna y se ejercerá en los términos y condiciones de la anterior licencia de apertura o declaración de conformidad.
- b. Declaración original de conformidad expresa del anterior titular de la licencia de apertura o declaración de conformidad en la transmisión y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad, o en su defecto, declaración en comparecencia personal.
- c. Plano de situación o emplazamiento en formato A3 ó A4, a escala 1:500, actual y firmado por Técnico competente.
- d. Plano de planta en formato A3 ó A4, a escala 1:50, actual y firmado por Técnico competente.
- e. Copia de la carta de pago de la tasa correspondiente a la comunicación de cambio de titularidad.
- f. Nombres comerciales del nuevo establecimiento y del anterior.
- g. Permiso original de residencia y trabajo, así como fotocopia para su compulsión, en caso de que el solicitante sea extranjero no comunitario.
- h. Certificado emitido por el Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Ayuntamiento de Salamanca, acreditativo de que tanto el transmitente como el solicitante o adquirente se encuentran al corriente del pago de sus obligaciones tributarias.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la presentación de la documentación antedicha deberá realizarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de

tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, ...) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

La conformidad exigida del anterior titular podrá ser sustituida por la acreditación de forma fehaciente de la terminación de un procedimiento judicial de reclamación por impago, resolución de contrato y/o desahucio contra el anterior titular de la licencia por parte del propietario del inmueble, o la justificación de la existencia del acuerdo extrajudicial de resolución de la relación contractual existente entre ambos, de tal forma que se acredite tanto la posesión legítima del solicitante como la falta de posesión del anterior titular.

Artículo 21. Caducidad.

Las licencias ambientales y las declaraciones de conformidad concedidas/emitidas por el Ayuntamiento de Salamanca para una actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de Salamanca caducarán de conformidad con lo establecido por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y aquellas normas que la desarrollen.

Del mismo modo, las licencias urbanísticas concedidas caducarán de conformidad con lo establecido por la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO VI RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 22. Normas generales.

1. Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en la presente Ordenanza, clasificándose por su trascendencia en orden ascendente en infracciones leves, graves y muy graves.

2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, tendrá la consideración de acto de naturaleza independiente sancionable cada actuación separada en el tiempo o en el espacio que resulte contraria a lo dispuesto en esta Ordenanza, siendo imputables tales infracciones a las personas físicas y/o jurídicas que resulten responsables de tales acciones u omisiones.

3. El ejercicio de las acciones administrativas correspondientes por las infracciones contempladas en esta Ordenanza, se entenderá siempre sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir por tales comportamientos.

4. La Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Salamanca será el órgano municipal competente para resolver los expedientes sancionadores incoados por presuntas infracciones al contenido de esta Ordenanza.

5. El procedimiento sancionador aplicable se ajustará a lo dispuesto en la presente Ordenanza, en la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, con carácter supletorio, en el Decreto 189/1994, de 25 Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o aquellas otras normas que puedan sustituir a éstas en el futuro.

Artículo 23. Deber de colaboración.

1. Los titulares, gerentes o responsables legales, encargados o empleados de los establecimientos y sus usuarios vendrán obligados a permitir el acceso a los mismos de los miembros de la Policía Local y los Servicios Técnicos Municipales competentes con objeto de comprobar el cumplimiento de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza.

2. La oposición activa o por omisión y el mero entorpecimiento de las funciones de inspección por parte de la Policía Local y los Servicios Técnicos Municipales, entendiéndose también como tales la negación de la información solicitada y/o proporcionar datos falsos o fraudulentos constituirán infracción sancionable en virtud de lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Artículo 24. Denuncias.

1. Cualquier persona natural o jurídica estará legitimada para denunciar ante el Ayuntamiento la existencia de cualquier actividad que pueda contravenir las prescripciones contempladas en la presente Ordenanza. En caso de resultar la denuncia reiteradamente infundada, serán de cargo del denunciante los gastos originados por dicha inspección.

2. La denuncia deberá contener junto con los datos personales del denunciante y con el mayor detalle posible el emplazamiento y titularidad de la actividad denunciada.

3. En todo caso, la denuncia podrá ser formulada directamente ante la Policía Local.

Artículo 25. Servicio de inspección y Actas de infracción.

1. La Policía Local, de oficio o como consecuencia de alguna denuncia, llevará a cabo actuaciones de inspección para verificar el cumplimiento de esta Ordenanza.

