

CIUDADES Y TURISMO: VALÈNCIA FRENTE AL DESAFÍO DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA

JOSE MANUEL PASTOR

MANUELA PARDO

Coordinadores



VNIVERSITAT
DE VALÈNCIA



VNIVERSITAT
D^E VALÈNCIA

CIUDADES Y TURISMO:
VALÈNCIA FRENTE AL DESAFÍO
DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA

Coordinan

Jose Manuel Pastor

Universitat de València e Ivie

Manuela Pardo

Universitat de València

Edita

Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie)

Financia

Ajuntament de València

Diseño y Maquetación

Maider Sorasu

Documentación

Belén Miravalles

Impresión

Impreso en València

© de esta edición: Universitat de València, 2025

© de los textos: los autores

© de las imágenes: los propietarios

ISBN papel: 978-84-9133-786-7

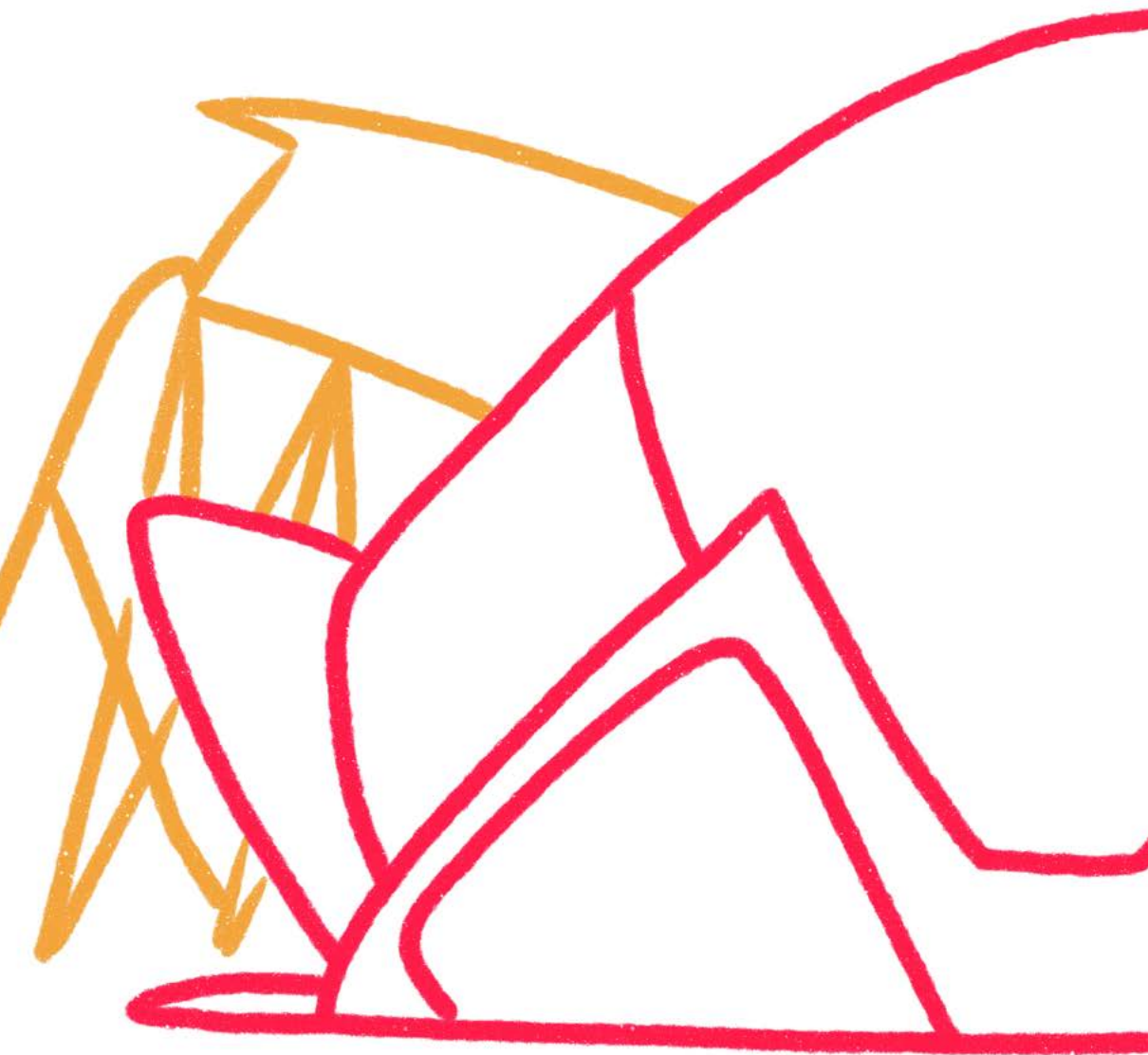
ISBN PDF: 978-84-9133-787-4

<https://doi.org/10.7203/PUV-OA-9788491337874>



CIUDADES Y TURISMO:

VALÈNCIA FRENTE AL DESAFÍO
DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA







LA CÁTEDRA MESVAL: UN ACTOR IMPRESCINDIBLE PARA LA VALÈNCIA DE HOY Y MAÑANA

La Universitat de València, creada por los Jurados de la ciudad de València hace 525 años, tiene en las cátedras institucionales un instrumento que vehicula su colaboración de largo recorrido con entidades muy diversas, y que representa de forma ejemplar la transferencia de conocimiento a la sociedad.

Desde su creación, la Cátedra MESVAL, gracias al apoyo del Ayuntamiento de València, se convirtió en un referente para el análisis de la situación económica y social de la ciudad, y ha formulado propuestas que mejoran el desarrollo de la urbe y la calidad de vida de quienes la habitan.

En este sentido, el presente volumen es una nueva muestra de rigor y capacidad, se centra en dos aspectos sobre los que ya antes ha trabajado la cátedra: el turismo sostenible y los efectos de las Viviendas de Usos Turísticos y su regulación en el mercado inmobiliario.

El turismo es una actividad tractora y generadora de actividad económica en las últimas décadas, pero su crecimiento exponencial ha generado externalidades negativas que conviene abordar.

En este contexto, y partiendo de los retos que afronta el turismo y del estudio de casos diversos, en esta publicación se formula un decálogo de buenas prácticas orientadas hacia la sostenibilidad de un sector económico clave en nuestra economía, al tiempo que representativa del carácter hospitalario y abierto de la sociedad valenciana.

En cuanto al problema del acceso a la vivienda, es fundamental articular una respuesta al desajuste oferta-demanda, garantizando, también, el derecho reconocido por la constitución, especialmente en el caso de las personas vulnerables y las jóvenes.

La realidad es compleja, más aún si hablamos de temas que conciernen a campos tan variados como la economía, la política, el bienestar social y el desarrollo humano.

En estos estudios se analizan con exhaustividad ejemplos de otras regiones y ciudades, algunas similares a València, otras de características muy diferentes, pero de todas ellas se extraen conclusiones motivadas y propuestas constructivas.

La cátedra MESVAL sigue trabajando, pues, por mejorar una ciudad conocida y considerada en todo el mundo, destino turístico destacado y referente en calidad de vida. Y lo hace transfiriendo el conocimiento generado en la universidad pública a la corporación municipal y a la sociedad valenciana.

Hace más de 525 años que el equivalente al Ayuntamiento de València de entonces, los Jurados de la Ciudad, crearon la Universitat de València; y a lo largo de este tiempo, universidad y ciudad han crecido conjuntamente desde la cooperación.

Ese espíritu es el que subyace en la colaboración que se articula a través de la Cátedra MESVAL, el del trabajo conjunto por el bien común, el que guía a València hacia un futuro brillante, sostenible, y que permita obtener todo el potencial de la ciudad.

Maria Vicenta Mestre

Rectora

Universitat de València

VALENCIA HACIA UN MODELO DE CIUDAD INNOVADORA Y SOSTENIBLE

Desde el Ayuntamiento de València, entendemos que las ciudades no solo deben adaptarse a los cambios, sino también anticiparlos. En un mundo donde el talento, la sostenibilidad y la innovación marcan el rumbo, València ha decidido situarse a la cabeza.

Esta publicación, fruto del trabajo riguroso de la Cátedra MESVAL, es una muestra del valor que puede aportar la colaboración entre universidad y administración pública. Analiza datos que afectan directamente al modelo de ciudad que queremos: más abierta, más innovadora y, sobre todo, más centrada en las personas. Y traza la hoja de ruta que debemos seguir.

Desde nuestra área de Turismo, Innovación y Captación de Inversiones, trabajamos cada día para reforzar la posición de València como una ciudad atractiva para vivir, estudiar, emprender e invertir. Este informe confirma que vamos por buen camino. La llegada de talento internacional, el crecimiento del ecosistema emprendedor y el análisis crítico de fenómenos como el impacto del turismo en la economía y la sociedad son piezas clave para tomar decisiones de futuro.

La transformación que está experimentando València es el resultado de una estrategia clara y compartida, que busca equilibrar el desarrollo económico con la calidad de vida, la innovación con la cohesión social, y el crecimiento con la sostenibilidad. Estamos viviendo un momento clave. Contamos con inversiones tractoras, capacidad de atracción internacional y, sobre todo, con un ecosistema local que impulsa nuestro progreso.

La misma filosofía guía nuestra apuesta por un turismo de calidad, basado en la autenticidad, el respeto y la convivencia. Queremos que València siga siendo una ciudad atractiva para quienes nos visitan, pero sin perder su esencia y su equilibrio como espacio habitable para quienes la vivimos. Gestionar el éxito significa planificar, regular y anticipar. Apostamos por un modelo turístico alineado con los valores que definen a València: hospitalidad, sostenibilidad y convivencia.

Por eso la labor de la Cátedra MESVAL es tan relevante. Porque aporta reflexión, pero también propuestas. Porque conecta la investigación con las necesidades reales del territorio. Y porque convierte datos complejos en herramientas útiles para la toma de decisiones públicas. Gracias a sus investigaciones, hoy València está mejor preparada para afrontar los retos de una economía cada vez más global, tecnológica y exigente.

Agradezco especialmente al equipo investigador y a la Universitat de València su implicación y compromiso. Este tipo de estudios son herramientas valiosas para diseñar políticas públicas realistas, valientes y con visión a largo plazo. Porque las ciudades del futuro no se improvisan. Se construyen con datos, con ideas y con una ciudadanía implicada. Y en València estamos construyendo la ciudad que soñamos, una ciudad mejor para todos.

Paula Llobet Vilarrasa

Concejala

Ajuntament de València

**BUENAS PRÁCTICAS DE TURISMO
URBANO SOSTENIBLE**

**MEDIDAS REGULADORAS DE LAS VIVIEDAS DE USO
TURÍSTICO (VUT) EN LAS CIUDADES EUROPEAS**

01	INTRODUCCIÓN	14
02	RETOS DE TURISMO URBANO SOSTENIBLE.....	20
03	DECÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE TURISMO URBANO SOSTENIBLE	70
04	LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	84
05	MEDIDAS REGULADORAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS Y EUROPEAS	122
	5.1. BARCELONA	123
	5.2. MADRID	133
	5.3. MÁLAGA	145
	5.4. PALMA DE MALLORCA	158
	5.5. SAN SEBASTIÁN	176
	5.6. SEVILLA	190
	5.7. ZARAGOZA	217
	5.8. AMSTERDAM	227
	5.9. BERLÍN	246
	5.10. CRACOVIA	255
	5.11. FLORENCIA	267
	5.12. LISBOA	278
	5.13. LYON	288
	ANEXO I. NORMATIVA EUROPEA Y ESPAÑOLA.....	300
	ANEXO II. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, GRÁFICOS Y MAPAS COROPLETAS	306
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	340

INTRODUCCIÓN



València es una ciudad con más de veinte siglos de historia, cuya evolución ha sido constante y dinámica, permitiéndole adaptarse a los cambios sin perder su esencia y tradiciones. Desde su fundación como asentamiento romano hasta su consolidación como una metrópoli vibrante y cosmopolita, ha sabido ajustarse a las transformaciones políticas, económicas y sociales que han marcado cada época.

El desarrollo económico de esta urbe se explica a partir de una combinación de sectores productivos que han definido su identidad a lo largo del tiempo. Inicialmente, destacó por su tradición agrícola y comercial, convirtiéndose en un importante enclave mediterráneo, del cual su puerto es su más claro símbolo. A finales del siglo XIX comenzaron a modernizarse fábricas y talleres, experimentando València su auge industrial, con la Exposición Regional de 1909 como evento destacado, que impulsó su crecimiento urbano. Un siglo después, la ciudad ha vivido una notable expansión en sectores clave como la innovación tecnológica y el turismo, consolidándose como un destino de referencia tanto para visitantes como para profesionales y emprendedores que encuentran en ella un entorno favorable para el desarrollo personal y empresarial.

En la actualidad, València ocupa un lugar destacado en los *rankings* internacionales de calidad de vida, gracias a una singular combinación de factores. Su clima mediterráneo, caracterizado por inviernos suaves y veranos agradables, la convierte en un lugar ideal para residir durante todo el año. A esto se suma su alta seguridad, sus infraestructuras modernas, su riqueza cultural y gastronómica, y un entorno urbano que favorece la movilidad sostenible, con amplias zonas peatonales, carriles bici y un sistema de transporte público eficiente. Además, su privilegiada ubicación geográfica y su excelente conectividad con el resto de España y Europa han facilitado su proyección como una ciudad global, atrayendo a turistas, estudiantes, inversores y nuevos residentes que encuentran en València el equilibrio perfecto entre modernidad y tradición.

Más allá de su indudable atractivo turístico, València es también un modelo de ciudad sostenible, con un fuerte compromiso con la planificación urbana equilibrada y la protección del medio ambiente. Sus actuaciones en favor de la sostenibilidad han sido reconocidas con prestigiosos galardones internacionales, posicionándola como un referente en términos de calidad de vida y desarrollo responsable. La rehabilita-

ción de su casco histórico, la protección de sus espacios naturales y la apuesta por la eficiencia energética han sido elementos clave en este proceso. Como resultado, la ciudad no solo se ha convertido en un destino cada vez más demandado, sino que ha logrado consolidarse como un lugar donde, garantizando como prioridad el bienestar de sus habitantes, se acoge un crecimiento en el número de visitantes armonioso y en beneficio de toda la comunidad.

El turismo ha sido un motor fundamental en la economía valenciana, impulsando sectores como la hostelería, la restauración, el comercio, el transporte y la cultura. València es un destino de referencia tanto a nivel nacional como internacional, atrayendo a visitantes que buscan descubrir su combinación única de historia, modernidad y naturaleza. La ciudad ha sabido potenciar su atractivo mediante una oferta turística diversificada que abarca desde su valioso patrimonio histórico hasta propuestas innovadoras en arquitectura, ciencia y entretenimiento.

El centro histórico de València, con emblemas como la Lonja de la Seda, la Catedral o el Mercado Central, constituye uno de sus principales focos de atracción, permitiendo a los turistas sumergirse en siglos de historia y cultura. Junto a este importante legado histórico, espacios modernos e icónicos como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Oceanogràfic y el Palau de les Arts, han reforzado la proyección de la ciudad como un destino turístico de vanguardia. Pocas ciudades pueden presumir de estar atravesadas por un parque de 10 kilómetros de extensión, como es el caso del Jardín del Turia, en el antiguo cauce del río que le da nombre. Además, sus playas urbanas, como la Malvarrosa y las Arenas, así como el paraje natural del Parque Natural de la Albufera, complementan una oferta que combina turismo cultural, gastronómico y de naturaleza, atrayendo a un público diverso a lo largo del año.

No obstante, el éxito turístico también plantea retos significativos que exigen una planificación cuidadosa y una gestión sostenible. Como ocurre en muchas otras ciudades con una gran afluencia de visitantes, la masificación en determinados puntos del centro histórico y en zonas de gran interés turístico ha impactado la movilidad y la experiencia tanto de residentes como de turistas. Además, el incremento del flujo de visitantes ha supuesto una mayor presión sobre los recursos naturales y el medio ambiente, lo que

evidencia la necesidad de estrategias que minimicen la huella ecológica del turismo y promuevan prácticas responsables.

En este contexto, València debe afrontar desafíos esenciales para garantizar un desarrollo turístico sostenible y equilibrado. Entre ellos, destaca la necesidad de asegurar que el turismo continúe siendo un motor de dinamización económica sin comprometer los recursos naturales y urbanos que lo sustentan ni perjudicar la calidad de vida de los residentes. Es fundamental gestionar el crecimiento del turismo de manera que sume, que aporte, que se involucre en el diseño de un futuro sostenible para la ciudad. Es imprescindible equilibrar los intereses del turismo con el bienestar de los residentes, evitando la saturación de determinadas zonas y promoviendo una convivencia armónica entre la actividad turística y la vida cotidiana de la ciudad.

Una de las cuestiones más debatidas en los últimos años ha sido el impacto del turismo en el mercado inmobiliario. La proliferación de viviendas de uso turístico (VUT) ha transformado algunos barrios tradicionales, generando tensiones en el acceso a la vivienda y alterando la convivencia en ciertas zonas de la ciudad. Este fenómeno ha generado preocupación entre la población, que ha visto cómo la llegada de un flujo constante de turistas altera la dinámica cotidiana de los barrios y la disponibilidad de viviendas para uso residencial. En efecto, en barrios como Ciutat Vella, Ruzafa o el Cabanyal, el auge de estos alojamientos turísticos ha modificado la oferta residencial, desplazando progresivamente a los residentes y contribuyendo al encarecimiento del alquiler, además de ejercer una importante presión sobre determinados servicios públicos, como el transporte o la gestión de residuos, por no hablar del impacto de los diferentes hábitos y ritmos de vida de los turistas, que generan frecuentes molestias a los residentes.

Para hacer frente a esta problemática, diversas ciudades europeas han implementado medidas de regulación, con el objetivo de garantizar un acceso equitativo a la vivienda sin frenar la actividad turística. En algunos casos, se han restringido las nuevas licencias para VUT en determinadas zonas, mientras que en otros se han establecido límites en el número de días que una vivienda puede ser alquilada con fines turísticos. También se han promovido iniciativas para mejorar la supervisión del sector y asegurar que las VUT

cumplan con normativas de seguridad, fiscalidad y convivencia. En València, este debate sigue en pleno desarrollo, con propuestas que buscan minimizar los efectos negativos de las VUT sin comprometer la competitividad de la ciudad como destino turístico.

Este libro pretende ofrecer una reflexión profunda sobre estos desafíos y proporcionar herramientas que permitan a València avanzar hacia un modelo turístico más sostenible y equilibrado. Para ello, se presentan dos estudios que abordan cuestiones clave en la gestión del turismo urbano.

El primer estudio, presentado en los capítulos 2 y 3, analiza las mejores prácticas en turismo sostenible, revisando experiencias exitosas en diferentes ciudades del mundo y adaptándolas a la realidad valenciana. En el capítulo 2 se examinan estrategias para diversificar la oferta turística, mejorar la accesibilidad, reducir la presión sobre las infraestructuras urbanas y fomentar una mayor participación de la comunidad local en la toma de decisiones, poniendo especial énfasis en la necesidad de aplicar soluciones innovadoras, como el uso de tecnologías inteligentes para la gestión del turismo y la promoción de modelos de gobernanza colaborativa que involucren a todos los actores del sector. El capítulo 3 recoge un decálogo de buenas prácticas ante los retos del turismo urbano sostenible.

El segundo estudio se enfoca en la regulación de las VUT, analizando las respuestas de siete ciudades nacionales y seis europeas, como Barcelona, Ámsterdam, Berlín o Lisboa. El objetivo es identificar qué estrategias han aplicado o están aplicando diferentes urbes para controlar la proliferación de estas viviendas y minimizar su impacto negativo, sin perjudicar la actividad económica. Entre las medidas estudiadas se encuentran la zonificación, la limitación del número de licencias, la regulación de los periodos de alquiler y la imposición de tasas específicas. Este análisis comparado ofrece una visión amplia sobre cómo distintas ciudades han abordado el problema, proporcionando valiosos insumos para el diseño e implementación de políticas en València.

El turismo es un pilar clave para la economía valenciana y su desarrollo futuro dependerá de la capacidad de la ciudad para gestionar sus impactos de manera eficiente. No se trata de frenar el crecimiento turístico, sino de asegurarse de que este se produzca de manera ordenada y compatible con la calidad de vida de los residentes. La soste-

nibilidad debe ser el eje central de cualquier estrategia turística, garantizando que los beneficios de esta actividad se distribuyan de manera equitativa y que los impactos negativos se minimicen.

La dirección de la Cátedra y el equipo de investigadores de la Universitat de València que han colaborado en la elaboración de esta publicación confían en que este libro sea una herramienta útil para la sociedad y, en particular, para el Ayuntamiento de València, en la formulación de políticas de promoción económica y desarrollo sostenible. Con una planificación adecuada y una gestión equilibrada, València puede consolidarse como un modelo de turismo urbano sostenible, donde el crecimiento económico y el bienestar ciudadano vayan de la mano.

José Manuel Pastor

Director de la Cátedra Mesval

Manuela Pardo

Coordinadora General de Actividades

RETOS DE TURISMO URBANO SOSTENIBLE

JUAN FRANCISCO MARTÍNEZ

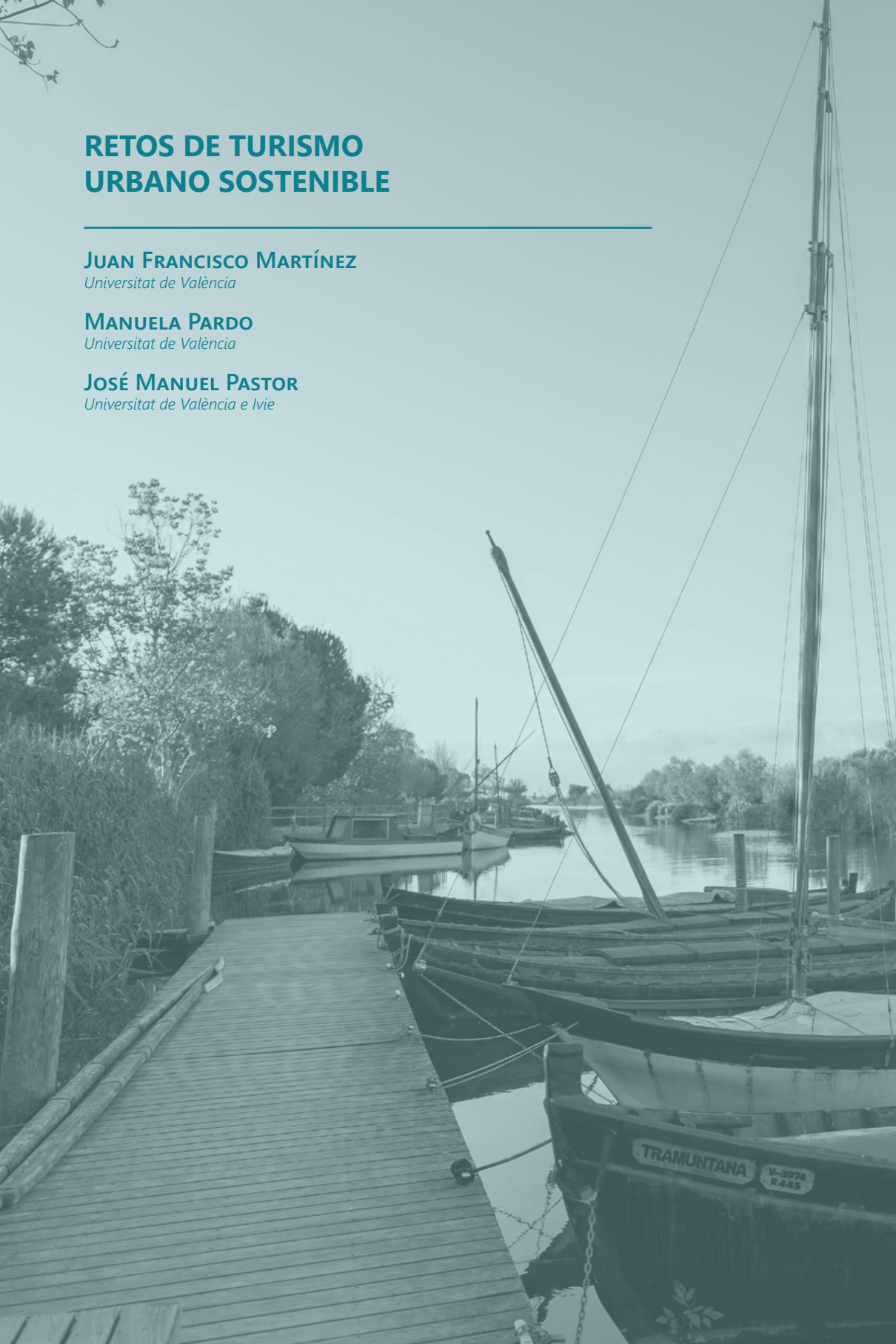
Universitat de València

MANUELA PARDO

Universitat de València

JOSÉ MANUEL PASTOR

Universitat de València e Ivie



02

El turismo ha emergido como un fenómeno de gran relevancia para las ciudades, especialmente para aquellas que poseen un rico patrimonio cultural y natural. Esta tendencia no solo **impulsa la economía local** mediante la creación de empleo y el aumento de ingresos, sino que también **promueve la preservación y valorización del patrimonio y enriquece culturalmente** tanto a los visitantes como a los residentes locales, fomentando una mayor comprensión y apreciación mutua.

El turismo en la ciudad de València ha crecido de manera notable en los últimos años. La ciudad se ha convertido en un polo de atracción gracias a su clima, a la hospitalidad de sus gentes y a la rica oferta cultural, histórica y gastronómica. También ha tenido mucho que ver su alta conectividad con España y Europa y la diversificación de sus atractivos con la creación de infraestructuras modernas, aunque también la revitalización de áreas históricas. Esta capacidad de acoger y atraer al turismo ha consolidado a València como un destino turístico de referencia tanto a nivel nacional como internacional.

Todos estos atractivos han sido reconocidos por distintas organizaciones internacionales. Así, es la mejor ciudad del mundo para vivir según el *ranking* 2024 de ciudades para expatriados de InterNations, publicado en Forbes, y la 2.ª mejor ciudad del mundo en los *Readers' Choice Awards* 2024. Además, su compromiso con la sostenibilidad ha sido avalado por el premio Capital Verde Europea 2024, otorgado por sus avances en turismo sostenible, neutralidad climática y transición verde inclusiva. Estas distinciones reflejan no solo su excelencia urbana, sino también su capacidad para posicionarse como un modelo para otras ciudades europeas, siendo un destino ideal para vivir, invertir y disfrutar.

Sin embargo, las oportunidades generadas por la actividad turística, en ocasiones se ven empañadas por una serie de efectos negativos sobre la ciudad. De estos últimos, destacamos los siguientes:

- **Saturación de espacios públicos:** València, especialmente en su centro histórico, experimenta una alta densidad de turistas, lo que, en áreas como la Plaza de la Virgen y la Plaza de la Reina, o en barrios como el Carmen o Ruzafa, afecta a la movilidad y la experiencia tanto de residentes como de visitantes.

- **Impacto ambiental:** El incremento del turismo contribuye a la contaminación, no solo por el mayor volumen ordinario de basuras y emisiones al agua y al aire, sino especialmente en las playas y en el Parque Natural de la Albufera, donde el aumento de residuos y la presión sobre los recursos naturales son preocupaciones crecientes.
- **Presión sobre la infraestructura:** La infraestructura urbana, incluyendo el transporte público y los servicios básicos, se ve sobrecargada, lo que afecta la calidad del servicio para los residentes.
- **Aumento del costo de vida:** La demanda turística ha ejercido presión sobre determinados precios de bienes y servicios. Desde diferentes ámbitos sociales se apunta directamente al turismo, y concretamente a la proliferación de las viviendas de uso turístico (VUT), como causante de la dificultad de acceso a la vivienda para los residentes locales.
- **Pérdida de autenticidad cultural:** El uso de los locales de las zonas más turísticas para franquicias y otros negocios estandarizados y la comercialización de la cultura local para satisfacer las expectativas turísticas amenaza con diluir la autenticidad del patrimonio cultural.
- **Turismofobia:** La percepción negativa del turismo por parte de la comunidad local y la sobreexposición de esta cuestión en los medios de comunicación comienza a generar movimientos de rechazo hacia los visitantes.
- **Competencia desleal:** La economía colaborativa y las plataformas de alquiler a corto plazo plantean interrogantes sobre una posible competencia desleal con el sector hotelero tradicional, afectando a los negocios locales.

La profundización de estos problemas refuerza la necesidad de implementar estrategias de turismo urbano sostenible que potencien el equilibrio entre la satisfacción de los turistas y los beneficios económicos y sociales de los agentes de la ciudad con la preservación del entorno urbano y la calidad de vida de los residentes. Estas estrategias permitirían abordar de manera integral los impactos ambientales, sociales y económicos del turismo, promoviendo un modelo de desarrollo que sea beneficioso para visitantes y para la comunidad local.

València, al ser un destino turístico popular, debería poder beneficiarse de un enfoque proactivo, que contemple la participación de la comunidad, la diversificación de la oferta turística y la adopción de tecnologías inteligentes para la gestión del turismo.

En este contexto, disponer de un listado de buenas prácticas de turismo urbano sostenible (BPTUS), que ya han sido probadas con éxito en otras ciudades y han per-

mitido desarrollar soluciones nuevas o creativas, se presenta como una herramienta útil que permite valorar un conjunto de directrices basadas en experiencias que han demostrado su eficacia en contextos similares. El objetivo principal de un catálogo de estas características es apoyar a los responsables de la toma de decisiones para fomentar la adopción de las mejores prácticas en turismo en la ciudad de València, avanzando en los objetivos de sostenibilidad turística de los destinos, garantizando la calidad de la oferta a la vez que tratando de minimizar las externalidades negativas de la actividad.

Así pues, en las siguientes páginas presentamos 10 retos a los que debería enfrentarse la ciudad de València para poder abordar la sostenibilidad del turismo en la ciudad, que vendrán acompañados de un conjunto de buenas prácticas turísticas ajustadas a las características de cada uno de ellos. Concretamente, los retos imprescindibles que la ciudad de València debería abordar en el futuro más inmediato serían los siguientes:

- 1. Promover la participación en la gobernanza de la gestión turística y en las propias experiencias turísticas**
- 2. Innovar tecnológicamente la oferta turística**
- 3. Explorar en la fiscalidad turística**
- 4. Favorecer la sostenibilidad medioambiental del turismo**
- 5. Mejorar la accesibilidad universal**
- 6. Diversificar la oferta**
- 7. Promover y proteger la cultura local**
- 8. Mejorar la convivencia con los residentes**
- 9. Promover la educación y sensibilización de turistas y de los agentes locales**
- 10. Mejorar la calidad del destino y de los servicios turísticos**

Que València disponga de un listado de buenas prácticas en turismo urbano sostenible permitirá a la ciudad abordar de una mejor manera los retos anteriores, gracias al conocimiento de las experiencias que se han incorporado con éxito en políticas con resultados concretos; se podrá aprender de ellas, hacer una ordenación y adaptar e implementar aquellas iniciativas que han probado ser efectivas para gestionar el turismo de manera responsable.

De este modo, se pretende que València asegure que el turismo continúe siendo un motor de desarrollo económico y social, sin comprometer los recursos que lo sustentan y garantizando una ciudad habitable y disfrutable para visitantes y, fundamentalmente, también para los residentes.

La metodología seguida en el estudio se ha centrado en una revisión sistemática de fuentes secundarias y el análisis de indicadores clave relacionados con el turismo en la ciudad de València. Se han consultado informes oficiales, estudios académicos, encuestas publicadas y artículos de prensa local, con el objetivo de obtener una visión

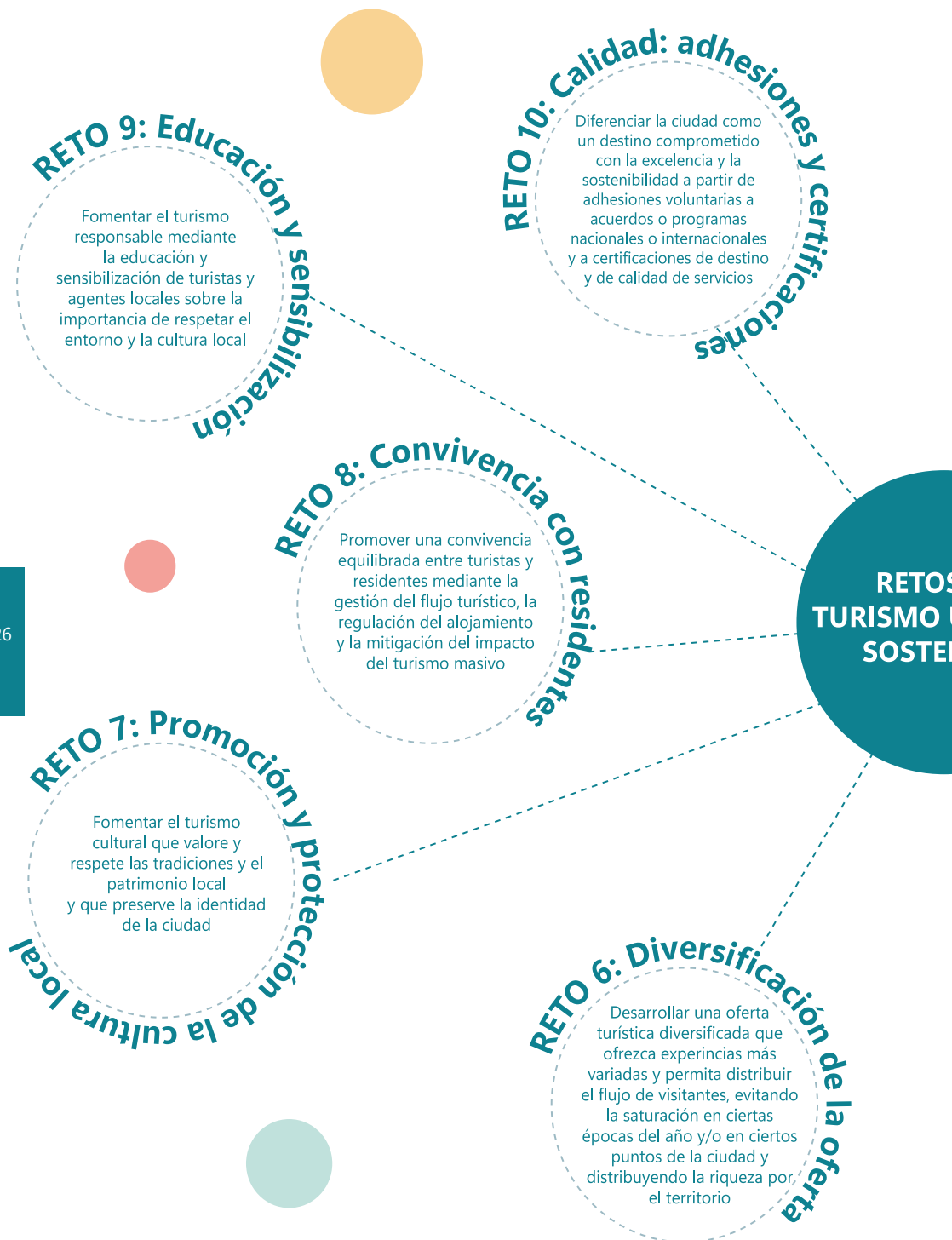
integral de las características de los turistas que visitan la ciudad, así como del tipo de turismo predominante. Además, se han revisado diversos indicadores de densidad turística e impacto económico, fundamentales para evaluar la sostenibilidad de esta actividad.

La percepción ciudadana se ha investigado a partir de las opiniones expresadas en medios de comunicación, donde destacan las críticas formuladas por asociaciones vecinales y ciudadanos respecto a los efectos del turismo sobre la convivencia y el uso del espacio público. Aunque no se realizaron encuestas directas, se complementó este análisis con conversaciones informales con agentes sociales clave, lo que permitió enriquecer el diagnóstico sobre los retos existentes.

Esta metodología ha permitido no solo identificar las principales problemáticas, sino también realizar una labor de síntesis que vincula dichos retos con buenas prácticas implementadas en ciudades con características similares, adaptándolas al contexto socioeconómico y cultural de València.

La estructura del presente capítulo está organizada de la siguiente manera: tras esta introducción, se abordan de manera detallada los retos asociados al turismo urbano sostenible, proponiendo estrategias ilustradas con buenas prácticas o experiencias exitosas implementadas en otras ciudades. Posteriormente, en el capítulo tercero se incluye un decálogo de buenas prácticas a partir de fichas resumen que sintetizan lo anterior junto con un listado de los principales agentes y los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) vinculados, proporcionando un marco práctico para su aplicación en diferentes contextos urbanos.





S DE URBANO NIBLE

RETO 1: Participación de los actores

Promover la participación activa de todos los actores, incluyendo a la comunidad local, en la toma de decisiones y en la creación de experiencias turísticas sostenibles

RETO 2: Innovación Tecnológica

Adoptar tecnologías innovadoras que mejoren la experiencia del visitante y optimicen el uso de los recursos

RETO 3: Financiación Sostenible

Promover mecanismos financieros sostenibles que garanticen la gestión adecuada del turismo y el desarrollo de proyectos resilientes y equitativos

RETO 4: Sostenibilidad Ambiental

Promover prácticas turísticas que minimicen el impacto ambiental, preserven los recursos naturales y fomenten un desarrollo urbano sostenible

RETO 5: Accesibilidad Universal

Asegurar que las atracciones turísticas sean accesibles para todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades

2.1. RETO 1. PARTICIPACIÓN

Promover la participación activa de todos los actores, incluida la comunidad local, en la toma de decisiones y la creación de experiencias turísticas sostenibles, integrando a los residentes como protagonistas y fortaleciendo el desarrollo responsable del destino.

2.1.1. Gobernanza

Fomentar la participación de todos los actores involucrados, incluyendo a la comunidad local, en la toma de decisiones en relación con el turismo de las ciudades.

La sostenibilidad turística ha emergido como un pilar fundamental en la gobernanza de las ciudades que buscan equilibrar el crecimiento económico con la protección de los recursos naturales y la calidad de vida de sus residentes. En este contexto, la participación activa de la ciudadanía y de los actores locales se ha vuelto esencial para asegurar que las decisiones en torno al turismo no solo respondan a las demandas del mercado, sino también a las necesidades y valores de las comunidades (OMT y OEA 2018).

Integrar a los ciudadanos con expertos en la planificación turística y con otros agentes del sector permite a las ciudades no solo gestionar el impacto inmediato del turismo, sino también proyectar un desarrollo a largo plazo que sea resiliente y adaptable a los desafíos futuros. Modelos participativos, donde todos los sectores implicados tienen voz, aseguran que las estrategias implementadas reflejen una visión compartida del turismo sostenible. Además, este enfoque inclusivo fomenta una mayor responsabilidad colectiva, haciendo a los ciudadanos partícipes del éxito y los retos de la actividad turística.

BUENAS PRÁCTICAS

Rotterdam ha adoptado una estrategia innovadora y participativa para enfrentar el crecimiento del turismo a través de un enfoque colaborativo conocido como *The Rotterdam Way*. Ante el rápido incremento de visitantes a partir de la segunda mitad de la década de 2010, la ciudad decidió crear un modelo de desarrollo turístico que involucrase a todos los actores locales en la construcción de una visión compartida sobre el futuro del turismo sostenible. Esta estrategia parte del reconocimiento de que el turismo, si no se gestiona de manera adecuada, puede generar efectos negativos sobre la ciudad, su población y sus recursos.

El proceso comenzó con el impulso de la DMO Rotterdam Partners, que buscó la colaboración de un grupo internacional de expertos reunidos bajo el International Advisory Board (IAB) en 2019. Estos expertos, con experiencia en urbanismo, eco-

nomía, turismo y marketing, llevaron a cabo un análisis profundo de la situación, complementado por consultas a nivel local. Lo innovador del enfoque de Rotterdam fue la inclusión de todos los actores relevantes, desde pequeños emprendedores y comerciantes hasta grandes cadenas hoteleras, museos e instituciones culturales, pasando por expertos académicos y ciudadanos.

La consulta participativa se organizó en sesiones de trabajo interactivas donde los diferentes grupos identificaron los principales desafíos, amenazas y oportunidades del turismo en la ciudad. Este proceso dio lugar al informe *The Rotterdam Way* que recoge las opiniones y deseos de los diferentes sectores implicados, planteando dos escenarios posibles para el futuro: uno optimista, que considera un crecimiento ordenado y sostenible, y otro pesimista, que advierte sobre los riesgos de un desarrollo descontrolado (Nieuwland, Versloot y van der Zee 2022).

El informe ofrece cuatro recomendaciones clave para orientar el futuro del turismo en Rotterdam, cada una de ellas acompañada de sugerencias concretas. Estas recomendaciones abarcan desde la necesidad de mejorar la infraestructura turística, hasta propuestas para fomentar la colaboración entre sectores y promover un turismo más respetuoso con el entorno local y la calidad de vida de los residentes.

El enfoque participativo y consultivo de Rotterdam no solo busca gestionar el crecimiento del turismo, sino que también aspira a generar una sensación de propiedad compartida sobre el futuro de la ciudad, asegurando que las decisiones tomadas sean el reflejo de las necesidades y aspiraciones de todos los actores implicados. Este modelo de planificación participativa se ha convertido en un ejemplo de cómo las ciudades pueden trabajar junto a la comunidad para definir un modelo turístico que favorezca tanto a los visitantes como a los residentes (Nieuwland, Versloot y van der Zee 2022; SEGITTUR y Red DTI 2022b).

En **Saint Kitts y Nevis** se creó, en 2012, el Consejo de Destino Sostenible (SDC) de Saint Kitts, una comisión formada por distintos participantes de los sectores públicos y privado que asesora al Ministerio de Turismo. El Consejo facilitó las alianzas entre los sectores representados, además de con la comunidad, para garantizar que el desarrollo turístico del destino proteja y beneficie al medio ambiente, la cultura, el patrimonio y los medios de vida de la comunidad.

En 2016, el SDC creó la Carta y la Fundación Heart of St. Kitts, a fin de alentar tanto a turistas como a residentes a actuar como «custodios del destino». La Carta establece unos estándares de sostenibilidad, mejorando las prácticas empresariales. A través de la Fundación, el Consejo da apoyo a grupos comunitarios para que ejecuten proyectos de sostenibilidad que tengan en cuenta las prioridades del destino.

El aumento de la cooperación ha supuesto un ahorro considerable en proyectos redundantes, mientras que se han financiado campañas de concienciación. También

se ha trabajado en la adopción de una lista de comprobación de turismo sostenible para el desarrollo de proyectos, la instrucción de miembros de la comunidad como guardianes del destino y la formación de representantes de empresas turísticas para consolidar prácticas de turismo sostenible y promover la comprensión (GSTC 2018).

El Ayuntamiento de **La Adrada** ha constituido el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, Medioambiental y Turístico de La Adrada como principal órgano de participación y colaboración entre la entidad local y la ciudadanía (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

2.1.2. Hacer partícipes a los residentes de las experiencias turísticas

Fomentar la participación de la comunidad local en la creación y gestión de experiencias turísticas.

La sostenibilidad turística no solo se trata de gestionar adecuadamente los recursos naturales y minimizar los impactos medioambientales, sino también de integrar a la comunidad local en las dinámicas turísticas. Involucrar a los residentes en la creación y gestión de experiencias los hace coprotagonistas e incluso desdibujando el límite entre turistas y residentes. Esto permite no solo que los visitantes disfruten de una inmersión auténtica en la cultura local, sino que también fortalece el sentido de pertenencia y orgullo de los habitantes y el compromiso de los turistas con el desarrollo local que acaba siendo considerado como propio.

La tecnología se ha convertido en una herramienta clave para facilitar estas interacciones, creando plataformas que conectan a turistas y residentes de una manera orgánica, promoviendo un turismo más equitativo y responsable.

BUENAS PRÁCTICAS

En el contexto de **Suecia Occidental**, la plataforma *Meet the Locals* es un excelente ejemplo de cómo la digitalización puede acercar a los visitantes con la identidad y cultura local, alineando el turismo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) relacionados con las ciudades sostenibles y la acción climática. *Meet the Locals* es una plataforma digital diseñada por la West Sweden Tourist Board que conecta a los turistas con los habitantes locales, permitiéndoles explorar la vida cotidiana, la gastronomía y las tradiciones suecas desde una perspectiva cercana y auténtica. A través de la plataforma, los visitantes pueden encontrar un mapa que ofrece diferentes puntos de encuentro y experiencias organizadas por los residentes, como paseos históricos, talleres de cocina, degustaciones o excursiones a los recursos naturales de la región (West Sweden Tourist Board 2024).

Esta iniciativa no solo crea un espacio de interacción cultural, sino que también promueve la sostenibilidad al reducir el uso de recursos mediante la movilidad compartida y el uso de artículos de segunda mano. Los residentes pueden registrarse para ofrecer experiencias a los turistas, lo que fomenta un intercambio directo y personalizado. Esto también contribuye a la diversificación del turismo, ya que, a través de las actividades, se reflejan diferentes culturas y perspectivas dentro de la comunidad sueca, brindando a los turistas una experiencia más rica y variada.

Este modelo participativo y basado en la comunidad redefine el éxito turístico al alejarse del crecimiento masivo y centrarse en la calidad de las interacciones y el impacto positivo tanto para los turistas como para los residentes.

En **The Bay of Plenty, Nueva Zelanda**, un ejemplo de este cambio es la campaña *Sure to Make You Smile*, lanzada en 2020 por Te Moananui ā Toi – The Bay of Plenty (TBOP), un destino en Nueva Zelanda comprometido con el turismo regenerativo (Tourism Bay of Plenty 2024).

Esta campaña surgió en respuesta al cierre de fronteras por la pandemia de Covid-19, lo que obligó al destino a dirigir su estrategia de marketing hacia el mercado doméstico. En lugar de centrarse en atraer grandes cantidades de turistas, la campaña puso el énfasis en viajeros responsables y en los factores únicos que definen la zona, como su riqueza cultural y los recursos naturales, lo que TBOP denomina el «ADN del Lugar». Este enfoque permitió destacar la autenticidad de la región, integrando profundamente la cultura local maorí en la narrativa de la campaña, y lo hicieron con la ayuda de un asesor especializado para asegurar el respeto hacia esa identidad cultural.

La campaña no solo promovió la belleza natural de la región, sino que también reforzó la conexión emocional con los visitantes, utilizando el *storytelling* para comunicar la singularidad del destino y su cultura. El éxito de *Sure to Make You Smile* no se midió únicamente en términos de visitantes o ingresos, sino en la capacidad del destino para ser resiliente en tiempos de crisis. Gracias a la estrategia de turismo regenerativo, TBOP aumentó los visitantes domésticos en un 26% y el gasto en alojamiento en un 13% respecto al año anterior, a pesar de la difícil situación global.

Este ejemplo demuestra cómo el turismo regenerativo y las campañas orientadas al respeto y la autenticidad pueden ser claves para redefinir el éxito en el turismo, centrándose en el bienestar de las comunidades locales, la preservación de los recursos y una experiencia más rica y significativa para los viajeros.

Discover Aboriginal Experiences es una plataforma creada por **Tourism Australia** para promocionar y comercializar experiencias de turismo aborígen (Tourism Australia 2024). Esta iniciativa es una colaboración del sector público y privado para ofrecer más de 700 experiencias turísticas auténticas. Actualmente, la plataforma cuenta con 45 empresas que ofrecen más de 185 experiencias guiadas por aborígenes, abarcando actividades gastronómicas, culturales y de naturaleza en entornos urbanos y remotos. El objetivo principal es aumentar el conocimiento y la demanda de estas experiencias tanto a nivel nacional como internacional, representando la cultura aborígen con autenticidad. Además, busca cerrar brechas culturales, valorar la identidad y tradiciones aborígenes, promover su conocimiento y generar beneficios socioeconómicos para la comunidad.

El Reino de **Bután** ha implementado diversas iniciativas para frenar el éxodo rural que prioriza la buena gobernanza, el desarrollo socioeconómico sostenible, la preservación de la cultura y la protección del medioambiente. Para mitigar los impactos negativos del turismo, el gobierno ha diversificado los productos turísticos y favorecido a las comunidades rurales. En 2002, se desarrolló una Estrategia Nacional de Ecoturismo, seguida por directrices en 2012. Una de las iniciativas clave es el *Homestay Programme* en el Parque Nacional Wangchuck Centennial, en colaboración con el WWF, que permite a los turistas alojarse en casas de familias locales, experimentando su gastronomía y cultura. Las familias reciben apoyo económico para mejorar sus infraestructuras y se prioriza la inclusión de mujeres, ofreciéndoles formación en turismo. En enero de 2022, el programa contaba con 162 viviendas registradas (WWF 2011).

Un ejemplo nacional de residentes implicados como auténticos prescriptores del destino se ha producido en **Torremolinos**, con las iniciativas *Anfitriones Digitales* y *My Torremolinos*. Los residentes y visitantes contribuyen con sus experiencias, fotos y recomendaciones, lo que aporta autenticidad y cercanía. «Anfitriones Digitales» capacita a residentes en turismo y estrategias digitales para que promocionen los atractivos locales en redes sociales. El blog *My Torremolinos* permite a los vecinos compartir contenido sobre la ciudad, convirtiéndolos en prescriptores del destino. Estas iniciativas mejoran la competitividad turística y fomentan la cocreación y el talento local (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

2.2. RETO 2. INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Adoptar tecnologías innovadoras que mejoren la experiencia del visitante y optimicen el uso de los recursos.

La tecnología juega un papel crucial en la transformación de la gestión turística. alguna de las áreas clave donde la innovación tecnológica puede marcar la diferencia son las aplicaciones móviles, que pueden proporcionar información en tiempo real con datos de su interés personalizados, mejorando la experiencia del visitante y facilitando su movilidad por la ciudad; sistemas de big data que permite a las autoridades entender mejor los patrones de comportamiento de los turistas; el Internet de las Cosas (IoT) que puede ayudar a monitorizar el uso de recursos y a gestionar de manera inteligente la infraestructura urbana, como el alumbrado público y la recogida de residuos; la Realidad Aumentada (AR) y Realidad Virtual (VR) que permite enriquecer la experiencia turística; los chatbots y asistentes virtuales de IA que pueden proporcionar asistencia personalizada a los turistas; sistemas de Transporte Inteligente (ITS) que ayudan a optimizar el flujo de tráfico y a gestionar el transporte público de manera más eficiente (SEGITUR y Red DTI 2024).

BUENAS PRÁCTICAS

Este campo de trabajo está sufriendo una gran explosión, a nivel nacional e internacional, lo que nos permite contar con muchos los ejemplos de buenas prácticas en este ámbito.

En **Alcalá de Henares** se aprobó en 2021 un Plan de Sostenibilidad Turística en Destino con diferentes acciones: la creación de una oficina de transformación digital, el apoyo a las empresas turísticas en el proceso de transformación digital y mejora de la competitividad, sesiones de trabajo con el tejido empresarial y asociativo local, comunicación digital para mejorar el posicionamiento del destino, escucha activa en redes sociales, la recopilación y tratamiento de fuentes de datos del destino, señalética inteligente complementada con balizas Beacon para facilitar el acceso a información, Wi-Fi en el Centro Histórico, una Plataforma *Smart City* o un asistente Virtual para visitantes, entre otros (Ayuntamiento de Alcalá de Henares 2024).

La ciudad de **Cáceres** también ha implantado un proyecto apoyado en el uso de las TIC, centrado en mejorar la puesta en valor y dotar de una mayor visibilidad el patrimonio de la ciudad, adquiriendo un mayor conocimiento sobre el perfil de los visitantes y el impacto que genera la actividad turística «en tiempo real». El proyecto incluye un Sistema de Monitorización de Elementos Patrimoniales, tótems interactivos digitales y balizas Beacon, que facilitan el acceso a información turística. También se incluye un

sistema de tracking que, a través de sensores de conteo, monitorizan la afluencia de visitantes en los principales puntos de interés turístico (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

Si se acude a ejemplos de buenas prácticas centradas en el *big data*, **Santiago de Compostela** está liderando un proyecto de *big data y business analytics* para la gestión del patrimonio de la ciudad. Este proyecto, denominado BODAH (*big and Open Data for the development of new processes towards Atlantic Heritage management*), está desarrollado por 8 entidades de diferentes países europeos y con él se pretende fortalecer un desarrollo sostenible más holístico del turismo y los flujos ciudadanos y las redistribuciones de impactos socioeconómicos. Se han definido un total de 30 indicadores con los que se pretenden monitorizar los espacios turísticos más visitados y los visitantes recibidos, de qué forma afectan los flujos de visitantes al estado de conservación del recurso, la percepción sobre el turismo del residente y el impacto socioeconómico del turismo sobre la ciudad (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

Gijón Data Lab es una herramienta creada por **Gijón** para mejorar la competitividad de los alojamientos turísticos de la ciudad. Permite conocer en tiempo real la ocupación hotelera, la evolución de reservas, los precios de las habitaciones y prever la ocupación futura. Esta información es crucial para que los alojamientos puedan tomar decisiones estratégicas, como lanzar campañas de promoción. Esta herramienta también ayuda al Ayuntamiento a entender mejor el comportamiento de los visitantes, mejorando la toma de decisiones y la oferta turística de la ciudad (Promoción Empresarial y Turística de Gijón 2024b).

Costa del Sol *Business Intelligence* es una herramienta de *big data* utilizada por Turismo **Costa del Sol** para mejorar la competitividad turística mediante el análisis en tiempo real del comportamiento de los mercados y del público objetivo. Esta herramienta se enmarca en el Sistema de Inteligencia Turística de Costa del Sol y se centra en dos características clave, a saber, la escucha activa (análisis de datos obtenidos de medios sociales sobre el destino, incluyendo países de origen, índices de satisfacción e intereses turísticos) y el gasto de los turistas en destino, por origen y categoría (SEGITTUR y Red DTI 2021).

En relación con el Internet de la Cosas (IoT) (SEGITTUR y Red DTI 2022a) **Calpe** utiliza dispositivos IoT para mejorar el servicio de información turística y analizar el comportamiento de la demanda. Se han instalado un total de 75 balizas Beacon en diversos puntos de interés turístico complementados con el desarrollo de una aplicación móvil denominada «Calpe», que detectan los dispositivos móviles que se encuentran a su alrededor y, siempre y cuando cuenten con la aplicación descargada y el *bluetooth* activado, envían información sobre el recurso turístico en el que se encuentra ubicado y de los espacios de interés turístico más cercanos.

Ponferrada utiliza esta tecnología para monitorizar los edificios y monumentos BIC, conociendo en tiempo real distintos parámetros y variables relacionadas con situaciones de emergencia de estos espacios, detectando intentos de expolio, movimientos telúricos o posibles incendios. Se ha generado un *software* de gestión que se encarga de realizar un seguimiento de estas variables y detectar las potenciales situaciones de emergencia, emitiendo automáticamente alertas a las autoridades policiales.

Con respecto al uso de realidad aumentada (AR) y la realidad virtual (VR) (SEGITTUR y Red DTI 2022a), el Ayuntamiento de **Alcoi** ha desarrollado una aplicación móvil que proporciona un recorrido turístico autoguiado que muestra las murallas originales del Alcoi medieval. Además, el Museo Arqueológico de Alcoi dispone de una plataforma digital en la que el usuario, con el uso de unas gafas de Realidad Virtual 3D proporciona una experiencia inmersiva y multisensorial de un yacimiento arqueológico y su contexto histórico y da la posibilidad de transitar por el interior de una vivienda ibérica tradicional e interactuar con su mobiliario doméstico. Experiencias similares permiten conocer la colonia romana que ocupó el territorio de **Castro-Urdiales**, la evolución histórica de **Gijón**, el Patrimonio Arqueológico de **Hellín** y los museos de **Antequera** y **Bizkaia**. **Ávila** ha generado un gemelo digital de su conocida muralla con el que, además de promocionar turísticamente el recurso, se permite optimizar la gestión y preservación de este recurso. **Toledo** también ha efectuado la digitalización 3D de sus monumentos históricos. **Córdoba** ha desarrollado una página web de la Fiesta de los Patios que también cuenta con información básica, una visita virtual y también con alertas durante las franjas horarias concurridas o muy concurridas; esta información es suministrada por varios drones y alerta a las autoridades de las calles más saturadas.

Si nos referimos al uso de *chatbots* y asistentes virtuales, la **comarca de la Sidra** (Asturias) ha puesto en marcha un Asistente Virtual del Camino de Santiago. El asistente se encuentra alojado en una aplicación web progresiva (APW) y permite a los peregrinos visualizar, a través de un mapa digital geográfico, los distintos tramos del Camino de Santiago que alberga la comarca. Los usuarios pueden acceder a las rutas y guiarse a través de ellas sin usar datos móviles, ya que la geolocalización del usuario se nutre a partir de la señal GPS, la tecnología *bluetooth* y la red móvil. Los itinerarios incluyen recursos geolocalizados (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

Las Palmas de Gran Canaria también dispone de un asistente conversacional (*chatbot*), Benito, con el objetivo de resolver las preguntas de los turistas de forma ágil a través de un formato conversacional (INDISA 2018). En el **Valle del Jerte**, en página web oficial de Turismo Valle del Jerte (Oficina de Turismo del Valle del Jerte 2024) se ha implementado el *chatbot* Cerecina, con el mismo objetivo que el anterior.

En relación con los sistemas de transporte inteligentes (ITS), el Ayuntamiento de **Madrid** implantó en 2017 un sistema de movilidad inteligente que ha ido evolucionando hasta la propuesta actual, Madrid Mobility 360, que incluye varias innovacio-

nes para mejorar los desplazamientos en la ciudad entre las que destacan una *app* de Movilidad Inteligente que permite a los usuarios planificar viajes según el nivel de ocupación de los autobuses y proporcionando información sobre autobuses, metro, trenes y bicicletas ; y un sistema de ayuda a la explotación de la EMT, basado en IA, para gestionar flotas de transporte público en tiempo real, optimizando la regulación, planificación y eficiencia del servicio, incluyendo módulos de *ticketing*, videovigilancia, información a viajeros, gestión energética y mantenimiento; y el uso de *SIDERA Analytics*, una plataforma *big data* que recopila y analiza datos sobre la movilidad urbana, optimizando la planificación de infraestructuras y políticas de seguridad vial y movilidad mediante la integración de datos de diversas fuentes (IT Digital Media Group 2024).

La ciudad de **Barcelona** ha sido pionera en la implementación de tecnologías inteligentes para gestionar el tráfico. Utiliza sensores para controlar los flujos de vehículos y peatones, optimizando los semáforos en función de la congestión en tiempo real, lo que ha reducido significativamente la congestión diaria. El ayuntamiento ha promovido el Urban Lab Mobility, fruto de la alianza entre el Ayuntamiento, el EIT Urban Mobility, Fira de Barcelona y la DGT, y facilitará la ejecución de pruebas piloto y proyectos transformadores para abordar los retos actuales de movilidad urbana (Ajuntament de Barcelona 2022).

2.3. RETO 3. FINANCIACIÓN

Promover mecanismos financieros sostenibles que garanticen la gestión adecuada del turismo y el desarrollo de proyectos resilientes y equitativos.

2.3.1. Tasa turística

Implementar impuestos turísticos que puedan ser reinvertidos en la financiación de los servicios necesarios para gestionar el turismo de manera sostenible y en mitigar los impactos negativos del turismo.

La implementación de impuestos turísticos es una estrategia que muchas ciudades han adoptado para gestionar los impactos del turismo y financiar la infraestructura necesaria para su sostenibilidad. Existen diferentes formas de impuestos turísticos, como la tasa por pernoctación en alojamientos, impuestos sobre actividades turísticas específicas o tasas de entrada a áreas protegidas o monumentos. Los ingresos generados por estos impuestos pueden ser reinvertidos en la ciudad en mejora de la infraestructura, de los servicios públicos de limpieza urbana y seguridad; también en proyectos de sostenibilidad ambiental, como la conservación de espacios naturales y la reducción

de emisiones; en la promoción turística y en el desarrollo de proyectos culturales y eventos. Además, pueden ayudar a mitigar los impactos negativos del turismo, a través de inversiones en conservación del patrimonio. Por último, también pueden favorecer la equidad y justicia social, en tanto que asegura que la comunidad local se beneficie del turismo a través de la mejora de los servicios y la infraestructura y permite crear empleo local en proyectos financiados por los ingresos turísticos (RED INTUR 2019).

BUENAS PRÁCTICAS

Barcelona aplica la tasa turística catalana (Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos) desde 2012, a la que se le suma un recargo adicional aprobado por el propio ayuntamiento. La tasa afecta a los mayores de 16 años y a todos los establecimientos turísticos, según su categoría. El importe de la tasa ha aumentado progresivamente a lo largo del tiempo. Desde octubre de 2024 los turistas pagan una tasa turística municipal -independientemente de dónde se hospedan- de 4 € por persona y noche y un impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IET) de la Generalitat que oscila entre 1 € por persona y noche para las estancias en hoteles de menos de cuatro estrellas y hasta 3,50 € la noche para los establecimientos de 5 estrellas. Así pues, en la actualidad, los visitantes que hagan turismo y se hospeden en Barcelona abonarán entre 5 € y 7,50 € la noche. Se ha creado un fondo para el fomento del turismo que canaliza los ingresos por estas tasas, gestionado por el ayuntamiento, y con el que se pretende financiar principalmente actividades de promoción turística (ATC 2024).

En **Palma de Mallorca** se aplica desde 2016 el Impuesto sobre Estancias Turísticas o ecotasa o Impuesto Turismo Sostenible, un impuesto autonómico que afecta a todos los establecimientos turísticos de las Islas Baleares y recae, como en Barcelona, sobre todos los turistas mayores de 16 años. La tasa varía según la temporada y tipo de alojamiento y fluctúa entre 1 € por persona y día en campings, hostales, albergues o refugios y 4 € en hoteles y alojamientos turísticos de 4 o más estrellas. Existe una bonificación por temporada baja del 25% y otra para estancias superiores a los 8 días (descuento del 50% a partir del noveno día). Es un impuesto propio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, directo, instantáneo y finalista. Los recursos obtenidos dotan el Fondo para favorecer el turismo sostenible (ATIB 2024).

En el plano europeo, en **Florenia** se aplica tasa turística desde 2011. En abril de 2023 ha sufrido su último aumento, estableciendo un rango que va desde los 3,5 € por noche y persona para los hoteles de una estrella hasta los 8 € en los de cinco. Los menores de 12 años están exentos de la tasa y se aplica a un máximo de 7 noches consecutivas (Comune di Firenze 2024).

En **Berlín** los viajeros privados pagan un impuesto de pernoctación desde 2014. En sus orígenes, este impuesto excluyó al turismo de negocios, aunque en 2024 se ha acabado esta exención. La tasa asciende a un 5% del precio del alojamiento (Berlin Tourismus & Kongress GmbH 2024a).

Lisboa ha contado con diversas tasas turísticas desde 2016 y su cuantía se ha ido aumentando con el paso del tiempo. En el año 2016 dicha tasa se situaba en 1 € la noche, duplicándose tres años después, lo que permitió alcanzar en 2023 la cifra récord de más de 40.000.000 € recaudados. En la actualidad se aplica a los visitantes que se alojan en establecimientos turísticos y a los pasajeros de cruceros que desembarcan en la ciudad, aplicando una tasa de 4 € la noche para los visitantes que se alojan en establecimientos turísticos y 2 € a cada pasajero de crucero (Câmara municipal de Lisboa 2024).

Ámsterdam instauró la tasa turística en 2018 y en 2024 la ha incrementado al 12,5% del coste del alojamiento (sin incluir IVA), sustituyendo al modelo híbrido anterior del 7% más 3 €. Además, la ciudad fija una tasa diaria para los pasajeros de escala de cruceros marítimos y fluviales de 14 € y el VMR, un impuesto de entretenimiento aplicable a los cruceros por canales, de hasta 2,5 €. Con esta medida, la ciudad se ha convertido en la ciudad con la tasa turística más alta de Europa. Los fondos recaudados con esta tasa se destinan a varios propósitos importantes añadidos a los ya comentados en la introducción de este apartado, como son proyectos comunitarios (apoyo a espacios verdes, centros juveniles y otros recursos comunitarios) y gestión del turismo (abordar los desafíos del exceso de turismo y mantener la calidad de vida de los residentes) (City of Amsterdam 2024).

Por su parte, **Lyon** viene cobrando tasa turística desde 2019 y en 2024. Se aplica a mayores de 18 años y oscila entre los 0,22 y 5,01 € por persona y noche. La principal aplicación de la tasa es para la mejora de las infraestructuras para los Juegos Olímpicos de 2024, en los que Lyon ejerció como sede (ONLYLYON Tourist Office and Convention Bureau 2024).

Si todos los casos anteriores se centran en el cobro de una tasa por pernoctaciones, también se conocen prácticas de entrada a determinadas áreas de la ciudad. Es el caso de **Venecia**, que a partir de 2024 comenzó a cobrar una tasa de entrada para los visitantes de un día que algunos días específicos desean acceder al centro histórico y a la famosa Plaza de San Marcos. Esta medida se justifica en la necesidad de gestionar mejor el flujo de turistas y preservar el patrimonio cultural de la ciudad. En 2025, la tasa para los visitantes que hacen excursiones de un día a Venecia será de 5 € por persona mayor de 14 años, siempre que el proceso se complete más de 4 días antes de la visita. Las reservas más cercanas a la fecha de la visita supondrán una tasa de 10 € (Comune di Venezia 2024).

2.3.2. Otros mecanismos de financiación

Crear estructuras organizativas propias que sean capaces de captar y canalizar fondos europeos destinados a la sostenibilidad turística.

La creación de estructuras organizativas propias para captar y canalizar fondos europeos destinados a la sostenibilidad es crucial para las ciudades que buscan un desarrollo sostenible y resiliente. El contar con equipos especializados y bien capacitados permite identificar y aprovechar oportunidades de financiación, desarrollar proyectos innovadores y asegurar una gestión eficiente y transparente de los fondos. Además, esta capacidad organizativa fortalece la colaboración con otras ciudades y entidades, fomentando el intercambio de conocimientos y mejores prácticas.

BUENAS PRÁCTICAS

La Oficina Técnica de Ayuda para Proyectos Europeos del **Ajuntament de València**, que se encarga de gestionar y coordinar la participación de la ciudad en programas y proyectos financiados por la Unión Europea, trabaja en estrecha colaboración con diferentes departamentos municipales y entidades locales para asegurar una gestión eficiente y transparente de los fondos (Ajuntament de València 2024).

Otro ejemplo es la Oficina de Fondos Europeos del Ayuntamiento de **Málaga** (2024), la Oficina de Proyectos Europeos del Ayuntamiento de **Madrid** (2024a) o la Oficina de captación y gestión de fondos europeos de **Barcelona** (Ajuntament de Barcelona 2024b), que facilitan la captación y gestión de fondos europeos para proyectos de sostenibilidad y desarrollo urbano.

Sevilla ha creado una plataforma público-privada para captar y gestionar fondos europeos, siendo pionera en este tipo de iniciativas en España. (Ayuntamiento de Sevilla 2024).

2.4. RETO 4. SOSTENIBILIDAD

Promover prácticas turísticas que minimicen el impacto ambiental, preserven los recursos naturales y promuevan un desarrollo urbano en clave de sostenibilidad.

2.4.1. Reducción de emisiones y adaptación climática

Descarbonización del sector gracias a las energías renovables y la movilidad sostenible.

Se refiere a los esfuerzos para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y otros impactos ambientales negativos asociados con el turismo, un sector que contribuye de manera significativa al cambio climático. La descarbonización implica la transición hacia prácticas y tecnologías que reduzcan la huella de carbono de la actividad turística, como el uso de energías renovables, la movilidad sostenible, la eficiencia energética en alojamientos, y la promoción de formas de turismo que respeten el medio ambiente.

El turismo es una de las industrias más grandes del mundo, y aunque genera empleo y beneficios económicos, también contribuye al cambio climático a través de emisiones generadas por el transporte, el consumo de recursos en destinos turísticos y la producción de residuos. La lucha contra el cambio climático en este sector implica no solo reducir emisiones, sino también adaptar los destinos a los efectos del cambio climático, como el aumento del nivel del mar o las temperaturas extremas.

BUENAS PRÁCTICAS

San Sebastián, una ciudad donde el turismo representa el 15% de su PIB, está en constante crecimiento y busca destacar no solo por su belleza natural y su rica cultura, sino también por su compromiso con la sostenibilidad. En este contexto, el proyecto «Zero Plastik» se ha convertido en un faro de esperanza, impulsado por el Departamento de Medioambiente del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, junto con Donostia San Sebastián Turismo y el Gobierno Vasco. Esta iniciativa tiene como objetivo transformar los alojamientos turísticos de la ciudad, enfocándose en la prevención de la generación de residuos y en la mejora de su gestión. (Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián 2024b).

Participaron en este proyecto un total de 20 hoteles, los cuales se beneficiaron de diagnósticos individuales que les permitieron identificar oportunidades específicas para reducir su producción de residuos y optimizar la gestión de estos. Entre las acciones adoptadas bajo la iniciativa «Zero Plastik» destacan tres medidas esenciales:

En primer lugar, los hoteles han implementado un sistema riguroso de clasificación de residuos, asegurando que todos los desechos generados, incluida la fracción orgánica, sean segregados adecuadamente. Esta acción no solo promueve el reciclaje, sino que también genera conciencia entre el personal y los huéspedes sobre la importancia de una gestión responsable de los residuos.

Además, los hoteles han tomado la decisión de ofrecer agua del grifo a sus clientes, eliminando así la necesidad de botellas de plástico. Esta medida no solo reduce significativamente la generación de residuos plásticos, sino que también proporciona a los visitantes una alternativa sostenible y más saludable.

Por último, la reducción de otros envases plásticos, especialmente aquellos relacionados con *amenities*, ha sido otra prioridad para los hoteles participantes. A través de esta acción, se busca minimizar el impacto ambiental asociado con productos desechables y reforzar el compromiso hacia una cultura de sostenibilidad. Para respaldar a los hoteles en su camino hacia la sostenibilidad, se han distribuido diversos recursos, incluyendo un recopilatorio de buenas prácticas sobre consumo responsable y gestión de residuos. Además, se han llevado a cabo *webinars* de formación y sensibilización para el personal, asegurando que todos estén equipados con el conocimiento necesario para implementar cambios significativos.

El proyecto «Zero Plastik» no se detiene en los hoteles; también se ha extendido a las viviendas turísticas de la ciudad. Se han distribuido pegatinas que explican cómo reciclar correctamente y materiales de sensibilización dirigidos tanto a propietarios como a clientes. Esto busca involucrar a toda la comunidad en el esfuerzo por crear un entorno más limpio y sostenible.

En **Sídney**, en el marco de la estrategia «*Making Sydney a Sustainable Destination*», el Programa para la Eliminación de Residuos de un Solo Uso se ha convertido en una de las acciones más destacadas para avanzar hacia un turismo más sostenible en la ciudad. Este esfuerzo se materializa a través de la *Sydney Sustainable Destination Partnership* (SSDP), una alianza colaborativa que reúne a las principales empresas del sector turístico, incluyendo alojamientos, instituciones culturales y lugares de ocio, con el fin de apoyar los objetivos de sostenibilidad establecidos en la agenda de Sídney 2030 (Sustainable Destination Partnership 2024).

La iniciativa busca reducir significativamente el uso de plásticos de un solo uso, un desafío crítico dado que solo un 10% de estos materiales son reciclados. Para abordar esta problemática, la SSDP se asocia con *Better Buildings*, una organización impulsada por el Ayuntamiento que promueve prácticas sostenibles en la construcción y gestión de edificios, y con el programa municipal *CitySwitch*, que fomenta la sostenibilidad en las oficinas y negocios.

Uno de los hitos importantes de esta estrategia es la aprobación de una ley estatal que prohíbe los plásticos de un solo uso a partir de 2022, un paso significativo hacia la reducción del impacto ambiental de la ciudad. Para implementar estas políticas, el programa se enfoca en la sensibilización y la colaboración activa del sector privado. Entre las acciones que se están llevando a cabo se encuentran:

1. **Difusión de Pautas Sostenibles:** Se distribuyen materiales informativos que ofrecen alternativas sostenibles a los plásticos de un solo uso, promoviendo el uso de materiales biodegradables como bambú, papel o bioplásticos. Esta información no solo busca educar a las empresas, sino también a los consumidores sobre la importancia de adoptar prácticas responsables.

2. Compromiso Empresarial: Las empresas turísticas pueden unirse a un compromiso colectivo, donde actualmente más de 50 entidades han mostrado su apoyo. Esta iniciativa no solo fomenta un sentido de responsabilidad compartida, sino que también establece un estándar de sostenibilidad en el sector.

A través de estos esfuerzos, **Sídney** está dando pasos concretos hacia un futuro más sostenible, donde la reducción de residuos de un solo uso no solo es un objetivo, sino una realidad en constante evolución. El programa no solo aborda el reto del cambio climático y la descarbonización del turismo, sino que también posiciona a la ciudad como un destino que prioriza la salud del medio ambiente y la calidad de vida de sus ciudadanos.

2.4.2. Sistemas de reciclaje inclusivo

Involucrar a residentes y turistas en el reciclaje, creando un ciclo virtuoso de sostenibilidad. Para ello es necesario el uso de incentivos económicos y educativos.

42

Los modelos de reciclaje inclusivo no solo se enfocan en reducir la generación de residuos, sino que también involucran activamente tanto a los residentes como a los turistas en las prácticas de reciclaje. Al fomentar la participación ciudadana y de los visitantes, se crea un ciclo virtuoso donde la sostenibilidad se convierte en un componente central de la experiencia turística. La inclusión de incentivos económicos y educativos también ha sido fundamental para el éxito de estos sistemas, permitiendo que sean accesibles y efectivos en múltiples contextos urbanos y turísticos.

Uno de los pilares de estos programas es el sistema de depósito de envases, que ha demostrado ser altamente eficaz en países como Alemania, Suecia y Noruega. Estos sistemas permiten a los consumidores recuperar el depósito de las botellas y latas al devolverlos en máquinas de reciclaje, logrando tasas de reciclaje que superan el 90%.

BUENAS PRÁCTICAS

Implementado en 2003, el sistema *Pfand* de **Alemania** ha sido pionero en incentivar el reciclaje de botellas de plástico y vidrio. Este modelo se basa en un esquema sencillo pero efectivo: cuando se compra una bebida en una botella de plástico o vidrio, se paga un depósito adicional, que suele ser de 0,25 € para botellas de plástico y entre 0,08 y 0,15 € para las de vidrio. Este dinero se es reembolsado cuando se devuelve el envase vacío en las máquinas de reciclaje automatizadas, conocidas como «*Pfandautomaten*», que se encuentran en supermercados y tiendas. Este sistema, ha logrado tasas de reciclaje de botellas del 98%, lo que ha ayudado significativamente a reducir los residuos en las calles y promover un turismo más limpio y responsable.

En destinos turísticos populares como Berlín, Múnich o Hamburgo, este sistema ha ayudado a reducir significativamente la basura en las calles y parques públicos, contribuyendo a una experiencia turística más limpia (SEGITTUR y Red DTI 2022b). Los turistas pueden fácilmente involucrarse en el reciclaje, lo que refuerza una imagen positiva del país como un destino responsable y comprometido con el medio ambiente.

Otros países presentan sistemas similares a los de Alemania. **Suecia** tiene un programa de depósito para latas y botellas conocido como *Returpack*. Los turistas también pueden participar, devolviendo los envases en máquinas ubicadas en tiendas y supermercados para recibir un pequeño reembolso. Este sistema no solo promueve la conciencia ambiental, sino que también reduce el volumen de residuos, especialmente en zonas turísticas populares.

Al igual que en Alemania, los consumidores suecos pagan un depósito cuando compran bebidas embotelladas o enlatadas. El valor del depósito varía entre 0,10 € y 0,25 € dependiendo del tipo de envase.

El retorno de los envases se realiza en máquinas de reciclaje ubicadas en supermercados y tiendas. Los consumidores reciben un reembolso en efectivo o un vale que pueden usar para comprar en el establecimiento.

