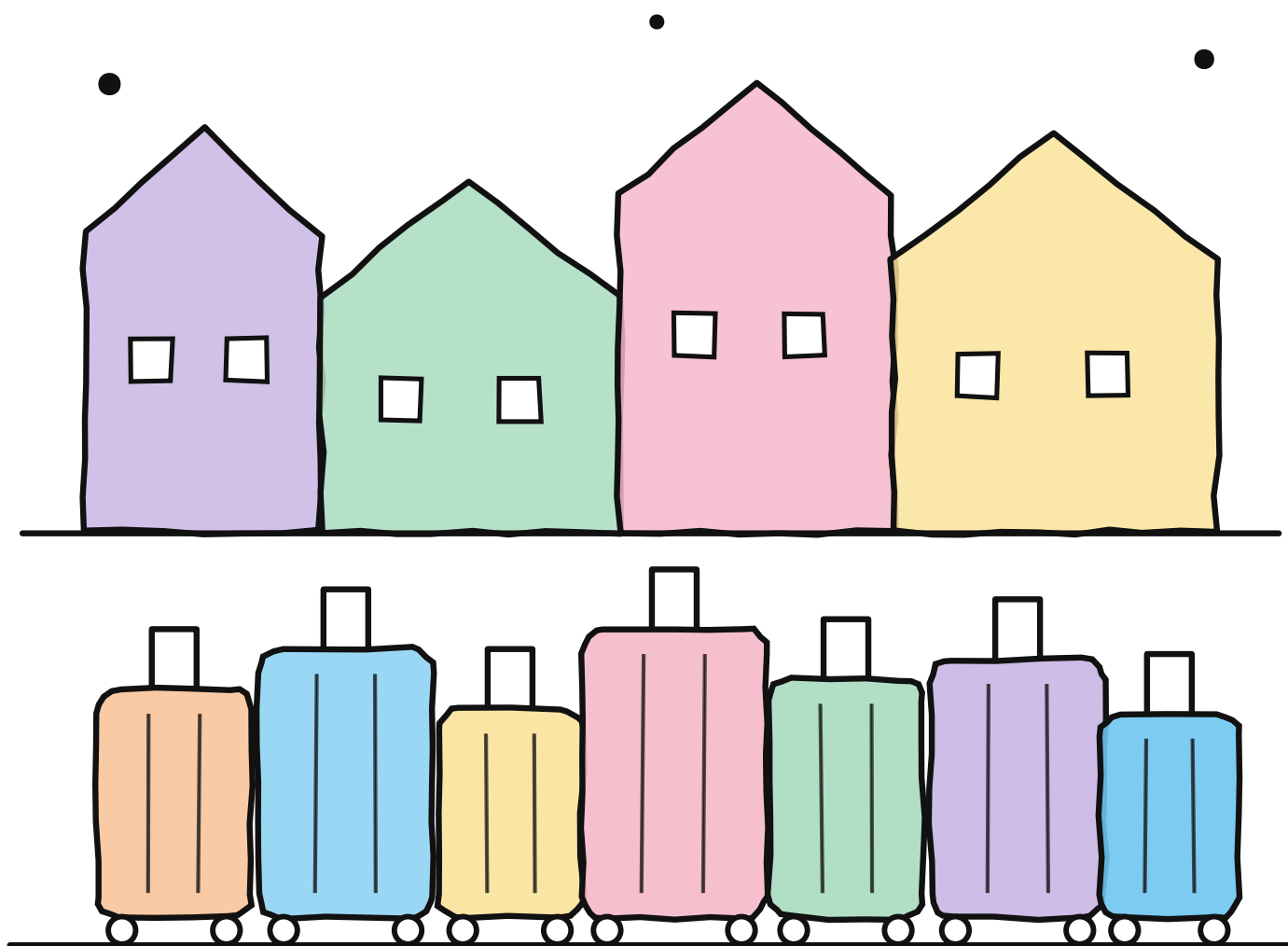




TURISTIFICACIÓN

EN GALICIA Y EN PONTEVEDRA

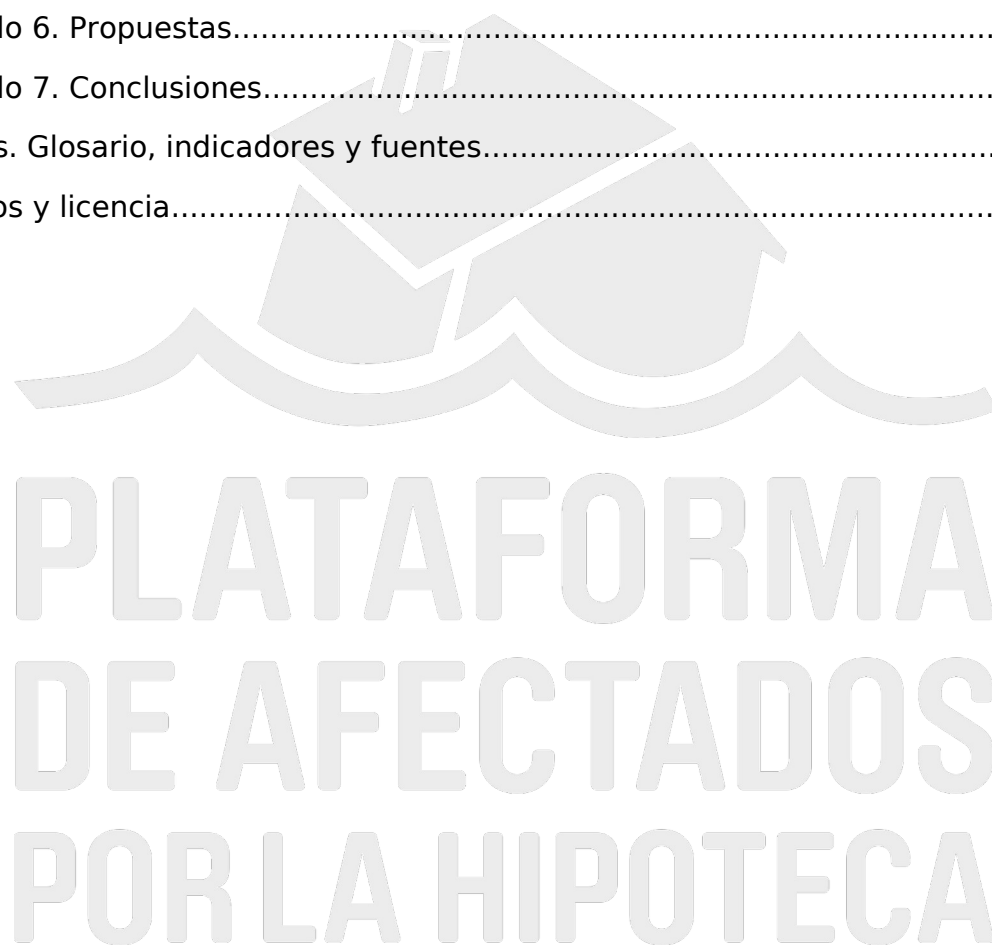
INFORME DE LA ASAMBLEA DE LA PAH DE PONTEVEDRA
VIVIENDA · CALLE · COMERCIO · CONVIVENCIA · PROPUESTAS