2. La comprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales o la Policía Local de cualquier incumplimiento de las previsiones contenidas en la presente Ordenanza dará lugar al levantamiento de acta de infracción, cuya copia se entregará en el acto al titular o interesado, gerente, representante legal, encargado o empleado de los

establecimientos, instalaciones o actividades, o con posterioridad cuando causas justificadas que se harán constar en la propia acta impidan su entrega inmediata.

Artículo 26. Infracciones y sanciones.

Con respecto a las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental, comunicación ambiental y comunicación de inicio de actividad, se estará a lo establecido por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y aquellas normas que la desarrollen.

Con respecto a las posibles infracciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 27. Corrección de deficiencias de funcionamiento.

1. Sin perjuicio de las sanciones expuestas en el artículo precedente, podrá disponerse en cualquiera de los casos:

- a. La adopción de medidas correctoras (de refuerzo del nivel de aislamiento del establecimiento u otras), que se estimen convenientes en el establecimiento o actividad, condicionándose la reapertura en todos los casos a la efectiva realización de las mismas;
- b. La suspensión cautelar de la actividad o establecimiento, por incumplimiento de las condiciones a que estuvieren subordinadas, mientras subsistan tales incumplimientos.

2. No tendrán la consideración de sanciones a efectos de lo dispuesto en la presente Ordenanza las resoluciones de suspensión cautelar de la actividad o clausura de establecimientos que incumplan el régimen de licencias o comunicaciones procedentes para el ejercicio de su actividad.

Artículo 28. Medidas cautelares.

Las clausuras o suspensiones cautelares de actividad de los establecimientos y actividades podrán levantarse con el único fin de permitir la realización de las medidas correctoras dispuestas. No obstante, la reapertura de los establecimientos clausurados o suspendidos cautelarmente, no podrá realizarse hasta que por parte de los Servicios Técnicos Municipales se verifique la realidad de aquéllas y su adecuación a las prescripciones establecidas por la presente Ordenanza.

Artículo 29. Prescripción.

1. El plazo de prescripción de las infracciones será de tres años para las muy graves, de dos años para las graves y de un año para las leves, a contar desde el día en que la infracción se hubiese cometido o, en su defecto, desde la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

2. El plazo de prescripción de las sanciones será de tres años para las referidas a infracciones muy graves, dos años para las graves y de seis meses para las sanciones de infracciones leves.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Formulación de la preceptiva comunicación ambiental y de inicio de la actividad.

Los titulares de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, que no se hayan desarrollado en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad y que en el momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal se encuentren inscritos en el Registro de apartamentos o viviendas de uso turístico de la Junta de Castilla y León, dispondrán de un plazo máximo de dos meses a partir de dicha entrada en vigor para formular las preceptivas comunicación ambiental y de inicio de actividad ante el Ayuntamiento de Salamanca con la documentación reglamentariamente exigible. Transcurrido dicho plazo sin verificarlas, se aplicará el régimen sancionador establecido si se constata que se continúa ejerciendo la actividad.

SEGUNDA. Adaptación de las instalaciones.

Los titulares de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, que no se hayan desarrollado en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad y que en el momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal dispongan de licencia de apertura o se haya emitido la declaración de conformidad municipal a la comunicación de apertura efectuada por su parte, dispondrán de un plazo máximo de tres meses para adaptar sus instalaciones a las exigencias contempladas en los artículos 7.2 y 8 de la presente Ordenanza Municipal, a través de la presentación de la comunicación de inicio de actividad ante el Ayuntamiento de Salamanca junto con la acreditación documental de dicho cumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin verificarla, se aplicará el régimen sancionador establecido si se constata que se continúa ejerciendo la actividad, por considerarse omisión de carácter esencial de la información necesaria sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos, que deberían haberse incluido en la comunicación de inicio de actividad no formulada.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Facultad para interpretar y resolver.

Se faculta al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Salamanca o al Concejal Delegado competente en esta materia para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de esta Ordenanza.

SEGUNDA. Entrada en vigor.