En cuanto a los resultados, también han sido muy positivos, las tasas de reciclaje de botellas y latas son también muy altas, con más del 90% de los envases retornados para su reciclaje. Este sistema ha contribuido significativamente a la reducción de residuos en zonas turísticas como Estocolmo, Gotemburgo y Malmö, creando espacios públicos más limpios y sostenibles.

Asimismo, **Noruega** es uno de los líderes mundiales en reciclaje de botellas, con uno de los sistemas de retorno de envases más exitosos del mundo. Su sistema de retorno de envases, gestionado por Infinitum, es ampliamente conocido por sus altísimas tasas de reciclaje, alcanzando hasta el 97% de las botellas y latas retornadas.

Los consumidores noruegos pagan un depósito al comprar bebidas en botellas de plástico o latas, que suele estar entre 1 y 2,5 coronas noruegas.

Las máquinas de reciclaje aceptan tanto botellas como latas, devolviendo el depósito en efectivo o mediante un vale para comprar en el supermercado.

Este sistema ha hecho de Noruega un líder mundial en reciclaje de botellas, con un impacto ambiental positivo tanto en la reducción de residuos como en la minimización de la contaminación plástica en zonas urbanas y naturales. En las zonas más turísticas como los fiordos noruegos, Bergen y Oslo, se benefician enormemente de este sistema, ya que los residuos plásticos y las latas han disminuido drásticamente en comparación con otros destinos populares (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

2.4.3. Desarrollo urbano sostenible

El desarrollo urbano sostenible combina aspectos ambientales, económicos y sociales para formar comunidades justas y saludables, que puedan atender tanto las necesidades actuales como las futuras.

El desarrollo urbano sostenible es un enfoque de planificación y gestión de ciudades que busca mejorar la calidad de vida de los residentes mientras se minimiza el impacto ambiental y se promueve la eficiencia en el uso de los recursos. Este enfoque integra aspectos ambientales, económicos y sociales para crear comunidades equitativas, saludables y sostenibles, capaces de satisfacer las necesidades actuales y futuras de sus habitantes. Una ciudad sostenible, además de mejorar la calidad de vida de los residentes, ejerce un efecto tracción para el turismo sensibilizado por estos temas.

BUENAS PRÁCTICAS

44

El Anillo Verde de **Vitoria-Gasteiz** es un proyecto de sostenibilidad urbana que ha transformado la periferia de la ciudad en una extensa área natural de uso recreativo. Iniciado en los años 90, este proyecto ha restaurado diversos ecosistemas, incluyendo bosques, ríos, humedales y un jardín botánico (Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz 2024).

El Anillo Verde no solo es un espacio de gran valor ecológico y paisajístico, sino también un lugar accesible para el ocio y el deporte al aire libre, con una red de senderos de más de 30 km. Además, es un recurso educativo importante, con instalaciones como observatorios de aves y el Centro de Interpretación Ataria. Este proyecto es un ejemplo de regeneración ecológica y social, beneficiando tanto a residentes como a turistas.

Otro ejemplo notable es el Proyecto de Renaturalización Urbana de **Madrid Río**, que ha recuperado el río Manzanares y sus alrededores, creando un gran parque lineal que conecta diferentes áreas de la ciudad. Este proyecto ha mejorado la calidad del aire, aumentado los espacios verdes y fomentado la biodiversidad urbana (Ayuntamiento de Madrid 2024a).

2.5. RETO 5. ACCESIBILIDAD

Asegurar que las atracciones turísticas sean accesibles para todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades.

Gracias a diferentes herramientas, se garantiza el acceso por parte de cualquier usuario a la información turística con la que cuenta el destino y el disfrute de una experiencia satisfactoria en el mismo. Para ello, se pretenden infraestructuras y transporte inclusivo, formación en atención inclusiva y la sensibilización sobre las necesidades de las personas con discapacidades e información accesible sobre las atracciones turística. Todo esto se puede desarrollar con la colaboración con organizaciones de personas con discapacidades para identificar y abordar las barreras existentes. La posterior promoción del turismo inclusivo no solo beneficia a las personas con discapacidades, sino que también mejora la reputación de la ciudad como un destino acogedor y accesible para todos, fomentando un entorno más inclusivo y diverso.

En definitiva, garantizar la accesibilidad en las atracciones turísticas es un reto que requiere un enfoque integral y colaborativo. Al hacerlo, las ciudades no solo cumplen con sus obligaciones legales y éticas, sino que también se posicionan como destinos más atractivos y acogedores para todos los visitantes.

BUENAS PRÁCTICAS

El Ayuntamiento de **Altea** ha implementado códigos de lectura NaviLens para personas con discapacidad visual en distintos puntos de interés turístico de la población. Gracias a una aplicación móvil estos códigos se escanean de la misma forma que un código QR, aunque en este caso pueden ser escaneados a más de 15 metros de distancia, sin la necesidad de ajustar el objetivo de la cámara y en cualquier condición de luz. Una vez escaneado el código, se muestra automáticamente información turística, audiodescripciones y textos en Lectura Fácil. En Altea, están instalados en los puntos de interés que forman parte de la Ruta de los BIC (SEGITTUR y Red DTI 2022a)

Con el objetivo de mejorar la accesibilidad universal de los recursos turísticos de **Vinaròs**, el consistorio ha instalado en sus principales activos patrimoniales paneles interpretativos con información de estos en distintos formatos, adaptándose de esta manera a las características y necesidades de cada usuario. Estos paneles interpretativos ponen a disposición del usuario información turística en tres idiomas distintos (español, valenciano e inglés), en textos de Lectura Fácil en español y a través de pictogramas desarrollados en colaboración con el Centro Aragonés para la Comunicación Aumentativa y Alternativa (ARASAAC), que facilitan la comprensión de la información a las personas que tienen dificultades por distintos factores (diversidad funcional, desconocimiento del idioma, traumatismos y degeneración cognitiva). La

información expuesta en estos paneles se complementa con Códigos QR que redirigen al usuario a una plataforma online en la que están disponibles un total de 17 audioguías en formato descargable en 5 idiomas (español, valenciano, inglés, francés y alemán) sobre los recursos patrimoniales más emblemáticos de Vinaròs (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

El Ayuntamiento de **Osuna**, financiado por el Fondo FEDER, ha puesto en marcha un sistema digital de información y señalización accesible en sus principales monumentos y edificios públicos. Esta iniciativa pretende garantizar que cualquier usuario, independientemente de sus necesidades de accesibilidad, pueda disfrutar del patrimonio de Osuna sin impedimentos. Este proyecto se compone de las siguientes iniciativas: Instalación de bucles magnéticos en mostradores de atención al público; bucles de salas instalados en los salones de actos del Museo de Osuna, Casa de la Cultura y Ayuntamiento) y bucles portátiles de sobremesa; cartelera accesible que cuenta con pictogramas, textos en altorrelieve y braille; vídeos en Lengua de Signos Española (LSE) que complementan la información expuesta en los paneles informativos; aplicación móvil que contiene una guía interactiva sobre los recursos patrimoniales de Osuna y distintos servicios públicos esenciales, en la que se podrá acceder a información sobre espacios turísticos como el palacio del Marqués de la Gomera, la Cilla del Cabildo Colegial o las Canteras de Osuna (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

2.6. RETO 6. DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA

Desarrollar una oferta turística diversificada que ofrezca experiencias más ricas y variadas y permita distribuir el flujo de visitantes, evitando la saturación en ciertas épocas del año y/o en ciertos puntos de la ciudad y distribuyendo la riqueza por el territorio.

La diversificación de la oferta turística es una estrategia clave para gestionar el flujo de visitantes y evitar la saturación de ciertos puntos de interés en la ciudad. La creación de nuevas rutas y circuitos y el fomento de otras variedades de turismo (cultural, gastronómico, deportivo, de bienestar, de negocios, sostenible, accesible, educativo...) son herramientas que permiten ampliar la gama de experiencias, distribuyendo mejor a los turistas por toda la ciudad y sus alrededores, lo que no solo mejora la experiencia del visitante, sino que también beneficia a la comunidad local y al medio ambiente, rebajando la presión en tiempos y espacios saturados y distribuyendo la riqueza de manera más uniforme temporalmente y entre otras zonas que no suelen estar en el radar de los turistas. Este enfoque requiere una planificación cuidadosa y la colaboración de todos los actores involucrados en el sector turístico.

BUENAS PRÁCTICAS

El Proyecto Tejiendo Redes, impulsado por el Ayuntamiento de **Murcia**, busca recuperar la Huerta de Murcia, que ha sufrido un proceso de degradación, tanto desde su propia personalidad como recurso turístico. Además de tratar de reforzar la capacidad de atracción de este elemento diferenciador del destino, se pretende recuperar y desarrollar sistemas alimentarios sostenibles para mitigar el cambio climático. La iniciativa busca mantener la Huerta fértil y productiva, recuperando espacios degradados y transformando el sistema agroalimentario mediante una economía circular. Se enfoca en generar canales de distribución, fomentar el consumo local y crear empleo, además de reducir la huella de carbono y promover la transición agroecológica. La marca «Huerta de Murcia» comercializa productos locales y organiza actividades gastronómicas, revalorizando el destino y sus recursos (Asociación Tejiendo Redes 2024).

El Plan Estratégico de transformación turística «**Logroño** Enópolis» busca posicionar a Logroño como un destino enoturístico de referencia mundial, integrando activos culturales y patrimoniales y fomentando el desarrollo económico y social. Este plan se estructura en seis ejes de actuación: cultura, patrimonio histórico, conocimiento e innovación, turismo, desarrollo e integración social y sostenibilidad. Entre los diferentes objetivos pretende reconvertir la oferta turística con nuevos productos e impulsar la movilidad sostenible. Ya se ha establecido una red de sensores en zonas turísticas para captar datos de visitantes, se ha creado nueva señalización turística inteligente, se han digitalizado puntos de información turística (SEGITTUR y Red DTI 2024).

47

2.7. RETO 7. PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA CULTURA LOCAL

Fomentar el turismo cultural que valore y respete las tradiciones y el patrimonio local y que preserve la identidad de la ciudad.

El turismo cultural no solo enriquece la experiencia del visitante, sino que también contribuye a la sostenibilidad cultural y social de la ciudad. No se trata tan solo de promover eventos culturales, algunos de ellos mundialmente conocidos, sino también eventos menos reconocidos pero que necesitan de apoyo económico y social para su mantenimiento, a la vez que incluimos cuestiones como la conservación del patrimonio o el apoyo a los artistas locales y la gastronomía tradicional, creando un entorno turístico más rico, diverso y sostenible.

BUENAS PRÁCTICAS

El Grupo de **Ciudades Patrimonio de la Humanidad** de España, 15 ciudades españolas, viene organizando desde 2018 «La Noche del Patrimonio», con el objetivo de poner en valor el Patrimonio Mundial de estas ciudades, y dar homenaje a sus culturas y lenguas. Se componen de jornadas de puertas abiertas de los monumentos y recursos patrimoniales más emblemáticos, de visitas guiadas y teatralizadas, conferencias, jornadas temáticas y exposiciones en los edificios y espacios y de espectáculos de folclore, que son retransmitidos por *streaming*. Este evento pretende acercar la cultura y el patrimonio a visitantes y residentes, valorizando los recursos de las ciudades y visibilizando los elementos que las hacen únicas en el mundo (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

Arona, con el objetivo de valorizar y dotar de una mayor visibilidad su patrimonio desde una perspectiva turística, ha creado el «Día de las Tradiciones». Este proyecto pretende acercar la identidad cultural, costumbres y etnografía del destino a visitantes locales y a turistas a través de experiencias en vivo: circuitos teatralizados, talleres de juegos y deportes tradicionales, actuaciones folclóricas y talleres gastronómicos.

La ciudad de **Lorca** ha puesto en marcha el proyecto «Comparte un patrimonio lleno de historias», a través del cual se han realizado 44 vídeos que muestran los hitos culturales, monumentales y gastronómicos del municipio.

Curitiba (Brasil) es reconocida por su innovación y cultura urbana, siendo parte de la Red de Ciudades Creativas de la UNESCO desde 2014. Este ha sido uno de los reclamos turísticos. Se ha impulsado la producción artesanal vinculada al turismo, favoreciendo el desarrollo socioeconómico local. Iniciativas como una red de tiendas con productos locales y Ferias de Arte y Artesanado, promocionadas con el *hashtag* #CuritibaSuaLinda, refuerzan la apuesta por los productos de km0 y la creación artesanal (Instituto Municipal de Turismo - Curitiba Turismo 2024).

2.8. RETO 8. CONVIVENCIA CON LOS RESIDENTES

Promover una convivencia equilibrada entre turistas y residentes mediante la gestión del flujo turístico, la regulación del alojamiento y la mitigación del impacto del turismo masivo.

2.8.1. Monitorización de la actividad y gestión de flujos turísticos

Establecer sistemas de monitoreo y evaluación para medir el impacto del flujo de turistas y ajustar las estrategias según sea necesario.

Implementar medidas para distribuir el flujo de turistas, tanto anualmente, para evitar la estacionalidad, como diario, para evitar incomodidad a los residentes.

En los últimos años, la incorporación de la tecnología y el uso de big data han transformado la gestión turística en diversas ciudades, permitiendo un monitoreo más eficiente y sostenible de los flujos turísticos. Son muchas las ciudades que han implementado estrategias innovadoras que emplean sensores y análisis de datos para enfrentar los desafíos asociados con el turismo descontrolado. A través de sistemas inteligentes de monitoreo y la colaboración con plataformas digitales, se puede lograr mejorar la calidad de vida de sus residentes y optimizar los recursos urbanos, creando destinos más sostenibles (Uresandi y Taroncher 2022).

Los marcos de ciudades inteligentes y las tecnologías digitales son esenciales para crear destinos turísticos sostenibles. Estas tecnologías ayudan a optimizar los entornos urbanos, preservar el patrimonio cultural y reducir los contaminantes y el consumo de energía (Lu et al. 2021).

BUENAS PRÁCTICAS

Chiclana calcula la población flotante a partir de los datos de recogida de residuos. Esta metodología complementa otros datos, como el consumo de agua, para entender mejor el flujo y comportamiento de los turistas. Con esta información evalúan si las infraestructuras y servicios públicos son suficientes durante los periodos de máxima afluencia y proponen medidas correctoras si es necesario (Ayuntamiento de Chiclana 2023).

El Ayuntamiento de **Granada** ha instalado cámaras de control de aforo en el barrio del Albaycín, uno de los espacios turísticos del destino en los que se presenta una mayor concentración de visitantes. Estas cámaras de control de aforo, haciendo uso de la AI y apoyándose en medidas de ciberseguridad que garantizan el cumplimiento de la Ley de Protección de Datos, realizan un conteo del número de personas que transcurren por el de forma constante, determinando los límites de aforo y emitiendo alertas a las autoridades correspondientes en el caso de que sea necesario. Asimismo, el destino ha puesto en marcha una plataforma de gestión inteligente que gestiona los datos recopilados por los distintos sensores instalados. Dicha plataforma será la base sobre la cual se construirá una plataforma de mayor entidad que albergue datos sobre todo el destino, de forma que su gestión contribuya a la eficiencia en el proceso de toma de decisiones en clave turística y medioambiental (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

En **Florenia**, de manera similar a Granada, se ha adoptado una estrategia innovadora para el monitoreo del turismo descontrolado utilizando *big data* y análisis predictivo. Es importante destacar que Florenia recibe alrededor de 15 millones de turistas al año, todos interesados en la zona de la UNESCO, un área de 5 km² en el centro de la ciudad. El primer desafío era reducir los impactos en esa área. El proyecto *Smart City Control Room* (SCCR) combina datos de varias fuentes, como las plataformas de reservas, redes sociales, y sensores en la ciudad, para analizar en tiempo real el

comportamiento turístico. El proyecto es un modelo de gobernanza multinivel que allana el camino para una colaboración fructífera entre empresas de servicios públicos, entidades públicas, el sector privado y el Ayuntamiento de Florencia (Disclosure Insight Action 2021).

El SCCR permite recopilar y procesar datos en tiempo real, a través de sensores instalados en los principales puntos turísticos y datos de geolocalización de dispositivos móviles, para ofrecer un resumen de indicadores clave útiles para detectar anomalías y hacer predicciones. Así pues, las autoridades pueden monitorear el flujo de turistas y gestionar los problemas de los servicios públicos urbanos, pero, también, basándose en el *big data*, hacer un análisis predictivo para identificar zonas y momentos en los que la presión turística podría alcanzar niveles insostenibles, lo que permite tomar medidas proactivas, como redirigir a los visitantes hacia otras zonas menos congestionadas.

Además, vinculada a esta infraestructura de *big data*, la municipalidad desarrolló la aplicación móvil IF. El objetivo es permitir a los ciudadanos estar al día sobre las condiciones de tráfico y aparcamiento en tiempo real y funcionar como herramienta de comunicación con las autoridades. La aplicación también proporciona información personalizada sobre el impacto ambiental de las opciones de movilidad del usuario y se utilizará para incentivar alternativas más respetuosas con el medio ambiente.

Florencia también trabaja en colaboración con plataformas de alojamiento turístico para obtener datos sobre la ocupación de viviendas y hoteles, lo que les permite controlar mejor el uso de las VUT y asegurarse de que cumplan con las regulaciones.

Gracias a la implementación de este sistema de monitoreo, Florencia ha podido reducir la saturación turística en áreas clave como el centro histórico, redirigiendo a los turistas hacia otras zonas menos afectadas, lo que además permite promover un patrimonio más desconocido o inusual de la ciudad. Los turistas son informados de manera quirúrgica a través de la app Feel Florence y con el apoyo de técnicas de *nudging* y *marketing* de *influencers*.

Además, el análisis de datos ha permitido una mayor efectividad en la aplicación de sanciones a las VUT que operan ilegalmente.

La ciudad de **Santander** ha apostado por la implementación de una plataforma inteligente, Santander Smart City, como parte de su estrategia para mejorar la sostenibilidad y la eficiencia en la gestión de sus servicios públicos. Esta plataforma no solo optimiza la gestión de servicios urbanos como el ciclo del agua, la movilidad y el alumbrado público, sino que también emplea *big data* para abordar los retos del turismo (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

A través de sensores distribuidos en puntos clave de la ciudad y el uso de tecnologías de análisis predictivo, Santander recopila datos en tiempo real sobre la densidad de visitantes en áreas turísticas, la ocupación de espacios públicos y el comportamiento de los turistas. Estos datos se combinan con fuentes externas, como redes sociales o plataformas de reservas, para ofrecer una visión integral del flujo turístico. Esto permite a las autoridades locales tomar decisiones basadas en datos, anticipar problemas como la sobrecarga de áreas turísticas y redirigir a los visitantes a zonas menos congestionadas, mejorando tanto la experiencia de los turistas como la calidad de vida de los residentes.

Gracias a la implementación de esta tecnología de monitoreo avanzado, se ha logrado reducir el impacto ambiental y la presión sobre los puntos más visitados, al tiempo que se optimiza la distribución de los recursos. Por ejemplo, el uso de análisis predictivo ha permitido prever momentos de alta demanda de agua o energía en ciertos periodos turísticos, ajustando los servicios para ser más eficientes y sostenibles. Así, la tecnología no solo mejora la eficiencia operativa, sino que también contribuye a un modelo de turismo responsable y equilibrado, alineado con los objetivos de sostenibilidad de la ciudad.

Dubrovnik en 2018 lanzó la plataforma digital «*Dubrovnik Visitor*», diseñada para monitorear y gestionar el flujo de turistas en tiempo real. La plataforma recopila datos de diversas fuentes, como cámaras de vigilancia, contadores de acceso y registros de pernoctaciones, para proporcionar una visión precisa de la densidad de turistas en el casco antiguo. Esta herramienta también utiliza algoritmos predictivos que ayudan a gestionar la movilidad peatonal, promoviendo visitas en horas menos concurridas. Además, se ha establecido un límite de 6.000 visitantes simultáneos para evitar la congestión (Ayuntamiento de Dubrovnik, DURA y Enum Software 2024).

Esta innovadora iniciativa combina la tecnología en la forma de sensores de *Herit Data* con una planificación cuidadosa para preservar el encanto de la ciudad, promoviendo un turismo más equilibrado y sostenible. Además, con el fin de preservar al ciudadano, se estableció estacionamientos solo para residentes y una nueva ley de tráfico que marca una zona restringida, permitida exclusivamente a ellos. También se modificó la ordenanza local para reducir la cantidad de terrazas y espacio público utilizado por negocios comerciales y turísticos en las zonas peatonales de la ciudad, para facilitar el flujo de visitantes y residentes.

Úbeda ha impulsado un proyecto que vincula el control de flujos con herramientas tecnológicas de señalética que ponen a disposición del visitante información turística en distintos formatos digitales y accesibles. Con la tecnología Beacon y geocalizas consigue obtener datos sobre los flujos turísticos en la ciudad, e incluso información sobre determinados aspectos del perfil de los turistas. Gracias a esta tecnología, los tótems informativos de la ciudad ofrecen información turística actualizada que también es trasladada automáticamente a los dispositivos móviles de los usuarios. La

implementación de esta señalética ha contribuido a la adaptación del destino a las nuevas tendencias de la demanda turística, así como a la toma de decisiones eficiente basándose en datos fiables y actualizados (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

Barcelona también ha puesto en marcha la aplicación *app Check Barcelona*, que ofrece información en tiempo real sobre el nivel de ocupación de los distintos puntos de interés turístico de la ciudad y recomienda otras alternativas de visita al usuario en función de la proximidad geográfica o la tipología de recursos de interés. Además, también muestra información en tiempo real sobre el grado de disponibilidad de aparcamientos y servicios de interés turístico y el grado de ocupación de las playas de la ciudad (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

2.8.2. El caso particular de los cruceros

Amortiguar la llegada masiva de turistas en un cortísimo periodo de tiempo, que satura las infraestructuras urbanas y afecta a la vida cotidiana de los residentes.

52

Recientemente, muchas ciudades costeras han comenzado a implementar políticas para limitar el número de cruceros que llegan a sus puertos, con el objetivo de mitigar los impactos negativos del turismo masivo en el medio ambiente, en infraestructuras y la vida de los residentes locales, más aún si se considera que el impacto económico de esta tipología de turistas tiene a beneficiar a grandes cadenas y operadores turísticos en lugar de a los negocios locales (Uresandi y Taroncher 2022).

BUENAS PRÁCTICAS

Un claro ejemplo se encuentra en **Santorini** (Grecia), donde la afluencia diaria de cruceristas llegó a niveles insostenibles, con picos de hasta 12.000 personas diarias en plena temporada turística. En 2017, el gobierno griego decidió implementar una normativa que limitaba el número de visitantes diarios provenientes de cruceros a 8.000. Este sistema de gestión fue crucial para aliviar la presión sobre la isla, que cuenta con una infraestructura limitada y un entorno natural muy frágil. La reducción del número de cruceristas permitió proteger mejor los paisajes icónicos de la isla, así como su infraestructura local, que sufría un desgaste considerable por el exceso de visitantes. Este tipo de regulación ha demostrado ser eficaz para equilibrar el desarrollo turístico con la conservación ambiental y cultural de Santorini (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

Barcelona también ha abordado la cuestión del turismo de cruceros, que tiene un impacto considerable en la ciudad. En 2022, el puerto de Barcelona firmó un acuerdo con la Generalitat de Cataluña y el Ayuntamiento para reducir la contaminación

de los cruceros y reorganizar la llegada de cruceros al puerto (La Vanguardia 2022). Aunque no se estableció un límite estricto en cuanto al número total de barcos, se implementó un sistema de «calendarización» que reorganiza las llegadas, evitando que múltiples cruceros atraquen el mismo día. Además, se ha dado prioridad a los cruceros que realizan escalas largas, en lugar de aquellos que solo permanecen unas pocas horas, con el fin de reducir el número de turistas que saturan la ciudad en un corto período de tiempo. Este enfoque tiene como objetivo controlar el flujo de turistas que desembarcan y evitar que los barrios del centro, como el Gòtic y la Barceloneta, sufran una presión desmedida.

Málaga ha adoptado un enfoque innovador para abordar el impacto ambiental del turismo de cruceros a través de su participación en el Proyecto Europeo LOCATIONS (Low Carbon Transport in Cruise Destination Cities). Este proyecto, financiado por el programa INTERREG de la Unión Europea, busca implementar soluciones de transporte de bajas emisiones en destinos de cruceros, involucrando a actores locales y regionales de cinco países (Malaga Port 2017).

El plan desarrollado para Málaga incluye la colaboración de diversas instituciones locales como el Ayuntamiento, a través del OMAU (Observatorio de Medio Ambiente Urbano), el Área de Turismo y Promoción de la Ciudad, y Málaga Port. Además, cuenta con el apoyo técnico del Centro de Investigación de Recursos Energéticos (CIRCE). Las medidas del plan se enfocan en mejorar la experiencia de los pasajeros de cruceros, facilitando su desplazamiento y acceso a los principales puntos turísticos de manera más fluida y amigable con el medio ambiente.

Complementando estas acciones, Málaga también cuenta con un observatorio turístico que genera informes periódicos para monitorear el impacto del turismo y asegurar una gestión adecuada. Este enfoque integral no solo responde al reto del cambio climático, sino que también impulsa la descarbonización del turismo, posicionando a Málaga como un destino responsable y sostenible.

Dubrovnik ha implementado una serie de medidas bajo la campaña «Respect the City» con el fin de hacer frente a la saturación turística. Este plan estratégico busca posicionar a la ciudad como un modelo de turismo responsable, manteniendo la conservación de su patrimonio cultural y mejorando la calidad de vida de los habitantes. Un aspecto clave de esta estrategia ha sido la colaboración con la Asociación Internacional de Líneas de Cruceros (CLIA) y otros organismos internacionales, que han financiado estudios para evaluar la capacidad de carga de la ciudad, limitada finalmente a un máximo de 8.000 turistas diarios. Esta limitación ha implicado una mejor programación en la llegada de cruceros, que llega a hacerse a dos años de anticipación. También se ha establecido un programa, junto con CLIA y la autoridad portuaria de Dubrovnik, para la mejora del tiempo de embarque y desembarque de pasajeros. Por último, se ha instalado un tranvía eléctrico desde el puerto hasta la zona antigua, para minimizar la presión del tráfico rodado sobre

las carreteras y calles en esta zona (Ayuntamiento de Dubrovnik, DURA y Enum Software 2024).

2.8.3. Control del alojamiento (gestión de las VUT)

Gestionar y controlar las viviendas de uso turístico, implementando medidas efectivas que aseguren que la existencia de esta modalidad de alojamiento no comprometa el bienestar de la ciudad ni de los establecimientos tradicionales.

Considerando de que se trata de un fenómeno relativamente reciente, y en la que proliferan alojamientos ilegales, es necesario una mayor regulación que permita mantener las potencialidades de esta fórmula a la vez que minimizar sus repercusiones negativas.

En este contexto, la zonificación juega un papel importante al definir las áreas donde se permite la actividad turística, lo que ayuda a distribuir de manera equitativa los beneficios y las cargas del turismo. Además, el control de las prácticas ilegales y la prohibición o suspensión de la oferta de apartamentos turísticos que no cumplan con la normativa son medidas necesarias para mantener la integridad del mercado de la vivienda. La creación de espacios de colaboración ciudadana para la denuncia de pisos sin licencia y la implementación de medidas de detección e inspección son herramientas valiosas para identificar y sancionar las actividades ilegales. Por último, la colaboración entre administraciones facilita las inspecciones y el cumplimiento normativo, asegurando que todos los actores involucrados en el turismo cumplan con las leyes y regulaciones establecidas.

BUENAS PRÁCTICAS

Zonificación

La zonificación en el turismo sostenible es una herramienta de planificación que divide un destino turístico en diferentes áreas o zonas, cada una con características y regulaciones específicas, con el objetivo de gestionar de manera sostenible los recursos naturales y culturales, maximizando los beneficios, promoviendo el desarrollo económico de determinadas zonas y limitando los impactos negativos.

Al dividir una ciudad en zonas con restricciones específicas, las autoridades pueden regular dónde y cómo se permiten los alojamientos turísticos, hoteles y Viviendas de Uso Turístico (VUT), entre otros, lo que asegura que las áreas más afectadas por el turismo no sufran de saturación, gentrificación o la expulsión de residentes

Barcelona es un caso emblemático de cómo la zonificación puede ser una herramienta clave para controlar el crecimiento descontrolado del turismo y sus externalidades.

En 2017, la ciudad implementó el PEUAT, un plan específico que regula la ubicación y cantidad de alojamientos turísticos, incluidos hoteles y Viviendas de Uso Turístico (VUT). Este plan divide la ciudad en varias áreas, con diferentes niveles de restricción según la saturación turística de cada zona. Cada una de estas se caracteriza por la distribución de los alojamientos en su territorio, la proporción entre el número de plazas que ofrecen y la población residente actual; la relación y las condiciones en las que se dan determinados usos; la incidencia de las actividades en el espacio público, y la presencia de puntos de interés turístico, así como por las características morfológicas de sus tejidos. Se distinguen varias zonas, pero las tres más marcadas son las siguientes (Ajuntament de Barcelona 2024a):

- **Zona 1** (*Ciutat Vella, la Rambla, Eixample...*), donde el turismo ha generado problemas de gentrificación y expulsión de residentes, en el ayuntamiento lo definen como «Zona de decrecimiento». En este caso, no se admite la implantación de ningún nuevo tipo de alojamiento turístico, y aquellos que cierran no pueden ser reemplazados.
- **Zona 2** (*Diagonal, Sagrada Família...*), es una zona de saturación intermedia. Cuando se dé de baja en el censo un establecimiento, podrá implantarse otro del mismo número de plazas. No se admite la ampliación de los establecimientos ya existentes.
- **Zona 3** (*Ronda Dalt, Meridiana, Gran Via...*). En áreas menos saturadas, se permite un crecimiento controlado, con la obligación de cumplir con ciertas normativas de sostenibilidad y respeto por el entorno. El crecimiento será posible siempre que no se supere la densidad máxima de plazas, establecida sobre la base de la capacidad morfológica del ámbito y el grado actual de oferta de alojamiento turístico. Se definen criterios de distancias y de densidad radial en función de las dimensiones de los establecimientos.

La zonificación en áreas turísticas ha sido implementada principalmente para aligerar la presión turística que sufren ciertas zonas de la ciudad, especialmente aquellas que han experimentado un incremento significativo en la afluencia de visitantes. Esta medida busca aliviar el impacto del turismo en áreas saturadas, permitiendo una mejor distribución de los turistas en el territorio y reduciendo los problemas asociados a la sobrecarga de visitantes. Además, la zonificación responde a las crecientes demandas de la ciudadanía, que ha manifestado su malestar frente a los fenómenos derivados del turismo masivo, como el aumento desmesurado de alojamientos turísticos sin una regulación adecuada. Los residentes han expresado su preocupación por los efectos negativos en su calidad de vida, lo que ha llevado a las autoridades a intervenir para controlar la proliferación desordenada de estos espacios.

Otro de los objetivos fundamentales de esta medida es encontrar un equilibrio urbano que permita la coexistencia armónica entre la actividad turística y otras actividades esenciales de la ciudad. La diversificación de usos asegura que el turismo no domine por completo el espacio urbano, preservando así un entorno más equilibrado y sostenible para los residentes y los visitantes. Finalmente, la zonificación busca proteger el derecho a la vivienda, evitando que los alojamientos turísticos desplacen a las viviendas residenciales. De este modo, se trata de apoyar el objetivo de que los habitantes de la ciudad mantengan su acceso a una vivienda digna, así como su derecho al descanso, la privacidad y el bienestar en su entorno. La regulación también asegura que los espacios urbanos conserven su calidad y no se deterioren por un uso desmedido e inapropiado del espacio destinado al turismo.

En cuanto a los resultados, se ha logrado frenar la proliferación descontrolada de alojamientos turísticos en el centro de la ciudad, lo que ha contribuido a la estabilización de los alquileres y la recuperación del espacio público para los residentes. De hecho, en parte gracias a la determinación de las zonas geográficas, desde el 2016 se han impuesto unas 10.500 sanciones y 9.700 órdenes de cese, y de 6.000 anuncios mensuales de pisos se ha pasado a solo entre 300 y 400, que el equipo de inspección municipal detecta y requiere en las plataformas su desactivación inmediata. Además, se han recuperado para uso de residencia habitual hasta 3.473 pisos con actividad turística ilegal.

No obstante, a pesar de que el plan ha recibido críticas por parte del sector hotelero, ha sido una herramienta eficaz para equilibrar los intereses de los residentes y el sector turístico.

Otras ciudades como **San Sebastián** o **Berlín** también han optado por seguir un sistema de zonificación.

Control de las prácticas ilegales

El **control de las prácticas ilegales** es un tema crucial para conseguir promover un turismo sostenible dentro de la ciudad. Cuando se opera fuera de la legalidad, por ejemplo, cuando hablamos de las VUT ilegales, se pueden generar externalidades negativas como puede ser la gentrificación y saturación turística.

La importancia de una buena regulación dentro de la ciudad permitirá garantizar no sólo una distribución equitativa de los beneficios económicos del turismo, sino que también protegerá el patrimonio cultural y natural de los destinos turísticos, y contribuirá a mejorar la calidad de vida de los residentes locales.

Para poder atajar las prácticas ilegales existen varias prácticas que son necesarias:

- **Sanciones económicas:** Estas multas pueden ser significativas y progresivas, dependiendo de la gravedad y la reincidencia de la infracción. Estas medidas no

solo buscan desalentar la actividad ilegal, sino también proteger el acceso a la vivienda de los residentes y garantizar un turismo más sostenible. A su vez, para aumentar la efectividad, es esencial un sistema ágil de inspecciones y seguimiento que asegure que estas multas se impongan y recauden de manera efectiva.

- **Transparencia.** Crear facilidades en los usuarios a través de las *apps* donde consiguen los apartamentos, creando un portal de denuncia intuitivo y sencillo de manejar. También portales de transparencia y aplicaciones móviles que permiten a los ciudadanos denunciar actividades ilegales de manera anónima.
- **Colaboración internacional y educación inmersiva.** La cooperación entre países para intercambiar información y fortalecer la capacidad de control es crucial. Crear programas de campañas de sensibilización, para educar a la población sobre los impactos negativos de las prácticas ilegales y la importancia de cumplir con las regulaciones.

Un claro ejemplo ha sido la capital de Países Bajos. **Ámsterdam** ha sido una de las ciudades europeas que ha abordado de manera más efectiva el control de las prácticas ilegales en relación con las VUT. La ciudad ha implementado un sistema de inspecciones regulares y sanciones severas para los propietarios que operan sin licencia o que no cumplen con las normativas (Dixon 2019).

- **Inspecciones y multas:** Se realizan inspecciones regulares a las VUT y se imponen multas de hasta 20.000 € por incumplimiento. Estas inspecciones se han intensificado en áreas donde se ha detectado una mayor presencia de alquileres turísticos no regulados.
- **Plataformas obligadas a cooperar:** Plataformas como Airbnb y Booking.com están obligadas a compartir datos sobre los alquileres, lo que ha permitido a la ciudad identificar las propiedades que operan de manera ilegal.
- **Restricción de días de alquiler:** Ámsterdam ha limitado el número de días que una vivienda puede ser alquilada a corto plazo a 30 días por año en lugar de 60 días, con el fin de reducir la presión del turismo en los barrios residenciales.

En cuanto a los resultados, desde la implementación de estas medidas, Ámsterdam ha logrado recuperar más de 3.000 viviendas que habían sido destinadas exclusivamente a alquiler turístico, y las sanciones han disuadido a muchos propietarios de continuar con prácticas ilegales. Estas políticas han contribuido a mejorar la calidad de vida de los residentes y a reducir la saturación turística en barrios como Jordaan.

Dentro ámbito nacional, en **Sevilla** se está decidiendo tomar medidas aún más drásticas. La capital ha experimentado un crecimiento considerable, con miles de alojamientos dedicados a este sector. No obstante, un número significativo de ellos

operan sin cumplir la normativa vigente o sin contar con la licencia adecuada, lo que ha llevado a una saturación en áreas emblemáticas como el casco histórico de Sevilla. Esta zona, especialmente afectada por la concentración de alojamientos turísticos, se enfrenta a una presión considerable en cuanto a la convivencia entre residentes y visitantes.

Por eso, el Ayuntamiento de Sevilla y la Junta de Andalucía han acordado 10 medidas para intentar frenar la proliferación de alojamientos turísticos ilegales, entre las que se encuentra el corte de agua. El Ayuntamiento de Sevilla (PP) cortará el agua a unos 5.000 pisos turísticos irregulares que operan en la capital andaluza sin licencia o que incumplen la normativa, según la estimación municipal (RTVE 2024).

En relación con el acuerdo entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía, la Consejería de Turismo revisará las más de 700 declaraciones responsables enviadas por el Ayuntamiento que incumplen la normativa para su cancelación. No obstante, es una medida donde el Consistorio espera tardar una década en culminar las 10 inspecciones previstas cada semana.

Dentro de la batería de medidas destinadas contra la práctica ilegal y no sostenible del sector turístico en Sevilla, otras medidas incluyen sanciones para los propietarios que continúen explotando estos alojamientos tras ser cancelados por las autoridades. También se ha reforzado la inspección y vigilancia con la incorporación de la Policía Turística y la Consejería de Turismo, que participan en reuniones mensuales con el Ayuntamiento.

Además, el consistorio se ha comprometido a realizar un barrido sistemático de todas las viviendas inscritas que carezcan de ocupación legal y a enviar semanalmente a la Junta de Andalucía un informe de las viviendas cuya situación ha sido anulada. Por último, también se pretende hacer partícipe al ciudadano local mediante la creación de un «canal de denuncias de los ciudadanos» para que puedan dejar sus quejas respecto a los problemas que puedan tener con estos alojamientos.

Del mismo modo, en el **País Vasco**, el gobierno trabaja en una nueva Ley de Turismo que, entre otros aspectos y en palabras del consejero de Turismo, Comercio y Consumo, «refuerce la inspección y el control» a las viviendas de uso turístico y a las plataformas que las comercializan «que hasta ahora han actuado con impunidad». Desde octubre de 2019 existe un buzón contra el fraude en las viviendas de uso turístico, que permite denunciar de forma anónima posibles fraudes o irregularidades en las viviendas turísticas. La actividad inspectora y sancionadora se intensificó en los últimos años, con un incremento en el número de inspectores y campañas específicas de inspección. En el caso de las VUT, entre el 1 de enero del 2023 y el 31 de agosto de 2024 fueron sancionados 31 pisos turísticos, del total de 168 viviendas a las que se abrieron expedientes tras ser inspeccionadas gracias a las denuncias recibidas. La mayoría de las denuncias están relacionadas con la no inscripción en el registro de empresas turísticas o alojar a más personas de las permitidas (Deia 2024).

Suspensión y/o prohibición de las VUT.

El crecimiento descontrolado de las VUT en zonas de alto valor patrimonial o con gran presión turística y la necesidad de reflexionar sobre el impacto de estas en la actividad diaria de las ciudades y, en consecuencia, sobre la mejor manera de regular este fenómeno, ha llevado a varias ciudades a suspender temporalmente las nuevas licencias de VUT, bien de forma global o en determinadas áreas.

En **Floencia** las autoridades decidieron suspender la concesión de nuevas licencias en el centro histórico. Esta medida busca preservar el carácter residencial de la ciudad y proteger su patrimonio arquitectónico, incluido en la lista de la UNESCO. La proliferación de apartamentos turísticos, que ha pasado de 6.000 en 2016 a más de 14.000 en 2023, fue una de las principales razones para esta decisión drástica (Asensio 2023).

En **Lyon**, las autoridades locales han implementado una política de compensación para los cambios de licencia de uso a VUT, de manera que, si un propietario decide cambiar la licencia de una vivienda a VUT, debe compensar con otra del mismo tamaño y en el mismo distrito (Métropole de Lyon 2022).

Berlín ha sido más arriesgada y, en febrero de 2024, el Tribunal Administrativo dictaminó que la ciudad podría obligar a los propietarios a liberar apartamentos vacacionales para alquilarlos como viviendas residenciales, incluso si ya existían antes de que la ley Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz entrara en vigor en 2014 (Knight 2024).

En España, **Barcelona** ha implementado el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), que establece una política de «crecimiento cero» para las VUT en ciertas áreas de la ciudad, donde la densidad de turistas ha generado problemas de convivencia y acceso a la vivienda para los residentes locales (Ajuntament de Barcelona 2024a).

En **Madrid**, se decidió suspender de forma inmediata la concesión de licencias para viviendas de uso turístico (VUT) como medida cautelar, en espera de la aprobación de la Modificación del Plan General, prevista en el primer trimestre de 2025 (Ayuntamiento de Madrid 2024b).

Palma de Mallorca prohíbe desde 2018 nuevas licencias para VUT en el casco antiguo y en áreas de gran saturación turística. La moratoria se aplica a los edificios plurifamiliares, limitando la expansión de las viviendas turísticas a aquellas en viviendas unifamiliares. El objetivo es reducir los conflictos vecinales y mejorar la convivencia en estas zonas altamente demandadas por el turismo. Actualmente, se prevé convertir esta moratoria en total, incluyendo también a las viviendas unifamiliares (Ajuntament de Palma 2018).

En **San Sebastián**, el proceso ha seguido fases de endurecimiento progresivo. En 2023, se estableció una moratoria total en todo el municipio por un año, prorrogada en 2024 por otros dos años (Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián 2024a).

Alicante suspenderá las licencias de apartamentos turísticos durante los próximos dos años, a la espera de una regulación más estricta que establecerá también limitaciones por zonas (Fuentes 2024).

2.9. RETO 9. EDUCACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

Fomentar un turismo responsable mediante la educación y sensibilización de turistas y agentes locales sobre la importancia de respetar el entorno y la cultura local.

2.9.1. De los turistas

Educar a los turistas sobre la importancia de respetar el entorno y la cultura local.

La educación y la sensibilización son pilares fundamentales para fomentar un turismo responsable y consciente. Estas acciones son esenciales para garantizar que los turistas comprendan y respeten las normas de comportamiento y el valor del patrimonio cultural y natural de la ciudad. Para ello se hacen imperativas las campañas de concienciación dirigidas a los turistas, utilizando medios digitales y físicos (señalización y materiales informativos), sobre las normas de comportamiento y el valor del patrimonio de la ciudad (SEGITTUR y Red DTI 2022a).

BUENAS PRÁCTICAS

La Diputación de **Pontevedra**, editó en 2021 diferentes Manuales de Buenas Prácticas Sostenibles, uno de ellos enfocado al turista. Este manual, de fácil consulta con recomendaciones, medidas y herramientas de protección medioambiental, ha sido elaborado basándose en los 17 ODS de la Agenda 2030, en el Código Ético Mundial para el Turismo de la OMT y en la Carta Mundial de Turismo Sostenible ST+20 (Diputación de Pontevedra 2024).

Concretamente, el manual ofrece a los turistas enlaces a las principales redes de información y servicios de apoyo, una lista de los principales derechos y deberes de las personas usuarias de servicios y productos turísticos y recomendaciones de promoción del desarrollo local, de un trato adecuado a las personas, de respeto a la diversidad, para disfrutar de la cultura local, y de preservación del patrimonio y del medio ambiente ayuda.

2.9.2. De los agentes locales

Educar y sensibilizar a los agentes locales sobre la importancia de que el sector turístico en su conjunto (y no solo los turistas) muestren respeto por el entorno y la cultura local.

El éxito del turismo sostenible requiere de la participación activa y el apoyo de las comunidades locales. La concienciación y el compromiso públicos son cruciales para la aceptación y la aplicación de prácticas sostenibles y para ello es fundamental la comunicación y formación en sostenibilidad turística. Al involucrar a todos los actores, se refuerza la conciencia colectiva sobre la necesidad de cuidar el entorno, garantizando que el turismo siga siendo una actividad viable y beneficiosa a largo plazo, tanto para las generaciones actuales como futuras (Lalicic y Önder 2018).

BUENAS PRÁCTICAS

Un ejemplo nacional de este tipo de medidas podemos encontrarlo en **Puerto de la Cruz, Canarias**. En su compromiso por el desarrollo sostenible, ha impulsado la Escuela de Sostenibilidad, una iniciativa clave que integra la educación y la acción en torno a la sostenibilidad turística. Este proyecto se lanzó en 2020 como parte de la estrategia del municipio para fomentar la conciencia ambiental entre los residentes, alineándose con la Agenda Urbana Española y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) (Ayuntamiento Puerto de la Cruz 2020).

La particularidad de Puerto de la Cruz es la convivencia sin fronteras marcadas entre las zonas turísticas y residenciales, lo que plantea el desafío de gestionar un espacio compartido entre visitantes y locales. Este contexto ha motivado la creación de una escuela que no solo promueve el respeto por el medio ambiente, sino que también busca involucrar activamente a la población en el diseño y ejecución de medidas sostenibles. Así, la Escuela de Sostenibilidad ofrece un enfoque práctico, con formación en temas como la arquitectura bioclimática y la movilidad sostenible, combinando actividades teóricas y experiencias en terreno, como talleres y visitas guiadas.

Además de estas actividades formativas, la escuela tiene un fuerte componente de acción directa. Por ejemplo, en las sesiones prácticas, los participantes contribuyen a mejorar espacios locales, aplicando los conocimientos adquiridos durante los cursos. Este enfoque colaborativo ha logrado sensibilizar a la población y posicionar a la ciudad como un referente en turismo sostenible, involucrando tanto a expertos como a ciudadanos en el proceso.

El programa Proactiv@s, que ha funcionado de manera paralela a la escuela, refuerza esta labor con más de una década de actividades. Desde su creación, ha movilizado a

miles de personas en acciones como la detección de microplásticos o la conservación de la fauna local. En conjunto, ambos proyectos promueven no solo la educación ambiental, sino también una participación activa de la comunidad en la preservación de su entorno.

El reto principal de esta iniciativa radica en mantener una comunicación efectiva sobre la importancia del turismo sostenible y fomentar una mayor participación de la ciudadanía en la protección del patrimonio natural y la lucha contra el cambio climático. Así, el Puerto de la Cruz continúa avanzando hacia un modelo turístico más respetuoso con el medio ambiente y más consciente de sus efectos a largo plazo.

En **Gijón** se ha dado un paso firme hacia la sostenibilidad turística mediante la creación de la Cátedra Milla del Conocimiento: Xixón Sostenibilidad, en colaboración con la Universidad de Oviedo. Esta iniciativa, financiada por el Ayuntamiento de Gijón, ha logrado convertirse en una herramienta estratégica para generar alianzas multisectoriales que fomenten el desarrollo de la ciudad y del destino bajo principios sostenibles.

La cátedra tiene como objetivo principal unir el conocimiento académico y las investigaciones universitarias con las necesidades y demandas reales de la sociedad, actuando como un espacio interdisciplinario y reflexivo. Este enfoque permite impulsar cambios en la actividad económica y empresarial, orientándolos hacia un modelo más respetuoso con el medio ambiente y centrado en el desarrollo sostenible, especialmente en el sector turístico (Promoción Empresarial y Turística de Gijón 2024a).

Este tipo de iniciativas subrayan la importancia de la colaboración entre diferentes actores, desde el ámbito académico hasta el sector privado y las administraciones públicas, como un motor clave para implementar la sostenibilidad en el destino. La Cátedra Milla del Conocimiento busca, además, potenciar el papel del turismo sostenible como una herramienta para el crecimiento económico, al tiempo que se minimizan los impactos ambientales y sociales del turismo.

Además de la cátedra, Gijón ha creado el Observatorio de Turismo, una plataforma esencial para la planificación y el análisis del turismo en la región. El observatorio recopila datos sobre la oferta y demanda turística, estudia las tendencias del sector e incluso evalúa los impactos del turismo en el territorio. Este enfoque basado en el conocimiento permite a la ciudad planificar de manera más eficiente y adoptar decisiones informadas para garantizar un desarrollo turístico responsable y equilibrado.

En la misma línea, la Cátedra Climent Guitart es una iniciativa colaborativa entre la Universidad de Girona y la Fundación Climent Guitart, ubicada en **Lloret de Mar**. Su objetivo es impulsar la transferencia de conocimiento turístico y fomentar la innovación en el sector, especialmente en la costa gerundense. Esta cátedra busca mejorar la competitividad del turismo a través de la investigación aplicada y la formación de profesionales (Fundació Climent Guitart 2024).

Entre sus logros destacan la celebración de los Premios Lauretum (ya tres ediciones), con la participación de estudiantes de diversos niveles educativos que deben presentar trabajos relacionados con el mundo del turismo, y los Foros de Destinos Turísticos de Costa, que reúnen a profesionales del sector, académicos y representantes políticos. La cátedra promueve la profesionalización, el emprendimiento y la sostenibilidad en el turismo, contribuyendo a la transformación y mejora del impacto turístico en la región.

Los manuales de buenas prácticas sostenibles de la Diputación de **Pontevedra**, ya presentados, también presentan dos ediciones dirigidas, la primera, a agencias de viajes, oficinas de turismo y guías turísticos y la segunda a establecimientos turísticos. Con la primera, se pretende que los agentes implicados en el servicio turístico lo hagan de una manera social, medioambiental y patrimonialmente sostenible. En la segunda, se proponen recomendaciones, medidas y herramientas de protección medioambiental y de comunicación para los establecimientos, todo ello desde un enfoque de sostenibilidad (Diputación de Pontevedra 2024).

La publicación de estos manuales se enmarcó en el Plan Estratégico de Turismo 21-23 y en el Plan de Sostenibilidad de Turismo que aprobó la Diputación en 2020. A través de este plan se pretende crear un modelo turístico integrado y acomodado a la Agenda 2030; planificar el turismo en base a las necesidades del territorio, las personas y el sector público y privado; avanzar en la implantación de medidas concretas desde la sostenibilidad social, económica y ambiental; generar un turismo ordenado que fomente la creación de riqueza de modo equilibrado e implicar a la población local y a la juventud en un escenario de continua evolución en las tendencias de consumo.

2.10. RETO 10. CALIDAD: ADHESIONES VOLUNTARIAS Y CERTIFICACIONES

Diferenciar la ciudad como un destino comprometido con la excelencia y la sostenibilidad a partir de adhesiones voluntarias a acuerdos o programas nacionales o internacionales y a certificaciones de destino y de calidad de servicios.

2.10.1. Adhesiones voluntarias

Promover la adhesión voluntaria a acuerdos y pactos nacionales e internacionales que refuercen la imagen de sostenibilidad y compromiso del destino.

La adhesión voluntaria a pactos, acuerdos o cartas nacionales o internacionales enfocadas en la sostenibilidad puede fortalecer el posicionamiento de una ciudad como un destino turístico responsable y comprometido con la excelencia. Este compromiso no solo mejora la imagen de la ciudad, atrayendo a turistas que valoren los aspectos con-

siderados, sino que también promueve prácticas sostenibles que benefician tanto a los residentes como a los visitantes y actúa como foco de atracción a inversiones, empresas, organizaciones y nómadas digitales que valoran la responsabilidad ambiental y social. Además, muchos acuerdos de sostenibilidad incluyen mecanismos de seguimiento y evaluación que aseguran la transparencia y la rendición de cuentas; esto permite a la ciudad medir su progreso, identificar áreas de mejora y demostrar su compromiso continuo con la sostenibilidad.

BUENAS PRÁCTICAS

La *Cartilha de Sustentabilidade dos Açores*, lanzada en 2017 por el Gobierno de Azores, representa un paso fundamental para consolidar el desarrollo sostenible en este archipiélago. Este compromiso busca posicionar a las **Azores** como un destino turístico sostenible, alineando las actividades de diferentes sectores con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). El enfoque de esta iniciativa es integral y colaborativo, fomentando la implicación activa de todos los actores en el territorio (SEGITTUR y Red DTI 2022b).

64

Las empresas y organizaciones que deciden adherirse a la Carta lo hacen de manera voluntaria y gratuita, asumiendo compromisos en materia de sostenibilidad que se renuevan anualmente. Cada año, estas entidades deben cumplir con tres compromisos generales relacionados con la sostenibilidad y otros tres compromisos específicos que se revisan en función de los avances. A cambio, las organizaciones reciben asesoramiento personalizado en sostenibilidad, formación continua, y acceso a eventos de *networking* que promueven el intercambio de buenas prácticas entre los participantes. Además, se les ofrece apoyo para una comunicación transparente de sus esfuerzos y herramientas que permiten medir el impacto real de las iniciativas adoptadas.

El enfoque de gobernanza para la sostenibilidad en las Azores se fundamenta en la inclusión y participación activa de todos los sectores. Para ello, se han creado grupos de trabajo y se llevan a cabo reuniones y actividades participativas que permiten que todos los actores implicados puedan compartir sus perspectivas y colaborar en la implementación de los ODS a nivel local. Este proceso colaborativo ha sido esencial para el éxito de la Carta y para fortalecer la cohesión de las iniciativas de sostenibilidad en todo el territorio.

Entre las iniciativas destacadas que se han impulsado bajo el marco de la Carta de Sostenibilidad, se encuentra la fuerte apuesta por las energías renovables, que en algunas islas ya representan más del 50% del total de la energía utilizada. También se ha puesto en marcha un innovador sistema de recogida de agua de lluvia, lo que ha permitido optimizar los recursos hídricos del archipiélago. Estas acciones son solo algunos ejemplos del compromiso real que tiene la región con la sostenibilidad. Actualmente, más de 150 entidades forman parte de la Carta de Sostenibilidad de

las Azores, lo que demuestra el impacto positivo de esta iniciativa desde su inicio con solo 45 empresas. El crecimiento constante de participantes refleja el interés y el compromiso de los diferentes sectores por avanzar en la implementación de la Agenda 2030 y convertir a las Azores en un referente mundial de turismo sostenible.

2.10.2. Certificaciones de destino

Obtener certificaciones de destino que avalen la sostenibilidad y la calidad turística como elementos diferenciadores en un mercado competitivo.

Certificados de destino avalan el compromiso de una ciudad con la sostenibilidad y la calidad turística. Estos certificados no solo validan los esfuerzos de la ciudad en estas áreas, sino que también ofrecen múltiples beneficios tanto para los residentes como para los visitantes, como consecuencia de una mejora de la reputación y reconocimiento internacional. En un mercado turístico cada vez más competitivo, los certificados de destino pueden diferenciar a una ciudad de otros destinos. Este distintivo puede ser un factor decisivo para los turistas al elegir su próximo destino de viaje.

BUENAS PRÁCTICAS

El certificado **Biosphere Sustainable** es una distinción emitida por el Instituto de Turismo Responsable (ITR) otorgada a destinos turísticos que demuestran un compromiso con la sostenibilidad.

Este certificado se basa en los principios de la *Carta Mundial de Turismo Sostenible* y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

El proceso de certificación evalúa varios aspectos del destino, incluyendo la sostenibilidad ambiental, la sociocultural y la económica.

Algunos ejemplos de destinos que han obtenido esta certificación son A Coruña, Barcelona, Calafell, Gijón, Huelva, Lanzarote, Sitges, Tenerife, Tossa de Mar y Vitoria-Gasteiz. Ejemplos de destinos que todavía no han sido certificados, pero han iniciado los pasos para ello (*committed*) en España son Córdoba, Pamplona, Peñíscola y Roses.

El certificado también es posible para zonas amplias que implican a varios ayuntamientos, lo que obliga a una necesaria cooperación y reflexión conjunta entre poblaciones que comparten una misma zona o paraje.

El certificado *Biosphere Sustainable* ayuda a los destinos a:

- Mejorar su posicionamiento en el mercado turístico.
- Incrementar el ahorro y reducir costes mediante prácticas sostenibles.
- Dejar una huella positiva en la comunidad y el medio ambiente.
- Crear una cultura sostenible tanto entre los residentes como entre los visitantes.

Tan importante como la obtención del certificado es el proceso que obliga a emprender, que lleva a una necesaria reflexión estratégica sobre todos los temas evaluados en el tiempo que lleva la certificación.

También la **marca «S» de Sostenibilidad** puede ser solicitada por destinos turísticos que cumplen con los requisitos de sostenibilidad establecidos, lo que incluye la integración de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la norma UNE-ISO 21401:2019 para sistemas de gestión de sostenibilidad en alojamientos (AENOR 2019).

La Fundación Visit Benidorm ha sido reconocida por su certificación del sistema de gestión de I+D+i, destacándose como la única ciudad en certificar su **sistema de inteligencia turística con la norma UNE 166006/2011** (AENOR 2011). Este logro se enmarca en la apuesta por la normalización y mejora de la gestión de la innovación, tras ser elegida como ciudad piloto para la Norma UNE 178501:2018 de Sistema de Gestión de los Destinos Turísticos Inteligentes (AENOR 2018). Esta certificación reconoce el trabajo de innovación, con el objetivo de lograr un sistema de vigilancia tecnológica e inteligencia competitiva sobre productos turísticos concretos, de cara a incorporar esa información a la gestión promocional del destino.

2.10.3. Estándares de calidad en los servicios

Implementar estándares de calidad en los servicios turísticos para garantizar una experiencia consistente y satisfactoria.

La adopción de estándares de calidad en los servicios turísticos es esencial para asegurar que los visitantes disfruten de una experiencia satisfactoria y uniforme en el destino. Estos estándares no solo garantizan un nivel consistente de servicio, sino que también reflejan el compromiso de las empresas turísticas con la excelencia y la sostenibilidad. La implementación de estos estándares permite: mejorar la percepción del destino como un lugar confiable y comprometido con el turismo de calidad, transmitir confianza a stakeholders del sector, como inversores y operadores turísticos, sobre el compromiso del destino con prácticas responsables e impulsar la competitividad de las empresas locales, asegurando que sus servicios cumplan con las expectativas de los turistas (SEGITTUR y Red DTI 2022a)

BUENAS PRÁCTICAS

El Programa de calidad en el servicio turístico para Centroamérica (2007–2009) resaltó la importancia de la calidad como factor decisivo de competitividad en el sector turístico. Fruto de este programa, en 2011 se creó el Comité Regional de Calidad y Sostenibilidad Turística Centroamericano que, a su vez, desarrolló el Sistema Integrado Centroamericano de Calidad y Sostenibilidad (SICCS) (OMT y OEA 2018).

Este proyecto regional comporta auditorías cualificadas y asesoramiento a empresas turísticas que requieren estructuras de gestión de calidad. Los criterios de calidad aplicados abarcan requisitos vinculados a la sostenibilidad económica, social y medioambiental. Una vez que el SICCS ha comprobado que las empresas cumplen con una serie de criterios y directrices, estas pueden obtener una certificación de calidad, que les permite generar valor añadido y competir en un mercado cada vez más exigente.

La aplicación del SICCS ha llevado a una mayor concienciación de los empresarios en pro de las prácticas de sostenibilidad, además de mejorar su competitividad. Gracias a estos logros, Honduras, junto con los otros **seis países centroamericanos**, se está posicionando como un destino turístico atractivo, con lo que el SICCS demuestra ser un instrumento eficaz para la promoción del turismo.

En **España**, existen varios sellos y certificaciones que las empresas pueden obtener para demostrar su dedicación a los principios de sostenibilidad turística:

- **Green Key** certifica restaurantes, alojamientos, centros de eventos y atracciones que protegen el medio ambiente, de acuerdo con los principios de la Fundación para la Educación Ambiental (FEE 2024).
- **Carbon Neutral Certification** (impacto medioambiental mínimo) certifica empresas y organizaciones que reducen y compensan el impacto de su actividad (Climate Impact Partners 2024).
- **Bio Hotel** certifica la construcción, funcionamiento y limpieza ecológicos y bajas emisiones CO₂ de hoteles comprometidos (Bio Hotel 2024).
- **B Corporation** mide el impacto positivo de una organización en trabajadores, comunidad, medio ambiente y clientes. Se consideran el sello más prestigioso para empresas con propósito (B Lab 2024).
- **Q Calidad Turística**. Este sello asegura que la prestación del servicio es garantía de calidad, seguridad y profesionalidad (ICTE 2024).
- **Travelife**, alojamientos con sostenibilidad auditada y controlada. Conlleva una auditoría externa y distintos controles de calidad para mejorar su impacto medioambiental y social (ABTA Ltd 2024).
- Certificación **weRespect**. Es una certificación para viviendas turísticas. Los apartamentos turísticos pueden obtener esta certificación para demostrar su compromiso con la legalidad y la convivencia vecinal (Smart Things and Friends 2024).

- **S Marca de Sostenibilidad:** Implementada por el Instituto para la Calidad Turística Española (ICTE), esta certificación ayuda a los establecimientos, empresas y destinos a integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Se puede obtener cumpliendo con la Especificación Técnica de Cumplimiento de ODS o la norma UNE-ISO 21401:2019 para la gestión de sostenibilidad en alojamientos (ICTES 2024).
- **EU Ecolabel:** Esta certificación de la Unión Europea se aplica a productos y servicios que cumplen con estrictos estándares ambientales a lo largo de todo su ciclo de vida. Es una etiqueta reconocida que puede ser utilizada por hoteles y otros servicios turísticos en España (Comisión Europea 2024).
- **GSTC Certification:** El Consejo Global de Turismo Sostenible (GSTC) ofrece certificaciones que aseguran que las organizaciones maximizan los beneficios ambientales y minimizan los impactos negativos de sus actividades. Esta certificación es reconocida internacionalmente (GSTC 2024).
- **EarthCheck:** Esta certificación es una de las más reconocidas a nivel mundial para la sostenibilidad en el turismo. EarthCheck evalúa el desempeño ambiental y social de los establecimientos turísticos y les ayuda a mejorar continuamente (EarthCheck 2024).
- **Biosphere Responsible Tourism:** Desarrollada por el Instituto de Turismo Responsable, esta certificación se basa en los principios de sostenibilidad establecidos por la Carta Mundial de Turismo Sostenible. Es aplicable a destinos, empresas y servicios turísticos (Biosphere Tourism 2024).
- **SICTED:** El SCTE Destinos-SICTED es una metodología que proporciona un sistema integral y permanente de gestión de la calidad en un destino turístico con un enfoque hacia la mejora continua y una actitud de recuperación y puesta en valor de los recursos y del espacio. El SCTE Destinos-SICTED se basa en la conciencia integral de destino y en la identificación de objetivos comunes de los agentes implicados. Entre otras herramientas, cuenta con 37 manuales de buenas prácticas, uno por cada oficio. Ofrece a los servicios turísticos adheridos un plan de formación, visitas de asistencia técnica por parte de asesores homologados, talleres colectivos, grupos de trabajo que desarrollan propuestas de mejora para el destino y evaluaciones que contrastan la adecuación del servicio turístico a los estándares de calidad. Todo ello culmina en la obtención del distintivo **Compromiso de Calidad Turística** (SETUR 2024).

DECÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS ANTE LOS RETOS DEL TURISMO URBANO SOSTENIBLE

JUAN FRANCISCO MARTÍNEZ

Universitat de València

MANUELA PARDO

Universitat de València

JOSÉ MANUEL PASTOR

Universitat de València e Ibie



03

El turismo urbano sostenible es un desafío complejo y multifacético que afecta a diferentes aspectos de la vida en las ciudades. A lo largo del capítulo, se han identificado los principales retos que enfrentan los destinos turísticos urbanos, así como un repertorio de buenas prácticas implementadas con éxito en diversas ciudades del mundo. Estas prácticas representan no solo soluciones innovadoras, sino también ejemplos concretos de cómo es posible gestionar el turismo de manera responsable, maximizando los beneficios y minimizando los impactos negativos.

Las fichas resumen que aquí se presentan sintetizan y estructuran este conocimiento acumulado en un formato práctico y accesible. Las fichas están diseñadas para facilitar la transferencia de conocimientos, ofreciendo herramientas claras para la toma de decisiones. Su objetivo es proporcionar a los agentes implicados un recurso útil para implementar acciones que se adapten a las particularidades de cada contexto local.

Cada ficha incluye un desglose detallado que abarca el reto identificado y las estrategias propuestas (que llevan a las buenas prácticas ya presentadas), las lecciones aprendidas, los agentes implicados (entre administraciones públicas, empresas turísticas, residentes, turistas, asociaciones, centros de investigación y universidades) y los ODS vinculados con cada uno de los retos. Este enfoque permite a los usuarios del informe no solo comprender las soluciones, sino también evaluar su viabilidad y potencial de replicabilidad.

La diversidad de temas tratados en las fichas es un reflejo de la amplitud de desafíos que enfrentan las ciudades en el ámbito del turismo sostenible. Entre ellos, destacan aspectos como la gobernanza participativa, la adopción de tecnologías innovadoras y la promoción de la accesibilidad universal. Asimismo, se abordan estrategias para diversificar la oferta turística, fomentar la educación y sensibilización de los turistas y agentes locales, y proteger el patrimonio cultural y natural.

Un aspecto clave de estas fichas es su capacidad para mostrar el impacto tangible de las buenas prácticas en las comunidades donde se han implementado. Esto incluye mejoras en la calidad de vida de los residentes, la reducción de la presión sobre los recursos naturales y la promoción de un turismo más equilibrado y respetuoso. Estas experiencias exitosas sirven como inspiración y guía para otras ciudades que buscan transitar hacia un modelo de desarrollo turístico más sostenible.

Además, las fichas resumen están pensadas para facilitar la colaboración entre distintos actores. Al proporcionar un lenguaje común y un marco estructurado, fomentan

el diálogo y la cooperación entre administraciones públicas, sector privado, organizaciones no gubernamentales y la academia. Este enfoque colaborativo es esencial para abordar los retos de manera integral y para garantizar que las soluciones sean sostenibles a largo plazo.

Por último, esta sección también pretende enfatizar la importancia de la flexibilidad y la adaptación. Si bien las fichas resumen ofrecen ejemplos concretos, es fundamental que la ciudad de València considere sus propias características, recursos y necesidades al momento de aplicar estas prácticas. La personalización y el ajuste al contexto de València son claves para maximizar el impacto positivo de estas iniciativas en la ciudad.

3.1. PARTICIPACIÓN

Promover la participación activa de todos los actores, incluyendo a la comunidad local, en la toma de decisiones y en la creación de experiencias turísticas sostenibles.

Gobernanza

Fomentar la participación de todos los actores involucrados, incluyendo a la comunidad local, en la toma de decisiones en relación con el turismo de las ciudades.

La sostenibilidad turística ha emergido como un pilar fundamental en la gobernanza de las ciudades que buscan equilibrar el crecimiento económico con la protección de los recursos naturales y la calidad de vida de sus residentes. En este contexto, la participación activa de la ciudadanía y de los actores locales se ha vuelto esencial para asegurar que las decisiones en torno al turismo no solo respondan a las demandas del mercado, sino también a las necesidades y valores de las comunidades.

*Integrar a los ciudadanos con expertos en la planificación turística y con otros agentes del sector permite a las ciudades no solo gestionar el impacto inmediato del turismo, sino también proyectar un desarrollo a largo plazo que sea resiliente y adaptable a los desafíos futuros. **Modelos participativos**, donde todos los sectores implicados tienen voz, aseguran que las estrategias implementadas reflejen una visión compartida del turismo sostenible. Además, este enfoque inclusivo fomenta una mayor responsabilidad colectiva, haciendo a los ciudadanos partícipes del éxito y los retos de la actividad turística.*

Hacer partícipes a los residentes de las experiencias turísticas

Fomentar la participación de la comunidad local en la creación y gestión de experiencias turísticas.

*La sostenibilidad turística no solo se trata de gestionar adecuadamente los recursos naturales y minimizar los impactos medioambientales, sino también de **integrar a la comunidad local en las dinámicas turísticas**. Involucrar a los residentes en la creación y gestión de experiencias los hace coprotagonistas, incluso desdibujando el límite entre turistas y residentes. Esto permite no solo que los visitantes disfruten de una inmersión auténtica en la cultura local, sino que también fortalece el sentido de pertenencia y orgullo de los habitantes y el compromiso de los turistas con el desarrollo local, que acaba siendo considerado como propio.*

La tecnología se ha convertido en una herramienta clave para facilitar estas interacciones, creando plataformas que conectan a turistas y residentes de una manera orgánica, promoviendo un turismo más equitativo y responsable.

Objetivos de desarrollo sostenible





Administración
pública



Residentes



Turistas



Centros de
investigación



Universidades

3.2. INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Adoptar tecnologías innovadoras que mejoren la experiencia del visitante y optimicen el uso de los recursos.

La tecnología juega un papel crucial en la transformación de la gestión turística. Algunas de las áreas clave donde la innovación tecnológica puede marcar la diferencia incluyen los sistemas de **big data** que permiten a las autoridades entender mejor los patrones de comportamiento de los turistas, facilitando una planificación más eficiente y orientada a la demanda real del destino. Por otro lado, el **Internet de las Cosas (IoT)** ofrece soluciones avanzadas para monitorizar el uso de recursos y gestionar de manera inteligente la infraestructura urbana, como el alumbrado público y la recogida de residuos.

En cuanto a la experiencia del visitante, tecnologías como la **Realidad Aumentada (AR)** y la **Realidad Virtual (VR)** enriquecen el turismo al ofrecer experiencias inmersivas e interactivas que conectan de manera innovadora con el patrimonio cultural y natural de un destino. Las **apps** proporcionan información en tiempo real con datos personalizados, mejorando la experiencia del visitante y facilitando su movilidad por la ciudad. Además, el uso de **chat-bots y asistentes virtuales basados en inteligencia artificial (IA)** puede proporcionar asistencia personalizada a los turistas, respondiendo a sus preguntas y facilitando su estancia de manera rápida y eficaz.

Finalmente, los **sistemas de Transporte Inteligente (ITS)** desempeñan un papel clave en la optimización del flujo de tráfico y en la gestión eficiente del transporte público, contribuyendo a una movilidad más sostenible y organizada en las ciudades turísticas.

Objetivos de desarrollo sostenible



3.3. FINANCIACIÓN

Promover mecanismos financieros sostenibles que garanticen la gestión adecuada del turismo y el desarrollo de proyectos resilientes y equitativos.

Tasa turística

Implementar impuestos turísticos que puedan ser reinvertidos en la financiación de los servicios necesarios para gestionar el turismo de manera sostenible y en mitigar los impactos negativos del turismo.

La implementación de impuestos turísticos es una estrategia que muchas ciudades han adoptado para gestionar los impactos del turismo y financiar la infraestructura necesaria para su sostenibilidad.

*Existen diferentes formas de impuestos turísticos, como la **tasa por pernoctación en alojamientos**, **impuestos sobre actividades turísticas** específicas o **tasas de entrada** a áreas protegidas o monumentos.*

Los ingresos generados por estos impuestos pueden ser reinvertidos en la ciudad, destinándose a la mejora de la infraestructura, los servicios públicos de limpieza urbana y seguridad. También se utilizan en proyectos de sostenibilidad ambiental, como la conservación de espacios naturales y la reducción de emisiones, y en la promoción turística, el desarrollo de proyectos culturales y eventos. Además, estos impuestos ayudan a mitigar los impactos negativos del turismo mediante inversiones en la conservación del patrimonio. Finalmente, favorecen la equidad y la justicia social, asegurando que la comunidad local se beneficie del turismo a través de mejoras en servicios e infraestructura y la creación de empleo en proyectos financiados con estos ingresos.

75

Otros mecanismos de financiación

Crear estructuras organizativas propias que sean capaces de captar y canalizar fondos europeos destinados a la sostenibilidad turística.

*La creación de **estructuras organizativas propias para captar y canalizar fondos europeos** destinados a la sostenibilidad es crucial para las ciudades que buscan un desarrollo turístico sostenible y resiliente. Contar con equipos especializados y bien capacitados permite identificar y aprovechar oportunidades de financiación, desarrollar proyectos innovadores y asegurar una gestión eficiente y transparente de los fondos. Además, esta capacidad organizativa fortalece la colaboración con otras ciudades y entidades, fomentando el intercambio de conocimientos y la implementación de mejores prácticas. Estas estructuras organizativas no solo garantizan la captación de recursos económicos, sino que también consolidan una visión estratégica y compartida para el futuro sostenible del turismo.*

Objetivos de desarrollo sostenible





3.4. SOSTENIBILIDAD

Promover prácticas turísticas que minimicen el impacto ambiental, preserven los recursos naturales y fomenten un desarrollo urbano sostenible.

Reducción de emisiones y adaptación climática

Reducir las emisiones de carbono y adaptar los destinos turísticos al cambio climático para garantizar su sostenibilidad a largo plazo.

*El turismo, aunque genera empleo y beneficios económicos, también emite contaminantes a través del transporte, el consumo de recursos y la producción de residuos. Se trata de abordar la necesidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y otros impactos ambientales negativos del turismo a través de la adopción de **energías renovables**, la promoción de la **movilidad sostenible** y la mejora de la **eficiencia energética en alojamientos**. La reducción de emisiones debe ir acompañada de la preparación de los destinos turísticos para enfrentar desafíos como el aumento del nivel del mar y temperaturas extremas.*

Sistemas de reciclaje inclusivo

Incorporar sistemas de reciclaje que involucren a residentes y turistas en la gestión sostenible de los residuos.

*Estos modelos buscan reducir los residuos y fomentar la **participación** de residentes y turistas en el reciclaje. Al involucrar a ambos grupos, se genera un ciclo virtuoso donde la sostenibilidad se integra en la experiencia turística. Los incentivos económicos y educativos son claves para el éxito de estos sistemas, garantizando su accesibilidad y efectividad.*

Desarrollo urbano sostenible

Fomentar un desarrollo urbano que armonice la calidad de vida de los residentes con la eficiencia en el uso de recursos.

*El desarrollo urbano sostenible busca mejorar la calidad de vida de los residentes al tiempo que minimiza el impacto ambiental. Esto se logra mediante una **planificación eficiente** que equilibra los aspectos ambientales, económicos y sociales para crear comunidades saludables y equitativas.*

Una ciudad sostenible, además de beneficiar a sus habitantes, atrae a turistas concienciados con estos valores, generando un equilibrio entre el bienestar de la comunidad local y la experiencia turística.

Objetivos de desarrollo sostenible



3.5. ACCESIBILIDAD

Asegurar que las atracciones turísticas sean accesibles para todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades.

Garantizar la accesibilidad en las atracciones turísticas es un desafío esencial para lograr un turismo inclusivo, equitativo y sostenible. La accesibilidad no solo implica permitir el acceso físico a las atracciones, sino también garantizar que la información y los servicios sean adaptados a las necesidades de todas las personas, incluidas aquellas con discapacidades físicas, sensoriales, cognitivas o de movilidad reducida. Para lograrlo, se deben implementar diferentes estrategias y herramientas:

- **Infraestructuras y transporte inclusivo:** Crear espacios turísticos adaptados y accesibles es una prioridad. Esto incluye la eliminación de barreras arquitectónicas, el desarrollo de **rutas accesibles** y el uso de transporte adaptado que permita el desplazamiento seguro y cómodo. Rampas, ascensores y señalización en braille son ejemplos concretos de infraestructuras necesarias.
- **Formación en atención inclusiva:** Es fundamental capacitar a los profesionales del sector en la atención adecuada a personas con discapacidad. La sensibilización y el conocimiento de las necesidades específicas de este grupo permiten brindar una experiencia más empática, satisfactoria y personalizada a cada visitante.
- **Información accesible:** Garantizar que la información turística sea accesible. Esto se puede lograr mediante el uso de **tecnologías asistidas**, aplicaciones móviles adaptadas, guías en formatos de lectura fácil y audiodescripciones para personas con limitaciones visuales. Herramientas como mapas táctiles, códigos QR y plataformas digitales inclusivas ayudan a proporcionar datos en formatos adaptados a cada necesidad.
- **Colaboración con organizaciones especializadas:** Trabajar con **organizaciones de personas con discapacidades** resulta esencial para identificar las barreras existentes y plantear soluciones efectivas. Estas entidades aportan su experiencia y conocimiento para desarrollar espacios y servicios turísticos que realmente respondan a las demandas del colectivo.

La promoción del turismo inclusivo no solo tiene un impacto positivo en las personas con discapacidades, sino que también fortalece la **reputación del destino** como un lugar acogedor y comprometido con la diversidad. Esto convierte a la accesibilidad en una ventaja competitiva, atrayendo a más visitantes que valoran estos esfuerzos y que, a su vez, fomentan una mayor visibilidad de estos destinos.