OCTUBRE DE 2026

Índice

Presentación.....	3
Capítulo 1. Qué es la turistificación.....	5
Capítulo 2. Galicia: un modelo que ha cambiado.....	7
Capítulo 3. Pontevedra.....	10
Capítulo 4. Lo que se oye en la asamblea.....	13
Capítulo 5. Diagnóstico DAFO.....	14
Capítulo 6. Propuestas.....	16
Capítulo 7. Conclusiones.....	18
Anexos. Glosario, indicadores y fuentes.....	19
Créditos y licencia.....	23



Presentación

En la asamblea de la PAH de Pontevedra hay una conversación que se repite. Alguien busca piso en el centro y no encuentra nada; al salir, ve en el portal de al lado una caja de llaves con código. Alguien lleva treinta años en la misma calle del casco histórico y ya no conoce a nadie en la escalera, porque la mitad de los pisos cambian de gente cada fin de semana. Nadie está contra el turismo. Lo que nos preocupa es otra cosa: **qué pasa con la ciudad cuando una parte cada vez mayor de ella se organiza para quien viene de visita y no para quien vive en ella.**

A eso se le llama **turistificación**. Este informe intenta explicarla con calma y con datos, primero en Galicia y después en Pontevedra, y terminar con propuestas que se puedan hacer.

Cómo lo hemos hecho

- **Fuentes públicas siempre que ha sido posible:** Instituto Nacional de Estadística (INE), Instituto Galego de Estatística (IGE), Turismo de Galicia y su Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas (REAT), el Observatorio da Vivenda de Galicia del IGVS, el Concello de Pontevedra, el Ministerio para la Transición Ecológica y los tribunales.
- **Prensa local** cuando el dato público no existe o no está publicado, diciéndolo.
- **Evitamos** los informes de portales inmobiliarios, asociaciones de propietarios de pisos turísticos y patronales cuando su interés en el resultado es evidente. Si alguna vez usamos un dato suyo, lo advertimos.
- Y lo que vemos en la asamblea, que no es una estadística pero tampoco es una anécdota.

Lo que este informe no puede decir

Hay datos que **no existen** o que nadie publica: cuántos comercios del casco histórico han cerrado y qué los ha sustituido, cuántos metros de calle ocupan las terrazas, cuántos vecinos se han ido del centro y por qué. Lo señalamos en cada capítulo y lo pedimos en las propuestas. Que un problema no tenga estadística no quiere decir que no exista; muchas veces quiere decir que a alguien no le interesa medirlo.

Cómo está ordenado

- **Capítulo 1.** Qué es la turistificación: conceptos, objetivos y método.
- **Capítulo 2.** Galicia: el modelo turístico, las viviendas de uso turístico, la economía y el territorio.

- **Capítulo 3.** Pontevedra: el modelo de ciudad, la vivienda, la calle, el comercio, el Camino y la convivencia.
- **Capítulo 4.** Lo que se oye en la asamblea.
- **Capítulo 5.** Diagnóstico DAFO.
- **Capítulo 6.** Propuestas.
- **Capítulo 7.** Conclusiones.
- **Anexos.** Glosario, indicadores para seguir y fuentes.

Datos a **20 de octubre de 2026.**



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 1. Qué es la turistificación

Tres palabras que conviene distinguir

Turistificación. Es el proceso por el que el turismo pasa de ser *una* actividad más de un lugar a ser la que **organiza** buena parte de su vida: qué se construye, qué se alquila, qué tiendas abren, cómo se usan las calles y a qué hora. No mide cuántos turistas hay, sino **cuánto se transforma la ciudad para ellos**. Un sitio puede tener muchos visitantes y no estar turistificado, y otro puede tener pocos y sí estarlo, si su vivienda y su comercio dependen de ellos.

Gentrificación turística. Es una forma concreta de gentrificación: la sustitución de la población que vive en un barrio por otra con más dinero, que en este caso ni siquiera se queda a vivir. Las viviendas pasan de ser hogares a ser alojamiento por noches. El efecto es el mismo que en cualquier gentrificación (suben los precios, se van los de siempre), pero más rápido, porque una vivienda turística rinde más que un alquiler de larga duración.