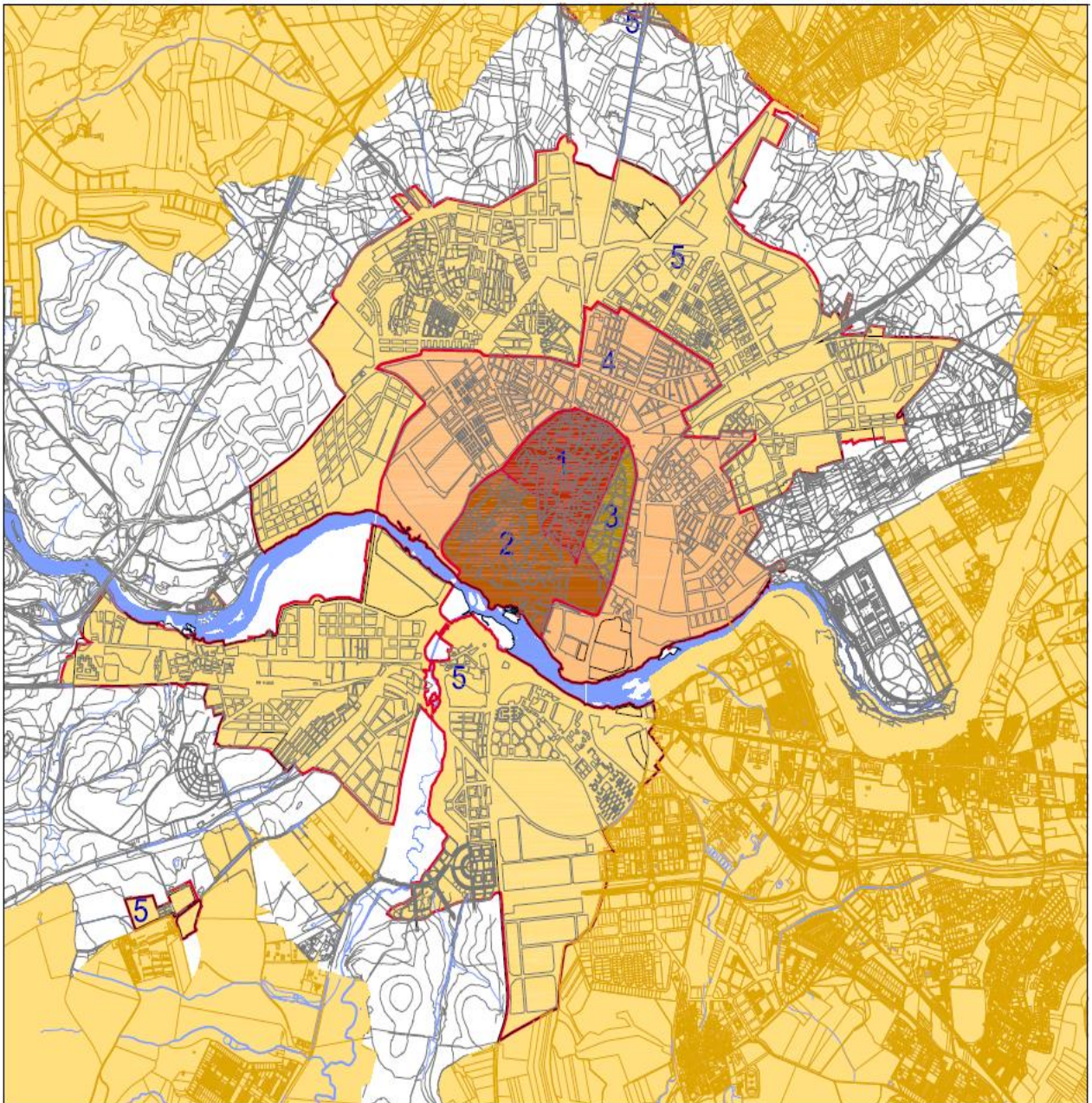
Tras su aprobación definitiva por el Pleno Municipal, esta Ordenanza entrará en vigor cuando haya transcurrido un plazo de quince días hábiles a partir de la publicación de su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXOS

Se indica a continuación, a título informativo, la compatibilidad urbanística de apartamentos y viviendas de uso turístico por zonas así como de usos por edificios, tal y como se regula en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

ANEXO I. Compatibilidad urbanística de apartamentos y viviendas de uso turístico por zonas.

Plano de zonificación y la definición actual de usos predominantes de nivel unidad urbana, obtenida de los datos de cómputo de superficies construidas, en los distintos usos establecidos en el art. 3.3.2 de la memoria vinculante del PGOU de Salamanca:



Dentro del **uso Terciario** se establece la clase **TH Hotelero** que a su vez distingue las siguientes Categorías y Tipos:

CATEGORÍAS
THP: Hotel pequeño. <200m ² construidos
THM: Hotel mediano. entre 200m ² y 500 m ² construidos
THG: Hotel grande. >500m ² construidos

TIPOS
Tipo I: En sótano, planta baja y planta primera.
Tipo II: En cualquier planta.
Tipo III: Edificio exclusivo.