Un entorno accesible beneficia a otros grupos como personas mayores, familias con carritos de bebé o cualquier individuo con limitaciones temporales, promoviendo así un **turismo universal**. Al adaptar las atracciones y servicios, no solo se cumplen las **obligaciones legales y éticas**, sino que también se contribuye a crear ciudades más habitables, preparadas para el futuro.

Objetivos de desarrollo sostenible



3.6. DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA

Desarrollar una oferta turística diversificada que ofrezca experiencias más ricas y variadas y permita distribuir el flujo de visitantes, evitando la saturación en ciertas épocas del año y/o en ciertos puntos de la ciudad y distribuyendo la riqueza por el territorio.

La **diversificación de la oferta turística** es una estrategia esencial para gestionar de manera sostenible el flujo de visitantes y evitar la saturación en puntos específicos de las ciudades o en determinadas épocas del año. Este enfoque no solo **alivia la presión** en áreas turísticas tradicionales, sino que también redistribuye los beneficios económicos hacia zonas menos visitadas, contribuyendo a un desarrollo más equilibrado. Al mismo tiempo, se mejora la **experiencia turística**, ofreciendo actividades auténticas y variadas que responden a las expectativas de los viajeros modernos.

Para lograrlo, es necesario implementar medidas como la creación de **nuevas rutas y circuitos turísticos** y el fomento de otras modalidades de turismo que vayan más allá de las actividades convencionales. Estas incluyen:

- **Turismo cultural:** Experiencias que destaquen el patrimonio, las tradiciones y la identidad local.
- **Turismo gastronómico:** Promoción de la cocina regional y productos locales como atractivo turístico.
- **Turismo deportivo y de bienestar:** Eventos deportivos y experiencias de salud y relax en entornos naturales.
- **Turismo sostenible:** Enfocado en la preservación del medio ambiente y el uso responsable de los recursos.
- **Turismo de negocios y educativo:** Ampliar la oferta para atraer visitantes profesionales y estudiantes.

Este enfoque requiere una **planificación cuidadosa** y la colaboración de todos los actores del sector turístico, como administraciones públicas, empresas privadas y la comunidad local. La clave está en diseñar experiencias únicas que pongan en valor los recursos culturales, naturales y económicos del territorio, promoviendo un turismo más inclusivo y resiliente.

De esta manera, la diversificación de la oferta turística no solo **beneficia a los visitantes**, al proporcionarles opciones más enriquecedoras, sino que también impulsa el desarrollo de las comunidades locales, distribuye la riqueza territorialmente y ayuda a **rebajar la presión** en los espacios y tiempos saturados.

Objetivos de desarrollo sostenible




Administración
pública

Empresas
turísticas


Residentes



Turistas



Asociaciones



Universidades

3.7. PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA CULTURA LOCAL

Fomentar el turismo cultural que valore y respete las tradiciones y el patrimonio local y que preserve la identidad de la ciudad.

El **turismo cultural** no solo enriquece la experiencia del visitante al ofrecerle un mayor contacto con la identidad y la historia de un destino, sino que también juega un papel fundamental en la **sostenibilidad cultural y social** de las ciudades. Este tipo de turismo permite preservar tradiciones, promover expresiones artísticas locales y garantizar la conservación del patrimonio, fortaleciendo el vínculo entre la comunidad y su entorno.

No se trata únicamente de fomentar grandes **eventos culturales reconocidos mundialmente**, que ya cuentan con un posicionamiento consolidado, sino también de apoyar aquellos **eventos menos conocidos** que, a pesar de su valor cultural y social, necesitan respaldo económico y social para garantizar su mantenimiento. Estos eventos pueden abarcar desde festivales locales, mercados tradicionales o exposiciones de artistas emergentes hasta celebraciones regionales que reflejan la esencia del destino.

Entre los pilares del turismo cultural destacan:

- **Conservación del patrimonio histórico y artístico:** Garantizando que monumentos, espacios y tradiciones se preserven para futuras generaciones.
- **Apoyo a los artistas locales:** Fomentando su participación y visibilidad en actividades turísticas y culturales.
- **Promoción de la gastronomía tradicional:** Valorando la cocina local como parte integral de la identidad del destino.
- **Creación de experiencias auténticas:** El turismo cultural debe centrarse en ofrecer **experiencias enriquecedoras y auténticas** que permitan a los visitantes interactuar con la comunidad local.

En conjunto, el turismo cultural promueve un **entorno turístico más rico, diverso y sostenible**, que no solo atrae visitantes interesados en descubrir la autenticidad de un destino, sino que también refuerza el tejido **cultural, social y económico** de la comunidad local. Al mismo tiempo, fomenta un turismo más consciente y respetuoso, donde los viajeros se convierten en agentes activos de conservación y promoción de la cultura.

Este enfoque integral permite que las ciudades se posicionen como destinos únicos, donde la cultura, el patrimonio y las tradiciones locales son parte esencial de una oferta turística diferenciada y sostenible

Objetivos de desarrollo sostenible



3.8. CONVIVENCIA CON LOS RESIDENTES

Promover una convivencia equilibrada entre turistas y residentes mediante la gestión del flujo turístico, la regulación del alojamiento y la mitigación del impacto del turismo masivo.

Monitorización de la actividad y gestión de flujos turísticos

Implementar sistemas de monitoreo para gestionar el flujo turístico y reducir las molestias a los residentes.

La incorporación de **tecnologías avanzadas y big data** permite un **monitoreo eficiente** de los flujos de turistas y ajustar las estrategias en tiempo real. A través de sistemas inteligentes, como el uso de **sensores y análisis de datos**, se puede distribuir el flujo de visitantes para evitar la **estacionalidad** y minimizar molestias en áreas residenciales. Estas herramientas también ayudan a optimizar los **recursos urbanos**, reducir la contaminación y el consumo energético, y **preservar el patrimonio cultural**, mejorando la convivencia entre residentes y turistas.

El caso particular de los cruceros

Mitigar el impacto de la llegada masiva de cruceristas para proteger la vida cotidiana de los residentes y las infraestructuras urbanas.

La llegada masiva de turistas de cruceros en un período de tiempo muy corto satura las **infraestructuras urbanas** y puede afectar negativamente la **vida cotidiana** de los residentes. Si bien este segmento del turismo ofrece oportunidades económicas, los beneficios suelen concentrarse en **grandes operadores turísticos**, dejando de lado a los pequeños negocios locales. Para **amortiguar este impacto**, se han implementado políticas que limitan el número y el tamaño de los cruceros. Además, se promueven estrategias para **reorganizar los flujos** de turistas que desembarcan, descongestionando las áreas más afectadas y reduciendo la presión sobre las infraestructuras locales.

Control del alojamiento

Regular las viviendas de uso turístico (VUT) para proteger el bienestar de la comunidad y asegurar el cumplimiento normativo.

El crecimiento de las **VUT** puede generar problemas como la **gentrificación**, el aumento del precio de la vivienda y la saturación de áreas residenciales. Para prevenir estos efectos, es necesario aplicar una **regulación efectiva** que mantenga las ventajas de esta fórmula de alojamiento y minimice sus externalidades negativas. Entre las medidas más importantes se encuentran: **zonificación, control de prácticas ilegales y suspensión temporal de licencias**.

Objetivos de desarrollo sostenible




Administración
pública

Empresas
turísticas


Residentes



Turistas



Asociaciones



Universidades

3.9. EDUCACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

Fomentar un turismo responsable mediante la educación y sensibilización de turistas y agentes locales sobre la importancia de respetar el entorno y la cultura local.

Educación de los turistas

Concienciar a los turistas sobre el respeto a la cultura local y la protección del entorno.

La **educación y sensibilización** de los turistas son pilares fundamentales para promover un **turismo responsable** y consciente. Los visitantes deben comprender la importancia de respetar las normas de comportamiento, así como el valor del **patrimonio cultural y natural** del destino que visitan.

Para lograrlo, es necesario implementar campañas de concienciación efectivas, utilizando una combinación de medios digitales y físicos:

- **Señalización** en espacios públicos y zonas de interés turístico que destaque normas de conducta específicas.
- **Materiales informativos**, como folletos, guías y videos educativos, distribuidos en alojamientos y puntos de información.
- **Uso de plataformas digitales** para difundir mensajes claros y accesibles sobre prácticas responsables, dirigidos a una audiencia global.

Sensibilización de los agentes locales

Formar y concienciar a los agentes locales sobre su papel en el desarrollo de un turismo respetuoso y sostenible.

El éxito del **turismo sostenible** depende en gran medida de la **participación activa** y el compromiso de las comunidades locales. Los agentes locales, como empresarios, gestores públicos, residentes y prestadores de servicios turísticos, juegan un papel clave en la **promoción y aplicación** de prácticas responsables.

Para garantizar su implicación, es fundamental implementar programas de:

- **Formación en sostenibilidad turística** que ofrezcan herramientas y conocimientos prácticos para aplicar medidas que reduzcan el impacto ambiental y cultural.
- **Comunicación efectiva** para sensibilizar sobre la importancia de que el sector turístico en su conjunto muestre respeto por el entorno y la cultura local.
- Creación de **redes de colaboración** entre agentes locales y turistas que fomenten una visión compartida del turismo como actividad beneficiosa y sostenible.

Objetivos de desarrollo sostenible





3.10. CALIDAD: ADHESIONES Y CERTIFICACIONES

Diferenciar la ciudad como un destino comprometido con la excelencia y la sostenibilidad a partir de adhesiones voluntarias a acuerdos o programas nacionales o internacionales y a certificaciones de destino y de calidad de servicios.

Adhesiones voluntarias

Promover la adhesión a acuerdos y pactos nacionales e internacionales que refuercen la imagen de sostenibilidad y compromiso del destino.

La adhesión a **pactos, acuerdos o cartas de sostenibilidad** permite posicionar a una ciudad como un **destino turístico responsable**. Este tipo de adhesiones mejora la **imagen internacional** de la ciudad y actúan como **foco de atracción** para turistas, empresas, inversiones, organizaciones y profesionales (nómadas digitales) que valoran la **responsabilidad ambiental y social**, además de impulsar prácticas que benefician tanto a residentes como a visitantes. Estos acuerdos suelen incluir mecanismos de **seguimiento y evaluación**, que garantizan la **transparencia** y la **rendición de cuentas**. De esta manera, las ciudades pueden medir su progreso, identificar áreas de mejora y demostrar su compromiso constante con la sostenibilidad.

Certificaciones de destino

Obtener certificaciones que avalen la sostenibilidad y la calidad turística como elementos diferenciadores en un mercado competitivo.

Los **certificados de destino** validan los esfuerzos de una ciudad en áreas clave como la **sostenibilidad, la calidad turística y el desarrollo responsable**. Estas certificaciones mejoran la **reputación y reconocimiento internacional** de una ciudad, convirtiéndola en un destino atractivo para turistas que buscan experiencias alineadas con estos valores. En un contexto donde el **mercado turístico** es cada vez más competitivo, obtener estas certificaciones ofrece beneficios como la **diferenciación del destino** frente a otras alternativas, una **mejora de la confianza** y percepción de calidad entre los turistas y la validación de los **esfuerzos sostenibles** de la ciudad ante residentes, visitantes y actores del sector turístico.

Estándares de calidad en los servicios

Implementar estándares de calidad en los servicios turísticos para garantizar una experiencia consistente y satisfactoria.

La implementación de estándares de calidad en los servicios turísticos es fundamental para asegurar una experiencia satisfactoria para los visitantes. Estos estándares no solo garantizan un nivel consistente de servicio, sino que también reflejan el compromiso de las empresas turísticas con la excelencia y la sostenibilidad y permiten transmitir al resto de stakeholders que esto es así.

Objetivos de desarrollo sostenible





LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

JOSÉ MANUEL PASTOR

Universitat de València e Ivie

JUAN FRANCISCO MARTÍNEZ

Universitat de València

MANUELA PARDO

Universitat de València

LORENZO SERRANO

Universitat de València e Ivie

ÁNGEL SOLER

Universitat de València e Ivie

IVÁN VICENTE

Universitat de València

JOSÉ RAMÓN JUANES

Universitat de València



La **proliferación** de las viviendas de uso turístico (VUT) en las principales ciudades europeas ha transformado radicalmente el panorama turístico de estas urbes. A medida que plataformas como Airbnb y otras similares popularizaban este tipo de alojamiento, el modelo comenzó a consolidarse y a expandirse de manera exponencial, especialmente en ciudades con un fuerte atractivo turístico y limitaciones de espacio para nuevas construcciones, lo que ha terminado por generar un conjunto de retos importantes para los residentes, los ayuntamientos y los sectores relacionados con el turismo tradicional.

Las VUT inicialmente fueron vistas por sus **defensores** como una solución innovadora que ofrecía a los turistas experiencias más accesibles y auténticas y que permitían generar ingresos adicionales a los residentes y revitalizar barrios dentro y fuera del circuito tradicional. Estos también señalan que promueven la flexibilidad en la oferta turística, permitiendo a los viajeros acceder a una mayor variedad de opciones de alojamiento a precios más competitivos, además de que contribuyen a una descentralización de la actividad turística. Además, los defensores afirman que, para muchos propietarios, las VUT suponen una forma de rentabilizar patrimonio inmobiliario infrutilizado, lo que en épocas de crisis económicas puede servir como una fuente de ingresos crucial. Finalmente, los defensores también argumentan que el auge de las VUT fomenta la innovación en el sector turístico, impulsando la creación de nuevas plataformas digitales y servicios complementarios que mejoran la experiencia de los viajeros (**figura 1**).

Por otra parte, los **detractores** de las VUT argumentan que estas son parte de los factores causantes de los problemas de acceso a la vivienda para los residentes permanentes. El mercado inmobiliario se habría visto presionado por una oferta cada vez más escasa, con viviendas que tradicionalmente estaban destinadas al alquiler a largo plazo redirigidas hacia el mercado turístico por la mayor rentabilidad que éste ofrece; teóricamente, esto habría presionado al alza el precio de la vivienda, tanto en venta como en alquiler. No obstante, estas afirmaciones no suelen venir acompañadas de evidencia científica que permitan contrastar su veracidad.

Esta problemática, importante de per se, ha generado un intenso debate social en el que, a los argumentos vinculados con el precio de la vivienda, se añaden cuestiones como el malestar de una parte importante del sector hotelero, que ve en las plataformas P2P una competencia desleal, la gentrificación o los problemas de convivencia vecinal.

En cuanto al fenómeno de la gentrificación, es innegable que el acceso a viviendas asequibles se ha vuelto más complicado para los ciudadanos, especialmente en los centros históricos y zonas de alta demanda turística. Las comunidades locales están siendo desplazadas hacia barrios más alejados del centro, e incluso a otras localidades del área metropolitana. Sin embargo, la gentrificación es un proceso con una inercia de muy largo plazo, que comenzó en diversas ciudades de España con la regeneración de sus centros históricos. Además, el incremento de la concentración de VUT en estas áreas ocurre en barrios que ya habían experimentado un profundo proceso de gentrificación.

En lo que respecta a los conflictos de convivencia, existe una alta percepción negativa del efecto de las VUT sobre el ambiente de los barrios, que ha sido acrecentada por un aumento del uso del término *turistificación* (en su acepción más negativa) y *turismofobia* en medios de comunicación y en redes sociales.

La importancia de estas cuestiones, todas ellas altamente sensibles para el conjunto de la sociedad, la preocupación mostrada por los colectivos implicados e, incluso, la beligerancia de la movilización social en las ciudades más afectadas por el fenómeno, han provocado la necesidad de que decisores de todos los signos políticos deban pronunciarse al respecto y, consecuentemente, abordar la intervención gubernamental sobre este fenómeno adoptando una serie de medidas reguladoras que intentan compatibilizar la protección de los derechos de los residentes con el necesario aprovechamiento del potencial económico que ofrece el turismo.

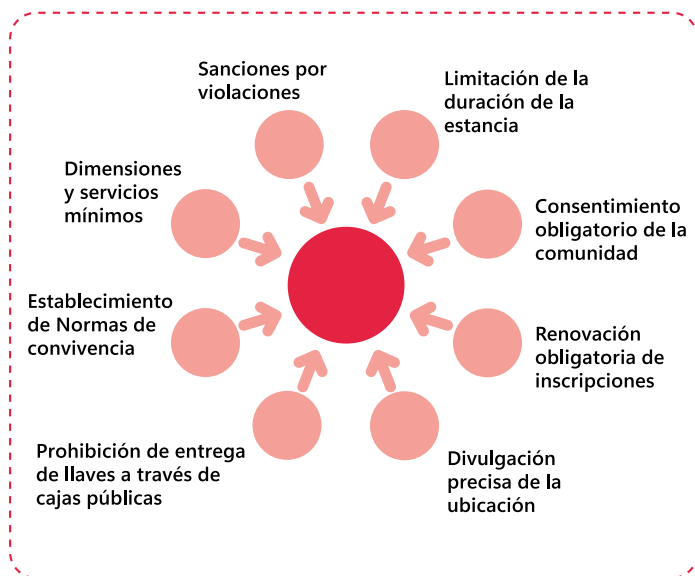
Figura 1. Argumentos de defensores y detractores de las VUT



Fuente: Elaboración propia.

Si bien es evidente que las VUT generan ingresos significativos tanto para los propietarios como para las ciudades a través de impuestos y tasas turísticas (donde las haya), también es innegable que la percepción de externalidades negativas, como la gentrificación, la turistificación, el aumento de los precios del alquiler y la pérdida de identidad de los barrios tradicionales apunta a problemas que deben ser abordados. La cuestión clave para muchas ciudades radica en encontrar un equilibrio que permita a los turistas disfrutar de estos destinos sin menoscabo de la calidad de vida de los residentes locales.

Ante esta situación, el gobierno de la Comunitat Valenciana ha reaccionado recientemente con un nuevo decreto (Comunitat Valenciana 2024) que introduce importantes cambios con el objetivo de controlar la proliferación de las VUT y mitigar sus potenciales efectos negativos en la convivencia y el mercado inmobiliario (**figura 2**). Entre las medidas adoptadas, destaca la limitación de la duración de las estancias, con un máximo de 10 días por cliente, con el fin de evitar que las viviendas sean utilizadas de manera excesiva para uso turístico. Además, se ha establecido la obligatoriedad de un certificado de la comunidad de vecinos, garantizando que los residentes estén de acuerdo con la actividad de la VUT en su edificio. Otra de las medidas relevantes es la renovación obligatoria de la inscripción de las viviendas turísticas cada cinco años, asegurando un seguimiento continuo por parte de las autoridades para verificar que las propiedades siguen cumpliendo con los requisitos legales. La renovación de la declaración responsable para inscribir la VUT. La obligatoriedad de indicar la ubicación exacta de la vivienda y su número de inscripción en la publicidad y la exhibición del distintivo de VUT con el logotipo de la Comunitat Valenciana. También se ha establece la prohibición de la entrega de llaves a través de cajetines en la vía pública. Asimismo, las VUT deberán disponer de unas normas de convivencia y uso de obligado cumplimiento para los clientes y cumplir con unas dimensiones mínimas que garanticen su iluminación y ventilación y unos servicios mínimos. El decreto establece multas para las infracciones graves y muy graves. Esta nueva normativa es parte de un esfuerzo mayor por parte del gobierno de la Comunitat Valenciana para mejorar la convivencia en las zonas más afectadas por el turismo y asegurar que las VUT operen de forma más controlada y transparente.

Figura 2. Medidas para la regulación de las VUT en la Comunitat Valenciana

Fuente: Elaboración propia a partir de Comunitat Valenciana (2024).

Este documento revisa la **respuesta reguladora**² que han llevado a cabo las autoridades de una selección de ciudades europeas que comparten algunas características idiosincráticas con València, en términos de tamaño, presión turística, estructura urbana o situación del mercado inmobiliario. Las ciudades españolas incluidas en el análisis son Barcelona, Madrid, Málaga, Palma de Mallorca, San Sebastián, Sevilla y Zaragoza, todas ellas enfrentando desafíos similares respecto a la proliferación de VUT, pero con distinto nivel de desarrollo en la normativa. Asimismo, se examinan las políticas implementadas en ciudades extranjeras como Ámsterdam, Berlín, Cracovia, Florencia, Lisboa y Lyon que, aunque pertenecen a diferentes contextos nacionales, comparten con València la preocupación por equilibrar el turismo con la calidad de vida de sus residentes. Estas ciudades ofrecen ejemplos de cómo las normativas buscan mitigar los efectos negativos del turismo masivo, preservando al mismo tiempo el atractivo turístico de las ciudades.

El desafío de equilibrar los intereses del turismo y la vida local ha llevado a algunas ciudades a innovar en sus políticas. La intervención gubernamental en ciudades como Ámsterdam, Barcelona, Berlín o Florencia ha intentado frenar el crecimiento descontrolado de las VUT y asegurar que los centros de las ciudades no se conviertan en destinos turísticos masificados y pierdan su carácter residencial y su autenticidad. Sin

² El horizonte temporal para la revisión de las medidas analizadas queda limitado entre 2018 y la actualidad (septiembre 2024)

embargo, el planteamiento de las medidas ha sido un proceso complejo y, en algunos casos, su implementación ha sido controvertida.

En algunas ciudades, como Florencia o Palma de Mallorca, se han implementado moratorias que han supuesto la **suspensión** por completo de la concesión de nuevas licencias en los centros históricos (Florencia) o su limitación a cierto tipo de VUT (nuevas licencias solo posibles en viviendas unifamiliares en el caso de todo el término de Palma). San Sebastián también aplica una moratoria total a las VUT, en principio con carácter temporal hasta abril de 2026 y Palma prevé aplicar pronto una moratoria total (incluyendo también las VUT unifamiliares).

Otra serie de medidas comúnmente adoptadas ha pasado por establecer zonas dentro de cada ciudad. San Sebastián, por ejemplo, adoptó un enfoque de **zonificación** para limitar la concentración de viviendas turísticas en función del grado de saturación turística, protegiendo especialmente las más afectadas por esa situación. La zonificación no solo establece qué partes de la ciudad pueden recibir nuevas licencias, sino que también impone límites a la densidad de viviendas de uso turístico en cada zona. En la actualidad aplica una moratoria total a las VUT a la espera de concretar una regulación zonal en base a indicadores objetivos todavía por definir. Este camino es el que configura el marco autonómico en Baleares (a través de sus respectivos Planes de Intervención de Ámbitos Turísticos, PIAT, y Planes Territoriales Insulares, PTI). En Barcelona, por su parte, se ha desarrollado el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), una de las normativas más ambiciosas en Europa para regular la proliferación de las VUT, que establece zonas de la ciudad donde se prohíbe la apertura de nuevos alojamientos turísticos, principalmente en áreas que ya están saturadas de turistas, como el casco antiguo. Esta política de crecimiento cero ha sido aplaudida por los residentes, quienes han visto cómo la presión inmobiliaria en sus barrios ha comenzado a disminuir, aunque también ha sido criticada por propietarios e inversores que ven en estas medidas un freno al desarrollo económico. Medidas de este tipo se pretenden también para Sevilla (actualmente en proceso de discusión) o Zaragoza.

En Ámsterdam, el enfoque ha sido diferente pero igualmente restrictivo. La ciudad ha **limitado el número de personas y el de días** que una vivienda puede ser alquilada con fines turísticos, permitiendo solo alquileres a un máximo de 4 personas a la vez y que no superen los 30 días al año. Berlín limita también los días en que una vivienda puede ser alquilada con fines turísticos, al igual que lo hace Lyon.

Por otro lado, en ciudades como Ámsterdam, Berlín, Cracovia, Florencia, Lisboa, Lyon y, en el plano nacional, Málaga, Palma, San Sebastián y Sevilla, las medidas incluyen la creación de **registros y censos de viviendas turísticas**, en ocasiones de ámbito autonómico (País Vasco y Andalucía) o insular (Baleares). Este registro obligatorio ayuda a garantizar que todas las viviendas cumplan con los requisitos legales, desde aspectos de seguridad hasta normas de convivencia. Además, facilita la imposición de

sanciones para las VUT que operan ilegalmente, permitiendo un mayor control por parte de las autoridades locales. En Ámsterdam, este enfoque ha sido particularmente efectivo para reducir la cantidad de viviendas turísticas ilegales, mientras que en Berlín la creación de un número de registro ha sido clave para garantizar que las plataformas digitales, como Airbnb, solo ofrezcan propiedades que estén debidamente autorizadas. En San Sebastián, el Censo de Viviendas Turísticas cuenta con una web de acceso público y gratuito que ofrece un mapa de todas las viviendas turísticas del término, con su dirección postal y geolocalización, así como un enlace para realizar consultas o contactar con los servicios municipales. En el caso de Palma es destacable el Verificador alquiler turístico en Mallorca. Esta aplicación pública y gratuita permite comprobar si una vivienda se encuentra inscrita en el Registro turístico de la isla de Mallorca. También permite visualizar las viviendas geolocalizadas en torno a una determinada ubicación. El registro de turismo andaluz dispone de un buzón de la ciudadanía contra la clandestinidad; en el País Vasco también se puede realizar estas denuncias a través de la carpeta ciudadana.

Además, algunas ciudades han introducido **nuevos requisitos para las viviendas y los propietarios** de las VUT, como parte de los esfuerzos para mejorar el control y la legalidad en el sector. Por ejemplo, en Ámsterdam se exige que la vivienda cumpla con estándares de seguridad y accesibilidad antes de ser registrada como VUT. En Lyon se establecen ciertos requisitos relacionados con viviendas de compensación, especialmente en las zonas más tensionadas. En las ciudades andaluzas, Palma y San Sebastián, en aplicación de la legislación autonómica, se establecen requisitos para el titular, la vivienda y los usuarios, estableciendo sanciones en caso de incumplimiento. Estos requisitos incluyen condiciones mínimas de la vivienda, límite a las plazas máximas ofrecidas en función de la superficie, necesidad de seguro de responsabilidad civil o la obligación de utilizar un distintivo oficial que identifique las modalidades alojativas. Además, en San Sebastián las medidas de zonificación establecían requerimientos especiales para las zonas no saturadas, poniendo restricciones crecientes para las VUT en primeras plantas y, todavía más, en plantas más elevadas, y en función de acceso común o no con el resto de las viviendas. Medidas similares de limitación de plantas o accesos se han tomado en Andalucía. En el caso de Palma, las moratorias iniciales diferenciaban también según las características de la vivienda, aplicándose la moratoria solo a los alojamientos turísticos sitos en edificios plurifamiliares.

La introducción del pago de una tasa a las personas que pernoctan en una ciudad, llamada comúnmente **tasa turística**, es otra de las medidas implementadas por varias ciudades, algunas de ellas incluso antes de la fecha en la que se está centrando esta investigación. El objetivo declarado de esta medida es obtener recursos destinados a financiar proyectos de infraestructura turística sostenible o a la rehabilitación de viviendas para residentes locales, mitigando así los posibles impactos económicos negativos del turismo masivo. Illes Balears y Cataluña ya han implementado tasas turísticas a los mayores de 16 años desde 2016 y 2012, respectivamente. Esas tasas se aplican en Palma y Barcelona, con sus particularidades respectivas específicas en términos de importe

y determinadas bonificaciones que penalizan las estancias más cortas. En Barcelona la tasa total para las VUT acaba de subir a 6,25 € por persona y noche (4 € de ese total es un recargo municipal añadido al impuesto base de la Generalitat) y solo se aplica a los primeros 7 días, mientras que en Palma es de 2 € (con bonificación del 25% en temporada baja y un descuento del 50% a partir del noveno día). En el País Vasco la medida está en estudio y su implantación podría estar muy próxima (barajándose actualmente un impuesto inferior a los 10 € por persona y noche, con ciertas exenciones y bonificaciones por determinar). En la actualidad, grandes polos turísticos europeos, como es el caso de Lisboa, están presentando propuestas de aumentar de manera significativa el valor de la tasa, pasando de 2€ a 4€ la noche.

Las autoridades también están imponiendo **inspecciones y sanciones** más estrictas, así como medidas indirectas de presión para regular las VUT. En Sevilla se han incrementado las multas para aquellos propietarios que operan VUT sin licencia, con sanciones que pueden alcanzar cifras significativas y se está valorando medidas como el corte de suministros para estas viviendas. La legislación balear y la vasca contemplan asimismo sanciones. El Consell de Mallorca adoptó en 2023 un Plan contra la Oferta Ilegal, reforzado en 2024, aumentando y agilizando las inspecciones, aprovechando denuncias, cruzando datos fiscales, incrementando el número de inspectores y duplicando el importe medio de las sanciones. En ambos casos la acción inspectora aumenta su efectividad gracias a las herramientas de acceso público a los datos de los censos y registros de las VUT, que incluyen la geolocalización y la posibilidad de denuncia ciudadana que puede ser anónima.

Finalmente, se han adoptado regulaciones enfocadas a la **mejora de la convivencia vecinal y el fomento del turismo responsable** y la calidad de vida en zonas turísticas. Palma implementó en 2020 medidas extraordinarias de vigencia temporal por cinco años en zonas delimitadas que han sido prorrogadas con ciertas modificaciones en 2024 por otros cinco. San Sebastián reforzó en 2022 las limitaciones y reforzó las sanciones relativas a la contaminación acústica, declarando zonas de protección acústica especial. En el plano internacional, Ámsterdam se ha destacado por poner el foco en los residentes a través de una serie de iniciativas para asegurar que, si bien los visitantes siguen siendo bienvenidos, la calidad de vida de los vecinos es prioritaria. En esta línea, han lanzado diversas campañas dirigidas al comportamiento deseado de los turistas, a la reducción del ruido, la distribución de los visitantes en áreas más amplias de la ciudad, destacando atractivos turísticos fuera de las zonas más habituales, o un mayor control de las actividades festivas, entre otras medidas. Por su parte, Cracovia ha firmado un acuerdo de asociación con Airbnb para promover el turismo sostenible y responsable mediante la educación de huéspedes y anfitriones. Estas iniciativas públicas se complementan con el apoyo de las administraciones a iniciativas privadas, como la certificación voluntaria de VUT responsable *weRespect* que, respaldada por ayuntamientos y comunidades autónomas, se está popularizando en varias ciudades españolas.

A pesar de estas iniciativas, la regulación de las VUT sigue siendo un proceso comple-

jo y en constante evolución en toda Europa. Las plataformas digitales han facilitado la operación de viviendas turísticas, pero también han dificultado su regulación, ya que en muchos casos los propietarios eluden las normativas locales, operando de manera clandestina. Los gobiernos municipales, por su parte, se encuentran en la difícil posición de tener que equilibrar el fomento del turismo, que representa una importante fuente de ingresos, con la protección del derecho a la vivienda y la calidad de vida de sus ciudadanos.

En resumen, las VUT han transformado el paisaje urbano y turístico de muchas ciudades europeas, generando una serie de beneficios económicos a corto plazo, pero también retos significativos a medio y largo plazo. Las medidas que se han adoptado en las ciudades analizadas muestran una variedad de enfoques para intentar regular este fenómeno. Desde la zonificación hasta la suspensión de nuevas licencias, pasando por la creación de censos, el establecimiento de requisitos para las viviendas, el endurecimiento de sanciones y la implementación de tasas turísticas, cada ciudad ha tratado de adaptarse a sus propias realidades y desafíos específicos. Sin embargo, la efectividad de estas medidas está en constante revisión, y será fundamental seguir evaluando su impacto a medida que las dinámicas turísticas y residenciales continúen evolucionando en los próximos años.

Este estudio se estructura de la siguiente forma. Tras esta introducción, la primera sección ofrece una revisión exhaustiva de las principales medidas que los gobiernos locales o regionales han implementado para hacer frente a la creciente proliferación de las VUT en las ciudades analizadas. En esta sección, se detalla cómo estas normativas han sido diseñadas y aplicadas, poniendo especial énfasis en estrategias ampliamente utilizadas, a saber: la suspensión de nuevas licencias en zonas saturadas; la zonificación para distribuir la oferta de viviendas turísticas dentro de la ciudad de manera más equitativa; la limitación de los días de alquiler; la creación de registros obligatorios; la imposición de requisitos específicos sobre las viviendas o sus propietarios, el establecimiento de tasas turísticas; el aumento del esfuerzo de inspección y sanción de las VUT ilegales; así como algunas medidas destinadas a la mejora de la convivencia entre turistas y residentes.

La segunda sección del documento está dedicada a analizar el impacto económico y social que ha tenido la implementación de estas medidas en las ciudades seleccionadas. En ella se examina en detalle cómo las políticas han influido en cuatro áreas clave: en primer lugar, el mercado inmobiliario, donde la restricción de las VUT ha tenido efectos directos sobre la oferta de viviendas disponibles para alquiler residencial y sobre los precios de alquiler. En segundo lugar, la transformación del tejido social y la pérdida de identidad de algunos barrios. En tercer lugar, el impacto en la infraestructura y los servicios urbanos, abordando los efectos sociales que estas medidas han tenido en los ciudadanos que viven en las áreas más afectadas por el turismo. Finalmente, se reflexiona sobre la contribución económica de las VUT y los ingresos generados por el alquiler vacacional. La sección culmina con un análisis de la respues-

ta social de los agentes implicados ante las medidas adoptadas: vecinos y comunidades locales, propietarios y gestores de VUT, sector hotelero, plataformas digitales.

La tercera sección concluye el análisis ofreciendo una reflexión sobre las conclusiones obtenidas. En ella, se destacan los logros alcanzados hasta el momento, los retos que todavía persisten y las lecciones que otras ciudades pueden aprender de estos casos. Esta sección finaliza con algunas recomendaciones para futuras políticas urbanas en el contexto de la regulación de las VUT, en busca de un equilibrio más sostenible entre el turismo y la calidad de vida de los residentes en las ciudades.

Finalmente, el capítulo 5 incluye fichas detalladas de cada una de las ciudades estudiadas, proporcionando información específica sobre las medidas que se han implementado en cada caso y su impacto económico y social.

En los anexos se recogen unas fichas de normativas destacadas recientes o en discusión a nivel europeo y nacional, así como un compendio de información estadística que puede ser de utilidad para conocer los efectos cuantitativos de las regulaciones y la situación de tensionamiento de las ciudades desde una perspectiva comparada, una serie de gráficos de tasa de ocupación, precio medio, duración de la estancia y ventana de reserva de las VUT en algunas de las ciudades analizadas, así como mapas de coropletas de VUT y de porcentaje de VUT sobre viviendas en 2024 en las ciudades españolas analizadas.



4.1. PRINCIPALES MEDIDAS REGULADORAS

El crecimiento exponencial de las VUT en las principales ciudades europeas ha generado importantes desafíos para el equilibrio entre la actividad turística y la vida cotidiana de los residentes. Aunque a menudo se les culpa de la presión sobre el mercado inmobiliario, el aumento de los precios del alquiler, la gentrificación o la transformación del tejido social en los barrios más afectados, es importante señalar que las VUT son solo una variable más que actúa en el complejo entramado de los factores pueden incidir en estos problemas, y no necesariamente la más importante. Estos fenómenos tienen causas más amplias y orígenes que se remontan a más largo plazo, aunque ciertamente las VUT han podido contribuir a intensificar algunos de estos efectos en los barrios más afectados.

Con el objetivo de frenar la proliferación descontrolada de las VUT y mitigar sus potenciales efectos negativos, los gobiernos han diseñado un amplio abanico de medidas reguladoras.

Las estrategias adoptadas por las ciudades varían según su contexto, pero comparten un mismo objetivo: encontrar un equilibrio entre la promoción de un turismo sostenible y la protección de la calidad de vida de sus habitantes. Entre las medidas más comunes se encuentran la suspensión de nuevas licencias, la zonificación, la limitación de días de alquiler y la creación de registros obligatorios, combinadas con inspecciones y sanciones más severas para los infractores, además de iniciativas para mejorar la convivencia entre turismo y vida urbana (**figura 3**).

Figura 3. Principales medidas reguladoras



Fuente: Elaboración propia.

Esta sección detalla las principales estrategias adoptadas por las ciudades, ilustradas con ejemplos concretos de las diferentes localidades que enfrentan este desafío.

Es preciso subrayar que, si bien las medidas reguladoras se centran en las VUT, en ocasiones han afectado a todo el sector del alojamiento, imponiendo limitaciones también a otros tipos de establecimientos, aunque con normas más estrictas para las VUT. Este enfoque ha generado tensiones en el sector hotelero y entre otros operadores turísticos, lo que pone de relieve la necesidad de una regulación equilibrada que garantice la competitividad y el desarrollo económico, sin desatender la calidad de vida de los residentes.

4.1.1. Suspensión de nuevas licencias

Una de las medidas más radicales que han adoptado varias ciudades ha sido la suspensión temporal de nuevas licencias para VUT en determinadas áreas. Esta decisión se ha implementado en respuesta al crecimiento descontrolado de las viviendas turísticas en zonas de alto valor patrimonial o de gran presión turística.

En **Florenia**, una ciudad con un patrimonio cultural singular, las autoridades decidieron suspender la concesión de nuevas licencias en el centro histórico, una medida tomada con el objetivo de preservar el carácter residencial de la ciudad y proteger su patrimonio arquitectónico, incluido en la lista de la UNESCO. El alcalde, Dario Nardella, ha sido una de las personalidades más comprometidas en destacar los efectos negativos del turismo masivo sobre la habitabilidad de la ciudad. La proliferación de apartamentos turísticos, que pasó de 6.000 en 2016 a más de 14.000 en 2023, fue una de las principales razones para tomar esta decisión drástica.

La ciudad de **Lisboa**, a través del programa *Mais Habitação* (Más Vivienda), cuenta con la autoridad suficiente para suspender las licencias para los alojamientos turísticos, además de que aquellos alojamientos que ya cuentan con licencia pasarán un proceso de reevaluación en el año 2030.

En **Lyon**, las autoridades locales han adoptado una política de compensación ante cambios de la licencia de uso. Esta medida implica que, si un propietario decide cambiar su licencia de uso de una vivienda a una vivienda de uso turístico, debe compensar con una vivienda de similares características y en la misma zona. Esta medida busca preservar la calidad de vida de los residentes y reducir la conversión masiva de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos.

Berlín incluso ha ido un paso más allá, y en febrero de 2024 el Tribunal Administrativo dictaminó que la ciudad podría obligar a los propietarios a liberar apartamentos

vacacionales para alquilarlos como vivienda residencial, incluso si ya existían antes de que la ley *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* se promulgara en 2014.

Las divergencias entre las medidas que pretendían implantar las autoridades locales y las que los tribunales les permitieron también se han vivido en **Ámsterdam**, donde se estableció una prohibición de nuevas licencias de VUT en determinados barrios del centro histórico, pero el consistorio tuvo que echar atrás la medida tras la actuación de la justicia.

En cuanto a ciudades españolas, en **Barcelona**, el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) ha implementado una política de «crecimiento cero» para las VUT en ciertas áreas de la ciudad. La normativa prohíbe la concesión de nuevas licencias en barrios saturados como el casco antiguo, el Eixample y otras áreas del centro, donde la densidad de turistas ya ha generado problemas de convivencia y de acceso a la vivienda para los residentes locales.

En **Madrid**, se decidió suspender de forma inmediata la concesión de licencias para viviendas de uso turístico (VUT) como medida cautelar, en espera de la aprobación de la Modificación del Plan General, prevista para el primer trimestre de 2025. La eventual suspensión afecta tanto a las VUT dispersas en zonas residenciales como a las que resultaban de la transformación de locales comerciales en el distrito Centro, además de aquellas situadas en plantas bajas de edificios no residenciales.

Palma de Mallorca ha seguido un camino similar, prohibiendo desde 2018 nuevas licencias para VUT en todo el término municipal. Esa moratoria se aplica a los edificios plurifamiliares, limitando la expansión de las viviendas turísticas a aquellas que se encuentran en viviendas unifamiliares. El objetivo declarado de esa medida es reducir los conflictos vecinales y mejorar la convivencia en una zona altamente demandada por el turismo. En la actualidad está previsto convertir en total esa moratoria, incluyendo en ella también a las viviendas unifamiliares.

En **San Sebastián** el proceso ha seguido fases de progresivo endurecimiento. Inicialmente en 2018 se prohibieron las nuevas VUT de modo total en las zonas saturadas y de modo parcial en el resto de las zonas con diferentes grados de flexibilidad. Posteriormente, en 2023, se pasó a la moratoria total en todo el municipio por un año, prorrogada en 2024 por otros dos años.

En **Sevilla**, asociaciones vecinales y partidos políticos de la oposición han solicitado insistentemente una moratoria, a la que el Ayuntamiento se niega. Recientemente ha presentado un informe jurídico que argumenta la imposibilidad de aplicar una moratoria a las VUT.

4.1.2. Zonificación

Otra estrategia ampliamente utilizada por las ciudades ha sido la zonificación. Se trata de una medida consistente en dividir a la ciudad en diferentes áreas con regulaciones específicas para las VUT. Este enfoque permite que las ciudades protejan ciertas zonas residenciales de la presión turística, mientras que en otras partes se permite la operación de VUT bajo ciertos límites.

En **San Sebastián**, la zonificación ha sido una de las principales herramientas para gestionar el crecimiento de las VUT. La ciudad delimitó áreas específicas donde se permitía la operación de viviendas turísticas, restringiendo su expansión en barrios residenciales según el grado de saturación de alojamientos turísticos, distinguiendo tres tipos de zonas: A (saturadas), B (de alta demanda) y C (con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico). Esa estrategia acabó derivando desde 2023 en una situación de moratoria temporal total para nuevas VUT en todo el término municipal hasta abril de 2026.

Barcelona implementó un plan que regula la ubicación y cantidad de alojamientos turísticos, incluidos hoteles y Viviendas de Uso Turístico (VUT), dividiendo la ciudad en zonas con distintos niveles de restricción según la saturación turística. En las áreas más saturadas (Zona 1), no se permite la apertura de nuevos alojamientos, mientras que en las de saturación intermedia (Zona 2) solo se reemplazan los que cierran, y en las menos saturadas (Zona 3) se permite un crecimiento controlado bajo criterios de sostenibilidad. El objetivo de esta zonificación es equilibrar la actividad turística con la vida urbana, proteger el derecho a la vivienda y mejorar la calidad de vida de los residentes, aliviando la presión turística en zonas afectadas por la masificación y preservando un entorno más sostenible.

En **Sevilla** también se pretende un sistema de zonificación con un funcionamiento similar al de Barcelona, que restringiría el uso turístico en el casco histórico y en barrios saturados; no obstante, la iniciativa está siguiendo un largo proceso de aprobación. Esta medida busca proteger el patrimonio cultural y garantizar que el turismo no desplace a los residentes locales, manteniendo un equilibrio entre las áreas destinadas al turismo y aquellas dedicadas exclusivamente a la residencia. **Málaga** también tiene la misma intención, pero se encuentra todavía en proceso de estudio, a la espera de un estudio actualmente en desarrollo de impacto de las VUT sobre el mercado de la vivienda de la ciudad.

Aunque **Zaragoza** no ha experimentado la saturación turística de otras ciudades españolas, las autoridades están trabajando en el desarrollo de una política preventiva para evitar futuros problemas, entre cuyas medidas también se encontraría la zonificación, anticipándose a posibles aumentos en la demanda turística. Esta medida buscaría preservar el carácter residencial de la ciudad y evitar la especulación inmobiliaria que ha afectado a otras urbes.

Berlín también ha implementado restricciones de zonificación para regular los alquileres vacacionales en determinadas zonas. Los anfitriones deben familiarizarse con las normas de zonificación de su ubicación específica para garantizar su cumplimiento.

4.1.3. Limitación de días de alquiler

Con el fin de asegurarse de que las viviendas sigan cumpliendo su función residencial algunas ciudades han optado por limitar el número de días que una propiedad puede ser alquilada a turistas. Esta medida busca evitar que las viviendas pasen a ser utilizadas exclusivamente para el turismo preservando así el carácter genuino de sus cascos históricos y reduciendo la gentrificación.

Ámsterdam ha sido pionera en la implementación de esta medida, permitiendo que las viviendas turísticas se alquilen un máximo de 30 días al año. Esta restricción fue diseñada para mitigar el impacto del turismo en los barrios residenciales, evitando que los propietarios destinen sus viviendas exclusivamente al alquiler turístico y preservando la oferta de vivienda para los residentes locales. Además, se exige que el alojamiento sea la residencia habitual del propietario, impidiéndose alquilar espacios anexos a la misma, y que no sea alquilada a más de 4 personas.

En **Lyon**, se han introducido restricciones sobre el número de días que una vivienda puede ser alquilada a turistas. Las autoridades locales han establecido un límite de 120 días al año para evitar que las viviendas se utilicen exclusivamente con fines turísticos, fomentando que sigan disponibles para los residentes permanentes. Esta medida puede ser relevante para equilibrar el mercado de alquiler en zonas clave de la ciudad.

Las autoridades locales de **Berlín** han limitado el alquiler a un máximo de 60 días al año si se trata de todo o una parte significativa de la vivienda habitual, o 90 días si se considera una residencia secundaria. Esta medida, que parte de la *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*, parece haber contribuido a reducir el número de VUT ilegales en la ciudad.

En **Madrid**, desde el plan especial de hospedaje (PEH), se establece, según legislación sectorial un máximo de 90 días para los alojamientos turísticos. En caso de que se su-

pere esta cifra de días, se entiende que están desarrollando una actividad comercial, por lo que se debe solicitar para ello una licencia de uso terciario de hospedaje.

Zaragoza limita la cesión a un periodo igual o inferior a un mes por usuario.

4.1.4. Registro obligatorio

El registro obligatorio de las VUT ha sido otra medida fundamental para muchas ciudades, permitiendo a las autoridades locales controlar el número de propiedades que operan con fines turísticos y asegurar el cumplimiento de la normativa.

En **Barcelona, Málaga, Sevilla y Zaragoza** se ha implementado un sistema de registro autonómico obligatorio para las VUT, en **Palma de Mallorca** la responsabilidad del registro es insular. En todos estos casos permite a las autoridades tener un mayor control sobre el número de viviendas que operan legalmente a la par que se asegura que las viviendas cumplen con los requisitos de calidad, seguridad y convivencia marcados por la normativa y se facilita la aplicación de sanciones en caso de incumplimiento. Todas ellas incluyen un verificador/ buscador que permite comprobar si una vivienda se encuentra inscrita en el Registro turístico correspondiente. En el caso de Mallorca, el registro dispone de una aplicación que permite visualizar las viviendas geolocalizadas en torno a una determinada ubicación. El registro de la Junta de Andalucía también dispone de un buzón de colaboración de la ciudadanía contra la clandestinidad.

En **San Sebastián** existe la obligación general a nivel de la autonomía de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi (REATE) y, además, en el caso de la ciudad, existe un Censo de Viviendas Turísticas, con una herramienta web de acceso público y gratuito que ofrece un mapa de todas las viviendas turísticas con su dirección postal y geolocalización, además de incluir un enlace de contacto ante los servicios del ayuntamiento. Existe un buzón de denuncia ciudadana anónima a nivel autonómico.

En **Madrid**, dentro del nuevo plan de acción para ordenar las viviendas de uso turístico, para ofrecer mayor seguridad y garantía a los visitantes que opten por alojarse en la ciudad en VUT, el Consistorio de Madrid va a publicar en su portal web un listado oficial de las viviendas de estas características que cuentan con licencia municipal y su ubicación.

A nivel europeo, en **Berlín**, la *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* exige que todas las VUT estén registradas en una base de datos pública. Los propietarios deben obtener un número de registro y exhibirlo en cualquier plataforma donde anuncien

sus propiedades, lo que permite a las autoridades locales monitorear el cumplimiento de la normativa y sancionar a aquellos que operen sin la debida autorización.

En **Lyon** se ha implementado un sistema de registro obligatorio para las VUT. Los propietarios deben inscribir sus propiedades en un registro oficial, lo que permite a las autoridades locales monitorear el cumplimiento de las normativas y sancionar a aquellos que operan de manera ilegal. Esta medida puede ser clave para garantizar que las VUT funcionen dentro del marco legal y que no contribuyan a la saturación del mercado residencial.

Por su parte, en **Lisboa** también existe la obligación de registro, en este caso en un registro a nivel nacional, para poder alquilar el alojamiento de manera legal. Florencia, por su parte, cuenta con el Código de Registro Regional que, además de ser obligatorio, también es necesario que este se publique en los anuncios de los alojamientos.

Cracovia fue la primera ciudad de Polonia en proporcionar una herramienta moderna para llevar registros de alojamiento en instalaciones no hoteleras. *Krakowskie Obiekty Noclegowe* (eKON) no solo facilita la búsqueda de alojamiento para los turistas, sino que también permite a las autoridades locales y a los investigadores acceder a datos relevantes sobre el mercado de alquiler turístico. Además, contribuye a un mayor control sobre el cumplimiento de las normativas locales y a combatir la economía sumergida en el sector.

Los alojamientos en **Ámsterdam** deben registrarse a nivel nacional, con el que reciben un código que debe aparecer allí donde se publicitan, además de que los propietarios deben solicitar un permiso al ayuntamiento para alquilar su alojamiento a turistas, de duración temporal hasta el 1 de abril del año siguiente al que fue solicitado.

4.1.5. Requisitos sobre las viviendas o sus propietarios

Una medida común que han adoptado muchas ciudades para regular las VUT es la imposición de requisitos específicos estrictos en cuanto a sus condiciones técnicas y de habitabilidad o sobre sus propietarios. Estas normativas establecen una serie de criterios que los inmuebles deben cumplir para poder obtener o renovar una licencia de alquiler turístico, lo que en la práctica reduce el número de propiedades aptas para este tipo de actividad, a la vez que busca asegurar que aquellas que operan cumplan con los estándares mínimos de habitabilidad, seguridad y convivencia. Destacamos alguna de las medidas con mayor impacto.

En **Madrid**, el Plan Especial de Hospedaje (PEH) introdujo una regulación que obliga a las viviendas turísticas a contar con una entrada de acceso independiente del resto del edificio residencial. Esta exigencia ha sido clave para evitar conflictos de convivencia en edificios de uso mixto y ha reducido drásticamente el número de licencias en zonas como el centro histórico, donde muchas propiedades no pueden cumplir con este requisito debido a la estructura de los edificios.

Málaga, a través del PGOU, y desde la aplicación de la nueva reglamentación de la Junta de Andalucía, obliga que las VUT tengan entrada y servicios independientes, lo que ha provocado la baja de unas 1.200 VUT del Registro. En previsión que la medida dispare la reconversión de locales comerciales en VUT, el consistorio está estudiando la posibilidad de acotar que estos locales deban estar al menos un año en alquiler de larga estancia o residencial antes de ofertarse como turístico.

En **Sevilla**, y en aplicación de lo dispuesto en el PGOU, el uso de VUT solo se permitirá, con carácter general, en planta baja y primera, salvo para los edificios que se conviertan en uso exclusivo de hospedaje. Para los que estén en primera planta, deben contar con ascensor. Otra de las medidas implementadas, es que solo se podrá pedir el cambio de uso a VUT para un máximo de dos unidades por titular de la explotación.

Por su parte, en **Barcelona**, las viviendas que deseen obtener una licencia deben cumplir con normativas de accesibilidad. Además, se exige que las propiedades respeten las normativas de convivencia establecidas por las comunidades de vecinos, y cualquier infracción grave puede derivar en la revocación de la licencia.

En **Palma de Mallorca**, la legislación autonómica requiere que las VUT estén ubicadas en zonas específicamente declaradas aptas para su comercialización turística. Este requisito territorial ha restringido significativamente el número de viviendas que pueden optar por una licencia, especialmente en zonas saturadas o de alta demanda residencial. Además, las propiedades deben cumplir con ciertos estándares de habitabilidad, y no pueden ser viviendas de protección oficial, lo que excluye automáticamente una porción considerable del parque inmobiliario. En el caso particular de Palma la moratoria en vigor diferencia en función de características de la vivienda, aplicándose a las VUT en edificios plurifamiliares, pero todavía no a las viviendas unifamiliares, aunque está prevista la próxima inclusión de estas últimas, pasando a una moratoria total y general.

De modo similar, en **San Sebastián**, en aplicación de la legislación vasca en este ámbito, se establecen requisitos para el titular, la vivienda y los usuarios, concretamente, en relación con la vivienda se refieren a ciertas condiciones mínimas, límites a las plazas máximas ofrecidas en función de la superficie, la necesidad de seguro de responsabilidad civil o la obligación de utilizar un distintivo oficial que identifique las

modalidades alojativas. En el caso particular de San Sebastián, las medidas iniciales de zonificación estipulaban requerimientos especiales para las VUT en zonas no saturadas, con límites más exigentes para las VUT sitas en primeras plantas y, todavía más, en plantas más elevadas, así como en función de acceso común o no con el resto de las viviendas.

En **Ámsterdam** los propietarios que solicitan una licencia para alquiler vacacional deben demostrar que el inmueble cumple con los estándares de seguridad, además de contar con la licencia ambiental sobre seguridad contra incendios de edificios (*omgevingsvergunning Bouwwerkbrandveilig*). Además, deben informar a los huéspedes acerca de la normativa local de residuos domésticos, sabiendo que, si se producen conductas antisociales en el espacio habitable, corren el riesgo de no poder renovar su licencia.

Estas medidas, al imponer condiciones más estrictas sobre las características de las viviendas o los derechos de sus propietarios, buscan controlar y reducir la cantidad de VUT activas, limitando el impacto que tienen sobre el mercado de la vivienda y la calidad de vida de los residentes. Al exigir criterios adicionales para la concesión de licencias, las ciudades logran mantener un mayor control sobre el crecimiento de las VUT y aseguran que aquellas que operan lo hagan dentro de un marco regulatorio claro y sostenible.

4.1.6. Tasa turística

La denominada comúnmente tasa turística consiste en el pago de una tasa a las personas que pernoctan en una ciudad, con el fin de obtener recursos que contribuyan a mitigar los posibles impactos económicos negativos del turismo masivo.

En **Palma** se aplica ya desde 2016 una tasa turística, el Impuesto sobre Estancias Turísticas o ecotasa o Impuesto Turismo Sostenible, un impuesto autonómico que afecta a todos los establecimientos turísticos de las Islas Baleares y recae sobre todos los turistas mayores de 16 años. La tasa varía según la temporada y en el caso de la VUT en Mallorca es de 2 € por día y huésped (más el 10% de IVA) [inicialmente y hasta 2018 era 1 euro por día y huésped más IVA]. Existe una bonificación por temporada baja del 25% y otra para estancias superiores a los 8 días (descuento del 50% a partir del noveno día). Es un impuesto propio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, directo, instantáneo y finalista. Los recursos obtenidos dotan el Fondo para favorecer el turismo sostenible.

Barcelona aplica la tasa turística catalana (Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos) desde 2012, pero supone un caso especial, ya la tasa general es mayor que en el resto de Cataluña y además su ayuntamiento puede establecer

recargo adicional propio. Como en el caso balear, la tasa afecta a los mayores de 16 años y a todos los establecimientos turísticos según su categoría. En Barcelona la tasa total para las VUT acaba de subir a 6,25 € por persona y noche (4 € de ese total es un recargo municipal, es el mismo para todo tipo de establecimiento, añadido al impuesto base de la Generalitat) y solo se aplica a los primeros 7 días. El importe de la tasa ha aumentado progresivamente a lo largo del tiempo. Así, hasta 2021 la tasa para una VUT en Barcelona durante el periodo 2107-2021 era de 2,25 € y el ayuntamiento solo empezó a introducir un recargo a mediados de ese año (de 0,75 €).

San Sebastián está a la espera de que se apruebe una tasa turística autonómica en el País Vasco. La medida se encuentra actualmente en estudio, pero el Gobierno Vasco prevé su pronta implantación (con un impuesto que inferior a los 10 € por persona y noche con ciertas exenciones y bonificaciones por determinar).

En el plano europeo, **Ámsterdam**, que ya había instaurado la tasa turística en 2018, la ha incrementado en 2024 al 12,5% del coste del alojamiento (sin incluir IVA), sustituyendo al modelo híbrido anterior del 7% más 3 €. Además, la ciudad fija una tasa diaria para los pasajeros de escala de cruceros marítimos y fluviales de 14 € y el VMR, un impuesto de entretenimiento aplicable a los cruceros por canales de hasta 2,5 €.

En **Berlín** los viajeros privados ya pagaban un impuesto de pernoctación desde 2014, que se amplió al turismo de negocios este año, y que asciende a un 5% del precio del alojamiento.

Cracovia recaudó entre 2004-2015 una tasa turística, pero se vio obligada a anularla, puesto que esta se basaba en la normativa nacional de impuestos y gravámenes locales, que exige que las ciudades tengan un clima favorable, un paisaje atractivo y unas instalaciones turísticas, de ocio y de formación adecuadas. La ciudad lleva desde 2017 preparando propuestas de modificación para

seguir recaudando una tasa local siempre que se cumplan las condiciones de valor cultural y paisajístico y las infraestructuras necesarias para acoger visitantes en una zona determinada, excluyendo los aspectos medioambientales exigidos para la tasa local, hasta el momento sin éxito.

En **Florenia** la tasa turística ha sufrido recientemente, en abril del 2023, un aumento de tu tasa turística variable, situándose en 3,5€ la noche para los hoteles de una estrella y en 8€ para los de cinco. Además, para el caso de las viviendas turísticas, esta tasa se sitúa en un punto medio, es decir en 5€ la pernoctación.

Lisboa ha contado con diversas tasas turísticas desde 2016, pues su cuantía se ha ido modificando con el paso del tiempo. En el año 2016 dicha tasa se situaba en un 1€ la

noche, duplicándose tres años después, alcanzando la cifra récord de más de 40 millones de euros recaudados en el año 2023. Recientemente dicha tasa se ha vuelto a duplicar, llegando, por tanto, a la cuantía de 4€ la noche a partir de septiembre de 2024.

Por su parte, **Lyon** ha aumentado la tasa turística este último año 2024, contando también con una tasa turística variable en función de la tipología del alojamiento. El principal motivo en este caso en particular es la mejora de las infraestructuras para los Juegos Olímpicos de 2024, en los que Lyon ejerció como sede.

4.1.7. Inspecciones y sanciones

Las autoridades también están trabajando para incrementar las inspecciones, que se plantean bajo parámetros más estrictos y que pueden derivar en serias sanciones de importes significativos.

El **Consell de Mallorca** ha doblado a partir de julio de 2024 el importe habitual propuesto por sanción, pasando de 40.001 € a 80.000 € por cada inmueble detectado por alquiler turístico ilegal. La horquilla de multas que marca la ley por esta cuestión oscila de los 40.001 € en la franja más baja hasta los 400.000 € en la máxima. Ese aumento se añade a la previa aplicación del Plan contra la Oferta Ilegal, aprobado en septiembre de 2023, que intensificó las inspecciones, agilizando los plazos e incrementando las sanciones. Hasta febrero de 2024 supuso la apertura de 239 nuevos expedientes (frente a los 95 del mismo periodo previo) y permitió retomar 400 casos previos que sufrían retrasos, disminuyendo el tiempo medio de poner en marcha una inspección de 58 días de media a 5-8 días y reduciendo en más del 60% el retraso acumulado en la tramitación de los expedientes de sanción contra la oferta ilegal en el sector turístico.

El Plan se asienta en cuatro ramas: fiscal, turística, urbanística y el diálogo con las comercializadoras. Se han establecido contactos con las plataformas (Airbnb, Expedia y Booking) para trabajar conjuntamente en la lucha contra la oferta ilegal. El cruce de datos con la Agencia Tributaria ha permitido detectar un 17% de alojamientos turísticos registrados que no pagan la tasa turística y se está evaluando la existencia de casos de alojamientos que están pagando la tasa sin licencia. La recaudación por sanciones durante ese semestre en Mallorca ascendió a 2,3 millones de euro.

En cualquier caso, las estimaciones del Consell de Mallorca cifraban a principios de 2004 el número de plazas turísticas ilegales en Mallorca entre 10.000 y 15.000 (cifra que se pretende afinar en colaboración con una empresa de geolocalización). El Consell prevé avanzar en su plan contra la oferta ilegal utilizando para ello fondos recaudados por la tasa turística.

En continuación de esa línea, el Consell de Mallorca ha aprobado un plan de inspección con más de 2.500 actuaciones en Mallorca a desarrollar entre el 15 de junio y hasta el 15 de noviembre de 2024, con el objetivo de luchar contra la oferta ilegal (que concentrará el 80% de las actuaciones) y cualquier otro tipo de irregularidad que pudiera producirse en la oferta reglada de la isla. Una cuarta parte de esas actuaciones se deriva de denuncias y reclamaciones. Para ello se aumentará en un 50 por ciento el número de inspectores de turismo para luchar contra la oferta ilegal (de 20 a 30) junto a 12 nuevas incorporaciones en el servicio de instrucción de sanción y otras cinco al servicio de ordenación.

En **Madrid**, como parte del «Plan de acción para ordenar las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad», se ha puesto un fuerte énfasis en endurecer el régimen sancionador para los propietarios que operen VUT sin autorización del Ayuntamiento. Las sanciones económicas por no contar con licencia o infringir las normativas se han elevado significativamente, con el objetivo de desincentivar estas actividades ilegales. Además, se ha centrado en reforzar la fiscalización, incrementando el número de inspectores dedicados a supervisar las VUT y asegurando el cumplimiento de las normativas vigentes, cerrando las brechas que han permitido la operación irregular de muchas viviendas.

Por su parte, **Barcelona** también se ha sumado a estas medidas de endurecimiento sancionador. El Ayuntamiento ha incrementado las multas para aquellas Viviendas de Uso Turístico que operen sin licencia, con sanciones que pueden alcanzar hasta los 60.000 €. Además, se han implementado controles más estrictos para asegurar que plataformas como Airbnb ofrezcan únicamente alojamientos que cumplan con la normativa legal.

El **Gobierno Vasco** trabaja en una nueva Ley de Turismo que, entre otros aspectos y en palabras del consejero de Turismo, Comercio y Consumo, «refuerce la inspección y el control» a las viviendas de uso turístico y a las plataformas que las comercializan «que hasta ahora han actuado con impunidad». Desde octubre de 2019 existe un buzón contra el fraude en las viviendas de uso turístico, que permite denunciar de forma anónima posibles fraudes o irregularidades en las viviendas turísticas. La actividad inspectora y sancionadora se intensificado en los últimos años, con un incremento en el número de inspectores y campañas específicas de inspección. En el caso de las VUT, entre el 1 de enero del 2023 y el 31 de agosto de 2024 fueron sancionados 31 pisos turísticos, del total de 168 viviendas a las que se abrieron expedientes tras ser inspeccionadas gracias a las denuncias recibidas. La mayoría de las denuncias están relacionadas con la no inscripción en el registro de empresas turísticas o alojar a más personas de las permitidas.

En **Málaga** el Ayuntamiento se ha comprometido a diseñar y poner en marcha un programa de inspección de VUT que haga aflorar el volumen actual de viviendas ile-

gales dedicadas a tal fin y a posibles incumplimientos en la normativa actual, dotado de las medidas sancionadoras pertinentes encaminadas al cumplimiento del marco regulador existente en esta materia.

En **Sevilla** también se está trabajando en una serie de medidas, aún no concretadas, para establecer de un plan de inspección, disciplina y medidas coercitivas y sancionadoras para las VUT, un plan de vigilancia e inspección con policía local sobre viviendas legales molestas y sobre actividades complementarias en vía pública y el establecimiento de medidas coercitivas como la supresión de suministros.

En el acuerdo municipal City in Balance de 2018 de **Ámsterdam** se consensuó un refuerzo de las leyes sobre alquileres ilegales a turistas, incluyendo investigaciones digitales, medida que se reiteró dos años después en el City Center Approach. Desde julio de 2020, la multa por no publicitar el código de registro de un alojamiento turístico, o por no tenerlo y no informar de un alquiler con antelación, estriba entre 8.700 € y 21.750 €.

Las autoridades de **Berlín** destinan aproximadamente 2,5 millones de € al año para financiar un grupo de «detectives» que identifican los alquileres ilegales, que suelen llegar a su conocimiento a través de denuncias de los residentes, que pueden rellenar un formulario en línea o llamar a una línea directa. La multa puede alcanzar los 500.000 €.

4.1.8. Mejora de la convivencia

La proliferación de VUT y, en general, el incremento del turismo urbano, está generando una serie de externalidades negativas que sufren los residentes de las ciudades, tanto a nivel de mayor número de usuarios de servicios públicos, como el transporte, como de saturación de espacios urbanos, cuando no de comportamientos incívicos. Muchas ciudades han puesto en marcha en este sentido una serie de medidas destinadas a paliar, en lo posible, los efectos negativos del turismo sobre los residentes en los destinos turísticos.

En **Palma de Mallorca** se viene aplicando desde 2020 un conjunto de medidas extraordinarias de vigencia temporal y en zonas delimitadas para preservar la convivencia y promover el turismo responsable y la mejora de la calidad en zonas turísticas. Las medidas se han prorrogado en 2024 mediante un nuevo Decreto/Ley con modificaciones por otros cinco años. Las medidas se aplican en zonas específicamente delimitadas en la norma, básicamente aquellas donde se producen graves comportamientos incívicos. La norma ha implicado la creación de una Comisión para el Fomento del Civismo en Zonas Turísticas como órgano colegiado que tiene como objetivo el seguimiento y la coordinación de las medidas. Las sanciones pueden ir desde los 1.000 a los 600.000 €, según la gravedad.

En **San Sebastián** se reforzó en 2022 el control de la regulación de la contaminación acústica y otros aspectos que afectan a la convivencia, mediante una ordenanza municipal que regula diferentes aspectos para limitar y sancionar los problemas de contaminación acústica, en particular los referidos al ruido comunitario incluyendo el comportamiento ciudadano en el ambiente exterior y el comportamiento de vecindad. La norma establece la declaración de zonas de protección acústica especial (ZPAE) para aquellas zonas de la ciudad en las que se superan los niveles Objetivos de Calidad Acústica (OCA) previstos en la legislación. Las sanciones pueden llegar hasta los 3.000 € y en su caso suspensión de licencia, según la gravedad.

Cracovia ha mostrado su preocupación por el comportamiento respetuoso de los turistas alojados en VUT al convertirse en la primera ciudad de Europa Central y Oriental en firmar un acuerdo de asociación con Airbnb con el objetivo de promover el turismo responsable y sostenible mediante la educación de huéspedes y anfitriones

Ámsterdam sufre reiteradamente el comportamiento incívico de una serie de turistas que confunde la libertad de la que hace gala esta ciudad con el libertinaje propio de un lugar donde «todo está permitido». Así, las autoridades locales se han puesto manos a la obra para tratar de concienciar a los turistas de que el espíritu moderno y desenfadado de su metrópoli no equivale a fiesta y desenfreno, que genera ruido, suciedad y falta de moralidad, para lo cual las autoridades locales han puesto en marcha una serie de campañas publicitarias destinadas a promover un turismo respetuoso y en convivencia con los residentes.

Además de estas iniciativas de carácter formal, hemos comprobado cómo desde las administraciones se está potenciando la implementación de medidas voluntarias que nacen del compromiso de las partes en reducir la percepción del impacto negativo de la proliferación de VUT en la convivencia vecinal.

Así, una medida voluntaria, que se está extendiendo en **Barcelona**, Cádiz, **Madrid**, **Málaga**, **Sevilla** y **València**, es el sello *weRespect*, un proyecto que nace de mano de la iniciativa privada en colaboración con la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (APARTUR) y que implica la certificación de las VUT que se comprometen con la promoción de la buena convivencia entre vecinos, huéspedes y propietarios. Las cuestiones evaluadas para la certificación tienen que ver con el control sobre el ruido, el cuidado del espacio compartido con vecinos, la señalización de los espacios y el cuidado del medio ambiente. Este sello pretende convertirse en un referente de la sostenibilidad social en el sector de alquiler vacacional dentro de la ciudad, de cara a vecinos y administraciones. Más de 2.100 VUT en Málaga, 600 en Sevilla o 900 en València ya disponen de este certificado, lo que es una muestra de su aceptación. En algunos de estos casos, se cuenta con convenios de colaboración con los Ayuntamientos de estas ciudades.

Dos de las medidas que propone este sello son la instalación de sonómetros que controle el nivel de ruidos en las mismas y el apoyo de un servicio externo de conserved nocturnos que, en caso de que se produzca un suceso potencialmente molesto, pueda responder a este y eliminarlo. Estas dos medidas se han popularizado en las VUT de **Málaga**, en tanto que vienen siendo potenciadas por el propio Ayuntamiento, especialmente la de la monitorización del ruido a través de sonómetros, hasta el punto de que el consistorio solicitó (sin éxito) que esta medida fuera incorporada en la nueva normativa VUT autonómica.

También en **Málaga**, en el año 2022, dos de los principales *stakeholders* en el sector, administradores de fincas y la asociación de viviendas turísticas de Andalucía, firmaron un convenio de colaboración fruto del cual se desarrolló un código de buenas prácticas para VUT y administradores de fincas, con el que, a través de una serie de compromisos de las partes, se trata de mejorar la comunicación entre propietarios, inquilinos y vecinos y agilizar el control de cualquier incidente de convivencia que se origine en la VUT. En 2024 este convenio se ha extendido a todas las capitales andaluzas.



4.2. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL

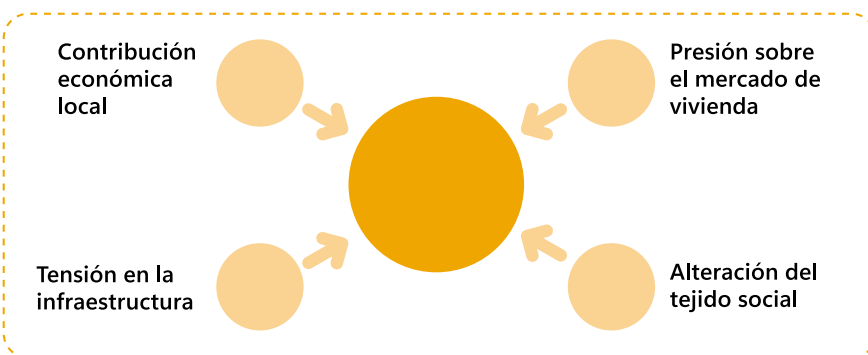
Las medidas adoptadas para regular las VUT han tenido diversos efectos en las ciudades europeas, tanto por el impacto directo de las VUT en las comunidades, como por las respuestas de los distintos agentes sociales ante las regulaciones implementadas. A continuación, se analiza cada uno de estos aspectos.

4.2.1. Impacto de las VUT en las ciudades

La proliferación de las VUT ha transformado profundamente el paisaje urbano y el mercado inmobiliario de numerosas ciudades europeas. Aunque el alquiler turístico ha aportado beneficios económicos importantes, también ha generado una serie de externalidades negativas que han afectado tanto a los residentes como a la infraestructura urbana. Las VUT han generado en ocasiones tensiones en las comunidades locales, afectando el acceso a la vivienda, la convivencia vecinal y la identidad de los barrios, al tiempo que se les acusa de haber contribuido al encarecimiento de los alquileres y a la especulación inmobiliaria, aunque la evidencia empírica generalmente no es concluyente (**figura 4**).

Este epígrafe revisa brevemente cómo la expansión de las VUT ha afectado a las ciudades en diferentes aspectos, desde la presión sobre el mercado inmobiliario hasta la transformación del tejido social y el impacto sobre la infraestructura y los servicios públicos, sin olvidar los efectos económicos positivos, como la diversificación de la oferta turística y los ingresos que se obtienen por este tipo de alquileres.

Figura 4. Impacto de las VUT en las ciudades



Fuente: Elaboración propia.

a) Accesibilidad de la vivienda

En algunas ciudades europeas, se ha señalado a la proliferación de VUT como la principal responsable de los problemas en el mercado inmobiliario. Es cierto que cuando las viviendas residenciales se transforman en VUT, se reduce la oferta disponible para alquilar a largo plazo, una situación que puede, efectivamente, provocar un incremento en los precios y dificultar el acceso a la vivienda para los residentes locales. Sin embargo, no todas las VUT proceden de la reconversión de viviendas residenciales. Asimismo, es importante reconocer que la escasez de vivienda residencial y las subidas de precios tienen múltiples orígenes y sería tremendamente injusto y simplista culpar a las VUT como único factor de este complejo problema.

En **Barcelona**, por ejemplo, una importante corriente de opinión pública argumenta que el aumento de las VUT en barrios como el Eixample y Ciutat Vella ha contribuido al encarecimiento de los alquileres, desplazando a residentes de larga duración y alterando la demografía de estos barrios. Sin embargo, atendiendo a las estadísticas del anexo, se observa que desde 2020 las VUT en toda Barcelona se han reducido un 48,8%, así como en Eixample (38,2%) y en Ciutat Vella (61,7%), sin que ello parezca haberse visto reflejado en una caída de los precios del alquiler.

Argumentos similares se utilizan en **Lisboa**. El gobierno luso ha puesto en marcha el programa *Mais Habitação*, con el fin de paliar las dificultades de acceso a la vivienda, incluyendo medidas que exceden el ámbito de este estudio (construcción, beneficios fiscales al alquiler de larga duración, etc.), si bien se admite indirectamente que las VUT afectan al precio, pues se incluye una medida destinada a limitar las licencias para pisos turísticos en las grandes ciudades, cediendo a los ayuntamientos la capacidad de definir su número máximo.

b) Transformación del tejido social y pérdida de identidad local

La afluencia masiva de turistas en áreas residenciales ha alterado el tejido social de muchos barrios, generando una sensación de pérdida de comunidad y de identidad local. En efecto, el incremento del turismo está alterando el tejido social de las poblaciones, y en general la vida de los residentes en los destinos turísticos. Las VUT, por su parte, alteran la fisonomía de algunos barrios, muchos de cuyos bajos comerciales o incluso bloques enteros de viviendas han pasado a estar ocupados por turistas, sin embargo, no se les puede achacar a las VUT la responsabilidad exclusiva de la transformación que están sufriendo las ciudades por motivo del turismo, más allá del porcentaje de turistas que se hospedan en este tipo de alojamientos.

En **Florenia**, el centro histórico ha experimentado una transformación significativa, con una disminución de la población residente y una proliferación de comercios destinados a los turistas. La saturación turística ha afectado la calidad de vida de los habitantes, quienes enfrentan aglomeraciones, ruido y un entorno cada vez menos familiar.

En **Málaga**, el centro histórico ha sido una de las áreas más afectadas por el incremento del turismo. La alta demanda de alojamiento turístico ha transformado barrios tradicionales en zonas de uso mayoritariamente turístico, lo que ha generado tensiones con los residentes debido al ruido, el aumento de turistas y la pérdida del carácter local. Las medidas tomadas por las autoridades para intentar reducir estos efectos negativos son todavía demasiado recientes y la presión turística sigue siendo elevada.

c) Impacto en la infraestructura y servicios públicos

El aumento en el número de visitantes ha ejercido una presión adicional sobre la infraestructura y los servicios públicos de las ciudades, como el transporte, la limpieza y la seguridad. El crecimiento sostenido del turismo a lo largo de estos últimos años ha generado un impacto claro en la vida de los residentes, una situación a la que ha ayudado la proliferación de las VUT, que han podido contribuir a intensificar la demanda de servicios públicos en áreas ya sobrecargadas.

En **Ámsterdam**, por ejemplo, las autoridades locales están muy concienciadas al respecto, señalando que la saturación turística en ciertos barrios ha generado problemas de congestión y desgaste de las infraestructuras urbanas. La ciudad aspira a reenfocar su imagen, aquella de los que piensan que la libertad que caracteriza a esta urbe les permite actuar contraviniendo la moralidad, y a deshacerse de las fiestas comerciales que utilizan el ya escaso espacio público en el centro para ganar dinero con entretenimiento turístico que ignora por completo los intereses de las personas que viven o trabajan en ella.

En **Zaragoza**, aunque el impacto de las VUT no ha alcanzado niveles críticos, las autoridades están trabajando para adoptar medidas anticipadas para evitar problemas de sostenibilidad urbana. El control preventivo sobre la expansión de las VUT en áreas clave busca preservar el equilibrio entre el turismo y la vida residencial, asegurando que la infraestructura de la ciudad no se vea sobrecargada en el futuro.

d) Contribución económica al turismo y a la economía local

Por otro lado, las VUT han contribuido significativamente al crecimiento del sector turístico y, en consecuencia, a la economía local. Han generado ingresos tanto para los propietarios como para los negocios locales, restaurantes, tiendas y servicios turísticos.