Capacidad de carga turística. La Organización Mundial del Turismo la define como el número máximo de personas que pueden visitar un lugar al mismo tiempo **sin dañar** su medio físico, económico y sociocultural y sin reducir la calidad de vida de quien vive allí ni la experiencia de quien visita. No es solo una cifra de aforo. Incluye el agua, la depuradora, la basura, el centro de salud, el autobús, el ruido que se aguanta y la vivienda que queda para los residentes.

Por qué nos importa a la PAH

La PAH nació por la vivienda y sigue en ella. La turistificación nos llega por tres caminos:

- **Quita vivienda del mercado de alquiler** de larga duración, justo donde más falta hace.
- **Sube los precios** de la que queda, porque el casero compara lo que gana con un inquilino y lo que gana con turistas.
- **Expulsa:** hay contratos que no se renuevan, edificios que se vacían de vecinos y barrios donde ya no queda nadie a quien llamar si pasa algo.

Objetivos del informe

1. Explicar **cómo ha cambiado el turismo en Galicia** y cuánto pesa hoy, en la economía y en el territorio.
2. Ver **cómo se traslada a Pontevedra:** a la vivienda, a la calle, al comercio y a la convivencia.
3. Hacer un **diagnóstico honesto**, con lo bueno y lo malo.

4. Proponer **medidas concretas**, que dependan de alguien con nombre (Concello, Xunta, Estado) y que se puedan comprobar.
5. Dejar una **lista de indicadores** para que el grupo de seguimiento de datos de la PAH pueda vigilar la evolución.

Método

- **Datos estadísticos:** INE (Encuesta de Ocupación Hotelera y medición experimental de viviendas turísticas a partir de plataformas digitales), IGE, REAT de Turismo de Galicia, Observatorio da Vivenda (rentas de los contratos con fianza depositada en el IGV5), Seguridad Social y Encuesta de Estructura Salarial del INE.
- **Normativa y planeamiento:** Lei 7/2011 do turismo de Galicia, Decreto 12/2017, el PXOM de Pontevedra de 1989 y el Plan Especial del casco histórico (Peprica), y las sentencias que los interpretan.
- **Análisis cualitativo:** lo que cuentan las personas que llegan a la asamblea y lo que recoge la prensa local.
- **Cartografía:** proponemos cruzar el REAT con el callejero para ver dónde se concentran las viviendas turísticas. Es un trabajo pendiente del grupo de viviendas de uso turístico.

Una advertencia sobre los números

Las dos fuentes principales de viviendas turísticas **no cuentan lo mismo**. El **REAT** de la Xunta cuenta las que se han dado de alta; muchas se dan de alta y no se usan, y otras funcionan sin darse de alta. El **INE** cuenta las que se anuncian en las grandes plataformas un mes concreto. Por eso las cifras no coinciden, y por eso damos siempre la fuente y la fecha.

Capítulo 2. Galicia: un modelo que ha cambiado

Del peregrino y el veraneo a la escapada

Durante décadas, el turismo en Galicia tenía dos patas: el **veraneo** en la costa, muchas veces de familias que volvían a la casa del pueblo o alquilaban el mismo piso cada agosto, y la **peregrinación** a Santiago, concentrada en los años santos. Era un turismo estacional, pero con una relación estable con el sitio.

Hoy el modelo es otro. Galicia recibió **8,8 millones de turistas en 2025**, un 7,3 % más que el año anterior, y superó los **13,5 millones de pernотaciones** en establecimientos turísticos, el máximo de su historia. Cerca del **30 %** de la demanda ya es internacional (Xunta de Galicia, balance turístico de 2025, febrero de 2026). Se viene más veces, por menos días, en escapadas, puentes, despedidas, congresos y cruceros, y el verano se ha llenado como nunca.

El **Camino de Santiago** ha dejado de ser cosa de años santos. En 2025 la Oficina del Peregrino registró **530.987 peregrinos**, récord absoluto, con un 57 % de extranjeros. El **Camino Portugués** (19 %) y el **Portugués por la Costa** (16 %) suman más de un tercio de todos, y los dos pasan por la provincia de Pontevedra.

Las viviendas de uso turístico

La gran novedad de los últimos diez años es la **vivienda de uso turístico (VUT)**: un piso o una casa entera que se alquila por días a turistas, normalmente a través de plataformas digitales.

REAT, febrero de 2026	27.803 VUT en Galicia. Son el 86,3 % de todos los alojamientos turísticos registrados y casi la mitad de las plazas (48,9 %).
REAT, julio de 2026	28.002 VUT y 153.188 plazas.
Provincia de Pontevedra	Concentra el 47,2 % de las VUT de Galicia. Solo la zona de la ría de Arousa y O Salnés reúne el 24,4 %.
Sanxenxo	Tiene el 11,3 % de todas las plazas en VUT de Galicia: 949 plazas por cada 1.000 habitantes .
INE, agosto de 2024	21.983 viviendas turísticas anunciadas en plataformas, unas 3.900 más que un año antes; el 1,25 % de todas las viviendas gallegas.

INE, 2024, provincia de Pontevedra	9.696 viviendas turísticas, el 2,7 % de las viviendas principales, la proporción más alta de Galicia.
---	---

Fuentes: Turismo de Galicia, *Vivendas de uso turístico en Galicia* (febrero de 2026) y *Análise dos aloxamentos turísticos en Galicia* (julio de 2026); INE, medición experimental de viviendas turísticas.

Lo que dicen estos números: que el alojamiento turístico en Galicia **ya no es sobre todo hotelero, sino residencial**. Más de ocho de cada diez alojamientos turísticos son viviendas que podrían estar habitadas por alguien. Y que el fenómeno se concentra en la costa de las Rías Baixas y en las ciudades.