Los cuadros de regulación de usos de cada zona están asociados a la ordenanza de la parcela correspondiente estableciendo si el uso pretendido es Uso Predominante, Uso

compatible, Uso Complementario o exigible o Uso Prohibido. Las diferentes ordenanzas afectadas son las siguientes:

- Ordenanza 1ª. Edificación en manzana compacta intensiva.
- Ordenanza 2ª. Edificación en manzana compacta extensiva.
- Ordenanza 3ª. Edificación consolidada.
- Ordenanza 4ª. Edificación en bloque abierto.
- Ordenanza 5ª. Edificación en vivienda unifamiliar.
- Ordenanza 6ª. Edificación en manzana con patio.
- Ordenanza 7ª. Edificación de Casco Histórico.
- Ordenanza 8ª. Planeamiento asumido.
- Ordenanza 9ª. Zonas mixtas.
- Ordenanza 10ª. Sectores de suelo urbano no consolidado.
- Ordenanza 11ª. Industria urbana.
- Ordenanza 12ª. Sistemas generales de equipamiento.
- Ordenanza 13ª. Sistemas locales de equipamiento.
- Ordenanza 14ª. Dotaciones generales de dominio y uso privado.

ZONA 1	USO TERCIARIO. CLASE HOTELERA								
Categoría	THP			THM			THG		
Tipo	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Ord. 1ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 2ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 3ª	Ver artículo 8.4.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 6ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 7ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 8ª	Ver artículo 8.9.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 10ª	Ver artículo 8.11.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 12ª	Ver artículo 8.13.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 13ª	Ver artículo 8.14.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 14ª	Ver artículo 8.15.2. de las Normas Urbanísticas								

ZONA 2	USO TERCIARIO. CLASE HOTELERA								
Categoría	THP			THM			THG		
Tipo	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Ord. 3ª	Ver artículo 8.4.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 4ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 6ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 7ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 10ª	Ver artículo 8.11.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 12ª	Ver artículo 8.13.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 13ª	Ver artículo 8.14.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 14ª	Ver artículo 8.15.2. de las Normas Urbanísticas								

ZONA 3									
USO TERCIARIO. CLASE HOTELERA									
Categoría	THP			THM			THG		
Tipo	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Ord. 1ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 3ª	Ver artículo 8.4.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 6ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 8ª	Ver artículo 8.9.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 10ª	Ver artículo 8.11.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 12ª	Ver artículo 8.13.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 13ª	Ver artículo 8.14.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 14ª	Ver artículo 8.15.2. de las Normas Urbanísticas								

ZONA 4									
USO TERCIARIO. CLASE HOTELERA									
Categoría	THP			THM			THG		
Tipo	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Ord. 1ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 2ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 3ª	Ver artículo 8.4.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 4ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 5ª	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Ord. 6ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 8ª	Ver artículo 8.9.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 10ª	Ver artículo 8.11.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 12ª	Ver artículo 8.13.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 13ª	Ver artículo 8.14.2. de las Normas Urbanísticas								

ZONA 5									
USO TERCIARIO. CLASE HOTELERA									
Categoría	THP			THM			THG		
Tipo	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Ord. 1ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 2ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 3ª	Ver artículo 8.4.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 4ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 5ª	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Ord. 6ª	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Prohibido	Compatible	Prohibido	Prohibido	Compatible
Ord. 8ª	Ver artículo 8.9.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 9ª	Ver artículo 8.10.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 10ª	Ver artículo 8.11.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 11ª	Ver artículo 8.12.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 12ª	Ver artículo 8.13.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 13ª	Ver artículo 8.14.2. de las Normas Urbanísticas								
Ord. 14ª	Ver artículo 8.15.2. de las Normas Urbanísticas								

Para aquellas fincas en las que se esté realizando un uso terciario con autorización municipal se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria Primera (Disposición Transitoria modificada por la ORDEN FOM/671/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, número 2.14 “Creación del Capítulo 7.7 Usos en edificios existentes”, en vigor desde el 28/05/2011).

ANEXO II. Compatibilidad de usos por edificio.

La compatibilidad del uso pretendido dentro del inmueble destinado se determina según lo establece el PGOU en el Artículo 7.5.1 (*Definición, clases y compatibilidad de usos*), recogido en la Modificación N° 2.9 (Modificación puntual de la normativa de la regulación de usos. Condiciones de compatibilidad de usos):

- a. Con la excepción de los despachos profesionales y los despachos profesionales domésticos no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas, con excepción de la planta baja y primera.
- b. Desde los accesos comunes en edificios de viviendas solo se podrá dar acceso, en plantas superiores a la baja a los destinados a otros usos no residenciales, que en su conjunto no excedan de 250 m² construidos.