En ciudades como **Madrid**, el alquiler de viviendas turísticas ha permitido diversificar la oferta de alojamiento, atrayendo a un público más amplio y fomentando el gasto en la economía local.

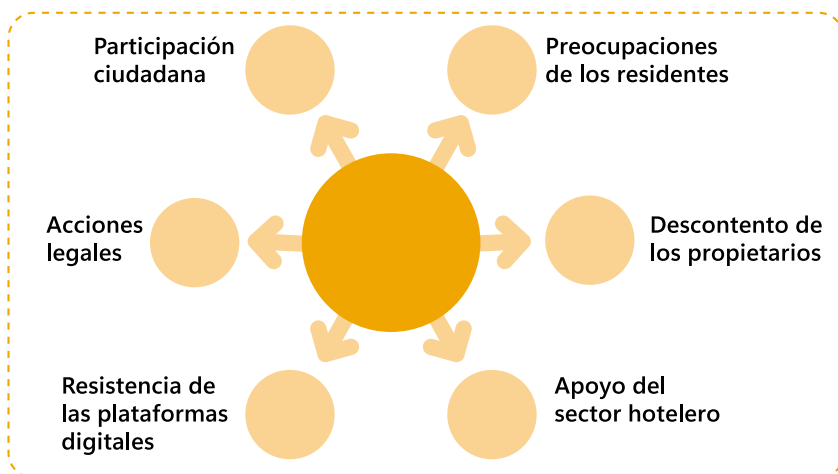
Cracovia reconoce asimismo la importancia del alquiler turístico en su economía, al firmar un acuerdo de asociación con Airbnb, con el doble objetivo de promover el turismo responsable y sostenible, así como fomentar la ciudad como destino turístico.

4.2.2. Respuesta social de los agentes ante las regulaciones implementadas

Las respuestas reguladoras de las autoridades para controlar las VUT han generado diversas reacciones entre los diferentes actores sociales involucrados (**figura 5**). Estos agentes, que incluyen desde los residentes y propietarios hasta el sector hotelero y las plataformas digitales, han respondido de manera distinta a las medidas, dependiendo de cómo estas afectan sus intereses y derechos. Mientras que algunos actores, como los vecinos y los hoteleros, han visto en las regulaciones una solución necesaria para frenar la saturación turística y preservar el acceso a la vivienda, otros, como los propietarios y las plataformas de alquiler, han manifestado su descontento al considerar que estas restricciones limitan sus oportunidades económicas y reducen la oferta turística.

Este epígrafe analiza las respuestas sociales y económicas de los diferentes grupos afectados por las regulaciones sobre las VUT. A través de ejemplos concretos de ciudades se examina cómo los vecinos han reaccionado ante el impacto del turismo en sus barrios, cómo los propietarios y las plataformas han defendido sus derechos, y cómo el sector hotelero ha visto en las normativas una forma de proteger su negocio frente a la competencia de las VUT. Asimismo, se abordan las tensiones y los desafíos que han surgido entre los distintos agentes y las autoridades locales a medida que las regulaciones se han implementado y endurecido en varios destinos europeos.

Figura 5. Respuesta social de los agentes



Fuente: Elaboración propia.

a) Reacción de los vecinos y comunidades locales

Los residentes de las zonas afectadas han sido, en muchos casos, los principales impulsores de las demandas de regulación. En **Barcelona** y en **Málaga**, asociaciones vecinales han organizado protestas y campañas para reclamar el derecho a la vivienda y exigir medidas contra la masificación turística y las VUT ilegales. La presión ciudadana ha sido fundamental para que las autoridades implementen políticas más estrictas.

En **San Sebastián**, los vecinos han expresado su preocupación por el aumento de los problemas de convivencia, como el ruido y el incivismo, asociados a la presencia de turistas en edificios residenciales. La zonificación y las limitaciones impuestas han sido, en parte, una respuesta a estas inquietudes.

La Asociación de Inquilinos de **Berlín** (BMV) ha mostrado a menudo su posición contraria a las viviendas de uso turístico. Su director general calificó de «muy importante» la sentencia del Tribunal Administrativo de Berlín (marzo 2024) que permite que la ciudad obligue a los propietarios a liberar apartamentos vacacionales para alquilarlos como vivienda, incluso si ya existían antes de la ley *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* de 2014 entrase en vigor.

Comprobamos que cualquier medida aprobada siempre es aplaudida por las asociaciones de vecinos, aunque suelen considerarlas insuficientes y se reclaman planes de actuación globales.

b) Posición de los propietarios y gestores de VUT

Los propietarios y gestores de VUT han reaccionado de manera diversa ante las regulaciones. Muchos han expresado su desacuerdo, argumentando que las medidas restringen su derecho a rentabilizar sus propiedades y que afectan negativamente a sus ingresos.

En **Madrid**, asociaciones de propietarios han criticado las restricciones, señalando que el alquiler turístico es una fuente legítima de ingresos y que contribuye a la economía local.

En **Florencia**, algunos propietarios han señalado que la suspensión de nuevas licencias perjudica a pequeños inversores y familias que dependen del alquiler turístico. Además, expresan que esta medida va en contra el libre funcionamiento del mercado.

En **Palma de Mallorca** y en **San Sebastián** la oposición llevó a plantear diversos recursos contra la normativa aprobada. En el caso de San Sebastián esto obligó al ayuntamiento a modificar los mecanismos jurídicos adoptados, a fin de poder mantener las medidas de zonificación y la moratoria.

La asociación de hosteleros y de casas flotantes en **Ámsterdam** fueron los impulsores del recurso que permitió echar atrás la prohibición que había establecido el municipio de nuevas licencias de alquileres turísticos en el centro histórico de la ciudad.

c) Reacción del sector hotelero

El sector hotelero, en general, ha apoyado las regulaciones sobre las VUT, al considerar que estas viviendas compiten de manera desleal al no estar sujetas a las mismas obligaciones fiscales y de cumplimiento normativo.

En **Berlín**, las asociaciones hoteleras han respaldado la ley que limita el uso de viviendas para alquiler turístico, argumentando que promueve una competencia más justa y protege el empleo en el sector hotelero tradicional.

d) Actitud de las plataformas digitales

Las plataformas digitales, como Airbnb y Booking.com, han mostrado resistencia a algunas de las regulaciones, especialmente aquellas que imponen limitaciones estrictas o sanciones elevadas. Han argumentado que las VUT democratizan el turismo y ofrecen oportunidades económicas a miles de personas.

Sin embargo, en varias ciudades, estas plataformas han llegado a acuerdos con las autoridades para promover el cumplimiento normativo, como en el caso de **Ámsterdam**, donde colaboran en la eliminación de anuncios de VUT ilegales, o **Cracovia**, donde Airbnb realiza talleres para anfitriones y los anima a ser anfitriones responsables. En el caso de **Florenia** se llegó a un acuerdo con Airbnb Irlanda para la recaudación de la tasa turística.

Con este ánimo colaborativo, Airbnb participa en **Madrid** con el sello *weRespect*, de apartamentos turísticos responsables, en uno de sus programas vinculados, el de mediación entre vecinos y anfitriones. El proceso de mediación incluye entrevistas iniciales entre los afectados para reconocer la situación, el establecimiento de líneas de actuación, con tiempos y objetivos concretos, y un seguimiento de cada caso, con el objetivo de comprobar que el acuerdo alcanzado entre las partes está teniendo el efecto esperado.

e) Acciones legales y recursos judiciales

En algunas ciudades, las regulaciones han sido objeto de recursos judiciales por parte de propietarios o asociaciones del sector. En París, por ejemplo, se han presentado demandas contra las restricciones impuestas a las VUT, argumentando que vulneran derechos fundamentales y que son desproporcionadas.

En **San Sebastián** la ordenanza municipal sobre las VUT fue objeto de recurso por la Asociación Anfitriones Basque Country Hosts, siendo anulada en enero de 2020 por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (TSJPV), decisión finalmente validada en febrero de 2021 por el Tribunal Supremo, desestimando el recurso a la sentencia del TSJPV planteado por el ayuntamiento. Esto obligó al ayuntamiento a reaccionar incluyendo la regulación de las viviendas turísticas en una modificación del plan general de ordenación urbana (PGOU), dotando así a la nueva regulación del rango jurídico superior necesario.

En **Palma de Mallorca** el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de 2018 dio lugar a un recurso contencioso-administrativo por parte de la patronal del ramo, HAB-TUR, por entenderlo contrario a derecho en tanto en cuanto que conculcaba la libre competencia y la libertad de establecimiento de la actividad turística. En primera instancia el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares estimó el recurso. El Ayuntamiento de Palma interpuso el correspondiente recurso de casación. Finalmente, el Tribunal Supremo dio la razón al Ayuntamiento de Palma a principios de 2023.

Otro ejemplo de oposición legal de la patronal del sector hotelero y de los propietarios y gestores de viviendas turísticas es el recurso de 2016 por parte de la Federación Hotelera de Mallorca y de las Pitiusas contra la tasa turística ante el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares (TSJB) que inicialmente lo admitió a trámite, pero finalmente a principios de 2020 acabó por rechazarlo, avalando la legalidad de la medida dentro de las competencias de Illes Balears.

En **Sevilla**, la modificación del PGOU que, entre otros, limitaba la instalación de VUT a plantas bajas y primeras plantas, fue recurrida por la Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Andalucía, a través de un recurso contencioso administrativo que el TSJA desestimó.

En **Málaga**, tras la aprobación de la normativa autonómica se ha elaborado una instrucción sobre la aplicación de esta en la ciudad, que ha sido rechazada por la Asociación de Apartamentos Turísticos, que ha presentado un recurso contencioso administrativo contra el ayuntamiento. También por la Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos (AVVAPro), que discrepa de la fecha de entrada en vigor y que también anuncia el estudio de un recurso.

En **Florenia**, tras la suspensión de nuevas licencias, asociaciones de propietarios han llevado el caso ante los tribunales, alegando que la solución no es restringir los alquileres, sino gestionar el turismo con estrategias más amplias, como la descentralización del turismo y la extensión de la temporada turística.

Por su parte, en **Berlín** los tribunales dieron la razón al consistorio al posibilitar que se obligase a los propietarios a liberar apartamentos vacacionales para alquilarlos como vivienda, incluso si ya existían antes de que la ley *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* entrara en vigor, en 2014.

Finalmente, el ayuntamiento de **Ámsterdam** tuvo que echarse atrás en su intención de prohibir nuevas licencias para alquiler vacacional en el centro histórico, cuando perdió ante los tribunales el recurso que interpusieron la asociación de hostelería y de casas flotantes de la ciudad.

f) Participación ciudadana y búsqueda de soluciones

En respuesta a la problemática de las VUT, se han generado espacios de participación ciudadana y colaboración entre los diferentes agentes.

Tal y como ya hemos señalado anteriormente, en las **capitales andaluzas** está vigente un convenio de colaboración entre los administradores de fincas y la asociación de viviendas turísticas que permitió el desarrollo de un código de buenas prácticas para VUT y administradores de fincas, cuyo cumplimiento mejorara la comunicación entre propietarios, inquilinos y vecinos y promueve la convivencia de inquilinos y vecinos.

Como se observa en **San Sebastián**, en los casos en que se han puesto buzones para recibir denuncias a pisos turísticos, se observa colaboración por parte de la ciudadanía. El gobierno vasco recibió unas 250 denuncias en el último año y medio en su buzón de denuncia anónima. Del mismo modo, en **Mallorca** una cuarta parte de las actuaciones inspectoras y sancionadoras son respuesta a denuncias y reclamaciones ciudadanas específicas.

En **Lisboa**, se han promovido diálogos entre residentes, propietarios y autoridades para buscar soluciones equilibradas que consideren las necesidades de todos los involucrados.

En **Berlín**, se han establecido mecanismos para que los vecinos puedan reportar VUT ilegales, promoviendo una colaboración activa de la comunidad en la aplicación de las normativas.

Cracovia constituyó un grupo de trabajo para cooperar e intercambiar conocimientos y experiencias en el campo de la prestación de servicios de alojamiento en instalaciones no hoteleras, compuesto por representantes del ayuntamiento, de la inspección de distrito, sanidad, policía, bomberos, oficina de impuestos, académicos y de la cámara de turismo, entre otros.

4.3. CONCLUSIONES

La regulación de las viviendas de uso turístico (VUT) ha sido uno de los mayores desafíos para las ciudades europeas en los últimos años. Aunque a menudo se culpa a las VUT de agravar problemas como la accesibilidad a la vivienda y la gentrificación, estos fenómenos tienen causas multifactoriales que van más allá de las VUT. En cualquier caso, es cierto que la proliferación descontrolada de este tipo de alojamientos ha podido generar tensiones en diversos ámbitos, desde el acceso a la vivienda y la preservación del tejido social hasta el impacto en el mercado inmobiliario y el turismo. Las ciudades analizadas en este documento han adoptado una variedad de enfoques, con un objetivo común: mitigar los potenciales efectos negativos de las VUT y garantizar un equilibrio sostenible entre turismo y calidad de vida de los residentes.

Las medidas implementadas por las ciudades analizadas abarcan desde la **suspensión de nuevas licencias** y la **zonificación** de áreas específicas, hasta la **limitación de los días de alquiler** permitidos o la creación de **registros obligatorios** acompañados de la imposición de **requisitos adicionales** a las propiedades. Otras estrategias incluyen la **implantación y/o el incremento de una tasa turística**, el refuerzo de las **inspecciones** y el endurecimiento de las **sanciones** para garantizar el cumplimiento de las regulaciones, así como la adopción de **normas para mejorar la convivencia** en los barrios afectados.

Si bien cada ciudad ha adaptado las regulaciones a sus propias características y necesidades, muchas han coincidido en la importancia de proteger las áreas más vulnerables, como los centros históricos y los barrios residenciales, frente a la presión del turismo. Estas medidas han permitido, entre otros, recuperar parte del parque de viviendas para los residentes locales, rescatar el carácter residencial de los barrios o dotar de mayores garantías legales al sector, aunque la efectividad de las políticas sigue siendo objeto de revisión y debate en muchos casos.

El impacto económico y social de estas medidas ha sido amplio. En el mercado inmobiliario, las regulaciones parecen haber ayudado a estabilizar los precios del alquiler en algunas ciudades, pero en otras, los problemas de asequibilidad siguen siendo una preocupación central. Además, el sector turístico ha visto reducida la oferta de alojamiento económico, generando distintas reacciones por parte de los actores económicos locales. Sin embargo, la mejora en la convivencia y la preservación del tejido social en los barrios más afectados ha sido uno de los beneficios más evidentes, con una reducción significativa de los problemas de ruido, saturación y desplazamiento de los residentes.

A pesar de los avances logrados, el desafío de equilibrar el turismo y la ciudad como espacio de residencia sigue vigente. Las ciudades continúan explorando nuevas formas de regular las VUT, promoviendo al mismo tiempo un modelo de turismo más sostenible y responsable. En última instancia, el éxito de estas regulaciones dependerá de su capacidad para adaptarse a las cambiantes dinámicas urbanas y turísticas, y de la voluntad de

los diferentes actores involucrados para colaborar en la construcción de ciudades más inclusivas y habitables.

En todo caso, es fundamental que las regulaciones se diseñen cuidadosamente desde el punto de vista legal con el fin de evitar situaciones de inseguridad jurídica para los propietarios y operadores de las VUT. Una regulación bien fundamentada jurídicamente es clave para asegurar su aplicación efectiva y prevenir impugnaciones legales que puedan socavar la aplicabilidad de la regulación.

Además, las moratorias, aunque efectivas a corto plazo, deben ser vistas como soluciones temporales, aplicadas mientras se establecen criterios objetivos para la regulación de las VUT en función de las zonas, como parte de las próximas revisiones de los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU). Estas moratorias permiten un respiro a los barrios más afectados mientras se desarrolla una estrategia más permanente.

CONCLUSIONES

- **Regulación de las VUT:** Las ciudades han adoptado diversas medidas para controlar la proliferación de las viviendas de uso turístico, con el objetivo principal de mitigar los efectos negativos sobre el acceso a la vivienda y la calidad de vida de los residentes locales.
- **Medidas más comunes:** Entre las estrategias más utilizadas destacan la suspensión de nuevas licencias en zonas saturadas, la zonificación para controlar las áreas donde se permite la actividad turística, la limitación de días de alquiler, la creación de registros obligatorios en los que la inscripción conlleva la declaración del cumplimiento de los requisitos y servicios marcados por la normativa, la implantación de una tasa turística, el incremento de inspecciones y endurecimiento de sanciones, y actuaciones dirigidas a mejorar la convivencia entre turistas y vecindario.
- **Impacto en el mercado inmobiliario:** Las medidas implementadas han contribuido a reducir la oferta de VUT. Sin embargo, la asequibilidad de la vivienda sigue siendo un problema.
- **Impacto en el sector turístico:** Aunque las restricciones han reducido la oferta de viviendas turísticas, también han generado tensiones con los propietarios de VUT y las plataformas digitales, que argumentan que las medidas limitan el crecimiento económico y la competitividad del destino.
- **Mejora en la convivencia:** En las ciudades donde se han implementado medidas estrictas y/o códigos voluntarios ha mejorado la convivencia vecinal y se han reducido problemas asociados con el turismo masivo, como el ruido y la saturación de los espacios públicos.
- **Desafíos futuros:** A pesar de los avances, el reto de equilibrar el turismo con el acceso a la vivienda sigue presente. Las ciudades deberán seguir adaptando sus normativas para encontrar soluciones que beneficien tanto a los residentes como al sector turístico, manteniendo el atractivo de los destinos sin sacrificar la calidad de vida; unas soluciones que deberán tener un diseño jurídico sólido para evitar potenciales impugnaciones legales que puedan reducir su aplicabilidad.



MEDIDAS REGULADORAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS Y EUROPEAS

JOSÉ MANUEL PASTOR

Universitat de València e Ivie

JUAN FRANCISCO MARTÍNEZ

Universitat de València

MANUELA PARDO

Universitat de València

LORENZO SERRANO

Universitat de València e Ivie

ÁNGEL SOLER

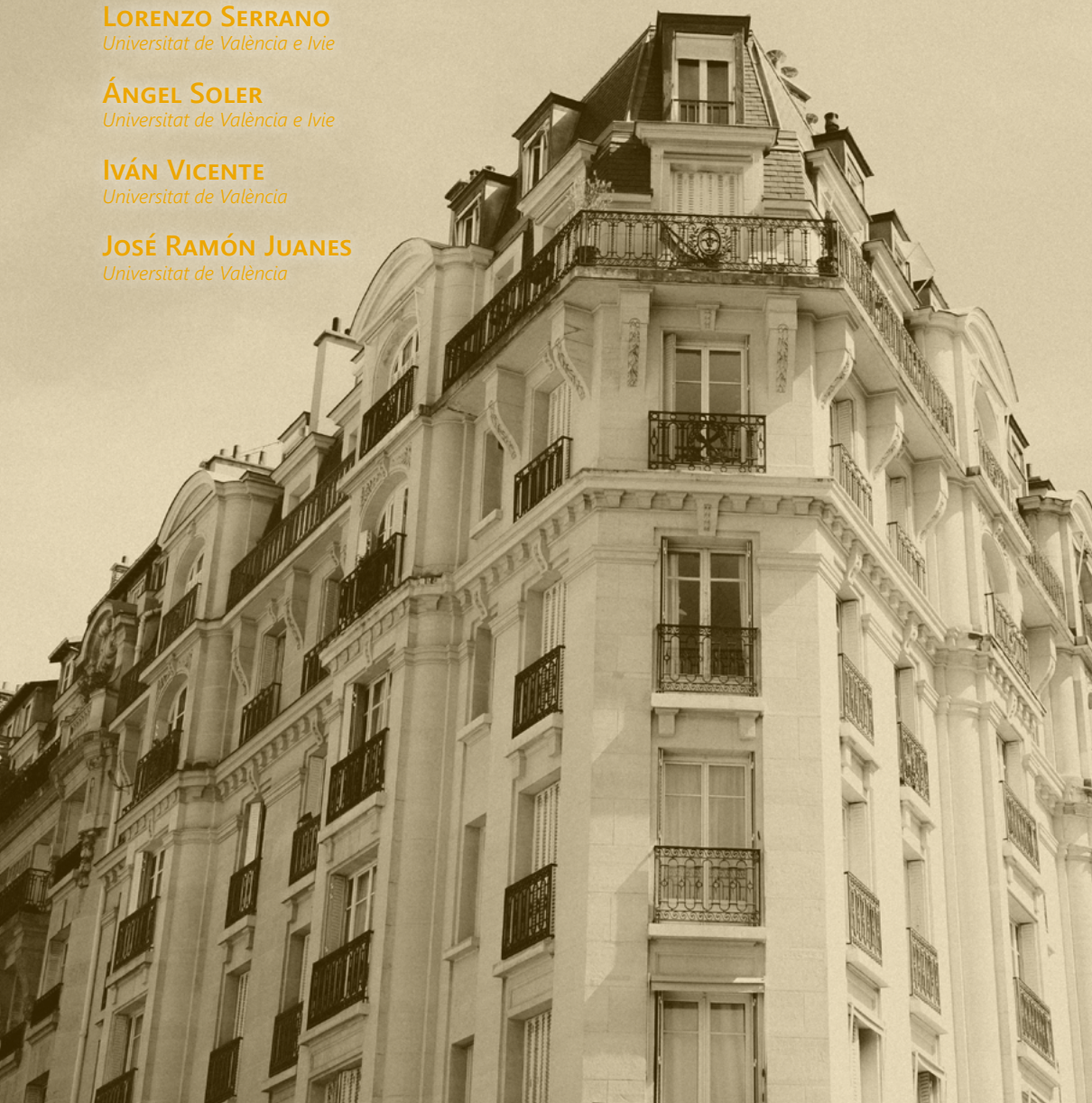
Universitat de València e Ivie

IVÁN VICENTE

Universitat de València

JOSÉ RAMÓN JUANES

Universitat de València



5.1. BARCELONA

A) CARACTERÍSTICAS

Barcelona, capital de Cataluña, es una de las ciudades más dinámicas y atractivas de Europa, tanto desde el punto de vista económico como turístico. Con un PIB anual superior a los 170.000 millones de €, Barcelona es uno de los motores económicos de España. Su renta per cápita, que supera los 30.000 €, refleja su solidez económica, respaldada por sectores clave como el comercio, la tecnología, la industria creativa y la innovación.

Uno de los principales impulsores de la economía de Barcelona es el sector turístico, que atrae anualmente a más de 12 millones de visitantes internacionales. La ciudad es un destino líder en Europa gracias a su ubicación estratégica en el Mediterráneo, su excelente infraestructura y su rico patrimonio cultural. Los monumentos de fama mundial, como la Sagrada Familia y el Parque Güell, son sin duda parte del atractivo de la ciudad, pero el verdadero valor de Barcelona reside en la combinación de sus infraestructuras modernas y su capacidad para adaptarse a las necesidades de un turismo global y exigente.

Desde el punto de vista de infraestructuras, Barcelona está muy bien conectada tanto a nivel nacional como internacional. El Aeropuerto de Barcelona-El Prat, uno de los más transitados de Europa, gestiona más de 50 millones de pasajeros al año, conectando la ciudad con los principales destinos mundiales. A nivel ferroviario, la ciudad cuenta con una excelente red de trenes de alta velocidad (AVE) que la conecta con Madrid, Francia y otras grandes ciudades de Europa. Además, su puerto, uno de los más importantes del Mediterráneo, es tanto un *hub* de mercancías como un destino clave para los cruceros turísticos, atrayendo a más de 3 millones de pasajeros de cruceros anualmente.

La ciudad también se destaca por su infraestructura urbana moderna y eficiente. Barcelona cuenta con una extensa red de transporte público que incluye metro, autobuses y tranvías, lo que facilita el desplazamiento tanto para residentes como para turistas. Además, Barcelona ha liderado el camino en sostenibilidad urbana, con iniciativas como la expansión de carriles bici y la promoción del transporte eléctrico.

En términos de desarrollo económico, Barcelona es un centro clave para *startups* tecnológicas y empresas innovadoras. Su participación en el sector tecnológico ha sido fortalecida por eventos internacionales como el *Mobile World Congress*, que atrae a decenas de miles de profesionales cada año y consolida a la ciudad como un polo de innovación y tecnología. El ecosistema empresarial de la ciudad se ve favorecido por incubadoras y aceleradoras, así como por una red sólida de inversión tanto local como internacional.

Características		
Población: 1,6 mill.	Superficie: 101,4 km²	Densidad: 16.469 hab./km²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto Internacional de El Prat, el segundo con mayor tráfico de pasajeros en el país (+52 millones de pasajeros anuales en 2023) · Tren de alta velocidad (AVE) · El Puerto de Barcelona (uno de los principales puertos del Mediterráneo)	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· La ciudad es conocida por su arquitectura única, las obras de Gaudí, como la Sagrada Familia y el Parque Güell. Otros atractivos como el Barrio Gótico, La Rambla y el Museo Picasso	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024 ⁽¹⁾							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)	
19.477	(10.595)	101	(328)	11,7	(10,6)	193	(58,3)
Tasa de crecimiento de las VUT (08/2023 – 02/2024)		Esfuerzo en alquiler en vivienda colectiva ⁽²⁾		Saturación de plazas turísticas ⁽⁴⁾		Esfuerzo en compra de vivienda ⁽³⁾	
17,4	(11,6)	24,0	(22,0)	23,4	(26,2)	7,8	(6,5)

Notas:

(1) En paréntesis se muestra el valor medio de la selección de ciudades nacionales.

(2) Definido como el porcentaje que supone el importe medio anual pagado en concepto de alquiler sobre la renta neta media del hogar.

(3) El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.

(4) Plazas turísticas por cada 1000 habitantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024) e Idealista (2024).

En Barcelona, la densidad de propiedades en alquiler a corto plazo es notablemente alta en comparación con la media nacional. Esta diferencia podría hacer más intensa la presión del mercado de alquiler en la ciudad y el esfuerzo de los hogares en la compra de una vivienda. Además, unido a lo anterior, la tasa de crecimiento de las VUT es del 17,4%, significativamente superior a la media nacional del 11,6%.

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Medida 1. PEUAT (Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos)

Medida	
Fecha	Fecha: 26 de enero de 2022, con la publicación en el BOPB
Agentes implicados	Gobierno local, sector turístico y sectores vecinales
Resumen	Regula la implantación de establecimientos de alojamiento turístico, así como de albergues de juventud, viviendas de uso turístico y hogares compartidos

Descripción

Fue inicialmente aprobado por el Ajuntament de Barcelona en 2017 y actualizado en varias ocasiones, siendo una de las herramientas clave para regular las Viviendas de Uso Turístico (VUT). El Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) regula la implantación de establecimientos de alojamiento turístico, así como de albergues de juventud, viviendas de uso turístico y hogares compartidos.

En fecha 23 de diciembre de 2021, el Plenario del Consejo Municipal aprobó definitivamente el texto del nuevo Plan de alojamientos turísticos, y su entrada en vigor se ha producido el 26 de enero de 2022, con la publicación en el BOPB.

Las viviendas de uso turístico (VUT) son viviendas cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de manera reiterada y a cambio de una contraprestación económica, para una estancia de temporada. El PEUAT establece el crecimiento cero de las VUT en toda la ciudad. Así, para evitar una excesiva concentración y garantizar una distribución territorial equilibrada, cuando cese una VUT de una de las zonas saturadas se permitirá una nueva alta o la redistribución de la zona de crecimiento contenido.

Las principales medidas son:

- Zonificación de la ciudad: Barcelona se dividió en varias zonas, con regulaciones distintas para cada una en cuanto a la concesión de licencias para nuevos alojamientos turísticos, incluidas las VUT. Esto significa que, en áreas saturadas como el casco antiguo y el Eixample, no se permiten nuevas licencias, mientras que en otras zonas periféricas se podrían conceder licencias adicionales.
- Congelación de licencias: En las zonas con mayor densidad de alojamientos turísticos, como el distrito de Ciutat Vella, se ha impuesto una moratoria sobre la concesión de nuevas licencias para las VUT. Esta medida busca limitar la expansión turística en áreas donde los residentes han sido más afectados por la posible gentrificación que se podría generar.
- Requisitos estrictos para las VUT: Las viviendas de uso turístico deben cum-

plir con requisitos específicos, como la inscripción en el registro de turismo de Cataluña, cumplir con normativas de calidad y accesibilidad, y respetar las normas de convivencia establecidas por el Ayuntamiento. Las viviendas sin licencia se consideran ilegales y están sujetas a sanciones.

- Endurecimiento del régimen sancionador: El Ayuntamiento ha incrementado las sanciones para aquellas VUT que operan sin licencia. Las multas pueden llegar hasta los 60.000 €, y se han implementado controles más rigurosos para garantizar que las plataformas como Airbnb solo ofrezcan alojamientos legales.

Resultados e impacto social y económico

A través del Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT), que desde el 2017 regula la implantación de todo tipo de establecimientos de alojamiento turístico, se seguirán desarrollando tareas de inspección una vez se hayan extinguido todos los pisos turísticos. **Desde el 2016 se han impuesto unas 10.500 sanciones y 9.700 órdenes de cese**, y de 6.000 anuncios mensuales de pisos se ha pasado a solo entre 300 y 400, que el equipo de inspección municipal detecta y requiere en las plataformas su desactivación inmediata. Además, se han recuperado para uso de residencia habitual hasta 3.473 pisos con actividad turística ilegal.

Enlaces

- <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es>
- https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/tema/vivienda/nuevas-medidas-para-hacer-frente-a-la-emergencia-de-vivienda-y-aumentar-la-oferta-de-vivienda_1413270.html

Medida 2. Nivel regional, Decreto-Ley 3/2023 de la Comunitat de Catalunya

Medida	
Fecha	9 de noviembre de 2023
Agentes implicados	Gobierno regional, local, propietarios VUT, ciudadanos
Resumen	Medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las VUT con el fin de evitar que las viviendas destinadas a residencia permanente se conviertan en alquileres turísticos

Descripción

En fecha 9 de noviembre de 2023, entró en vigor en Cataluña, el Decreto-Ley 3/2023 de 7 de noviembre (Catalunya 2023), de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico (VUT) publicado en el Diari Oficial de la Generalitat, que ha supuesto la modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo (aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto). Hasta la fecha, no existía una regulación autonómica específica destinada al mercado de este tipo de viviendas.

La finalidad principal de esta normativa es evitar que las viviendas destinadas a residencia permanente se conviertan en alquileres turísticos. El decreto busca así ampliar el parque de viviendas destinadas a la residencia habitual en los municipios que podrían enfrentar problemas de acceso a la vivienda.

Estos problemas se definen de dos maneras: si la carga del alquiler o la hipoteca supera el 30% de los ingresos medios de los hogares, o si en los cinco años anteriores al decreto, los precios de alquiler o compra han aumentado en al menos tres puntos porcentuales más que el Índice de Precios al Consumo de Cataluña. También se consideran afectados aquellos municipios con una alta concentración de VUT, es decir, con cinco o más por cada 100 habitantes al momento de la aprobación del decreto. La medida busca aumentar el parque de vivienda asequible y garantizar el derecho a la vivienda de los vecinos. Se espera que, para noviembre de 2028, todas las VUT en la ciudad desaparezcan.

Dentro de los municipios afectados, éstos no podrán otorgar licencias de apertura de pisos turísticos mientras no adapten su planeamiento urbanístico al nuevo Decreto-Ley. Los Ayuntamientos tendrán que modificar su planeamiento urbanístico para permitir expresamente la compatibilidad del uso turístico con el de vivienda permanente. Deberán justificar que cuentan con suelo suficiente para viviendas destinadas al domicilio habitual y permanente de la población existente.

Entre los referidos municipios, se encuentran las principales ciudades de Cataluña (Barcelona, Girona, Tarragona y Lleida).

Para las VUT existentes antes de la entrada en vigor del decreto, se establece un régimen transitorio. Los titulares tienen un plazo de cinco años, es decir, hasta el 9 de noviembre de 2028, para obtener una nueva licencia de VUT. Esta licencia tendrá una vigencia de cinco años, con posibilidad de prórroga. Si no obtienen la licencia en el plazo estipulado, deberán cesar la actividad turística.

Resultados e impacto social y económico

Aunque para conocer impactos es aún muy pronto, y existen diversas reacciones por parte de los distintos agentes económicos afectados.

- **Críticas de los API:** Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Cataluña han advertido de que los principios del decreto anunciado por la Generalitat para regular los pisos turísticos tienen «un **carácter ideológico** y no tienen cabida en la realidad económica y jurídica del país». También avisan de que «no hay ninguna garantía de que las viviendas que dejen de destinarse a uso turístico pasen al alquiler de larga duración». API avisa de que «Dada la inestabilidad jurídica en la que estamos inmersos», lo más probable es que **la mayoría de los propietarios optarán por poner sus viviendas a la venta**, dejando fuera del mercado esa parte de la demanda que hoy no cuenta con capital suficiente para comprar y sólo puede acceder al mercado mediante el alquiler.
- **Críticas del Círculo Legal Barcelona:** La socia y abogada de Círculo Legal Barcelona Arantxa Goenaga considera que se trata de una **media intervencionista**. «Este decreto ley, como casi toda la normativa actual, busca regular el mercado inmobiliario y evitar los efectos negativos que ha provocado La Ley por el derecho a la vivienda, sobre regulando los otros destinos que pueden tener los inmuebles; por todo esto nos encontramos nuevamente que los poderes públicos buscan intervenir en vez de facilitar soluciones para que haya un mejor acceso a la vivienda para todo el mundo».
- **Críticas del sector:** La Federación Catalana de Apartamentos Turísticos (FEDERATUR) y la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (APARTUR) califican de irresponsable el decreto ley para regular los pisos turísticos. El sector alza la voz contra una **modificación de la ley que consideran «precipitada, contraria a derecho y de nula efectividad» y para la que no se ha tenido en cuenta la opinión del sector**. Desde la Federación Catalana de Apartamentos Turísticos (FEDERATUR) lamentan que, a pesar de todo ello, este sector esté en el foco de las propuestas políticas. «Nos están usando para algo que no sirve. Hay una crisis de vivienda, pero atribuirnos el problema no va a salir bien. Hay que tener en cuenta las preferencias de los usuarios. **Somos una opción real que tiene que existir en el mercado**», concluye el presidente de FEDERATUR.

Enlaces

- https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/tema/vivienda/nuevas-medidas-para-hacer-frente-a-la-emergencia-de-vivienda-y-aumentar-la-oferta-de-vivienda_1413270.html
- <https://www.avqlegal.com/nueva-normativa-sobre-viviendas-de-uso-turistico-en-cataluna/>
- <https://www.idealista.com/news/vacacional/mercado-vacacional/2023/11/08/809109-cataluna-aprueba-una-nueva-regulacion-de-los-pisos-turisticos-con-mas>

Medida 3. Nueva estrategia de vivienda: el *Pla Viure*

Medida	
Fecha	Junio 2023. Pla Viure 2025-2032
Agentes implicados	Gobierno local, propietarios VUT, ciudadanos, asociaciones turísticas, sector hotelero
Resumen	Medidas para promover la construcción y rehabilitación de viviendas asequibles, y reorientar inmuebles hacia el uso residencial

Descripción

Surge como respuesta también del decreto-ley de Cataluña (Medida 2).

El *PLA VIURE* de Barcelona es una estrategia municipal centrada en la vivienda asequible y la recuperación del uso residencial en la ciudad, especialmente en áreas afectadas por la presión turística. Se integra dentro de las políticas de vivienda del Ayuntamiento para garantizar el derecho a la vivienda y reducir la especulación y el posible impacto del mercado turístico sobre el acceso a la vivienda.

Este plan se diseñó con el objetivo de promover la construcción y rehabilitación de viviendas asequibles, y reorientar inmuebles hacia el uso residencial. El plan contempla la movilización de viviendas vacías, la rehabilitación de edificios, la promoción de nuevas viviendas públicas, y la reconversión de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en residencias permanentes.

El alcalde y la ministra también han escenificado el compromiso del Ayuntamiento y del Gobierno para priorizar las políticas para el derecho a la vivienda. Con la normativa en mano, aplicando el decreto ley aprobado por la Generalitat, Collboni ha anunciado que no se darán nuevas licencias con el objetivo de que, en noviembre de 2028, cuando caigan todas las licencias actuales, los 10.101 pisos turísticos legales pasen al parque residencial, ampliando así su oferta. Entrando en detalle, el decreto catalán establece que en aquellos municipios donde haya problemas de acceso a la vivienda sólo sea posible abrir pisos turísticos si el ayuntamiento lo permite en el planeamiento urbanístico, y siempre que quede justificado que existen suficientes viviendas para los residentes. Barcelona es una de las ciudades tensionadas según el decreto catalán, y teniendo en cuenta la emergencia habitacional, el gobierno municipal se ha comprometido a no impulsar ningún nuevo planeamiento urbanístico que haga compatible a los pisos turísticos con la demanda de los residentes.

Collboni también ha anunciado cambios en la reserva del 30% de las viviendas nuevas en pisos sociales. Pese a reconocer que él mismo avaló la medida, ha dicho que «el ob-

jetivo de este gobierno es que el 30 por ciento realmente funcione». El alcalde encargó hace unos meses a un grupo de expertos –liderado por la economista especializada en el sector de la vivienda Carme Trilla– un estudio sobre la cuestión, y los resultados proponen mantener lo previsto en la Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) de 2018, y ampliarlo a nuevas opciones para que los promotores privados puedan hacer efectivo el 30%.

Resultados e impacto social y económico

Para los comunes, las medidas presentadas por Collboni son «una buena noticia», pero «no son ningún anuncio», puesto que aseguran que el alcalde está obligado a hacerlo porque Barcelona es un área tensionada y así lo marca la normativa. Dicen que se trata de «una cortina de humo para esconder crisis como la F1 o Luis Vuitton». Sobre la reforma del 30%, medida estrella de esta formación durante sus mandatos, la portavoz de los comunes, Janet Sanz, ha dicho que Collboni «siempre baila al ritmo que le marcan los lobbies, a quien no le gusta ese 30%».

En un tono más contundente, la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (Apartur) ha afirmado que el alcalde ha hecho «un llamamiento a que la ciudad se llene de alojamientos turísticos ilegales». Desde el momento en que se aprobó el decreto de la Generalitat para regular los pisos turísticos, Apartur se mostró contraria al mismo. Hoy, la asociación de empresarios eleva el tono: «¿No queremos turismo familiar en Barcelona, de verdad? ¿Cuántas tiendas, restaurantes y museos tendrán que cerrar?», se pregunta Enrique Alcántara, presidente de Apartur, al tiempo que asegura que «el TC deberá tumbarlo y, si no, lo hará la Unión Europea».

Desde el Sindicato de Alquiladoras, reprochan a Collboni que la medida de los pisos turísticos no tendrá ningún impacto hasta noviembre de 2028, y añaden que el contexto político puede cambiar porque, por ejemplo, en 2027 hay elecciones municipales, lo que podría «convertir en humo» ese anuncio. En un comunicado, piden mecanismos «efectivos» para perseguir los pisos turísticos ilegales y añaden que «la crisis de vivienda en Barcelona no se fundamenta principalmente en las viviendas de uso turístico, sino en la falta de regulación de los alquileres temporales». Además, recuerdan que hace un mes «tanto Junts como el PSC derribaron el decreto impulsado por el Govern» que precisamente regulaba este tipo de alquileres.

Enlaces

- https://es.ara.cat/sociedad/barcelona/barcelona-eliminar-pisos-turisticos-barcelona-cuatro-anos_1_5068088.html#:~:text=%22Queremos%20que%20a%20par-tir%20de,bautizado%20como%20%22Pla%20Viure%22.
- <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2024/04/15/programa-dactuacio-municipal-2023-2027-barcelona-comenca-laboracio-del-full-de-ruta-del-mandat/>
- https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/tema/vivienda/jaume-collboni-i-isabel-rodriguez-es-enfocan-el-compromis-per-lhabitatge-public-a-la-promocio-publica-de-porta-trinitat_1415065.html
- <https://www.rtve.es/noticias/20240621/ayuntamiento-barcelona-collboni-eliminar-pisos-turisticos-2029/16157188.shtml>

5.2. MADRID

A) CARACTERÍSTICAS

La capital de España es una de las ciudades más relevantes de Europa tanto por su peso económico como por su atractivo turístico. Con un PIB superior a los 230.000 millones de €, Madrid es el principal motor económico del país y una de las economías urbanas más grandes del continente. Su renta per cápita, cercana a los 35.000 €, refleja una economía sólida, impulsada por sectores como los servicios financieros, las telecomunicaciones, el comercio, la tecnología y el turismo.

El turismo en Madrid genera un gran impacto económico, atrayendo a más de 10 millones de turistas internacionales anualmente. La ciudad es conocida por su patrimonio cultural y arquitectónico, con puntos de interés como el Palacio Real, la Puerta del Sol y el Museo del Prado. Además, Madrid es un *hub* internacional para eventos y congresos, siendo sede de importantes ferias como FITUR (Feria Internacional de Turismo), Madrid Fashion Week y Fruit Attraction. La IFEMA (Institución Ferial de Madrid) es uno de los centros de convenciones más grandes de Europa, donde se celebran eventos internacionales que atraen a miles de visitantes cada año.

En cuanto a infraestructuras, Madrid está excelentemente conectada. El Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas gestiona más de 60 millones de pasajeros anualmente y conecta la ciudad con los principales destinos globales. Además, la red de trenes de alta velocidad (AVE) facilita el acceso a otras ciudades españolas como Barcelona, Sevilla y València, mientras que la extensa red de autopistas asegura una fluida movilidad terrestre.

Madrid cuenta con una de las redes de transporte público más eficientes de Europa, con un sistema de metro que es el tercero más grande del continente, junto con una red de autobuses que cubre toda el área metropolitana. La ciudad también apuesta por la movilidad sostenible, con zonas de bajas emisiones y un creciente sistema de bicicletas públicas eléctricas.

En el ámbito económico, Madrid destaca como un centro financiero internacional, sede de importantes multinacionales y entidades bancarias. Además, ha experimentado un auge significativo en el sector tecnológico y de startups, posicionándose como uno de los polos tecnológicos de Europa. Iniciativas como el *Madrid Innovation Hub* y eventos como el South Summit, que reúne a inversores y emprendedores de todo el mundo, han fomentado un ecosistema de startups en constante crecimiento, particularmente en áreas como el *fintech*, las *smart cities* y la inteligencia artificial.

Características		
Población: 3,3 mill.	Superficie: 604,45 km ²	Densidad: 5.500 hab./km ²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de Madrid-Barajas Adolfo Suárez (5º aeropuerto de Europa por tráfico de pasajeros) · AVE (alta velocidad): 219 destinos conectados, con 3.966 km de red	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Monumentos clave: Palacio Real, el Museo del Prado, y el Parque del Retiro · Congresos, Eventos y Ferias internacionales (FITUR)	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024 ⁽¹⁾							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km ²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)		Propiedades en alquiler a CP (por Km ²)	
28.117	(10.595)	606	(328)	8,4	(10,6)	46	(58,3)
Tasa de crecimiento de las VUT (08/2023 – 02/2024)		Esfuerzo en alquiler en vivienda colectiva ⁽²⁾		Saturación de plazas turísticas ⁽⁴⁾		Esfuerzo en compra de vivienda ⁽³⁾	
13,9	(11,6)	21,8	(22,0)	16,6	(26,2)	7,3	(6,5)

Notas:

(1) En paréntesis se muestra el valor medio de la selección de ciudades nacionales.

(2) Definido como el porcentaje que supone el importe medio anual pagado en concepto de alquiler sobre la renta neta media del hogar.

(3) El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.

(4) Plazas turísticas por cada 1000 habitantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024) e Idealista (2024).

Madrid presenta un panorama complejo en el sector de alquiler a corto plazo, con una densidad de propiedades superior a la media nacional. La tasa de crecimiento de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) es saludable, lo que sugiere un mercado turístico en expansión. Sin embargo, la saturación de plazas turísticas se sitúa en un nivel considerable, lo que genera un esfuerzo notable en el alquiler y en la compra de vivienda en nuestra comparativa.

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Medida 1. Plan Especial de Hospedaje (PEH) (2019)

Medida	
Fecha	27 de marzo de 2019
Agentes implicados	Gobierno local, ciudadanos, sector hotelero
Resumen	Regula las condiciones que deben cumplirse para obtener licencia VUT

Descripción

El **Plan Especial de Hospedaje (PEH) (2019)** fue una de las medidas más importantes que implementó Madrid. Sus principales medidas son:

- La obligación de que las VUT cuenten con una entrada independiente al resto del edificio residencial.
- Limitaciones en la concesión de nuevas licencias en el centro de Madrid para evitar la saturación turística en áreas como Malasaña, Lavapiés y La Latina.
- Licencias de uso terciario: Se requiere una licencia específica para que una vivienda sea usada con fines turísticos.
- Regulación de la duración mínima de alquiler: Actualmente, solo se permite alquilar VUT por cortos períodos (normalmente menos de 90 días), lo que limita su uso residencial a largo plazo.

El **Plan Especial de Hospedaje (PEH) (2019)** fue una de las medidas más importantes que implementó Madrid.

El Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), que entró en vigor en fecha 23 de abril de 2019 con su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Como ya hizo el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT) de la ciudad de Barcelona, el PEH tiene por objeto preservar el uso residencial en las áreas centrales de Madrid, mediante una nueva regulación de usos compatibles y autorizables, limitando al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal.

Resultados e impacto social y económico

El Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios de Hospedaje (PEH) aprobado el 27 de marzo de 2019 se ha mostrado ineficaz para ordenar y evitar la

proliferación de las VUT en la capital y corregir las consecuencias de su rápida expansión al margen de la legalidad.

Las medidas sobre las VUT han generado respuestas variadas entre los agentes económicos.

- Han sido percibidas negativamente por los **propietarios e inversores inmobiliarios**, ya que han reducido el margen de ganancia y dificultado la obtención de licencias, lo que ha afectado la rentabilidad en áreas turísticas. Algunos, incapaces de cumplir con las normativas, han recurrido al alquiler ilegal sin licencias. Por otro lado, los residentes de barrios como Lavapiés y Malasaña han recibido las medidas de forma positiva, notando una disminución del ruido y la gentrificación, aunque algunos vecinos critican la falta de control efectivo, lo que permite la operación ilegal de algunas VUT.
- El **sector turístico y las asociaciones de hostelería** apoyan parcialmente las restricciones, ya que consideran que las VUT han competido de forma desleal al no cumplir las mismas normativas fiscales y laborales. Sin embargo, advierten que es necesario equilibrar la regulación para no afectar la capacidad de alojamiento ni limitar el crecimiento del turismo.

El Ayuntamiento de Madrid, por su parte, ha tratado de encontrar un balance entre proteger el acceso a la vivienda y apoyar al sector turístico, pero enfrenta dificultades para implementar controles eficaces, ya que muchas viviendas siguen operando sin licencias adecuadas.

El análisis del **impacto** muestra que, en las zonas donde se han restringido las VUT, los precios de los alquileres residenciales han contenido su aumento. En cuanto al turismo, la limitación de licencias ha reducido la saturación turística en algunas áreas, aunque algunos sectores señalan que esto ha afectado la capacidad de atracción turística de la ciudad. El mayor desafío sigue siendo la fiscalización efectiva, ya que muchas VUT continúan operando sin cumplir las regulaciones vigentes.

Enlaces

- <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-y-urbanismo/Urbanismo/Plan-Especial-de-regulacion-del-uso-de-servicios-terciarios-en-la-clase-de-hospedaje/?vgnextoid=b71cbc8d3c9f4610VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnextchannel=2af331d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Aprobada-definitivamente-la-regulacion-para-Viviendas-de-Uso-Turistico/?vgnextoid=-4fc4bb140feb9610VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnextchannel=a12149fa40ec-9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

Medida 2. Plan de acción para ordenar las Viviendas de Uso Turístico en Madrid

Medida	
Fecha	25 de abril de 2024, expediente 135-2024-00206 (BOCM nº 99, de 26 de abril de 2024)
Agentes implicados	Gobierno local, ciudadanos, sector hotelero
Resumen	Medidas que tratan de revisar el plan anterior

Descripción

En abril de 2024 aparece el nuevo «Plan de acción para ordenar las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad de Madrid», el cual representa un esfuerzo coordinado por parte del Ayuntamiento de Madrid para abordar los desafíos derivados del crecimiento exponencial del mercado de las VUT. Este Plan se fundamenta en la necesidad de regular este sector emergente, con el objetivo de preservar el equilibrio residencial en la ciudad, evitar la saturación turística, y promover una convivencia armónica entre los residentes y las actividades turísticas.

Medidas:

- La suspensión temporal de las licencias municipales con carácter inmediato.
- El endurecimiento del régimen sancionador para aquellos propietarios cuyos inmuebles operen como VUT sin contar con autorización del Ayuntamiento.
- El refuerzo de la plantilla de inspectores.
- La publicación de un listado oficial de VUT con licencia y su ubicación real.

La aprobación inicial de la Modificación del Plan General se llevará a Junta de Gobierno el próximo mes de septiembre para someterla a información pública y se prevé elevarla a Pleno en el primer trimestre del año que viene. Hasta entonces, se «congelan» las licencias para VUT en dos tipos de usos:

- Para uso residencial se suspenden las licencias para VUT dispersas y las licencias para la transformación de local a vivienda en los ejes comerciales del distrito Centro.
- Se suspenden también las licencias para VUT en edificaciones distintas al ámbito residencial que se sitúen en planta baja.

Esta eventual suspensión de la actual regulación de las Normas Urbanísticas del uso de hospedaje se sustenta en el artículo 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM) y es una medida cautelar adoptada antes de que se defina la futura ordenación de las VUT.

El Ayuntamiento de Madrid no dispone de una normativa sancionadora específica para las VUT. Hasta ahora, el procedimiento que se sigue en caso de detección de

funcionamiento irregular de una VUT que no se puede legalizar es el que se rige por la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo. Inicialmente, se ordena el cese de la actividad; si el propietario no acata la orden municipal y, posteriormente, se comprueba que continúa operando ilegalmente, se imponen multas coercitivas de 1.000, 2.000 y 3.000 € (de los artículos 100 al 105).

A partir de ahora, cuando el Ayuntamiento de Madrid verifique que una vivienda se dedica a uso turístico sin contar con licencia para tal efecto, se actuará al amparo del artículo 204 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). La legislación autonómica tipifica como infracción grave la implantación de uso incompatible con la ordenación urbanística. Bajo esta normativa, el Ayuntamiento ejecutará el siguiente procedimiento:

- Primer aviso de orden de cese y restablecimiento de la legalidad.
- En caso de incumplimiento, sanción firme de 30.001 €.
- Segunda sanción firme de 60.001 € si continúa la actividad irregular.
- Tercera sanción firme de 100.001 € si persiste el funcionamiento.

Las sanciones son acumulativas en caso de que se mantenga el quebrantamiento de la ley.

Otra línea dentro de este plan de acción consistirá en el refuerzo del cuerpo de inspectores. La Subdirección General de Inspección y Disciplina cuenta con 65 trabajadores para toda la actividad inspectora. Este verano, el Ayuntamiento incrementará la plantilla en un 15 %, incorporando al servicio diez personas más.

Para ofrecer mayor seguridad y garantía a los visitantes que opten por alojarse en la ciudad en VUT, el Consistorio de Madrid va a publicar en su portal, previsiblemente en el mes de mayo, un listado oficial de las viviendas de estas características que cuentan con licencia municipal y su ubicación.

Resultados e impacto social y económico

La situación en Madrid respecto a las VUT es la siguiente. En la ciudad operan 14.699 establecimientos turísticos: el 92 % son VUT (13.502), pero sólo 941 funcionan con licencia municipal (151 están en tramitación). En lo que concierne a las camas que se ofertan en todos los alojamientos turísticos, la cifra alcanza las 158.756 plazas, de las que el 30 % se localizan en VUT (47.589). El resto, en 320 hoteles, 473 pensiones y hostales, 130 apartamentos turísticos, 14 hoteles-apartamentos y 260 establecimientos, que engloban casas de huéspedes, *hostels* y albergues.

- **Aumento del peso de las VUT en la oferta de plazas turísticas.** El 65% de las plazas turísticas nuevas creadas en este periodo corresponden a las VUT. Las VUT se han incrementado en la ciudad un 41 % desde 2017. En este tiempo se han contabilizado 5.564 viviendas turísticas nuevas, en el mismo periodo se han crea-

do 50 establecimientos turísticos (hoteles, pensiones, *hostels*, etc.), lo que se ha traducido en que un aumento del peso de las VUT en la oferta de plazas turísticas de la ciudad.

- **Aumento de la gentrificación.** Entre los años 2007 y 2023, la población censada en la ciudad de Madrid se ha incrementado un 4,86 % (154.943 habitantes), pasando de 3.184.988 ciudadanos a 3.339.931. En el distrito de Centro, sin embargo, ha descendido un 1,14 % (1.610 personas), pasando de 141.297 habitantes a 139.687. En este distrito hay un turista alojado por cada dos residentes, mientras que en la almendra central hay uno por cada nueve vecinos.

- **Aumento de las denuncias de ciudadanos.** El Servicio de Inspección y Disciplina recibió en 2023 un 51 % más de denuncias que en 2022 que afectaban a viviendas y apartamentos de uso turístico: 686 frente a 454. El 82 % procedían de ciudadanos (563). Del total de inspecciones realizadas (4.093) se verificó que 478 viviendas eran VUT y se logró el restablecimiento a uso residencial de 243.

- **Preocupación, decepción, pero satisfacción de las asociaciones de vecinos.** La FRAVM (Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid), según un artículo de prensa de su propia página web, muy preocupada desde hace años por este fenómeno, se muestra francamente decepcionada por su contenido y alcance. La organización, que agrupa a 302 entidades de la Comunidad de Madrid y 196 de la capital, comparte buena parte del diagnóstico sobre la situación crítica que vive el distrito Centro, la zona más saturada, pero considera las medidas absolutamente insuficientes para atajar el problema.

Por un lado, la FRAVM demanda que la medida se aplique a todo el municipio y no solo a la almendra central, especialmente ahora, en un momento en el que todos los datos apuntan a una importante expansión del fenómeno a distritos limítrofes como Puente de Vallecas, Carabanchel, Latina, Usera o Ciudad Lineal. Aun así, dentro del distrito centro, la FRAVM invita al Ayuntamiento a que inspeccione y, si ha de hacerlo, clausure, las más de 2.200 VUT que junto a nuestras asociaciones vecinales de los distritos centrales hemos denunciado en los dos últimos años por provocar problemas de convivencia en sus comunidades de vecinos.

Por otro lado, la Federación Vecinal saluda, eso sí, la voluntad que emana del plan de poner coto a las VUT ilegales, y considera muy positivo el incremento de las sanciones. Sin embargo, el número de 10 nuevos inspectores anunciado es absolutamente ridículo para el inmenso volumen de VUT ilegales (el 95% lo son), cuando, además, no queda claro que estos empleados municipales se vayan a dedicar en exclusiva a controlarlas.

Enlaces

- <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Todas-las-noticias/El-Ayuntamiento-activa-un-plan-de-accion-para-ordenar-las-viviendas-de-uso-turistico-congela-la-concesion-de-licencias-y-endu-rece-las-sanciones/?vgnextfmt=default&vgnextoid=c2904dbd9841f810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=e40362215c483510VgnVCM-2000001f4a900aRCRD>
- <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-urbanismo-y-obras/Viviendas-de-Uso-Turistico/?vgnextfmt=default&vgnextoid=b0fb828a-3167f810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=593e31d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- <https://diario.madrid.es/wp-content/uploads/2024/04/240424-Plan-de-accion-Viviendas-de-Uso-Turi%CC%81stico-en-Madrid.pdf>
- <https://aavvmadrid.org/noticias/el-plan-de-accion-del-ayuntamiento-de-madrid-para-ordenar-los-pisos-turisticos-un-nuevo-brindis-al-sol/>

Medida 3. Actuación de la Comunidad de Madrid

Medida	
Fecha	11 de septiembre de 2024
Agentes implicados	Gobierno regional (CCAA de Madrid), Gobierno Local, sector turístico, sector hotelero, Ciudadanos
Resumen	Adaptaciones normativas para el control de las VUT

Descripción

La Comunidad de Madrid ha implementado una serie de adaptaciones normativas para el control de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) debido a recientes sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM).

Medidas:

- **Declaración responsable** por parte de los titulares de servicios de alojamiento: Ahora son los titulares de los servicios de alojamiento turístico, y no los propietarios de las viviendas, quienes están obligados a presentar la declaración responsable para iniciar la actividad. Esta medida busca mejorar la trazabilidad y control de las VUT, asignando la responsabilidad a quienes operan activamente los alojamientos.
- **Calidad del producto turístico:** Se ha actualizado el Decreto para establecer nuevos requisitos que garanticen la calidad de las viviendas y apartamentos turísticos. Estas modificaciones pretenden proteger tanto a los usuarios como a las comunidades locales, asegurando que el servicio ofrecido cumpla con los estándares turísticos de la región.
- **Prohibiciones específicas:** Se aclara que las VUT no pueden operar en viviendas de protección oficial o en inmuebles cuyos estatutos, aprobados por la comunidad de propietarios, lo prohíban. Esto busca evitar el uso turístico en zonas donde la vivienda debe estar destinada prioritariamente a los residentes permanentes.
- **Sanciones más severas:** Se han endurecido las sanciones para los propietarios reincidentes que no cumplan con las normativas. Las multas por operar sin licencia o infringir las regulaciones son significativamente más altas, lo que busca desalentar la actividad ilegal.
- **Refuerzo en la fiscalización:** El plan incluye un aumento en el número de inspectores dedicados a supervisar las VUT, sumando más efectivos para asegurar el cumplimiento de las normativas. Este refuerzo busca cerrar las brechas en la fiscalización que han permitido que muchas viviendas operen fuera de la ley. La Comunidad de Madrid duplicará el número de inspectores de viviendas de uso turístico (VUT), añadiendo 13 nuevos efectivos al equipo actual de 16, con 4 personas adicionales para mejorar la recopilación e intercambio de dato.

Resultados e impacto social y económico

Aunque la medida es muy reciente y no se puede conocer impactos de su efectividad o no. Si podemos observar la acogida entre los distintos agentes económicos.

- **Críticas de los gestores de las VUT.** Desde *Madrid Aloja* -la asociación de gestores que representa a más de 4.500 viviendas de uso turístico de la región- se muestran críticos con alguno de los planteamientos expuestos por la Comunidad de Madrid. Consideran «llamativo que se limite una actividad cuando no se cuentan con datos económicos y no se avalúa la afectación que puede tener el cese de su actividad en la región y en el sector del turismo». Además, aseguran que «sin contar aún con una regulación clara», pueden resultar «contraproducentes» las medidas que contempla el gobierno regional en cuanto al endurecimiento de las sanciones y el aumento de las inspecciones.

Finalmente, la asociación de gestores dice, por su parte, que apoya «la adopción de medidas equilibradas que garanticen la calidad del producto turístico». Pero, al mismo tiempo, ven «necesario un marco regulador claro y equitativo que establezca un equilibrio entre los intereses de todo el sector turístico, el desarrollo de la actividad, y las expectativas y necesidades de Madrid y sus ciudadanos».

Enlaces

- <https://www.comunidad.madrid/noticias/2024/09/11/comunidad-madrid-adapta-normativa-control-viviendas-uso-turistico-region>
- <https://www.comunidad.madrid/noticias/2024/06/18/comunidad-madrid-duplica-ra-inspectores-controlar-actividad-viviendas-uso-turistico>
- <https://www.elindependiente.com/economia/2024/09/12/pisos-turisticos-ayuso-madrid/>

Medida 4. Actuación a nivel de la UE

Medida	
Fecha	Diciembre 2023
Agentes implicados	Miembros de la Unión Europea, gobierno local y regional (Madrid y CCAA de Madrid), sector de la VUT, hotelero
Resumen	Propuesta de Reglamento a nivel de la UE

Descripción

Se trata de una propuesta de Reglamento a nivel de la UE que tiene influencia en España y Madrid, como principal atractivo turístico.

En el marco de los esfuerzos en curso por promover un ecosistema turístico equilibrado en la UE, el Consejo y el Parlamento Europeo han alcanzado un acuerdo provisional sobre un **proyecto de Reglamento relativo a la recopilación e intercambio de datos sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración**.

La propuesta de Reglamento tiene por objeto aumentar la transparencia en el ámbito del alquiler de alojamientos de corta duración y ayudar a las autoridades públicas a regular esta parte cada vez más importante del sector turístico.

Las nuevas normas introducen requisitos de registro armonizados para los anfitriones y las propiedades de alquiler a corto plazo, incluida la concesión de un número de registro único que se mostrará en los sitios web de las propiedades, con el fin de mejorar la recopilación y el intercambio de datos de los anfitriones y las plataformas en línea. Los datos generados se compartirán entre las administraciones públicas de toda la UE, alimentarán las estadísticas turísticas y permitirán a las administraciones luchar contra la oferta ilegal. En conjunto, esto contribuirá a un ecosistema turístico más sostenible que apoye su transición digital.

Resultados e impacto social y económico

En la actualidad, no se dispone de medidas de evaluación de impacto específicas para esta medida. Sin embargo, es razonable esperar que cualquier iniciativa destinada a mejorar la transparencia en la recopilación e intercambio de datos sobre los servicios de alojamiento de corta duración contribuirá significativamente a la efectividad de cualquier medida regulatoria sobre la actividad.

Además, esta mayor transparencia sobre la oferta de VUT probablemente facilitará y fortalecerá los esfuerzos de los servicios de inspección y control enfocados en los

alojamientos turísticos. Al agilizar el flujo de información y garantizar una comprensión más precisa del sector, estos enfoques basados en datos proporcionarán las herramientas necesarias para asegurar el cumplimiento y mantener una supervisión adecuada de las propiedades utilizadas para alquileres a corto plazo.

Enlaces

- <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency>
- <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2024/03/18/tourism-council-gives-its-final-approval-to-the-regulation-for-short-term-rentals/>
- <https://www.cde.ual.es/en/new-european-union-rules-on-short-term-accommodation-rentals/>

5.3. MÁLAGA

A) CARACTERÍSTICAS

Málaga, población bañada por el Mediterráneo, es la segunda ciudad más poblada de Andalucía y es considerada la capital de la Costa del Sol.

Forbes ha identificado a Málaga, en 2023, como la mejor ciudad del mundo para vivir, gracias a su calidad de vida y la satisfacción de quienes la han adoptado como su hogar, por la amabilidad local, el clima y las oportunidades de ocio. También es muy reconocido el ecosistema emprendedor de la ciudad que ha funcionado como polo de atracción de talento.

Esto ha provocado que Málaga haya vivido en los últimos años un enorme incremento de VUT. Si en 2016 había apenas 846, en 2024 ya superan las 10.000, es decir, se han multiplicado por trece en menos de una década para superar las 40.000 plazas (algunas fuentes llegan a contabilizar 60.000). El «Avance de Estudio con datos actualizados por barrios de oferta turística en Málaga, su relación con la capacidad de carga de la ciudad y los efectos sobre la población y la morfología urbana» informa que el 40% del corazón de Málaga cuenta con una presión de este tipo de alojamiento superior al 20% y que el 78% del total de las viviendas turísticas que existen hoy en la capital eran previamente residenciales.

La consecuencia ha sido una enorme crispación social por los aumentos del precio de alquiler y compra de viviendas y hartazgo por la presión turística.

Características		
Población: 586 mill. (2023)	Superficie: 394,98 km²	Densidad: 1.482 hab./km²
Principales infraestructuras	· Puerto de Málaga. Situado en el centro de la ciudad (2º puerto de la península) en el tráfico de cruceros turísticos · Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol (18º aeropuerto de Europa por tráfico de pasajeros) · AVE (alta velocidad)	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Museos: Picasso, Centre Pompidou, Carmen Thyssen, Museo Ruso de San Petersburgo · Monumentos clave: Catedral, Alcazaba, Castillo de Gibralfaro, Teatro Romano · Congresos, Eventos, Exposiciones · Playas	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024 ⁽¹⁾							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)	
10.797 (10.595)		396 (328)		18,4 (10,6)		27 (58,3)	
Tasa de crecimiento de las VUT (08/2023 – 02/2024)		Esfuerzo en alquiler en vivienda colectiva ⁽²⁾		Saturación de plazas turísticas ⁽⁴⁾		Esfuerzo en compra de vivienda ⁽³⁾	
7,5 (11,6)		23,7 (22,0)		50,9 (26,2)		6,4 (6,5)	

Notas:
(1) En paréntesis se muestra el valor medio de la selección de ciudades nacionales.
(2) Defiinido como el porcentaje que supone el importe medio anual pagado en concepto de alquiler sobre la renta neta media del hogar.
(3) El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.
(4) Plazas turísticas por cada 1000 habitantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024) e Idealista (2024).

Málaga destaca por una intensa concentración de propiedades en alquiler a corto plazo, lo que la sitúa en una posición de alta competencia en el mercado turístico. La positiva tasa de crecimiento de las VUT indica una expansión continua en este sector, pero la elevada saturación de plazas turísticas puede complicar el acceso a la vivienda para los residentes locales. Esto se traduce en un esfuerzo considerable tanto en el alquiler como en la compra de vivienda, lo que pone en evidencia la presión que enfrenta el mercado habitacional.

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Las viviendas vacacionales han sido uno de los principales problemas de la alcaldía de Málaga. Aunque el alcalde (que ocupa el puesto desde el año 2000) siempre ha expresado la intención de regular este fenómeno, declaró que no lo haría sin seguridad jurídica. Parece que dicha seguridad ha sido encontrada en el decreto publicado por la Junta de Andalucía en febrero de 2024, que dejaba a los ayuntamientos la facultad de limitar o prohibir los pisos turísticos. Este ha sido el punto de partida para el desarrollo de medidas por la Corporación local.

Medidas autonómicas: Ver ficha Sevilla – medida 2
A continuación, se presentan las principales medidas locales.

Medida 1. Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a la VUT

Medida	
Fecha	10 junio 2024
Agentes implicados	Gobierno local, ciudadanos, sector hotelero
Resumen	Regula las condiciones que deben cumplirse para obtener licencia VUT (elementos de acceso y evacuación adecuados e instalaciones generales independientes de las del resto del edificio)

Descripción

Málaga dispone de normativa urbanística vigente en el PGOU 2011 que regulaba correctamente el hospedaje como uso turístico.

Artículo 6.4.1. Definición de Servicios Terciarios. Clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. Incluido el uso empresarial o de oficinas en el capítulo anterior, se consideran aquí los siguientes usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas:

- Hospedaje.
- Recreativo.
- Hostelería.
- Comercio.
- Gran Superficie Minorista Artículo

Artículo 6.4.2. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

Puesto que el Decreto 31/2024 de la Junta se refiere claramente a ‘viviendas de uso turístico’ (versus el anterior de 2016 que aludía al concepto «finés turísticos») y esas dos palabras, «uso turístico», son las mismas que aparecen en el Plan General de

Ordenación Urbana de Málaga, aprobado en 2011, el ayuntamiento considera que existe la seguridad jurídica para activar el Plan, de hecho, ha publicado un informe jurídico que da soporte a esta instrucción.

La limitación aprobada por el Ayuntamiento afecta a todas las declaraciones responsables presentadas por los propietarios de viviendas de uso turístico para su alta en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) desde la entrada en vigor en febrero del Decreto 31/2024.

Resultados e impacto social y económico

A finales de julio de 2024, **el Ayuntamiento de Málaga ha solicitado a la Junta de Andalucía que dé de baja 1.120 viviendas turísticas** que están de alta en el RTA, pero no cumplen con lo dispuesto en el Plan General en lo relativo a Servicios Tercarios: disponer de acceso y servicios independientes y tener entrada independiente.

A finales de septiembre de 2024 se ha sabido que la administración ha comenzado a notificar a los propietarios de dichas viviendas para comenzar con el proceso de baja de estos inmuebles en el uso turístico. El procedimiento está siendo complejo: una vez reciben el aviso, los notificados tienen un plazo de diez días hábiles para presentar sus alegaciones, que serán respondidas por la delegación de Turismo con previo consenso con el Ayuntamiento. Una vez Turismo haya dado por definitiva la baja de estas viviendas, los dueños tendrán un mes para presentar un recurso de alzada a la consejería de Turismo. El proceso puede tardar semanas o meses según cada caso.

A favor de esta iniciativa se muestra un **estudio del 'Observatorio del Alquiler'**, realizado en colaboración con la Universidad Rey Juan Carlos (URJC) y la Fundación Alquiler Seguro, revela que la ciudad de Málaga podría aumentar su oferta residencial en un 24,29% al convertir VUT en residenciales.

Las **asociaciones de vecinos** de la zona centro aplauden la medida, aunque consideran que llega tarde, en tanto que esta norma ya estaba en el PGOU y nunca se había querido aplicar.

Partidos políticos de la oposición también a consideran que esta instrucción «es claramente insuficiente y llega tarde, cuando las viviendas turísticas se han extendido y generado gran distorsión en el municipio», por lo que se solicita una moratoria total en la concesión de nuevas autorizaciones hasta que se regule y planifique de forma adecuada este mercado.

La patronal (Asociación Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos AVVA-Pro) **rechaza que la norma entre en vigor con efectos de febrero 2024** (desde que se aprobó el decreto de la Junta que permite regular este uso) y asegura que sólo debe contar desde cuando se firmó la instrucción técnica. Se recurrirá por falta de

garantía jurídica.

Por otra parte, el 18 de septiembre de 2024, la Asociación de Apartamentos Turísticos de Málaga y la Costa del Sol (**Atumarcos**), **ha presentado un recurso administrativo ante el Ayuntamiento de Málaga contra la instrucción**; a su juicio, esta instrucción «no es una norma de obligado cumplimiento para los ciudadanos, sino que se trata de una circular interna sin capacidad normativa». Entienden que «el empeño del Ayuntamiento en ignorar el carácter de vivienda de las VUT destacando el uso de hospedaje sobre el de vivienda, no es más que una clara voluntad de suprimir este servicio en la Ciudad de Málaga, lo cual, tampoco es competencia municipal».

La Asociación de Promotores y Constructores de España también se ha mostrado en contra de esta y cualquier otra regulación, afirmando que la excesiva regulación de los pisos turísticos llevará a que sigan subiendo los precios.

Enlaces

- <https://urbanismo.malaga.eu/viviendas-de-uso-turistico>
- <https://urbanismo.malaga.eu/export/sites/urbanismo/.galleries/Vivien-das-de-Uso-Turistico/Resolucion-Gerente-disponiendo-la-aplicacion-de-la-Instruc-cion-1-2024.report.pdf>
- <https://www.malaga.eu/visorcontenido/ANUDocumentDisplay/174078/COMU-NICADO.pdf>
- <https://elpais.com/economia/2024-06-10/malaga-pone-freno-a-las-nuevas-vi-viendas-turisticas.html>
- <https://www.revistaelobservador.com/opinion/50-redaccion/19765-la-limitacion-del-ayuntamiento-de-malaga-a-las-viviendas-de-uso-turistico-llega-tarde-ya-que-no-afectara-a-los-mas-de-12-100-inmuebles-que-estan-actualmente-inscri-tos-en-el-registro-de-la-junta-de-andalucia>
- https://www.malagahoy.es/malaga/propietarios-vivienda-turistica-entienden-pro-hibicion_0_1910810558.html
- <https://www.atumarcos.es/noticia-18-09-24/>
- <https://www.101tv.es/la-junta-inicia-el-proceso-para-dar-de-ba-ja-a-mas-de-mil-pisos-turisticos-en-malaga/#:~:text=Mientras%20que%20el%20gobierno,por%20no%20tener%20entrada%20independiente.>
- <https://www.economiadigital.es/andalucia/economia/malaga-aumentar-oferta-re-sidencial-convertir-pisos-turisticos.html>
- <https://ieus.city/wp-content/uploads/2024/08/Avance-de-actualiza-cion-de-la-oferta-turistica.pdf>

Medida 2. Normativa de zonificación

Medida	
Fecha	En desarrollo
Agentes implicados	Gobierno local, ciudadanos
Resumen	Pretende limitar la posibilidad de abrir nuevas viviendas turísticas en relación con la saturación del barrio en el que se encuentren

Descripción

En Málaga, según datos del INE, en La Merced (barrio del distrito centro) siete de cada diez viviendas son de uso turístico y todo el centro histórico pasa del 20% de presión.

Por ello, el Ayuntamiento de Málaga pretende desarrollar una nueva ordenanza de zonificación y que debe limitar la posibilidad de abrir nuevas viviendas turísticas en relación con la saturación del barrio en el que se encuentren –prohibiendo por completo que se abran nuevas viviendas en algunos que ya estén colmados–.

Para dar soporte a esta ordenanza, el Ayuntamiento ha encargado un estudio de análisis sobre el impacto que la implantación de las viviendas de uso turístico está teniendo sobre el mercado de la vivienda, que está siendo realizado por Espacio Común Coop.

Si se sigue el ejemplo que Sevilla pretende establecer para dicha norma, todas aquellas zonas que pasen de un 10% sobre el total de viviendas no podrían sumar nuevas VUT.

Resultados e impacto social y económico

Mientras que algunas asociaciones vecinales han recibido el anuncio de forma positiva, dado que buscan reducir la presión del turismo en sus barrios, sectores ligados al turismo han expresado su preocupación por cómo esta medida podría afectar a la oferta turística y a la economía local.

La sesión plenaria del Ayuntamiento de Málaga rechazó una iniciativa del PSOE para declarar toda la ciudad zona tensionada de alquiler.

Enlaces

- <https://www.europapress.es/andalucia/malaga-00356/noticia-malaga-restringe-registro-viviendas-turisticas-haya-zonificacion-limites-areas-mas-saturadas-20240610124537.html>
- <https://elpais.com/economia/2024-06-10/malaga-pone-freno-a-las-nuevas-viviendas-turisticas.html>
- https://www.eldiario.es/andalucia/malaga/malaga-echa-freno-registro-viviendas-turisticas-apruebe-ordenanza-regular-zonas-saturadas_1_11436484.html
- <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/06/11/817708-malaga-restringe-la-concesion-de-nuevas-licencias-para-vivienda-turistica>

Medida 3. Limitación del alquiler para uso turístico de locales comerciales reconvertidos

Medida	
Fecha	En desarrollo
Agentes implicados	Gobierno local, ciudadanos
Resumen	Pretende que los locales comerciales convertidos en vivienda se ofrezcan primero como vivienda de larga estancia, antes que de uso turístico

Descripción

En previsión que la primera medida anunciada por la Corporación local, la obligatoriedad elementos de acceso y evacuación e instalaciones generales independientes de las del resto del edificio, dispare la reconversión de locales comerciales en viviendas de uso turístico, el consistorio está estudiando la posibilidad de acotar que estos locales deban estar al menos un año en alquiler de larga estancia o residencial antes de ofertarse como turístico.

Desde el Ayuntamiento se está buscando el encaje jurídico para favorecer lo máximo posible que los bajos sumen al parque residencial y no al turístico.

Enlaces

- https://www.malagahoy.es/malaga/malaga-locales-reconvertidos-vivienda-alquiler-turistico_0_2001931495.html

Medida 4. Modificación del PGOU

Medida	
Fecha	En desarrollo
Agentes implicados	Gobierno local
Resumen	Modificación del propio Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), que incluya toda la nueva normativa en desarrollo

Descripción

El Ayuntamiento de Málaga ha aprobado realizar una futura modificación del propio Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), para establecer el marco normativo que regulará con carácter definitivo la implantación del uso turístico y que incluirá toda la normativa en desarrollo.

El Ayuntamiento, a través de Urbanismo, ya trabaja en la modificación del Plan General, aunque no existe información al respecto.