Las normas

- La **Lei 7/2011 do turismo de Galicia** y el **Decreto 12/2017** regulan las VUT: se alquila la vivienda **entera**, para estancias cortas, y basta con una **declaración responsable** ante Turismo de Galicia y la inscripción en el **REAT**. El alta es casi automática. El Concello no tiene que dar su visto bueno previo, y eso es una de las quejas de ayuntamientos como Pontevedra o Santiago.
- El **planeamiento municipal** decide dónde se puede: los concellos pueden limitar el uso turístico por zonas y por plantas a través del PXOM o de planes especiales, y los tribunales lo han avalado.
- Desde **abril de 2025**, la Ley de Propiedad Horizontal exige el voto favorable de **tres quintas partes** de la comunidad para abrir una VUT nueva en un edificio.
- Desde **julio de 2025**, para anunciarse en plataformas hace falta el **número de registro único** estatal de arrendamientos de corta duración, que gestionan los registros de la propiedad. Cuando entró en vigor, los anuncios turísticos en Galicia bajaron en torno a un 23 %.
- Desde **2025**, los concellos gallegos pueden aplicar un **impuesto sobre las estancias turísticas** de entre 1 y 2,5 euros por persona y noche, con un máximo de cinco noches. Es voluntario. Santiago fue el primero en pedirlo. Ojo: la ley obliga a destinar el **80 %** de lo recaudado a turismo sostenible, no a vivienda.

La economía: mucho peso, poco salario

Según la Xunta, el turismo supera el **10 % del PIB gallego** y daba trabajo a **83.629 personas afiliadas** a la Seguridad Social en 2025, el 7,7 % del total.

Pero el empleo que crea es, de media, el peor pagado. Según la Encuesta Anual de Estructura Salarial del INE de 2023, la **hostelería** es el sector con la **ganancia media más baja** de España: **16.985,78 euros al año**, frente a una media general de 28.049,94. Es un empleo muy estacional, con mucha parcialidad y contratos de verano.

Y aquí aparece una contradicción que vemos en la asamblea: **la gente que trabaja en el turismo de la costa no puede pagar una vivienda en la costa**. Una camarera de Sanxenxo que cobra el sueldo medio del sector no puede competir con lo que paga un turista por una semana de agosto.

El territorio y los servicios públicos

Los concellos turísticos están dimensionados para su población censada, pero en verano multiplican la gente que usa sus servicios:

- **Depuración.** La depuradora de Paxariñas, en Sanxenxo, está **al límite de su capacidad en verano** por la elevada ocupación estival, según el propio Ministerio para la Transición Ecológica, que tramita su ampliación para casi 100.000 habitantes equivalentes. Es un concello con menos de 20.000 vecinos censados.
- **Agua, basura y limpieza**, que pagan los vecinos con sus impuestos y que en verano se disparan.
- **Sanidad:** los sindicatos denuncian cada verano la falta de personal en los centros de salud de concellos como Sanxenxo, mientras la población se multiplica.
- **Transporte y aparcamiento**, con atascos que los vecinos padecen todo el verano.
- **Medio ambiente:** presión sobre playas, dunas, marisqueo y rías.

Nada de esto sale en las cifras de llegadas récord, y casi nunca se calcula quién lo paga.

Capítulo 3. Pontevedra

Una ciudad que se puso guapa para los suyos

Desde finales de los años noventa, Pontevedra quitó los coches del centro, peatonalizó, recuperó el casco histórico y llenó las calles de gente. No se hizo para el turismo, sino para vivir mejor. El modelo recibió premios internacionales, entre ellos el de **ONU-Hábitat en 2014**, y medio mundo vino a verlo.

Y ahí está la paradoja que hay que saber explicar sin decir tonterías: la culpa no es de las aceras. Pero **una ciudad que se vuelve agradable se vuelve deseable, y una ciudad deseable sin vivienda pública ni control del uso turístico se vuelve cara**. Pontevedra, además, está a media hora de Sanxenxo, es parada del Camino Portugués y tiene campus universitario. Es decir: tiene todos los ingredientes para que la presión crezca.

El Camino Portugués

Por Pontevedra pasa el Camino Portugués, y a él se une antes, en Redondela, la variante de la Costa. Entre las dos suman más de un tercio de los 530.987 peregrinos que llegaron a Santiago en 2025. En temporada alta, los albergues de la ciudad rozan el lleno. El peregrino gasta poco por persona, pero es constante, y cada vez más pisos del centro se ofrecen como alojamiento «para peregrinos».

La vivienda

Comprar. Según el Observatorio da Vivenda de Galicia, el precio medio de la vivienda en Pontevedra fue de **2.356 €/m² en agosto de 2026**, un **18,5 % más** que un año antes. Hace un año no llegaba a 2.000.

Alquilar. Según las fianzas depositadas en el IGVS, que reflejan contratos reales y no anuncios, la renta media de los contratos firmados en la ciudad pasó de **443,8 euros al mes en 2018 a 667,3 euros en 2025**: un 50 % más en siete años. Mientras tanto, los sueldos no han subido ni de lejos lo mismo.

Los pisos turísticos.

Diciembre de 2025	488 viviendas de uso turístico con 2.520 plazas , más del doble que las 1.112 camas de los 17 hoteles de la ciudad. Casi diez veces más plazas que en 2017 (datos de la Xunta recogidos por el Diario de Pontevedra).
Julio de 2026	510 alojamientos turísticos de todo tipo inscritos en el REAT con 4.269 plazas (Turismo de Galicia).

Casco histórico	Unas 90 de sus 1.528 viviendas son turísticas, y viven allí 2.168 personas .
Verano de 2024	De las 469 viviendas turísticas inscritas en el registro de la Xunta en la ciudad, solo 16 tenían el título habilitante del Concello.

Lo que ha hecho el Concello. Desde 2017 solo admite las VUT en casas unifamiliares, edificios enteros, bajos o primeras plantas. El **Tribunal Superior de Xustiza de Galicia lo avaló en 2022**: el uso turístico «no se puede identificar con el residencial» y el Concello puede ordenarlo por razones urbanísticas. En **2024** se endureció la regla en el casco histórico (artículo 65 del Peprica), por unanimidad de los tres grupos municipales, y el Concello pidió a la Xunta que diera de baja del REAT las viviendas sin licencia municipal. Pero la inspección de oficio no ha llegado: en 2024 el propio Concello reconocía que no iba a inspeccionar «de momento».

El desplazamiento. No hay un recuento oficial de cuántos vecinos se han ido del centro por esto, y es uno de los datos que pedimos. Lo que sí vemos en la asamblea son contratos que no se renuevan «porque el piso va a otra cosa», edificios donde ya solo vive una persona mayor y precios de alquiler que la gente joven del barrio no puede pagar.

La calle y el comercio

Las terrazas. La peatonalización convirtió las calles en espacio de estar, y la hostelería lo ha aprovechado. Las terrazas dan vida, pero en algunas plazas y calles del centro y del casco histórico ya **estrechan el paso** de quien va con un carro, una silla de ruedas o un andador, y alargan el ruido hasta tarde. El Concello no publica cuántos metros cuadrados de vía pública ocupan las terrazas ni cómo han evolucionado. Es otro dato que pedimos.

El comercio. En el casco histórico se nota el cambio: tiendas de barrio que cierran y locales que reabren como hostelería, tienda de recuerdos o, directamente, como alojamiento. No hay un censo público de locales comerciales por uso que permita medirlo con rigor; el Concello y la Cámara de Comercio tienen datos que podrían publicar. Cuando cierra la ferretería, la mercería o la tienda de ultramarinos, quien lo nota no es el turista, sino la vecina mayor que ya no tiene dónde comprar sin coger el autobús.

Convivencia e identidad

La mayoría de los visitantes no molesta a nadie. El problema aparece cuando se juntan muchas cosas en pocas calles:

- **Ruido nocturno** de terrazas y bares, y de pisos turísticos con grupos que llegan de madrugada.
- **Edificios sin comunidad**: nadie a quien avisar de una gotera, nadie que recoja un paquete, nadie que sepa si la vecina de arriba lleva días sin salir.
- **Fiestas y espacios pensados para fuera**, mientras las del barrio pierden gente.
- **Sensación de expulsión**: «esto ya no es para nosotros».

La identidad de un barrio no es una postal. Es la gente que vive en él, con sus horarios, sus tiendas y sus vecinos. Si se va la gente, queda el decorado.

Lo que falta por saber

Para tener un diagnóstico completo, Pontevedra necesita datos que hoy no se publican:

- Viviendas turísticas **por calle y por planta**, con y sin licencia municipal.
- **Población empadronada** en el casco histórico y en el centro, año a año.
- **Locales comerciales por uso**, y altas y bajas de actividad.
- **Superficie de terrazas** autorizada, por calle.
- **Inspecciones y sanciones** a viviendas turísticas ilegales.

El estudio de vivienda que el Concello licitó en diciembre de 2025 tiene que dar parte de estas respuestas.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 4. Lo que se oye en la asamblea

Por qué un capítulo así

Los datos explican mucho, pero no todo. Este capítulo recoge, sin nombres, situaciones que llegan a la asamblea y que se repiten. No son casos aislados: por eso los contamos.

Lo que oímos

«No me renuevan porque el piso va a otra cosa.» Inquilinas con contrato vencido a las que el casero no ofrece renovar. A veces la vivienda vuelve al mercado unos meses después, en una plataforma turística o como alquiler «de temporada» a un precio que antes no se pedía.

«En mi portal ya solo quedo yo.» Personas mayores que viven en edificios del casco histórico donde los demás pisos se han ido convirtiendo en alojamientos. Hablan de ruido, de llaves en cajitas en la puerta, de no saber quién entra, y sobre todo de soledad.

«Trabajo en la hostelería y no me llega para vivir donde trabajo.» Gente joven que sirve mesas en el centro o en Sanxenxo y vive con sus padres o a veinte kilómetros, porque con un sueldo de temporada no se paga un alquiler en la ciudad.

«Llamé a diez anuncios y no conseguí ni una visita.» El alquiler normal se ha vuelto escaso. Lo que hay se alquila en horas o se pide con condiciones imposibles: seis meses por adelantado, dos nóminas, avales.

«Mi hija estudia aquí y paga una habitación a precio de piso.» Estudiantes en pisos partidos en habitaciones que en verano se vacían o se pasan a turistas.

En la acampada por la vivienda de la Alameda, en octubre de 2026, muchas de estas historias salieron a la calle por primera vez.

Lo que no oímos (y es importante)

No oímos a nadie decir que el turista sea el enemigo. La gente sabe que Pontevedra vive en parte del turismo, que muchos de sus vecinos trabajan en él y que recibir bien a quien viene es parte de lo que somos. Lo que se pide es **equilibrio**: que haya sitio para quien visita sin que deje de haberlo para quien vive.

Capítulo 5. Diagnóstico DAFO

Cómo leer este DAFO

Un DAFO separa lo que depende de la ciudad (debilidades y fortalezas, que son internas) de lo que viene de fuera (amenazas y oportunidades). Lo hemos hecho pensando en quien vive en Pontevedra, no en quien hace negocio con ella.