Enlaces

- <https://www.malaga.eu/visorcontenido/ANUDocumentDisplayer/174078/COMUNICADO.pdf>
- <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2024/03/01/pleno-malaga-aprueba-modificar-pgou-98850181.html>
- <https://www.diariosur.es/malaga-capital/malaga-aprueba-realizar-modificacion-pgou-limitar-apartamentos-turisticos-20240229135817-nt.html>

Medida 5. Código de buenas prácticas para VUT y administradores de fincas

Medida	
Fecha	2022
Agentes implicados	Administradores de fincas de Málaga y Melilla, Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía
Resumen	Código de buenas prácticas firmado por la Asociación de profesionales de viviendas y apartamentos turísticos de Andalucía con el Ilustre Colegio de Administradores de Málaga y Melilla por el que se acuerdan unas medidas a tomar por propietarios y gestores, y por los administradores de fincas, con el fin de velar por la buena convivencia en las comunidades de vecinos

Descripción

154

En el año 2022, la Asociación de profesionales de viviendas y apartamentos turísticos de Andalucía (AVVAPro) y el Ilustre Colegio de Administradores de Málaga y Melilla firmaron un Código de Buenas prácticas por el que se acuerdan unas medidas a tomar por propietarios y gestores, y por los administradores de fincas, con el fin de velar por la buena convivencia en las comunidades de vecinos que se ubican en estos alojamientos.

En abril de 2024 este Código se extiende a toda Andalucía, con la firma de los administradores de Fincas Colegiados de Andalucía.

Dicho código recoge una serie de compromisos por ambas partes para salvaguardar los derechos de las comunidades de vecinos en las que se ubican estos alojamientos reglados, así como los de sus propietarios.

De un lado, los Administradores de Fincas informarán y pondrán en conocimiento de los propietarios o empresas explotadoras de las VUT cualquier incidencia que produzcan los inquilinos. Se comprobará, antes de realizar formalmente una reclamación, cuál es la vivienda origen de las quejas. Además, el Administrador atenderá a la mayor brevedad posible las incidencias notificadas por parte del propietario o empresas explotadoras de la VUT e informará a éste de cómo se está solucionando. Los administradores se comprometen también a promover una buena convivencia entre los vecinos y las VUT. Así el administrador contactará con AVVAPro cuando la comunidad tenga problemas reiterados con una vivienda, para que, en la medida de lo posible, llame al orden al usuario que haya originado los problemas.

Por su parte, las VUT se comprometen, entre otras cosas, a informar a las personas usuarias de las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, a llevar un registro de huéspedes y su comunicación a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. Además, facilitarán al presidente, administrador y a aquellos vecinos que lo soliciten, un número de atención telefónica durante las 24 horas del día para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

Enlaces

- <https://avva.es/download/codigo-de-buenas-practicas-para-viviendas-con-fines-turisticos-y-administradores-de-fincas-de-malaga-y-melilla/>
- <http://coafhuelva.com/los-administradores-de-fincas-colegiados-de-andalucia-firman-un-codigo-de-buenas-practicas-con-las-empresas-de-viviendas-de-uso-turistico/>

Medida 6. Medidas voluntarias: Instalación de sonómetros y conserjes nocturnos

Medida	
Fecha	2024
Agentes implicados	Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía
Resumen	Instalación voluntaria de sonómetros y apoyo de conserjes nocturnos

Descripción

El decreto 31/2024 de la Junta de Andalucía, que regula las VUT, finalmente no incorporó una de las solicitudes que elevó el Ayuntamiento de Málaga, la instalación de sonómetros en las VUT que garanticen la monitorización de ruido en tiempo real para garantizar el control de la contaminación acústica y prevenir y evitar las molestias vecinales

No obstante, esta es una medida que fue bien acogida por la patronal del sector y, aunque es una opción voluntaria para los propietarios y gestores, son más de 2.000 las VUT malagueñas que lo tienen instalado. Muchos de ellos se vinculan a un sistema que analiza en tiempo real y sin interrupción los niveles acústicos dentro de la vivienda, y que avisa ante cualquier evento que sea susceptible de generar molestias entre los vecinos en caso de que se superaran los decibelios permitidos, bien a los huéspedes o, en caso necesario, a las autoridades competentes.

Según el presidente de la asociación, estos dispositivos funcionan como herramientas contra los «malos actores», «un turista que no respeta ni la convivencia ni las normas que se le dan», un cliente no deseado. Así pues, el sector seguirá impulsando la instalación de sonómetros en los inmuebles, aunque no obligue el decreto.

Esta medida suele venir acompañada de un servicio de conserjes nocturnos que acuden a las viviendas turísticas ante cualquier aviso de los vecinos o cuando detectan cualquier incidencia, evitando de este modo problemas de ruidos o comportamiento incívico de los huéspedes que se alojan en estos apartamentos.

También es cierto que estas medidas, aunque no obligatorias, son elementos vinculados a la certificación *weRespect*, sello que potencia el compromiso de las empresas del sector de alquileres a corto plazo por la convivencia y el impacto del turismo en las ciudades y que muchos propietarios de VUT están tratando de conseguir.

Enlaces

- <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2024/01/31/viviendas-turisticas-advierten-ayuntamientos-justificar-restricciones-97534906.html>
- <https://madridaloja.org/alquiler-vacacional/las-viviendas-de-uso-turistico-de-madrid-dan-un-paso-al-frente/>
- <https://administrativando.es/los-propietarios-de-viviendas-turisticas-de-malaga-se-apoyan-en-sonometros-y-conserjes-nocturnos-para-evitar-y-denunciar-el-ruido/>
- <https://www.werespect.net/>

5.4. PALMA DE MALLORCA

A) CARACTERÍSTICAS

Palma de Mallorca es la capital de la comunidad autónoma de Illes Balears, situada en la mediterránea isla de Mallorca. Cuenta con 423.000 habitantes (padrón enero 2023), aunque su área urbana supera los 560.000. La densidad de población es notable (2.029 hab./km²). Su clima es mediterráneo, caracterizado por temperaturas cálidas, suaves en invierno y veranos calurosos.

La renta neta per cápita del municipio es inferior a la Madrid, Barcelona o San Sebastián (13.728 € en 2022) y sus principales actividades económicas son el comercio y sobre todo el turismo. En 2023 recibió 3,26 millones de viajeros, de los que la mayoría (2,65 millones) fueron extranjeros. La ciudad registró un total de 9,75 millones de pernoctaciones a lo largo del año (8,8 millones por parte de extranjeros), de las que 2,9 millones se concentran en los meses de julio y agosto con tasas de ocupación hotelera que superan el 90% (tasa media anual 76,2%).

En 2023 Palma contaba con 226 establecimientos hoteleros, aunque su apertura registra una fuerte estacionalidad, descendiendo a 70 en diciembre-enero. La oferta de plazas hoteleras oscila entre 11.000 en enero y 50.000 en los meses de verano, con una estancia media de 3,92 días y unos ingresos medios diarios de 131,5 € por habitación ocupada y 107,1 € por habitación disponible. El total de viviendas turísticas se situó en 1.075 con 5.008 plazas en 2023 (4,66 plazas por vivienda), un descenso notable respecto a las 1.702 viviendas y 7.657 plazas de 2020. Las viviendas turísticas representaron el 0,55% de las viviendas totales censadas (un descenso sustancial respecto al 0,93% de mediados de 2020).

Finalmente, Palma es la cuarta capital de provincia con precios de alquiler de la vivienda más altos (18,1 €/m² en agosto de 2024).²

² Fuente: INE e Ibestat

Características		
Población: 423 mill. (2023)	Superficie: 208,63 km²	Densidad: 2.029 hab./km²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de Palma de Mallorca, tercer aeropuerto español por número de pasajeros, con un tráfico muy concentrado en verano. Conexiones diarias con las principales ciudades de la península, con las otras islas y con las principales ciudades de Reino Unido y Alemania · Puerto de Palma, utilizado para el transporte de mercancías, barcos pesqueros embarcaciones de recreo, transporte de pasajeros y buques militares	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Catedral de Santa María de Palma, con la nave más alta de España y la segunda de Europa y uno de los rosetones más grandes del estilo gótico levantino · Castillos de Bellver y San Carlos, Baños árabes, Palacio de la Almudaina, Plaza Mayor, Consulado del Mar, Pueblo español, Lonja · Vida nocturna · Playas	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024 ⁽¹⁾			
Nº Propiedades Alquiler a CP	Superficie (Km²)	Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	Propiedades en alquiler a CP (por Km²)
1.790 (10.595)	209 (328)	4,2 (10,6)	9 (58,3)
Tasa de crecimiento de las VUT (08/2023 – 02/2024)	Esfuerzo en alquiler en vivienda colectiva ⁽²⁾	Saturación de plazas turísticas ⁽⁴⁾	Esfuerzo en compra de vivienda ⁽³⁾
-4,8 (11,6)	22,1 (22,0)	10,8 (26,2)	7,8 (6,5)

Notas:

(1) En paréntesis se muestra el valor medio de la selección de ciudades nacionales.

(2) Definido como el porcentaje que supone el importe medio anual pagado en concepto de alquiler sobre la renta neta media del hogar.

(3) El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.

(4) Plazas turísticas por cada 1000 habitantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024) e Idealista (2024).

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Marco legislativo básico autonómico

La legislación vigente en Illes Balears, especificada en la Ley 8/2012, de 19 de julio, sobre el turismo en Illes Balears y la Ley 6/2017, de 31 de julio, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

La Ley 8/2012 establece en su art. 50 los requisitos que ha de cumplir la vivienda. Al margen de requisitos, como la cédula de habitabilidad, exclusión de viviendas de protección pública o precio tasado, etc. en particular establece que deben estar en zonas declaradas aptas y se establecen plazos de vigencia de la licencia (5 años)

Solo se pueden presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas y, por lo tanto, llevar a cabo una nueva comercialización turística, si estas declaraciones se refieren a viviendas de uso residencial que estén ubicadas en las zonas declaradas aptas de manera expresa siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 5 o delimitadas provisionalmente de acuerdo con lo que prevé el artículo 75, ambos de esta ley.

En todos los casos, la presentación de la DRIAT que se refiera a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, o a las de las tipologías que se determinen reglamentariamente, habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo que se fije reglamentariamente y que, por defecto, es de cinco años desde la presentación a la administración turística. Pasado el plazo establecido, se puede continuar con la comercialización turística solo si se siguen cumpliendo todos los requisitos determinados legal o reglamentariamente, incluido que la zona siga siendo apta, por periodos prorrogables del mismo plazo, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

También se contemplan requisitos para el propietario, así como un régimen de inspección y sanciones, además de normas convivencia para los usuarios (art. 50.10) que Las personas usuarias alojadas tienen que cumplir los usos de convivencia y de orden público, así como, en los casos de propiedad horizontal, las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda está ubicada. En caso de alteraciones graves de la convivencia o de infracción grave de las normas de régimen interior de las comunidades, la persona comercializadora de la vivienda tiene que requerir que el abandono de esta por el cliente se haga en un plazo máximo de veinticuatro horas.

Finalmente recoge la posibilidad de recurrir a la zonificación (art. 50.21):

Reglamentariamente, o mediante los PIAT y, en su caso, los PTI, deben desarrollarse los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de

estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

En este sentido, por razones de saturación, corrección de la estacionalidad, motivos de orden medioambiental y de limitación de recursos naturales, los señalados instrumentos de ordenación territorial o las disposiciones normativas de aplicación de esta ley pueden establecer cláusulas temporales que limiten o excluyan la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en determinadas zonas. Estas limitaciones temporales o estacionales tienen que ser proporcionadas y estar debidamente justificadas.

Mención específica a la existencia de bolsas de plazas:

Los PIAT y, si procede, los PTI pueden determinar también el límite máximo por isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito. En este supuesto, las bolsas de plazas se tienen que adaptar a esta cifra.

En el ámbito relevante para Palma, esto supuso la creación del Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos, una entidad pública sin ánimo de lucro que depende del Consell de Mallorca, y que gestiona la bolsa de plazas turísticas prevista en la Ley. El Consorcio vende o reserva plazas turísticas para establecimientos turísticos o viviendas residenciales objeto de comercialización turística. Los ingresos obtenidos para la gestión de la bolsa se destinan, exclusivamente, a rehabilitar zonas turísticas, a incentivar la reconversión de establecimientos de alojamiento turístico obsoletos en proyectos sociales, culturales, educativos o lúdicos y deportivos, a fomentar de forma directa e indirecta cualquier actividad que persiga la competitividad, la diversificación y la desestacionalización de la oferta turística de Mallorca o desarrollar proyectos para incrementar la calidad de la oferta turística.

Los hoteles y las viviendas unifamiliares compran la plaza de forma permanente; los plurifamiliares y la modalidad de 60 días al año pagan por la explotación durante 5 años. En 2018 el Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos fijó unos precios de 3.500 euros por plaza en viviendas unifamiliares y 875 euros por plaza en viviendas plurifamiliares.

Disposiciones respecto a las zonas turísticas saturadas (art. 77)

Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

La Ley 6/2017 actualiza y modifica esa normativa básica para el caso de las viviendas turísticas. Además, reconoce la especificidad del caso del municipio de Palma, cuyo

tratamiento peculiar se fundamenta en la condición de capital, sin olvidar su elevada población, razón por la cual la Ley de capitalidad ya le otorga unas competencias urbanísticas singulares.

La ley, al margen de otros objetivos, busca establecer de manera real un techo o límite máximo de plazas turísticas, que debe venir determinado por las legalmente existentes más las integradas en las bolsas de plazas turísticas de que dispongan las administraciones turísticas. Este techo, podrá ser modificado por los planes territoriales insulares (PTI) y, en su caso, por los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT).

Normas previas ya supeditaban y supeditan la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o la ampliación de los existentes a la aportación de plazas turísticas de establecimientos que se den de baja definitiva o adquiridas a los órganos gestores de plazas. Por lo tanto, esta modificación mantiene esta exigencia, pero elimina el gran número de excepciones que había, al tiempo que posibilita que los PIAT o los PTI puedan determinar otras cifras.

Para las viviendas turísticas se fija un límite adicional de temporalidad para el ejercicio de la actividad. Este permiso sería renovable mediante la presentación de una comunicación y de un certificado de adquisición temporal de plazas, pero siempre que se siguieran cumpliendo todos los requisitos legales en el momento de la renovación, como, por ejemplo, que la zona donde se ubicaran siguiera siendo una zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales

Otorga a las personas propietarias en régimen de propiedad horizontal, por medio de una ley, de instrumentos realmente claros y efectivos para determinar si se permite o no la comercialización turística en el edificio, lo cual pasa por atender, no tan solo a lo que disponga el título constitutivo o los estatutos, sino por reconocer capacidad efectiva a los acuerdos tomados válidamente por las juntas de propietarios al respecto.

Modificación que pretende que las sanciones a la oferta ilegal, a diferencia de la práctica habitual previa, se apliquen en su tramo más alto y que se dé a las administraciones, en todos los casos, un margen suficientemente amplio de valoración y aplicación en el caso concreto.

Finalmente, en su disposición transitoria quinta, de especial relevancia para la política posterior del Ayuntamiento de Palma sobre vivienda turística, establece el plazo para la declaración de zonas aptas señalando que, a falta de declaración de las zonas aptas solo podrán presentarse para viviendas unifamiliares.

«La delimitación prevista en el artículo 75.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, debe realizarse antes de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley. Transcurrido este plazo sin que se haya materializado la citada declaración de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, y sin

que se haya completado el procedimiento del artículo 5.3 de la Ley 8/2012, ya citada, podrán presentarse las declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial (DRIAT) previstas en el artículo 50.3 de la misma ley, pero solo para viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares entre medianeras o viviendas unifamiliares aparejadas».

La legislación aplicable al resto de Mallorca (con la excepción de Palma) incluyó el Acuerdo del Consell Insular de Mallorca de 28 de julio de 2018 sobre delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (excluida Palma), a la espera de que los ayuntamientos aprueban modificación de sus respectivos Planes de Intervención de Ámbitos Turísticos (PIAT) y PT, en su caso, del Plan Territorial Insular (PTI) por parte del Consell de Mallorca.

Acuerdo del Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 9 de julio de 2020 adoptó aprobar definitivamente el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), publicado en el BOIB núm. 126 de 16 de julio de 2020.

Este PIAT fija para la isla de Mallorca un techo total máximo de plazas turísticas se distribuye entre los dos tipos de alojamiento mencionados de la siguiente manera: 315.000 plazas en establecimientos de alojamiento turístico y 115.000 plazas en viviendas residenciales (art. 15).

Establece en su art. 38 los objetivos y criterios para delimitar las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas, dentro de los cuales los ayuntamientos han de delimitar tales zonas en su planeamiento urbanístico individual.

Para determinar las zonas con mayor presión turística, se definen una serie de criterios diferenciados para las zonas turísticas, para el sistema territorial de Palma y para el resto de núcleos.

Estos criterios son:

- a) Para las zonas turísticas: los criterios para definir las zonas turísticas con mayor presión son los empleados en el PIAT para definir las zonas turísticas saturadas o maduras.
- b) **Para el área de Palma capital:** dado que presenta una casuística territorial especial y diferente del resto de la isla, se pueden utilizar criterios distintos de los empleados para el resto de poblaciones y se deben definir cuándo se adapte el planeamiento.
- c) Para las zonas residenciales: la determinación de las zonas residenciales con mayor presión turística debe hacerse mediante un análisis multicriterio tomando cuatro indicadores, como mínimo, que hagan referencia a la problemática territorial siguiente:
 - Indicador 1: incidencia sobre las infraestructuras y recursos territoriales.
 - Indicador 2: incidencia sobre la caracterización local.
 - Indicador 3: incidencia sobre el acceso a la vivienda de la población residente.
 - Indicador 4: incidencia sobre el equilibrio territorial.

La aplicación de los criterios anteriores se desarrolla en el anexo VIII.

Los criterios para determinar las modalidades de ETV que se consideran aptas a las diferentes zonas según el grado de presión turística son los siguientes:

- a) Solo rústico común: se pueden permitir las ETV365 unifamiliares y las ETV60 unifamiliares en viviendas existentes a la fecha de aprobación inicial de este PIAT.
- b) Zonas turísticas: se pueden permitir las ETV365 unifamiliares y plurifamiliares, y las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares.
- c) Zonas turísticas saturadas: se pueden permitir las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares.
- d) Zonas residenciales: se pueden permitir las ETV365 unifamiliares y plurifamiliares, y las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares.
- e) Zonas residenciales vulnerables: se pueden permitir las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares, así como las ETV365 unifamiliares y plurifamiliares en edificios que figuren incorporados en un catálogo de patrimonio histórico vigente.
- f) Los suelos urbanizables de uso global residencial sin proyecto de urbanización aprobado definitivamente que puedan superar la densidad turística máxima de zona, así como las áreas de asentamiento en paisaje de interés (AAPI) y los núcleos rurales que no dispongan de red de alcantarillado se consideran zonas no aptas para comercializar ETV.
- g) El planeamiento municipal puede establecer dentro de cada modalidad las tipologías de vivienda que considere aptos para comercializar ETV y establecer las subcategorías que resulten necesarias.

Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears

El objeto de esta ley consiste en establecer medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo, en las Illes Balears, con el objetivo de avanzar hacia un impacto regenerativo de la actividad turística en el territorio y la sociedad. Esta ley introduce modificaciones estructurales respecto de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en la cual se introduce un título específico con medidas para transitar hacia la economía circular con el objetivo declarado en la propia ley «de convertir las Illes Balears en el primer destino turístico circular del mundo».

En particular, la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares suspendió temporalmente en la isla de Mallorca (excepto en determinados casos previstos en la misma norma) la posibilidad de adquirir plazas turísticas en el organismo gestor o en la administración turística, como también el intercambio de plazas entre particulares, para el inicio de actividad turística o para la ampliación de esta, para los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas objeto de comercialización turística. La suspensión afectó también al resto de islas baleares y de modo particular a Menorca.

En la actualidad, el Consell de Mallorca tiene en estudio reducir el techo de plazas turísticas actual de la isla en un 4,2% (de las 430.000 actuales a unas 412.000 en total, de las que unas 308.000 corresponderían al sector hotelero y las 104.000 restantes al alquiler vacacional).

Enlaces

- https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/es/n/ley_82012_de_19_de_julio_del_turismo_de_las_illes_balears/
- <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2012-10610>
- <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-10539>
- https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-13846
- <https://cbat.conselldemallorca.es/es/>
- <https://cim.conselldemallorca.cat/sacws-api/arxiu/apiArxiuServlet?id=124888&lang=es>
- <https://cim.conselldemallorca.cat/sacws-api/arxiu/apiArxiuServlet?id=124886&lang=es>
- <https://cbat.conselldemallorca.es/es/ficha?key=116918>
- https://cbat.conselldemallorca.es/es/inici/-/asset_publisher/luISaV-bXC5c3/content/el-consell-de-mallorca-reduira-el-sostre-de-places-de-l-illa-a-412.000/695139?

Medida 1. Tasa turística

Medida	
Fecha	«BOIB» núm. 42, de 02/04/2016, «BOE» núm. 105, de 02/05/2016 y entrada en vigor 03/04/2016
Agentes implicados	Comunidad Autónoma de las Illes Balears (aplicación en toda la comunidad, aunque puede haber especificidades en cada isla)
Resumen	Impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible

Descripción

Pretende regular el crecimiento, considerado explosivo, del turismo en Baleares y la presión percibida sobre las infraestructuras, los servicios públicos y los recursos naturales, que podrían poner en peligro el futuro del propio sector turístico.

El propósito declarado es financiar proyectos sostenibles relacionados con el turismo en la región. Los fondos recaudados se destinarían a proyectos que contribuyan a la conservación y mejora del medio ambiente, la cultura y el patrimonio, así como a proyectos de investigación y promoción turística. La Ley establece una Comisión para la Promoción del Turismo Sostenible, organismo encargado de elaborar un informe anual. plan de fomento del turismo sostenible fijando objetivos anuales prioritarios, con criterio de equilibrio territorial, etc.

La tasa turística (o impuesto sobre estancias turísticas o ecotasa) en Baleares es un impuesto que se aplica en todos los establecimientos turísticos de las Islas Baleares. Esta tasa se aplica en todos los municipios de Baleares, incluyendo Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera. El abono de la tasa recae en todas aquellas personas que se alojen en el apartamento turístico (con pernoctación o sin) en cada una de las islas que conforman el archipiélago balear, sean o no residentes, quedando fuera los menores de 16 años. Esto incluye a las viviendas turísticas (*).

En Mallorca se calcula en función de la categoría del alojamiento, la época del año y el número de noches de estancia. El impuesto se calcula por persona y noche y debe ser abonado al establecimiento turístico al final de la estancia. La tarifa de la tasa turística varía según la temporada y la categoría del alojamiento. En temporada alta, que va desde el 1 de mayo al 31 de octubre, las tarifas son más elevadas que en temporada baja, que va desde el 1 de noviembre al 30 de abril (cuando solo se abona el 75%). En el caso de las viviendas turísticas la tasa es de 2 € por día y huésped (más el 10% de IVA) [inicialmente y hasta 2018 era 1 euro por día y huésped más IVA]. Al margen de la bonificación por temporada baja la legislación establece que otra para estancias supe-

riores a los 8 días (descuento del 50% a partir del noveno día).

El portal [illessostenibles.travel](https://www.illessostenibles.travel/en/home-en) (<https://www.illessostenibles.travel/en/home-en>) es la web que proporciona toda la información necesaria sobre la Tasa de Turismo Sostenible en las Illes Balears. Recoge datos de todos y cada uno de los proyectos financiados por el Fondo de Promoción del Turismo Sostenible e incluye un apartado para mantener actualizada la información relativa a la Tasa de Turismo Sostenible, entre otra información (a 29/09/2024, 191 proyectos por un importe total de 383 millones de €).

El impuesto ha sufrido pequeños cambios desde 2016. El importe de la tasa experimentó un aumento el 100% en 2018 (Ley 13/2017, de 29 de diciembre), pasando de 1 a 2 €.

(*) De hecho al margen de establecimientos turísticos convencionales incluye también:

- Las viviendas turísticas vacacionales, las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas y viviendas objeto de comercialización turística susceptibles de inscripción de acuerdo con las leyes que los regulan.
- El resto de los establecimientos y viviendas a los que la normativa autonómica otorga la calificación de turísticos.
- Las viviendas objeto de comercialización turística que no cumplen los requisitos establecidos para ello en la normativa autonómica y que, por tanto, no son susceptibles de inscripción de acuerdo con la legislación turística vigente.
- Las embarcaciones de crucero turístico cuando hacen escala en un puerto de las Illes Balears.

Resultados e impacto social y económico

Los presupuestos de la Comunidad Autónoma prevén un ingreso récord de 136 millones de € provenientes del Impuesto de Turismo Sostenible. Más de 780 millones de €, recaudados desde 2016, y repartidos entre 120 proyectos. El impacto de todo ello depende de la mayor o menor eficacia de esos proyectos. En ocasiones, como durante la COVID-19, se han desviado a otros fines.

Oposición de la patronal del sector hotelero y de los propietarios y gestores de viviendas turísticas. En 2016 la Federación Hotelera de Mallorca y de las Pitiusas interpuso un recurso contra la tasa turística ante el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares (TSJB) que inicialmente lo admitió a trámite, pero finalmente a principios de 2020 acabó por rechazarlo, avalando la legalidad de la medida dentro de las competencias de Illes Balears.

Preocupación del sector hotelero por su posible impacto negativo sobre la demanda al aumentar el coste para el turista respecto a otros destinos y reducir la competitividad en precios del sector balear. Hay que recordar que la tasa afecta a todos los establecimientos y no solo a las VUT. Los defensores de la medida apuntan al volumen de turistas, actualmente en niveles récord, como evidencia en sentido contrario.

Medida 2. Medidas de convivencia

Medida	
Fecha	BOIB núm. 10 de enero de 2020, «BOE» núm. 43, de 19 de febrero de 2020 y entrada en vigor el mismo día de la publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears
Agentes implicados	Comunidad Autónoma de las Illes Balears, Ayuntamientos
Resumen	Medidas extraordinarias de vigencia temporal y en zonas delimitadas para preservar la convivencia

Descripción

Se actúa ante el crecimiento considerado explosivo del turismo en Baleares y los problemas percibidos de convivencia y orden público y mala imagen en los medios de comunicación por conductas incívicas («balcóning»; explotación y abusos sexuales; destrozos en el mobiliario urbano, peleas en la calle) que dan lugar a gran cantidad de intervenciones sanitarias, frenan el desarrollo del turismo de calidad y podrían poner en peligro el futuro del propio sector turístico balear.

La regulación establece medidas urgentes que permitan a las administraciones públicas de las Illes Balears afrontar con eficacia los graves problemas que ocasionan, en algunas zonas turísticas concretas especificadas en la normativa), las conductas incívicas y el abuso del consumo de bebidas alcohólicas, como también evitar la degradación de estas zonas turísticas y la alteración de la convivencia que originan estas conductas.

Decreto-ley 1/2020, de 17 de enero, contra el turismo de excesos para la mejora de la calidad en zonas turísticas, modificado por Decreto-ley 2/2024, de 10 de mayo, por el turismo responsable y la mejora de la calidad en zonas turísticas, de modificación del Decreto-ley 1/2020, de 17 de enero. Al ser medidas extraordinarias en ambos casos aplicables durante un periodo de 5 años.

Delimitación de zonas donde se producen graves comportamientos incívicos (*).

Entre las medidas se incluyen aspectos como:

- Obligación de información a los clientes de manera expresa de las prohibiciones y sanciones establecidas (relajada parcialmente en 2024).
- Prohibición de las prácticas peligrosas para la vida, la salud y la integridad física de los clientes en los establecimientos de alojamiento turístico y en las viviendas objeto de comercialización turística. Se especifican varias.
- Los establecimientos de alojamiento turístico solo pueden comercializar las habitaciones por días enteros. Queda prohibida la comercialización de las habitaciones por horas.

- Creación de una Comisión para el Fomento del Civismo en Zonas Turísticas como órgano colegiado que tiene como objetivo el seguimiento y la coordinación de las medidas establecidas. Esa Comisión está adscrita a la consejería de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears con competencias en materia de turismo. (modificación de su composición y de algunos aspectos de la gestión en 2024).
- Prohibición de prácticas denigrantes (se especifican varias).
- Restricciones en la exposición, publicidad y venta de bebidas alcohólicas.

Se establecen sanciones que van de los 1.000 a los 600.000 €.

En 2024 se introduce por razones de salud pública un nuevo artículo, el 8 bis, por el que se prohíbe el consumo de alcohol en la vía pública de las zonas delimitadas por el decreto-ley (sanciones de entre 500 y 1.500 €).

Hay que señalar que algunas medidas afectan al uso de la recaudación por tasa turística:

- Reserva de un importe del fondo para favorecer el turismo sostenible a mejorar la inspección, seguridad y concienciación por un turismo responsable en las zonas determinadas por el Decreto-ley 1/2020.
- Y, asimismo, porque se estima también de necesidad extraordinaria y urgente introducir como actuaciones susceptibles de ser financiadas con los fondos para favorecer el turismo sostenible las relativas a la mejora de la formación y calidad del empleo, focalizadas en el sector turístico, y el fomento del empleo, especialmente en temporada baja. Se considera esencial poder incidir sobre estos aspectos, mejorando así el principal sector económico y productivo de nuestras islas.

(*) En el caso de Palma esto incluye:

1. La calle de la Fita hasta la calle de Bellavista-H y la intersección con la calle del Canonge Mateu Rotger continuando hasta la carretera Militar y la intersección con la avenida de América.
2. Continuación por la avenida de América y la avenida de Fra Joan Llabrés y la calle del Mar d'Aral.
3. Continuación por la calle de Samil hasta la calle del Sargàs y la intersección con la calle de la Fotja.
4. Continuación por la calle de la Fotja hasta llegar a la calle de Samil.
5. Continuación por la calle de Samil hasta la intersección con el camino de Can Alegria.
6. Continuación por el Camino de Can Alegria hasta la carretera del Arenal.
7. Todo el frontal de la playa de la carretera del Arenal continuando por la calle de Cartago hasta la calle de la Fita.

Resultados e impacto social y económico

Necesidad de renovación en 2024 por el límite de 5 años de la norma previa, al ser medidas extraordinarias, y conveniencia de modificar, fruto de la experiencia, ciertos aspectos (algunos en sentido más restrictivo y otros en el contrario). El Govern estima que «ha demostrado eficacia para reducir conflictividad» (Decreto-ley 2/2024, de 10 de mayo, por el turismo responsable y la mejora de la calidad en zonas turísticas, de modificación del Decreto-ley 1/2020, de 17 de enero).

Medida 3. Limitación de VUT

Medida	
Fecha	Publicación 30/8/2017, aprobada en pleno municipal 1/372018 y entrada en vigor 27/3/2018
Agentes implicados	Ayuntamiento de Palma de Mallorca
Resumen	Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma en 2018 de limitación de la comercialización en todo el municipio de alojamientos turísticos sitios en edificios plurifamiliares y nuevas licencias posibles exclusivamente en aquellos establecimientos sitios en viviendas unifamiliares

Descripción

La regulación pretende hacer frente al crecimiento exponencial del número de viviendas turísticas, y a la percepción de saturación general en todo el término municipal.

El objetivo declarado es limitar el crecimiento de las viviendas turísticas y moderar los problemas y conflictos vecinales y de convivencia al limitar los nuevos aumentos a viviendas unifamiliares. En puridad de términos, el Pleno del Ayuntamiento de Palma vino a aprobar una zonificación que coincidía con el régimen supletorio establecido en la disposición transitoria quinta de la Ley 6/2017 pues, en ambos supuestos se limita la actividad a las viviendas plurifamiliares.

Resultados e impacto social y económico

Da lugar a un recurso contencioso-administrativo por parte de la patronal del ramo, HABTUR, que impugnaba el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma por el que se aprobaba la zonificación, por entenderlo contrario a derecho en tanto en cuanto que conculcaba la libre competencia y la libertad de establecimiento de la actividad turística propugnada en, entre otras normas, la directiva Bolkestein. En primera instancia el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares acogió las pretensiones de la parte actora, estimando el recurso contra el acuerdo municipal. El Ayuntamiento de Palma interpuso el correspondiente recurso de casación (número 8318/2021) contra esta Sentencia, alegando, en puridad de términos, que la previsión legal supletoria contenida en la disposición transitoria de la Ley 6/2017 coincide íntegramente con la zonificación anulada por la sentencia recurrida. Finalmente, la Sentencia 109/2023 del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2023 estima íntegramente el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Palma, habida cuenta de que una vez anulada la zonificación entraría en juego una previsión -ex lege- que ordena los alojamientos turísticos en similares términos a los que los hacía el malogrado acuerdo municipal.

La medida introducida pretendía moderar (y frenar totalmente en algunas zonas y tipos de inmuebles) el crecimiento de las viviendas turísticas legales, pero generó un problema de inseguridad jurídica. La expectativa de posible extensión de la medida en el futuro a las viviendas unifamiliares pudo estimular a corto plazo las solicitudes de licencias en ese tipo de vivienda. A largo plazo la medida puede suponer una situación de barrera de entrada en favor de las licencias ya existentes y sus propietarios con posibles efectos negativos en la eficiencia con la que se desarrolla la actividad. Las VUT pasaron de 1.702 en 2020 a 1.075 en 2023.

Medida 4. Limitación de VUT (pendiente de aprobación)

Medida	
Fecha	Voluntad expresada en mayo de 2024, pendiente de aprobación
Agentes implicados	Ayuntamiento de Palma de Mallorca
Resumen	El Pleno del Ayuntamiento de Palma manifiesta en mayo de 2024 su voluntad de incluir las viviendas unifamiliares en la limitación de la comercialización de viviendas de uso turístico en todo el municipio. Anuncia que modificará el Plan General para restringir aún más el alquiler turístico

Descripción

El antecedente de esta medida es la limitación previa desde julio 2018 y de carácter total para las VUT en viviendas plurifamiliares en todo el término municipal, sometida a litigios y finalmente refrendada por los tribunales (precisamente porque la limitación afectaba solo a viviendas plurifamiliares, criterio conforme a la disposición transitoria quinta de la Ley 6/2017).

El objetivo declarado es reducir el número de viviendas turísticas de cualquier tipo como respuesta a la situación percibida de saturación que experimenta la capital balear.

Resultados e impacto social y económico

A determinar cuándo se apruebe.

Un primer posible impacto es el riesgo de dar lugar a litigios, al tratarse de una medida que puede ir más allá de lo dispuesto en la Ley 6/2017.

Por otro lado, la expectativa de su aprobación podría estimular a corto plazo las solicitudes licencias viviendas unifamiliares antes de que resulte imposible, así como podría generar un aumento de la vivienda turística ilegal.

Medida 5. Verificador alquiler turístico Mallorca

Medida	
Fecha	Julio 2018
Agentes implicados	Consell de Mallorca
Resumen	Aplicación permite comprobar si una vivienda se encuentra inscrita en el Registro turístico de la isla de Mallorca y que permite visualizar las viviendas geolocalizadas en torno a una ubicación

Descripción

Consiste en una *app* que puede descargarse desde Google Play y App Store e instalarse en el móvil de cualquier ciudadano de modo gratuito. Esta *app* permite comprobar si una vivienda se encuentra inscrita en el Registro turístico de la isla de Mallorca y también visualizar las viviendas geolocalizadas en torno a la ubicación del usuario.

El objetivo declarado es aumentar la transparencia, facilitar el control de las VUT e incrementar la capacidad de supervisión y, en su caso, sanción. La *app* permite de manera sencilla y rápida comprobar por cualquiera que se sienta afectado si una vivienda se ofrece de manera legal.

La medida se ve reforzada porque, desde la página web de la Dirección General de Turismo, se hace accesible, por primera vez, el registro de toda la oferta turística reglada a la Conselleria.

Resultados e impacto social y económico

La utilidad potencial de la herramienta es grande a priori, pero no hay mucha información respecto a su efectividad. En App Store solo hay 3 valoraciones con una puntuación media de 2,3. En Google Play hay 43 reseñas con una puntuación media de 3 sobre 5 y más de 5.000 descargas. Algunas reseñas apuntan a que la información no es completa.

Enlaces

- <https://play.google.com/store/apps/details?id=org.fundaciobit.cathos.buscadorvt>
- <https://apps.apple.com/es/app/verificador-alquiler-tur%C3%ADstico/id1401930308?l=es&ls=1>
- <https://www.caib.es/cathosfront/cens>

Medida 6. Otras medidas turísticas anunciadas para su aplicación en 6-8 meses

Medida	
Fecha	En desarrollo
Agentes implicados	Gobierno local
Resumen	Anuncio de medidas que permita limitar el número de licencias VUT, junto con otras medidas de carácter general de control del volumen de turistas en la zona

Descripción

- Limitar los establecimientos de pública concurrencia en las zonas maduras de Cala Major, paseo Marítimo o Playa de Palma. Además, si uno de estos locales cierra su actividad, no se podrá volver a abrir.
- Limitar más el número de cruceros que llegan al Puerto de Palma
- Restringir la entrada de coches de alquiler a la ciudad
- Limitar los grupos turísticos que visitan la ciudad, esto implicaría establecer un límite de personas por cada guía turístico e incluso los grupos de visitas turísticas a la capital.
- Implementar nuevas tasas para los turistas.

5.5. SAN SEBASTIÁN

A) CARACTERÍSTICAS

San Sebastián es la capital de la provincia de Guipúzcoa, situada en la costa del mar Cantábrico, en el golfo de Vizcaya y a 20 km de la frontera con Francia. Cuenta con 190.000 habitantes aproximadamente (padrón enero 2023), aunque su área urbana supera los 450.000. La densidad de población es notable (3.100 hab./ km²). Su clima es oceánico y es una de las ciudades más lluviosas de España, con temperaturas suaves y templadas.

La renta neta per cápita del municipio es elevada (19.150 € en 2022) y sus principales actividades económicas son el comercio y sobre todo el turismo, impulsado también por la celebración de diversos festivales de cine y música. En 2023 recibió más de 1,45 millones de viajeros, de los que la mayoría (882.000) fueron extranjeros. La ciudad registró un total de 1,94 millones de pernoctaciones a lo largo del año (1,2 por parte de extranjeros), de las que 450.000 se concentran en los meses de julio y agosto con tasas de ocupación hotelera que superan el 90%.

El mayor porcentaje de visitantes de San Sebastián corresponde a edades entre 45 y 54 años seguidos por la franja de 35 a 44, dominando las personas de renta media o media-alta que visita en pareja o en grupo. El medio de transporte más frecuente es el vehículo privado (56,6%) y el avión (38%) y el alojamiento más utilizado el hotel de cuatro estrellas seguido por los de tres estrellas. Los principales motivos declarados para elegir San Sebastián son disfrutar de un city-break (42,4%), la gastronomía (16,8%) y la playa (3%).

En 2023 San Sebastián contaba con 168 establecimientos hoteleros y una oferta media de plazas hoteleras de 4.046, con una estancia media de 2,03 días, una tasa media de ocupación anual del 58% y unos ingresos medios diarios de 151,6 € por habitación ocupada y 111,3 por habitación disponible. El total de plazas turísticas se situaría en 18.000 (aprox. el 10% de la población), con 5.700 plazas que corresponderían a las más de 1350 viviendas turísticas de la ciudad.

Finalmente, San Sebastián es la tercera capital de provincia con precios de alquiler de la vivienda más altos (18,79 €/m² en agosto de 2024).³

³ Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA) y San Sebastián Turismo - Donostia Turismo (2024).

Características		
Población: 188 mill. (2023)	Superficie: 60,89 km ²	Densidad: 3.099 hab./km ²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de San Sebastián, de reducidas dimensiones, con vuelos diarios a Madrid y Barcelona, además de otros destinos ocasionales · Conexiones ferroviarias con ciudades españolas y europeas. · Transporte urbano por autobús, metro, funicular, y ascensores, escaleras y rampas mecánicas que facilitan el desplazamiento a los vecinos de los barrios altos (50% de la población)	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Destacado destino gastronómico · Festivales de verano (Jazz, Cine) · Bahía de la Concha, Peine del Viento, palacio de Miramar	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024 ⁽¹⁾					
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km ²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	
2.377	(10.595)	61	(328)	12,6	(10,6)
Tasa de crecimiento de las VUT (08/2023 – 02/2024)		Esfuerzo en alquiler en vivienda colectiva ⁽²⁾		Saturación de plazas turísticas ⁽⁴⁾	
-3,2	(11,6)	26,0	(22,0)	28,8	(26,2)
				Propiedades en alquiler a CP (por Km ²)	
				39	(58,3)
				Esfuerzo en compra de vivienda ⁽³⁾	
				9,0	(6,5)

Notas:

(1) En paréntesis se muestra el valor medio de la selección de ciudades nacionales.

(2) Defiinido como el porcentaje que supone el importe medio anual pagado en concepto de alquiler sobre la renta neta media del hogar.

(3) El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.

(4) Plazas turísticas por cada 1000 habitantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024), Gobierno Vasco (2024) e Idealista (2024).

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Marco legislativo básico autonómico

La legislación vigente en el País Vasco, especificada en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo y sobre todo el Decreto 101/2018 del 3 de julio, detalla las condiciones y los procedimientos que deben seguirse para el uso turístico de viviendas y habitaciones en viviendas particulares. Una de las condiciones fundamentales es la posesión de la licencia respectiva o la cédula de habitabilidad, según sea aplicable a cada caso.

DECRETO 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Requisitos del titular, proceso de solicitud (*actualmente bloqueado hasta abril de 2026 en San Sebastián*) y comprobación de requisitos (art. 1-10):

En particular, hay que acreditar la titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda; y, en el caso de no ser la persona propietaria, comunicación a ésta del ejercicio de la actividad turística. En el caso de la modalidad alojativa por habitaciones, residencia efectiva y empadronamiento de la persona titular de la actividad en la vivienda. Se requiere aseguramiento de la responsabilidad civil,

Es necesaria la presentación de una declaración responsable. Asimismo, es obligatoria la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi (REATE).

El gobierno vasco requiere para su inscripción en el REATE informe por parte del ayuntamiento correspondiente sobre el carácter residencial de la vivienda (licencia de primera utilización o cédula de habitabilidad) y la conformidad con la normativa urbanística y medioambiental.

Requisitos de la vivienda (art. 11-19):

Obligación de cumplir toda la normativa que sea aplicable a las viviendas para uso turístico, haciendo una especial referencia a los requisitos edificatorios y a la capacidad máxima del alojamiento; las condiciones de inmediata disponibilidad; los requerimientos en garantía de la seguridad del uso de la vivienda; la obligación de utilizar un distintivo oficial que identifique las modalidades alojativas; los términos en que ha de contratarse el seguro de responsabilidad civil; las obligaciones de información en materia de seguridad ciudadana; y finalmente, el cumplimiento de las normas de propiedad horizontal en las viviendas sometidas a este régimen.

Características de la vivienda:

Las viviendas que se cedan en su totalidad habrán de disponer al menos de cocina, cuar-

to de baño y una estancia destinada a dormir, considerándose como tal, además de los dormitorios, las salas de estar habilitadas a ese fin.

En el caso de ofrecerse el alojamiento por habitaciones, las viviendas, además de cocina y cuarto de baño, contarán, al menos, con un dormitorio destinado al alojamiento turístico, distinto de los reservados a las personas que tengan en ella su residencia efectiva. A estos efectos, no se podrán destinar a dormitorio las salas de estar.

Los dormitorios, así como las salas de estar cuando se destinen a dormir, deberán contar con una fuente de iluminación natural y ventilación directa al exterior o a patio ventilado. Habrá de garantizarse un uso privativo de los dormitorios, que estarán independizados mediante puerta.

Las viviendas, bien se cedan en su totalidad, bien por habitaciones, dispondrán de un cuarto de baño por cada cuatro personas, con lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera. En caso de estar incorporado en una habitación, se entenderá que es de uso exclusivo de las personas alojadas en ella, por lo que deberá contarse con otro a disposición del resto de personas usuarias, respetando la proporción señalada.

Capacidad máxima:

1- Las viviendas, ya se cedan enteras, ya por habitaciones, podrán ofrecer un número de plazas acorde con sus características constructivas, en aplicación de lo que dispongan los instrumentos de planeamiento y la regulación de los usos del suelo y de la edificación vigentes en cada municipio.

2- En defecto de norma específica, el número máximo de ocupantes de la vivienda, incluyendo, en su caso, personas residentes y usuarias, se determinará en aplicación de las siguientes ratios:

- a) Una vivienda para 1 persona deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.
- b) Una vivienda para 2 personas habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.
- c) Una vivienda para 3 o más personas deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

3- En todo caso, las viviendas para uso turístico, bien se cedan enteras, bien por habitaciones, no podrán ofertar más de 8 plazas en total, incluyendo entre ellas a las personas que tengan su residencia efectiva en la vivienda.

Otros requisitos adicionales:

Seguro de responsabilidad civil por daños que puedan ocasionarse como consecuencia de la actividad alojativa por una cuantía mínima del capital asegurado en función del número de plazas máximo admisible en la vivienda contemplado en la declaración responsable, a razón de 35.000 € por plaza.

Cumplimiento de las normas de propiedad horizontal, la actividad de alojamiento en vivienda para uso turístico no podrá ejercerse si los estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, contienen una prohibición expresa al efecto.

También se establecen obligaciones para las personas usuarias (art. 24). En particular: Las personas usuarias habrán de utilizar y disfrutar la vivienda respetando las normas de uso o de régimen interior, así como las reglas habituales de convivencia que se sigan en el inmueble. Específicamente, deberán observar las disposiciones habituales sobre higiene, educación, convivencia social, vestimenta y respeto a las personas y costumbres del lugar y especialmente, el derecho al descanso de los vecinos y las vecinas.

Se establece un régimen sancionador de conformidad con lo dispuesto en el Título VII de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

Enlaces

- <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2018/07/1803822a.pdf>
- <https://www.boe.es/buscar/pdf/2016/BOE-A-2016-8346-consolidado.pdf>
- <https://www.euskadi.eus/informacion/legislacion-turistica/web01-a2turism/es/>

Medida 1. Zonificación

Medida	
Fecha	Publicación 30/8/2017, aprobada en pleno municipal 1/3/2018 y entrada en vigor 27/3/2018
Agentes implicados	Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián
Resumen	Delimitación de diferentes zonas en el municipio según grado de presencia de viviendas turísticas y limitación total o parcial a nuevas viviendas turísticas

Descripción

Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

El objetivo declarado de la medida es la recuperación del atractivo de la ciudad y su actividad turística tras el fin del terrorismo, con aumento intenso de la oferta, en particular de la cesión del uso de inmuebles localizados en edificios residenciales para uso turístico que, si bien había existido tradicionalmente de una manera marginal, habría experimentado en los últimos años un crecimiento exponencial, como consecuencia fundamentalmente de la aparición de páginas web y empresas dedicadas a la captación e intermediación en la reserva de estos alojamientos. Desde el punto de vista del ayuntamiento, el desconocimiento de la regulación urbanística, junto con la falta de adecuada regulación de la normativa turística, habrían llevado al desarrollo de esta actividad sin respeto al marco urbanístico y medioambiental vigente. El ayuntamiento percibe ese proceso como impulsado por la aparición y desarrollo de un número de agentes económicos, intermediarios, prestadores de servicios, etc., interesados económicamente en el desarrollo de estas actividades. Por situar la situación en contexto, las VUT registradas habrían pasado de 3 en 2015 a 205 en 2017 y 847 en 2018.

Adicionalmente, otro objetivo declarado es incrementar la seguridad jurídica, contribuyendo a una más clara y precisa determinación del régimen de regulación. Al mismo tiempo, pretende permitir un ámbito de desarrollo de esta actividad más equilibrado en lo que respecta a determinadas zonas de la ciudad. Todo ello, respetando los diversos intereses en presencia: la protección del medio ambiente, el derecho al descanso de los vecinos y vecinas (la vecindad) de la ciudad, la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de vivienda en los términos establecidos en la ordenación urbanística, el interés en la dinamización económica y social del conjunto de la ciudad, evitando la evasión de procesos de gentrificación en determinadas áreas, etc.

La medida delimita de diferentes zonas en el municipio según grado de presencia de

viviendas turísticas y limitación total o parcial a nuevas viviendas turísticas (**zonificación**). En las zonas donde se siguen permitiendo nuevas licencias, se endurecen los requisitos respecto a las características de la vivienda exigidos para la licencia de vivienda turística respecto a la legislación básica del País Vasco con el fin de reducir las molestias a los vecinos.

En atención a la diferente intensidad de la oferta de viviendas turísticas existente en diversas áreas de la ciudad, a los efectos de la implantación de la actividad de alojamiento turístico en viviendas se establecen **3 tipos de zonas**:

Zonas A (zonas saturadas): Prohibición total de nuevas viviendas turísticas

- Quedan prohibidas totalmente implantaciones del uso urbanístico de vivienda turística, así como el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. (Autorizaciones previas o solicitudes con informe favorable previo no afectadas).

Zonas B (zonas de alta demanda): Permisos con limitaciones

- Se permiten viviendas turísticas en plantas bajas.
- Se permiten viviendas turísticas en planta primera con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio y deberá cumplir así mismo, las condiciones de implantación del uso de vivienda establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones.
- Se permiten viviendas turísticas en plantas altas por encima de la primera planta con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio m² (u). Siempre y cuando no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales con acceso común al de las viviendas se permitirá una única vivienda turística con acceso común al de las viviendas sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otra vivienda turística por cada 6 plantas adicionales, a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales.

Zonas C (zonas con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico): Permisos con menos limitaciones

- Se permiten viviendas turísticas en planta baja, primera planta, y primeras plantas altas cumpliendo los criterios de la Zona B.
- También se podrán permitir sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística dos viviendas turísticas en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otras dos viviendas por cada 6 plantas adicionales a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales. En todo caso, este supuesto no podrá aplicarse a más de una vivienda de uso turístico por planta. Tales permisividades tendrán efecto siempre que en los anteriores supuestos no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 350 metros cuadrados útiles de usos no residenciales, incluidos los de vivienda turística, con acceso común, ni el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales excluidos los de vivienda turística, con acceso común al de las viviendas.

Resultados e impacto social y económico

Da lugar a un recurso por parte de la Asociación Anfitriones Basque Country Hosts solicitando la anulación de la ordenanza. En enero de 2020 el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (TSJPV) anula la ordenanza indicando que el procedimiento utilizado, una ordenanza municipal, no era válido. Finalmente, en febrero de 2021 el Tribunal Supremo desestima el recurso a la sentencia del TSJPV planteado por el ayuntamiento. El ayuntamiento reacciona incluyendo la regulación de las viviendas turísticas en una modificación del plan general de ordenación urbana (PGOU), dotando así a la nueva regulación del rango jurídico superior necesario.

Las medidas introducidas pretenden moderar (y frenar totalmente en algunas zonas) el crecimiento de las viviendas turísticas legales, pero genera un problema de inseguridad jurídica.

El anuncio de las limitaciones futuras pudo estimular y precipitar a corto plazo las solicitudes licencias (que dieron lugar asignaciones posteriores de licencias por sorteo). A largo plazo el cierre de zonas puede crear una situación de barreras de entrada en favor de las licencias ya existentes y sus propietarios con posibles efectos negativos en la eficiencia con la que se desarrolla la actividad. También puede aumentar la presión en las zonas menos limitadas.

Las VUT pasan de 205 en 2017 y 847 en 2018 a 1.092 en 2019 y 1.193 en 2020.

Medida 2. Creación de un Censo de Viviendas Turísticas

Medida	
Fecha	Publicación 30/8/2017, aprobada en pleno municipal 1/3/2018 y entrada en vigor 27/3/2018
Agentes implicados	Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián
Resumen	Creación de un Censo de Viviendas Turísticas de acceso público y gratuito

Descripción

Se decide **crear de un Censo de Viviendas Turísticas**, con una herramienta de acceso público y gratuito que ofrece un mapa de todas las viviendas turísticas con su dirección postal y geolocalización. Asimismo, ofrece un enlace para realizar consultas y presentar quejas respecto a ellas ante los servicios del ayuntamiento.

(Disposición adicional única de la Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico de 30/8/2017, publicación BOG 26/3/2018 y entrada en vigor 27/3/2018)

La medida pretende facilitar un mejor seguimiento de la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en las diferentes zonas de la ciudad, un conocimiento exacto de su distribución en los edificios residenciales y en las diferentes zonas de la ciudad, facilitando la aplicación de la política municipal de vivienda turística y garantizando la transparencia.

Resultados e impacto social y económico

El ayuntamiento cuenta con una herramienta informativa para valorar cualquier iniciativa para la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en términos de su adecuación a la capacidad de crecimiento según la zona, caracterizada por su publicidad y la transparencia para propietarios, vecinos y público en general.

Enlaces

- <https://www.donostia.eus/ataria/es/web/hirigintza/centso-de-viviendas-turisticas>

Medida 3. Mantenimiento de limitación de las zonas

Medida	
Fecha	Aprobación inicial de la Modificación puntal el PGOU, 17 de marzo de 2020
Agentes implicados	Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián
Resumen	Mantener zonificación de la medida 1, dando respuesta a los problemas legales que llevaron a la anulación de la ordenanza previa que inicialmente estableció esa zonificación

Descripción

Mantenimiento de la delimitación de diferentes zonas en el municipio según grado de presencia de viviendas turísticas y limitación total o parcial a nuevas viviendas turísticas (**zonificación**), propuesta anteriormente en una ordenanza municipal, mediante su incorporación a una modificación del plan general. (Aprobación provisional de la modificación puntal del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, BOG de 25 de marzo de 2019 y nueva aprobación inicial de la Modificación puntal el PGOU, BOG de 17 de marzo de 2020: en la fase de aprobación inicial de una modificación se suspende el otorgamiento de licencias en aquellas áreas donde se proponga la modificación del régimen urbanístico vigente).

Se mantiene la zonificación en los términos ya acordados en 2018 (ver medida 1).

Resultados e impacto social y económico

La reacción del ayuntamiento incluye la regulación de las viviendas turísticas en una modificación del plan general de ordenación urbana (PGOU), dotando así a la nueva regulación del rango jurídico superior necesario. Se soluciona así el problema generado por la anulación en enero de 2020 de la ordenanza de 2017 por parte del TSJPV, confirmado por el Tribunal Supremo a principios de 2021.

Como ya se ha comentado en la medida 1, la zonificación pretende moderar (y frenar en algunas zonas) el crecimiento de las viviendas turísticas legales, pero solucionando los problemas legales y de inseguridad jurídica generados, al utilizar ahora una modificación del PGOU en vez de una ordenanza municipal.

A largo plazo el cierre de zonas puede crear una situación de barreras de entrada en favor de las licencias ya existentes y sus propietarios, con posibles efectos negativos en la eficiencia con la que se desarrolla la actividad. También puede aumentar la presión en las zonas menos limitadas.

El número de VUT aumenta a 1.193 en 2022 y 1.341 en 2021. En conjunto el número de plazas en vivienda turística pasa de 34 en 2016 a 6.641 en 2021.

Medida 4. Moratoria total para las viviendas de uso turístico en todo el municipio

Medida	
Fecha	21 marzo 2023 (prorrogada en marzo 2024 otros dos años)
Agentes implicados	Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián
Resumen	Moratoria con suspensión durante un año de la concesión de licencias para la creación de hoteles, otros hospedajes, apartamentos y viviendas de uso turístico. Prorrogada en 2024 por otros dos años (hasta abril de 2026)

Descripción

Pese a las medidas de zonificación adoptadas en años anteriores, continuó el crecimiento de las viviendas de uso turístico, con una ratio media de plazas de alojamiento totales de 100 plazas por cada 1.000 habitantes para el conjunto del municipio. Ante esto, el ayuntamiento considera que la ciudad tiene una oferta de alojamientos suficiente y es el momento de limitar la apertura de nuevos negocios hoteleros, tras el importante incremento de la oferta de alojamientos turísticos en los últimos tiempos que habría pasado de una situación de déficit de plazas de alojamiento, con dificultades para organizar eventos como congresos, a un incremento sustancial que hay que vigilar y controlar.

De estos antecedentes se deriva la moratoria con suspensión durante un año de la concesión de licencias para la creación de hoteles, otros hospedajes, apartamentos y viviendas de uso turístico. La **moratoria de un año es total para las viviendas de uso turístico en todo el municipio**. En el caso de hoteles y apartamentos la medida diferencia dos zonas en la ciudad. Por una parte, en los barrios con mayor presión turística, como Antiguo-Ondarreta, Ategorrieta-Ulia, el Centro, Gros e Ibaeta, la suspensión de licencias para hoteles y apartamentos es total. La Parte Vieja no se menciona porque ya se reguló en 2020 con la declaración de zona saturada y en este barrio no se pueden abrir nuevos alojamientos para visitantes. La suspensión temporal de licencias impide también la realización de obras para la ampliación de los hoteles que ya existen en la ciudad. Sin embargo, no afecta a campings, agroturismos o casas rurales que se puedan establecer en suelos no urbanizables. Tampoco afecta a los establecimientos que ya contaban con licencia y cuya apertura se prevé para los próximos meses o incluso aquellos hoteles o apartamentos cuya licencia ya estuviera tramitándose antes de que esta medida entre en vigor.

La medida pretende poner freno de modo inmediato a la apertura de nuevos alojamientos turísticos, especialmente viviendas de uso turístico, hasta que nuevas reglas sean incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana para la regulación de usos de hospedaje.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) se mantiene como la herramienta clave para poner coto a la proliferación de alojamiento turístico en zonas de la ciudad donde se considere que hay una saturación. La modificación del PGOU supone realizar un profundo análisis de las plazas existentes, la demanda y las necesidades, entre otras cuestiones para tener en cuenta. En 2023 la previsión fue que este proceso se prolongaría a lo largo de dos años, aunque en doce meses estaba previsto contar con su aprobación inicial, lo que a su vez permitiría la prolongación adicional de la moratoria hasta que entre en vigor el nuevo PGOU. Ese trabajo debía analizar las plazas existentes en toda la ciudad, las necesidades y la demanda, y su comparación con otros indicadores urbanos, ofreciendo elementos objetivos sobre los que el Ayuntamiento pueda actuar en el futuro sobre las nuevas licencias solicitadas.

En consonancia con esas previsiones en 2024 se procedió a la aprobación inicial de la modificación del plan general de ordenación urbana referente a los usos de hospedaje (Pleno municipal 21/2/2024, BOG 17/4/2024), continuando con lo previsto al adoptar la moratoria de 2023. Se continúa el camino hacia una regulación más estricta para ajustar las previsiones urbanísticas vigentes relacionadas con la implantación de diferentes tipos de establecimientos turísticos, como hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, albergues, viviendas de uso turístico y habitaciones en viviendas para uso turístico. El ayuntamiento manifiesta su intención de garantizar el destino preferente del parque residencial de la ciudad al uso de vivienda, dando respuesta al derecho a la vivienda de la ciudadanía y potenciando su utilización como domicilio habitual en un entorno que cuente con la calidad adecuada para ello.

Esta moratoria prorrogada es una medida temporal a la espera de la solución final que ha de venir de la aprobación definitiva modificación del PGOU prevista en dos años, con una regulación que se basaría en datos e indicadores objetivos.

Resultados e impacto social y económico

Ralentización en el crecimiento de la vivienda turística en San Sebastián, con los posibles problemas mencionados previamente en el caso de la zonificación (medidas 1 y 3) pero incrementados (al extenderse la prohibición para nuevas viviendas turísticas a todas las zonas del municipio).

El acuerdo de prórroga de 2024 ha sido recurrido ante los tribunales por algunos propietarios de viviendas turísticas.

Medida 5. Medidas para la convivencia

Medida	
Fecha	Aprobación definitiva en el Pleno municipal, en sesión celebrada el 24 de marzo de 2022 (BOG 12 de mayo de 2022)
Agentes implicados	Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián
Resumen	Ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones

Descripción

Ante el crecimiento de la sensibilidad social frente al problema, el ayuntamiento se plantea regular la actuación municipal para proteger y mejorar la calidad ambiental frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones originados en el ambiente exterior e interior, estableciendo los límites y determinaciones técnicas que se han considerado adecuados a tal fin, así como la regulación de todo tipo de actividad o conductas que pueda causar molestias o riesgos para la salud o el bienestar de las personas.

Se regulan diferentes aspectos para limitar y sancionar los problemas de contaminación acústica, en particular los referidos al ruido comunitario incluyendo el comportamiento ciudadano en el ambiente exterior y el comportamiento de vecindad. Para ello se plantea la declaración de zonas de protección acústica especial (ZPAE), en aquellas zonas de la ciudad en las que se superan los niveles Objetivos de Calidad Acústica (OCA) previstos en la legislación.

Algunos aspectos que destacar son:

La producción de ruidos en la vía pública deberá ser mantenida dentro de los límites que exige la convivencia ciudadana y el respeto a los demás. En horas de descanso nocturno, no se deberá gritar o vociferar, ni emplear cualquier dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso, distracción, etc., y en general, transmitir ruidos y/o vibraciones que perturben la convivencia o el descanso del vecindario. En cualquier caso, en la vía pública no se podrán utilizar equipos o instrumentos musicales o realizar cualquier otra actividad que genere ruidos y/o vibraciones, excepto cuando se autorice expresamente.

El comportamiento en el interior de las viviendas deberá mantenerse dentro de los límites tolerables de buena convivencia vecinal, sin que puedan producirse ruidos que perturben el descanso y tranquilidad de la vecindad o impidan el normal desenvolvimiento de las actividades propias del local receptor. En caso de molestias, las personas afectadas podrán llamar a la Guardia Municipal para que acuda y ponga fin

a dichas molestias. En concreto, queda prohibido, por considerarse no tolerable en relación con lo establecido en el apartado anterior, gritar o vociferar y realizar fiestas en locales o domicilios particulares que excedan de lo tolerable.

La ordenanza amplía la capacidad de actuación de la Policía Local y establece sanciones que pueden llegar a los 3.000 € y, en su caso, la suspensión de la actividad.

5.6. SEVILLA

A) CARACTERÍSTICAS

Sevilla, la capital de Andalucía, es una de las ciudades más emblemáticas y con mayor proyección en España, tanto por su riqueza cultural como por su desarrollo económico. Con un PIB cercano a los 50.000 millones de €, Sevilla ha sabido diversificar su economía, combinando sectores tradicionales como el turismo y la agricultura con un fuerte impulso hacia la tecnología, la innovación y la sostenibilidad. La renta per cápita en la ciudad ronda los 23.000 €, situándose por encima de la media andaluza.

El turismo es uno de los motores principales de la economía sevillana, con más de 3 millones de visitantes anuales que acuden atraídos por su impresionante patrimonio histórico, entre los que destacan la Catedral de Sevilla y la Giralda, así como la Plaza de España y el Alcázar. Sin embargo, Sevilla no se limita a ser un destino de interés histórico; la ciudad ha sabido posicionarse como un punto clave para el turismo de congresos y eventos internacionales, destacando la Feria de Abril y la Semana Santa, que además de ser atractivos culturales, generan un fuerte impacto económico. En el ámbito ferial, Sevilla es sede de eventos de gran escala como la Feria Internacional del Turismo de Interior (Tierra Adentro) y el South Tech Week, que colocan a la ciudad en el mapa internacional de los negocios y la innovación.

La infraestructura en Sevilla ha mejorado considerablemente en las últimas décadas, haciendo de la ciudad un nodo clave en el sur de España. El Aeropuerto de Sevilla-San Pablo conecta la ciudad con los principales destinos europeos y nacionales, con un flujo de más de 7 millones de pasajeros anuales. En cuanto a movilidad interna, Sevilla ha sido pionera en la implantación de carriles bici y programas de movilidad sostenible, siendo una de las ciudades españolas más adaptadas al uso de la bicicleta. Además, cuenta con una red de transporte público en expansión, que incluye el tranvía, autobuses y el metro. Su sistema de trenes de alta velocidad (AVE) conecta Sevilla con Madrid en poco más de dos horas, facilitando tanto el turismo como los negocios.

En términos de desarrollo económico, Sevilla ha dado un salto significativo en el sector tecnológico y de startups. El Parque Científico y Tecnológico Cartuja, ubicado en la antigua zona de la Exposición Universal de 1992, es un centro de innovación que alberga más de 500 empresas dedicadas a la investigación y el desarrollo en áreas como las energías renovables, las smart cities y la biotecnología. Sevilla también ha sido sede de importantes eventos tecnológicos, como el *European Robotics Forum*, que refuerzan su perfil como un centro emergente de innovación en Europa.

En cuanto a la sostenibilidad, Sevilla ha tomado medidas importantes en su planificación urbana y en el desarrollo de proyectos enfocados en la eficiencia energética. El Ayuntamiento ha impulsado políticas para la creación de zonas verdes y la reducción

de emisiones, con la implementación de soluciones basadas en energías renovables y un mayor uso de la energía solar, en línea con su clima favorable y su tradición como líder en este sector.

Desde 2016 se ha vivido un boom de VUT inscritas en el municipio, llegando a una situación actual en el que el número de viviendas registradas e incremento anual ha sido considerado por muchos colectivos como insostenible en los barrios de la zona centro.

Características		
Población: 684 mill. (2023)	Superficie: 141,42 km²	Densidad: 4.817 hab./km²
Principales infraestructuras	· Puerto de Sevilla. Único puerto fluvial de España · Aeropuerto de Sevilla- San Pablo · AVE (alta velocidad)	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Es una de las ciudades con más monumentos catalogados en Europa · Patrimonio de la Humanidad: Catedral de Sevilla (incluye la Giralda), Alcázar y Archivo de Indias · Torre del Oro · Plaza de España · Cultura festiva: Semana Santa y Feria de Abril · Tauromaquia · Música tradicional · Parque temático y acuático · Grandes eventos (premios, giras internacionales de conciertos)	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024 ⁽¹⁾							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)	
9.112	(10.595)	142	(328)	13,3	(10,6)	64	(58,3)
Tasa de crecimiento de las VUT (08/2023 – 02/2024)		Esfuerzo en alquiler en vivienda colectiva ⁽²⁾		Saturación de plazas turísticas ⁽⁴⁾		Esfuerzo en compra de vivienda ⁽³⁾	
16,6	(11,6)	21,5	(22,0)	36,9	(26,2)	5,0	(6,5)

Notas:

(1) En paréntesis se muestra el valor medio de la selección de ciudades nacionales.

(2) Defiinido como el porcentaje que supone el importe medio anual pagado en concepto de alquiler sobre la renta neta media del hogar.

(3) El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.

(4) Plazas turísticas por cada 1000 habitantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024) e Idealista (2024).

Sevilla muestra un entorno dinámico en el alquiler a corto plazo, con una densidad de propiedades superior a la media nacional, lo que sugiere un mercado atractivo para turistas. La tasa de crecimiento de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) es prometedora, lo que podría reflejar un desarrollo sostenido en el sector turístico. Sin embargo, la alta saturación de plazas turísticas plantea desafíos en términos de accesibilidad a la vivienda, generando un esfuerzo significativo en el alquiler y en la compra de vivienda.

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Medida 1. Modificación puntual del PGOU de Sevilla

Medida	
Fecha	28/04/2022
Agentes implicados	Gobierno local
Resumen	Modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la normativa en materia de turismo y sus consecuencias. Tramitación de VUT: legalización de cambio de uso de la vivienda

Descripción

El Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprueba la Modificación Puntual número 44 del Texto Refundido del PGOU 2006 de Sevilla con la finalidad de limitar la proliferación de alojamientos de uso turístico en inmuebles residenciales.

Esta Modificación Puntual no establece una nueva regulación o unos nuevos requisitos a este tipo de alojamiento turístico. Establece claramente que, a los efectos del Plan, las VUT deben considerarse con un uso terciario (prestación de servicios), un servicio de alojamiento turístico según se define nítidamente en la normativa sectorial, constituyendo una actividad económica, reconocida en los correspondientes ámbitos legislativos. Por tanto, la utilización de una vivienda con fines turísticos estará sujeta a las condiciones establecidas para dicho uso terciario en el Plan General y deberá respetar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas para el citado uso terciario.

Así pues, para la utilización como vivienda de uso turístico es necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico (hospedaje).

Tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, y conforme al Art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), estas **licencias de cambio de uso (sin obras)** y de utilización, se tramitan por el procedimiento de **declaración responsable**, en la que se debe presentar:

- Documentación administrativa:
 - o Formularios modelo
 - o Acreditación de la representación (si es el caso)
 - o Documento justificativo del abono de las tasas correspondientes (DR cambio de uso y DR utilización)
 - o Documentación acreditativa de la identificación registral del inmueble.

o En caso de NO coincidir el titular registral con el interesado, se deberá aportar consentimiento del titular.

o Impreso de declaración responsable del Técnico u otro documento emitido por el colegio oficial, en el caso de que la documentación técnica no esté visada.

▪ Documentación técnica:

o Documento técnico, expedido por técnico competente, para el cambio de uso a hospedaje, vivienda con fines turísticos, en el que se debe acreditar el cumplimiento de los requisitos y servicios comunes recogidos en la reglamentación de la Junta de Andalucía, la existencia de ascensor, el cumplimiento de la compatibilidad con el uso residencial, se hará constar el uso actual de la edificación, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y se acreditará, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso de VUT y que las instalaciones existentes funcionan correctamente y cumplen con las especificaciones y requisitos exigidos por su normativa reguladora.

o Planos de distribución a escala y descripción de las superficies útiles de cada una de las estancias que componen el inmueble (vivienda) de referencia, debiendo quedar reflejados los patios a los que ventilan las dependencias viviendas y la ubicación de las unidades exteriores de la instalación/preinstalación de climatización, o, en su caso, de las rejillas de salida de aire.

Si es necesaria la **ejecución de obras**, se deberá tramitar la autorización para la ejecución de estas por el procedimiento que corresponda. Una vez ejecutadas las mismas, sin perjuicio de haber presentado la anterior documentación, debe presentarse también:

- Justificante de presentación del formulario para el cambio de uso a hospedaje, vivienda con fines turísticos, o, en su caso, resolución concediendo la licencia de cambio de uso.
- Y el certificado final de las obras ejecutadas conforme a su autorización.

Resultados e impacto social y económico

A juicio de la **Agencia de la Competencia de Andalucía (ACREA)**, la modificación del PGOU aprobada por la corporación local «contiene graves restricciones a la competencia que resultarían desproporcionadas para conseguir los fines que persigue, no figurando un análisis de la idoneidad de las medidas restrictivas contenidas en la reforma analizada para alcanzar dicho fin, y considerando, asimismo, que el planificador local no ha tenido en cuenta que pueden existir otras normas en la legislación y otras posibles soluciones que pueden implementarse para mitigar los posibles efectos negativos».

La ACREA también señaló que la regulación debe tener principio de no discriminación y «la intervención regulatoria local brinda un tratamiento que privilegia a los operadores ya establecidos frente a los nuevos operadores que quieran entrar en el mercado, máxime si se tiene en cuenta el cierre de este que estas medidas pueden provocar».

Esta modificación fue recurrida por la **Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Andalucía**, a través del **recurso contencioso administrativo** 513/2022, que el TSJA **desestimó** en una sentencia dictada el 13 de noviembre de 2023.

El TSJA empezó recordando que la potestad de planeamiento es discrecional, lo que permite al Ayuntamiento diseñar el modelo de ciudad y distribuir en ella las diversas actividades y usos conforme al interés general y los principios rectores del urbanismo recogidos en los artículos 1 y 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, entre otros, y 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Son principalmente los de sostenibilidad, no reversión y protección del medio ambiente, la seguridad y la salud públicas, presentes en el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 11 de enero de 2021. Esos principios limitan la potestad administrativa y su observancia se materializa en la motivación del acto por que se ejerce: El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve (artículo 4.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

El primer motivo de la demanda acusaba de insuficiencia al informe de EMVISESA (Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, Sociedad Anónima) por no acreditar que las viviendas turísticas afecten al precio de alquiler de viviendas residenciales. Añadía que era donde el Ayuntamiento justificaba la modificación del Plan General impugnada, que adolecería de la misma carencia y por tanto incurriría en nulidad.

Según el TSJA, el Ayuntamiento de Sevilla no se había basado exclusivamente en ese informe, ni siquiera de modo principal, el cual por otro lado sí acreditaba lo que la asociación negaba; así como que el incremento de las rentas no es la única razón de ser del acuerdo.

En la sentencia puede leerse que las viviendas turísticas, no obstante repartirse por gran parte de Sevilla, se concentran en zonas determinadas, desplazando a los residentes a la periferia y generando problemas de convivencia porque los horarios, expectativas y rutinas son radicalmente diferentes entre los turistas y los residentes permanentes que ocupan el mismo edificio.

Afecta al comercio tradicional dedicado a cubrir necesidades de la vida ordinaria, a la ocupación del espacio público, convirtiendo las calles en establecimientos de hostelería, y el entorno urbano, poniendo todo ello en riesgo la sostenibilidad del centro histórico. No repercute sólo en la renta de los arrendamientos, sino igualmente en estos bienes jurídicos que las normas urbanísticas deben proteger. Lo polémico del asunto lo demuestra que se presentaron 4.054 alegaciones en la fase de consulta de la norma.

La oferta de vivienda turística -continúa el fallo judicial- afecta a la residencial porque una misma cosa no puede servir a dos fines distintos simultáneamente. Lo demuestra el incremento de la residencial cuando el confinamiento y la pandemia de COVID-19 suprimieron y luego restringieron notablemente el movimiento turístico.

La Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Andalucía incluyó la vivienda turística entre la familiar secundaria, algo que el TSJA no compartió porque la segunda nunca va destinada al servicio de una familia ni le sirve de residencia, pues es un negocio. La vivienda secundaria es la que el titular de la principal utiliza ocasionalmente, no la que explota. Sostuvo asimismo la asociación, en el mismo sentido, que la vivienda turística procede de la secundaria y la vacía, pero según los jueces esto es una hipótesis que no cuadra con las estadísticas y carece de toda prueba. «Aunque fuera cierta, y no lo es, no podría negarse que implica retirar de la oferta de alquiler residencial lo que en otro caso iría destinado a ella, con el consiguiente incremento de las rentas», afirman los magistrados en la sentencia.

El motivo tercero del recurso es que la Modificación Núm. 44 se había tramitado suspendiendo cautelarmente -de manera injustificada según la asociación- la tramitación de todas las licencias para viviendas con fines turísticos.

En este sentido, el Tribunal recordó que el artículo 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ordenaba lo siguiente: «El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modifi-

cación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

Y estimó que la impugnación de esa suspensión, si se consideraba incorrecta o excesiva, había de dirigirse contra el acuerdo que la decreta, no contra el que aprueba definitivamente la modificación.

Fruto de este necesario cambio de uso de las VUT, en aplicación de lo dispuesto en art. 6.2.4 del vigente PGOU respecto a la compatibilidad con el uso residencial, el uso de VUT sólo se permitirá, con carácter general, **en planta baja y primera**, salvo para los edificios que se conviertan en uso exclusivo de hospedaje. En consecuencia, esto ha permitido al Ayuntamiento solicitar a la Junta de Andalucía que **descalifique 721 VUT** inscritas en el RTA desde el cambio del PGOU (en vigor desde junio de 2022) hasta la fecha (julio de 2024) que no están adaptadas a la normativa urbanística, mediante el procedimiento administrativo correspondiente, competencia de la Junta de Andalucía. Según declaraciones del consejero de Medio Ambiente, estas viviendas ya habrían sido descalificadas. Es importante saber que, aunque el PGOU incluye esta medida desde la modificación que ahora presentamos (medida 1), no fue hasta la aprobación del Decreto 31/2024 (medida 2) y el Ayuntamiento emitió una aclaración de requisitos técnicos mínimos para la tramitación de los proyectos cambio de uso a VUT (medida 3) cuando el Ayuntamiento ha activado esta solicitud.

Enlaces

- <https://web.urbanismosevilla.org/planeamiento/DetallePlanTramite?q=b4E-BueYLINycmPITYP3J82pPSt+b+/G4pF+C3LFy4YtLY6zCFJMRRWUIJNWMBBy8O>
- <https://www.urbanismosevilla.org/areas/atencion-al-ciudadano/guia-de-tramitacion/viviendas-fines-turisticos>
- <https://www.manueljesusflorencio.com/2024/07/la-junta-descalifica-721-viviendas-turisticas-conforme-a-una-modificacion-del-pgou-que-tiene-recorrida-ante-el-tsja/>
- <https://www.manueljesusflorencio.com/2024/07/sanz-no-puede-aprobar-una-mo-ratoria-turistica-pero-si-pedir-la-baja-en-el-registro-de-715-viviendas-ilegales/>
- https://aedur.es/wp-content/uploads/2024/06/STSJ_AND_15209_2023.pdf

Medida 2. Decreto 31/2024 de VUT, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de Andalucía (Junta de Andalucía)

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo. En ejercicio de esa competencia, se dictó la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y, posteriormente ya en 2016, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, con objeto de regular la utilización turística de la vivienda. Sin embargo, su aplicación práctica ha tenido efectos no deseados al poner el acento en el contenedor (la vivienda) y no en el contenido (el uso turístico).

Concretamente, para destinar la vivienda a un fin turístico el Decreto solo exigía acreditar la existencia de licencia de primera ocupación o documento equivalente, obviando la necesidad de cumplimiento del resto de la normativa urbanística relacionada con el uso turístico que se hace de estas viviendas, con lo que no se ha conseguido impedir la proliferación indiscriminada de este tipo de viviendas, sino más bien lo contrario. La realidad de los hechos ha venido a desbordar el marco normativo actual, de manera que en los últimos años se ha producido un sustancial incremento de las VUT.

Para tratar de controlar esta situación, se dicta el decreto que se presenta a continuación⁴.

Medida	
Fecha	29 de enero de 2024
Agentes implicados	Junta de Andalucía
Resumen	Aprobación del Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que modifica el Decreto 28/2016

4 Es importante tener en cuenta que las competencias autonómicas en materia turística se limitan a la ordenación, planificación y promoción del sector turístico; esto es, a las condiciones y requisitos para la prestación de un servicio turístico. Corresponde a los municipios atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo. Así pues, son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de VUT o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica. Así pues, la necesaria intervención municipal no puede limitar la libre competencia y prestación de actividades económicas sino a posibilitar la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la organización del régimen interno de la ciudad según sus particulares circunstancias.

Descripción

Se presenta un resumen de las principales cuestiones del decreto.

Régimen jurídico.

1. El alojamiento en VUT será considerado como un **servicio turístico**.
2. **Los Ayuntamientos**, por razón imperiosa de interés general, **podrán establecer limitaciones proporcionadas** a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación
5. Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones relativas a las reglas de convivencia, las personas o entidades explotadoras podrán denegar la permanencia de las personas usuarias y requerir el abandono de la vivienda en el plazo de veinticuatro horas, con el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

Definiciones.

1. Se entiende por **VUT** aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento, de forma habitual y con fines turísticos. El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos. Se presumirá que existe finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. En este sentido, se considerarán canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. La prestación del servicio supone la efectiva oferta de la vivienda en canales de oferta turística durante los periodos declarados.

Clasificación.

1. Las viviendas de uso turístico se clasifican en dos grupos:
 - a) **Completa:** la vivienda que se cede en su totalidad. No podrá ser superior a quince plazas.
 - b) **Por habitaciones:** vivienda que no se cede en su totalidad, debiendo residir en ella la persona física titular de la explotación o la persona física propietaria o usufructuaria de la vivienda (que debe estar empadronada). No podrá superar las seis plazas

En ambos casos no se puede exceder cuatro plazas por habitación, de las cuales dos deberán ser en camas que no sean literas. Se permitirán dos plazas convertibles en el salón de las viviendas en el grupo completa, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda.

Requisitos y servicios comunes

- a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal. La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será comunicada con carácter inmediato por la Administración turística a los correspondientes Ayuntamientos.
- b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.
- c) Disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho.
- d) Los dormitorios y salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la Administración local o autonómica por razones de competencia exima de su cumplimiento por motivos de protección arquitectónica. Las cocinas y cuartos de baños tendrán ventilación directa o forzada para la renovación de aire. Las construcciones tipo cueva se ajustarán a lo previsto en la normativa territorial y urbanística.
- e) Disponer de refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo, junio, julio y agosto.
- f) Disponer de calefacción centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, si el período de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables.
- g) Los demás previstos en el anexo de este decreto.

2. Asimismo, las personas titulares de la explotación estarán obligadas a:

- a) Facilitar a las personas usuarias un número de atención telefónica durante las 24 horas del día para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.
- b) Realizar la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias.
- c) Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones oficiales de la Junta de Andalucía a disposición de las personas usuarias y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.
- d) Informar a las personas usuarias de las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, las zonas del depósito de basuras en la vía pública, las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Deberá colocarse en la puerta de la vivienda un plano de evacuación, en caso de existir para la comunidad de vecinos del inmueble.
- e) Entregar justificante de pago de los servicios y de los anticipos efectuados, en su caso, con el siguiente contenido, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales:

- 1.º Identificación de la persona titular de la explotación de la vivienda.
- 2.º Identificación de la vivienda y su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.
- 3.º Identificación de la persona usuaria.
- 4.º Número de personas alojadas.
- 5.º Fecha de entrada y de salida.
- 6.º Precio del servicio contratado y fecha de pago.

f) Informar a las personas usuarias si se encuentra adherida al Sistema Arbitral de Consumo Acceso a la vivienda

En caso de que la persona explotadora no se encuentre en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, se deberá concertar previamente la entrega de llaves. En el caso de que la entrega de llaves se realice a través de su depósito en candados, cajetines de seguridad o análogos, los mismos no podrán ubicarse en elementos del mobiliario urbano de las vías públicas.

Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la **correspondiente declaración responsable** ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.

El contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

- a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad máxima de alojamiento. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.
- b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.
- c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.
- d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada.
- e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como VUT de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.
- f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias.
- g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de VUT de acuerdo con el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios.
- h) El período o períodos de prestación del servicio turístico.

La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado (...) o

la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la **cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA)**, previa audiencia de las personas interesadas.

Requisitos adicionales de las VUT

a) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan, contar con televisor e información de canales, tomas de corriente en todas las estancias y con los suministros básicos que permitan su habitabilidad, tales como electricidad y agua corriente caliente y fría.

La cocina deberá estar provista de un mínimo de dos fuegos, horno o microondas y frigorífico; de utensilios adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor); de pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill, exprimidor y cafetera); de mobiliario de almacenaje; de utensilios y kit de productos de limpieza con contenido mínimo de estropajo, bayeta, paño y gel limpiador; bolsas de basura; tendedero, plancha y tabla de planchar; y separación selectiva de residuos con el correspondiente detalle informativo.

b) El baño estará dotado al menos de inodoro, lavabo, bañera o plato de ducha, jabón de mano, gel, champú, una toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico. En todo caso, el inodoro deberá estar independizado y cerrado, bien de manera individual bien con el resto de elementos sanitarios.

c) Ropa de cama, lencería, mantas o nórdicos y almohadas bien conservados en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición de la ropa de cama.

Las camas deberán medir al menos 80*190 cm si es individual y 135*190 cm si es doble.

La vivienda deberá disponer de un armario o espacio destinado a la ropa para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de los dormitorios y de punto de luz próximo a la cama.

Los canapés, y colchones con un grosor mínimo de 18 cm, deben estar en buenas condiciones y presentar un nivel homogéneo de resistencia en toda la superficie.

d) Botiquín de primeros auxilios, así como la instalación de algún tipo de detectores de humo en zona próxima a la cocina y un extintor.

e) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano y un plano de la localidad.

f) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

Resultados e impacto social y económico

El principal resultado de esta medida ha sido el de proporcionar seguridad jurídica al Ayuntamiento a la hora de establecer diferentes medidas por el Ayuntamiento de Sevilla (y que se recogen en las siguientes páginas) y que permitirán, directa o indirectamente, limitar la proliferación de las VUT.

Enlaces

- https://www.juntadeandalucia.es/boja/2024/24/BOJA24-024-00019-40412-01_00296313.pdf

Medida 3. Aclaración de requisitos técnicos mínimos para la tramitación de los proyectos cambio de uso a VUT

Medida	
Fecha	06/03/2024
Agentes implicados	Gobierno local
Resumen	Instrucción que aclara los requisitos urbanísticos necesarios para implantar la modalidad de hospedaje de VUT en los procedimientos de licencias

Descripción

Desde la aprobación de la modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU (medida 1) las VUT están sujetas a las condiciones del uso terciario de hospedaje y deberán respetar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas para el citado uso terciario.

El cambio de normativa en la Junta de Andalucía hace necesario armonizar las nuevas disposiciones con la normativa urbanística municipal (PGOU).

Así pues, para la tramitación de los proyectos urbanísticos que se presenta en la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, cuyo objeto sea el cambio de uso a viviendas de uso turístico, se relacionan a continuación los artículos principales para tener en cuenta tras el estudio del Decreto 31/2024 de 29 de enero:

- A los efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 6, apartados a) y b), que contemplan una dimensión mínima construida de 14 m2 por plaza y que se disponga de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el

número de plazas es superior a ocho, **se deberá especificar el número de plazas que serán ofertadas para el uso turístico.**

- A los efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 6, apartado c), que determina que los dormitorios y los salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas, **se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación del PGOU vigente** (dimensiones de los huecos, de patios..., no siendo de aplicación la exigencia de patios vivideros), **y especificar el sistema de oscurecimiento** empleado para las ventanas.

- A los efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 6, apartados e) y f), se exigirá la existencia de, al menos, la **preinstalación de la climatización**. A estos efectos se deberá indicar la ubicación propuesta o existente, de la unidad exterior o en su defecto la ubicación de las rejillas de salida de aire, que deberán cumplir, en todo caso, con lo exigido en el PGOU vigente para las viviendas.

- En cuanto a la **evacuación de humos, gases y olores de las cocinas**, se considerarán de aplicación las condiciones establecidas en el PGOU para las viviendas.

- En relación con el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se entiende que es un uso de pública concurrencia por lo que se exigirán las mismas condiciones que para los apartamentos turísticos, debiendo contar en todo caso con **ascensor**, incluso si se ubican en planta primera. No se exigirán las condiciones de accesibilidad en zonas comunes, salvo la existencia de ascensor.

- En las edificaciones o viviendas declaradas en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, no se permitirá el cambio de uso a Viviendas de Uso turístico.

- Para edificios **sin división horizontal**, con una única referencia catastral, se deberá **acreditar** la existencia en el edificio, desde su construcción con licencia, de **dos o más viviendas o locales**, o en su caso, acreditar que se trata de una edificación asimilada a licencia conforme a la normativa urbanística.

- El edificio en el que se ubique la VUT debe haber cumplido con la obligación de presentar la **ITE (Inspección técnica de edificios)**, y en su caso, debe estar acreditada en el expediente de ITE, la ejecución de las obras propuestas en la ITE cuyo plazo de ejecución haya finalizado.

- Sólo se podrá pedir el cambio de uso a VUT para un máximo de **dos unidades por titular de la explotación**, por lo que el cambio de uso sólo se tramitará para un máximo de dos unidades por expediente urbanístico.

- En aplicación de lo dispuesto en art. 6.2.4 del vigente PGOU, respecto a la compatibilidad con el uso residencial, el uso de VUT, sólo se permitirá, con carácter general, en **planta baja y primera**, salvo para los edificios que se conviertan en uso exclusivo de hospedaje.

- La VUT en la modalidad de **alquiler por habitaciones** se considera, a efectos urbanísticos, uso residencial, por lo que **no será necesario el cambio de uso a hospedaje**.

- La adecuación a VUT no supone el cumplimiento de las condiciones urbanísticas del uso residencial de vivienda, por lo que **no se podrá utilizar como vivienda habitual, salvo que se tramite un cambio de uso a vivienda**, o se trate de un

cambio de uso a VUT de una vivienda ya existente.

- A las viviendas de uso turístico, no se les exigirá calificación ambiental.
- Lo dispuesto en este informe, se aplicarán a las solicitudes de cambio de uso que se soliciten en Registro, **desde el 23 de febrero de 2024**, fecha de entrada en vigor del decreto 31/2024, de 29 de enero. A las solicitudes de cambio de uso a VUT presentadas en Registro con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 31/2024 les será de aplicación la normativa anterior.

Resultados e impacto social y económico

Una de estas aclaraciones, concretamente, la de que el uso de VUT sólo se permitirá, con carácter general, en **planta baja y primera**, salvo para los edificios que se conviertan en uso exclusivo de hospedaje ha estimulado al Ayuntamiento de Sevilla a solicitar a la Junta de Andalucía que **descalifique 721 VUT** inscritas en el RTA entre junio de 2022 y julio de 2024 que no están adaptadas a la normativa urbanística, mediante el procedimiento administrativo correspondiente, competencia de la Junta de Andalucía. Según declaraciones del consejero de Medio Ambiente, estas viviendas ya habrían sido descalificadas.

Enlaces

- https://www.urbanismosevilla.org/areas/licencias/circulares-interpretativas/requisitos-urbanisticos-necesarios-para-implantar-vft.pdf/at_download/file
- <https://www.manueljesusflorencio.com/2024/07/la-junta-descalifica-721-vivien-das-turisticas-conforme-a-una-modificacion-del-pgou-que-tiene-recurrida-an-te-el-tsja/>
- <https://www.manueljesusflorencio.com/2024/07/sanz-no-puede-aprobar-una-mo-ratoria-turistica-pero-si-pedir-la-baja-en-el-registro-de-715-viviendas-ilegales/f>

Medida 4. Limitación del número de licencias VUT

El Decreto 31/2024 concede a los ayuntamientos de la comunidad potestad para gestionar y limitar las licencias, y en función de los baremos de saturación analizados. Los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, áreas o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

La tramitación de limitación del número de licencias VUT exigió una consulta pública. El 86,73% de los consultados se mostraron a favor de la limitación. Dentro de las aportaciones de los que consideran necesario establecer limitaciones a las VUT se argumenta como motivos los siguientes:

- Pérdida de identidad de la ciudad: Éxodo de los residentes de dichas zonas a otras más alejadas o incluso fuera de la ciudad con la consiguiente pérdida de identidad de los barrios tradicionales; sustitución del comercio tradicional por franquicias impersonales al servicio de los visitantes; incremento de la oferta de restauración con la consiguiente ocupación masiva del espacio público con veladores; exceso de visitantes que origina una presión excesiva sobre los monumentos y el espacio público; saturación de los servicios públicos que no se han implementado de forma proporcionada al aumento de visitantes en la ciudad, principalmente limpieza, seguridad y transporte público; contaminación ambiental, derivada del incremento de residuos, consumo de agua y fundamentalmente contaminación acústica.
- Afeción al derecho a la vivienda: La rentabilidad de la vivienda está provocando un aumento del precio, tanto en propiedad como en alquiler.
- Problemas de convivencia en las comunidades de vecinos: Mal uso de zonas comunes, trasiego, inseguridad.
- Despersonalización del servicio: La generalización de empresas externas que la gestionan hace que en muchas ocasiones no exista contacto entre el gestor de la VUT y el visitante.
- Precariedad laboral: Este tipo de negocio está creando empleo, pero en situaciones precarias, propios de la economía sumergida.

Medida	
Fecha	21/03/2024, aunque continua en desarrollo
Agentes implicados	Gobierno local
Resumen	Proyecto para el establecimiento de medidas que permita limitar el número de licencias VUT a través de la zonificación de la ciudad y el uso de indicadores como la presión turística residencial registrada (PTRR)

Descripción

El ayuntamiento de Sevilla ha aprobado una propuesta de limitación del número máximo de VUT en la ciudad de Sevilla que trata de «armonizar» tanto «el interés de los propietarios por obtener beneficio económico de sus bienes inmuebles» con «otros intereses públicos», entre los que se reseñan «la protección del medio ambiente, el derecho al descanso o la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial».

Para elaborar la propuesta ha analizado 108 barrios de la ciudad y ha realizado una consulta pública no estructurada (los ciudadanos como organizaciones y sectores afectados pudieron enviar sus opiniones y aportaciones a un correo electrónico del consistorio).

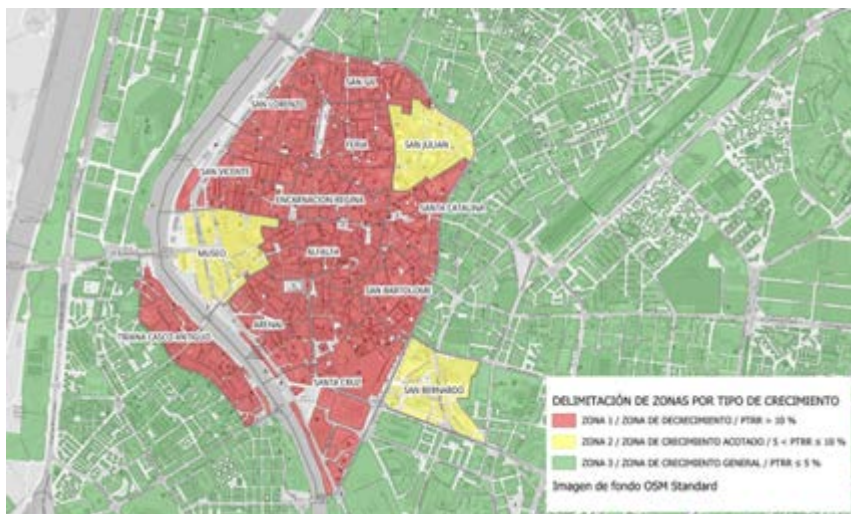
El indicador principal utilizado es «**presión turística residencial registrada o tasa de inscripción de VUT en el RTA (PTRR)**». El índice es calculado como las viviendas familiares/ viviendas de uso turístico reguladas y es aplicado a los diferentes barrios de la ciudad.

Tras su cálculo, se establecen tres tipos de zonas:

- Zona 1 / zona de decrecimiento / $\text{PTRR} > 10\%$
- Zona 2 / zona de crecimiento acotado / $5 < \text{PTRR} \leq 10\%$
- Zona 3 / zona de crecimiento general / $\text{PTRR} \leq 5\%$

En marzo de 2024 el ayuntamiento presentó el mapa de la ciudad resultante de la aplicación de este indicador y a partir del mismo establece la siguiente propuesta: **fi- jar un número máximo de VUT a autorizar en cada barrio (10% sobre el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio).**

- En los barrios la zona 1 no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.
- En la zona 2 solo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 10%.
- La zona 3 es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.



El parámetro **VUT MAX** se considera **revisable** y, para ello, se propone analizar la incidencia en el número de VUT de la aplicación del Decreto 31/2024 de 29 de enero, el cual en su disposición adicional primera establece que las VUT que se encuentren inscritas en el RTA y que no cumplan con los requisitos mencionados en dicho Decreto dispondrán del plazo de un año para cumplir con los mismos. Una vez realizada dicha revisión, transcurrido un año de la entrada en vigor del establecimiento de los límites propuestos, se propone una revisión periódica cada cuatro años, con independencia de que la misma pueda llevarse a cabo en un periodo menor cuando razones excepcionales que así lo requieran.

Se han calculado las VUT máximas permitidas en los barrios. El estudio indica que 11 barrios estarían completamente saturados. En las zonas de decrecimiento y de crecimiento agotado (en el centro de la ciudad) solo existiría margen para dar 107 licencias (zona de crecimiento acotado) y sobrarían más de 2.700 en el caso antiguo (zonas de decrecimiento). En las zonas de crecimiento general, hasta 94 barrios en los que habría espacio para otros alojamientos, hasta 23.615 pisos turísticos más.

Resultados e impacto social y económico

Las **asociaciones vecinales** argumentan que la normativa no aborda de manera efectiva la saturación en barrios ya tensionados y que se basa en datos desactualizados. Aseguran que la propuesta municipal no respeta y no protege el uso residencial, obviando la planificación de la ordenación urbana y agravando el problema de la vivienda y solicitan una **moratoria** de entrada en vigor inmediata para poder elaborar

una ordenanza más completa en la que en su redacción participen las asociaciones vecinales.

La **oposición** en bloque **ha rechazado la propuesta de limitación lineal del 10%** y los grupos políticos elaboran propuestas como una limitación del 2% (PSOE) o incluso menor al 1% (Con Podemos-IU) e, igual que las asociaciones vecinales, solicitan una **moratoria**, mediante una modificación del PGOU.

Un **informe jurídico** realizado por el Ayuntamiento de Sevilla explica por qué no se puede aplicar una moratoria a los VUT:

- 1) El Registro de las VUT es competencia de la Junta de Andalucía. Los municipios, por tanto, no tienen potestad alguna de intervención en el mismo, es decir, no pueden ejercer ninguna función tramitadora en él.
- 2) El Decreto de del 28/2016 de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; y el de 31/2024, de 29 de enero dice que «en particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, áreas o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su publicación». Esta sería la única habilitación municipal en cuanto a las VUT. Resultaría palmario, en base a esta habilitación, que el Ayuntamiento de Sevilla tampoco puede establecer moratoria alguna.

Diferentes expertos en urbanismo consideran que el Consistorio, si así lo quisiera, podría acogerse a otro instrumento legal que le otorgaría tal facultad: modificar el PGOU conforme a las directrices de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). En virtud del artículo 78, durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión (plano no superior a tres años). La Administración competente para la aprobación inicial de una modificación del PGOU sería el Ayuntamiento y conforme a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, podrían invocarse como razones imperiosas de interés general para dicha modificación, entre otros la protección del entorno urbano. Por tanto, se podría modificar el Plan General de Sevilla para establecer de mutuo acuerdo por todos los grupos políticos una ratio de viviendas turísticas/viviendas familiares y en el ínterin decretar una moratoria a la concesión de nuevas licencias que tuviera como efecto inmediato la paralización de la expansión de estas en el conjunto de la ciudad.

El **ayuntamiento hace una nueva propuesta** con la que ofrece incluir tres límite: «revisar el número máximo de viviendas de uso turístico en las zonas de alto esfuerzo

familiar, en las zonas acústicamente saturadas y en las zonas de carácter patrimonial» con un matiz importante, «al objeto de establecer un porcentaje distinto»; también se adquiere el compromiso de revisar el acuerdo, barrio por barrio, cada tres meses; y constituir una mesa de seguimiento para «supervisar la eficacia de las medidas adoptadas con la finalidad de ser el instrumento desde donde emanen nuevas propuestas».

El Gobierno municipal y la oposición coinciden en que el debate abierto sobre la necesidad de poner límites a este modelo de alojamiento vacacional y la demora en el acuerdo y en la publicación definitiva ha provocado un **«efecto llamada»** que está agravando el problema. Desde primeros de año, cada día se registra en Sevilla una media de tres nuevas VUT.

Enlaces

- <https://www.urbanismosevilla.org/paginas/limitacion-de-viviendas-de-uso-turistico>
- <https://www.abc.es/sevilla/ciudad/alcalde-sevilla-pide-junta-elimine-715-vivien-das-20240701123405-nts.html>
- <https://www.elcorreoweb.es/sevilla/2024/09/05/sin-acuerdo-regulacion-pisos-turis-ticos-sevilla-107772029.html>
- <https://www.elmundo.es/andalucia/2024/08/17/66bdee01e9cf4ab6518b45a3.html>
- <https://www.manueljesusflorencio.com/2024/07/la-lista-abriria-una-puer-ta-a-una-moratoria-turistica-en-sevilla-si-se-plantea-una-modificacion-del-pgou/>
- https://www.diariodesevilla.es/sevilla/Sevilla-Muere-uso-viviendas-turistico-limi-ta-decrece-problema_0_1912009021.html

Medida 5. Creación de un Registro Municipal VUT

Medida	
Fecha	Anunciada 2/9/2024. En desarrollo
Agentes implicados	Gobierno local, patronal de apartamentos turísticos
Resumen	Proyecto para creación de un registro municipal VUT

Descripción

AVVA Pro tiende la mano la Administración local y solicita un registro de VUT regladas por el Ayuntamiento de Sevilla que permita conocer mejor la realidad de esas viviendas en los barrios.

El alcalde de Sevilla ha recogido el guante y ha apostado por conformar «un registro oficial de viviendas de uso turísticos regladas, que sirva de referencia tanto para los usuarios interesados, como para los propios profesionales de estos alojamientos». Se busca, como fin básico, crear una seguridad jurídica «para que los empresarios de este sector puedan trabajar con todas las garantías».

Resultados e impacto social y económico

La creación de un Registro Municipal VUT entraría en **conflicto** con el único Registro con plena validez jurídica existente, el de la Junta de Andalucía, la cual no está dispuesta a otorgarle ningún reconocimiento.

La única virtualidad que podría tener el Registro Municipal de Viviendas Turísticas del Ayuntamiento de Sevilla sería publicitar que todas las inscritas en el mismo cumplen los requisitos exigidos en la modificación del PGOU, según la cual no pueden obtener tal calificación las situadas a partir de la segunda planta de un inmueble, pero si el titular de una vivienda la inscribiera en el Registro de Viviendas Turísticas del Ayuntamiento de Sevilla pero no en el de la Junta de Andalucía, la Consejería del ramo podría sancionarle por ofertar en el mercado una VUT clandestina.

El Registro Municipal de Viviendas Turísticas anunciado por el alcalde de Sevilla no otorgaría, pues, seguridad jurídica, ya que no supliría al oficial de la Junta de Andalucía, en el que por otra parte se podrían cancelar de inmediato, previa preceptiva comunicación por el Gobierno andaluz al Consistorio, las VUT que incumplieran la normativa urbanística (PGOU) de la ciudad.

Enlaces

- https://www.agenttravel.es/noticia-055386_Sevilla-propone-crear-un-sello-identificativo-para-las-viviendas-de-uso....html
- <https://andaluciainformacion.es/sevilla/1749633/la-junta-de-andalucia-no-dara-validez-juridica-al-registro-paralelo-de-vut-de-sanz/>
- https://www.diariodesevilla.es/sevilla/patronal-viviendas-turisticas-sevilla-mesa-trabajo-regulacion_0_2002147589.html

Medida 6. Otras medidas en estudio o en proceso de implementación

Medida	
Fecha	En desarrollo
Agentes implicados	Gobierno local, administradores de fincas, comunidades de vecinos, policía turística, turistas, empresas proveedoras de suministros, Agencia Tributaria
Resumen	Establecimiento de medidas que permita limitar el número de licencias VUT a través de la zonificación de la ciudad y el uso de indicadores como la presión turística residencial registrada (PTRR)

Descripción

La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) del Ayuntamiento de Sevilla está trabajando en implementar diferentes iniciativas encaminadas al control de las VUT:

Coordinación de los sectores afectados.

- Canal de denuncias abierto a administradores de fincas y comunidades de vecinos, al objeto de detectar las VUT más problemáticas y actuar junto a la policía turística.

Medidas para incrementar el control municipal dentro de sus competencias.

- Establecimiento de un plan de inspección, disciplina y medidas coercitivas y sancionadoras para las VUT.
- Desarrollo de un plan de vigilancia e inspección con policía local sobre viviendas legales molestas y sobre actividades complementarias en vía pública.
- Seguimiento de los acuerdos de la comisión ejecutiva relativos a la disciplina urbanística de las VUT. Se incrementará además la coordinación con otros servicios municipales en la Mesa de Establecimientos Ilegales y se asignarán inspectores de la Gerencia de Urbanismo a las inspecciones de las viviendas de uso turístico con un plan específico.
- Establecimiento de medidas coercitivas como la supresión del suministro con las distintas empresas -EMASESA, ENDESA, LIPASAM-.
- Incremento en tasas de basura y precio del agua.

Medidas de carácter tributario, fiscales.

- Coordinar con la Agencia Tributaria la tributación del IBI de las VUT como terciario.

Medidas informativas

- La alcaldía ha propuesto «una placa identificativa propia y específica para este tipo de alojamientos, al igual que la tienen los hoteles o apartamentos turísticos, para que, de esa forma, tanto los vecinos como los propios usuarios sean conscientes de que se trata de alojamientos reglados».

Resultados e impacto social y económico

La GMU informa que ya hay expedientes en marcha y en septiembre se podrán activar las **primeras sanciones y cortes en el suministro**. Reconocen que cortar la luz es complicado porque hay muchas compañías distribuidoras. pero, por contra, confían en la colaboración de Emasesa (empresa supramunicipal encargada del suministro del agua) para que el corte del agua se realice con cierta agilidad, tal y como lo permite, en caso de infracción urbanística, la Ley del Suelo de Andalucía.

AVVA Pro, consideran jurídicamente no aplicable los cortes de agua, a cuenta de los derechos de acceso al agua como bien básico. Así pues, las dudas jurídicas sobre una medida drástica de este tipo siguen en el aire.

En relación con los cortes de suministro, también se pronuncian los ediles socialistas del Ayuntamiento de Sevilla: «Nos suena a una cortina de humo porque requerirá de procedimientos largos y con garantías. Y cuanto más se extiendan esos procesos menos eficaces serán las medidas». Además, recuerdan que muchos inmuebles en el casco histórico tienen contadores de agua comunitarios y, por tanto, no se podría suspender el suministro de forma individual a una sola vivienda.

Enlaces

- <https://www.manueljesusflorencio.com/2024/07/sanz-no-puede-aprobar-una-moratoria-turistica-pero-si-pedir-la-baja-en-el-registro-de-715-viviendas-ilegales/>
- <https://www.elmundo.es/andalucia/2024/08/17/66bdee01e9cf4ab6518b45a3.html>
- <https://elpais.com/espana/2024-08-13/el-ayuntamiento-de-sevilla-corta-ra-el-agua-a-unos-5000-pisos-turisticos-irregulares.html>
- https://www.diariodesevilla.es/sevilla/sevilla-plantea-ampliar-limitacion-pisos_0_2001431081.html
- https://www.agenttravel.es/noticia-055386_Sevilla-propone-crear-un-sello-identificativo-para-las-viviendas-de-uso....html

Medida 7. Medida voluntaria: Certificación *weRespect*

Medida	
Fecha	4/10/2024
Agentes implicados	Patronal de VUT – Gobierno Local
Resumen	La patronal de las VUT de Andalucía (AVVA Pro) ha anunciado la puesta en marcha en la ciudad de la certificación <i>weRespect</i> (apartamento turístico responsable)

Descripción

La patronal de VUT de Andalucía ha anunciado la firme un convenio con el Ayuntamiento para potenciar un turismo más sostenible en la capital, gracias a la colaboración público-privada.

Para ello, se potencia la iniciativa ***weRespect***, una alianza de la que forma parte la citada patronal e impulsada por la empresa Roomonitor, que aporta soluciones para tratar de reducir el impacto negativo que pueden tener las VUT en los entornos vecinales, a través de la certificación de las viviendas que se sumen al sistema. Las empresas certificadas cuentan con un sello que las cataloga como apartamento turístico responsable. Las empresas sevillanas que pretendan la certificación contarán con un programa para la instalación de detectores de ruido en estos pisos y que permiten atender y resolver con rapidez quejas por ruido. También disponen de un servicio telefónico de atención al ciudadano. Con el apoyo de Airbnb, se activará un centro de recepción de reclamaciones por convivencia en estos alojamientos, así como un servicio de mediación entre vecinos y propietarios o gestores para las reclamaciones que lo requieran.

Las VUT que poseen el sello también promueven el cuidado del medio ambiente, facilitando la separación de residuos y el consumo responsable de agua y energía; tratan de conseguir el respeto de los espacios comunes compartidos por todos los vecinos, como las capacidades máximas y cuidado de los ascensores y la señalización de la entrada a la propiedad en los porteros automáticos.

Resultados e impacto social y económico

En Sevilla ya se han entregado las primeras certificaciones responsables a más de 600 VUT.

Según las estadísticas que proporcionan las empresas certificadoras, el año 2023 el 57% de las incidencias por ruidos se solventaron en menos de 28 minutos.

Enlaces

- <https://www.werespect.net/>
- <https://www.101tvsevilla.es/la-patronal-de-viviendas-de-uso-turistico-impulsa-un-sistema-de-certificaciones/>

5.7. ZARAGOZA

A) CARACTERÍSTICAS

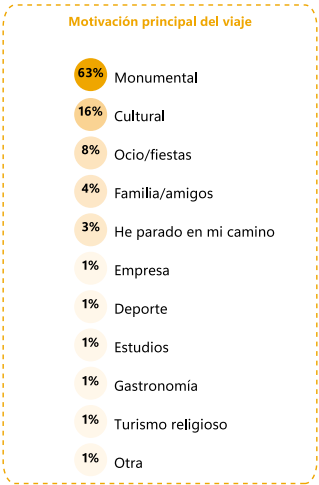
Zaragoza, capital de Aragón, es una de las ciudades más importantes de España tanto por su peso económico como por su ubicación estratégica. Con un PIB superior a los 20.000 millones de € y una renta per cápita de alrededor de 28.000 €, Zaragoza ha consolidado una economía diversificada que combina sectores tradicionales como la agricultura y la industria con una creciente apuesta por la innovación, la tecnología y el turismo.

Su ubicación estratégica, a medio camino entre Madrid, Barcelona, València y Bilbao, convierte a Zaragoza en un importante nudo logístico. El Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA) es uno de los mayores parques logísticos de Europa, atrayendo a grandes multinacionales y convirtiendo la ciudad en un punto clave para el comercio y la distribución en el país y en el continente.

El turismo es otro sector relevante, aunque menos predominante que en otras ciudades españolas, atrayendo a más de 1 millón de visitantes al año. Entre sus principales atractivos están la Basílica del Pilar, el Palacio de la Aljafería y la Catedral del Salvador (La Seo). Además, Zaragoza cuenta con una rica vida cultural, con festivales y eventos como las Fiestas del Pilar, que atraen a miles de turistas y generan un impacto económico significativo. También es un destino importante para el turismo de negocios y congresos, con recintos como la Feria de Zaragoza y el Palacio de Congresos, que albergan eventos internacionales como la FIMA (Feria Internacional de Maquinaria Agrícola) y el Salón Internacional del Agua y el Medio Ambiente (SMAGUA).

La oferta de hoteles de la ciudad es menor en número menor de establecimientos (85) que otras ciudades de similares características, pero con un número de plazas (10.128) alineado con el de ciudades de las mismas características (Turismo de Zaragoza 2024).

En términos de infraestructuras, Zaragoza está muy bien conectada a nivel nacional e internacional. El Aeropuerto de Zaragoza es uno de los más importantes en cuanto a transporte de mercancías, y la ciudad está integrada en la red de trenes de alta velocidad (AVE), que la conectan con Madrid y Barcelona en menos de 90 minutos. Además, la ciudad cuenta con una eficiente red de transporte público, incluyendo tranvías y autobuses.



Fuente: Zaragoza Turismo Informe Anual 2022.

Zaragoza también ha hecho importantes avances en el ámbito de la sostenibilidad. La ciudad ha adoptado medidas para fomentar la movilidad sostenible, como la expansión de sus carriles bici y la implementación de una flota de autobuses eléctricos. Además, Zaragoza se ha destacado en proyectos relacionados con el uso eficiente del agua, aprovechando su cercanía al río Ebro y su tradición agrícola para liderar en tecnologías relacionadas con la gestión del agua y la sostenibilidad.

En cuanto a tecnología e innovación, Zaragoza se está posicionando como un centro emergente de startups y desarrollo tecnológico. El Parque Tecnológico Walqa y la Milla Digital, un proyecto urbanístico que combina tecnología y sostenibilidad, son iniciativas clave que buscan atraer inversiones y fomentar el crecimiento del ecosistema emprendedor. La ciudad alberga eventos como el Congreso Web Zaragoza, que reúne a expertos en marketing digital, tecnología e innovación, fortaleciendo su reputación como un centro de conocimiento y tecnología en el noreste de España.

Características		
Población: 682 mill. (2023)	Superficie: 973,78 km²	Densidad: 701 hab./km²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de Zaragoza · AVE (alta velocidad)	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Catedral-Basílica de Nuestra Señora de El Pilar · Palacio de la Aljafería · Museo Goya · Congresos · Oferta de ocio (El Tubo)	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024 ⁽¹⁾					
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	
1.484 (10.595)		974 (328)		2,2 (10,6)	
Tasa de crecimiento de las VUT (08/2023 – 02/2024)		Esfuerzo en alquiler en vivienda colectiva ⁽²⁾		Saturación de plazas turísticas ⁽⁴⁾	
33,8 (11,6)		16,9 (22,0)		5,4 (26,2)	
				3,8 (6,5)	

Notas:

(1) En paréntesis se muestra el valor medio de la selección de ciudades nacionales.

(2) Defiinido como el porcentaje que supone el importe medio anual pagado en concepto de alquiler sobre la renta neta media del hogar.

(3) El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.

(4) Plazas turísticas por cada 1000 habitantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024) e Idealista (2024).

Zaragoza presenta un panorama más moderado en comparación con otras ciudades, con una baja densidad de propiedades en alquiler a corto plazo. A pesar de esto, la notable tasa de crecimiento de las VUT sugiere un potencial de desarrollo en el sector turístico. La saturación de plazas turísticas es relativamente baja, lo que permite un esfuerzo menos intensivo en el alquiler y la compra de vivienda, facilitando así un acceso más equilibrado a la vivienda para sus habitantes.

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Medida 1. Reglamento de viviendas de uso turístico en Aragón

La experiencia acumulada a lo largo de los años de aplicación del Reglamento anterior (Decreto 80/2015, de 5 de mayo) ha permitido introducir mejoras en relación con el **incremento de la calidad en estas viviendas** y, por consiguiente, la **mejora en el grado de satisfacción de los clientes** de este tipo de alojamiento.

Medida	
Fecha	18 abril 2023
Agentes implicados	Ayuntamiento de Zaragoza, Diputación General de Aragón
Resumen	Aplicación del nuevo Reglamento autonómico de VUT en Aragón

Descripción

Aplicación del nuevo Reglamento de viviendas de uso turístico en Aragón (Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón:

- Se **define vivienda de uso turístico** como el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, vivienda unifamiliar aislada u otra perteneciente a complejos inmobiliarios privados que, amueblado y equipado en condiciones de uso inmediato, es comercializado y promocionado en canales de oferta turística, para ser cedido temporalmente y al completo, por su propietario, directa o indirectamente a terceros, con fines de alojamiento turístico, y a cambio de un precio. Se destaca que:
 - o Se excluyen las ubicadas en suelo rústico.
 - o Se debe ofrecer amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
 - o Debe comercializarse y promocionarse en canales de oferta turística.
 - o La cesión es temporal, por un período igual o inferior a un mes por usuario.
 - o Se debe ceder al completo, no por habitaciones.
 - o Se ofrece servicio de alojamiento, no una residencia habitual.
 - o Se comercializa y promociona con finalidad lucrativa. No gratis.
- Regulación de los requisitos en relación con las características y dimensiones mínimas de sus diferentes estancias:
 - o Estarán compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio doble y baño.
 - o El salón-comedor y la cocina podrán estar unificados en un único espacio.

- o La cocina dispondrá, como mínimo, de dos fogones, frigorífico-congelador, horno o microondas y productos de limpieza.
- o El baño dispondrá, como mínimo, de lavabo, ducha, inodoro y espejo.
- o Tendrán la consideración de estudios aquellas viviendas de uso turístico en las que el dormitorio esté integrado en un salón-comedor- cocina y dispongan de un baño independiente.
- o Las dimensiones mínimas de las estancias de la vivienda de uso turístico serán las siguientes:
 - Dormitorios dobles: 10 m² de superficie y 25 m³ de volumen.
 - Dormitorios individuales: 6 m² de superficie y 15 m³ de volumen.
 - Salón-comedor: 14 m² de superficie y 35 m³ de volumen.
 - Cocina: 6 m² de superficie y 15 m³ de volumen.
 - Salón-comedor-cocina: 18 m² de superficie y 45 m³ de volumen.
 - Baño: 3 m² de superficie y 6 m³ de volumen.
 - Estudios: 28 m² de superficie y 70 m³ de volumen.
- Regulación del límite a la capacidad total instalada en la VUT:
 - o La capacidad máxima alojativa de las viviendas de uso turístico vendrá determinada por la aplicación de los siguientes parámetros: Una (1) persona por habitación > 6 m²; Dos (2) personas por habitación > 10 m²; Tres (3) personas por habitación > 14 m².
 - o La capacidad total instalada en la VUT, calculada considerando tanto el sofá-cama u otros elementos de descanso similares instalados en el salón, en su caso, como el número de plazas fijas disponibles, no podrá superar la capacidad máxima alojativa total de la vivienda conforme a los parámetros anteriores.
 - o En ningún caso podrán instalarse camas fijas en el salón ni en otras zonas o estancias de la vivienda que no sean las habitaciones destinadas a dormitorios.
 - o Cuando la cocina esté integrada en la misma estancia con el salón- comedor, para el cálculo de la capacidad alojativa máxima de la habitación, se descontará la superficie mínima de 6 m² de la zona destinada a cocina.
 - o Los estudios dispondrán de una capacidad máxima de dos (2) plazas.
 - o Se considerarán habitaciones, tanto los dormitorios como el salón-comedor de las viviendas de uso turístico.
- Regulación de los elementos incluidos en el precio de las VUT:
 - o Suministro de agua fría y caliente.
 - o Fuentes de energía necesarias para el uso de la vivienda.
 - o Calefacción automática.
 - o Uso de lencería (ropa de cama y baño)
 - o Limpieza de habitaciones.
- Regulación de otros requisitos:
 - o Para solucionar las incidencias que puedan surgir durante la estancia de los clientes, se deberán facilitar a los clientes un número de teléfono para atender

y resolver de manera inmediata consultas e incidencias sobre el uso de las VUT, así como deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. Deben ser anunciados en castellano, francés e inglés.

- o Debe disponer de hojas de reclamaciones.
- o Debe llevarse a cabo el registro de viajeros.

▪ Tramitación de **declaración responsable** previa al inicio de la actividad. Contenido de la declaración responsable:

- o Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.
- o Los datos de la persona propietaria y, en su caso, de la persona gestora. En este último supuesto, deberá hacerse constar que la persona gestora dispone de título suficiente otorgado por el propietario para la gestión de la vivienda.
- o El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.
- o Declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales
- o Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata.
- o En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística.

▪ Al formular la declaración responsable previa al inicio de la actividad de la vivienda de uso turístico, **el titular** de esta o su representante manifestará, bajo su responsabilidad, que **dispone de la siguiente documentación:**

- o Documentación acreditativa de la personalidad física o jurídica del titular de la vivienda de uso turístico.
- o Documento que incorpore el título que acredite la disponibilidad del inmueble para vivienda de uso turístico (como pueden ser la escritura compraventa, el contrato de arrendamiento o de cesión, u otros).
- o Plano acotado, firmado por técnico competente, de la vivienda de uso turístico.
- o **Certificado de idoneidad** para VUT, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.
- o Documento que acredite la potabilidad y depuración del agua, conforme a los requisitos establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, o norma que lo sustituya, así como sobre evacuación de residuales, en el caso de que los establecimientos no estén conectados a la red urbana de saneamiento y depuración de aguas.

- Tras la formulación de la declaración responsable, el órgano competente del departamento responsable en materia de turismo solicitará al **ayuntamiento** correspondiente **informe, con carácter preceptivo y vinculante**, acerca de los siguientes extremos:
 - o Si la vivienda de uso turístico tiene carácter residencial y es conforme con la normativa municipal sobre edificación.
 - o Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple con las condiciones específicas que, en su caso, sean de aplicación.
 - o Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con las directrices de ordenación territorial que resulten de aplicación.
- Una vez formalizada la declaración responsable y en un plazo no superior a 3 meses, tras las oportunas comprobaciones, el órgano competente podrá, en su caso:
 - o Inscribir el acto o hecho en el **Registro de Turismo de Aragón** a efectos meramente informativos.
 - o Clausurar el establecimiento o prohibir el ejercicio de la actividad en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable, sin que por ello se derive derecho alguno a indemnización.
 - o Establecer motivadamente las condiciones en que pudiera ser ejercida la actividad o tener lugar la apertura y clasificación del establecimiento, y su correspondiente inscripción.
- Las viviendas de uso turístico deberán estar identificadas mediante la colocación en su exterior de un **pictograma** con las siglas «VUT» y el número de signatura correspondiente a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.

Resultados e impacto social y económico

Aunque resulta prematuro analizar los resultados de una normativa relativamente reciente, se constata que en el periodo febrero 2023-2024 **el número de VUT en la ciudad ha crecido aproximadamente un 35%**. La mayoría de las viviendas actuales (un 40%) se sitúan en el Casco Histórico de la ciudad. Por lo tanto, parece que el nuevo Reglamento no ha limitado el crecimiento de estas viviendas (también es cierto que no se enunciaba a este como principal objetivo del reglamento)

Tras el conocimiento de estos datos, en marzo 2024 se produjo una moción en el ayuntamiento de Zaragoza que animaba al consistorio a impulsar un plan de alojamientos turísticos. Con ella se pedía que se diagnosticase y regule la ordenación territorial y otros aspectos de competencia municipal y que se garantice la seguridad de los huéspedes y la convivencia con los residentes locales. Igualmente se solicitó la firma de un convenio con el colegio de Abogados de Zaragoza a fin de asesorar y

acompañar a aquellas comunidades de propietarios que lo soliciten en la reforma de los Estatutos de Comunidad que limite el uso de la vivienda como alojamiento turístico.

El gobierno de la ciudad ha rechazado establecer un plan específico porque «el tipo de turistas que llegan a la capital aragonesa no es el mismo que el de Málaga o Barcelona». Se prevé que, en un principio, se endurecerán las condiciones al dar las licencias, aunque será una medida transitoria ya que, para poner más restricciones, como la de declarar zonas tensionadas, habría que modificar el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), algo que el Consistorio considera.

Enlaces

- <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROB-J&MLKOB=1257201622626>
- <https://www.aragon.es/tramitador/-/tramite/declaracion-responsable-viviendas-turistico>
- <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/06/03/pisos-turisticos-disparan-provincia-zaragoza-1738097.html>
- <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/agenda-institucional/mocion/4382>
- <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/06/03/zaragoza-plan-limitar-pisos-turisticos-1738796.html>
- <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/06/03/zaragoza-plan-limitar-pisos-turisticos-1738796.html>

Medida 2. Tasa previa al inicio de actividad VUT

Medida	
Fecha	23 octubre 2023
Agentes implicados	Ayuntamiento de Zaragoza, propietarios VUT
Resumen	Tasa por tramitación de la declaración responsable VUT y su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón

Descripción

La proliferación de viviendas de uso turístico en Aragón ha llevado a la DGA a regular el sector y a introducir paulatinamente nuevas restricciones y controles.

Mediante la Ley 7/2021, de 7 de octubre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Tasas de la Comunidad Autónoma de Aragón, se ha introducido una tasa por prestación de servicios administrativos en materia turística, uno de cuyos hechos imponibles es la tramitación y comprobación de la declaración responsable previa al inicio de la actividad, modificación o reforma de una vivienda de uso turístico y su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón, cuya **tarifa** es de **130 €**.

Esta tasa comenzará a devengarse a partir del 23 de octubre de 2023, como consecuencia de lo dispuesto en la disposición adicional única de la mencionada Ley 7/2021, de 7 de octubre.

Enlaces

- <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VERDOC&BASE=BOLE&DOCR=14&SEC=LEYES&SORT=@OLEY,PUBL&SEPARADOR=&RANG-C=LEY&ALEY-C=2021>
- <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2023/12/09/gobierno-aragon-cobrar-nueva-tasa-pisos-turisticos-1696368.html>

Medida 3. Plan de limitación de las VUT

Medida	
Fecha	En desarrollo
Agentes implicados	Ayuntamiento de Zaragoza
Resumen	Plan de limitación de VUT

Descripción

En junio de 2024, Zaragoza ha anunciado que tendrá en un futuro próximo un plan para limitar las Viviendas de Uso Turístico (VUT). Así lo afirman fuentes del área de Urbanismo del Ayuntamiento, quienes trasladan que los funcionarios llevan semanas definiendo una nueva normativa

Aunque todavía no se han fijado unas líneas específicas, el Ayuntamiento pretende:

- endurecer las condiciones para acceder a las licencias de las VUT.
- crear un **sistema de zonas tensionadas**, similar al que tiene el sector de la hostelería.

Para ello, está fijándose en otras ciudades donde la proliferación de este tipo de alojamientos ha supuesto un problema para evitar lo propio en la ciudad. Concretamente, se están fijando en modelos como el de Sevilla, que consideran más flexible que el de otras ciudades.

Resultados e impacto social y económico

Los **administradores de fincas** de Aragón afirman que «el veto a los pisos turísticos no soluciona el problema del alquiler».

Enlaces

- <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/06/03/zaragoza-plan-limitar-pisos-turisticos-1738796.html>
- <https://arainfo.org/viviendas-de-uso-turistico-en-zaragoza-ruido-desechos-y-alquileres-imposibles/>
- <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2024/07/04/administradores-fincas-aragon-veto-pisos-turisticos-no-soluciona-problema-alquiler-1746534.html>

5.8. AMSTERDAM

A) CARACTERÍSTICAS

Ámsterdam, la capital de los Países Bajos, es una de las ciudades más vibrantes y económicamente dinámicas de Europa. Con un PIB anual superior a los 230.000 millones de € y una renta per cápita de más de 50.000 €, Ámsterdam se ha consolidado como un importante centro financiero, tecnológico y turístico. Su economía diversificada abarca sectores como las finanzas, el comercio internacional, la tecnología, la innovación y, por supuesto, el turismo.

El turismo en Ámsterdam es una de sus principales fuentes de ingresos, con más de 15 millones de visitantes únicos en un día en 2023 atraídos por su rica oferta cultural y su ambiente cosmopolita. En la ciudad hicieron noche 9 millones de visitantes, que pernoctaron 22 millones de veces. El sector turístico proporciona aproximadamente el 10 por ciento del empleo de Ámsterdam y el 6 por ciento del número de establecimientos comerciales. Se estima que más de 150.000 personas en la región deben su empleo a los visitantes.

Ámsterdam es conocida como la «Venecia del Norte» por sus pintorescos canales, que forman parte del Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO, y por su vibrante vida urbana. El turismo de negocios también tiene un peso importante, gracias a la gran cantidad de congresos y ferias internacionales que se celebran en Ámsterdam, como la *International Broadcasting Convention* (IBC) y el *World Summit AI*.

En términos de infraestructura, está muy bien conectada tanto internacional como nacionalmente. El Aeropuerto de Ámsterdam-Schiphol es uno de los más transitados de Europa, con más de 70 millones de pasajeros anuales, y ofrece conexiones a prácticamente todos los continentes. Además, la ciudad es un nodo crucial dentro de la red de trenes de alta velocidad de Europa, conectando con enclaves como París, Bruselas y Frankfurt. La red de transporte público es muy eficiente, con tranvías, autobuses, metro y un sistema de bicicletas públicas que ha hecho de Ámsterdam una ciudad pionera en movilidad sostenible.

Ámsterdam es líder en sostenibilidad urbana y ha implementado políticas ambiciosas para reducir las emisiones de carbono y promover el uso de energías renovables. La ciudad ha adoptado medidas como la prohibición gradual de vehículos de combustión interna en el centro para 2030 y la creación de extensas zonas de bajas emisiones. Además, se ha consolidado como una de las ciudades más amigables para las bicicletas del mundo, con más de 800.000 bicicletas en circulación diaria, lo que refuerza su compromiso con la movilidad sostenible.

En el ámbito de la innovación tecnológica, Ámsterdam es uno de los principales polos tecnológicos de Europa. Su ecosistema de startups es dinámico y en constante crecimiento, con áreas como *fintech*, inteligencia artificial y tecnologías limpias a la cabeza. Eventos internacionales como el *TNW Conference*, que reúne a emprendedores y líderes tecnológicos de todo el mundo, consolidan su reputación como centro global de innovación. La ciudad cuenta con el *Amsterdam Science Park*, un campus dedicado a la investigación científica y tecnológica, que alberga más de 120 empresas y una de las concentraciones más altas de científicos en Europa.

Ámsterdam emerge como un centro financiero clave tras el Brexit, albergando importantes instituciones como la *Euronext Amsterdam*, una de las principales bolsas de valores de Europa, y varias sedes de grandes empresas multinacionales. La ciudad también es un líder en el desarrollo de finanzas sostenibles, con iniciativas que promueven inversiones en proyectos verdes y sostenibles.

Características		
Población: 0,9 mill.	Superficie: 219 km ² (166 km ² tierra, 53 km ² agua)	Densidad: 4.187 hab./km ²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de Ámsterdam – Schiphol, el mayor aeropuerto de Países Bajos por pasajeros el cuarto de Europa y el décimo aeropuerto del mundo (51 millones de viajeros anuales). · Conexiones ferroviarias nacionales e internacionales, 5 líneas de metro (84 km de largo), 16 líneas de tranvía, 55 líneas de autobús urbano, autobús anfíbio, varias lanchas colectivas y ferris.	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· El centro histórico de la ciudad fue construido en gran parte en el siglo XVII con una serie de canales semicirculares alrededor del casco antiguo ya existente de la ciudad. Después se edificaron las nuevas calles que ahora habían sido creadas con casas y almacenes en un estilo típico neerlandés, una de las imágenes más famosas de la ciudad. Hay más de 75 museos, de entre los que destacan el Rijksmuseum, el Museo Stedelijk, el Museo Van Gogh y la Casa de Ana Frank.	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	
7.394	(11.257)	219	(308)	33,7	(67,4)	8,1	(14,1)

Notas: Entre paréntesis, media de la selección de ciudades nacionales y extranjeras.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA) y Asset Lighthouse (2024).

A pesar de ser uno de los principales destinos turísticos europeos, si lo comparamos contra la media de la selección de ciudades españolas y extranjeras, vemos cómo Ámsterdam tiene una menor densidad de propiedades de alquiler a CP tanto por km² como por cada 1.000 habitantes en comparación con la media analizada.

El número de visitantes, exceptuando los años de la pandemia del coronavirus, no ha dejado de crecer, así como las pernoctaciones y las visitas de un día, que lo han hecho a una mayor intensidad. La gran mayoría de los turistas se alojan en hoteles, siendo las casas/habitaciones y las zonas de camping y cabañas poco representativas.

Tabla 1. Visitas turísticas a Ámsterdam, cifras absolutas (redondeadas) en millones

	2019	2020	2021	2022	2023
Visitantes*, entre ellos	10,2	3,3	3,1	7,8	9,4
en hoteles ⁽¹⁾	9,2	3,0	2,9	7,4	8,9
en casas/habitaciones a través de plataformas ⁽²⁾	0,8	0,2	0,1	0,3	0,4
en las zonas de camping y cabañas ⁽³⁾	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Pernoctaciones	21,6	6,9	6,6	18,2	22,1
en hoteles ⁽¹⁾	18,4	5,8	5,8	16,8	20,4
en viviendas/habitaciones vía plataformas ⁽²⁾	2,8	0,7	0,5	0,9	1,3
en las zonas de camping y cabañas ⁽³⁾	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Visitantes únicos de un día ⁽⁴⁾	12,6	7,3	6,1	13,4	15,1
Visitas de un día ⁽⁴⁾	23,7	13,0	12,4	22,9	25,4

* Excluyendo las estancias en puertos deportivos y en lugares de paso (aprox. 79.000 pernoctaciones. Fuente: Waterrecreatie BV.)

(1) Fuente: CBS (StatLine).

(2) Estimación de Onderzoek en Statistiek (2023) basada en datos de Wonen e Inside Airbnb. Esta estimación incluye Airbnb y otras plataformas. Se desconoce la coincidencia exacta con las estadias en hoteles.

(3) Fuente: Estadísticas de los Países Bajos (StatLine, a medida), 2023 basado en las previsiones de Onderzoek en Statistiek (2023).

(4) Estimación de Onderzoek en Statistiek (2023) basada en varias fuentes, incluyendo NBTC, CBS, DEStatis, StatBel.

Las medidas tomadas por el gobierno local para controlar el número de alojamientos en casas y habitaciones parecen estar dando sus frutos, experimentando una caída del 62% entre 2019 y 2023.

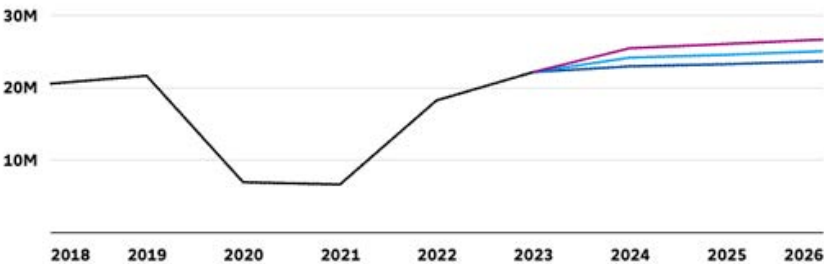
Tabla 2. Capacidad de opciones de alojamiento en Ámsterdam, cifras absolutas (redondeadas) y variaciones interanuales en porcentaje

	2019	2020	2021	2022	2023	Variación (%) 2022-23	Varia- ción (%) 2019-23
Hoteles, hostales y alojamientos similares ⁽¹⁾							
Habitaciones	37.000	40.000	40.700	41.000	41.000	0	11
Camas	81.500	88.000	89.500	91.000	92.000	1	13
Casas y habitaciones ofrecidas en Airbnb ⁽²⁾							
Nº anuncios	28.400	22.700	21.100	9.600	10.800	13	-62
Campings, cabañas, etc.							
Nº plazas	8300	7800	6500	8200			

(1) Fuente: Onderzoek en Statistiek (2023)
(2) Fuente: Onderzoek en Statistiek (2023) a partir de datos de Wonen/ InsideAirbnb.

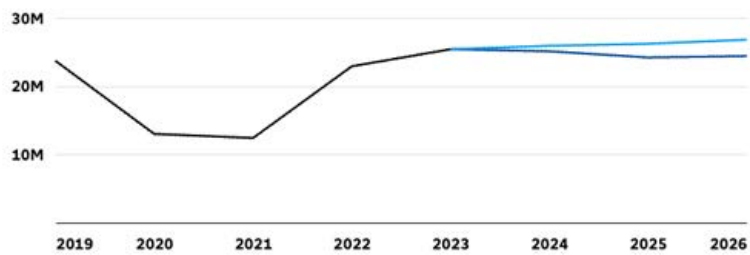
El número de pernoctaciones, que en el año 2023 fue de 22,1 millones, se estima con tres posibles escenarios, si bien en todos ellos hay para 2024 una previsión de ascenso (entre 22,9 millones en el más bajo y 25,4 millones en el superior).

Gráfico 1. Histórico de pernoctaciones desde 2018 y pronóstico hasta 2026



Fuente: Onderzoek en Statistiek (2024).

Gráfico 2. Histórico de visitas desde 2019 y pronóstico hasta 2026



Fuente: Onderzoek en Statistiek (2024).

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Medida 1. Acuerdo municipal «City in Balance»

Fruto de la coalición de 4 partidos surgida tras las elecciones, se alcanza un acuerdo municipal, en el que las cuestiones que afectan al turismo se materializan en el documento «City in Balance», que se publica al año siguiente. El consejo municipal recibirá un informe mostrando los progresos en los objetivos marcados y las medidas dos veces al año. El programa se irá ampliando continuamente con nuevos resultados, medidas, mociones e iniciativas.

Medida	
Fecha	Mayo 2018
Agentes implicados	Coalición de gobierno municipal
Resumen	Aproximación a la cuestión de los alojamientos turísticos a partir de estudio de la situación y de posibles medidas

Descripción

El objetivo es llegar a un nuevo equilibrio en el cual el foco está en los residentes, pero los visitantes siguen siendo bienvenidos (*visitors are welcome, but residents come first*). Se admite que los aspectos positivos del turismo (empleo y renta para la ciudad) son cada vez más ensombrecidos por sus consecuencias negativas (comportamientos inapropiados, multitudes, basuras...). Para ello, se toman una serie de iniciativas, de las cuales las más directamente relacionadas con las VUT son:

- Evaluación de las políticas sobre alojamientos turísticos (medida 2.06).
- Investigación para prohibir alquileres vacacionales en áreas congestionadas (medida 2.07)
- Refuerzo de las leyes sobre alquileres ilegales a turistas (cierre de hoteles ilegales, investigaciones digitales...) (medida 2.08)
- Imposición de licencias para ofrecer B&B e introducción de una cuota de licencias por área (desde el 1 de enero de 2020) (media 2.09)
- Promoción de mejoras en la calidad de hoteles y hostales (ejecución de controles de calidad, fomentar el cambio de «nuevo por viejo», proyecto piloto de licencias) (media 2.10)
- Aumentar la tasa turística (desde 2019 sube al 7%), que se revisará en 2020. (medida 4.01)
- Establecer un marco de desarrollo regional para hoteles en el área metropolitana, incluyendo poner en marcha un equipo de evaluación regional. Los nuevos hoteles tienen que cumplir algunos requisitos, uno de ellos es contribuir a la dispersión del turismo. (medida 6.07)
- Campañas de comunicación «Enjoy & Respect», «I live here», «Visit Amsterdam,

see Holland» (medidas 1.16; 1.17; 6.06).

- Distinción clara entre residencia de corta estancia (por motivos laborales, de estudios, etc.) y alquiler turístico (esta cuestión aparece solo en el acuerdo de coalición).
- Limitación a 30 días anuales de alquiler a turistas (esta iniciativa aparece solo en el acuerdo de coalición y se implantará en 2019).

Resultados e impacto social y económico

Es una primera aproximación, con escaso éxito, por lo que en breve surgen nuevas medidas más precisas y restrictivas.

Enlaces

- <https://www.etoa.org/wp-content/uploads/2020/08/Amsterdam-City-in-Balance-2018-2022.pdf>
- https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/887333/coalition_agreement_a_new_spring_and_a_new_voice_1.pdf (Acuerdo completo de la coalición de gobierno local)

Medida 2. Permiso para alquilar alojamientos a turistas

Tras un estudio previo en 2018 (ver medida 1) para analizar qué estaba ocurriendo y cómo se podía paliar el turismo que interfería con la calidad de vida de los residentes, se decide regular la oferta de alojamientos turísticos por los particulares.

Medida	
Fecha	Mayo 2019
Agentes implicados	Ayuntamiento
Resumen	Permiso para alquilar alojamientos a turistas

Descripción

Para alquilar un alojamiento a turistas, es imprescindible que los propietarios soliciten un permiso al ayuntamiento. El permiso se recibe en 1 hora, es válido hasta el 1 de abril del año siguiente y cuesta 71 €.

Condiciones:

- No se puede ofrecer B&B y alquiler vacacional en el mismo domicilio (se entiende por B&B aquel alquiler en el que el ocupante de la vivienda solo destina un porcentaje máximo del 40% de la misma a alquiler turístico).
- El alojamiento debe ser la residencia habitual del propietario, que debe estar empadronado en ella, y no debe estar residiendo durante el período alquilado.
- No es posible alquilar espacios anexos a la residencia (casas de verano, tiendas, botes...)
- Solo se puede alquilar por 30 días al año (desde el 1/1/2019; el 1/10/2017 ya se había limitado a 60 días)
- Solo se puede alquilar para un máximo de 4 personas a la vez
- Es imprescindible notificar al ayuntamiento cada período de alquiler con antelación
- El alojamiento debe cumplir los estándares de seguridad y contar con la licencia ambiental sobre seguridad contra incendios de edificios (*omgevingsvergunning Bouwwerkbrandveilig*).
- Los anfitriones deben informar a los huéspedes acerca de la normativa local de residuos domésticos
- Hay que pagar tasa turística (7%) y tasa de renta
- A partir de julio de 2020 el alojamiento deberá estar registrado también a nivel nacional (registro gratuito), donde recibirá un código, que debe aparecer en los lugares donde esté publicitado (AirBnB, Booking, etc.). La multa por no publicitar el código, o por no tenerlo y no informar de un alquiler con antelación, es de 8.700 €, que puede llegar a ascender a 21.750 €.

Resultados e impacto social y económico

El total de alojamientos turísticos disminuyó de aproximadamente 30,000 a 5,000 unidades (Fuente: <https://news.itb.com/topics/amsterdam-tourism/>).

Decrecimiento del número de anuncios ofertados de alquileres del 30% (Fuente: <https://skift.com/2024/07/16/amsterdam-vs-overtourism-its-about-bringing-a-balance-back-in-our-city/>).

La oferta de viviendas y habitaciones alquiladas a turistas a través de plataformas ha vuelto a aumentar desde 2022, pero sigue muy por detrás de los niveles anteriores a la pandemia (Fuente: Ayuntamiento de Amsterdam, 2024; <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/toerisme-mra-2023-2024>).

Enlaces

- <https://www.amsterdam.nl/en/housing/holiday-rentals/applying-permit/>

Medida 3. Prohibición de alquileres vacacionales en el centro histórico

Mediante decisión de 23 de junio de 2020, el ayuntamiento de Ámsterdam designó una serie de barrios como zonas en las que está prohibido utilizar espacios habitables para alquileres vacacionales según lo previsto en el Reglamento de Vivienda de Ámsterdam de 2020.

Medida	
Fecha	23 de junio de 2020
Agentes implicados	Ayuntamiento, propietarios de viviendas
Resumen	Prohibición de alquileres vacacionales en el centro histórico

Descripción

A partir del 1 de julio de 2020, los distritos de *Burgwallen Oude Zijde*, *Burgwallen Nieuwe Zijde* y *Grachtenhonden-Zuid* fueron designados como áreas donde está prohibido utilizar espacios habitables para alquileres vacacionales. La exposición de motivos de la decisión señala que el objetivo de la medida es mejorar la calidad de vida en el entorno residencial inmediato y en las propias viviendas, en barrios donde la presión del turismo sobre la función residencial y la calidad de vida ha llegado a ser demasiado alto, argumentando que los alquileres turísticos han aumentado significativamente en Ámsterdam en los últimos años.

Resultados e impacto social y económico

La *Woonbootvereniging Amsterdam* (WVA) (asociación de casas flotantes) y *Vereniging Amsterdam Gastvrij* (VAG) (asociación de hostelería) interpusieron sendos recursos contra esta prohibición. En su sentencia del 12 de marzo de 2021, el tribunal admitió las apelaciones de WVA y VAG y dictaminó que la decisión de designación está en conflicto con el Reglamento de Vivienda de Ámsterdam de 2014 (Hvw). El consejo municipal basaba la prohibición en que, de acuerdo con dicha ley, se pueden imponer motivos de denegación y condiciones para los necesarios permisos de alquiler, pero el tribunal consideró que una prohibición no puede considerarse una condición o un requisito para obtener un permiso, añadiendo que la calidad de vida en los barrios afectados también puede regularse fijando una cuota junto con un criterio de noche o prohibiendo los alquileres turísticos en el plan de zonificación.

Tras varios recursos y contrarréplicas, entró en vigor la Ley sobre alquileres turísticos de viviendas y se modificó en consecuencia la Hvw el 1 de enero de 2021, que de nuevo alteraban el argumentario sobre esta medida. Finalmente, el 31 de mayo de 2023 la División de Jurisdicción Administrativa del Consejo de Estado anula la deci-

sión del alcalde y de los concejales de Ámsterdam de designar zonas prohibidas para el alquiler vacacional de 23 de junio de 2020 y Condena al alcalde y a los concejales de Ámsterdam a reembolsar las costas judiciales en que incurrieron WVA y VAG.

Enlaces

- <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@137502/202102768-1-a3-202102675-1-a3-en/>

Medida 4. City Centre Approach

Mantener la vivienda en el centro de la ciudad accesible para un amplio grupo objetivo es una ambición explícita para el «City Centre Approach». Junto con corporaciones, iniciativas inmobiliarias sociales, inversores y propietarios de viviendas privadas, pretenden poner a disposición viviendas diversas y extensas para todos los grupos de ingresos, edades y etapas de la vida.

Medida	
Fecha	2020
Agentes implicados	Ayuntamiento, agentes inmobiliarios, inversores, propietarios de viviendas
Resumen	Análisis sobre la vida en el centro, organizado en 6 prioridades

Descripción

El «City Centre Approach» se organiza en 6 prioridades y estas a su vez en proyectos, acciones y medidas. Aquellas que afectan a las VUT (solo centro histórico):

- Realización de un inventario de edificios vacantes en el centro histórico
- Refuerzo en el control de los alquileres turísticos y los B&B ilegales
- Facilitar e investigar posibles ubicaciones de transformación por parte del equipo de transformación;
- Exploración de las posibilidades de un fondo de inversión en el centro de la ciudad para iniciativas inmobiliarias sociales
- Reforzar y cooperar con empresas inmobiliarias de buena fe con el fin de obtener más bienes inmuebles para funciones que contribuyan a una mayor diversidad.
- Se introduce un sistema de licencias para los B&B (en lugar de la obligación de informar), y se aplica un número máximo de B&B por distrito.

Enlaces

- <https://www.amsterdam.nl/en/policy/policy-tourism/policy-city-centre-approach/>
- <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/toerisme-mra-2023-2024> (PDF)

Medida 5. City In Balance, Tourism in Balance

Medida	
Fecha	Junio 2021
Agentes implicados	Ayuntamiento
Resumen	Fijación de un techo de pernотaciones y visitas diarias de turistas, por encima del cual el ayuntamiento se autoimpone intervenir

Descripción

Se pretende mejorar el balance entre las multitudes turísticas y la calidad de vida de los residentes. Ámsterdam es conocida internacionalmente como una ciudad libre y abierta, pero recientemente se ha visto sometida a presión y ha sido explotada con fines comerciales. Algunas empresas hacen un mal uso de la imagen de la ciudad, vendiendo Ámsterdam como un lugar de «posibilidades ilimitadas». Esto crea la impresión entre los visitantes de que Ámsterdam es una ciudad donde todo está permitido. Por ello, se quiere fomentar las empresas creativas y sostenibles que ofrecen productos o actividades que sean atractivos para los turistas y que contribuyan positivamente a la ciudad y a la vida de los habitantes de Ámsterdam.

Por lo que respecta al alojamiento, se acuerda que, si el volumen de pernотaciones y visitas diarias de turistas, supera los 18 millones, el ayuntamiento queda obligado a entrar en acción.



Resultados e impacto social y económico

Si en 2019 fueron 22 millones (<https://news.itb.com/topics/amsterdam-tourism/>, 20 febrero 2023) en 2023 aumentó a más de 23 millones de turistas (<https://skift.com/2024/07/16/amsterdam-vs-overtourism-its-about-bringing-a-balance-back-in-our-city/>, 16 julio 2024)

Enlaces

- <https://www.etoa.org/wp-content/uploads/2020/08/Amsterdam-City-in-Balance-2018-2022.pdf>

Medida 6. Campañas de mejora de imagen

Medida	
Fecha	Marzo 2023, noviembre 2023, 2024
Agentes implicados	Delegación local de turismo (<i>tourism board</i>)
Resumen	Fijación de un techo de pernотaciones y visitas diarias de turistas, por encima del cual el ayuntamiento se autoimpone intervenir

Descripción

En marzo de 2023 se lanza la campaña «Stay Away» para disuadir a los turistas británicos que vienen motivados por actividades relacionadas con el alcohol, las drogas y el sexo. Enmarcada dentro del plan «Tourism in Balance in Amsterdam».

En noviembre de 2023, surge una nueva campaña, «Renew your view on Amsterdam», por parte de la «oficina de turismo» (*tourism board*) para rectificar la imagen unidireccional de la ciudad como un lugar donde puedes hacer de todo y atraer al tipo de turista que busca «enriquecer la ciudad» y contribuir «positivamente». Algunas de las medidas son una continuación del plan «Tourism in a balance in Amsterdam», que pretendía que la ciudad no superase los 20 millones de visitantes.

Además, se plantean otras medidas relacionadas con las VUT:

- Conversión de algunos hoteles en hogares u oficinas
- Reducir los alquileres de corta estancia y los hoteles
- Nueva investigación sobre la capacidad de carga de diversos barrios y distritos de la ciudad

En 2024 se plantea un reenfoque de la imagen de la ciudad. El tipo de visitante que llega a Ámsterdam depende en gran medida de lo que la ciudad tiene para ofrecer en términos de turismo y cultura. Hoy en día, los estereotipos sobre los *coffee shops*, los teatros sexuales, el barrio rojo y la idea equivocada de que la libertad es igual a la falta de moralidad, dominan la imagen internacional de Ámsterdam como destino turístico. Es por eso por lo que se está haciendo una distinción clara entre el turismo que se quiere y el que no. Los grupos de turistas que solo visitan la ciudad por alcohol, sexo y drogas son una molestia. Se pretende deshacerse de las fiestas comerciales que utilizan el ya escaso espacio público en el centro de la ciudad para ganar dinero con el entretenimiento turístico barato, el tipo de entretenimiento que ignora por completo los intereses de las personas que viven o trabajan en Ámsterdam.

Por lo tanto, construir y proyectar una imagen realista y atractiva será la máxima prioridad en los próximos años. El desarrollo de un relato innovador y las celebraciones del 750 aniversario de la ciudad en 2025 se espera que ofrezcan una gran oportunidad para poner a Ámsterdam en el mapa internacional de una nueva manera.

Resultados e impacto social y económico

El 28 de noviembre de 2023 el alcalde Femke Halsema emitió un comunicado aceptando que esta campaña no ha desincentivado el turismo indeseado, afirmando que esta se ajustaba parcialmente a la imagen de la ciudad deseada, pero que no ha llevado a una disminución directa en el atractivo de la ciudad para turistas británicos que buscan fiesta y desenfreno.

Se analiza cómo hacer la campaña más efectiva de cara a la segunda fase, prevista para inicios de 2024 y dirigida a las fiestas masculinas de europeos y holandeses (se mantiene el enfoque también a los británicos).

Resulta interesante advertir que el «turista de fiesta» gasta una media de 182 € diarios, más que el turista medio (150 €). Queda patente, por tanto, que no es cuestión de dinero, sino de comportamientos indeseados.

Enlaces

- <https://skift.com/2023/11/29/amsterdams-stay-away-ads-didnt-deter-partiers-now-what/>
- <https://skift.com/2023/03/23/amsterdam-looks-to-dim-red-light-district-tourism>
- https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/868689/vision_on_tourism_in_amsterdam_2035_wrt.pdf

Medida 7. Incremento de la tasa turística

Medida	
Fecha	Enero 2024
Agentes implicados	Ayuntamiento
Resumen	Modificación de la tasa turística

Descripción

A partir del 1 de enero de 2024, la municipalidad de Ámsterdam ha incrementado las tasas que abonan los turistas que pernoctan en la ciudad o que hacen escala en la misma en un crucero:

- La tasa por pernoctar en hoteles, campings, alquileres vacacionales o B&B asciende al 12,5% de la tarifa por noche (sin IVA) (anteriormente existía un modelo híbrido del 7% + 3 €).
- Las empresas que realizan cruceros marítimos y fluviales pagan 14 € por pasajero, frente a los 8 € anteriores.

Resultados e impacto social y económico

Ámsterdam se ha convertido en la ciudad con la tasa turística más alta de Europa. Dada la novedad de la medida, todavía no es posible estimar su impacto social ni económico.

Enlaces

- [https://www.amsterdam.nl/en/municipal-taxes/tourist-tax-\(toeristenbelasting\)/](https://www.amsterdam.nl/en/municipal-taxes/tourist-tax-(toeristenbelasting)/)

Medida 8. Limitación de permisos para nuevos hoteles

Si bien no se trata de una medida dirigida específicamente a las VUT, esta limitación de permisos para nuevos hoteles, al igual que la siguiente medida de prohibición, les afecta indirectamente en cuanto a que altera el número de plazas de alojamiento en la ciudad.

Medida	
Fecha	Mayo 2019
Agentes implicados	Ayuntamiento
Resumen	Limitación de permisos para nuevos hoteles por áreas

Descripción

El turismo está generando una excesiva proliferación de comercios y servicios asociados, desplazando aquellos que podrían ser más necesarios para la población local. En Ámsterdam, la mayor parte de turistas se alojan en hoteles, por lo que se inicia una medida para evitar su proliferación en las zonas más saturadas de turismo.

El ayuntamiento ha designado una serie de áreas, que abarcan todos los barrios populares, donde ya no se emitirán permisos para nuevos hoteles, si bien algunas áreas están cubiertas por una política de «No, a menos que», lo que significa que un nuevo alojamiento propuesto solo está permitido cuando es sostenible, proporciona algo más que «alojamiento» y aporta valor añadido al vecindario.

También se ha diseñado una guía sobre «cómo desarrollar un hotel en la región metropolitana de Ámsterdam», que incluye áreas potenciales de desarrollo, además de información general, socios potenciales y formas de colaboración con la municipalidad, la provincia y la región.

Resultados e impacto social y económico

El número de camas siguió aumentando, en concreto desde 2019 hasta 2023 un 13%, si bien la tasa de crecimiento de 2023 fue menor que en años anteriores, según datos ofrecidos por el Ayuntamiento de Ámsterdam en 2024.

Enlaces

- <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2019/08/How-to-develop-a-hotel-in-the-Metropolitan-Region-Amsterdam.pdf>

Medida 9. Prohibición de nuevos hoteles

Medida	
Fecha	Abril 2024
Agentes implicados	Ayuntamiento
Resumen	Negación de permisos a nuevos hoteles, excepto si se abren en sustitución de otros

Descripción

Quedan bloqueados nuevos desarrollos de hoteles. No van a darse permisos para nuevos hoteles excepto para un «nuevo-a-cambio-de-viejo», en el que un nuevo hotel solo puede ser construido si otro hotel en otro lugar cierra y el número de camas no aumenta.

Se abandona la política anterior de «No, a menos que», al considerarse que hay suficientes habitaciones en la ciudad (41.000 habitaciones de hotel, 92.000 camas).

Los nuevos hoteles deben ser innovadores, de alta calidad, y deben involucrar a la comunidad local, además de cumplir con altos estándares de sostenibilidad.

Resultados e impacto social y económico

El precio de las habitaciones ha subido y en varios medios se afirma que es más difícil conseguir una habitación en la ciudad.

Enlaces

- <https://skift.com/2024/04/18/amsterdam-blocks-new-hotels-to-fight-mass-tourism/#:~:text=Amsterdam%2C%20one%20of%20the%20world's,a%20ceiling%20on%20mass%20tourism.&text=Amsterdam%20has%20banned%20new%20hotel,the%20municipal%20government%20announced%20Wednesday>.
- <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/horeca/overnachtingsbeleid/>
- https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/984079/hotelbeleid_2024.pdf

5.9. BERLÍN

A) CARACTERÍSTICAS

Berlín, la capital de Alemania, es una de las ciudades más importantes de Europa, tanto por su peso económico como por su historia y su dinamismo cultural. Con un PIB superior a los 160.000 millones de € y una renta per cápita de alrededor de 40.000 €, Berlín se ha consolidado como un motor clave de la economía alemana y europea, destacando especialmente en sectores como la tecnología, la investigación, los servicios creativos y el turismo.

El turismo es uno de los pilares de la economía de Berlín, atrayendo a más de 12 millones de turistas internacionales cada año, que pasaron unos 30 millones de noches en los alojamientos de la ciudad. Berlín es uno de los destinos más populares de Europa para una escapada urbana.

Entre sus principales atractivos se encuentran monumentos históricos como la Puerta de Brandeburgo, el Muro de Berlín y el Reichstag, así como su oferta cultural, que incluye museos de renombre mundial como la Isla de los Museos, Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Además, Berlín es conocida por su vibrante vida nocturna y por ser un epicentro para el turismo cultural y de eventos, con importantes festivales de cine, música y arte contemporáneo. La ciudad también es un referente para el turismo de negocios y congresos, siendo sede de grandes eventos internacionales como la *ITB Berlin* (Feria Internacional de Turismo) y la *IFA* (Feria de Electrónica de Consumo).

En términos de infraestructuras, Berlín cuenta con el Aeropuerto de Berlín-Brandeburgo (BER), que gestiona más de 25 millones de pasajeros anuales y conecta la ciudad con numerosos destinos globales. Además, la ciudad está muy bien conectada con el resto de Alemania y Europa gracias a su extensa red de trenes, incluidos los trenes de alta velocidad (ICE). A nivel urbano, Berlín dispone de una eficiente red de transporte público que incluye metro (U-Bahn), tren suburbano (S-Bahn), tranvías y autobuses, lo que facilita el desplazamiento de residentes y visitantes.

Berlín se ha convertido en un importante centro de innovación y tecnología en Europa. La ciudad es hogar de un ecosistema de startups en auge, con más de 3.000 startups tecnológicas que la posicionan como una de las capitales europeas de la innovación. Sectores como el *fintech*, la inteligencia artificial, la movilidad urbana y la tecnología verde están en plena expansión, gracias a la combinación de talento, apoyo institucional e inversión. La ciudad organiza eventos como el *Berlin Startup Night* y es sede de *hubs* tecnológicos como el *Factory Berlin* y el *Berlin Innovation Campus*, que fomentan la colaboración entre emprendedores, empresas y universidades.

Además, Berlín ha adoptado una visión decidida hacia la sostenibilidad, implementando políticas urbanas que fomentan el uso de energías renovables y la movilidad ecológica. La ciudad se ha marcado como objetivo reducir sus emisiones de carbono y está apostando fuertemente por soluciones sostenibles en áreas como el transporte público y la gestión de residuos. Berlín es líder en energía solar urbana y ha implementado amplias zonas de bajas emisiones, lo que contribuye a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y refuerza su compromiso con el medio ambiente.

El sector creativo es otra de las grandes fortalezas de Berlín, especialmente en áreas como el diseño, el cine, la moda y las artes visuales. La ciudad alberga más de 40.000 empresas creativas, lo que la convierte en un imán para jóvenes talentos y profesionales de todo el mundo. Eventos como la *Berlinale* (Festival Internacional de Cine de Berlín) son un ejemplo del dinamismo cultural de la ciudad, atrayendo a miles de visitantes y profesionales cada año.

Características		
Población: 3,7 mill.	Superficie: 892 km²	Densidad: 4.124 hab./km²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de Berlín-Brandeburgo Willy Brandt, el tercer aeropuerto más transitado de Alemania · El metro, <i>Berliner U-Bahn</i>, uno de los más funcionales y prácticos de Europa	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· El centro histórico de la ciudad fue construido en gran parte en el siglo XVII con una serie de canales semicirculares alrededor del casco antiguo ya existente de la ciudad. Después se edificaron las nuevas calles que ahora habían sido creadas con casas y almacenes en un estilo típico neerlandés, una de las imágenes más famosas de la ciudad. Hay más de 75 museos, de entre los que destacan el Rijksmuseum, el Museo Stedelijk, el Museo Van Gogh y la Casa de Ana Frank.	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	
10.852	(11.257)	892	(308)	12,2	(67,4)	3,0	(14,1)

Nota: En paréntesis, media de la selección de ciudades nacionales + extranjeras.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA) y Asset Lighthouse (2024).

En Berlín, la densidad de propiedades en alquiler a corto plazo es considerablemente menor que la media de ciudades nacionales e internacionales, tanto por kilómetro cuadrado como por cada 1.000 habitantes. A pesar de ser una ciudad extensa, su oferta de propiedades en alquiler a corto plazo es moderada en relación con el promedio, lo que indica un menor impacto turístico en comparación con otras ciudades. Esta situación sugiere una menor presión sobre el mercado de vivienda en términos de turismo, ofreciendo un entorno más equilibrado para los residentes.

Tabla 1. Número de turistas, pernотaciones y duración media de la estancia, 2023

	Total	Alemanes	Extranjeros
Turistas	12.086.441	7.813.659	4.272.782
Pernотaciones	29.589.443	17.667.959	11.921.484
Duración media de la estancia (días)	2,4	2,3	2,8

Fuente: Berlin Tourismus & Kongress GmbH (2024b).

Tabla 2. Pernотaciones, camas y establecimientos, por tipo de establecimiento, 2023

	Pernотaciones	Ocupación camas (%)	Camas disponibles	Estableci- mientos
Total	29.717.134	55,8	147.130	724
Hoteles y similares	24.258.002	55,4	119.811	541
Otros alojamientos	5.331.441	57,9	24.499	177
Camping	127.691	11,8	2.820	6

Fuente: Berlin Tourismus & Kongress GmbH (2024b).

Tabla 3. Pernoctaciones mensuales de turistas en 2023 y 2024, por origen

Fecha	Turistas alemanes	Turistas extranjeros	Total turistas
ene-23	469.552	210.971	680.523
feb-23	512.012	288.427	800.439
mar-23	645.620	304.468	950.088
abr-23	661.048	366.918	1.027.966
may-23	714.703	375.126	1.089.829
jun-23	757.999	374.467	1.132.466
jul-23	696.186	461.179	1.157.365
ago-23	614.172	427.180	1.041.352
sept-23	751.702	407.153	1.158.855
oct-23	711.626	382.616	1.094.242
nov-23	697.483	314.218	1.011.701
dic-23	581.556	360.059	941.615
ene-24	508.166	221.133	729.299
feb-24	570.283	308.915	879.198
mar-24	674.136	354.983	1.029.119
abr-24	671.760	386.333	1.058.093
may-24	734.651	433.680	1.168.331
jun-24	714.614	473.908	1.188.522

Fuente: Statistik Berlin-Brandenburg (2024).

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Medida 1. Revisión de la Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz

La *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*, o *Ley de Prohibición de la Desviación del Uso de Viviendas*, impedía alquilar una propiedad a corto plazo de forma repetida sin autorización de la administración del distrito, con un período de gracia de dos años para que los anfitriones obtuvieran esa aprobación, dependiendo de su situación y motivos. La normativa ha sufrido varias modificaciones en 2016 y la más reciente en 2018.

Medida	
Fecha	Abril 2018
Agentes implicados	Ayuntamiento, Administraciones de distrito, propietarios
Resumen	Modificaciones en la ley que pretende evitar que las viviendas en Berlín sean utilizadas para fines distintos a la residencia, como el alquiler a corto plazo para turistas.

Descripción

La ley *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* de 29 de noviembre de 2013, materializada en su ordenanza *Zweckentfremdungsverbot-Verordnung* que entró en vigor el 1 de mayo de 2014, modificada inicialmente en 2016 y posteriormente en abril de 2018, impone ciertas medidas sobre el alquiler que difieren si es una vivienda habitual o una segunda residencia:

- Una vivienda habitual ocupada por el propietario puede alquilarse para fines distintos de la vivienda durante la ausencia del propietario, si bien el carácter básico de vivienda habitual no puede verse afectado.
 - o Quien quiera alquilar su vivienda habitual entera o más del 50% de la superficie total habitable, puede hacerlo durante un máximo de 60 días. Deberá solicitar autorización (tasa 100 €) y realizar una notificación previa, indicando los días que piensa alquilar el piso.
 - o Si se alquila menos del 49% de la superficie habitable total no es necesario autorización (sí notificación previa del alquiler). No hay tiempo máximo. (enmienda en 2018)
- Una residencia secundaria puede alquilarse como VUT durante un máximo de 90 días al año. Requiere autorización (tasa 150 €)

La modificación de 2018 introduce además como requisito imprescindible una notificación previa (gratuita) a la oficina del distrito para obtener un número de registro. Sea vivienda habitual o secundaria, la oferta y la publicidad de la vivienda siempre deben ser autorizadas previamente por la oficina de distrito competente. Con la autorización se expide gratuitamente un número de registro. A partir del 1

de agosto de 2018, este número debe mostrarse siempre públicamente al ofrecer y anunciar el alojamiento, especialmente en portales de internet.

- La multa máxima se ha elevado a 500.000 €, 10 veces más que su límite original.
- Aproximadamente 2,5 millones de € al año se dedican a financiar un grupo de «detectives» para identificar los alquileres ilegales, que suelen llegar a su conocimiento a través de denuncias de los residentes, que pueden rellenar un formulario en línea o llamar a una línea directa. El equipo inspecciona los inmuebles y, si es necesario, recaba información para llevar a los tribunales a los arrendadores y «anfitriones» ilegales.

Resultados e impacto social y económico

A principios de 2018, casi 130.000 personas se habían registrado para alquilar una residencia secundaria en la ciudad, y casi 4.000 propiedades de alquiler a corto plazo habían vuelto al mercado de alquiler regular, de los aproximadamente 20.000 listados en la ciudad. En la misma fecha, se habían impuesto multas por valor de unos 2,6 millones de € a los usuarios indebidos de viviendas.

En marzo de 2019, solo 3.200 anuncios de Airbnb tenían número de registro (sobre un total de 13.824 anuncios activos).

El número de alojamientos turísticos en apartamentos enteros continúa en descenso. Si en febrero de 2020 había 12.837 registros de esta categoría en InsideAirbnb, en junio de 2022 había descendido a 9.685, cifra que en la actualidad (octubre 2024) se limita a 9.113 apartamentos turísticos enteros.

Enlaces

- <https://service.berlin.de/dienstleistung/328146/>
- <https://www.breiholdt-legal.de/zweckentfremdungsgesetz-berlin-2018-die-aktuellen-regelungen/>
- <https://magazin.vandenberg-berlin.com/zweckentfremdungsverbot-definition-ausnahmen-infos/>
- <https://www.rics.org/news-insights/what-can-we-learn-from-berlins-airbnb-battle>
- <https://www.tagesspiegel.de/berlin/bisher-nur-wenige-ferienwohnungen-registriert-3120775.html>
- <https://insideairbnb.com/berlin/>

Medida 2. Dictamen sobre liberación de apartamentos turísticos

El Tribunal Administrativo de Berlín dictaminó que la ciudad podría obligar a los propietarios a liberar apartamentos vacacionales para alquilarlos como vivienda, incluso si ya existían antes de que la ley *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* entrara en vigor, en 2016.

Medida	
Fecha	Febrero 2024
Agentes implicados	Tribunal Administrativo, Ayuntamiento, propietarios de apartamentos vacacionales
Resumen	La justicia permite que apartamentos turísticos que previamente fueron viviendas residenciales sean obligados a recuperar su carácter residencial, independientemente de la fecha en la que dejaron de serlo.

Descripción

Hasta ahora, la ley *Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* sólo se aplicaba a las propiedades que se habían convertido en apartamentos de vacaciones después de su entrada en vigor. Tras 8 años de litigio, la justicia ha determinado que los alojamientos que se habían convertido en apartamentos de alquiler vacacional pueden obligarse a volver a ser viviendas residenciales.

Resultados e impacto social y económico

Alrededor de 10.000 apartamentos podrían volver al mercado de alquiler en todo Berlín.

Enlaces

- <https://www.dw.com/es/sentencia-sobre-viviendas-vacacionales-en-berlin/a-68515502>

Medida 3. Restricciones en alquileres turísticos por zonas

Berlín ha implementado restricciones de zonificación para regular los alquileres vacacionales en determinadas zonas. Los anfitriones deben familiarizarse con las normas de zonificación de su ubicación específica para garantizar su cumplimiento.

Medida	
Fecha	
Agentes implicados	Ayuntamiento, propietarios de apartamentos vacacionales
Resumen	Zonificación de la ciudad con normas específicas diferenciadas por barrios

Descripción

Es importante que los anfitriones comprendan que la normativa urbanística puede variar significativamente de un barrio a otro de Berlín. Algunas zonas pueden tener normas más estrictas con respecto a los alquileres a corto plazo, mientras que otras pueden ser más indulgentes. Los anfitriones deben investigar a fondo y comprender las restricciones de zonificación específicas de su zona para evitar posibles problemas legales.

Medida 4. Aplicación de la tasa turística a viajes de negocios

A partir del 1 de abril de 2024, las pernoctaciones por motivos profesionales y de negocios dejarán de estar exentas del City Tax como hasta ahora. Se exceptúan los viajes de negocios acordados legalmente antes del 1 de abril de 2024.

Medida	
Fecha	Abril 2024
Agentes implicados	Senado de Berlín
Resumen	Zonificación de la ciudad con normas específicas diferenciadas por barrios

Descripción

Desde el inicio de 2014 los viajeros privados ya pagaban un impuesto de pernoctación en Berlín, que no se aplicaba en el turismo de negocios. La ley fue aprobada por la Cámara de Representantes de Berlín en diciembre de 2013. La decisión de introducir una tasa urbana en Berlín es una decisión política. No es responsabilidad de visitBerlin, sino del Senado de Berlín. A partir de este momento, la tasa urbana se aplica a todas las pernoctaciones comerciales y privadas, excepto las que ya estaban programadas antes del 1 de abril de 2024.

Enlaces

- <https://www.visitberlin.de/en/city-tax-berlin>

5.10. CRACOVIA

A) CARACTERÍSTICAS

Cracovia, una de las ciudades más antiguas y culturalmente ricas de Polonia, ha emergido como un importante centro económico y turístico en Europa Central. Con un PIB de más de 22.000 millones de € y una renta per cápita cercana a los 20.000 €, Cracovia ha logrado combinar su legado histórico con un creciente dinamismo en sectores como la tecnología, la innovación y el turismo.

Cracovia es una de las 12 ciudades del mundo que aparecieron en la primera lista de Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO. Como antiguo trono de los reyes polacos y antigua capital del país, su centro histórico es un tesoro único repleto de arte, monumentos y edificios que representan casi todos los estilos arquitectónicos, desde la edad media hasta la actualidad. Hoy, Cracovia se muestra orgullosa como una moderna metrópolis europea, ciudad universitaria y como punto de encuentro de nuevas tecnologías.

El turismo es importante, pero no un sector dominante en la economía de Cracovia, al representar poco más del 8% del PIB (datos de 2016), crear alrededor de 29.000 empleos brutos, que ascienden a 40.000 si se considera el efecto multiplicador (aprox. 10% del empleo de la ciudad). Atrae más de 14 millones de visitantes anualmente.

Cracovia ha diversificado su oferta turística, con un creciente interés en el turismo cultural y de eventos, así como en el turismo de memoria, debido a su proximidad con el campo de concentración de Auschwitz-Birkenau. Además, la ciudad alberga importantes festivales como el Festival de Cine de Cracovia y el Festival de la Cultura Judía, que atraen a un público diverso de todas partes del mundo.

En términos de infraestructura, Cracovia cuenta con el Aeropuerto Internacional Juan Pablo II, que recibe a más de 8 millones de pasajeros al año y conecta la ciudad con los principales destinos europeos. Además, Cracovia está muy bien conectada a nivel nacional gracias a una red de trenes y autopistas que facilitan el acceso a otras ciudades polacas como Varsovia y Wrocław. A nivel urbano, la ciudad cuenta con un eficiente sistema de transporte público compuesto por tranvías y autobuses, y ha realizado inversiones significativas en movilidad sostenible, fomentando el uso de bicicletas y mejorando las infraestructuras para peatones.

Cracovia también está emergiendo como un importante centro tecnológico en Polonia y Europa del Este. La ciudad alberga un creciente ecosistema de startups tecnológicas, especialmente en áreas como la tecnología financiera (*fintech*), la inteligencia artificial y el desarrollo de software. Además, Cracovia es sede de eventos como el ImpactCEE, una conferencia tecnológica y de innovación que conecta a líderes y emprendedores de toda Europa.

En cuanto a la sostenibilidad, Cracovia ha tomado medidas importantes para reducir su impacto ambiental, en respuesta a los desafíos de la calidad del aire, un tema crucial en muchas ciudades polacas. La ciudad ha invertido en la modernización de su sistema de transporte público, con la introducción de autobuses eléctricos y la expansión de zonas verdes. Asimismo, Cracovia está promoviendo iniciativas para mejorar la eficiencia energética en los edificios públicos y privados.

Cracovia es también un centro académico de gran relevancia, albergando algunas de las universidades más antiguas y prestigiosas de Polonia, como la Universidad Jagellónica, que atrae a estudiantes de todo el mundo. Esta rica vida académica no solo impulsa la innovación y la investigación, sino que también refuerza el estatus de Cracovia como una ciudad joven y vibrante.

En agosto 2024, el número de anuncios de VUT en Cracovia es de 6.294 en Airbnb, que sumados a los de otras plataformas (Renters, Squarestate y Upstairs) se acercan a los 7.000. De los ofertados en Airbnb, ninguno tiene licencia de alquiler a corto plazo. La tasa de ocupación media en Cracovia es del 70% y la tarifa media diaria es de 68 €. Según la fuente de datos del mercado de alquiler vacacional Airbtics, un apartamento de 2 dormitorios en Cracovia puede ganar hasta 22.014 € al año.

Características		
Población: 0,8 mill.	Superficie: 326,8 km ²	Densidad: 2.456 hab./km ²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de Cracovia-Juan Pablo II, normalmente denominado aeropuerto Balice, con alrededor de 126 vuelos internacionales y domésticos al día y con más de 5 millones de pasajeros (datos de 2017), es el segundo aeropuerto del país. · Kraków Główny (estación principal), situada a escasa distancia del centro histórico, uniendo por ferrocarril la ciudad con el resto del país y con otras ciudades internacionales.	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· El centro histórico de Cracovia fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco en 1978 y Capital Europea de la Cultura en el año 2000. Los edificios más destacados de la ciudad son el Castillo Real y la catedral en la colina Wawel; la ciudad medieval con su bella plaza; la plaza del mercado; numerosas antiguas iglesias y 28 museos; los edificios del siglo XIV de la Universidad Jagellónica; y Kazimierz, el centro histórico de los judíos de Cracovia.	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	
9.503	(11.257)	327	(308)	29,1	(67,4)	11,8	(14,1)

Nota: En paréntesis, media de la selección de ciudades nacionales + extranjeras.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA) y Asset Lighthouse (2024).

Cracovia tiene un numero de propiedades de alquiler a corto plazo sensiblemente inferior a la media de las ciudades nacionales y extranjeras. Por el lado da densidad de dichas propiedades con respecto a la superficie de la ciudad, también se encuentra alejada de la media. No obstante, si observamos por cada mil habitantes vemos que se está convergiendo a la media, por lo que las autoridades tendrán que estar presentes ante posibles repuntes en el sector turístico.

Tabla 1. Principales magnitudes turísticas de Cracovia, 2023

Concepto	Cantidad
Hoteles	161
Camas	25.099
Habitaciones	12.101
Turistas alojados	2.190.627
Turistas extranjeros alojados	1.013.242
Pernoctaciones	4.670.442
Pernoctaciones de turistas extranjeros	2.458.406
Habitaciones alquiladas	2.649.944
Habitaciones alquiladas a turistas extranjeros	1.373.179

Fuente: Statistics Poland (2024).

Tabla 2. Datos de la región de Małopolskie, 2021

Concepto	Cantidad
Densidad de camas en alojamientos turísticos por km2	6,5
Número de turistas por cada 1.000 habitantes	937
Turistas nacionales	87,2%
Turistas internacionales	12,8%

Fuente: Statistics Poland (2024).

C) MEDIDAS ADOPTADAS

Medida 1. Constitución de grupo de trabajo con agentes locales

Medida	
Fecha	14 junio 2019
Agentes implicados	Varios (ver composición del grupo de trabajo)
Resumen	Constitución de un grupo de trabajo con agentes locales sobre alojamientos no hoteleros, para limitar sus efectos negativos y evitar las actividades ilegales.

Descripción

Se constituye un grupo de trabajo cuya tarea es establecer la cooperación e intercambiar conocimientos y experiencias en el campo de la prestación de servicios de alojamiento en instalaciones no categorizadas (oficialmente no considerados hoteles o similares).

El equipo tiene como objetivo desarrollar propuestas de posibles acciones destinadas a limitar los efectos negativos del desarrollo del fenómeno del alquiler turístico de corta duración, así como apoyar actividades que eliminen las actividades ilegales en el mercado de servicios hoteleros, sincronizando el trabajo y capacidades de diversos servicios, inspecciones, guardias y oficinas. Las conclusiones de este grupo pueden ser la base para desarrollar propuestas sobre cambios legislativos.

Composición:

- Ayuntamiento de Cracovia (Departamento de Turismo, Departamento de Impuestos y Tasas, Departamento de Arquitectura y Urbanismo),
- Inspección Distrital de Supervisión de la Construcción en Cracovia,
- Estación Sanitaria y Epidemiológica Distrital,
- Sede de la Policía Municipal y del Departamento de Bomberos,
- Guardia de la ciudad,
- Oficinas de Impuestos,
- Inspección Provincial de Inspección Comercial,
- Academia de Educación Física,
- Junta de Gestión de Edificios Comunitarios,
- Cámara de Turismo de Cracovia,
- Defensoría del Consumidor Municipal.

Resultados e impacto social y económico

Actuaciones concretas derivadas de este grupo de trabajo son una amplia campaña de información en los medios de comunicación, el transporte público y el espacio urbano (por ejemplo, anuncios y folletos en las oficinas de registro de empresas) y un seguimiento constante del mercado de alquiler turístico de corta duración.

La última reunión tuvo lugar el 23 de febrero de 2023, tras la cual insistieron en su petición al Ministerio responsable de Turismo que trabaje en la regulación de los alquileres turísticos de corta duración. En primer lugar, piden introducir lo antes posible la obligación de incluir el número de registro en las ofertas de alojamiento publicadas en los portales de reservas y destacan que las disposiciones actuales de la legislación nacional no brindan a los gobiernos locales ninguna oportunidad de regular este fenómeno.

Enlaces

- https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=161700
- https://www.krakow.pl/aktualnosci/268844,31,komunikat,najem_krotkoterminowy_w_krakowskiej_turystyce.html

Medida 2. Plataforma para registro de alojamientos en instalaciones no hoteleras

Medida	
Fecha	Diciembre 2019
Agentes implicados	Gobierno local, propietarios, turistas
Resumen	Diseño de una plataforma información de alojamientos no hoteleros, para uso de turistas y propietarios.

Descripción

Desde 1997, Cracovia exige que los propietarios de viviendas que se alquilan a turistas a corto plazo registren sus propiedades como establecimientos «no categorizados» para ofrecer servicios de alojamiento (establecimientos no hoteleros). Esta regulación fue pionera en Polonia y busca crear un sistema de control y transparencia en el mercado de alquileres turísticos, organizando y supervisando el creciente mercado de alquiler turístico, protegiendo así tanto a los residentes permanentes como a los turistas. La normativa se implementó con el fin de garantizar que las propiedades cumplan con los estándares de construcción, seguridad y salud, e inicialmente se facilitó la inscripción a través de plataformas como ePuap o en formato físico.

Posteriormente, Cracovia fue la primera ciudad de Polonia en proporcionar una herramienta moderna para llevar registros de alojamiento en instalaciones no hoteleras. Krakowskie Obiekty Noclegowe (eKON) es una aplicación web accesible disponible en ekon.um.krakow.pl donde los alojamientos turísticos deben inscribirse.

La función principal de la aplicación es la búsqueda de instalaciones según amplios filtros (por ejemplo, por distrito, calle, tipo o número de camas), lo que la convierte en una fuente de información para las personas que buscan alojamiento y los empresarios que gestionan alojamientos turísticos de corta estancia.

La aplicación eKON no solo facilita la búsqueda de alojamiento para los turistas, sino que también permite a las autoridades locales y a los investigadores acceder a datos relevantes sobre el mercado de alquiler turístico. Además, contribuye a un mayor control sobre el cumplimiento de las normativas locales y a combatir la economía sumergida en el sector.

Resultados e impacto social y económico

El registro no solo proporciona transparencia, sino que también ha ayudado a aumentar los ingresos fiscales de la ciudad. Desde que se intensificaron las campañas de concienciación, el número de propiedades registradas en Cracovia se ha duplicado en los últimos años, con más de 1,600 alojamientos y 32,000 camas en el registro para 2020, lo que ha incrementado los ingresos fiscales en un 140%.

Aunque este registro ha sido beneficioso para mejorar la transparencia y el control, algunos desafíos persisten, especialmente en relación con el cumplimiento efectivo de las regulaciones. La falta de medidas más estrictas ha llevado a que en ocasiones los arrendadores no cumplan con las normas de convivencia, lo que genera conflictos con los residentes permanentes.

Enlaces

- <https://historicalcity.eu/en/2023/12/08/agreement-has-been-reached-on-the-regulation-of-short-term-tourist-rentals/>
- <https://ekon.um.krakow.pl/?locale=en>
- <https://krakow.travel/en/artykul/1159/looking-for-a-place-to-stay-in-check-it-with-the-ekon-app>
- <https://www.lodgecompliance.com/countries/poland>
- <https://www.kg-legal.eu/info/investment-law-and-processes-in-poland/new-regulations-under-polish-law-regarding-short-term-rental-of-apartments/>

Medida 3. Acuerdo de asociación con Airbnb

Medida	
Fecha	Diciembre 2019
Agentes implicados	Gobierno local, propietarios, turistas
Resumen	Diseño de una plataforma información de alojamientos no hoteleros, para uso de turistas y propietarios.

Descripción

Cracovia se ha convertido en la primera ciudad de Europa Central y Oriental en firmar un acuerdo de asociación con Airbnb con el objetivo de promover el turismo responsable y sostenible mediante la educación de huéspedes y anfitriones, así como promover Cracovia como destino.

El acuerdo se materializa en iniciativas como la realización de talleres para anfitriones, el suministro de información detallada sobre las páginas de anfitriones responsables de Airbnb y el envío de recordatorios periódicos por correo electrónico a los anfitriones. También incluye un acuerdo para que las dos partes intercambien datos agregados.

Enlaces

- <https://notesfrompoland.com/2020/09/18/krakow-joins-partnership-with-airbnb-to-encourage-responsible-tourism/>
- https://www.krakow.pl/get_html.php?dok_id=243121

Medida 4. Solicitud de aplicar tasa turística

Medida	
Fecha	4 agosto 2023
Agentes implicados	Gobierno local, Gobierno nacional
Resumen	Llamamiento de la alcaldía reiterando la solicitud para poder aplicar una tasa turística

Descripción

En Polonia no existe ninguna ley en virtud de la cual se pueda recaudar un impuesto turístico. En cuanto a la posibilidad de recaudar gravámenes locales de las personas que se alojen en una determinada ciudad por motivos de ocio, salud o turismo, la normativa (Ley de impuestos y gravámenes locales, texto uniforme, Diario de Legislación 2023.70) exige que dichas ciudades tengan un clima favorable, un paisaje atractivo y unas instalaciones turísticas, de ocio y de formación adecuadas. En Polonia, la tasa local máxima es de 3,22 zlotys por pernoctación (aproximadamente 0,75 €).

Es el Consejo Municipal quien decide si introduce una tasa local en una zona determinada. Esta tasa local se recaudó en Cracovia entre 2004-2015, pero se dejó de cobrar cuando cambió la normativa de protección del medio ambiente y Cracovia, junto con su metrópoli, ya no pudo cobrarla en virtud de esas leyes. Para que Cracovia pudiera seguir recaudando una tasa local «independiente de las condiciones climáticas», el Ayuntamiento de Cracovia propuso introducir una tasa turística modificando la Ley de Impuestos y Tasas Locales y la Ley de Ingresos de las Entidades Locales.

En 2017, Cracovia preparó propuestas de modificación de las leyes mencionadas y las envió a la Asociación de Ciudades Polacas, que a su vez las presentó a las autoridades estatales. También se envió un plan conceptual al Ministerio de Deportes y Turismo. Según este plan, la tasa turística sería opcional para los municipios, y el Ministerio de Hacienda fijaría un límite máximo, siempre que se cumplieran las condiciones de valor cultural y paisajístico y las infraestructuras necesarias para acoger visitantes en una zona determinada, excluyendo los aspectos medioambientales exigidos para la tasa local.

El alcalde de Cracovia ha hecho numerosos llamamientos a los ministerios competentes en materia de turismo para que introduzca la tasa turística en Polonia. El último de estos llamamientos se hizo al Ministerio de Deporte y Turismo, el 4 de agosto de 2023, quien anunció que, cuando se implantase, la tasa turística sería de 5 zlotys (1,16 €) por pernoctación.

Resultados e impacto social y económico

Se estima que la tasa turística podría generar más de 50 millones de zlotys para Cracovia en 2024. Según las leyes modificadas de acuerdo con la propuesta presentada por Cracovia y la Asociación de Ciudades Polacas, los fondos recaudados por el impuesto turístico se asignarían al presupuesto municipal, y el Ayuntamiento podría decidir gastarlos en proyectos congruentes con la política de turismo sostenible y en hacer más cómodas las condiciones para residentes y visitantes.

Enlaces

- https://convention.krakow.pl/english/news_from_krakow/275356,251,komunikat,krakow_needs_a_tourism_tax.html

Medida 5. Obligaciones fiscales para declaración de ingresos por alquiler a corto plazo

Medida	
Fecha	n.d.
Agentes implicados	Gobierno nacional, propietarios
Resumen	Los arrendadores de VUT deben cumplir con las obligaciones fiscales sobre sus ingresos por alquiler a nivel nacional

Descripción

Se ofrece información de dos webs, ambas aparentemente fiables:

(1) KG Legal. Distingue entre alquiler como actividad personal y empresarial
<https://www.kg-legal.eu/info/investment-law-and-processes-in-poland/new-regulations-under-polish-law-regarding-short-term-rental-of-apartments/> (3 enero 2023)

El alquiler a corto plazo sólo está sujeto a impuestos si puede calificarse realmente de actividad empresarial. Depende de la forma en que se lleve a cabo el arrendamiento, si el arrendador pone el piso a disposición de los inquilinos durante unos pocos días al año, por ejemplo, cuando se aloja fuera de la ciudad donde está situado el piso, entonces esa actividad no puede calificarse de actividad empresarial. En una situación en la que la oferta de alquiler es continua, es decir, el anuncio está activo todo el tiempo y el arrendador acepta constantemente nuevos inquilinos, estamos ante el concepto de ejercicio de una actividad empresarial.

En tal situación, el arrendador puede elegir entre varias formas de tributación, a saber:

- un impuesto a tanto alzado del 19 por ciento,
- un tanto alzado del 17 por ciento,
- tarjeta fiscal,
- imposición en condiciones generales.

(2) Lodge Compliance. Pone el énfasis en las opciones impositivas.
<https://www.lodgecompliance.com/countries/poland> (fecha no disponible)

Los arrendadores de VUT deben cumplir con las obligaciones fiscales sobre sus ingresos por alquiler a nivel nacional. Tienen dos opciones impositivas principales:

- el método de escala progresiva, que implica una tasa impositiva escalonada que oscila entre el 17 y el 32 por ciento sobre la base de los ingresos netos,
- y el método impositivo de tasa plana, que impone una tasa plana del 8,5 por ciento a los ingresos inferiores a 100.000 zlotys y del 12,5 por ciento a los ingresos que superan este umbral

El registro del IVA puede ser necesario si la actividad de alquiler califica como un negocio o los ingresos brutos superan ciertos umbrales, con una tasa de IVA del 8% que generalmente se aplica a los servicios de alojamiento.

Enlaces

- <https://www.kg-legal.eu/info/investment-law-and-processes-in-poland/new-regulations-under-polish-law-regarding-short-term-rental-of-apartments/>
- <https://www.lodgecompliance.com/countries/poland>

5.11. FLORENCIA

A) CARACTERÍSTICAS

Florenia, la capital de la región de la Toscana en Italia, es una ciudad emblemática tanto por su historia como por su creciente influencia económica. Con un PIB de aproximadamente 38.000 millones de € y una renta per cápita que ronda los 30.000 €, Florenia ha logrado equilibrar su rica herencia cultural con un enfoque en el desarrollo económico y tecnológico. Si bien es famosa por su arte y arquitectura renacentista, la ciudad también ha desarrollado sectores clave como el turismo, la moda, la tecnología y la innovación.

El turismo es una de las principales fuentes de ingresos de Florenia, atrayendo a más de 10 millones de visitantes al año. El patrimonio histórico de la ciudad, con monumentos icónicos como la Catedral de Santa María del Fiore (el Duomo), la Galería Uffizi y el Puente Vecchio, es un gran atractivo para turistas de todo el mundo. No obstante, Florenia ha diversificado su oferta turística con eventos de gran envergadura, como la Bienal de Florenia y la Pitti Immagine, una de las ferias de moda más importantes de Europa, que también la posicionan como un centro relevante para el turismo de negocios y los eventos internacionales.

Florenia cuenta con una infraestructura adecuada para soportar su crecimiento turístico y económico. El Aeropuerto Amerigo Vespucci conecta la ciudad con importantes destinos europeos, mientras que la red de trenes de alta velocidad (Frecciarossa) permite viajar rápidamente a ciudades clave como Roma, Milán y Venecia. A nivel urbano, la ciudad ha mejorado su sistema de transporte público, con un enfoque en la sostenibilidad, fomentando el uso de bicicletas y zonas peatonales en el centro histórico para reducir el tráfico y la contaminación.

En cuanto al desarrollo económico, Florenia se destaca en el sector de la moda y el lujo, siendo el hogar de grandes casas de moda como Gucci y Salvatore Ferragamo. Además, la ciudad ha experimentado un auge en el sector tecnológico y de startups, particularmente en el campo de la innovación digital, el diseño y la tecnología limpia. Iniciativas como el Florence Business Angels Network han fomentado el crecimiento de nuevas empresas tecnológicas, atrayendo inversiones tanto nacionales como internacionales.

La sostenibilidad es otro pilar importante en la planificación urbana de Florenia. La ciudad ha implementado políticas para proteger su entorno histórico y mejorar la calidad del aire, impulsando la electrificación del transporte público y la creación de más espacios verdes. El proyecto «Florenia Smart City» busca promover el uso eficiente de los recursos a través de tecnologías inteligentes, abordando desafíos como la gestión de residuos y la eficiencia energética.

En términos de eventos feriales, Florencia es conocida por ser un importante centro para el turismo de congresos y las ferias internacionales. La Fortezza da Basso, un centro de exposiciones situado en el corazón de la ciudad, alberga una amplia gama de eventos comerciales, como la ya mencionada Pitti Immagine, que atrae a miles de profesionales del mundo de la moda cada año, consolidando a Florencia como una referencia en este sector.

Características		
Población: 0,4 mill.	Superficie: 102 km²	Densidad: 3.531 hab./km²
Principales infraestructuras	· Aeropuerto de Florencia (<i>Aeroporto di Firenze-Peretola</i>, situado en las cercanías de Florencia, es uno de los principales aeropuertos de la región de la Toscana con un tránsito de 2,2 millones de pasajeros en el año 2022. · Conexiones ferroviarias nacionales e internacionales a través de la estación de tren Santa Maria Novella. La ciudad dispone de 2 líneas de tranvía que cubren aproximadamente 16 km, conectando puntos clave como el aeropuerto y el hospital Careggi. Además, hay una extensa red de 90 líneas de autobús urbano que facilitan el transporte dentro y alrededor de la ciudad.	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· El centro histórico de Florencia, reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, es un tesoro arquitectónico y cultural. Construido en parte durante el Renacimiento, el centro está rodeado por antiguas murallas medievales. Florencia alberga museos de reconocido prestigio, entre los que destacan la Galería Uffizi, el Museo Bargello, el Museo de la Academia y la Casa de Dante.	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	
15.323	(11.257)	102	(308)	149,6	(67,4)	42,4	(14,1)

Nota: En paréntesis, media de la selección de ciudades nacionales + extranjeras.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA) y Asset Lighthouse (2024).

Floencia destaca por una densidad excepcionalmente alta de propiedades en alquiler a corto plazo, tanto por kilómetro cuadrado como por cada 1.000 habitantes, muy por encima de la media de otras ciudades. Esta concentración refleja la fuerte presión turística sobre la ciudad, lo que podría generar un impacto significativo en el mercado de vivienda y en la convivencia con los residentes locales.

C) MEDIDAS ADOPTADAS

El marco legislativo del turismo en Italia está regido principalmente por el *Codice del Turismo* (Código de Turismo), aprobado y puesto en funcionamiento en el año 2011 con el objetivo de actualizar y unificar la normativa turística del país, promoviendo el turismo sostenible y protegiendo al turista.

Por su parte, la región de Toscana cuenta con su propia ley aprobada por primera vez en el año 2000, reemplazada por el *Testo Unico del Sistema Turístico Regionale* (Ley Regional 86/2016). Esta ley regula principalmente la clasificación de los alojamientos, sus requisitos y las normas de convivencia.

El símil de la VUT española en Italia puede ser tanto la *locazione turistica* como la *casa vacanze*. Sin embargo, una *locazione turistica* es más similar, pues se considera un alquiler privado y no una actividad económica, teniendo también el requisito de registrarse.

Medida 1. Suspensión nuevas licencias para alquileres de corta duración

Medida	
Fecha	Julio 2024 con la deliberazione consiliare n. 39 del 2 ottobre 2023
Agentes implicados	Comune di Firenze (Ayuntamiento de Florencia)
Resumen	Suspensión de nuevas licencias para alquileres de corta duración en el centro histórico.

Descripción

El Ayuntamiento de Florencia ha decidido suspender las nuevas licencias de alquileres de corta duración en plataformas online como Airbnb, ofreciendo exenciones fiscales a aquellos propietarios que cambien a una la modalidad de alquiler más estándar. La medida se implementó para proteger el patrimonio cultural y arquitectónico del centro histórico de Florencia, una zona protegida por la UNESCO. También busca fomentar la permanencia de residentes en el centro y mejorar las condiciones de habitabilidad. Esta medida se debe a que, según el alcalde de Florencia Dario Nardella, el número de apartamentos en plataformas como Airbnb ha pasado de 6.000 en 2016 a 14.378 en 2023.

Resultados e impacto social y económico

Asociaciones de empresarios de alquileres turísticos mostraron su desacuerdo tildando a esta medida como contraria al libre funcionamiento del mercado. Sin embargo, por su parte, el gobierno central está elaborando un proyecto de ley donde harían las estancias de mínimo dos noches, creando un código nacional para rastrear dichas viviendas de alquiler.

De hecho, se interpusieron algunos recursos y reclamaciones al TAR Toscana (el tribunal administrativo regional de la Toscana) que, con la *sentenza n. 858 del 10 luglio 2024*, dieron el resultado de la anulación de la resolución consilial. El principal motivo fue la falta de coherencia con un nuevo plan operativo.

Enlaces

- https://www.eldiario.es/internacional/florenzia-prohibe-nuevos-airbnbs-alquileres-corta-duracion-centro-historico_1_10566782.html
- <https://www.teknoring.com/news/affitti-e-locazioni/divieto-di-affitti-brevi-comune-fiorenze-tar-toscana/>
- <https://www.055firenze.it/art/228816/Affitti-brevi-Property-Managers-Ricorso-al-Tar-contro-la-nuova-delibera-di-Palazzo-Vecchio>
- <https://www.055firenze.it/art/228816/Affitti-brevi-Property-Managers-Ricorso-al-Tar-contro-la-nuova-delibera-di-Palazzo-Vecchio>

Medida 2. Planes estructurales y operativos

Medida	
Fecha	Octubre 2023 con la deliberazione n. DC/2023/00006
Agentes implicados	Comune di Firenze (Ayuntamiento de Florencia)
Resumen	Aprobación de un Plan Estructural (<i>Piano Strutturale</i>) y de un Plan Operativo (<i>Piano Operativo</i>)

Descripción

Estos nuevos planes reemplazan al Reglamento Turístico de 2015 y al Plano Estructural de 2010. A grandes rasgos el Plan Estructural es un instrumento de planificación territorial sin una duración determinada que perfila las grandes decisiones territoriales a largo plazo, con una naturaleza no conformativa de la propiedad privada. Por su parte, el Plan Operativo sustituye al antiguo reglamento urbanístico, de naturaleza conformativa de la propiedad privada. Este último plan está formado por dos principales pilares, el primero que cuenta con una duración indeterminada y que se refiere a las intervenciones sobre el patrimonio existente. El segundo pilar consta de una duración determinada de 5 años y que se refiere a las áreas que deben sufrir algún tipo de transformación.

Estos planes cuentan con una gran cantidad de medidas o áreas de transformación, 186, de las cuales 135 son de transformación pública y 51 privada. Las principales medidas contra la turistificación del territorio son:

- Bloqueo total del cambio de uso a turístico-receptivo la zona A de la ciudad (centro histórico).
- Incentivos para la pronta recuperación de los inmuebles desocupados o abandonados.
- Simplificación de los procedimientos administrativos y técnicos relacionados con la planificación urbanística.

Por otra parte, también se propone un paquete de vivienda en el que se incluyen medidas para la compra de nuevo patrimonio inmobiliario destinado a vivienda social, *co-living*, viviendas para estudiantes y viviendas para personas mayores. Este plan también incluye unos requisitos mínimos, como un tamaño mínimo de vivienda de 50m2 y el convenio con el sector privado para que parte de sus viviendas se destinen a estudiantes universitarios.

Para reactivar el tejido económico y productivo del centro histórico estos planes también incluyen un conjunto de medidas, entre las que destacan el bloqueo de las tiendas de tipo alimentarios superiores a los mil m y la prohibición del cambio

de uso de locales comerciales situados en una planta baja para ser transformados a residencias.

Enlaces

- <https://www.comune.fi.it/dalle-redazioni/piano-operativo-e-piano-strutturale-2023>
- https://firenzeprossima.it/wp-content/uploads/2023/03/Deliberazione_di_Consiglio_Completa-DPC_2022_00071_00006-1.pdf
- <https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/piano-operativo-e-piano-strutturale-2023-libera-del-consiglio-comunale>
- <https://web.ru.comune.fi.it/web.ru/pc/index.jsp#>

Medida 3. Decreto Salva-Casa

Medida	
Fecha	Julio 2024
Agentes implicados	Gobierno de Italia
Resumen	Registro obligatorio de propiedades para alquiler turístico a través de <i>Decreto-Legge 29/2024 n°69</i> (Decreto Ley).

Descripción

Este decreto ley, también conocido como el Decreto Salva-Casa, tiene por objetivo modernizar y hacer más eficiente el sector de la construcción y la planificación urbana, reduciendo la burocracia e intentando que las viviendas sean más asequibles y sostenibles.

Entre sus principales medidas se encuentran:

- Cambio de uso de las unidades inmobiliarias sin necesidad de realizar obras, respetando las normativas sectoriales.
- Se permite el cambio de uso sin obras entre las categorías funcionales de una unidad inmobiliaria ubicada en las zonas A, B y C.
- El decreto facilita la regularización de las llamadas *difformità edilizie leves*, permitiendo a los propietarios corregir pequeñas irregularidades en sus propiedades sin enfrentar sanciones severas.
- Aplicación del silencio administrativo positivo en las solicitudes de reforma. Esto significa que, si en un plazo de 45 días no existe comunicación por parte de la administración, dicha solicitud se entiende por aceptada.
- Incentivos fiscales para aquellos propietarios que ofrezcan sus viviendas para alquileres de largo plazo, ofreciendo una exención del impuesto municipal (IMU) durante tres años.

El resto de la normativa consta de una casuística muy específica en lo referente a las reformas y reacondicionamientos que se pueden hacer en viviendas y edificios.

Resultados e impacto social y económico

Este decreto ha sido catalogado como una reforma liberal que favorece y ayuda tanto a los propietarios como a todo el sector de la construcción. En cualquier caso, conocer el impacto de esta medida es complicado dada su reciente aplicación.

Enlaces

- <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2024/05/29/24G00088/sg>
- <https://confartigianato.ch.it/decreto-salva-casa-tutte-le-novita/>
- <https://biblus.acca.it/piano-salva-casa-condono-edilizio-2024-per-piccole-irregolarita/>
- https://www.ilmessaggero.it/politica/salva_casa_decreto_cosa_prevede_redditometro_ultime_notizie-8137984.html

Medida 4. Codice Identificativo Regionale (CIR)

Medida	
Fecha	Octubre 2019 con el Decreto Legislativo de la Región Toscana n. 62/2019
Agentes implicados	Consiglio Regionale della Toscana (Consejo Regional de las Toscana)
Resumen	Obligatoriedad de obtener un código identificativo (CIR) que debe figurar en cualquier anuncio de la propiedad.

Descripción

Con el objetivo de regular el mercado de alquiler turístico para combatir el alquiler ilegal se establece la obligatoriedad de un obtener un código de registro que debe ser visible en todos los anuncios para su alquiler turístico. Esto implica que dicho código debe aparecer en los anuncios en Airbnb o Booking. Además, durante el registro deben especificar las condiciones y características de la vivienda. Aquellos propietarios que no cumplan con este requisito legal y no publiquen su código CIR pueden enfrentarse a sanciones económicas.

Enlaces

- <https://www.consiglio.regione.toscana.it/upload/guido/11/7134.pdf>

Medida 5. Tasa turística variable

Medida	
Fecha	Abril 2023 a través de la actualización del Decreto Legislativo 23/2011
Agentes implicados	Comune di Firenze (Ayuntamiento de Florencia)
Resumen	Aumento de la tasa turística variable en función de la tipología y características del alojamiento.

Descripción

Florencia cuenta con un sistema de tasa turística que varía en función del tipo de alojamiento (hotel, campings, alojamientos turísticos, etc.) y de su calidad, especialmente cuando se trata de hoteles y el número de estrellas de estos. En todo caso, esta tasa ha aumentado recientemente, variando desde los 3,5€ a los 8€ por noche, esencialmente en los hoteles de cinco estrellas. Para los alojamientos similares a las VUT dicho impuesto se sitúa en 5,5€. De manera más detallada, las nuevas cuantías se sitúan de la siguiente forma:

- 3,50€ de tasa de estancia para hoteles y agroturismos de 1 estrella y para campings en Florencia.
- 4€ de tasa de estancia para albergues juveniles y casas de vacaciones.
- 4,50€ de tasa de estancia para hoteles, agroturismos y residencias de 2 estrellas en Florencia.
- 6€ de tasa de estancia para hoteles, agroturismos y residencias de 3 estrellas.
- 7€ de tasa de estancia para hoteles, agroturismos y residencias de 4 estrellas.
- 8€ de tasa de estancia para hoteles y agroturismos de 5 estrellas.
- 5,50€ para alojamientos extra hoteleros y locaciones turísticas en Florencia, como Airbnb y Bed and Breakfast.
- 7€ para residencias de época.

Enlaces

- <https://ilreporter.it/sezioni/lavoro-e-economia/tassa-soggiorno-firenze-2023/>
- <https://www.lodgify.com/blog/it/tassa-soggiorno-firenze/>
- <https://servizi.comune.fi.it/servizi/imposta-di-soggiorno-informati>
- <https://www.comune.fi.it/system/files/2023-04/14042023-Imposta%20di%20soggiorno.pdf>

5.12. LISBOA

A) CARACTERÍSTICAS

Lisboa, la capital de Portugal, es una ciudad llena de historia, cultura y modernidad que ha sabido fusionar su pasado glorioso con un presente vibrante. Ubicada en la costa atlántica, a orillas del río Tajo, Lisboa es un importante puerto y centro económico, con una economía diversificada que incluye sectores como el turismo, la tecnología, la banca y el comercio internacional.

El turismo es uno de los motores más fuertes de la economía lisboeta. Cada año, alrededor de 5 millones de turistas visitan la ciudad, atraídos por su arquitectura histórica, como el Monasterio de los Jerónimos, la Torre de Belém y el Castillo de San Jorge, todos ellos símbolos del esplendor de la Era de los Descubrimientos. El barrio de Alfama, con sus callejones estrechos y empinados, ofrece una visión única de la Lisboa tradicional. La ciudad también es famosa por el fado, un género musical melancólico que forma parte del alma lisboeta.

Además del turismo, Lisboa es un importante centro para el sector tecnológico, con un creciente ecosistema de startups y empresas tecnológicas que han transformado a la ciudad en uno de los principales centros de innovación de Europa. El área de la nueva economía digital ha recibido importantes inversiones y es sede de eventos de renombre mundial como el Web Summit, que atrae a líderes tecnológicos, emprendedores e inversores de todo el mundo.

En cuanto a infraestructuras, Lisboa cuenta con el Aeropuerto Humberto Delgado, uno de los principales de la Península Ibérica, que conecta la ciudad con importantes destinos globales. La red de transporte público incluye una eficiente red de metro, tranvías históricos y autobuses, lo que facilita el acceso tanto para los residentes como para los turistas. Además, la ciudad ha modernizado su infraestructura urbana con proyectos de renovación, como la zona del Parque de las Naciones, una antigua área industrial transformada en un moderno distrito residencial y comercial.

Gracias a su clima templado y su proximidad al mar, Lisboa también es un destino ideal para disfrutar de playas cercanas, como las de Cascais y Estoril, y practicar deportes acuáticos. La gastronomía lisboeta es otro de sus grandes atractivos.

Características		
Población: 0,5 mill.	Superficie: 100,05 km ²	Densidad: 5.487 hab./km ²
Principales infraestructuras	· El Aeropuerto de Lisboa (<i>Aeroporto Humberto Delgado</i>), situado en las cercanías de la ciudad, es uno de los principales aeropuertos de Portugal, siendo, además, base de operaciones de la principal compañía aérea del país, TAP Air Portugal. Durante el año 2017 registró cerca de 27 millones de pasajeros. · Cuenta con conexiones ferroviarias nacionales e internacionales a través de la estación de tren Santa Apolónia y la estación Oriente. La ciudad dispone de 4 líneas de metro que cubren aproximadamente 44 km, conectando puntos clave como el aeropuerto y el centro de la ciudad. Además, hay una extensa red de buses urbanos y tranvías que facilitan el transporte dentro y alrededor de la ciudad.	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Lisboa cuenta con un patrimonio reconocido como Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO como el Monasterio de los Jerónimos y la Torre de Belém. Construido en gran parte durante el siglo XVIII tras el devastador terremoto de 1755, el centro está rodeado por barrios históricos como Alfama y Baixa Pombalina. Las calles y plazas están adornadas con edificios históricos y monumentos emblemáticos. Lisboa alberga una gran cantidad de museos, entre los que destacan el Museo Nacional de Arte Antiguo, el Museo Calouste Gulbenkian, el Museo del Fado y la Casa de Fernando Pessoa.	

B) PRINCIPALES RATIOS

Principales ratios. 2024							
Nº Propiedades Alquiler a CP		Superficie (Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por Km²)		Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	
18.515	(11.257)	100	(308)	185,2	(67,4)	33,7	(14,1)

Nota: En paréntesis, media de la selección de ciudades nacionales + extranjeras.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA) y Asset Lighthouse (2024).

En Lisboa, la densidad de propiedades en alquiler a corto plazo es extremadamente alta, tanto por kilómetro cuadrado como por habitante, superando con creces la media de otras ciudades. Esta fuerte concentración de alojamientos turísticos subraya la presencia del turismo en la ciudad y podría plantear importantes retos para el acceso a la vivienda para los residentes locales.

C) MEDIDAS ADOPTADAS

El marco legislativo del turismo en Portugal está principalmente regulado por el *Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos* (RJET), establecido por el *Decreto-Lei nº 39/2008*, con sus correspondientes modificaciones, siendo la última en enero de 2021. Este decreto-ley establece el régimen jurídico para la instalación, explotación y funcionamiento de empresas turísticas. Estas empresas pueden integrarse en: establecimientos hoteleros, urbanización turística, apartamentos turísticos, complejos turísticos (resorts), empresas turísticas de alojamiento, empresas turísticas en zonas rurales y campings y parques de caravanas.

Las viviendas de uso turístico son conocidas como *alojamento local*, reguladas en el *Decreto-Lei nº1 28/2014*. Dicho decreto establece que estos *alojamientos* pueden ser *apartamentos* (establecimiento de alojamiento local cuya unidad de alojamiento consiste en una fracción autónoma de un edificio o parte de un edificio urbano susceptible de uso independiente), *moradias* (edificio autónomo unifamiliar) y *estabelecimentos de hospedagem* (alojamento constituido por habitaciones).

Medida 1. Aumento de la tasa turística

Medida	
Fecha	Enero 2019 con la Proposta nº 723/2018
Agentes implicados	Cámara Municipal de Lisboa
Resumen	La tasa turística por noche pasa a ser 2€

Descripción

La *Proposta nº 159/2016* aprobó, en el año 2016, oficialmente el establecimiento de una tasa turística de 1€ por persona y noche para aquellos turistas que pernocten en la ciudad, con un máximo de siete noches. El protocolo se firmó entre el Ayuntamiento de Lisboa y Airbnb Irlanda, la plataforma electrónica con más anfitriones de *alojamentos locales* (el 90% de los operadores de dichos alojamientos). Esta tasa debía ser gestionada por parte de Airbnb y por cuenta de los anfitriones en una plataforma electrónica específicamente diseñada para esta gestión.

La tasa turística pasó a doblarse en enero de 2019 respecto de la medida anterior. Fuentes cercanas al ayuntamiento de Lisboa argumentaron que dicho aumento ayudará a mejorar la limpieza urbana y los transportes en aquellas zonas más presionadas por el turismo. Esta propuesta se sometió a consulta pública, donde se consideraba que el turismo tenía un gran peso en la economía nacional, representando un 7% de la misma en el año 2017.

El aumento de la tasa turística se enmarca en una estrategia más amplia del ayuntamiento de Lisboa para gestionar de manera sostenible el crecimiento del turismo. Con los fondos adicionales, se planea no solo mejorar la limpieza y el transporte, sino también invertir en la conservación del patrimonio cultural y en la promoción de actividades que enriquezcan la experiencia de los visitantes. De esta manera, se busca equilibrar los beneficios económicos del turismo con la necesidad de preservar la calidad de vida en la ciudad y proteger sus recursos naturales y culturales.

Resultados e impacto social y económico

Los ingresos de esta nueva tasa alcanzaron los 36,1 millones de €, aunque su crecimiento se vio estancado por la pandemia de la covid-19 . En el año 2021 se recaudaron 9,9 millones de € mientras que en el 2022 dicha recaudación aumentó a los 33,1 millones de €. A su vez, en el año 2023, se alcanzó la cifra récord de recaudación con 40,2 millones de €.

Enlaces

- https://www.hosteltur.com/115984_airbnb-tambien-recaudara-tasa-turistica-lisboa.html
- <https://informacao.lisboa.pt/noticias/arquivo/detalhe/acordo-para-cobranca-e-entrega-da-taxa-municipal-turistica>
- https://lisboaaberta.cm-lisboa.pt/images/anexo-2_deliberao-155-carta-de-principios-da-politica-de-dados-abertos.pdf
- https://www.expreso.info/noticias/internacional/67023_la_tasa_turistica_de_lisboa_pasa_ser_de_dos_€
- <https://www.am-lisboa.pt/documentos/154127162508IOJ6gb8Dc61RT1.pdf>
- <https://www.theportugalnews.com/es/noticias/2024-08-20/la-tasa-turistica-de-lisboa-recauda-203-millones-de-€/91435>

Medida 2. Última tasa turística

Medida	
Fecha	Agosto 2024 con la Proposta nº 234/2024
Agentes implicados	Câmara Municipal de Lisboa
Resumen	La tasa turística por noche se duplica a 4€ la noche, pasando esta de 1€ a 2€ para aquellos que lleguen por mar.

Descripción

El nuevo impuesto de pernoctación aumenta la tasa turística a 4€ la noche entrando en vigor en septiembre de 2024 tras someterse a un periodo de consulta pública durante 30 días. Como los anteriores, tiene un límite de hasta 7 noche por estancia y se aplica en establecimientos turísticos, establecimiento local y las actividades marítimo-turísticas.

Resultados e impacto social y económico

Estos ingresos serán destinados a infraestructuras y proyectos que tengan un impacto en la promoción y calidad del turismo desde un punto de vista sostenible en el largo plazo.

Enlaces

- https://informacoeseservicos.lisboa.pt/fileadmin/informacoes_servicos/pedidos/pagamentos_taxas_tarifas/taxa_turistica_flyer_2024_ESP.pdf
- https://bmpesquisa.cm-lisboa.pt/ords/app_bm.download_my_file?p_file=4845#search=
- https://www.lasexta.com/viajestic/consejos-viajeros/lisboa-aumenta-tasas-turisticas-pernoctacion-4-€_202404186620ffac18d400001854fcd.html

Medida 3. Estudio sobre el impacto del turismo

Medida	
Fecha	Agosto 2024 con la Proposta nº 234/2024
Agentes implicados	Asamblea y Cámara Municipal de Lisboa
Resumen	REncargo de un estudio sobre el impacto del turismo en Lisboa

Descripción

Recomendación por parte de la Asamblea Municipal de Lisboa a la Cámara Municipal de Lisboa de la creación de un estudio sobre el impacto del turismo en Lisboa para evaluar el programa municipal y sus criterios y mecanismos de protección. Los objetivos principales del estudio son, por una parte, evaluar la carga turística y determinar políticas que hagan compatible dicha carga junto con la preservación del patrimonio y, por la otra, mejorar la protección y calidad de vida de los residentes. Este estudio surge durante un debate sobre el cierre de establecimientos comerciales, donde la Asamblea propone a la Cámara una revisión urgente del programa municipal y revisión del reglamento *Lojas com História* (reglamento que pretende conservar y promocionar el comercio tradicional).

Enlaces

- <https://www.theportugalnews.com/es/noticias/2024-01-14/se-estudia-el-impacto-del-turismo/85065>
- <https://www.am-lisboa.pt/documentos/1487007567W2fNK8hx3Sm72FA9.pdf>

Medida 4. Programa *Mais Habitação*

Medida	
Fecha	Mayo 2023
Agentes implicados	Gobierno de Portugal (Primer Ministro, Ministerio de Finanzas y Ministerio de Vivienda)
Resumen	Encargo de un estudio sobre el impacto del turismo en Lisboa

Descripción

Creación del programa *Mais Habitação* (Más Vivienda), destinado a abordar la crisis de la vivienda existente en la ciudad. Uno de los principales objetivos es aumentar la oferta de vivienda, aumentando la oferta de vivienda mediante la construcción de vivienda de nueva construcción y la renovación de aquellas que se encuentran vacías, especialmente para personas con escasos recursos. Además, también se plantea la subvención al alquiler.

Este programa también incluye incentivos fiscales a los propietarios de viviendas para que estos alquilen sus propiedades, como es la reducción en la cuantía del impuesto sobre la renta para contratos de arrendamiento de larga duración, mientras que, a su vez, también se limitarán los aumentos en el precio del alquiler al 2% anual respecto al contrato anterior.

Respecto de aquellas medidas más relacionadas con el turismo, también se propone la limitación de licencias para pisos turísticos en las grandes ciudades con una contribución extraordinaria del 15% sobre la vivienda turística en las zonas de más afectadas por dicho turismo. La limitación se basa en la prohibición de nuevas licencias, cediendo a los ayuntamientos la capacidad de definir el máximo de pisos turísticos. Por otra parte, las ya existentes serán reevaluadas en 2030.

Resultados e impacto social y económico

Tras someterse a un periodo de consulta pública de 30 días, el gobierno sacó adelante esta medida sin buscar consenso político, pues parte de la oposición proponía otras medidas que también podrían haber sido efectivas. Además, algunas voces autorizadas de la sociedad portuguesa tildan estas medidas como ideológicas y dudan de su verdadera efectividad.

Enlaces

- <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=programa-mais-habitacao-perguntas-e-respostas>
- https://www.consultalex.gov.pt/ConsultaPublica_Detail.aspx
- <https://sicnoticias.pt/economia/2023-07-19-Mais-Habitacao-no-Parlamento-o-que-muda-e--a-polemica--que-continua-12659c66>
- <https://www.theportugalnews.com/news/2023-05-26/understanding-portugals-mais-habitacao-program/77980>

Medida 6. Obligación de registro

Medida	
Fecha	Agosto 2018 con Lei nº 62/2018
Agentes implicados	Gobierno de Portugal
Resumen	Registro obligatorio de los <i>alojamentos locais</i>

Descripción

Esta ley establece que todos los *alojamentos locais* deben registrarse en el Registro Nacional de Alojamientos para operar legalmente, otorgando a las autoridades locales un mayor control y supervisión sobre los mismos, pudiendo monitorizar mejor este sector.

Enlaces

- <https://www.cepc.gob.es/biblioteca-y-documentacion/documentacion/base-de-datos-docex/disposiciones/lei-no-622018-de-22-de-agosto-altera-o-regime-de-autorizacao-de-exploracao-dos-estabelecimentos-de>
- <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2018/08/16100/0430004312.pdf>

5.13. LYON

A) CARACTERÍSTICAS

Lyon, la tercera ciudad más grande de Francia, se encuentra en la región de Auvernia-Ródano-Alpes y es conocida por su importante legado histórico, su próspera economía y su gastronomía de renombre mundial. Fundada por los romanos en el año 43 a.C., Lyon ha sido un importante centro comercial y cultural a lo largo de los siglos. Hoy en día, es un destacado punto de encuentro entre tradición y modernidad, y atrae a millones de turistas y empresarios cada año.

Uno de los principales motores de la economía de Lyon es el sector industrial, en particular la industria química, farmacéutica y biotecnológica. La ciudad alberga importantes empresas de estos sectores, y su cercanía al valle del Ródano la convierte en un nodo estratégico para el comercio y la manufactura. Además, Lyon es un centro clave para las startups y la innovación tecnológica, con varias incubadoras y parques tecnológicos que impulsan su posición en la economía del conocimiento.

El turismo en Lyon también juega un papel fundamental. La ciudad recibe anualmente a más de 6 millones de visitantes, muchos de los cuales son atraídos por su casco histórico, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

Además de su legado arquitectónico, Lyon es conocida como la capital gastronómica de Francia. Los *bouchons lyonnais*, restaurantes típicos de la ciudad, ofrecen platos tradicionales como el *quenelle*, la *andouillette* y el *gratin dauphinois*. La ciudad es también el hogar de renombrados chefs y es famosa por su mercado de alimentos, *Les Halles de Lyon Paul Bocuse*, que lleva el nombre de uno de los chefs más influyentes de la historia.

En cuanto a infraestructuras, Lyon cuenta con el Aeropuerto de Lyon-Saint Exupéry, que conecta la ciudad con numerosos destinos europeos e internacionales. Además, es un importante centro ferroviario, con líneas de trenes de alta velocidad (TGV) que la unen con París, Marsella, Ginebra y otras ciudades importantes. La ciudad también ha invertido en una red de transporte público moderna, que incluye tranvías, autobuses y metros.

Gracias a su ubicación estratégica, entre París y Marsella, y cerca de los Alpes, Lyon es un punto de paso crucial tanto para viajeros como para el transporte de mercancías. Su proximidad a regiones vinícolas de renombre, como el *Beaujolais* y el *Côtes du Rhône*, también es un gran atractivo para los amantes del vino.

Características		
Población: 0,5 mill.	Superficie: 47,87 km ²	Densidad: 7.587 hab./km ²
Principales infraestructuras	· El Aeropuerto de Lyon-Saint Exupéry, situado en las cercanías de la ciudad, es uno de los principales aeropuertos de la región de Auvernia-Ródano-Alpes, con un tránsito de más de 11 millones de pasajeros en el año 2019. · Cuenta con conexiones ferroviarias nacionales e internacionales a través de la estación de tren Lyon Part-Dieu y la estación Lyon Perrache. La ciudad dispone de 4 líneas de metro que cubren aproximadamente 32 km, conectando puntos clave como el centro de la ciudad y los suburbios. Además, hay una extensa red de 7 líneas de tranvía y más de 120 líneas de autobús urbano, que facilitan el transporte dentro y alrededor de la ciudad.	
Patrimonio cultural y atractivo turístico	· Lisboa cuenta con un patrimonio reconocido como Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO como el Monasterio de los Jerónimos y la Torre de Belém. Construido en gran parte durante el siglo XVIII tras el devastador terremoto de 1755, el centro está rodeado por barrios históricos como Alfama y Baixa Pombalina. Las calles y plazas están adornadas con edificios históricos y monumentos emblemáticos. Lisboa alberga una gran cantidad de museos, entre los que destacan el Museo Nacional de Arte Antiguo, el Museo Calouste Gulbenkian, el Museo del Fado y la Casa de Fernando Pessoa.	

B) MEDIDAS ADOPTADAS

El marco legislativo del turismo en Francia está principalmente regulado por el *Code du Tourisme* (Código de Turismo), que establece las normas para la instalación, explotación y funcionamiento de las empresas turísticas, entre otras normas legislativas referidas al turismo. Esta legislación se puso en marcha en el 2004, aunque ha sufrido diversas modificaciones, la última este mismo año. Dicho código abarca diversas categorías de establecimientos, incluyendo hoteles, residencias de turismo, campings, y alojamientos rurales. Además, el código regula las actividades de las agencias de viajes y los operadores turísticos.

Francia también cuenta con un régimen de arrendamientos profesionales, el LMP (*Loueur en Meublé Professionnel*) y con un régimen para no profesionales, el LMNP (*Loueur en Meublé Non Professionnel*). La diferencia principal entre ellos radica en el estatus fiscal y las obligaciones que conllevan, así como en los beneficios fiscales disponibles para cada categoría.

El LMNP afecta a los propietarios no profesionales que alquilan inmuebles amueblados, siendo el régimen más común de los dos. Para calificar como LMNP los ingresos anuales por el alquiler no deben superar los 23.000€ anuales. Las ventajas fiscales están formadas por la deducción de gastos relacionados con la propiedad, la reducción de la base imponible beneficiándose de la amortización de la propiedad y un régimen fiscal favorable en la plusvalía en caso de venta.

El LMP está dirigido a propietarios profesionales que gestionan una actividad de alquiler amueblado. Para ser considerado bajo el régimen de LMP los ingresos brutos anuales deben ser al menos de 23.000€ por el alquiler de las propiedades, que estos ingresos representen al menos el 50% de los ingresos totales del propietario y que este esté inscrito en el Registro de Comercio y Sociedades (*Registre du Commerce et des Sociétés*) como arrendador profesional. Las ventajas fiscales asociadas al LMP son la exención en la plusvalía, la deducción de la amortización de los bienes muebles e inmuebles y los gastos relacionados con la propiedad y la compensación a través de deducciones fiscales de las cotizaciones sociales.

En Lyon, como en el resto de Francia, los alojamientos turísticos deben cumplir con las normativas establecidas en el Código de Turismo, entre las que destaca el obligatorio registro en el ayuntamiento. Las viviendas de uso turístico, conocidos como *meublés de tourisme*, están sujetos a regulaciones específicas que aseguran la calidad y seguridad de los servicios ofrecidos (artículo L. 324-1-1 del *Code du tourisme*). Estos se definen como alojamientos turísticos amueblados que incluyen villas, apartamentos o estudios completamente equipados, destinados exclusivamente al uso del inquilino. Dichos alojamientos se ofrecen en alquiler a una clientela temporal que no establece su residencia permanente allí, y cuya estancia se caracteriza por un alquiler de corta duración, ya sea por día, semana o mes.

Medida 1. Ley Elan

Medida	
Fecha	Noviembre del 2018 con la <i>Loi n° 2018-1021</i>
Agentes implicados	Gobierno de Francia
Resumen	Ley francesa que tiene por objetivo simplificar y modernizar el sector de la vivienda y la planificación urbana en Francia.

Descripción

La Ley ELAN (*Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique*) es una importante reforma legislativa en Francia que aborda diversos aspectos del urbanismo y la vivienda. Promulgada en 2018, esta ley tiene como objetivo principal modernizar y simplificar el sector de la vivienda y la planificación urbana en Francia.

Esta ley conlleva, entre otras medidas:

- La dinamización y simplificación de las operaciones de urbanismo, aumentando así la oferta de vivienda.
- Limitación del número de días que una propiedad puede ser alquilada a través de plataformas como Airbnb a 120 días por año en ciudades con alta demanda de vivienda, como es así Lyon.
- Promoción de los alquileres a largo plazo a través de incentivos fiscales.
- Registro obligatorio de las propiedades destinadas a alquiler turístico.
- Fomento de la agrupación de entidades de vivienda social buscando su eficiencia.
- Fomento del uso de las nuevas tecnologías en la gestión de proyectos de construcción y urbanismo.

Resultados e impacto social y económico

La reforma de la vivienda social propuesta por la Ley ELAN tenía como objetivo mejorar la gestión de las viviendas sociales y optimizar la asignación de recursos mediante la fusión de las oficinas de vivienda social en estructuras más grandes y eficientes. Esto ha permitido una gestión más racional de los recursos y la reubicación de inquilinos para optimizar el uso del parque de vivienda social. Sin embargo, esta reubicación ha generado críticas por parte de ciertos grupos sociales y sindicatos de inquilinos, ya que algunos inquilinos han expresado preocupación por ser desplazados de sus entornos habituales.

Respecto de la regulación del alquiler turístico, algunos propietarios y el sector del turismo han criticado estas restricciones, argumentando que reducen una fuente importante de ingresos para los propietarios y la economía local.

Enlaces

- <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037639478>
- <https://cms.law/en/fra/publication/elan-law-main-contributions>
- <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme>
- <https://ses.ens-lyon.fr/articles/logement-une-loi-elan-controversee>

Medida 2. Louer Abordable

Medida	
Fecha	Marzo de 2022 con la <i>Loi de finances pour 2022</i>
Agentes implicados	Gobierno de Francia y <i>Agence Nationale pour l'Amélioration del'Habitat</i> (Agencia Nacional de Mejora de la Vivienda)
Resumen	La normativa <i>Louer Abordable</i> (Alquiler Asequible), también conocida como <i>Loc'Avantages</i> , reemplaza a la normativa anterior <i>Cosse</i> (2017) y ofrece una reducción de impuestos para los propietarios que alquilan sus propiedades a precios accesibles

Descripción

Los propietarios que participan en la normativa *Louer Abordable* pueden beneficiarse de deducciones fiscales significativas, que varían según la ubicación del inmueble y el nivel de alquiler acordado. Estas deducciones van del 15% al 85% de los ingresos de alquiler.

Resultados e impacto social y económico

Algunos propietarios, especialmente aquellos en áreas rurales o con propiedades de lujo, han mostrado reticencias a participar en el programa. Las principales razones incluyen la complejidad de los procedimientos del programa y la obligatoriedad de ofrecer alquileres por debajo del valor de mercado, lo que desincentiva su participación. Los beneficios fiscales ofrecidos, aunque atractivos, no siempre pueden compensar estas desventajas, especialmente para aquellos que poseen viviendas en áreas con menos demanda o en segmentos más exclusivos.

Enlaces

- <https://www.economie.gouv.fr/cedef/dispositif-cosse-louer-abordable>
- <https://www.lemagdelimmobilier.com/dossier-781-dispositif-louer-abordable.html>

Medida 3. Denormandie

Medida	
Fecha	Diciembre 2018 con <i>Loi de finances pour 2019</i>
Agentes implicados	Ayuntamiento de Lyon
Resumen	La normativa se orienta a estimular la rehabilitación de inmuebles antiguos para convertirlos en viviendas alquilables, ayudando a revitalizar zonas urbanas desfavorecidas que sufren de despoblamiento o deterioro.

Descripción

Esta normativa, regula principalmente por el artículo 199 *novovicies del Code Général des Impôts* (Código General de Impuestos) trata de incentivar la rehabilitación de inmuebles antiguos para hacerlos habitables, aumentando la oferta de vivienda en las zonas urbanas más desfavorecidas en términos de población o incluso de deterioro en general. Estas áreas han sido definidas como «centros de ciudades antiguas degradadas». Para favorecerse de este programa, que se basa en la reducción en el impuesto sobre la renta, el inmueble debe localizarse en una de estas zonas poco favorecidos y el propietario debe comprometerse a alquilar la propiedad por un periodo mínimo de 6, 9 o 12 años siguiendo los límites al alquiler que propone la normativa.

Resultados e impacto social y económico

Tras la implantación de esta normativa, que se planteaba inicialmente hasta el 2021, dado el éxito que tuvo en la revitalización de las zonas urbanas deterioradas, se amplió hasta el 2023. Sin embargo, tras varias ampliaciones, ahora mismo se ha prorrogado hasta el año 2027 con los mismos objetivos (artículo 42 *de la loi du 9 avril 2024*).

Enlaces

- <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/tax-system-real-estate-management/investment-real-estate-property-denormandie-system>
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000042159380/>
- <https://www.selexium.com/actualites/loi-denormandie-nouveautes-2024/>
- https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000049392625

Medida 4. Plan de Desarrollo Turístico Sostenible de la metrópoli de Lyon 2021-2026

Medida	
Fecha	Diciembre 2021
Agentes implicados	Gobierno de Francia, Metrópoli de Lyon, Oficina de turismo de la metrópoli de Lyon, actores locales, empresas del sector turístico, ONG y organismos internacionales
Resumen	Estrategia que tiene por objetivo transformar el turismo en un sector más sostenible, inclusivo y responsable.

Descripción

El *Schéma de Développement du Tourisme Responsable de la Métropole de Lyon 2021-2026* (Plan de Desarrollo Turístico Sostenible 2021-2026) forma parte de una política turística más amplia que tiene origen en la crisis del COVID-19 y que involucra la participación de diversas entidades públicas y privadas, así como las comunidades locales. Este enfoque colaborativo busca hacer del turismo no solo una fuente de riqueza económica, sino también un motor de desarrollo social y preservación ambiental. Entre sus objetivos y propuestas se encuentra:

- La eficiencia energética en hoteles y otros alojamientos turísticos, incluyendo el uso de energías renovables.
- La reducción de residuos y el fomento del reciclaje, especialmente en áreas turísticas concurridas.
- La conservación del patrimonio, asegurando que se mantengan en buen estado para las futuras generaciones.
- La promoción de eventos culturales que destaquen la riqueza histórica y cultural de las ciudades.
- La capacitación de profesionales del turismo en prácticas sostenibles y responsables.
- Las campañas de sensibilización dirigidas a turistas para educarlos sobre la importancia de un turismo responsable y cómo pueden contribuir a ello durante su visita.
- El fomento de la construcción y certificación de hoteles ecológicos que cumplan con altos estándares de sostenibilidad.
- La promoción de rutas turísticas sostenibles que minimicen el impacto ambiental y promuevan el respeto por la naturaleza y la cultura local.
- Las alianzas público-privadas para implementar y supervisar las iniciativas de turismo responsable.
- La participación ciudadana para involucrar a la comunidad local en la planificación y ejecución de proyectos turísticos, asegurando que sus necesidades y preocupaciones sean consideradas.

Resultados e impacto social y económico

Lyon ha sido reconocida como una de las principales ciudades en turismo responsable, posicionándola cerca de otras ciudades europeas como Copenhague o Glasgow. La elaboración de este plan involucró a más de 250 actores del ecosistema turístico, con un gran impacto en los medios.

Enlaces

- https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/espace-presse/dp/2023/20231221_dp_tourisme.pdf
- https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/espace-presse/dp/2021/20211206_dp_tourisme-responsable.pdf
- https://business.onlylyon.com/fileadmin/user_upload/documents/20211215-mdl-schema-developpement-tourisme-responsable-metropole-de-lyon-2021-2026-fr.pdf
- https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/espace-presse/cp/2023/20230614_cp_tourisme-responsable.pdf
- <https://pro.lyon-france.com/actualites-onlylyon-tourisme-et-congres/tourisme-responsable/un-schema-de-developpement-du-tourisme-responsable-pour-la-metropole-de-lyon>
- <https://business.onlylyon.com/actualites/article/schema-developpement-tourisme-responsable-metropole-de-lyon-2021-2026>

Medida 5. Nueva tasa turística variable

Medida	
Fecha	Enero 2024 con la <i>Délibération</i> n° 2023-1727
Agentes implicados	Metrópoli de Lyon
Resumen	El cambio de uso de locales destinados a la vivienda está sujeto a una autorización previa

Descripción

La Metrópoli de Lyon ha aumentado la tasa turística a inicios del año 2024 con el principal objetivo de mejorar las infraestructuras de la ciudad para los Juegos Olímpicos de París 2024. Las tarifas se dividen según el tipo de alojamiento y su clasificación, pues esta tasa turística es variable. Las principales categorías son:

- Palacios: 5,01 € por persona y por noche.
- Hoteles, residencias y meublés de tourisme 5 estrellas: 3,30 € por persona y por noche.
- Hoteles, residencias y meublés de tourisme 4 estrellas: 2,50 € por persona y por noche.
- Hoteles, residencias y meublés de tourisme 3 estrellas: 1,65 € por persona y por noche.
- Hoteles, residencias y meublés de tourisme 2 estrellas: 0,99 € por persona y por noche.
- Hoteles, residencias y meublés de tourisme 1 estrella, villages vacances 1, 2 y 3 estrellas, chambres d’hôtes, auberges collectives: 0,83 € por persona y por noche.
- Camping 3, 4 y 5 estrellas y otros terrenos de características equivalentes: 0,61 € por persona y por noche.
- Camping 1 y 2 estrellas y otros terrenos de características equivalentes, puertos de plaisance: 0,22 € por persona y por noche.
- Alojamientos no clasificados en prefectura o en espera de clasificación: 5% del precio de la noche, con un tope de 4,55 € + 10% en la limitación de 5,01 € por persona y por noche.

Enlaces

- <https://taxe-sejour.grandlyon.com/includes/download/sa6FEM-Delib-tarifs-2024---2023-1727.pdf>

Medida 6. Cambio de uso y compensación

Medida	
Fecha	Noviembre 2023 con Article L631-7 del Code de la construction et de l'habitation
Agentes implicados	Gobierno de Francia
Resumen	Compensación con una vivienda similar ante un cambio de uso de una vivienda situada en el hipercentro de Lyon

Descripción

El cambio de uso de las propiedades destinadas a la vivienda está sujeto a una autorización previa para cualquier municipio de más de 200.000 habitantes, afectando directamente a la ciudad de Lyon. El cambio de uso se refiere al acto de transformar un local destinado a la vivienda para otro uso, como puede ser un *meublés de tourisme*. La compensación consiste en la transformación de una propiedad con otro destino que no sea vivienda en vivienda y que no haya sido utilizada anteriormente para compensación. Además, estas viviendas de compensación deben tener similares características y ubicarse la misma zona.

Enlaces

- <https://blog.bio-ressources.com/2023/09/09/les-regles-relatives-a-la-compensation-commercialite-en-cas-de-changement-dusage-de-locaux-dhabitation-a-lyon-partie-1/>
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037669825
- https://mairie9.lyon.fr/sites/mairie9/files/content/restfiles/2022_07_20/R%25C3%25A8glementation%2520relative%2520au%2520changement%2520d%2527usage%2520des%2520locaux%2520d%2527habitation.PDF



ANEXO I. NORMATIVA EUROPEA Y ESPAÑOLA



NORMATIVA EUROPEA

Nueva normativa europea para regular los datos de alquileres de corta duración

La Unión Europea ha determinado que la falta de transparencia en las transacciones de alquiler a corto plazo dificulta que las autoridades supervisen y regulen eficazmente estos servicios. Las autoridades se enfrentan a desafíos para garantizar que los alquileres a corto plazo cumplan con la normativa local, los impuestos y las normas de seguridad debido a la insuficiente información. Además, algunas ciudades tienen dificultades para hacer frente al rápido crecimiento de los alquileres de corta duración, que pueden provocar cambios en los barrios y suponer una carga adicional para servicios públicos como la recogida de basuras.

Medida	
Fecha	18 mayo 2024
Agentes implicados	Parlamento Europeo, Consejo Europeo, propietarios viviendas alquiler de corta duración, plataformas alquiler de corta duración
Resumen	Normativa europea que exige el registro de las propiedades de alquiler a corto plazo y obliga a las plataformas en línea a poner medidas para ofrecer más seguridad a los usuarios y a intercambiar datos con las autoridades locales.

Descripción

Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la recopilación y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724.

El Reglamento establece normas para la recopilación de datos por parte de las autoridades competentes y los proveedores de plataformas de alquiler a corto plazo en línea y el intercambio de datos de las plataformas de alquiler a corto plazo en línea a las autoridades competentes en relación con la prestación de servicios de alquiler de alojamientos a corto plazo ofrecidos por anfitriones a través de plataformas de alquiler a corto plazo en línea.

El texto ha sido aprobado por el Parlamento Europeo el 29 de febrero de 2024, adoptado posteriormente por el Consejo en abril y publicado en el Diario Oficial de la UE el 29 de abril, con entrada en vigor el 18 de mayo y de aplicación a partir del 20 de mayo de 2026.

Los puntos clave de esta nueva normativa son:

(1) Registro de anfitriones

Un Estado miembro que imponga a las plataformas de alquiler a corto plazo en línea la obligación de transmitir datos a las autoridades competentes de conformidad con el presente Reglamento establecerá o mantendrá un procedimiento de registro para las unidades situadas en zonas de su territorio en las que se aplique dicha obligación de transmisión de datos.

Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recopilar información sobre los anfitriones y las unidades relacionadas con los servicios de alquiler de alojamientos a corto plazo. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe garantizar que los datos recopilados y compartidos por las plataformas de alquiler a corto plazo en línea puedan atribuirse correctamente a los anfitriones y a las unidades. Ese número de registro se incluirá en un registro público y de fácil acceso y los Estados miembros deberán garantizar que ese número de registro no incluya datos personales.

Los Estados miembros velarán por que, previa presentación de toda la información y documentación pertinentes, se asigne un número de registro a los anfitriones y unidades. En la medida de lo posible, el registro deberá ofrecerse gratuitamente o a un coste razonable y proporcionado.

En cualquier momento tras la expedición del número de registro, las autoridades competentes pueden verificar la declaración y cualquier documentación justificativa presentada por un anfitrión., debiendo estar facultadas para suspender la validez de un número de registro que no rectifique la información o no aporte la documentación solicitada, así como para solicitar a las plataformas de alquiler a corto plazo en línea que lo supriman, o le inhabiliten el acceso.

(2) Información y control

Las plataformas digitales proporcionarán periódicamente un único punto de entrada digital en los Estados miembros con información sobre las actividades de alquiler de sus huéspedes. Esto ayudará a las autoridades competentes a compilar estadísticas fiables y a tomar medidas reguladoras con conocimiento de causa.

Cada Estado miembro designará a un coordinador nacional. Estos coordinadores nacionales actuarán como puntos de contacto de sus respectivas administraciones para todos los asuntos relacionados con la ventanilla única digital.

Los Estados miembros deberán elaborar y poner a disposición a través de la ventanilla única digital las siguientes listas actualizadas periódicamente: a) la lista de zonas en las que se aplica un procedimiento de registro en su territorio y b) la lista de zonas para las que las autoridades competentes han solicitado datos a los proveedores de plataformas digitales de alquiler a corto plazo.

Enlaces

- [https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=en&reference=2022/0358\(COD\)](https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=en&reference=2022/0358(COD))
- <https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/summary.do?id=1784477&t=f&l=en>

NORMATIVA ESPAÑOLA

Propuesta de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

Medida	
Fecha	Declaración de intenciones en julio de 2024
Agentes implicados	Gobierno de España, propietarios de viviendas en edificios plurifamiliares, propietarios de posibles nuevas viviendas turísticas en ese tipo de edificios
Resumen	Conceder por ley poder de veto a los vecinos frente a la instalación de una vivienda turística, con independencia de que los estatutos de la comunidad lo contemplen o no

Descripción

304

Al margen de otras medidas implicadas por la nueva normativa europea (por ejemplo, la prevista creación antes de finales de 2025 de una plataforma única en la que constarán todos los inmuebles alquilados en modalidad turística, que se alquilan en plataformas como Airbnb o Booking), el Gobierno ha manifestado su intención de modificar la Ley de Propiedad Horizontal para dar poder de veto a los vecinos a la hora de instalar una vivienda vacacional.

A falta de mayor concreción por el momento, la ministra de vivienda ha manifestado su intención de mantener encuentros con las plataformas en línea, afectados y agentes sociales para redactar el cambio normativo.

En la actualidad no existe esa posibilidad con carácter general, solo si consta en los estatutos de la comunidad. Varias sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo confirman ese derecho de vetar los ‘apartamentos turísticos’ en las comunidades de propietarios que prohíben expresamente en sus estatutos la utilización de las viviendas para ejercer una actividad económica. El tribunal considera al respecto que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica. La medida de acabar siendo propuesta y aprobada extendería esa situación a todos los edificios plurifamiliares.



ANEXO II. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, GRÁFICOS Y MAPAS COROPLETAS



A2

· INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

1) CUADROS GENERALES DE ESTADÍSTICA. CIUDADES NACIONALES Y EXTRANJERAS

1.1) SELECCIÓN DE CIUDADES NACIONALES

CUADRO 1. Principales datos y ratios estadísticas. Año 2024. Selección de ciudades españolas analizadas.

Datos y ratios estadísticas														
Ciudades	Nº pro- piedades en alqui- ler a corto plazo	Capaci- dad total (plazas)	Tamaño medio (plazas por pro- piedad)	Superficie (km2)	Nº habi- tantes	Densidad de pobla- ción (hab/ km²)	IPC (provin- cia)	Propie- dades en alquiler a CP (por 1.000 ha- bitantes)	Propie- dades en alquiler a CP (por km²)	Esfuerzo en al- quiler en vivienda colectiva (%)	Esfuerzo en al- quiler en vivienda individual (%)	Tasa de creci- miento de las VUT (08/2023- 02/2024)	Satura- ción de plazas turísticas.	Esfuerzo en com- pra de vivienda
Barcelona	19.477	68.910	3,5	100,8	1.660.122	16.469	2,7	11,7	193,3	24	23,5	17,4	23,4	7,8
Madrid	28.117	90.544	3,2	605,8	3.332.035	5.500	2,6	8,4	46,4	21,8	32,8	13,9	16,6	7,3
Málaga	10.797	43.489	4	395,7	586.384	1.482	2,6	18,4	27,3	23,7	22,8	7,5	50,9	6,4
Palma	1.790	-	-	208,6	423.350	2.029	2,8	4,2	8,6	22,1	22,9	-4,8	10,8	7,8
San Sebastián	2.377	8.692	3,7	60,9	188.743	3.099	3,2	12,6	39	26	30,3	-3,2	28,8	9
Sevilla	9.112	36.001	4	142	684.025	4.817	2,9	13,3	64,2	21,5	21,5	13,6	36,9	5
Zaragoza	13.976	49.527	3,7	974	682.513	701	2,7	10,8	53,5	16,9	18,9	33,8	5,4	3,8
València	11.606	40.773	3,5	134,6	830.606	6.171	2,7	14	86,2	20	18,7	14,9	36,9	5
Media	12.157	48.277	3,7	238,7	1.124.441	4.711	2,8	11,7	64,8	22	23,9	11,6	26,2	6,5

Notas: Los datos están a fecha junio de 2024, sin embargo, las ratios de crecimiento VUT, Saturación y el IPC (var. Interanual) se encuentra a febrero de 2024. Las viviendas colectivas forman parte de un edificio de varias viviendas, sin embargo, las viviendas individuales son independientes en superficie a otras viviendas. Los datos de alquileres de San Sebastián provienen del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana (Gobierno Vasco). Los datos de renta neta media por hogar hacen referencia al año 2021 (Censo de Población y Vivienda de 2021). Los datos dinámicos unidos al crecimiento de las VUT corresponden al INE. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. El algoritmo que utiliza el INE en su metodología prioriza a las VUT que contienen licencia para su censo.

La ratio de saturación de plazas turísticas está expresada en plazas por cada 1000 habitantes.

El esfuerzo el alquiler se define como el importe anual pagado en concepto de alquileres sobre la renta neta media del hogar.

El esfuerzo en compra de vivienda refleja cuántas veces la renta neta media anual de un hogar sería necesaria para adquirir una vivienda promedio de 75m², calculado multiplicando el precio por m² de la ciudad por 75 y dividiéndolo por la renta neta anual del hogar.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA), Asset Lighthouse (2024), MIVAU (2024), Gobierno Vasco (2024) e Idealista (2024).

1.2) SELECCIÓN DE CIUDADES NACIONALES Y EXTRANJERAS

CUADRO 2. Principales datos estadísticos. Año 2024. Selección de ciudades españolas y extranjeras analizadas.

Datos y ratios estadísticas									
Ciudades	Número de propiedades en alquiler a corto plazo	Capacidad total (plazas)	Tamaño medio (plazas por propiedad)	Superficie (km2)	Nº habitantes	Densidad de población (hab/km²)	Propiedades en alquiler a CP (por 1.000 habitantes)	Propiedades en alquiler a CP (por km²)	
Barcelona	19.477	68.910	3,5	100,8	1.660.122	16.475	11,7	193,3	
Madrid	28.117	90.544	3,2	605,8	3.332.035	5.500	8,4	46,4	
Málaga	10.797	43.489	4,0	395,7	586.384	1.482	18,4	27,3	
Palma	1.761	-	-	208,6	423.350	2.029	4,2	8,6	
San Sebastián	2.377	8.692	3,7	60,9	188.743	3.100	12,6	39,0	
Sevilla	9.112	36.001	4,0	142,0	684.025	4.817	13,3	64,2	
Zaragoza	1.484	5.515	3,7	974,0	682.513	701	2,2	1,5	
València	11.606	40.773	3,5	134,6	830.606	6.171	14,0	86,2	
Ámsterdam	7.394	22.330	3,0	219,3	918.117	4.187	8,1	33,7	
Berlin	10.852	35.620	3,3	891,8	3.677.472	4.124	3,0	12,2	
Cracovia	9.503	37.361	3,9	326,8	802.583	2.456	11,8	29,1	
Florencia	15.323	57.874	3,8	102,4	361.619	3.531	42,4	149,6	
Lisboa	18.515	65.869	3,6	100,0	548.703	5.487	33,7	185,2	
Lyon	-	-	-	47,9	362.742	7.578	-	-	
Media ciudades	11.257	42.748	4	328	1.130.482	3.448	14	67	

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2024a, 2024b), Eurostat (TSA) y Asset Lighthouse (2024).

1.3) INFORMACIÓN ESTADÍSTICA POR DISTRITOS NACIONALES

CUADRO 3. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de Madrid. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Centro	6.755	25.399	3,8	7,8
Arganzuela	795	2.607	3,3	1,0
Retiro	555	1.931	3,5	1,0
Salamanca	1.108	4.086	3,7	1,4
Chamartín	523	1.689	3,2	0,8
Tetuán	894	2.894	3,2	1,1
Chamberí	928	2.901	3,1	1,2
Fuencarral-El Pardo	228	723	3,2	0,2
Moncloa-Aravaca	354	1.134	3,2	0,6
Latina	471	1.253	2,7	0,4
Carabanchel	620	1.893	3,1	0,6
Usera	476	1.414	3,0	0,8
Puente de Vallecas	518	1.537	3,0	0,5
Moratalaz	101	280	2,8	0,2
Ciudad Lineal	617	1.825	3,0	0,6
Hortaleza	352	1.223	3,5	0,4
Villaverde	185	559	3,0	0,3
Villa de Vallecas	109	314	2,9	0,2
Vicálvaro	47	119	2,5	0,1
San Blas-Canillejas	349	1.018	2,9	0,5
Barajas	115	356	3,1	0,5
Total	16.100	55.155	3,4	1,1

Fuente: INE (2024b).

CUADRO 4. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de Barcelona. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Ciutat Vella	1.573	5.698	3,6	2,7
Eixample	3.629	17.796	4,9	2,5
Sants-Montjuïc	989	4.055	4,1	1,1
Les Corts	164	672	4,1	0,4
Sarrià-Sant Gervasi	422	1.843	4,4	0,6
Gràcia	833	3.655	4,4	1,2
Horta-Guinardó	227	869	3,8	0,3
Nou Barris	65	185	2,8	0,1
Sant Andreu	98	332	3,4	0,1
Sant Martí	842	3.730	4,4	0,7
Total	8.842	38.835	4,4	1,1

Fuente: INE (2024b).

CUADRO 5. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de Málaga. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Centro	765	3.312	4	17
Este	1.148	5.161	4,5	3,8
Ciudad Jardín	898	3.773	4,2	28,9
Bailén-Miraflores	577	2.298	4,0	7,0
Palma-Palmilla	637	2.661	4,2	22,5
Cruz de Humilladero	614	2.588	4,2	2,3
Carretera de Cádiz	664	2.613	3,9	1,3
Churriana	202	868	4,3	0,4
Campanillas	1.022	4.191	4,1	2,5
Puerto de la Torre	393	1.679	4,3	1,0
Teatinos-Universidad	118	674	5,7	1,4
Total	7.038	29.818	4,2	2,7

Fuente: INE (2024b).

CUADRO 6. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de Sevilla. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Casco Antiguo	4.181	17.408	4,2	11,4
Bellavista-La Palmera	231	801	3,5	0,6
Cerro-Amate	315	1.361	4,3	1,2
Este-Alcosa-Torreblanca	88	279	3,2	0,2
Los Remedios	130	567	4,4	0,4
Macarena	776	3.192	4,1	3,1
Nervión	61	220	3,6	0,2
Norte	126	459	3,6	0,4
San Pablo-Santa Justa	83	259	3,1	0,2
Sur	70	310	4,4	0,4
Triana	110	414	3,8	0,9
Total	6.171	25.270	4,1	1,9

Fuente: INE (2024b).

CUADRO 7. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de San Sebastián. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Centro	127	472	3,7	3,6
Amara	261	1.121	4,3	4,2
Gros	240	984	4,1	1,1
Antiguo	198	798	4,0	1,6
Aiete	197	790	4,0	2,3
Ibaeta	233	1.046	4,5	1,1
Altza	62	224	3,6	0,3
Total	1.318	5.435	4,1	1,4

Fuente: INE (2024b).

CUADRO 8. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de Palma. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Centro	152	508	3,3	1,0
Poniente	283	1.216	4,3	0,5
Norte	151	684	4,5	0,4
Levante	262	1.176	4,5	0,4
Playa de Palma	175	989	5,7	0,9
Total	1.023	4.573	4,5	0,6

Fuente: INE (2024b).

CUADRO 9. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de Zaragoza. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Actur-Rey Fernando	362	1.651	4,6	1,4
Casablanca	95	398	4,2	0,3
Casco Histórico	131	377	2,9	0,3
Centro	76	256	3,4	0,2
Delicias	64	187	2,9	0,2
Distrito Sur	24	95	4,0	0,1
El Rabal	21	92	4,4	0,2
La Almozara	10	31	3,1	0,1
Las Fuentes	36	101	2,8	0,2
Miralbueno	94	371	3,9	0,2
Oliver-Valdefierro	13	66	5,1	0,1
San José	8	40	5,0	0,1
Total	934	3.665	3,9	0,3

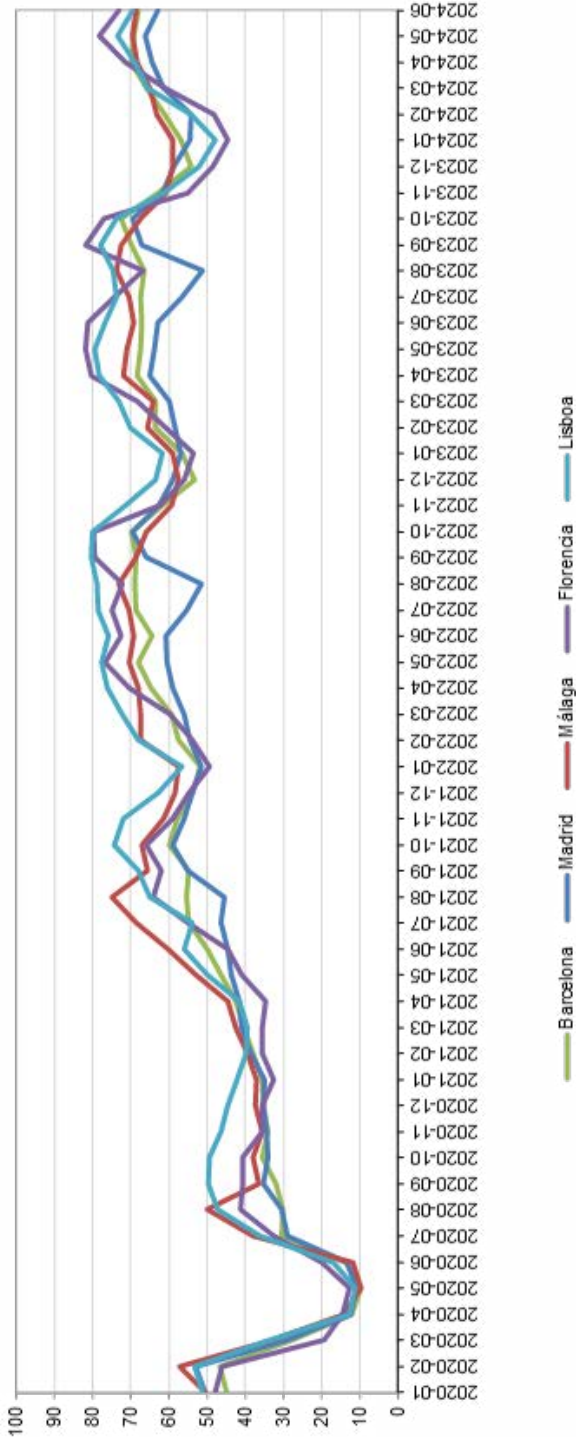
Fuente: INE (2024b).

CUADRO 10. Principales datos estadísticos por distritos de la ciudad de València. Febrero de 2024.

Distrito	Viviendas turísticas (VUT)	Plazas de las VUT	Plazas por VUT	% VUT sobre el total de viviendas censadas
Ciutat Vella	1.249	4.865	3,9	6,2
L'Eixample	567	2.104	3,7	2,2
Extramurs	588	2.089	3,6	2,1
Campanar	109	320	2,9	0,6
La Saïdia	290	992	3,4	1,2
El Pla del Real	145	519	3,6	0,9
L'Olivereta	215	723	3,4	0,9
Patraix	161	483	3,0	0,6
Jesús	228	776	3,4	0,9
Quatre Carreres	526	1.913	3,6	1,5
Poblats Maritims	1.251	5.131	4,1	4,1
Camins al Grau	574	2.155	3,8	1,8
Algirós	266	900	3,4	1,3
Benimaclet	103	386	3,7	0,7
Rascanya	161	525	3,3	0,7
Benicalap	138	434	3,1	0,6
Pobles del Nord	9	40	4,4	0,3
Pobles de l'Oest	30	98	3,3	0,4
Pobles del Sud	47	119	2,5	0,1
Total	6.769	25.154	3,7	1,6

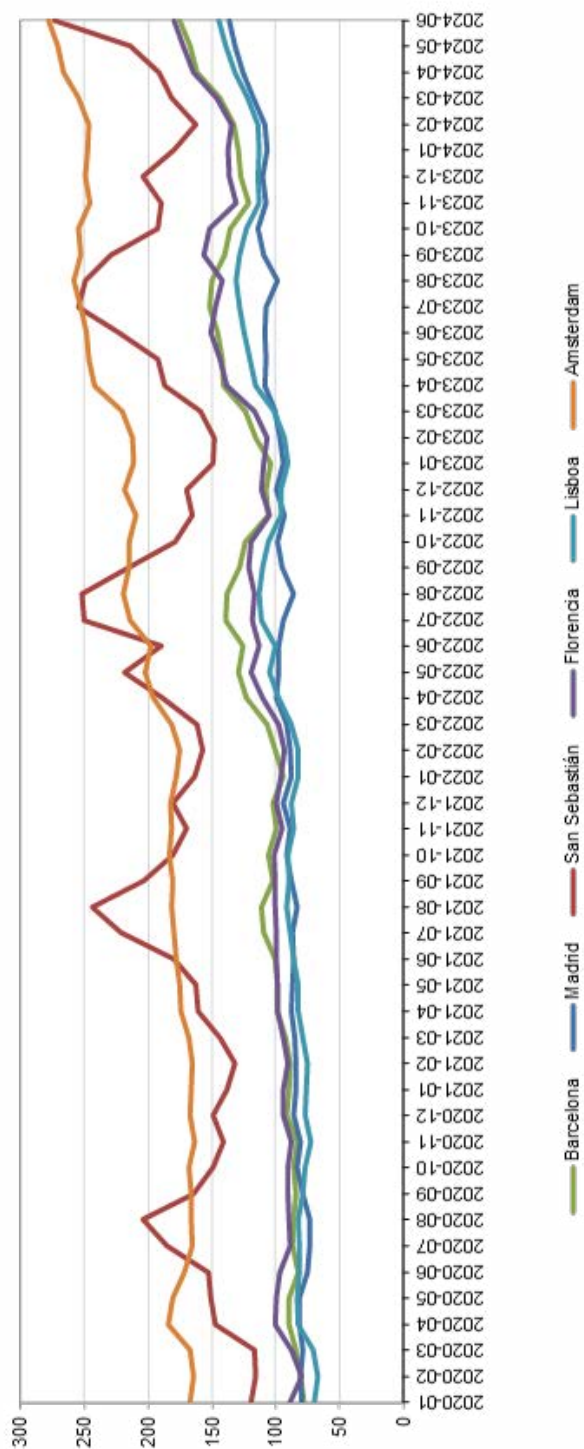
Fuente: INE (2024b).

GRÁFICO 1. Tasa de ocupación de propiedades en alquiler de corta estancia. Porcentaje. 2020-2024.



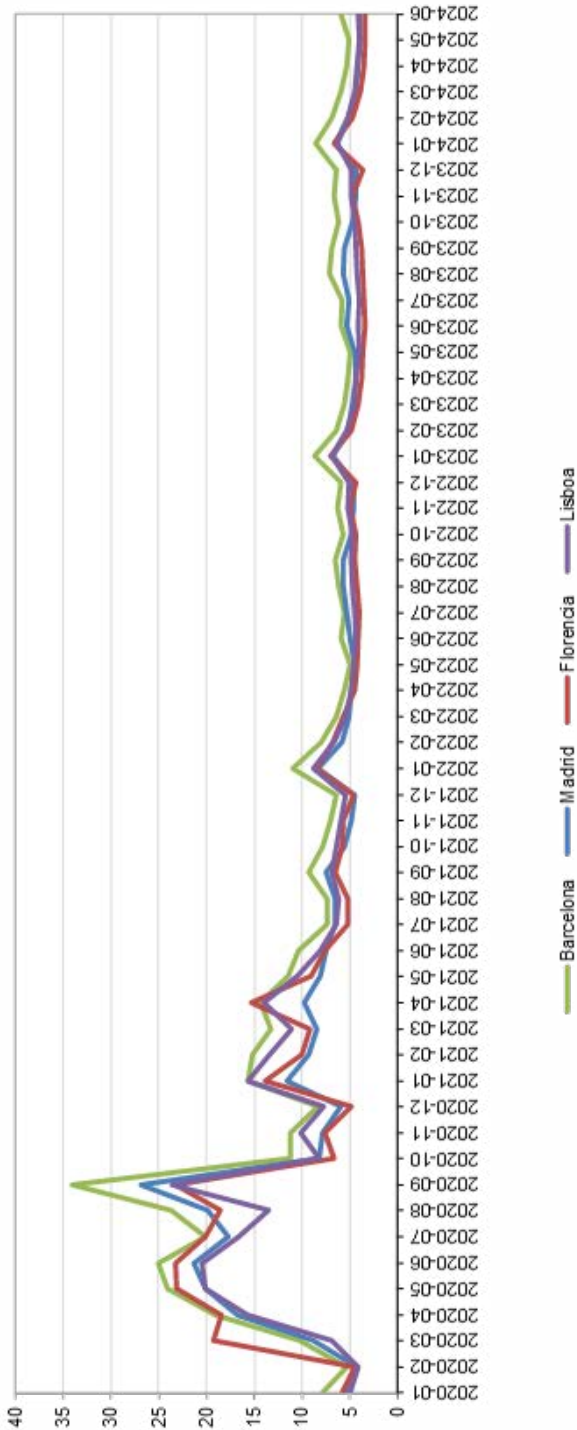
Fuente: Asset Lighthouse (2024).

GRÁFICO 2. Precio medio anunciado de propiedades en alquiler de corta estancia ocupadas. Dólares EE. UU. 2020-2024.



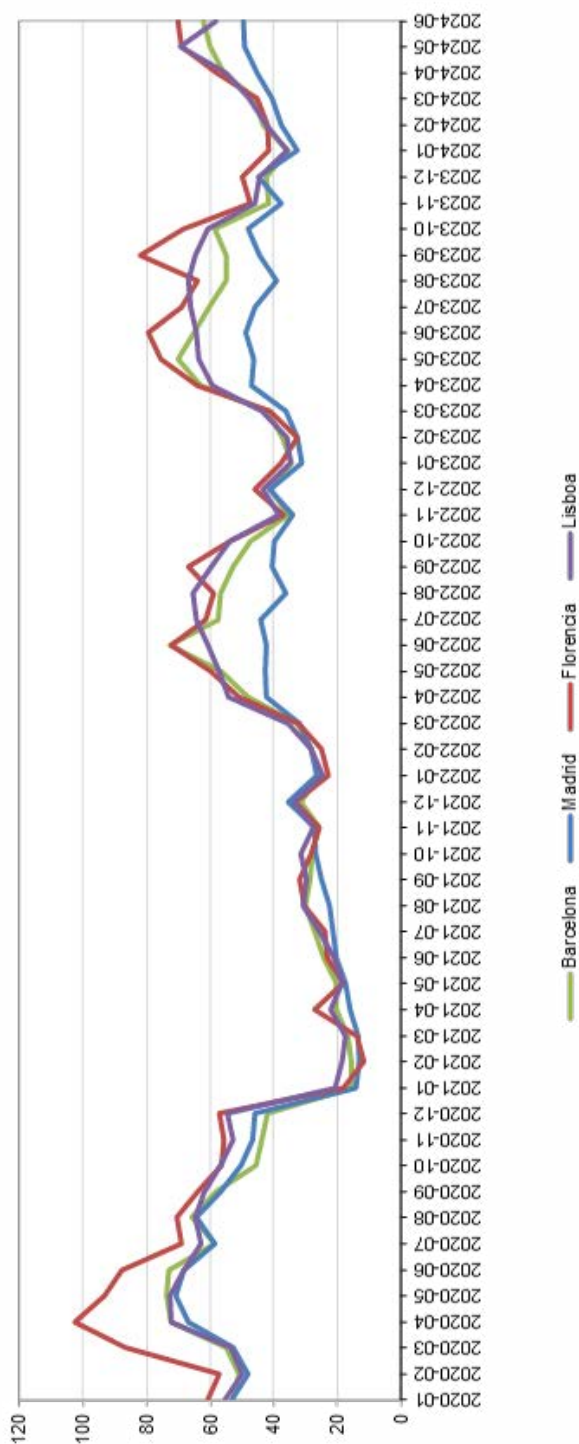
Fuente: Asset Lighthouse (2024).

GRÁFICO 3. Duración de la estancia en propiedades en alquiler de corta estancia. Número de días. 2020-2024.



Fuente: Asset Lighthouse (2024).

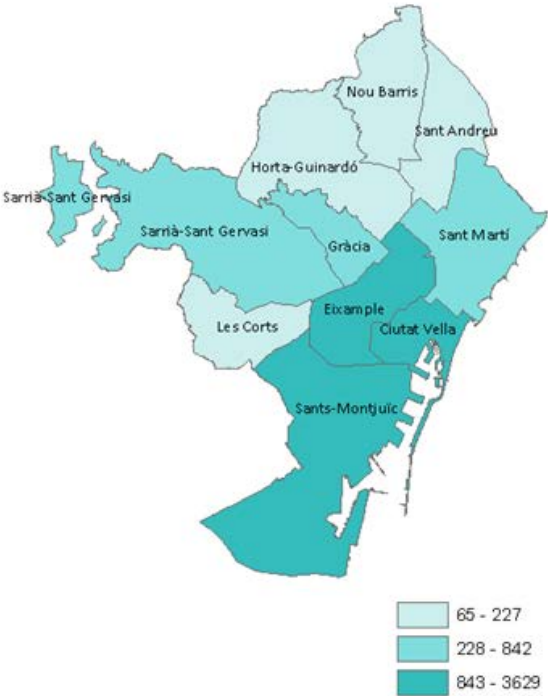
GRÁFICO 4. Ventana de reserva media en propiedades en alquiler de corta estancia. Número de días. 2020-2024.



Nota: se define una ventana de reserva como el período de tiempo transcurrido entre el momento en que el huésped hace la reserva y la fecha de check-in.

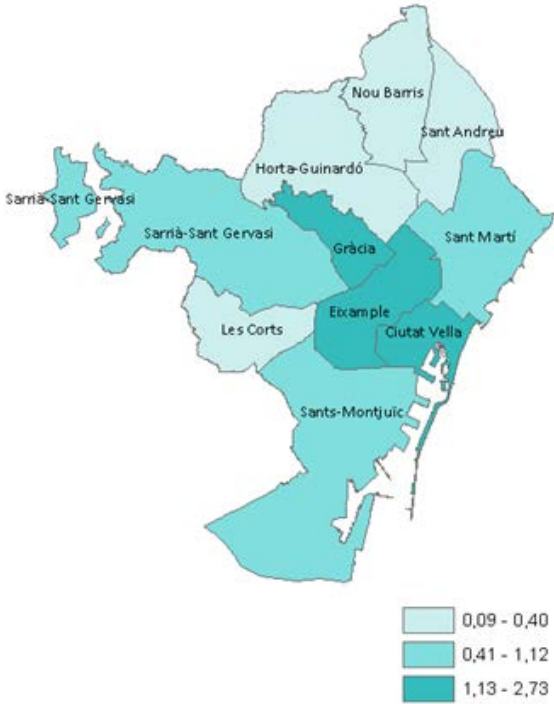
Fuente: Asset Lighthouse (2024).

MAPA 1. Número de viviendas de uso turístico. Barcelona. 2024.



Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 2. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. Barcelona. 2024



MAPA 3. Número de viviendas de uso turístico. Madrid. 2024



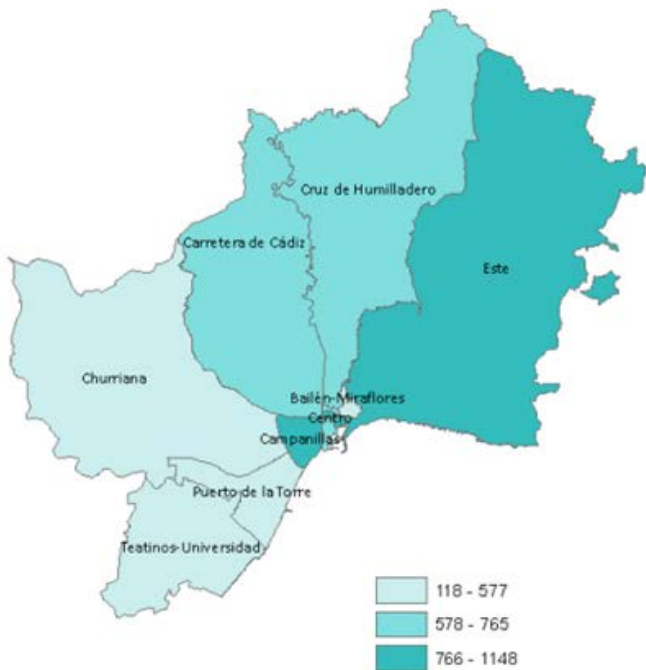
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 4. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. Madrid. 2024



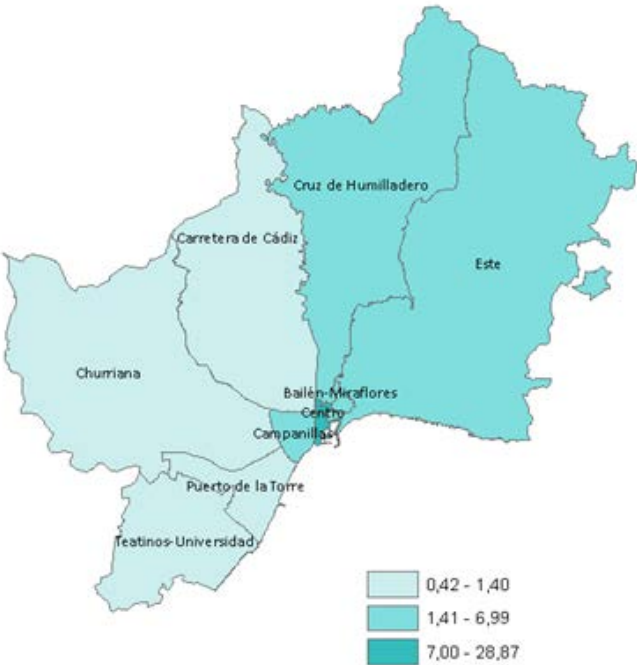
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 5. Número de viviendas de uso turístico. Málaga. 2024



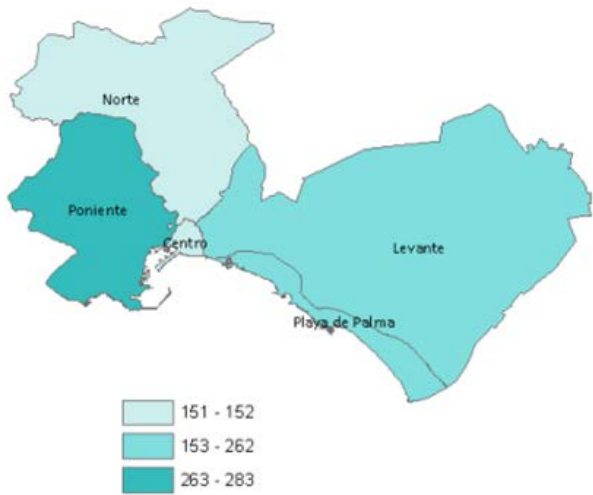
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 6. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. Málaga. 2024



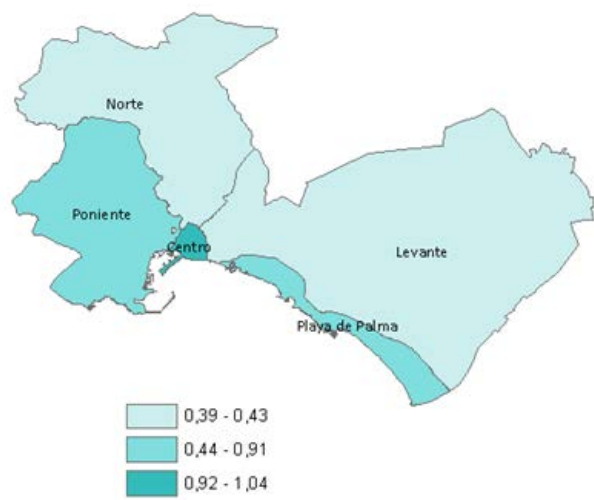
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 7. Número de viviendas de uso turístico. Palma. 2024



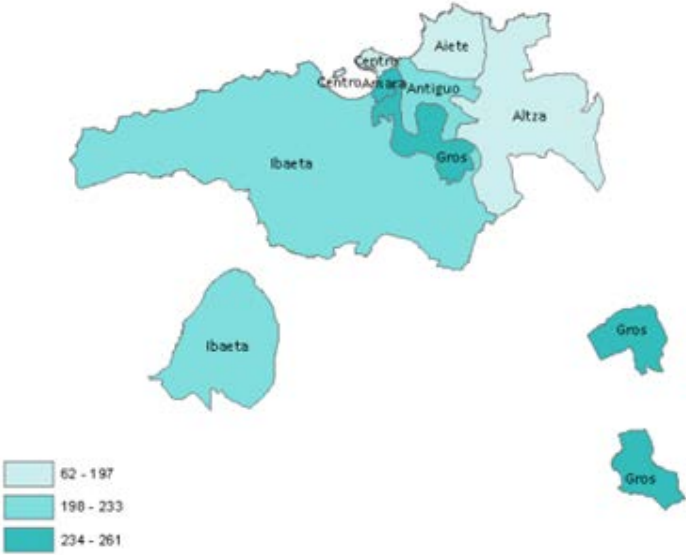
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 8. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. Palma. 2024



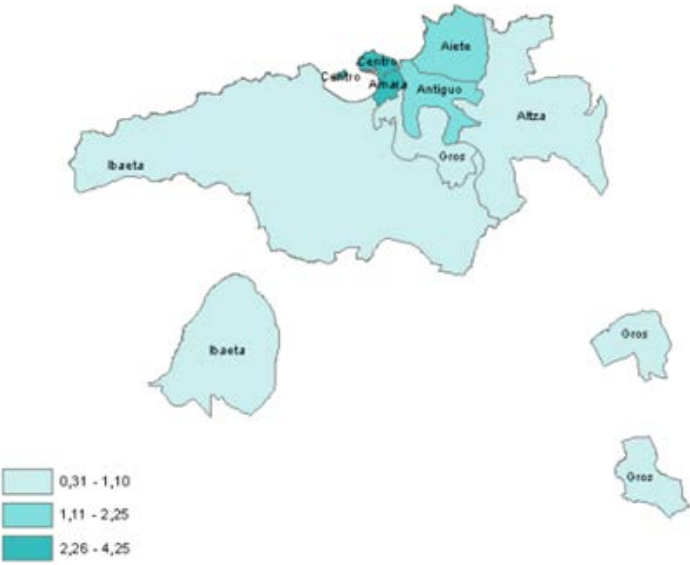
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 9. Número de viviendas de uso turístico. San Sebastián. 2024



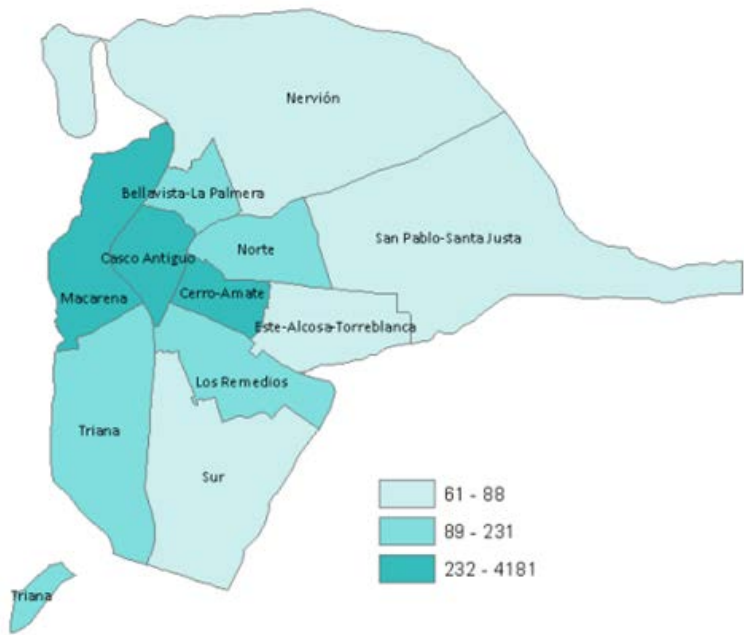
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 10. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. San Sebastián. 2024



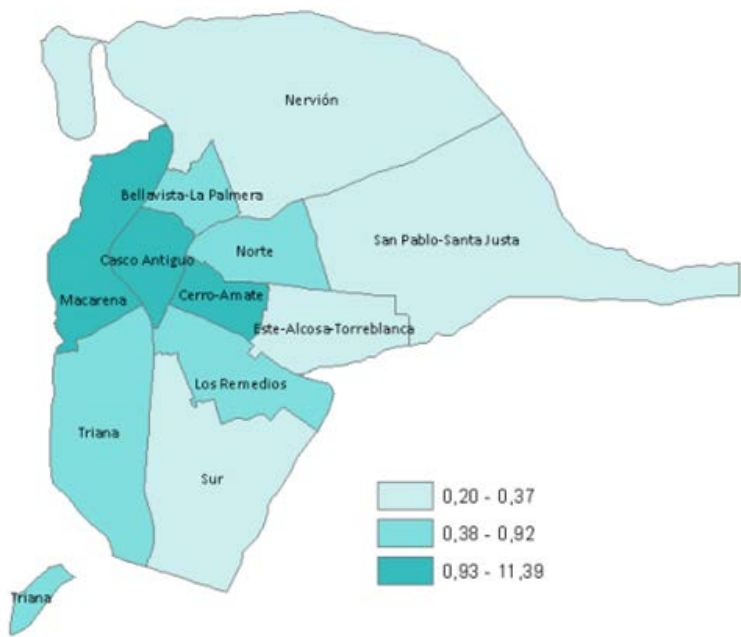
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 11. Número de viviendas de uso turístico. Sevilla. 2024



Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 12. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. Sevilla. 2024



Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 13. Número de viviendas de uso turístico. Zaragoza. 2024



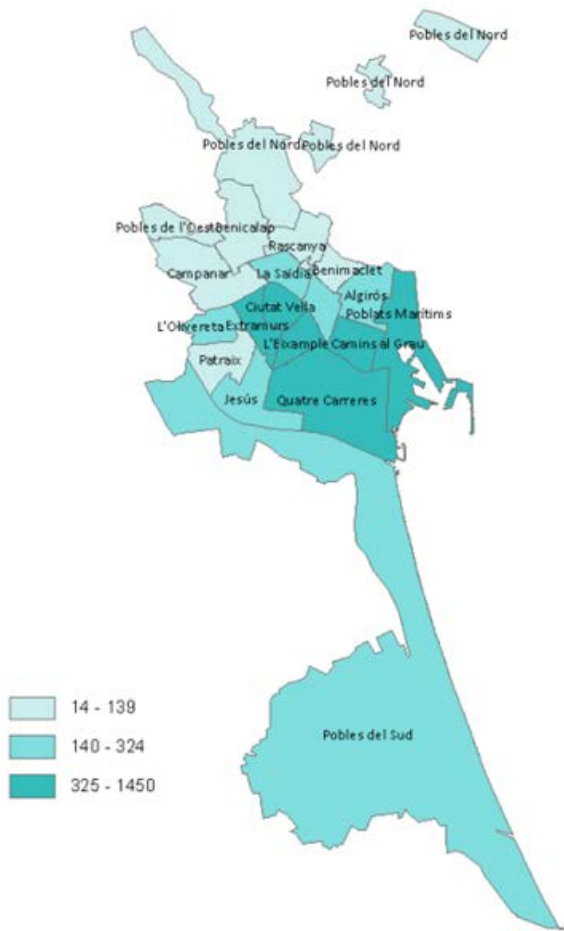
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 14. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. Zaragoza. 2024



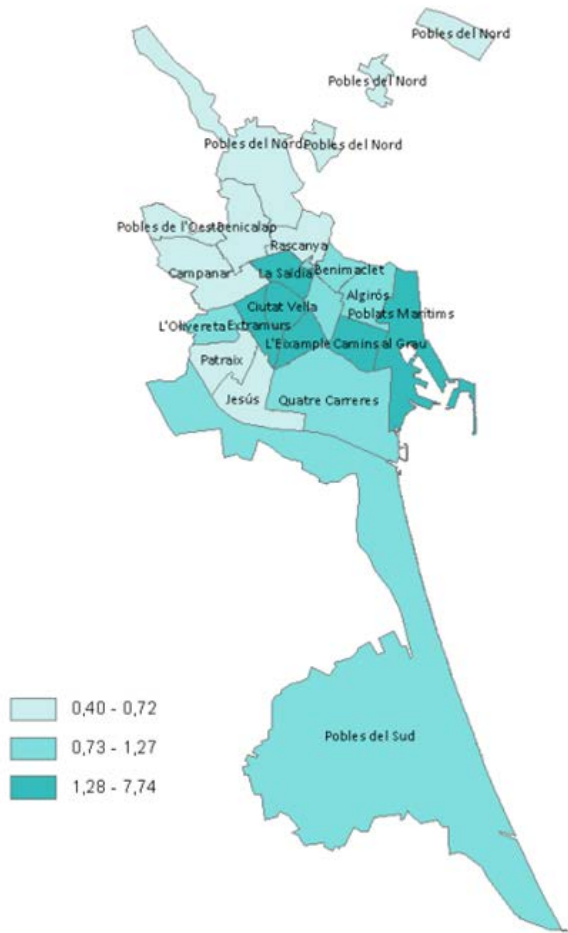
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 15. Número de viviendas de uso turístico. València. 2020



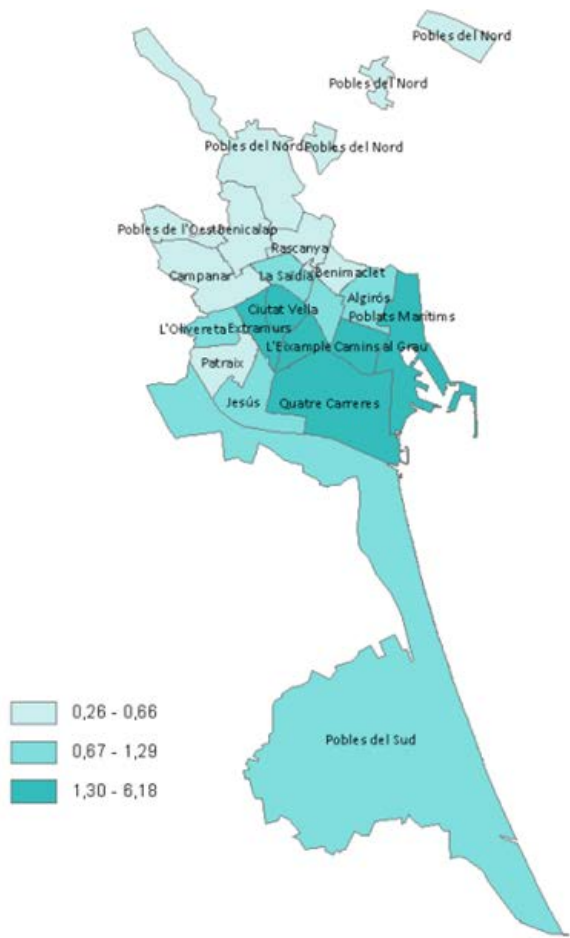
Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 17. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. València. 2020



Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

MAPA 18. Porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. València. 2024



Fuente: INE (2024a, 2024b) y elaboración propia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS



ABTA Ltd. Travelife. Londres. Disponible en: <https://www.travelife.info/> [consulta: noviembre de 2024].

AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación) (2011). *Gestión de la I+D+i: Sistema de vigilancia tecnológica e inteligencia competitiva* UNE 166006:2011). <https://www.une.org/en-cuentra-tu-norma/busca-tu-norma/norma?c=N0046930>

__ (2018). *Sistema de gestión de los destinos turísticos inteligentes. Requisitos* (UNE 178501:2018). <https://www.une.org/en-cuentra-tu-norma/busca-tu-norma/norma?c=N0060239>

__ (2019). *Sistema de gestión de sostenibilidad para alojamientos* (UNE-ISO 21401:2019). <https://tienda.aenor.com/norma-une-iso-21401-2019-amd-1-2024-n0072619>

AJUNTAMENT DE BARCELONA (2022). «Acuerdo para impulsar la movilidad del futuro». Noticias de Movilidad y Transportes. Barcelona, 27 de junio de 2022. https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/acuerdo-para-impulsar-lamovilidad-del-futuro_1190059.html

__. PEUAT (Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos). Barcelona. Disponible en: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es> [consulta: noviembre de 2024a].

__. «Fondos Europeos». Estrategias y finanzas. Barcelona. Disponible en: <https://ajuntament.barcelona.cat/estrategiaifinances/es/fondos-europeos-3> [consulta:

noviembre de 2024b].

AJUNTAMENT DE PALMA (2018). *Limitación de la comercialización de alojamientos turísticos en edificios plurifamiliares*. Palma. https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/1_118751_2.pdf

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA. «Servicio de Proyectos Europeos (SEPUE)». València. Disponible en: <https://www.valencia.es/projectes-europeus/es/nosotros> [consulta: noviembre de 2024].

ASENSIO, C. (2023). «Florenia pone coto a Airbnb en su zona histórica al prohibir los alquileres turísticos». El Economista, 5 de junio de 2023. <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12308813/06/23/florenia-pone-coto-a-airbnb-en-su-zona-historica-al-prohibir-los-alquileres-turisticos-.html>

ASOCIACIÓN TEJIENDO REDES. *Tejiendo Redes*. Murcia: Ajuntamiento de Murcia. Disponible en: <http://tejiendoredes.eu/la-asociaci%C3%B3n.html> [consulta: noviembre de 2024].

ASSET LIGHTHOUSE. Oferta de propiedades en alquiler de corto plazo. Ciudades europeas. Junio de 2024. Madrid. Disponible en: <https://assetlighthouse.com/> [consulta: septiembre de 2024].

ATC (Agència Tributària de Catalunya). Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos. Cuota tributaria y tarifas. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Disponible en: <https://atc.gencat.cat/es/tributs/ieet/quota-tributaria/> [consulta:

noviembre de 2024].

ATIB (Agència Tributària Illes Balears). Impuesto sobre estancias turísticas. Palma: Govern de les Illes Balears, Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació. Disponible en: <https://www.atib.es/ta/contenido.aspx?Id=11087&lang=es> [consulta: noviembre de 2024].

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES. «Plan de Sostenibilidad Turística 2021». Plan de Sostenibilidad Turística Alcalá de Henares. Alcalá de Henares. Disponible en: <https://sostenibilidad.turismoalcala.es/pstd-2021/> [consulta: noviembre de 2024].

AYUNTAMIENTO DE CHICLANA (2023). «Chiclana alcanza una población flotante de 241.568 habitantes en la primera quincena del mes de agosto». 25 de agosto de 2023. Chiclana. <https://www.chiclana.es/noticias/detalle-noticia/chiclana-alcanza-una-poblacion-flotante-de-241568-habitantes-en-la-primera-quincena-del-mes-de-agosto>

AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN (2024a). «Aprobada inicialmente la modificación del PGOU referente a usos de hospedaje». Noticias. Donostia/San Sebastián, 5 de marzo de 2024. <https://www.donostia.eus/home.nsf/0/2705C5506640E334C1258AD-7003B45E0?OpenDocument&idioma=cas>

—. «Alojamientos turísticos Zero Plastik. Proyecto para la prevención de residuos y la mejora de su gestión en alojamientos turísticos». Medio Ambiente, Residuos, Actividades económicas. Donostia/San Sebastián. Disponible en: <https://www.donostia.eus/ataria/es/web/ingurumena/residuos/actividades-economicas/hoteles-zero-plastic> [consulta: noviembre de 2024b].

AYUNTAMIENTO DE DUBROVNIK, DURA (Dubrovnik Development Agency) y

ENUM SOFTWARE. Dubrovnik Visitors. Dubrovnik (Croacia). Disponible en: <https://dubrovnik-visitors.hr/> [consulta: noviembre de 2024].

AYUNTAMIENTO DE MADRID. «Renaturalización del Río Manzanares». Medio ambiente. Madrid. Disponible en: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Medio-ambiente/Renaturalizacion-del-Rio-Manzanares/?vgnextoid=4b7c4adfdbb13810VgnVCM-2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=3edd31d3b28fe410VgnVCM-1000000b205a0aRCRD> [consulta: noviembre de 2024a].

—. «Viviendas de uso turístico». Viviendas, urbanismo y obras. Madrid. Disponible en: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-urbanismo-y-obras/Viviendas-de-Uso-Turistico/?vgnextoid=b0fb828a3167f810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=593e31d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD> [consulta: noviembre de 2024b].

—. «Gestión fondos europeos». Fondos Europeos. Madrid. Disponible en: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Fondos-Europeos/Gestion-de-Fondos-Europeos/Gestion-Fondos-Europeos/?vgnextfmt=default&vgnextoid=8b853e474f7cb810VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=6a3e3e474f7cb810VgnVCM1000001d4a900aRCRD> [consulta: noviembre de 2024c].

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA. Área para la gestión de Fondos de la Unión Europea». Málaga. Disponible en: <https://www.malaga.eu/el-ayuntamiento/organizacion-municipal/areas-de-gobierno/index.html?idUnidad=2465> [consulta: noviembre de 2024].

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ

(2020). «Este mes se pone en marcha la Escuela de Sostenibilidad Puerto de la Cruz 2020/2021». Noticias. Puerto de la Cruz, 2 de noviembre de 2020. <https://www.puertodelacruz.es/noticias/2020/11/02/este-mes-se-pone-en-marcha-la-escuela-de-sostenibilidad-puerto-de-la-cruz-2020-2021/>

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. «Área de Fondos Europeos, Agenda Urbana, Sostenibilidad y Planes Estratégicos». Sevilla. Disponible en: <https://www.sevilla.org/ayuntamiento/areas-municipales/area-de-fondos-europeos-agenda-urbana-sostenibilidad-y-planes-estrategicos> [consulta: noviembre de 2024].

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ. «Anillo Verde de Vitoria-Gasteiz». Vitoria-Gasteiz. Disponible en: https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contentidoAction.do?idioma=es&uid=u_1e8934a8_12e47a4954c_7ffd [consulta: noviembre de 2024].

B LAB. «Measuring a company's entire social and environmental impact». About B Corp Certification. Disponible en: <https://www.bcorporation.net/en-us/certification/> [consulta: noviembre de 2024].

BERLIN TOURISMUS & KONGRESS GMBH. «City Tax Berlin. Visit Berlin». Berlín. Disponible en: <https://www.visitberlin.de/en/city-tax-berlin> [consulta: noviembre de 2024a].

—. «Tourism stats 2023». Visit Berlin». Berlín. Disponible en: <https://about.visitberlin.de/en/materialien/toolkit/tourism-stats> [consulta: noviembre de 2024b].

BIO HOTEL. Bio Hotel. Ötztal (Austria). Disponible en: <https://www.biohotels.info/> [consulta: noviembre de 2024].

BIOSPHERE TOURISM. Responsible Tourism Institute. Biosphere. Gestiona y certifica tu sostenibilidad. Tenerife. Disponible

en: <https://www.biospheretourism.com/es> [consulta: noviembre de 2024].

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA. «Taxa municipal turística». Informações e Serviços. Lisboa. Disponible en: <https://informacoeseeservicos.lisboa.pt/servicos/detalhe/taxa-municipal-turistica>

CATALUNYA (2023). «Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico». Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya n.º 9036 de 8 de noviembre de 2023. <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9036/1998514.pdf>

CITY OF AMSTERDAM. «Tourist tax (toeristenbelasting)». Ámsterdam. Municipal taxes. Disponible en: [https://www.amsterdam.nl/en/municipal-taxes/tourist-tax-\(toeristenbelasting\)/](https://www.amsterdam.nl/en/municipal-taxes/tourist-tax-(toeristenbelasting)/) [consulta: noviembre de 2024].

CLIMATE IMPACT PARTNERS. «How to become carbon neutral». CarbonNeutral® certification. Disponible en: <https://www.carbonneutral.com/how> [consulta: noviembre de 2024].

COMISIÓN EUROPEA. «EU Ecolabel Tourist Accommodation». Circular Economy, EU Ecolabel. Bruselas. Disponible en: https://environment.ec.europa.eu/topics/circular-economy/eu-ecolabel/eu-ecolabel-tourist-accommodation_en [consulta: noviembre de 2024].

COMUNE DI FIRENZE. «Imposta di Soggiorno - Informati». Florencia. Disponible en: <https://servizi.comune.fi.it/servizi/imposta-di-soggiorno-informati> [consulta: noviembre de 2024].

COMUNE DI VENEZIA. «Tarifa de acceso a Venecia». Venecia. Disponible en: <https://cda.ve.it/es/> [consulta: noviembre de 2024].

COMUNITAT VALENCIANA (2024). «Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico». Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 9910 de 7 de agosto de 2024. https://dogv.gva.es/datos/2024/08/07/pdf/2024_8209_es.pdf

DEIA (2024). «El Gobierno Vasco trabaja en una nueva Ley de Turismo». 24 de septiembre de 2024. <https://www.deia.eus/actualidad/sociedad/2024/09/24/gobierno-vasco-trabaja-nueva-ley-8726590.html>

DIPUTACIÓN DE PONTEVEDRA. «Manuales de buenas prácticas sostenibles». Rias Baixas. Pontevedra. Disponible

DIXON, S. (2019). «Amsterdam Hits Illegal Airbnb Hosts with €387,000 in Fines». Dutchreview. Leiden (Países Bajos), 8 de agosto de 2019. Disponible en: <https://dutchreview.com/news/politics/amsterdam-hits-illegal-airbnb-hosts-with-e387000-in-fines/>

EARTHCHECK. EarthCheck. Brisbane (Australia). Disponible en: <https://earthcheck.org/> [consulta: noviembre de 2024].

EUROSTAT. Regional statistics. Total Surface Area (TSA). Luxemburgo. Disponible en: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/reg_area3_esms.htm [consulta: septiembre de 2024].

FEE (Foundation for Environmental Education). Green Key. Copenhagen (Dinamarca). Disponible en: <https://www.greenkey.global/> [consulta: noviembre de 2024].

FUENTES, A. J. (2024). «Alicante suspenderá las licencias para apartamentos turísticos durante dos años». Información, 2 diciembre de 2024. <https://www.informacion.es/alicante/2024/12/02/alicante-suspendera-licencias-pisos-turisticos-dos-anos-112258531.html>

FUNDACIÓ CLIMENT GUITART. Cátedra Climent Guitart. Lloret de Mar. Disponible en: <https://www.catedraclimentguitart.cat/> [consulta: noviembre de 2024].

GOBIERNO VASCO. Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL). Vitoria-Gasteiz: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Disponible en: https://www.eus-kadi.eus/web01-s2ing/es/contenidos/informacion/122417_ema_oe_informacion/es_ovv_meto/index.shtml [consulta: septiembre de 2024].

GSTC (Global Sustainable Tourism Council) (2018). «St. Kitts Sustainable Destination Council (SDC) Joins GSTC» [post de un blog]. Washington D.C., 28 de agosto de 2018. <https://www.gstccouncil.org/st-kitts-sustainable-destination-council-sdc-joins-gstc/?lang=es>

_. GSTC. Washington D. C. Disponible en: <https://www.gstccouncil.org/> [consulta: noviembre de 2024].

ICTE (Instituto para la Calidad Turística Española). Calidad Turística Española. Madrid: Ministerio de Industria y Turismo. Disponible en: <https://www.calidadturistica.es/> [consulta: noviembre de 2024].

ICTES (Instituto para la Calidad Turística Española y la Sostenibilidad). Marca de sostenibilidad. Madrid. Disponible en: <https://marcas-icte.es/s-marca-de-sostenibilidad/> [consulta: noviembre de 2024].

IDEALISTA. Evolución del precio de la vivienda en venta en Madrid. Disponible en: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/madrid-comunidad/madrid-provincia/madrid/> [consulta: septiembre de 2024].

INDISA (2018). «El primer punto inteligente de información turística en España se presenta en Alshow». Al día. Madrid, 19 de septiembre de 2018. <https://www.indi->

[sa.es/al-dia/primer-punto-inteligente-informacion-turistica-espana-presenta](https://www.ine.es/al-dia/primer-punto-inteligente-informacion-turistica-espana-presenta)

INE (Instituto Nacional de Estadística). Atlas de Distribución de Renta de los Hogares. 2021. Madrid. Disponible en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177088&menu=ultiDatos&idp=1254735976608 [consulta: septiembre de 2024a].

_. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. Madrid. Disponible en: https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/exp_viv_turistica_tablas.htm [consulta: septiembre de 2024b].

INSTITUTO MUNICIPAL DE TURISMO - CURITIBA TURISMO. «Liceu de Ofícios Criativos». Curitiba (Brasil). Disponible en: <https://turismo.curitiba.pr.gov.br/conteudo/liceu-de-oficios-criativos/2570> [consulta: noviembre de 2024].

IT DIGITAL MEDIA GROUP (2024). «El Ayuntamiento de Madrid lleva sus avances en movilidad inteligente y sostenible al IV Congreso Smart City 2024». Tecnologías. Madrid, 11 de septiembre de 2024. <https://www.administracionpublicadigital.es/tecnologias/2024/09/el-ayuntamiento-de-madrid-lleva-sus-avances-en-movilidad-inteligente-y-sostenible-al-iv-congreso-smart-city-2024>

KNIGHT, B. (2023). «Sentencia sobre viviendas vacacionales en Berlín: malas noticias para Airbnb». DW (Deutsche Welle). Bonn, 13 de marzo de 2024. <https://www.dw.com/es/sentencia-sobre-viviendas-vacacionales-en-berlin/a-68515502>

LA VANGUARDIA (2022). «Acuerdo para reducir la contaminación de los cruceros en el puerto de Barcelona». 14 de septiembre de 2022. <https://www.lavanguardia.com/>

[local/barcelona/20220914/8524529/acuerdo-reducir-contaminacion-cruceros-puerto-barcelona.html](https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20220914/8524529/acuerdo-reducir-contaminacion-cruceros-puerto-barcelona.html)

LALICIC, L. e I. ÖNDER (2018). «Residents' involvement in urban tourism planning: opportunities from a smart city perspective». *Sustainability* 10, n.º 6: 1852. <https://doi.org/10.3390/SU10061852>

LU, C. W., J. C. HUANG, C. CHEN, M. H. SHU, C. W. HSU y B. R. TAPAS (2021). «An energy-efficient smart city for sustainable green tourism industry». *Sustainable Energy Technologies and Assessments* 47: 101494. <https://doi.org/10.1016/J.SETA.2021.101494>

MÁLAGA PORT (2017). «Proyecto LOCATIONS». Málaga, 11 de diciembre de 2017. <https://www.malagaport.eu/proyecto-locations/>

MÉTROPOLE DE LYON (2022). «Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation sur le territoire de la Ville de Lyon et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation». Lió. https://mairie9.lyon.fr/sites/mairie9/files/content/rest-files/2022_07_20/R%25C3%25A8glementation%2520relative%2520au%2520changement%2520d%2527usage%2520des%2520locaux%2520d%2527habitation.PDF

MIVAU (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana). Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda. Madrid. Disponible en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi> [consulta: septiembre de 2024].

NETZEROCITIES (2019). 2030 *Climate Neutrality Action Plan*. Florencia: Comune di Firenze. https://netzerocities.app/content/files/knowledge/4180/florence_nzc

[ccc_ok.pdf](#)

NIEUWLAND, S., E. VERSLOOT y E. VAN DER ZEE (2022). «The Rotterdam Way: a new take on urban tourism management». En J. van der Borg (ed.). *Research Agenda for Urban Tourism*. Cheltenham (Reino Unido): Edward Elgar Publishing: 127-142. <https://doi.org/10.4337/9781789907407.00014>

OFICINA DE TURISMO DEL VALLE DEL JERTE. Turismo Valle del Jerte. Cabezuela del Valle. Disponible en: <https://www.turismovalledeljerte.com/> [consulta: noviembre de 2024].

OMT (Organización Mundial del Turismo) y OEA (Organización de los Estados Americanos) (2018). *El turismo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Buenas prácticas en las Américas*. Madrid. <https://doi.org/10.18111/9789284419937>

ONDERZOEK EN STATISTIEK (2023). *Bezoekersprognose 2023-2025*. Ámsterdam: Gemeente Amsterdam. <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/bezoekersprognose-2023-2025>

— (2024). *Bezoekersprognose Amsterdam 2024-2026*. Ámsterdam: Gemeente Amsterdam. <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/bezoekersprognose-amsterdam-2024-2026>

ONLYLYON TOURIST OFFICE AND CONVENTION BUREAU. «City Tax». Visiter Lyon. Lion. Disponible en: <https://en.visiterylyon.com/who-we-are/city-tax> [consulta: noviembre de 2024].

PROMOCIÓN EMPRESARIAL Y TURÍSTICA DE GIJÓN. «Plan de Sostenibilidad Turística. Plan de Sostenibilidad Turística en Destino "Gijón/Xixón, identidad, sostenibilidad y digitalización"». Gijón. Disponible en: <https://www.gijonturismoprofesional.es/es/plan-de-sostenibilidad-turistica> [consulta: noviembre de 2024a].

—. «Gijón Data Lab». Gijón. Disponible en: <https://gijonturismoprofesional.es/es/gobernanza/conoce-gijon-data-lab#> [consulta: noviembre de 2024b].

RED INTUR (Red Interuniversitaria de Posgrados en Turismo) (2019). *Propuesta de modelo de buenas prácticas para la gestión turística de destinos urbanos a partir de los casos de Barcelona, Ámsterdam y Berlín*. https://red-intur.org/wp-content/uploads/documentos/TFM/TFM_REDINTUR_2019_paper_24.pdf

RTVE (Corporación de Radio y Televisión Española) (2024). «El Ayuntamiento de Sevilla prevé cortar el agua a los más de 5.000 pisos turísticos ilegales». 14 de agosto de 2024. <https://www.rtve.es/noticias/20240814/sevilla-agua-pisos-turisticos-ilegales/16218792.shtml>

SAN SEBASTIÁN TURISMO - DONOSTIA TURISMO (2024). *Memoria 2023*. Donostia/San Sebastián. https://press.sansebastianturismoa.eus/images/prensa_agentes/pdf/memoria/Memoria_SST_2023_CAST.pdf

SEGITTUR y RED DTI (Red de Destinos Turísticos Inteligentes) (2021). *50 buenas prácticas digitales para una nueva generación de destinos. Un recorrido por 56 destinos turísticos de España y del mundo para abordar los retos de la transformación digital*. Madrid. https://www.segittur.es/wp-content/uploads/2021/11/Guia-50bbpp-digitalizacion-para-destinos-DTI_Segittur.pdf

— (2022a). *Guía de buenas prácticas en patrimonio cultural para Destinos Turísticos Inteligentes. Un análisis de 40 buenas prácticas en patrimonio cultural desarrolladas por los destinos de la Red DTI para acelerar su transformación*. Madrid. <https://www.segittur.es/wp-content/uploads/2022/03/Guia-buenas-practicas-en-patrimonio-cultural.pdf>

— (2022b). *Guía de buenas prácticas en sostenibilidad para Destinos Turísticos Inteligentes. 27 Buenas prácticas para la gestión de la sostenibilidad turística. Destinos comprometidos, resilientes y en acción*. Madrid. <https://www.segittur.es/wp-content/uploads/2022/06/Guia-Buenas-Practicas-de-Sostenibilidad-para-Destinos-Turisticos-Inteligentes.pdf>

— (2024). *Guía de buenas prácticas en innovación para Destinos Turísticos Inteligentes*. Madrid. https://www.segittur.es/wp-content/uploads/2023/09/Guia-buenas-practicas-innovacion-para-DTI_23_10_24_low.pdf

SETUR (Secretaría de Estado de Turismo). «Información general». SICTED. Madrid: Ministerio de Industria y Turismo. Disponible en: <https://www.calidadentestino.es/contenidos/informaciongeneral.aspx> [consulta: noviembre de 2024].

SMART THINGS AND FRIENDS. weRespect. Barcelona. Disponible en: <https://werespect.net/> [consulta: noviembre de 2024].

STATISTICS POLAND (2024). *Tourism in 2023*. Varsovia. <https://stat.gov.pl/en/topics/culture-tourism-sport/tourism/tourism-in-2023,1,21.html>

STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG. Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität. Berlín. Disponible en: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/giv-1-m> [consulta: septiembre de 2024].

SUSTAINABLE DESTINATION PARTNERSHIP. «Single-use items. Working to reduce single use items in our businesses». Sídney. Disponible en: <https://www.sustainabledestinationpartnership.com.au/projects/single-use-items> [consulta: noviembre de 2024].

TOURISM AUSTRALIA. «Signature Experiences of Australia: Discover Aboriginal Ex-

periences». Sídney. Disponible en: <https://www.tourism.australia.com/en/resources/industry-resources/industry-programs/signature-experiences-of-australia/discover-aboriginal-experiences.html> [consulta: noviembre de 2024].

TOURISM BAY OF PLENTY. Sure to make you smile. Disponible en: <https://www.bayofplentynz.com/> [consulta: noviembre de 2024].

TURISMO DE ZARAGOZA (2024). «El turismo en 2023 genera un impacto económico en Zaragoza de más de 632 millones de euros». Zaragoza: Ayuntamiento de Zaragoza, 28 de mayo de 2024. <https://www.zaragoza.es/sede/portal/turismo/es-util/servicio/noticia/detail/331829>

URESANDI, N. y L. TARONCHER (2022). *Catalogue of Best practices on sustainable tourism in the Mediterranean, Interreg Med Sustainable Tourism Community project*. Nairobi (Kenia): UNEP (UN Environment Programme). https://planbleu.org/wp-content/uploads/2022/08/Plan_Bleu_STC_BestCase_Catalogue_6_-2.pdf

WEST SWEDEN TOURIST BOARD. «Meet the Locals». Disponible en: <https://meet-thelocals.se/en/locals/> [consulta: noviembre de 2024].

WWF (World Wildlife Fund) (2011). «Feeling at home in a Bhutanese homestay». Latest. Gland (Suiza), 29 de junio de 2011. <https://www.wwf.panda.org/wwf/news/?200814/Feeling-at-home-in-a-Bhutanese-homestay>



VNIVERSITAT
D^E VALÈNCIA



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC SOSTENIBLE
REGIDORIA DE TURISME



mesval
Càtedra Model Econòmic
Sostenible València i Entorn

VNIVERSITAT
DE VALÈNCIA

525
anys