Debilidades (internas)	Amenazas (externas)
Dependencia de la temporada de verano y del Camino.	Expulsión de población joven y de familias del centro.
Encarecimiento rápido de la vivienda: +18,5 % la compra en un año y +50 % el alquiler en siete.	Gentrificación turística del casco histórico.
Casi 500 pisos turísticos y una inspección municipal que no llega.	Saturación de servicios urbanos (limpieza, ruido, policía) en el centro.
Pérdida de comercio de proximidad en el casco histórico.	Presión de Sanxenxo y O Salnés, que empuja a quien trabaja allí a buscar vivienda en Pontevedra.
PXOM de 1989, que no se pensó para este fenómeno.	Una normativa autonómica que da de alta pisos turísticos sin informe municipal previo.
Falta de datos públicos sobre comercio, terrazas y población del centro.	Fondos y pequeños inversores que ven el alquiler turístico como negocio seguro.

Fortalezas (internas)	Oportunidades (externas)
Un modelo urbano peatonal y premiado, que hace la ciudad vivible.	Diversificación económica: universidad, servicios, cultura, industria del entorno.
Patrimonio histórico preservado y un casco histórico vivo, todavía.	Regulación específica de las VUT a través del nuevo PXOM y del Peprica, ya avalada por los tribunales.

Fortalezas (internas)	Oportunidades (externas)
Una oferta cultural propia que no depende del turismo.	Turismo desestacionalizado y de calidad, menos intensivo en vivienda.
Un Concello que ya ha limitado las VUT y que tiene apoyo unánime del pleno para hacerlo.	Nuevas herramientas estatales: registro único, acuerdo de la comunidad para nuevas VUT, posible zona tensionada.
Tejido asociativo: vecinal, comercial, la PAH, la acampada.	Impuesto sobre estancias turísticas, si se usa bien.

En una frase

Pontevedra tiene **lo más difícil ya hecho**: una ciudad pensada para las personas y un consenso político para limitar los pisos turísticos. Lo que le falta es **aplicarlo**: inspeccionar, medir y proteger la vivienda de quien vive aquí antes de que el centro se vacíe.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 6. Propuestas

Cómo están hechas

Cada propuesta dice **qué** se pide y **a quién**. Están ordenadas de lo que se puede hacer mañana a lo que lleva más tiempo.

1. Vivienda y urbanismo

1. **Inspección de oficio** de todas las viviendas turísticas sin título habilitante municipal, empezando por el casco histórico, con sanciones y petición de baja en el REAT. *Al Concello.*
2. **Que el REAT no dé de alta ninguna VUT sin informe municipal favorable** de compatibilidad urbanística. *A la Xunta.*
3. **Límites por zonas** en el nuevo PXOM: un tope de viviendas turísticas por barrio o por manzana, además de las reglas por plantas, y prohibición en edificios con viviendas de alquiler habitual. *Al Concello.*
4. **Moratoria de nuevas VUT** en el casco histórico y el centro mientras se aprueba el nuevo PXOM y se publica el estudio de vivienda. *Al Concello.*
5. **Pedir la declaración de zona tensionada** si el estudio de vivienda lo justifica, para limitar los alquileres y poder recargar el IBI de las viviendas vacías y turísticas. *Al Concello y a la Xunta.*
6. **Colaborar con las comunidades de vecinos** que quieran oponerse a una nueva VUT en su edificio: desde abril de 2025 hace falta su acuerdo. *Al Concello y a las asociaciones vecinales.*
7. **Vivienda pública en alquiler** en el centro: que los edificios públicos vacíos y los solares del Estado en la ciudad se destinen a vivienda para vecinos, no a hoteles. *Al Estado, a la Xunta y al Concello.*

2. Espacio público

1. **Ordenanza de terrazas** que garantice siempre un itinerario peatonal libre y accesible (al menos 1,80 metros, como pide la normativa estatal de accesibilidad), límites de superficie por calle y horarios en zonas residenciales. *Al Concello.*
2. **Publicar** la superficie de terrazas autorizada por calle y las inspecciones realizadas. *Al Concello.*
3. **Planes de ruido** en las calles con más ocio nocturno, con medición pública. *Al Concello.*
4. **Proteger los espacios de uso vecinal:** plazas, bancos, sombras y fuentes que no dependan de consumir.

3. Economía y comercio

1. **Fomento del alquiler de larga duración:** garantía pública de cobro y ayudas a la rehabilitación para quien pase una vivienda turística o vacía a alquiler habitual a precio limitado. *A la Xunta y al Concello.*
2. **Protección del comercio de proximidad** en el casco histórico: alquileres municipales asequibles en locales públicos, ayudas al relevo de negocios y limitación de nuevos usos exclusivamente turísticos en determinadas calles. *Al Concello.*
3. **Diversificar la economía:** universidad, cultura, servicios y empleo estable que no dependa de la temporada.
4. **Condiciones dignas en la hostelería:** que la inspección de trabajo actúe en temporada alta y que los contratos públicos y las ayudas al sector exijan empleo estable.
5. **Impuesto sobre estancias turísticas:** si el Concello lo aplica, que se use para compensar lo que el turismo cuesta a los vecinos (limpieza, servicios, vivienda) y que la Xunta cambie la ley para que una parte pueda ir a **vivienda pública**. *Al Concello y a la Xunta.*

4. Datos y transparencia

1. **Un observatorio municipal** de vivienda y turismo, con datos abiertos y actualizados: VUT por calle, población empadronada por barrio, locales por uso, terrazas, inspecciones. *Al Concello.*
2. **Publicar entero el estudio de vivienda** licitado en diciembre de 2025. *Al Concello.*
3. **Participación:** que los vecinos del casco histórico y del centro puedan opinar sobre el nuevo PXOM y la ordenanza de terrazas antes de que se aprueben.

Lo que hacemos nosotras

- El **grupo de viviendas de uso turístico** de la PAH sigue haciendo el mapa de VUT con y sin licencia, y prepara denuncias por las vías legales.
- El **grupo de seguimiento de datos** vigila los indicadores del anexo.
- La **asamblea** acompaña a las inquilinas a las que no se renueva el contrato y a las comunidades que quieren defender su edificio.

Capítulo 7. Conclusiones

¿Es compatible?

Sí. El turismo y el derecho a la ciudad de quien vive en Pontevedra **son compatibles**, pero no solos. Lo son si hay reglas, si se cumplen y si alguien vigila que se cumplan.

Lo que muestran los datos es que Galicia ha cambiado de modelo en poco tiempo: más turistas que nunca, y un alojamiento turístico que ya es sobre todo **vivienda**. En Pontevedra el fenómeno es más pequeño que en Santiago, en Vigo o en Sanxenxo, pero va rápido: casi 500 pisos turísticos, más plazas que en todos los hoteles, un casco histórico con un piso turístico de cada diecisiete y un alquiler que ha subido la mitad en siete años.

La ciudad tiene una ventaja que otras no tienen: hizo el trabajo difícil hace veinte años, cuando decidió que las calles eran para las personas. Sería una ironía triste que ese esfuerzo acabara sirviendo para expulsar a esas mismas personas.

Tres ideas para quedarse

1. **El problema no es el turista, es el modelo.** Cuando una vivienda rinde más vacía de vecinos, el mercado la vacía.
2. **Las herramientas existen.** El Concello ya limitó las VUT y los tribunales le dieron la razón. Lo que falta es inspección, datos y voluntad de aplicarlo.
3. **Sin vivienda para quien vive aquí, no hay ciudad.** Lo que hace atractiva a Pontevedra es su vida cotidiana. Si se va la gente, se va lo que vienen a ver.

Este informe es de la asamblea. Si algo está mal, se corrige en la asamblea.

Anexos. Glosario, indicadores y fuentes

Glosario

VUT	Vivienda de uso turístico: vivienda entera que se alquila por días a turistas, inscrita en el REAT.
REAT	Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de la Xunta. Donde se dan de alta los alojamientos turísticos.
Título habilitante municipal	El permiso urbanístico del Concello para destinar una vivienda a uso turístico. Sin él, la VUT es ilegal aunque esté en el REAT.
Peprica	Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Pontevedra.
PXOM	Plan Xeral de Ordenación Municipal. El de Pontevedra es de 1989.
Registro único	Registro estatal de arrendamientos de corta duración. Sin su número no se puede anunciar en plataformas desde julio de 2025.
Zona tensionada	Zona de mercado residencial tensionado (Ley 12/2023). Permite limitar alquileres y recargar el IBI de viviendas vacías y turísticas.
Capacidad de carga	Número de personas que un lugar puede recibir sin dañar su medio ni la vida de quien vive allí.

Indicadores para seguir

Para el grupo de seguimiento de datos de la PAH. Cada uno con su fuente y su frecuencia.

Indicador	Fuente y frecuencia
VUT y plazas en el municipio y en el casco histórico	REAT de Turismo de Galicia (datos abiertos), semestral.

Indicador	Fuente y frecuencia
VUT con y sin título municipal	Concello de Pontevedra (petición de información), anual.
Viviendas turísticas anunciadas	INE, medición experimental, semestral.
Renta media de los contratos firmados	Observatorio da Vivenda de Galicia (fianzas del IGVS), trimestral.
Precio de compra	Observatorio da Vivenda de Galicia, mensual.
Población empadronada en el casco histórico y el centro	Padrón municipal (petición de información), anual.
Locales comerciales por uso en el casco histórico	Concello (licencias de actividad) o trabajo de campo propio, anual.
Superficie de terrazas autorizada	Concello (petición de información), anual.
Inspecciones y sanciones a VUT ilegales	Concello y Turismo de Galicia, anual.
Viajeros y pernoctaciones	INE (Encuesta de Ocupación Hotelera) e IGE, mensual.
Peregrinos del Camino Portugués	Oficina del Peregrino, anual.

Fuentes

Administraciones y organismos públicos

- Xunta de Galicia. Balance turístico de 2025, nota de prensa de 6 de febrero de 2026: <https://www.xunta.gal/notas-de-prensa/-/nova/021182/xunta-reafirma-importancia-del-turismo-como-motor-estrategico-economia-gallega>
- Turismo de Galicia, Área de Estudos e Investigación. *Vivendas de uso turístico en Galicia*, febrero de 2026: https://aei.turismo.gal/osdam/filestore/1/3/0/5/7/4_db9810564f42758/130574_c599da63cc25df7.pdf
- Turismo de Galicia. *Análise dos aloxamentos turísticos en Galicia*, julio de 2026:

https://aei.turismo.gal/osdam/filestore/1/3/2/6/7/8_21e7d58adea0a14/132678_72aad812b1d7d4f.pdf

- INE. Medición experimental de viviendas turísticas en España a partir de plataformas digitales: <https://www.ine.es>
- INE. Encuesta Anual de Estructura Salarial 2023, 28 de mayo de 2025: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/EAES2023.html>
- Observatorio da Vivenda de Galicia, en la web del IGVS: <https://igvs.xunta.gal>
- Ministerio para la Transición Ecológica. Mejora de la depuración de Sanxenxo y saneamiento de Raxó: <https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/saneamiento-depuracion/actuaciones/mejora-de-la-depuracion-de-sanxenxo-y-saneamiento-de-raxo--ponte.html>
- Concello de Pontevedra. Reconocimientos al modelo urbano: <https://ok.pontevedra.gal/en/city-award/>
- Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, sentencia de 2022 sobre los criterios del Concello de Pontevedra para las VUT (recogida por Law & Trends, 27 de abril de 2022): <https://www.lawandtrends.com/noticias/administrativo/el-tsxg-avala-el-criterio-fijado-por-el-ayuntamiento-de-pontevedra-para-limitar-las-viviendas-turisticas-1.html>
- BOE. Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica sobre el registro de alquileres de corta duración en Pontevedra, 2026: <https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14955.pdf>
- Lei 7/2011, do turismo de Galicia: https://egap.xunta.gal/libros/lexislacionautonomica/descargas/2022-07/Lei%207_2011%2C%20do%207%20de%20outubro%2C%20do%20turismo%20de%20Galicia.pdf
- Lei 5/2024, de medidas fiscais e administrativas (impuesto sobre estancias turísticas): https://www.parlamento.gal/sitios/web/BibliotecaLeisdeGalicia/Lei5_2024.pdf

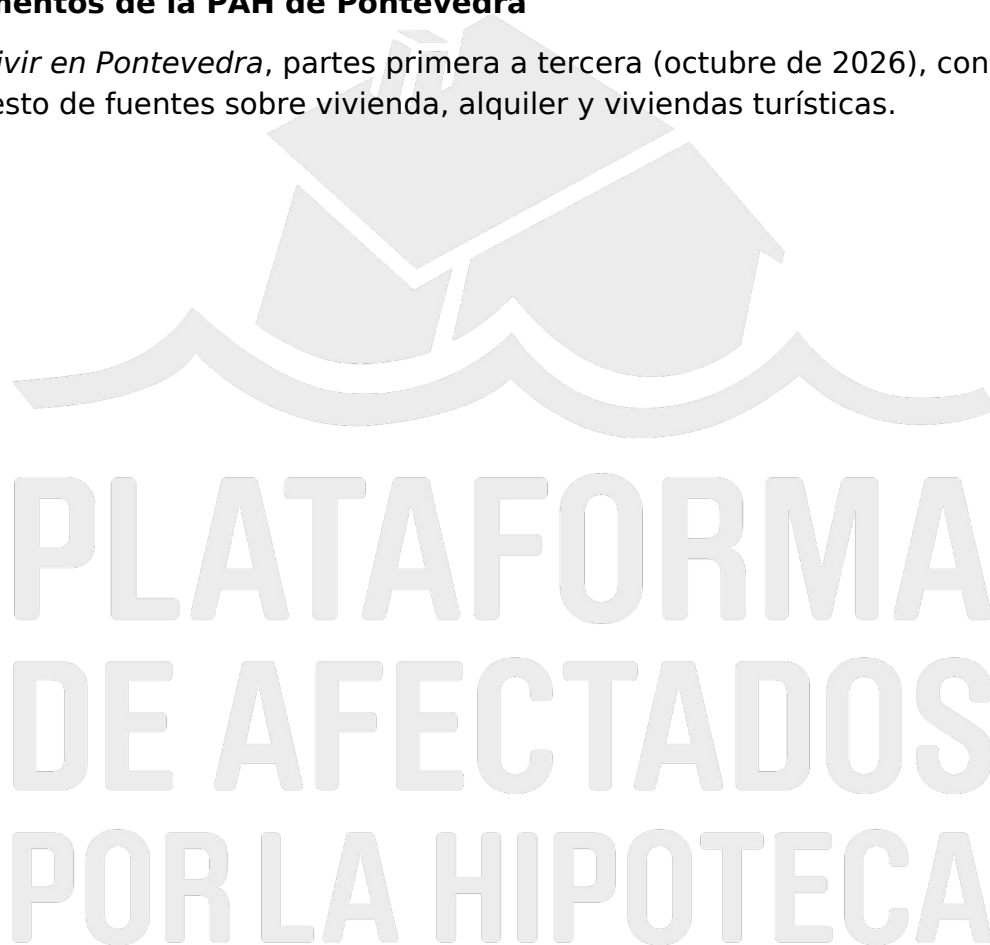
Prensa y otras fuentes

- Diario de Pontevedra. «Pontevedra supera por primera vez las 2.500 plazas en viviendas turísticas», 8 de enero de 2026, y «Pontevedra declara la guerra a los pisos turísticos sin licencia en el casco histórico», 24 de septiembre de 2024.
- Metropolitano.gal. Datos del INE sobre viviendas turísticas en Galicia, 2024: <https://dev.metropolitano.gal/enfoque/se-disparan-las-viviendas-turisticas-en-galicia-que-firma-un-incremento-de-casi-4-000-en-un-ano>

- Metropolitano.gal. El impuesto turístico en Galicia:
<https://dev.metropolitano.gal/extra/la-tasa-turistica-en-galicia-entre-1-y-25-euros-por-cinco-dias-como-maximo-y-con-exenciones>
- ACI Prensa. Récord de peregrinos en 2025 (datos de la Oficina del Peregrino): <https://www.aciprensa.com/noticias/120867/camino-de-santiago-bate-record-de-peregrinos-en-2025-superando-los-500000>
- Hosteltur / EFE. «Temor al turismo masivo en las Rías Baixas», 22 de agosto de 2021: https://www.hosteltur.com/146137_temor-al-turismo-masivo-en-las-rias-baixas.html

Documentos de la PAH de Pontevedra

- *Vivir en Pontevedra*, partes primera a tercera (octubre de 2026), con el resto de fuentes sobre vivienda, alquiler y viviendas turísticas.



Créditos y licencia

Turistificación en Galicia y en Pontevedra. Informe de la asamblea de la PAH de Pontevedra. Octubre de 2026. Datos a 20 de octubre de 2026.



Esta obra se publica bajo una licencia **Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)**: se puede copiar, compartir y adaptar citando a la PAH de Pontevedra, sin fines comerciales y con la misma licencia. Texto de la licencia: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>



Creative Commons y los logotipos CC son marcas de Creative Commons Corporation.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA