



Escultura de Duane Hanson, Turistas (1988)

Aproximación a las intensidades del uso turístico en Málaga

Proyecto Alter Eco de Turismo Sostenible

Hipótesis de Trabajo V2

Febrero 2018 (actualizado mayo 2018)



El objetivo de esta versión revisada del estudio realizado en febrero es doble, por una parte contribuir a los trabajos colectivos que otras ciudades europeas están realizando al proyecto sobre Turismo Sostenible Alter Eco, y por otro dar sentido al acuerdo plenario de 23 de febrero de 2018 que en su punto U.9 segundo señalaba “el Ayuntamiento de Málaga llevara a cabo la regulación necesaria para incorporar la zonificación propuesta por el informe de Alter Eco con establecimiento de la densidad de alojamientos turísticos actual, los límites y calificaciones de cada zona contemplados en el informe y las posibles moratorias que pudiesen establecerse”.

Ayuntamiento de Málaga

Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU)





Introducción

Este trabajo sobre la intensidad del uso turístico en la ciudad de Málaga, y las hipótesis de trabajo que plantea, es complemento de los iniciados en 2014 con motivo de los trabajos que dieron lugar a la Agenda Urbana de 2015 donde se incluía un capítulo denominado “la ciudad antigua como referente turístico y la capacidad de carga”, así como los informes periódicos que desde la aprobación de la Agenda Urbana se han realizado y que figuran en la web del OMAU.

Igualmente los trabajos vinculados al proyecto Europeo Alter Eco, sobre turismo sostenible, han aportado nuevos documentos con la participación y debate de las áreas municipales y entidades de Málaga que colaboran en la Mesa de Trabajo constituida, cuya tercera reunión se celebró en septiembre de 2017, siendo la cuarta reunión de 26 de febrero de 2018 donde se presentó el presente documento.

En este sentido es necesario situar a los trabajos relacionados con el uso turístico en el mismo grupo de estudios que hemos ido realizando tanto con la excesiva concentración de usos de hostelería y de franquicias, como con la también excesiva ocupación del espacio público por mesas, sillas y eventos en general, y la derivada del ruido que está estrechamente vinculada.

Los problemas de masificación de algunos espacios del Centro Histórico no hay que entenderlos como una relación directa con la actividad turística, son anteriores y obedecen a que la estrategia de renovación urbana que se inició en 1995 con el primer Plan Urban fue adulterada con la ocupación de los espacios públicos tanto por terrazas de hostelería como por continuos eventos públicos, que desnaturalizaron la idea original de la recuperación del ámbito de la Ciudad Antigua y sus Arrabales.

Ya antes del aumento significativo del turismo, se habían iniciado los problemas relacionados con el exceso de concentración de usos de hostelería que desequilibraban el concepto de usos complementario y compatible del PGOU (ocupaciones de bajos superiores al 60% en algunas calles e incluso al 80% en la zona de Beatas y plaza del Carbón¹).

En el informe “la ciudad antigua como referente turístico y su capacidad de carga” incluido en la Agenda Urbana² ya se señalaba que en la gran manzana de Beatas-Tomas de Cozar la población había disminuido un 11% entre 2007 y 2014 por los problemas derivados del ruido y de las molestias nocturnas (coincidían físicamente las parcelas catastrales de mayor pérdida de población con los usos de restaurantes y sobre todo de bares de copas), una situación a la que el turismo era todavía ajeno.

Al mismo tiempo los grandes eventos y fiestas de la ciudad, carnavales, semana santa (ya en su versión actual de continuidad durante todo el año), festival de cine, desfile de moda, desfile de las tropas de Star Wars, feria del centro, navidad, junto con la ocupación de carpas de las

¹ Análisis de usos en el ámbito del PEPRI Centro. OMAU. Marzo 2018.

² La Ciudad Antigua como referente turística y su capacidad de carga. OMAU. 2014



principales plazas, dan una sensación de ocupación del espacio público permanente que nunca figuro en la estrategia de renovación del Centro Histórico.³

Los primeros problemas que iniciaron la expulsión de residentes por las molestias ocasionadas se han ido convirtiendo en dificultades de menor nivel en comparación con la tercerización turística que se ha ido produciendo de forma imparable desde 2015. En la primera fase descrita algunos residentes dejaban sus viviendas por las molestias y el ruido, ahora a ello se le añade el cuantioso aumento de las rentas de alquiler que paso del -19,6% en el periodo 2008-2014 al 38,6% en los años 2015-2018⁴.

Por tanto se puede estimar que aun considerando el aumento de viajeros y turistas, una gran parte de las personas que acuden al centro de Málaga proceden de los diversos barrios de la ciudad, poblaciones litorales o del interior, y que el problema derivado de la masificación es una cuestión en cuya resolución se deben emplear instrumentos urbanísticos impulsados lógicamente por una voluntad política de restablecer el equilibrio perdido.

Pocas ciudades como Málaga han tenido un bagaje de estudios urbanos tan prolijos sobre el conjunto de la ciudad y el centro histórico, y un conjunto de propuestas de actuación que han sido desatendidas la mayor parte de las veces. Hoy en la primavera de 2018 cuando las principales poblaciones afectadas por la desregulación turística han aprobado medidas o están preparando actuaciones, en Málaga no avanzamos de la labor académica que realizamos en el OMAU o de los acuerdos plenarios como el del 23 de febrero de 2018 sobre el modelo turístico que pasan a engrosar el baúl de los recuerdos.

A los problemas señalados, habría que añadir un quinto elemento, los problemas de movilidad entre Puerto y Ciudad, sobre todo cuando se amarran a los muelles cruceros con gran número de pasajeros, tal como se sintetiza en el acta de la reunión del Grupo de Trabajo de Alter Eco.⁵

Por tanto es importante señalar una vez más la necesidad de mantener una visión integral de los problemas derivados de una cierta masificación del Centro Histórico, ya que los

³ Se puede destacar el primer Urban 1994-1999, cuya estrategia se aprobó el 28/10/1994 por unanimidad del Pleno Municipal, o el libro recopilatorio de las actuaciones de recuperación integral del centro histórico desde 1994 a 2010, "Viva la Calle", donde se desarrollaba la estrategia de renovación urbana, haciendo notar ya entonces, los problemas colaterales de masificación y molestias a los residentes que ya se estaban empezando a producir. Han pasado ocho años y poco se ha hecho por remediar una situación que ya fue diagnosticada.

⁴ El Idealista y Análisis de uso en el ámbito del PEPRI Centro. Localización de la oferta de viviendas con fines turísticos. OMAU. 2018

⁵ Acta de la tercera reunión del Grupo de Trabajo de Alter Eco de 20 de enero de 2017 en la que participaron: Antonio Aranda, gerente de Aehcos; Carlos Pérez Lanzac, presidente de AVVA; Virginia Aguilar, AVVA; Antonio Guevara, Decano de la facultad de Turismo; Enrique Navarro, Vicedecano de la Facultad de Turismo, Salvador Aguilar, Area de Turismo; Ana Marín, Malagaport; Luis Medina, Director General de Sostenibilidad Ambiental; Tatiana Cardador, Sostenibilidad Ambiental; José María Jaime, Gestrisam; Alfonso Miranda, Asociación de Vecinos Centro Antiguo; Oscar Agudo, Asociación de Vecinos Centro Antiguo; Jesús Sánchez, presidente de Mahos; Isabel Pascual, Economía Productiva; María Dolores Jiménez, Planeamiento Urbanístico, Gerencia de Urbanismo; María del Aguila, IMV; Reyes Mateos, Instituto Municipal de la Vivienda; Laura Robles, Fundación Ciedes; Francisco Cantos, Director del Distrito Centro; Alfonso Palacios, OMAU; Pedro Marín Cots, OMAU.



efectos están relacionados unos con otros y por tanto una política urbana que quiera recuperar el equilibrio perdido deberá tener en cuenta todas estas cuestiones.

El objetivo de este trabajo, como ya se señalaba en la Agenda Urbana, o incluso años antes en la edición de Viva la Calle de 2010⁶ es estudiar las repercusiones del turismo sobre la estructura poblacional de la ciudad, principalmente del área central de la ciudad, así como en los cambios de morfología urbana que ello está suponiendo.

La renovación urbana que se inició con el programa Urban en 1994 ha modificado la imagen del Centro Histórico de manera evidente, siendo uno de los motivos del auge del turismo urbano que la visita. El aumento del espacio público originado por los procesos de peatonalización, la oferta cultural, comercial y de hotelería ha creado una imagen atractiva para el visitante.

En el año 2000 poco más de 500.000 turistas y visitantes venían a Málaga, en 2017 se ha llegado a los 4.580.000 turistas y visitantes.⁷ Pero no solo es la población turística (cuya importancia económica llega al 15% del PIB local) la que llega complacida a la nueva imagen que la ciudad se ha ido formando en los últimos años, una parte importante de los visitantes del Centro Histórico son los propios ciudadanos de Málaga o de pueblos vecinos para los que la Ciudad Antigua ofrece un interesante poder de atracción, en el que sin duda influyen los múltiples eventos que se producen a lo largo del año de forma casi ininterrumpida como es el caso de calle Larios, donde en pocos periodos de tiempo se puede contemplar su espacio público libre.

El análisis de donde se localizan los usos turísticos y evaluar su magnitud ha sido el espacio central de este trabajo, estudios y las hipótesis de trabajo que les vinculan y que son básicos para desarrollar posteriormente una política urbana por las áreas municipales competentes en la materia turística y urbanística.

En septiembre de 2017 presentamos los diversos niveles de concentración turística en el territorio del área central de la ciudad, un espacio superior al PEPRI y a la EDUSI de una 250 hectáreas de superficie donde se desarrollan la mayor parte de las actividades relacionadas con el turismo. Pero solo en 15 hectáreas es donde se produce unos niveles de masificación importantes.

En la citada reunión de septiembre se estableció que la estrategia de ordenación del turismo en Málaga debe tener en cuenta entre otras las siguientes siete cuestiones:

1 Recordar el marco de la estrategia urbana de la ciudad que supone la Agenda Urbana, el

⁶ En la edición de 2010 de "Viva la Calle, actuaciones de recuperación integral del centro histórico de Málaga 1994-2010", había un anterior de 2005, se señalaban los problemas derivados de la ruptura de la capacidad de carga de la ciudad antigua, y de la necesidad de mantener un equilibrio de usos e intensidades.

⁷ Instituto Nacional de Estadística, 25 de enero de 2018. 1.298.315 turistas alojados en hoteles y apartamentos, que mediante transposición estadística de personas alojadas en viviendas con fines turísticos, alojados en casa de amigos, y personas que pasan el día y se alojan en otras ciudades, suponen 4.580.000 personas.

PGOU y el PEPRI Centro. Tenemos una estrategia de ciudad y hay que desarrollarla.

2 El turismo es una fuente de actividad económica importante, que debe generar empleo y rentas. Hay que cuidarlo, pero también limitar y equilibrar sus efectos negativos.

3 La ruptura del equilibrio urbano de usos e intensidades está cambiando significativamente la estructura y la morfología del entorno histórico de Málaga, así como acelerando la pérdida de población.

4 Los efectos colaterales negativos de las altas concentraciones turísticas han venido funcionando en forma de cascada: exceso de usos compatibles + exceso de ocupación del espacio público + exceso de ruido + desplazamiento uso residencial.

5 Se hace necesario, cumplir las actuales ordenanzas y normativas urbanísticas, al tiempo que se desarrollan nuevas o se modifican las actuales con la finalidad de llevar a cabo los objetivos recogidos en la Agenda Urbana y en el propio PEPRI del Centro Histórico.

6 Expandir hacia otras zonas de la ciudad las actividades relacionadas con el turismo. La concentración turística solo se produce en menos de 15 ha. de las 200 ha. de superficie que tiene el área central de la ciudad.



plano de intensidades de referencias de flickr y foursquare

En esta pequeña porción de terreno se concentran la mayor parte de actividades de oferta cultural patrimonial y museística, y al mismo tiempo es el centro de gravedad de los usos de hostelería y de ocupación excesiva del espacio público. Sin embargo no es especialmente un



lugar masivo de concentración del uso de alojamiento turístico, ya que este se expande de una manera más homogénea por un territorio más amplio.

Para plantear la metodología de trabajo de localización de los alojamientos turísticos hemos empleado varias fuentes de acuerdo a la legislación vigente en materia de turismo, y la emanada de la normativa del PGOU de Málaga y del PEPRI Centro.

Alojamientos de ámbito turístico en Málaga

Tipo Alojamiento	Alojamientos	Habitaciones	Plazas
Hoteles y Hostales RTA	147	6.038	11.626
Apartamentos RTA	123	1.030	3.141
Viviendas con fines Turísticos RTA	2.211	4.548	10.972
Alojamientos AirBNB	4.782	7.629	20.128

Hemos contado con tres fuentes de información para localizar y contabilizar el número de inmuebles y las plazas disponibles para su oferta. Los hoteles y apartamentos turísticos, cuya regulación es ya conocida, los hemos obtenido de Reta de la Junta de Andalucía. Con el GIS hemos georeferenciado por parcela catastral la localización de estas actividades, las más tradicionales de la oferta turística.

Al igual que luego hemos realizado con las viviendas destinadas a uso turístico, hemos desarrollado planos tanto de su localización e intensidad por manzanas, como por tramas de 200 x 200 metros que posiblemente dan una imagen más global de los usos e intensidades que estamos estudiando.

La intensidad de los usos la hemos calculado por el cociente entre el techo construido (m²c) de usos de alojamiento sobre el techo construido total de cada edificio a partir de su parcela catastral. En los hoteles o apartamentos que ocupan un edificio completo fue más sencillo establecer estos niveles de intensidad que en las viviendas destinadas al alojamiento turístico.

El registro RTA de la Junta de Andalucía puesto en funcionamiento a partir del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, ha crecido de forma exponencial en los últimos años, y en la actualidad cuenta con casi 11.000 plazas turísticas en toda la ciudad. Evidentemente no son todas las plazas de viviendas turísticas, sino solo las que se encuentran recogidas en el registro de la autoridad autonómica. Es decir se trata de viviendas que en principio cumplen con la legislación autonómica a efectos económicos, pero que no tienen porque cumplir, y de hecho la mayoría no lo hacen, la normativa urbanística del PGOU de Málaga o del PEPRI.⁸

El gobierno del Estado también ha anunciado una nueva normativa sobre las viviendas de usos turístico, pero aunque se trata de una disposición importante lo será a nivel económico y de prevención del fraude fiscal, pero tampoco tiene ninguna regulación sobre su localización e intensidad, cuestiones que únicamente pueden ser vistas desde el punto de vista urbanístico, ya que es el planeamiento el que regula los usos e intensidades de la ciudad o del centro

⁸ Artículos 6.4.2 y 12.4.7 del PGOU de Málaga



histórico en base a los objetivos que plantea el planeamiento general y la propia Agenda Urbana como marco de referencia estratégico de la ciudad⁹.

El listado de las 2.211 viviendas destinadas al uso turístico (4.548 habitaciones y 10.972 plazas) ha sido georeferenciado de la misma forma que hoteles y apartamento turísticos, calculando una media de 15 m²c por plaza turística a efectos de calcular el peso de este uso en el conjunto de las parcelas catastrales, las manzanas y las tramas de 200 x 200 metros.

La localización de viviendas destinadas a uso turísticos que no estuviesen recogidas en el registro de la Junta de Andalucía planteaba más problemas, ya que solo un trabajo de campo extenuante y dificultoso hubiese podido establecer el número real de estas viviendas, o más bien una aproximación a su número.

Al examinar las diversas plataformas que existen en Málaga para comercializar por internet estas viviendas¹⁰ fue evidente que airBnB era la que tenía con mucha diferencia un mayor número de referencias. Su número de plazas duplicaba prácticamente las viviendas registradas en el Reta de la Junta de Andalucía.

A través de la franquicia de airBnB, airDNA, obtuvimos un listado de las 20.128 plazas (4.782 alojamientos y 7.629 habitaciones) ofertadas por la multinacional de alojamientos, donde se relacionaba la dirección del alojamiento con un agrado importante de exactitud, aunque un número determinado de alojamientos no estaban situados más que en las proximidades de donde debía estar, por lo que realizamos un costoso trabajo manual de asignación a referencias postales que posibilitaran su georeferenciación por manzanas y posteriormente por tramas.

En la oferta de airbnb no solo se muestran viviendas de usos turístico sino también apartamentos turísticos, no así hoteles. Por ello en la búsqueda del plano global de localización de los usos e intensidades, hemos empleado la geolocalización de airbnb y el de hoteles, cuya suma es lo que hemos considerado la imagen que más se puede acercar a la realidad.

Como Observatorio de Medio Ambiente Urbano, nuestra labor es estudiar y analizar la problemática urbana derivada de la Agenda Urbana y proponer hipótesis de trabajo que en

⁹ En el acuerdo de asociación de la Unión y Europea de 2014, se señala la Agenda Urbana como el marco de referencia estratégico de una ciudad, de donde se engarzan y conectan de forma integrada los diferentes planes sectoriales. En ese sentido, para el desarrollo de programas urbanos la Comisión Europea considera necesaria la previa definición de la estrategia integrada de una ciudad como señala el Reglamento de los Fondos de Desarrollo Regional, el Fondo Social o de Cooperación Territorial. La Agenda Urbana en este sentido, procurar integrar las diferentes actividades y acciones que se realizan en el territorio para darles una cohesión global que sirva como marco de referencia a medio y largo plazo. Debe definir unos objetivos y unas metas, y establecer un sistema de indicadores actualizados periódicamente para poder verificar el nivel de cumplimiento o desviación de las propuestas.

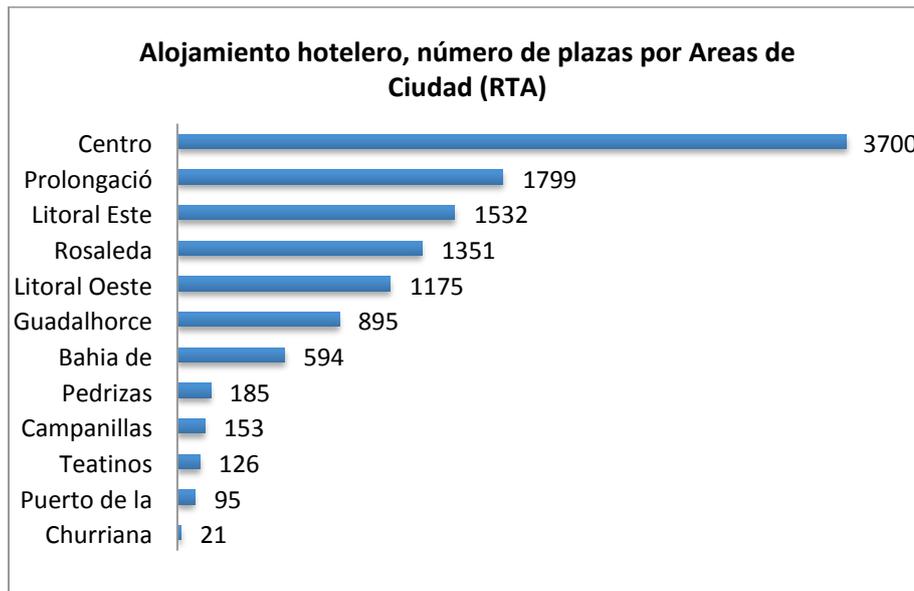
¹⁰ Junto a Airbnb operan otras plataformas en Málaga, aunque con una oferta mucho más limitada: BeMate, HomeAway, House Trip, Niumba, SpainHolidays. Las diferentes plataformas suelen compartir la misma oferta turística.



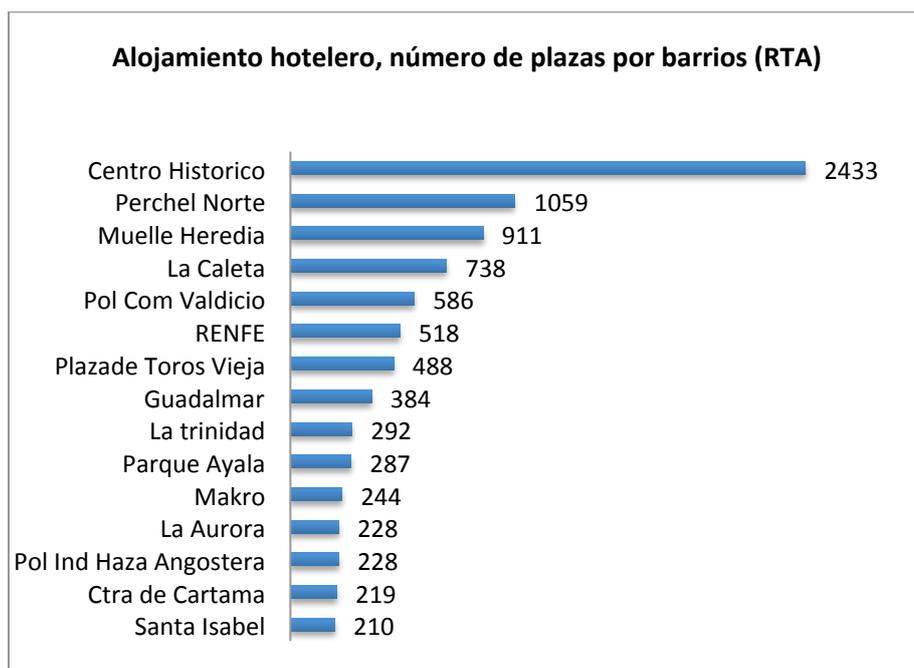
su caso deberán concretar las áreas municipales facultadas para desarrollar normativas u ordenanzas. Por lo tanto el trabajo de investigación que hemos desarrollado en los últimos meses termina con su entrega a la mesa de trabajo de Alter Eco y a las áreas municipales implicadas.

Resultados

El ámbito del PEPRI tiene el 32% de los alojamientos hoteleros registrados, aunque las áreas cercanas que forman parte del área central de la ciudad agrupa al 60% de su oferta.

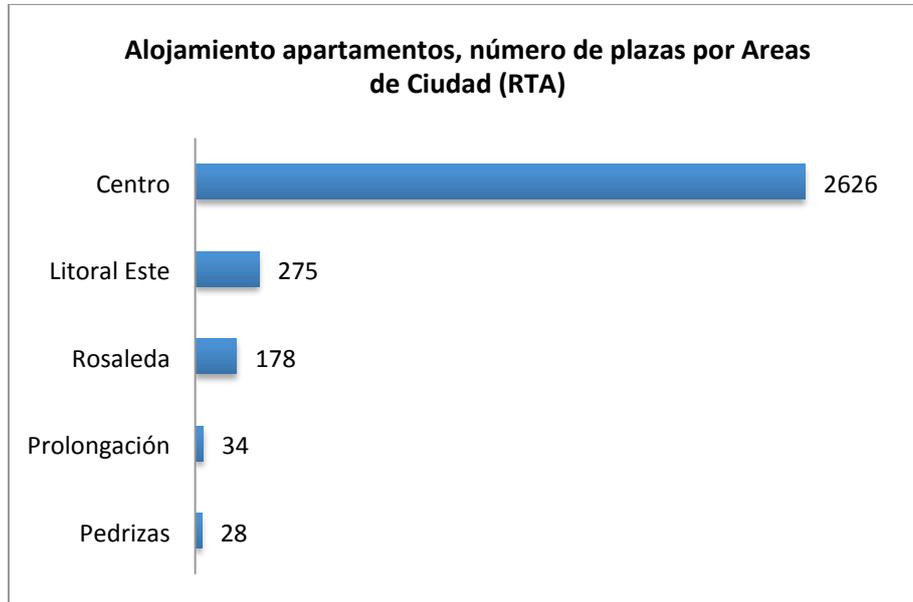


Por barrios, el Centro Histórico (Ciudad Antigua), junto con los barrios colindantes agrupa la mayor parte de la oferta.

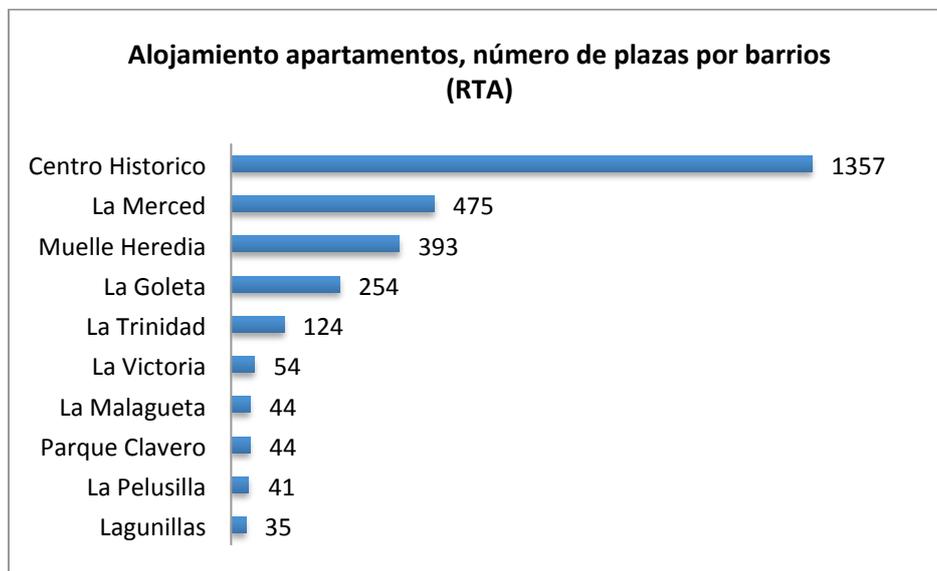




Los apartamentos también se localizan básicamente en el Centro de la Ciudad y en el Litoral este.



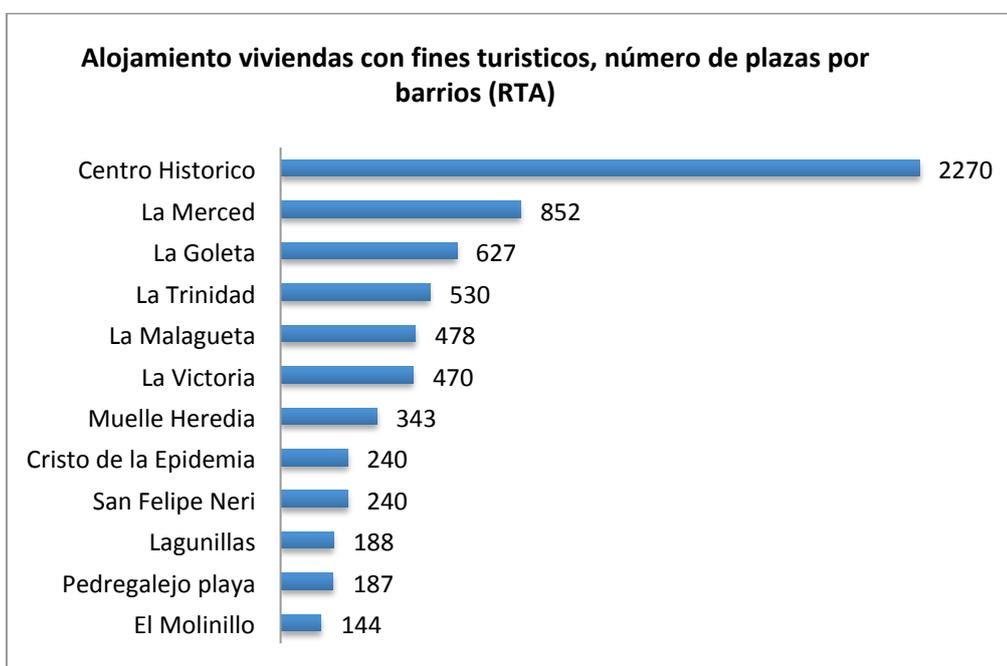
Por barrios de la ciudad, la ciudad antigua, los zonas del los antiguos Arrabales, la Trinidad y Muelle Heredia agrupan la localización más importante.



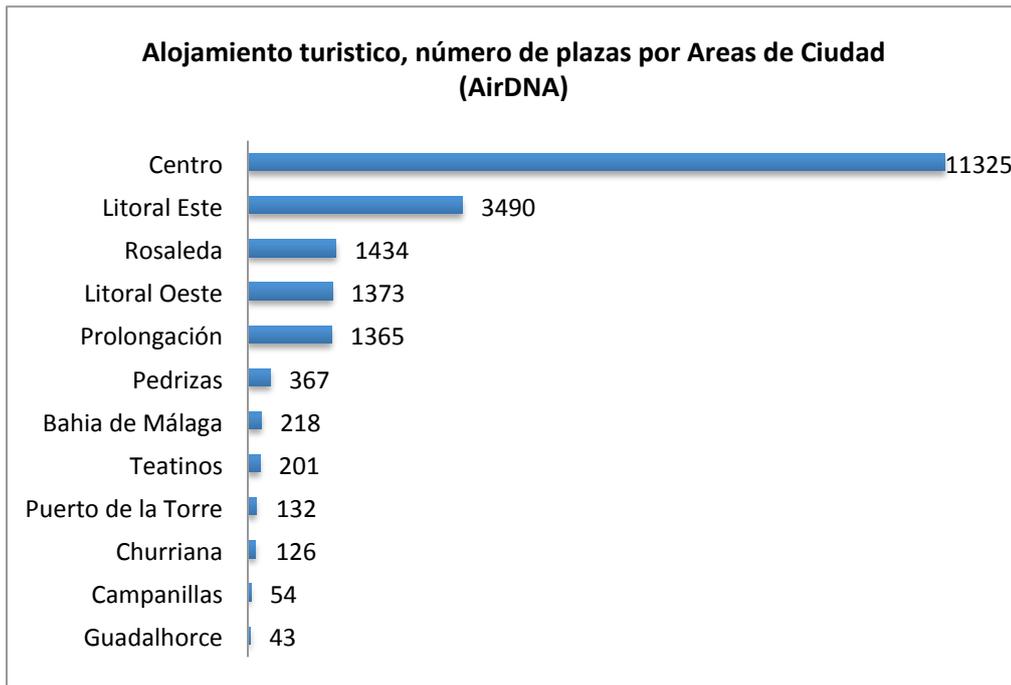
La oferta de viviendas con fines turístico registrada por la Junta de Andalucía, que podemos en su mayor parte de calificar como reglada, pero no legal al no contemplar en parte la normativa municipal, se agrupa también en el Centro de la ciudad, pero tiene una importante localización en el Litoral este y en menor medida en el Litoral Oeste.



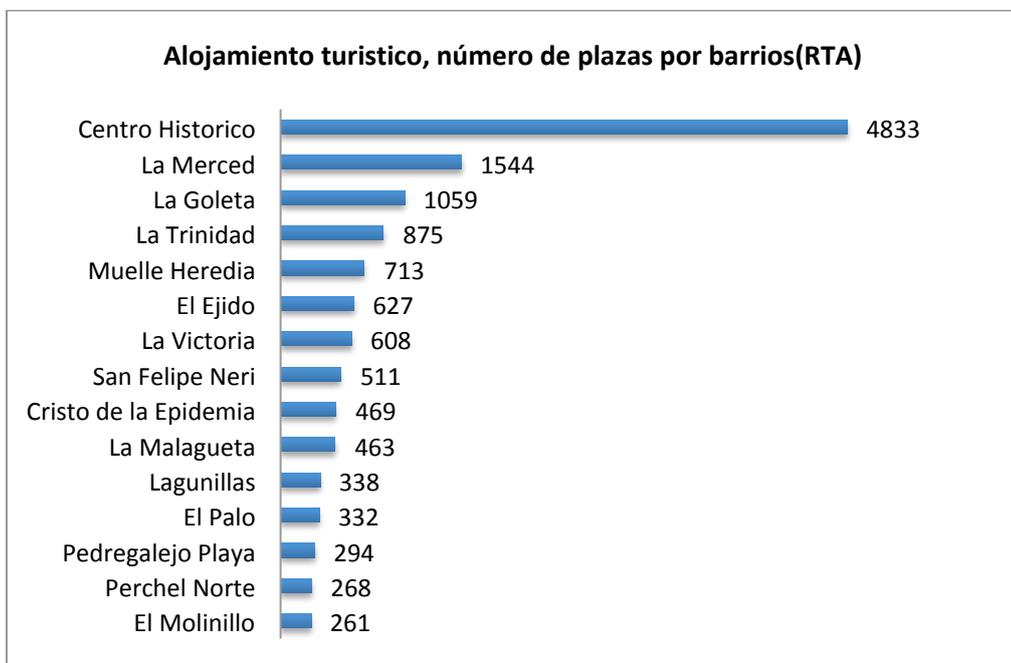
Por barrios las viviendas con fines turísticos se localizan en la parte norte del Centro Histórico, La Merced, Lagunillas, La Goleta, San Felipe Neri y hacia La Victoria. El Ensanche Heredia, la Malagueta y la playa de Pedregalejo aportan un número notable de alojamientos.



La plataforma Airbnb a través de su filial AirDNA ofrece 20.128 alojamientos de los que más de la mitad se localizan en el Centro, pero una cantidad significativa, 3.490 plazas en el Litoral Este.



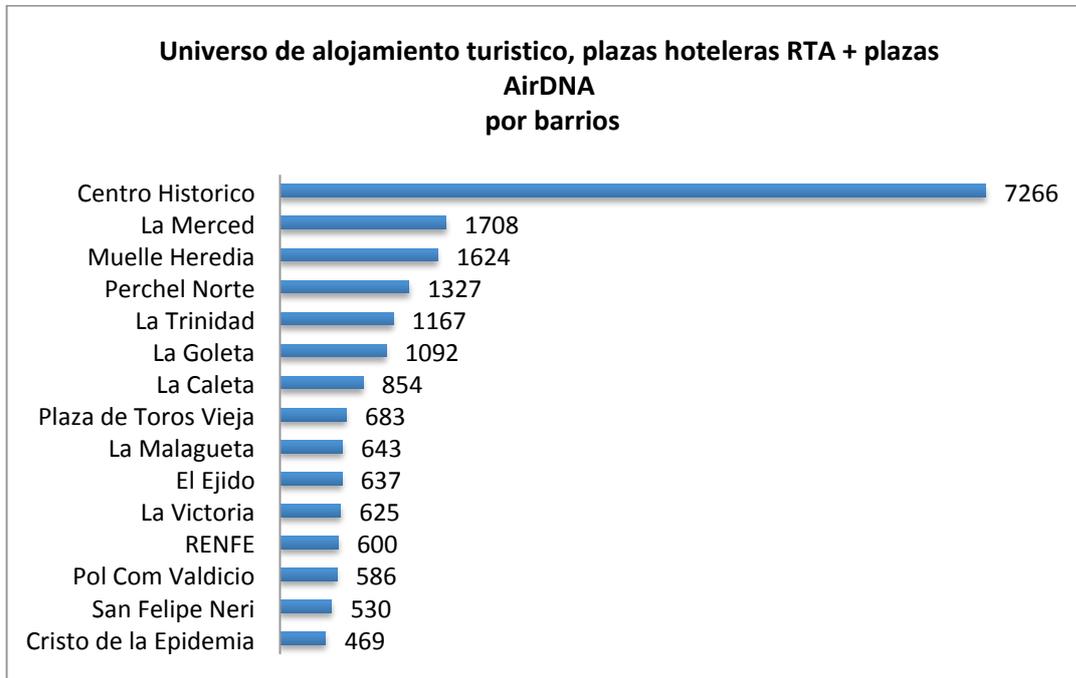
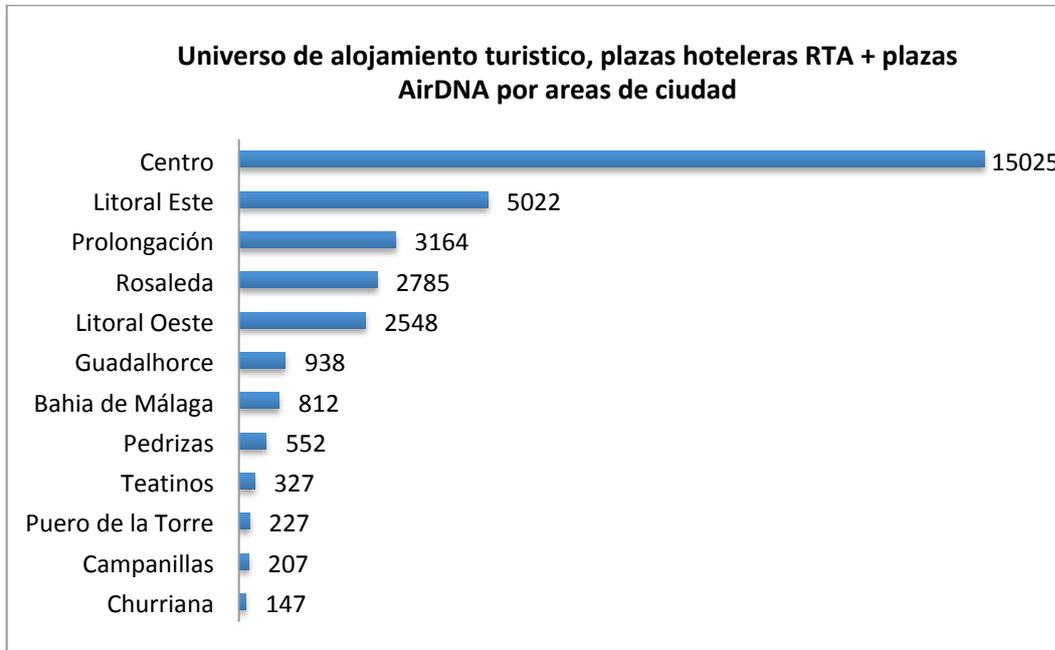
Por barrios, la oferta de la plataforma digital se concentra básicamente en la Ciudad Antigua, sus Arrabales (La Merced, La Goleta, Lagunillas, San Felipe Neri, el Molinillo), y el Ensanche Heredia- Soho, lo que configura el PEPRI Centro. La Trinidad, Perchel Norte y el Ejido suman la oferta a la actual EDUSI. La Malagueta, Pedregalejo y El Palo suponen también una oferta considerable.



Hemos considerado que la agrupación de los alojamientos de Airbnb y los alojamientos hoteleros se puede acercar al universo de la oferta turística total de la ciudad, al observar que la gran parte de viviendas con fines turísticos regladas en RTA se encuentran en la plataforma,

así como una parte significativa de la oferta de apartamentos. Ello supone unas 32.000 plazas de alojamiento.

De las 20.128 localizaciones de Airbnb, estimamos que aproximadamente 7.000 plazas no se encuentran registradas en los registros de la Junta de Andalucía.



Como venimos observando, el conjunto de la oferta de alojamientos se localiza en gran parte en el ámbito central de la ciudad, desde Trinidad-Perchel hacia Lagunillas, a lo largo de la Ciudad antigua y sus barrios colindantes, unas 18.000 plazas.



En 34 planos se puede observar el trabajo de localización de los diferentes tipos de usos turísticos y su intensidad sobre los m²c de la edificación a nivel de manzanas o tramas. Previamente se señalan el número de viviendas turísticas y el número de plazas por barrios y por las 12 áreas de ciudad que definen la Agenda Urbana y el PGOU.

Los 3 últimos planos se refieren a la hipótesis de trabajo planteada de ámbitos saturados, de crecimiento restringido y susceptibles de crecimiento. El resumen de planos se puede observar en el siguiente cuadro resumen:

Planos Generales	Málaga	Área Central	Litoral Este
Hoteles y Apartamentos	1	2	
Viviendas de uso turístico	3	4	5
Sumatorio de hoteles, apart. y vivi. turísticas	6	7	
AIRDNA	8	9	
Planos de Manzana	Centro	EDUSI	Litoral Este
Hoteles y Apartamentos	10	11	
Viviendas de uso turístico	12	13	14
Sumatorio de hoteles, apart. y vivi. turísticas	15	16	
Planos de Mallas	Centro	EDUSI	PEPRI
Hoteles y Apartamentos	17	18	19
Viviendas de uso turístico	20	21	22
Sumatorio de hoteles, apart. y vivi. Turísticas	23	24	25
AIRDNA	26	27	28
Hoteles + AIRDNA	29	30	31
Hipótesis de trabajo	32	33	34

Metodología de trabajo

La metodología de trabajo inicial en un análisis de observación y de investigación es el básico de las ciencias sociales, el estudio detallado de la realidad observada en consonancia con los objetivos, metas y propuestas del planeamiento urbanístico y la Agenda Urbana, formular unas hipótesis, plantear unas propuestas y de acuerdo con el resultado, establecer nuevas normas o bien plantear nuevas hipótesis.

El problema a menudo en la administración pública es que con frecuencia se obvia este procedimiento o se realiza un falso amago, saltándose la fase de experimentación y convirtiendo la hipótesis resultante en norma sin someterla a ninguna prueba.

Documentos para establecer una Hipótesis de Trabajo

El gran crecimiento de los alojamientos turísticos, principalmente de las viviendas destinadas a fines turísticos (un 1.200% entre 2014 y 2017) esta provocando una modificación de la estructura urbana y una continua perdida de población. Disponemos de instrumentos para eliminar los efectos negativos que genera el crecimiento del oferta turística? En función de ello seria necesario establecer disposiciones para recuperar el equilibrio perdido?



La situación de partida era por tanto lograr conocer los usos e intensidades de la actividad turística en Málaga, preferentemente en su ámbito central de la ciudad, tal como se han mostrado en el punto anterior, y verificar si los objetivos, propuestas y disposiciones normativas sobre la ordenación urbanística se cumplen, o existen efectos colaterales negativos que desequilibren las actividades urbanas habituales. Y si se aprecian desequilibrios por un exceso de capacidad de carga turística, las propuestas que habría que adoptar para volver a un equilibrio de usos e intensidades.

Cual es el modelo urbano al que hacemos referencia y que debe procurar mantener un equilibrio entre sus diferentes usos e intensidades? Se trata precisamente del modelo urbano adoptado por Málaga en numerosos documentos, entre los que se pueden destacar:

1 El **PGOU** de Málaga de 2011 y el **PEPRI Centro** de 1990 (art. 3) señalan como los principales objetivos de la intervención en la zona Centro, a los que se entenderán supeditadas las normas, los siguientes ¹¹:

1. Recuperación y **conservación de la estructura urbana** y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.
2. **Control de los procesos de renovación urbana** en cuenta a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.
3. **Mantenimiento de la población existente y captación** mediante las actuaciones y procesos de renovación, **de nueva población** en las áreas degradadas.
4. **Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.**
5. Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
6. **Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano**, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

En este sentido es necesario recordar la necesidad de que exista un equilibrio de usos en el ámbito urbano, entre los denominados usos globales y pormenorizados, y los usos que son compatibles hasta el 15% del primero o el 50% del segundo, en función de lo que señale cada ordenanza (art. 6.1.2 Tipos de usos). En ese sentido la ordenanza del Centro Histórico es mucho más restrictiva que otro tipo de ordenanzas.

Para el conjunto de la ciudad el uso de hospedaje (art. 6.4.2) como terciario que proporciona alojamiento temporal (“hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias...etc”) “podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientemente de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc) asimismo también independientes de las del resto del edificio.”

¹¹ De estos 6 objetivos, previstos no solamente en el PEPRI de 1990, sino en el PGOU de 2011 y en la Agenda Urbana de 2015, por lo tanto plenamente vigentes, una parte muy sustancial no se han cumplido desafortunadamente.

El hospedaje, vuelve a remarcar el art. 12.4.7 en la ordenanza de Usos de la Ciudad Histórica, solo será uso compatible y alternativo del residencial, si cumple las condiciones del citado art. 6.4.2.

El uso terciario, entre el que se encuentra el hospedaje, esta restringido en el Centro Histórico, al igual que usos que no sean residenciales al 50% del techo edificable del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2 (art. 12.4.7).



Actividades en plantas superiores del entorno Larios-Strachan (2015)

La regularización de un uso de alojamiento comunitario, además de lo establecido en la normativa autonómica, requiere por parte municipal una licencia de cambio de uso de acuerdo con el art. 2.5.1 del PGOU, ya que en el caso de que fuese posible la compatibilidad de usos, sería necesario el cambio de un uso residencial a otro de alojamiento (uso terciario).

Una gran parte de las viviendas con fines turísticos dadas de alta en el RTA, no disponen de licencia de cambio de uso, al tiempo que incumplen los artículos antes citados 6.4.2 y 12.4.7 del PGOU.

En todas las ciudades estudiadas el uso de viviendas turísticas es considerado terciario y por tanto es solamente compatible con el residencial con restricciones. En Valencia por ejemplo solo puede desarrollarse en planta primera, y en todo caso en plantas inferiores a las residenciales de acuerdo al PGOU, lo que hace la gran mayoría de viviendas de usos turístico no estén regularizadas.



Aquí hay también una cuestión doble que se podría plantear en términos generales. Por una parte es recuperar la idea original de uso de vivienda colaborativa, en la que un propietario cede parcial o totalmente su vivienda por un espacio de tiempo, que en algunas ciudades se regula entre 60 y 90 días, y cuyo control se desarrolla por medios electrónicos visibles en las páginas web de las empresas “colaborativas”.

Ese tipo de uso seguiría siendo residencial y podría desarrollarse en determinados lugares no congestionados, pero el resto, posiblemente de un volumen mucho mayor seguiría siendo terciario y posiblemente con tendencia a reconvertirse en la modalidad de apartamentos turísticos en edificios exclusivos, allí donde fuera posible.

La segunda cuestión derivada del estudio de la situación de Málaga y otras ciudades, es que las zonas más vulnerables desde el punto de vista social son las más afectadas por el aumento de usos turísticos, a diferencia de zonas con personas o familias de un poder adquisitivo medio o alto, que no van a dejar de vivir en su vivienda porque le ofrezcan una renta superior.

Ello se puede constatar en Málaga donde la mayor penetración de viviendas turísticas se da en el arco de Carretería en dirección a Lagunillas. En el epicentro comercial de Larios-Constitución no se da esa situación, como tampoco se da en los ensanches de Barcelona y Valencia o en los barrios centrales de Sevilla.

2 La Nueva Agenda Urbana de 2015

El capítulo T9 de la Agenda “La ciudad antigua como referente turístico y su capacidad de carga” señala la **necesidad de establecer porcentajes máximos de usos complementarios que impidan que ciertos usos, como la hostelería, el franquiciado o el alojamiento desplacen los usos tradicionales, entre los que la residencia es el principal.**

Señalaba en ese sentido que “el uso residencial en la ciudad antigua soporta incrementos de precios y sustitución de viviendas de residencia habitual por alquileres a turistas y estudiantes, además del aumento de apartamentos y hostales turísticos en detrimento del uso residencial”.

La pérdida continua de población en la ciudad antigua, donde “el éxito de la recuperación integrada de sus calles, plazas, patrimonio arquitectónico y cultural, así como de su actividad económica, esta rompiendo el equilibrio o la capacidad de carga entre visitantes y residentes.

Se proponía **“continuar impulsando la recuperación del centro histórico, estableciendo sus límites de capacidad de carga, y el equilibrio entre usos principalmente de hostelería, de cadenas comerciales y la residencia”.**

El argumento de la ciudad compleja, no monofuncional, de usos y funciones diversos esta continuamente reflejado en la configuración de la ciudad como modelo urbano que plantea la Agenda Urbana, y los trabajos posteriores que concretan la necesidad de establecer un techo



edificable máximo de usos no residenciales, y concretamente el vinculado al alojamiento turístico.¹²

3 La Plataforma de Ciudades CATMED

Liderada por Málaga, donde el alcalde de la ciudad es el presidente de la red de (32) ciudades que impulsan un modelo urbano sostenible, los argumentos de la ciudad compleja y equilibrada en sus uso y funciones se reflejan en su carta de constitución donde muestra la necesidad de modelos urbanos con un nivel de densidad habitantes/hectárea suficientemente alto, que configuren ciudades compactas y con diversidad de usos y funciones, limitando la formación de espacios segregados, monofuncionales y dependientes del vehículo privado.

Al mismo tiempo proponen la recuperación de la ciudad consolidada, su rehabilitación, su revitalización y regeneración urbana integrada, con especial énfasis en los ámbitos de la ciudad antigua y los efectos negativos que la economía global puede suponer.

4 Alter Eco, modelos turísticos sostenibles

Como un proyecto Interreg, al igual que CATMED, Alter Eco es un proyecto europeo iniciado a finales de 2016 que tiene por objeto encontrar soluciones para recuperar el equilibrio perdido en ciudades turísticas, donde esta importante actividad económica esta generando conflictos con la población residente, y donde se debe evitar la imagen de masificación urbana que perjudica no solo a la propia ciudad y sus ciudadanos residentes, sino a su imagen turística.

En ocasiones se ha utilizado el concepto de Capacidad de Carga Turística (TCC en inglés), para impulsar la necesidad de establecer un compromiso entre los recursos disponibles y la demanda turística. La Organización Mundial del Turismo plantea que la capacidad de carga es “el número máximo de personas que pueden visitar un destino turístico al mismo tiempo, sin causar destrucción del medio físico, económico o sociocultural y una disminución inaceptable en la calidad de los visitantes”, aunque puede haber varios tipos de capacidades de carga, desde la física, la ecológica, la social percibida por los residentes, o por los propios turistas.

En el modelo multifuncional que se esta empleando para calcular la capacidad de carga de las ciudades participantes en Alter Eco se parte de la ecuación que inicialmente desarrollo para Venecia Van Der Borg. Se partía de los siguientes datos de programación lineal, donde $max z =$

¹² Actualización Agenda Urbana: Propuesta de actuación en el Centro Histórico. Diciembre de 2015. Actuaciones referentes a los apartados D) Ocupación de plantas altas por usos diferentes al de vivienda y E) Sustitución de usos residenciales por apartamento o hostales



$c_1TH + c_2NTH + C_3E$, y c_1, c_2, c_3 = (promedio diario de gasto individual), siendo TH: número de hoteles turísticos, NTH: número de hoteles turísticos no oficiales, y E: número de viajes. El modelo teórico con datos era $max z = 220 TH + 85,4NTH + 149E$, obteniendo los siguientes resultados:

- 1 HB: número de camas disponibles en hoteles. $TH < 9.000$
- 2 NHB: número de camas disponibles en fuera de hoteles. $TH < 1.600$
- 3 L: número de comidas. $1,00 TH + 0,75 TNH + 0,5 E < 25.000$
- 4 P: número de estacionamientos de vehículos. $0,33TH + 0,33 TNH + 0,75 E < 30.000$
- 5 T: número de posibles recorridos urbanos. $THT + TNH + 2,00 TNH + 0,70 < 30.000$
- 6 WD: capacidad de residuos solidos. $2,30 TH + 2,00 TNH + 0,70 E < 30.000$
- 7 SMV: número máximo de visitas diarias en la catedral de San Marcos. $0,47 TH + 0,30 TNH + 0,70 E < 10.000$

5 La Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidad de 2016

La reunión de Quito que se celebra cada 20 años, puso el énfasis en el espacio público como elemento vertebrador de la ciudad, y en la necesidad de impulsar los modelos urbanos compactos y diversos que faciliten la actividad de proximidad y la resiliencia.

6 El Decreto 28/2016, de 2 de Febrero de la Junta de Andalucía de viviendas con fines turísticos y otra legislación fiscal y tributaria (LIRPF)

Normativa muy reciente que señala que se entiende por vivienda con fines turísticos, y aunque es un instrumento principalmente de orden económico y de requisitos que debe cumplir un alojamiento, debe ser tenido en consideración para su integración con las normativas urbanísticas de Málaga. Como en otras comunidades autónomas el objetivo de la legislación andaluza era evitar la competencia desleal e intrusismo que afecta al sector turístico, mantener un nivel de servicios e infraestructuras en los alojamientos que garantice el derecho de los consumidores, y en menor medida el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para registrar las viviendas y determinar su situación administrativa, empresarial o fiscal.¹³

Se considera en este sentido viviendas con fines turísticos las ubicadas en uso residencial donde se ofrece mediante precio, el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, comercializado a través de diversos canales de oferta en los que destacan los ofrecidos por redes informáticas. Las viviendas cuyo alquiler supere los dos meses no se encuentran en el objeto de este Decreto y se regulan por la LAU.

Como hemos visto previamente, el alojamiento es considerado un uso terciario que puede ser compatible con el residencial en determinadas condiciones. Que es lo que diferencia un uso residencial y un uso de alojamiento? Porque un arrendamiento superior a 2 meses no es considerado una actividad económica por el IRPF, aunque si una rendimiento de capital

¹³ La actividad no legal esta considerada como infracción grave pudiendo ser sancionada con multa de 2.000€ a 18.000 €.



inmobiliario, y un arrendamiento inferior a 2 meses de viviendas con fines turísticos si puede ser actividad económica?

Las diferencias a efectos fiscales son importantes, ya que el arrendamiento habitual de larga duración no considerado como una actividad económica, tiene una deducción del 60% en la diferencia de ingresos y gastos, y en la actividad económica del arrendamiento, esa deducción desaparece. Igualmente la actividad económica incluye la necesidad de alta en el IAE, y la declaración periódica de IVA, situaciones que no se dan en los arrendamientos sin actividad económica.¹⁴

Ciertamente la nueva realidad social que suponen las viviendas con fines turísticos necesita de un estudio de las diferentes legislaciones que le pueden afectar. El Decreto de la Junta de Andalucía es una referencia, pero no entra en cuestiones de localización física que depende de la legislación urbanística de los municipios. En otras Comunidades como Valencia se ha intentado realizar una labor de coordinación con los Ayuntamientos, de forma que no se puede registrar una vivienda como turística, sino tiene previamente el informe favorable de usos urbanísticos del municipio.

Que el concepto de viviendas turística sea asimilada al uso residencial o al terciario, y por tanto pueda entrar en colisión con el art. 6.4.2 del PGOU de Málaga, depende de la naturaleza de la actividad económica que puede ser variable. Una persona que pone un anuncio en un balcón y gestiona directamente el arrendamiento de su vivienda, con independencia que sea un alquiler de larga duración, un alquiler por traslado de empresa del inquilino o un alquiler turístico de días, es el ejemplo más claro de que se trata de un uso residencial y no terciario, y por tanto fiscalmente sería un rendimiento de actividades inmobiliarias y no una actividad económica. Ello sería condición necesaria, pero no suficiente, ya que al mismo tiempo debería contar con la permisibilidad de usos que hemos comentado previamente.

La actividad económica por otra parte, nace por ejemplo de forma clara cuando existe la necesidad de establecer contratos con empresas de gestión de viviendas con fines turísticos, que convierten el antiguo arrendamiento habitual a largo plazo en una actividad comercial o económica.¹⁵ La mera gestión a través de una empresa física o digital del alquiler de viviendas turísticas se considera una actividad económica como señalan las consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos producidas en los últimos años.

Con independencia de que la vivienda se alquile a través de una empresa gestora o directamente a través del propietario, en el caso se complementasen los servicios con , restauración, limpieza, lavado de ropa, toallas o sábanas y otros análogos, se consideraría una

¹⁴ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, artículos 22 y 23.

¹⁵ Dirección General de Tributos, consulta vinculante V0714 de 2015.



actividad económica¹⁶, y por tanto de acuerdo con el PGOU sería una actividad terciario y por tanto incompatible con la señalada en el art. citado 6.4.2.

Ni siquiera con la legislación tributaria actual, los propietarios de viviendas con fines turísticos que gestionaran ellos mismos la entrada y salida de inquilinos, el cambio de sábanas o material de la vivienda, estarían exentos de la actividad comercial y del IVA, ya que se comprometen a prestar servicios propios de la industria hotelera (lavado de sábanas, toallas, limpieza del inmueble).¹⁷

Por tanto a falta de una redefinición más evidente de las normativas vigentes que caminan mucho más lentamente que las nuevas formas organizativas del alojamiento comunitario, parece claro que en una gran parte de los alquileres de viviendas con fines turísticos se dan situaciones que la emparentan con una actividad económica y por tanto con uso terciario. Y con la necesidad de un cambio de uso en su caso.

En los debates previos de este documento sin embargo responsables municipales consideraban que la vivienda de usos turísticos es un uso residencial, estimando que la legislación tributaria y económica no afecta a esta cuestión, o que esta fuera de su competencia urbanística. El concepto de “consideramos” no forma parte del ordenamiento jurídico. Es obvio señalar que la ignorancia de la Ley no excusa de su cumplimiento como señala el art. 6 del Código Civil, cuyo origen se sitúa en el lejano, pero próximo, Derecho Romano.

La totalidad de las ciudades estudiadas que están actualizando o reforzando su normativa urbanística o turística consideran la actividad de alquiler de vivienda destinada a usos turísticos como terciaria y no residencial, por lo que su actividad se encontraría fuera de la regulación habitual de usos del planeamiento urbanístico.

Ese es un hecho difícilmente cuestionable, pero al mismo tiempo también es cierto que esta actividad novedosa ha pillado fuera de juego a los ayuntamientos, que han reaccionado lentamente y de forma poco ágil para hacer frente a una actividad que en el nivel colaborativo era un cambio original de costumbres sociales.

También se señalaba en los citados debates que el IAE solo lo pagan las grandes empresas, como si ello fuera un motivo para no darse de alta y estar exento. Efectivamente no tributan los ingresos menores de un millón de euros, pero ello no elimina la obligación de darse de alta como actividad económica, y por tanto como uso terciario y no residencial.

Finalmente también se mostro la consideración de que la legislación era muy anticuada y que debería actualizarse. Ello es evidente como ya hemos señalado, pero lo que esta claro es que mientras las normativas económica o urbanísticas no se modifiquen son las que son y a ellas

¹⁶ Art. 27.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (LIRPF) y consulta vinculante V1765 de 2017.

¹⁷ Agencia Tributaria. Notas Informativas sobre Tributación del alquiler de vivienda en personas físicas que no realizan actividades económicas.



debemos atenernos. Las normativas son de obligado cumplimiento y no se puede entrar en “considerandos” ajenos a la misma legislación.

El reciente Real Decreto del Ministerio de Hacienda que regula la obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos¹⁸ abunda en la consideración económica de la actividad. El objetivo de la Agencia Tributaria es tener un mayor control de los pisos turísticos de alquiler, conocer que viviendas están alquiladas, bajo que formato y quienes son sus propietarios.

El Decreto aunque tiene un fin informativo para precisar la recaudación fiscal, señala lo que considera una vivienda con fines turísticos cuando se produce la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda con el objeto de tener un fin lucrativo, delimitando las condiciones que debe cumplir la vivienda, teniendo que estar amueblada y equipada para poder usarse de forma inmediata.

Estas delimitaciones diferencian a nivel tributario el alquiler de las viviendas con fines turísticos de las viviendas habituales, o incluso la cesión de partes de la vivienda, como una habitación – la idea colaborativa original- que no entra en esta nueva disposición.

Claramente el peso de la actividad informativa del nuevo modelo 179 que se debe presentar trimestralmente recae en las plataformas o empresas que gestionan el alquiler de las viviendas turísticas como una actividad económica.

En las ciudades españolas que en los últimos años han considerado que la presión turística es excesiva principalmente para sus áreas históricas, han aplicado la legislación vigente, la han modificado o han desarrollado moratorias anuales mientras confeccionaban las nuevas normas. No se trata de algo excepcional, sino lo habitual en 2018 como las bases del propio programa europeo Alter Eco señala. Recuperar el equilibrio perdido para impulsar la población residente y la estructura morfológica de la Ciudad Antigua.

7 Situación y resumen de actuaciones en otras ciudades

La web datahippo es un proyecto colaborativo para ofrecer datos de diferentes plataformas de alquiler turístico, como airbnb, homeAway, housetrip y onlyapartamets. Obtienen los datos con diferentes técnicas de web-scraping, y los comparten, como señalan, con la comunidad, con el objetivo de facilitar análisis y debate sobre este fenómeno¹⁹.

De los datos ofrecidos por datahippo hemos seleccionado los de airbnb por ser con mucha diferencia los más numerosos, y al mismo tiempo los que en este trabajo hemos considerado como el universo estadístico, ya que la mayoría de las ofertas de viviendas de uso turístico se repiten en diferentes plataformas.

¹⁸ Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre que introduce un nuevo artículo 54.ter en el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria a través del nuevo Impuesto de Plusvalías Urbanas.

¹⁹ <http://datahippo.org/es/>



Comparando las diez principales ciudades españolas, podemos observar el número de viviendas ofertadas, su estimación en plazas y la relación con la población de cada ciudad. La fecha de los datos debe ser anterior a los mostrados en este trabajo, ya que Málaga únicamente tiene 15.178 habitaciones, cuando a finales de 2017 tenía 20.128, lo que subiría su tasa habit./población a 3,54.

En estos datos se puede apreciar que el caso de las ciudades muy turísticas, básicamente de sol y playa, como Marbella o Mijas la tasa supera 10 hab/población, siendo los niveles de Barcelona, Granada o San Sebastián/Donostia los más elevados en ciudades de turismo urbano.

Municipio	Viviendas	Habitaciones apr.	Población	Habit/población
Madrid	19.655	82.551	3.182.981	2,59
Barcelona	18.124	76.120	1.608.746	4,73
Sevilla	4.997	20.987	689.434	3,04
Valencia	4.860	20.412	787.808	2,59
Marbella	3.978	16.707	140.744	11,87
Málaga	3.614	15.178	569.002	2,66
Granada	2.623	11.016	232.770	4,73
Alicante	2.445	10.269	329.988	3,11
San Sebastián	1.869	7.850	186.064	4,22
Mijas	1.861	7.816	77.769	10,05
Las Palmas	1.818	7.636	378.998	2,01

Fuente: Renovación Urbana y Turismo Urbano. PMC. 2018

La valoración de estos datos hay realizarla de forma prudente, ya que responden a la totalidad del término municipal, y no disponemos de datos, salvo para Málaga, de la concentración de la oferta de viviendas de usos turísticos por áreas de ciudad.

En el caso de Málaga conocemos que cerca del 70% de la oferta se agrupa en el ámbito del Centro Histórico, mientras que en Barcelona o Valencia la concentración no es tan elevada en su ámbito histórico.

Las restricciones al uso turístico, preferentemente a las viviendas destinadas a viviendas turísticas de breve alojamiento, y preferentemente comercializadas por plataformas de internet se iniciaron en algunas ciudades europeas únicamente a partir de 2015, coincidiendo con el inicio del apogeo de esta actividad que comenzó como economía colaborativa para facilitar los viajes y el conocimiento compartido, y se ha convertido en la actualidad en una actividad económica con buenos niveles de rentabilidad cercanos al 7% anual de media en España²⁰.

²⁰ Datos de Tecnocasa en un estudio realizado por la Universidad Pompeu Frabra. Sin embargo para Expansión en un estudio publicado el 17 de mayo de 2017 sobre el alquiler en Barcelona considera que los gastos de gestión y el diferente trato fiscal hacen al arrendamiento tradicional más ventajoso que el vacacional. Así solo el 2,5% de las viviendas alquiladas en Ciutat Vella tendrían más ingresos vacacionales que en el alquiler convencional.



Ciudad	Planes/propuestas	Medidas	Tasa turística
Barcelona	PEUAT 2017, Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos	Zonas saturadas y restringidas	Si
Baleares	Ley 2018	Prohibición de alquiler de viviendas turísticas y su comercialización	
Valencia	Protección del uso residencial Revisión Peps y PGOU 2018	Suspensión de licencias para en Ciutat Vella. Prohibición de uso turístico no colaborativos más de 60 días	
San Sebastián	Propuesta de Ordenanza Urbanística 2017	Zonas saturadas y restringidas	
Madrid	Propuesta de regulación 2018	Prohibición de	
Berlín	Prohibición de alquiler en periodos inferiores a 60 días		Si
Amsterdam	60 días/año	Mecanismo informático (MI) en web	Si
Londres	90 días/año	MI en web pendiente	Si
París	90 días/año	Δ del impuesto viviendas vacías	Si
San Francisco	90 días/año	Mismos impuestos que hoteles. Tasa turística.	Si
Nueva York	Prohibición < 30 días al mes		Si

Fuente: Renovación Urbana y Turismo Urbano. PMC. 2018

8 La CNMC y la legislación urbanística

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) lleva un tiempo recomendado una mayor libertad de acceso al mercado viviendas de uso turístico tras la llegada de servicios de comercialización por internet, proponiendo la eliminación de cualquier tipo de moratoria en la autorización de nuevas viviendas turísticas, y obligaciones como la de registro de la actividad, su inscripción y cualquier requisito de estancia mínima o máxima. Igualmente ha recurrido a través de los tribunales la nueva legislación que se ha aprobado en algunas ciudades o comunidades autónomas, sin que ninguna sentencia de relevancia haya recogido sus propósitos.

Ciertamente las propuestas de al CNMV chocan frontalmente con la autonomía de la legislación urbanística procedente de la Ley del Suelo, y la necesidad de establecer un tratamiento de los usos del suelo, así como de sus intensidades.

Del cuerpo doctrinal de la CNMV podríamos derivar que se podría construir en cualquier tipo de suelo y con la intensidad que se considerara adecuada para no poner limitaciones a lo que señala en planeamiento urbanístico y territorial. De hecho la Ley del Suelo de 1992 ya fue un antecedente de liberalización del mercado inmobiliario cuando rompió la estrategia urbanística española de más de 150 años, y posibilitó la calificación como suelos urbanizables aquellos no urbanizables que no tenían continuidad con la ciudad



consolidada. Situación que fue en gran medida responsable del boom inmobiliario de los años dos mil y su consiguiente burbuja que reventó en 2008.

La liberalización de los mercados, inmobiliarios, financieros o económicos en general, no deja de ser una evidente opción política claramente vinculada a determinados intereses económicos y que se identifica con la recesión económica, las políticas de austeridad y sus consecuencias de desigualdad y vulnerabilidad social, aspectos diametralmente opuestos a las propuestas de la Agenda Urbana de 2015.²¹



9 Análisis Dafo

Para el diagnóstico de la problemática y los retos del turismo urbano en Málaga es útil el desarrollo de un análisis DAFO²² para analizar las sostenibilidad urbana en la ciudad turística de Málaga. Como es conocido se trata de un análisis de tipo estratégico que estudia primero desde una perspectiva interna las fortalezas y debilidades en este caso del Turismo en Málaga, y luego desde una óptica externa las amenazas y oportunidades. El análisis parte del realizado en 2017 por PMC²³

²¹ Aprobada por Junta de Gobierno y por el Pleno Municipal en marzo de 2015.

²² DAFO es una técnica analítica muy utilizada tanto en el mundo empresarial como en el planeamiento estratégico o de proyectos de futuro. Su bibliografía es muy extensa tanto en autores como en título. www.es.wikipedia.org atribuye la propuesta original a Albert S. Humphrey durante los años sesenta y setenta para una investigación sobre las causas de los fallos de la planificación corporativa realizada en la Universidad de Stanford.

²³ Sostenibilidad Urbana en la Ciudad Turística. Pedro Marín Cots. 2017



1 Fortalezas

- Notoriedad de Málaga como ciudad emergente en el segmento del turismo urbano 2000-2018.
- Consolidación de la estrategia de revitalización integral, de la movilidad y la accesibilidad del Centro Histórico 1994-2018, de recuperación de espacios degradados, de ampliación de espacios públicos peatonales, de la actividad económica y del fomento de la cohesión social.
- Importante capacidad de atracción de la infraestructura de oferta turística, hoteles, apartamentos, hostelería, ocio, museos, patrimonio histórico, espacios naturales y playa.
- Creciente oferta de plazas hoteleras y de apartamentos turísticos, y capacidad de personalizar la demanda a través de las TIC's.
- Red de museos impulsada en los diez últimos años: Picasso, Casa Natal, Pompidou, Thyssen, Estatal Ruso, Centro de Arte Contemporáneo (CAC), Museo de la Aduana...
- Centro Histórico amable para el peatón que propicia que un alto número de desplazamientos se realicen a pie.²⁴
- Impulso de la actividad económica, el empleo y la consolidación/creación de empresas
- Excelentes conexiones aéreas²⁵, por AVE o marítimas que permiten ofrecer una sensación de proximidad.
- Capacidad para impulsar, organizar y gestionar grandes eventos que proyecten la imagen de la ciudad.
- Dotación de estructuras de gestión turística, Area Municipal de Turismo, Málaga Convention Bureau, Palacio de Ferias y Exposiciones, SICTED, Observatorio Turístico.
- Clima agradable durante todo el año.²⁶
- Agenda Urbana actualizada en 2015 que plantea la sostenibilidad del turismo urbano.
- Existencia de una mesa de trabajo con interlocutores de los diferentes sectores económicos, áreas municipales, asociación de hoteles Ahecos, asociación de viviendas turísticas AVVA, asociación de hostelería Mahos, Asociación de vecinos, Universidad, y Fundación Ciedes.
- Preocupación en el Ayuntamiento por resolver los problemas planteados que se concreta en la aprobación de la moción de 22 de febrero de 2018 para regular los usos turísticos de acuerdo a las propuestas desarrolladas en este documento.

2 Debilidades

- Confusión en la situación legal de las viviendas de usos turístico y nula coordinación entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento. El Registro autonómico no contempla la idoneidad de usos que debe establecer la corporación local.
- Interpretaciones confusas del Ayuntamiento sobre el carácter terciario de las viviendas de uso turístico. Aproximadamente un 70% de las viviendas de uso turístico están registradas en RTA, pero un 90% del conjunto total incumplen la normativa municipal de usos.

²⁴ Un 49,6% de la movilidad de la ciudad es peatonal en 2015 (un 45,9% en 2008)

²⁵ Oferta de 202 líneas, con conexiones directas con 113 destinos, 97 de ellos extranjeros (Aena, 2015)

²⁶ Con 3.059 horas de sol al años es la segunda ciudad más cálida de la península (INE, 2015).



- La concentración en el área central de la ciudad supone más del 70% del total de la viviendas turísticas.
- Concentración excesiva de actividades económicas y comerciales²⁷ (principalmente restaurantes, bares y franquicias) en algunas zonas del Centro Histórico.
- Ocupación abusiva de espacios públicos por terrazas e instalaciones comerciales.²⁸
- Niveles altos de contaminación acústica en determinadas calles y plazas.²⁹
- Escaso cumplimiento de las normativas municipales de usos residenciales en plantas altas.
- Lentitud para la implantación de áreas saturadas acústicamente, así como para el establecimiento de nuevas normativas para la preservación ambiental y de la capacidad de carga de la ciudad antigua.
- Dejadez en el cuidado del ornato del mobiliario que ocupa el espacio público, y del diseño de algunos plantas bajas comerciales, incompatibles con la imagen patrimonial y arquitectónico de la ciudad antigua.
- Deficiente coordinación entre áreas municipales sobre los niveles de ocupación del espacio público (Urbanismo, Comercio, Medio Ambiente).
- Necesidad de expandir y permeabilizar las áreas turísticas a otras zonas del Centro Histórico y de la ciudad para dispersar la presión y la carga turística.
- Pérdida de población residente como consecuencia del aumento de precios de la vivienda y de las molestias derivadas de la masificación turística.
- El uso de vivienda en el Centro Histórico (más aún en la Ciudad Antigua) soporta incrementos elevados de precios, y se produce la substitución del uso residencial habitual por la oferta de alquileres turísticos.
- Progresiva desaparición del comercio tradicional: el éxito del valor de uso de la ciudad antigua recuperada, conlleva aparejado un aumento del valor de cambio, de forma que las rentas de alquiler suben.
- Insuficiente oferta comercial y de servicios durante festivos con coincidencia de cruceristas.
- Escasa formación profesional en el servicio y calidad de la restauración, cuyos locales de comida rápida aumentan más del doble que los restaurantes especializados.
- Necesidad de establecer pautas de comportamiento reglado con las empresas de oferta turística on line.
- Abandono de la imagen de referencia simbólica de la ciudad en beneficio del simulacro de parque temático.
- Dependencia excesiva del macrosector turístico, débilmente compensado por el sector industrial.
- Insuficiente participación del sector privado en las estructuras de fomento del turismo urbano y cultural.
- Escasa vinculación del turismo urbano con el turismo rural y espacios naturales.
- Necesidad de impulsar la conexión ferroviaria en el eje litoral, cuyo centro es la Ciudad Antigua de Málaga, entre Nerja y Manilva.

²⁷ Medida en metros cuadrados de superficie de uso sobre la superficie total de un área (por manzanas o por mallas octogonales)

²⁸ Medida en metros cuadrados de ocupación sobre la superficie total del espacio público

²⁹ Medida en Db que superan los límites legales establecidos.



3 Amenazas

- Masificación y presión que produzca malestar en la imagen turística de la ciudad, y disminuya la calidad de vida.
- Aumento de las quejas vecinales básicamente por el ruido y las molestias generadas por las viviendas turísticas (diferentes horarios de actividad) y creación de movimientos de rechazo social.
- Niveles importantes de oferta turística ilegal y alegal que perjudica a la oferta reglada.
- Crecimiento masivo y descontrolado de la oferta de viviendas turísticas, un 1.200% entre 2014 y 2017.
- Envejecimiento de la población, y falta de renovación de población joven por los problemas derivados del aumento de precios de la vivienda, y de la incomodidad de vivir en un área masificada. Expulsión de residentes.
- Aumento importante de la especulación en la venta y alquiler de viviendas.
- Importante déficit de oferta de viviendas de alquiler de larga duración
- Saturación turística de la Ciudad Antigua: alteración del ambiente y el equilibrio del turismo urbano.
- Posible disminución de turistas y visitantes por la degradación ocasionada por la excesiva masificación, y la falta de calidad de los servicios.
- Puesta en cuestión del modelo turístico de “comida rápida”, de bajo coste y masificado.
- Competencia creciente entre ciudades emergentes de turismo urbano.
- Debilidad estructural frente a las crisis y recesiones económicas que afectan al turismo y a su capacidad de gasto.
- Necesidad de coordinar la organización de recursos entre administraciones y organizaciones privadas que desaprovechen sinergias y esfuerzos.
- Hacer frente de forma imaginativa a las nuevas formas de comercialización directa entre el cliente y la oferta turística y que gracias a las TIC's evita al intermediario clásico.

4 Oportunidades

- Eje de la conurbación turística de la Costa del Sol, que combina el turismo de sol y playa con el turismo urbano, cultural, histórico-patrimonial, gastronómico y de ocio.
- Valorar e integrar el paisaje urbano como recurso, cuidando no solo su fragilidad y diversidad, sino también su vitalidad, prestando especial cuidado a las formas productivas tradicionales que lo han configurado históricamente.
- Mejorar el atractivo turístico y cultural de la ciudad.
- Impulsar realmente el turismo “colaborativo” original.
- Afloramiento de la oferta ilegal y alegal que contribuirá a pagar impuestos por su actividad económica.
- Facilitar las nuevas formas de fraccionamiento vacacional, turismo joven, familiar o adulto con alta capacidad de gasto.
- Establecimiento de tasas turísticas que compensen el “gasto” turístico y se destinen a compensar la mejora de calidad de vida de los residentes (equipamientos, mejora de espacios públicos...).



- Adecuada relación de servicios y precios en relación a la competencia internacional.
- Amplia gama de combinaciones y conexiones turísticas.
- Estrategia turística definida a nivel regional y metropolitano.

Hipótesis de Trabajo

La hipótesis de trabajo general que planteamos es si la renovación urbana producida en los últimos años y que ha conllevado un aumento muy importante del número de visitantes, lo cual en principio es algo positivo para la economía local, ha creado desajustes y pérdida de equilibrio en la estructura urbana y ha afectado a la población residente.

La hipótesis de trabajo particular que planteamos a la luz de la documentación mostrada es si disponemos de norma suficientes para hacer frente a los efectos colaterales del turismo, y concretamente del gran crecimiento de las viviendas con fines turístico.

Se puede adelantar como primera contestación a la hipótesis de trabajo planteada, que si se cuenta con un potente modelo de planificación urbana, y unos objetivos muy claros tanto en el PGOU y el PEPRI Centro, como en la Agenda Urbana y en el restos de marcos de referencia señalados.

Hay una extensa y reciente bibliografía de cómo los procesos de renovación urbana en muchas ciudades europeas han tenido como denominador común el aumento de la visibilidad turística, así como de los problemas de han provocado. No vamos a extender en ello, dejando una sucinta bibliografía.³⁰

De los clásicos objetivos del PEPRI y que el Plan Urban, ahora la EDUSI, contribuyo a impulsar desde 1994 hasta la actualidad, podemos señalar que se han cumplido parcialmente, ya que dos de los aspectos más significativos, el mantenimiento de la población y su potenciación no se han producido, como tampoco el control de la actividades terciarias y la revitalización de las de uso tradicional.

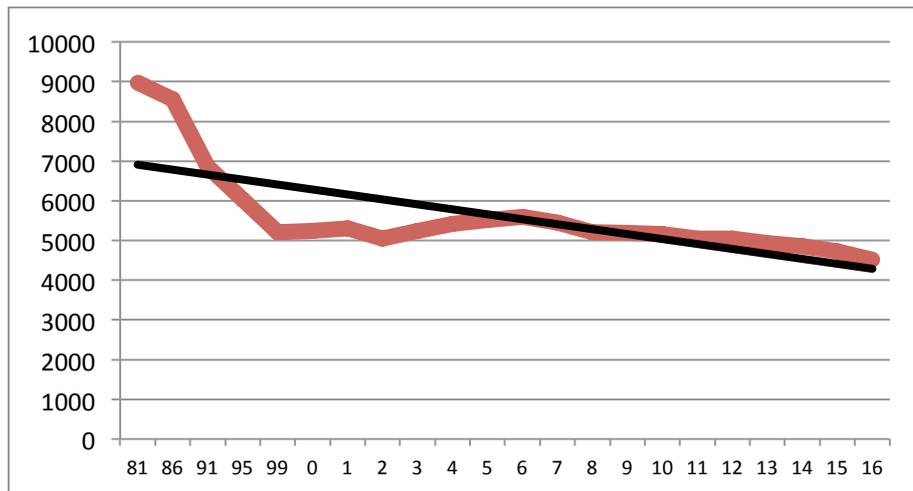
Claramente hay una dicotomía entre una robusta estrategia de modelo urbano con una regulación urbanística minuciosa, y la realidad, en la que la falta de control en los procesos

³⁰ - Renovación urbana y masificación turística en la ciudad antigua: pérdida de población y conflictos sociales. Pedro Marín Cots. Antonio Guevara y Enrique Navarro. Ciudad y Territorio nº 193. 2017
- Los procesos de transformación urbana impulsados por factores culturales: el caso de King Cross. Marta Domínguez. Ciudad y Territorio nº 175. 2013
- Procesos de Gentrificación en cascos antiguos: el Albaicín de Granada. Ricardo Duque. 2016.
- El dret a la ciutat turística. Oriol Ne-lo. Ayuntamiento de Barcelona. 2016.
- Matar al Chino, entre la revolución urbanística y el asedio en el barrio del Raval de Barcelona. Virus editorial. 2014
- Crowding Externalities from tourism use and urban espace. Tinbergen Institute. Amsterdam. 2013
- The Venice Report: Demography, Tourism, Financing and Change of use of Buildings. Da Mosto, Jane. 2009.



urbanos, y de las propias normativas urbanísticas han conllevado que ahora tengamos que actuar al límite.

Si disponemos de una normativa de las más intervencionistas del estado español para tratar de recuperar el equilibrio perdido principalmente en el Centro Histórico con la gran actividad turística y de visitantes, pero también son necesarias nuevas normas que se acoplen mejor a las nuevas condiciones de una sociedad cambiante en las que las nuevas formas de alojamiento vacacional son completamente diferentes de hace pocos años.



evolución de la población residente en la Ciudad Antigua de Málaga y tendencia lineal

Los problemas derivados del crecimiento turístico no nacieron ayer, se vienen incubando desde hace años. Como se ha señalado desde 2010 hay documentos publicados sobre la necesidad de prever los posibles acontecimientos que hoy estamos viviendo. La Agenda Urbana de 2015 y sus documentos e informes complementarios señalaban la necesidad de cumplir las normativas existentes, y de modificar otras o redactar nuevas para situarnos en los problemas nuevos que se plantean en el siglo XXI.

El proyecto Alter Eco de sostenibilidad turística ha planteado en las reuniones que se iniciaron a finales de 2016 las mismas cuestiones, proponiendo las soluciones planteadas en la Agenda Urbana, que no solo afectan a los usos de alojamiento turístico, sino a los del exceso de ocupación de hostelería y franquiciado en planta baja, al exceso de ocupación del espacio público por mesas y sillas, o al exceso de ruido vinculado a como una cadena a los excesos de ocupación y la masificación urbana.

El planteamiento derivado de la hipótesis de trabajo empleada podría consistir en:

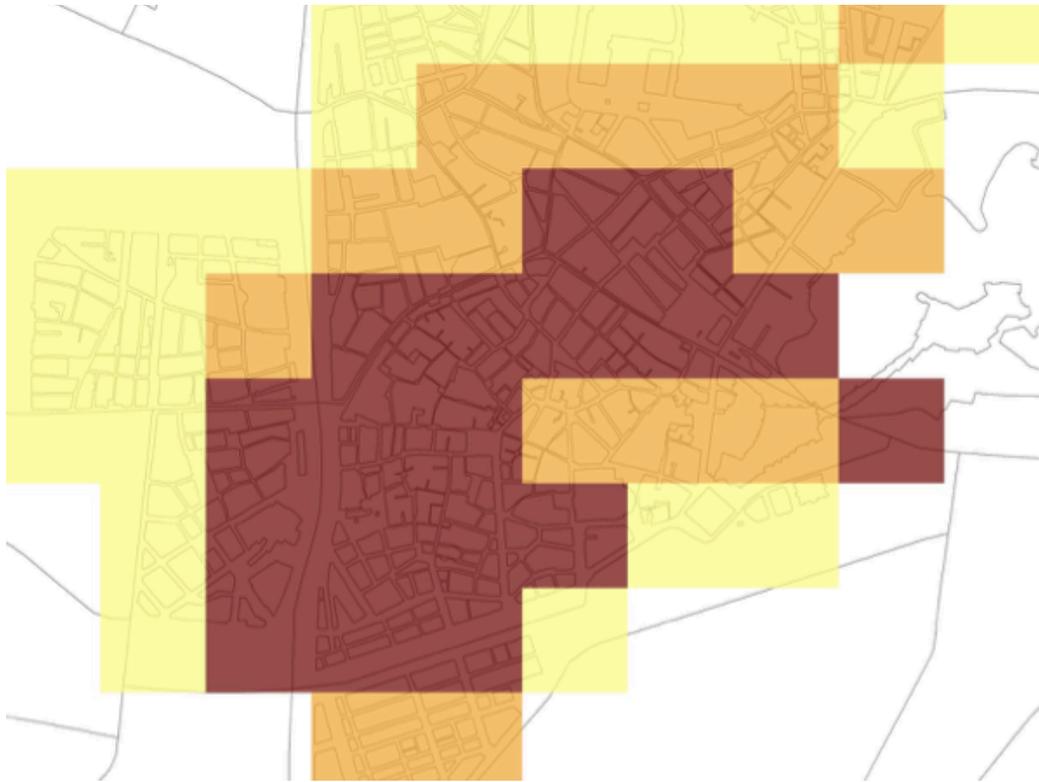
- Es necesario diferenciar la actividad de alquiler turístico de tipo colaborativo, limitado a 60 o 90 días al año, siempre que se cumplan los usos urbanísticos, de la actividad de alquiler de tipo económico y uso terciario.



- Diferenciar el tratamiento de las viviendas de usos turístico que cumplen la normativa urbanística de aquellas que se encuentran en situación ilegal o alegal.
- Establecer una nueva normativa urbanística u ordenanza derivada del art. 2.3.1 del PGOU, delimitando 3 zonas de densidad de alojamiento turístico:
 - - La primera la **zona saturada de no crecimiento**, es la que sus tramas urbanas superan el 10% de techo edificable destinado al alojamiento turístico, y no se permiten más plazas de alojamiento turístico. Ello supone que la densidad de usos turísticos deberá descender al porcentaje señalado.
 - La segunda zona, la de **crecimiento restringido**, donde no se deben establecer más plazas de alojamiento turístico excepto que estudios específicos lo aconsejen.
 - La tercera zona es la zona **susceptible de crecimiento** donde pueden ubicarse nuevos alojamientos turísticos con la limitación establecida.
 - En el conjunto de las zonas junto al porcentaje máximo de ocupación se tendrá en cuenta de forma rigurosa la normativa de usos e intensidades del PGOU.
- Aplicación integra de los art. 6.4.2 (restricción de hospedaje en edificios residenciales) y art. 12.4.7 (restricciones en planta altas) del PGOU, lo que conducirá a la practica imposibilidad del alojamiento turístico en edificios residenciales, ciñéndose su actividad a edificios destinados solo a este uso.
- Creación de un Registro de Alojamientos Turísticos y coordinación con la Junta de Andalucía y la AEAT.
- La Junta de Andalucía debería tener el informe urbanístico previo del Ayuntamiento para registrar una vivienda de uso turístico.
- Desarrollo de una nueva normativa por la que será obligatorio señalar en la publicidad de las ofertas de alojamiento turístico ella referencia del registro municipal.
- Impulsar la inspección municipal de forma que se comprueben las declaraciones responsables y se eliminen los alojamientos turísticos no regulados. Establecimiento de un régimen de sanciones tanto para los alojamientos no regulados, como para las empresas que en su publicidad incluyan alojamientos irregulares o no señalen las referencias de los alojamientos de acuerdo con la normativa.
- Apertura de un apartado en la pagina web municipal donde los ciudadanos puedan denunciar irregularidades en actividades de alojamiento turístico.
- Iniciar junto con la Facultad de Turismo de la UMA estudios para conocer la posible necesidad (o no) de establecer una tasa municipal de actividad turística que compense



los (posibles) gastos municipales en servicios e infraestructuras que no tengan cobertura en el sistema fiscal local.



zona central de la ciudad con los tres ámbitos de densidad de alojamiento turístico, saturada, restringida y susceptible de crecimiento que se observan en los planos finales del anexo

- Incorporar y ampliar el sistemas de indicadores turísticos que estamos desarrollando³¹ para conocer las tendencias de aplicación de las propuestas señaladas, la evolución de la ocupación del espacio público y las variantes en la morfología de la Ciudad Antigua y en sus usos e intensidades.

³¹ Indicadores originales de Sostenibilidad Urbana en la Ciudad Turística. PMC. 2017



10 Sistema de Indicadores Turísticos (Ejemplos)

1 [Indicadores Turísticos relacionados con el territorio: Densidad turística: determinación del espacio urbano turístico, diferenciando los niveles de intensidad y ocupación]

Relación turistas/territorio	Turistas	Hectáreas	Turist/ha
Densidad turística de la ciudad	4.035.815	7.225,0	559
Densidad turística central (niveles 1 a 10)	4.035.815	202,9	19.891
Densidad turística media (nivel 6)	4.035.815	22,5	179.370
Densidad turística alta (nivel >6)	4.035.815	14,4	280.265
Densidad turística deseable (nivel 5)	4.035.815	31,2	129.353

2 [Indicadores Turísticos relacionados con la población residente: Densidad turística: determinación de la relación turista/residente, diferenciando los niveles de intensidad]

Relación turistas/residentes	Turistas	Residentes	Turist/Resid
Densidad turística de la ciudad	4.035.815	572.947	7
Densidad turística central (niveles 1 a 10)	4.035.815	16.939	238
Densidad turística media (nivel 6)	4.035.815	1.033	3.907
Densidad turística alta (nivel >6)	4.035.815	628	6.426
Densidad turística deseable (nivel 5)	4.035.815	8.400	480

[Indicadores Turísticos relacionados con la pérdida de población residente]

Niveles	Población 2016	Población 2010	Diferencias
Intensidad > nivel 1	16.939	17.189	- 1,48%
Intensidad > nivel 6	1.033	1.323	- 28,00%
Intensidad >nivel 6+	628	801	- 27,50%

3 [Indicadores turísticos relacionados con el Espacio Publico Saturado]

3.1 [porcentaje máximo de ocupación de uso complementario por superficie de manzana o de trama urbana de 50 metros de lado; exceso de ocupación de usos complementarios]

Indicadores	M1	M2	M3	M4	M8	M10	M...
Superficie (ha)	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
Nivel de ocupación	44%	51%	57%	20%	61%	78%	
Nivel adecuado	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Exceso de ocupación	24%	31%	37%	-	41%	58%	

3.2 [m2 de superficie ocupados por terrazas en planes especiales de aprovechamiento + ampliaciones irregulares y superficie adecuada]

Zonas estudiadas	superficie autorizada + ampliada	superficie adecuada (25% del total)
Las Flores	420	175
Strachan-Bolsa	568	300
Uncibay	353	90
La Merced	435	290



3.3 [porcentaje de incumplimientos de terrazas en la ocupación del espacio]

Zonas estudiadas	superficie	todos los condicionantes
Las Flores	50%	67%
Strachan-Bolsa	86%	100%
Uncibay	86%	100%
La Merced	36%	100%

3.4 [niveles de dB nocturnos (día y noche); porcentaje de incumplimiento de niveles sonoros]

Incumplimientos de día	27,4%
Incumplimientos de noche	98,4%

3.5 [niveles de residuos por trama urbana de 50 metros de lado; exceso de residuos por trama urbana de ciudad]

Residuos medios por habitante en la ciudad	1,31 kg/día
Residuos medios por habitante en nivel >6	3,82 kg/día
Exceso de residuos en ámbito nivel >6	2,51 kg/día

3.6 [porcentaje de usos de franquicias en PB por superficie de manzana o de trama urbana de 50 metros de lado; exceso de ocupación]

Indicadores	M1	M2	M3	M4	M 5	M6	M...
Superficie (ha)	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
Nivel de ocupación	97%	63%	47%	50%	57%	100%	
Nivel adecuado	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Exceso de ocupación	77%	43%	27%	30%	37%	80%	

3.7 [porcentaje de usos no residenciales en PB+2 por superficie de manzana o de trama urbana de 50 metros de lado; exceso de ocupación de usos complementarios]

Indicadores	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M...
Superficie (ha)	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
Nivel de ocupación	44%	73%	83%	48%	72%	59%	
Nivel adecuado	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Exceso de ocupación	44%	73%	83%	48%	72%	59%	

3.8 [porcentaje de usos turísticos (RTA) en plantas altas por superficie de manzana o de trama urbana de 200 metros de lado; exceso de ocupación de usos complementarios]

Indicadores	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M...
Nivel de ocupación	13%	9%	9%	21%	6%	12%	
Nivel adecuado	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Exceso de ocupación	3%	-	-	11%	-	2%	



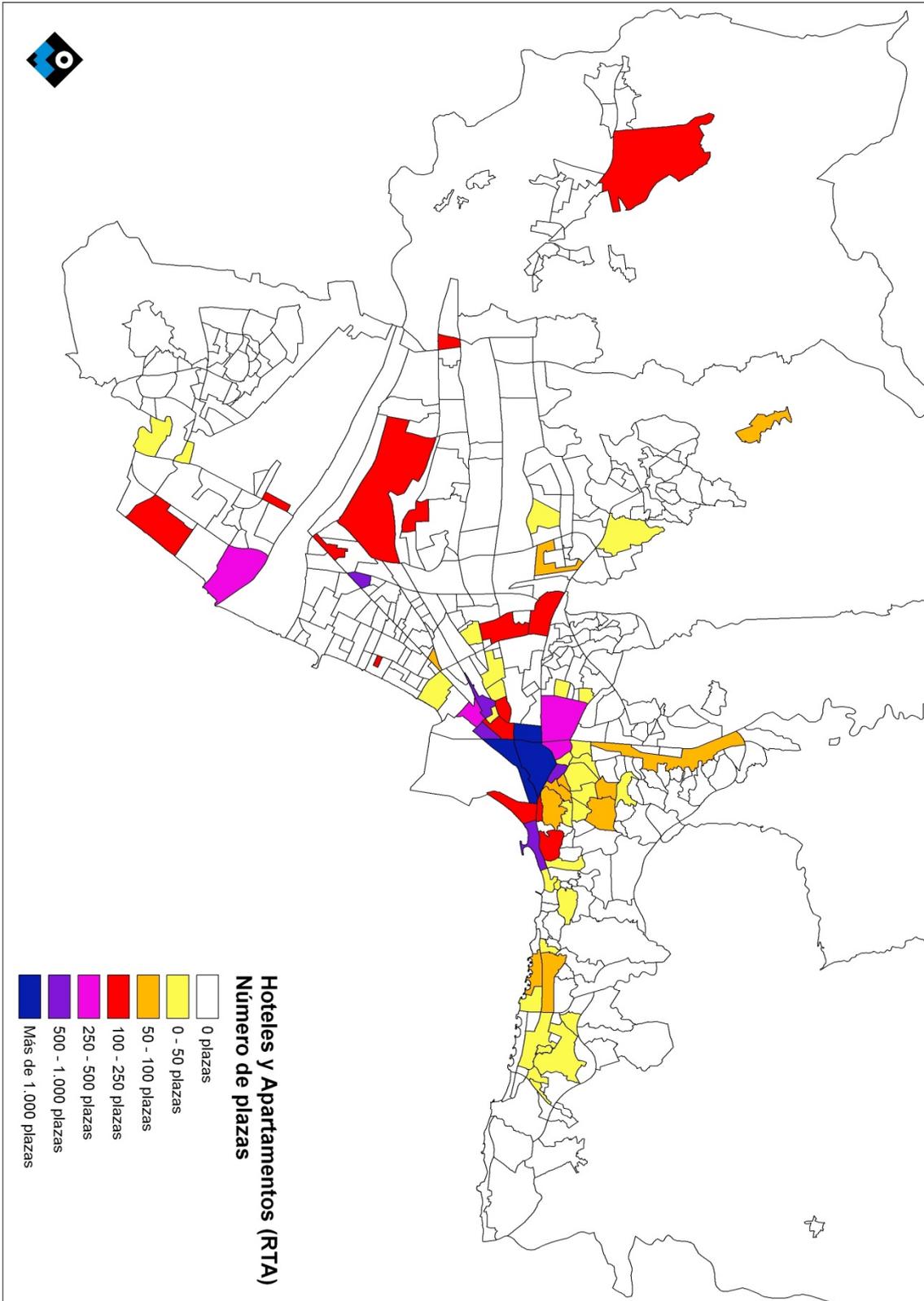
3.9 [porcentaje de usos de viviendas turísticas (airbnb) en tramas urbanas de 200 metros]

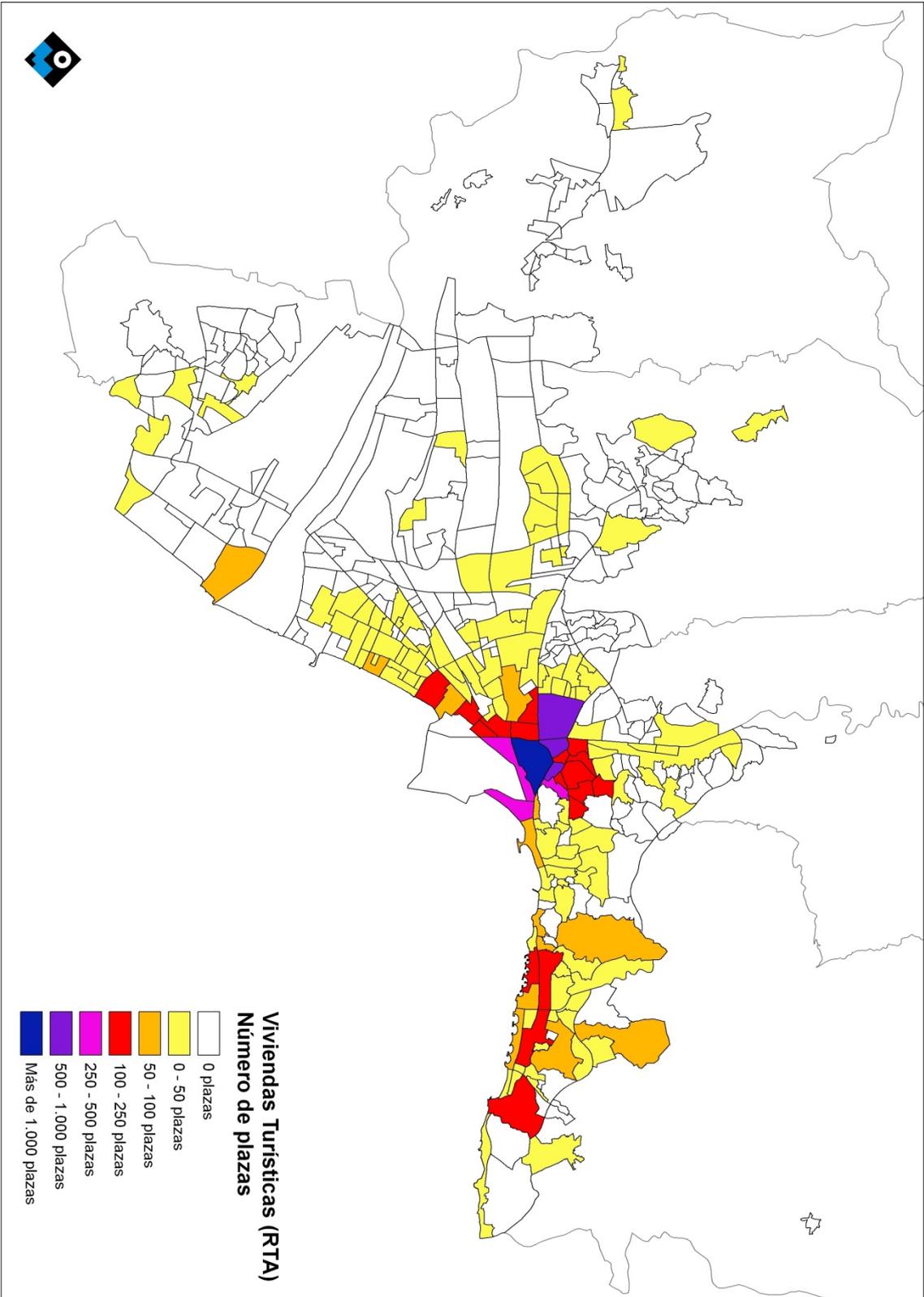
Indicadores	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M...
Nivel de ocupación	10%	10%	16%	17%	14%	15%	
Nivel adecuado	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	
Exceso de ocupación	-	-	6%	7%	4%	5%	

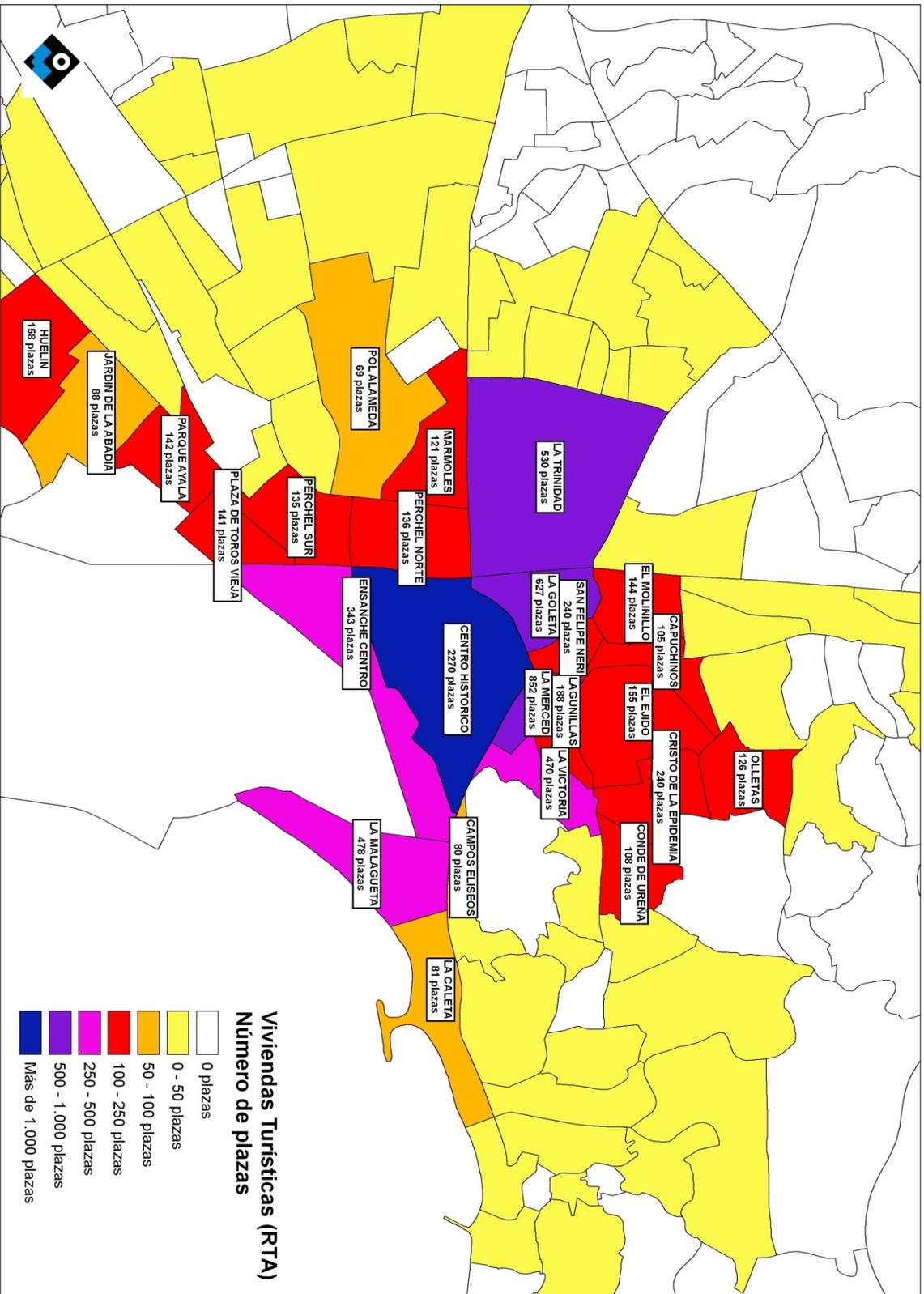
3.10 [porcentaje de usos de establecimientos hoteleros y viviendas turísticas (RTA +airbnb) en tramas urbanas de 200 metros]

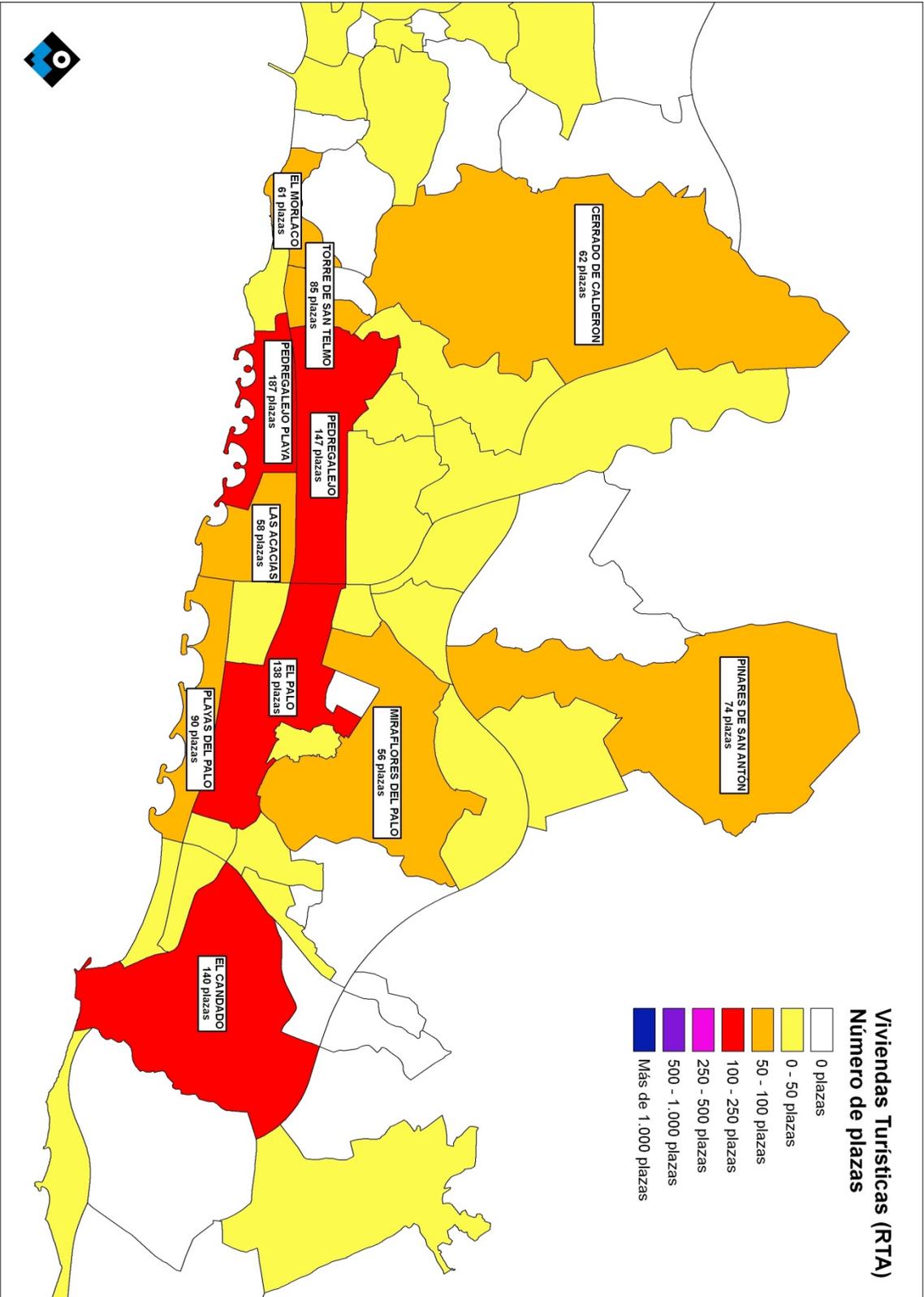
Indicadores	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M...
Nivel de ocupación	53%	17%	14%	23%	4%	12%	
Nivel adecuado	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Exceso de ocupación	43%	7%	4%	13%	-	2%	

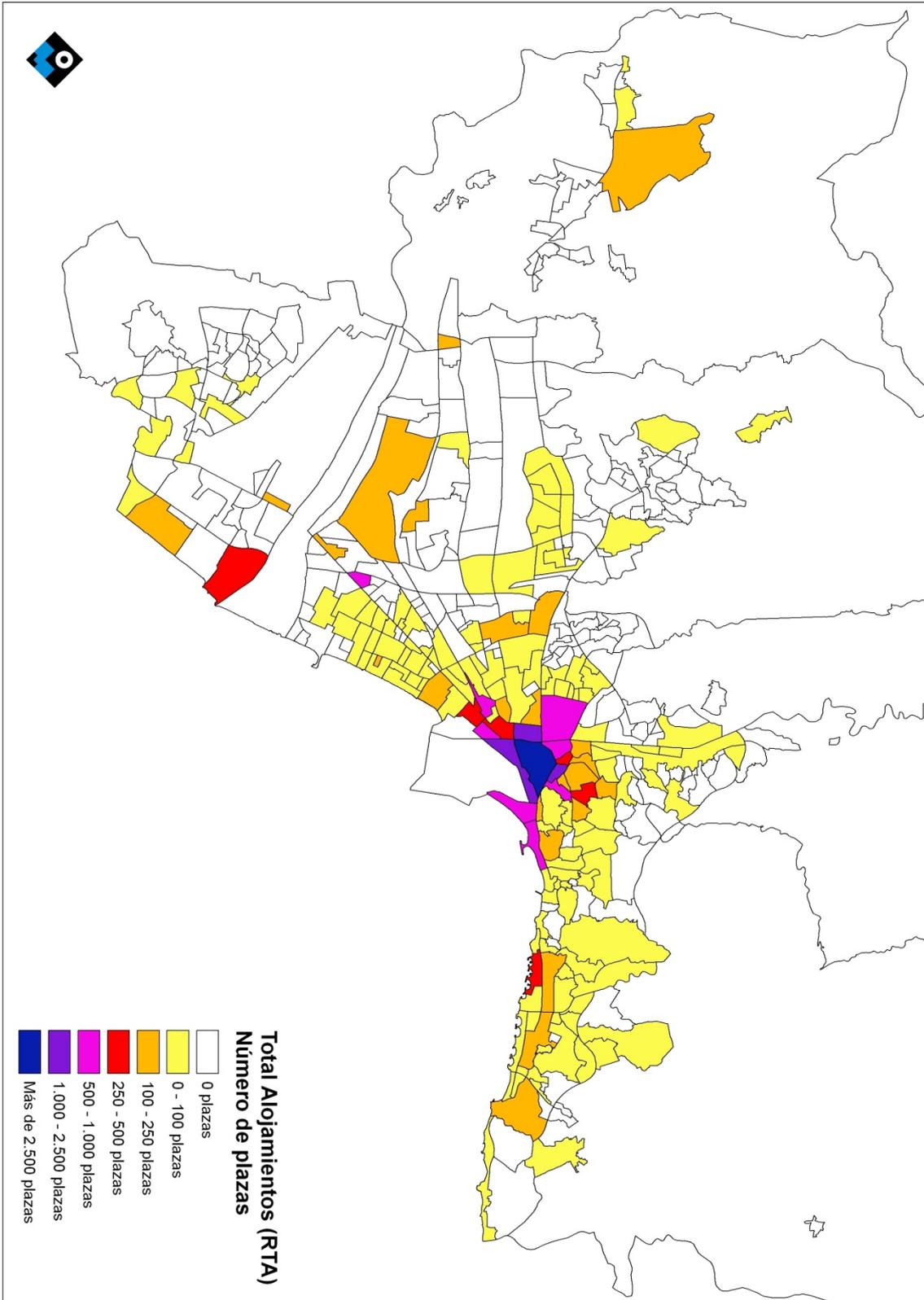
Anexo

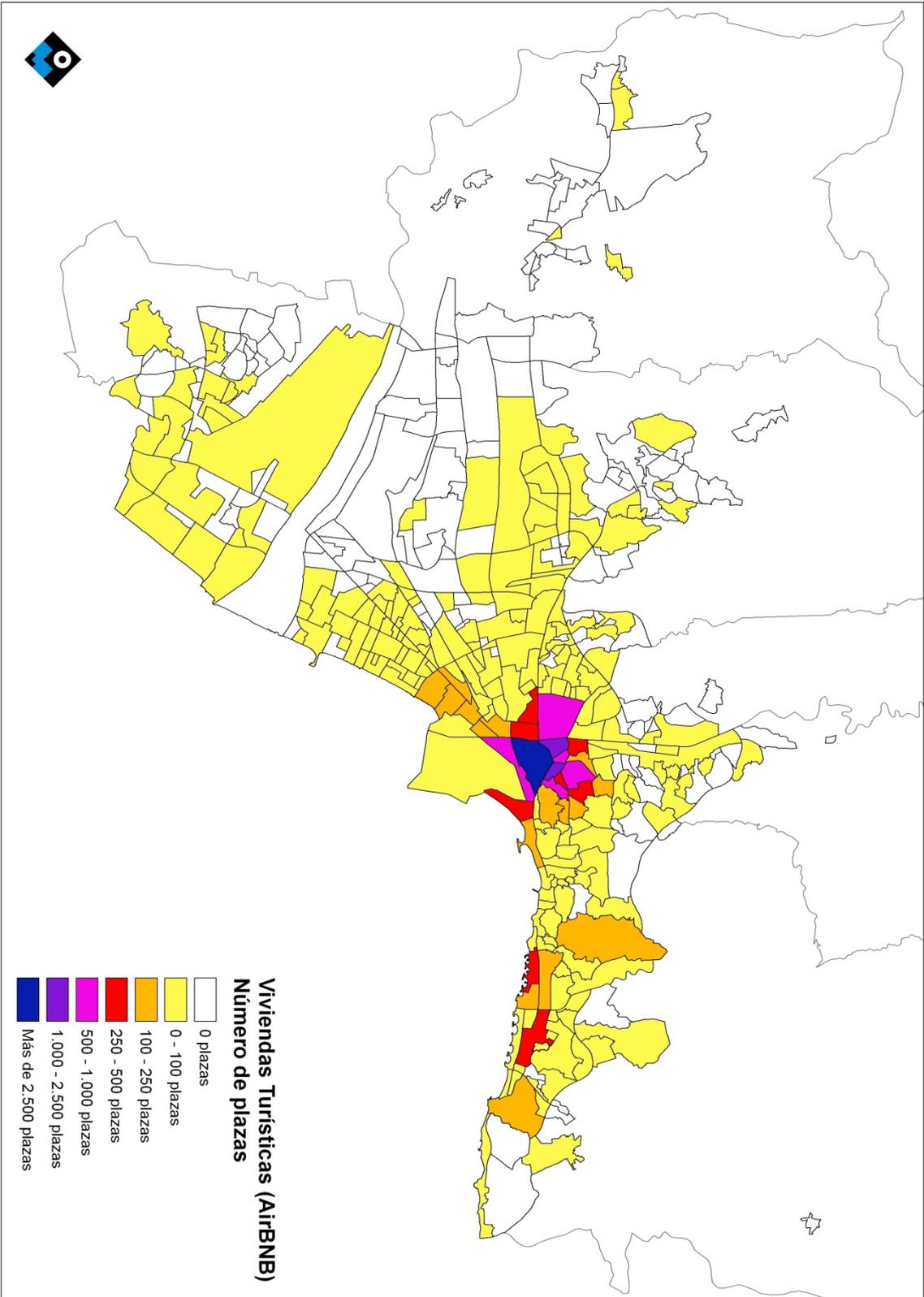


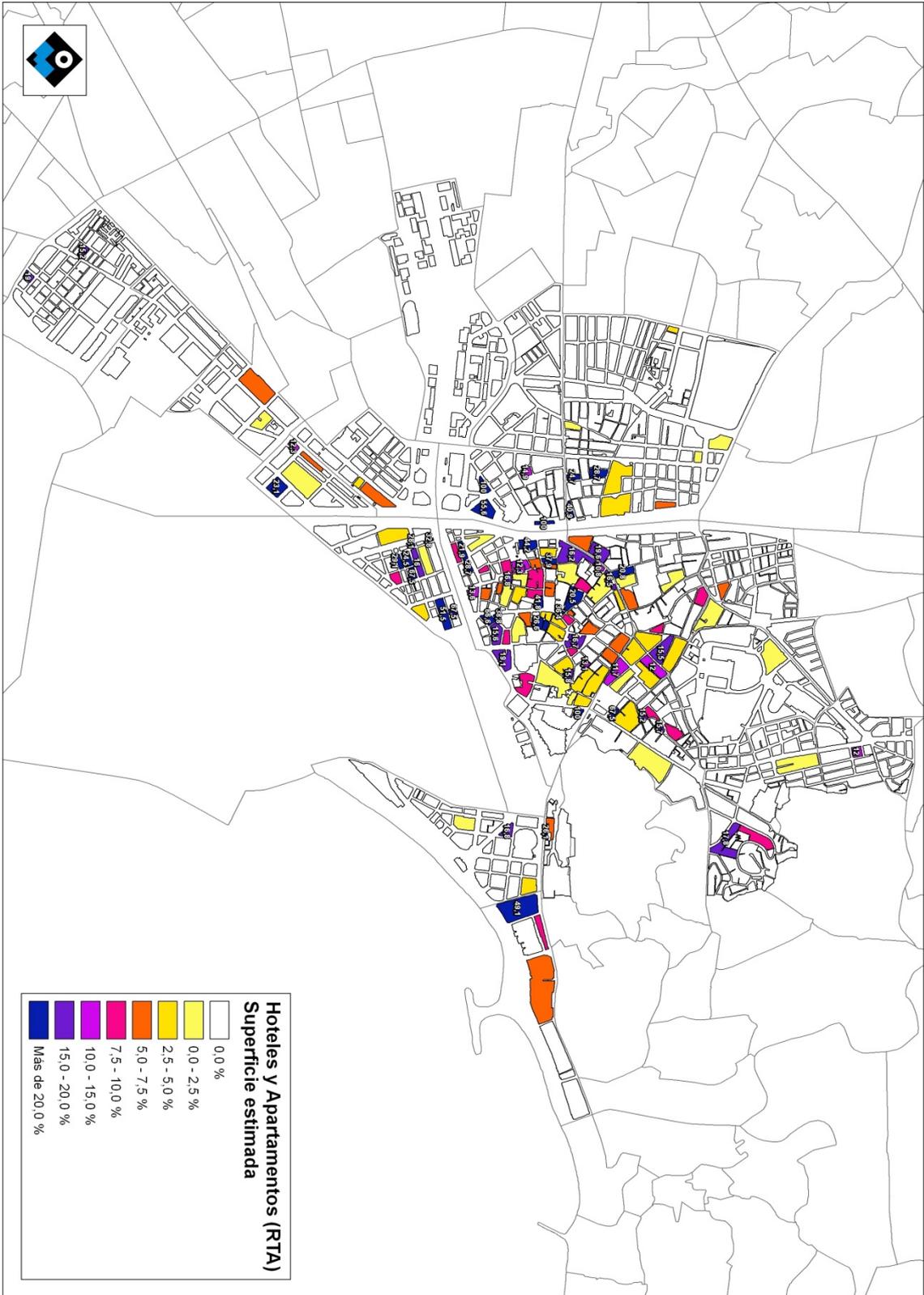


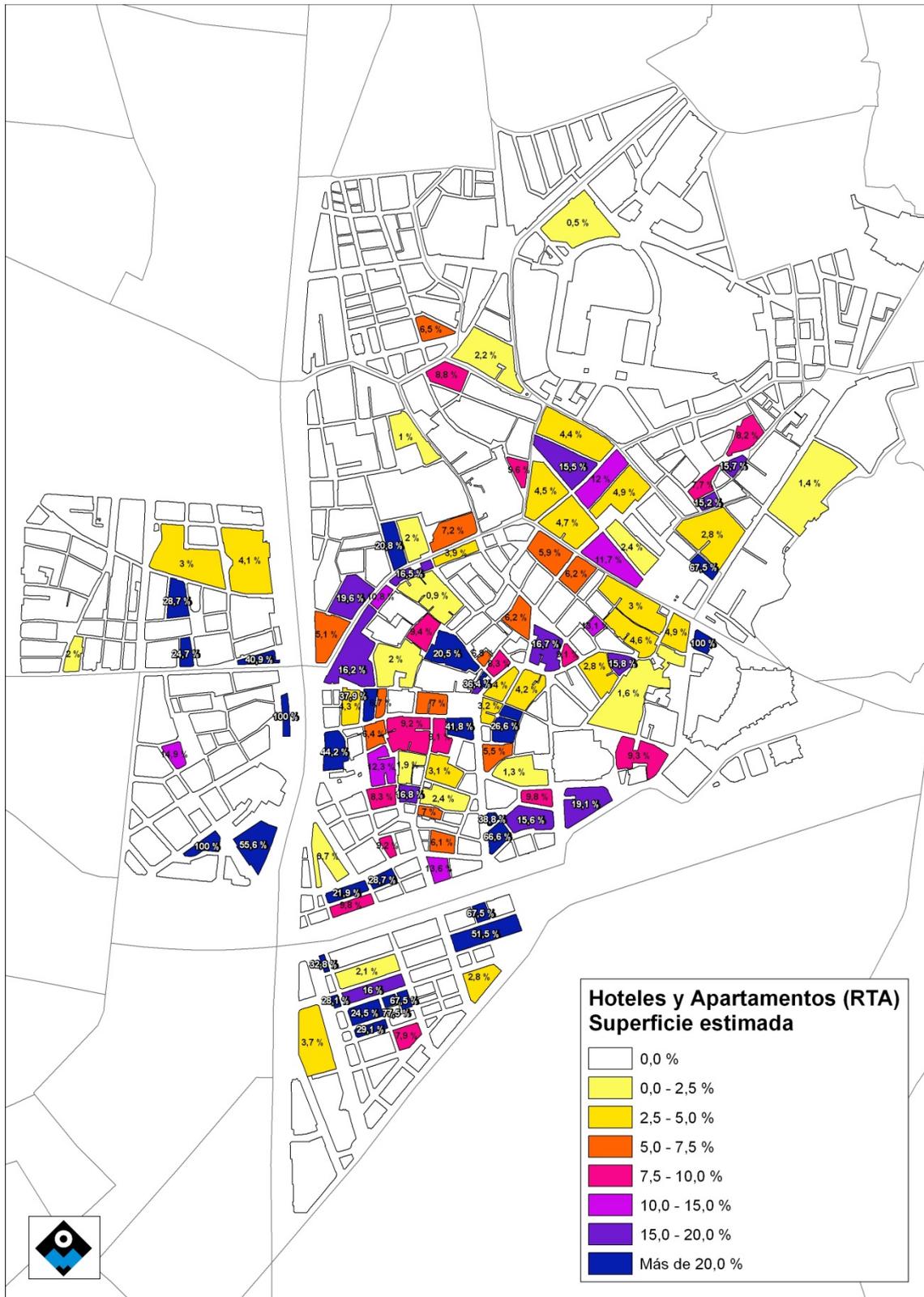


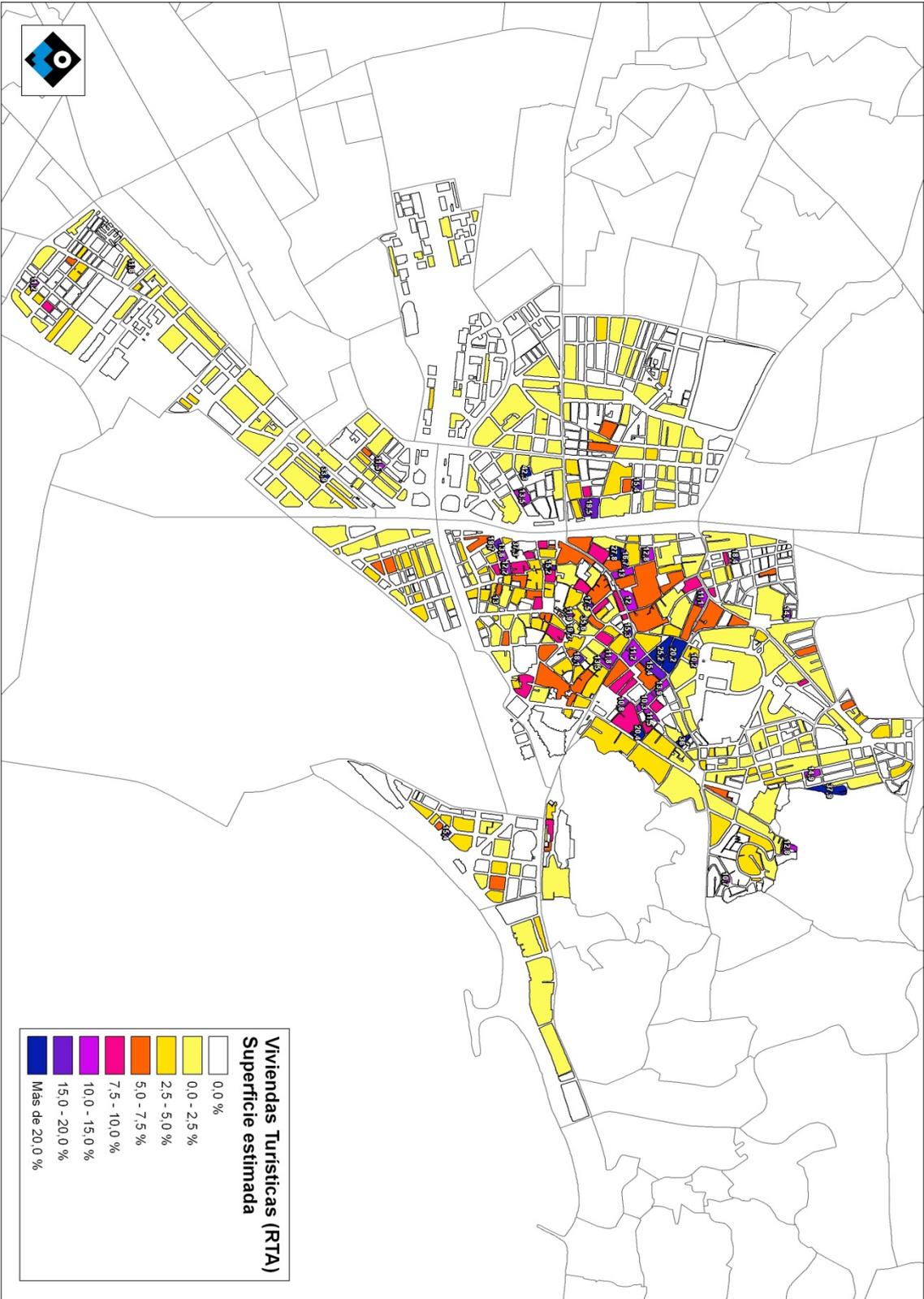


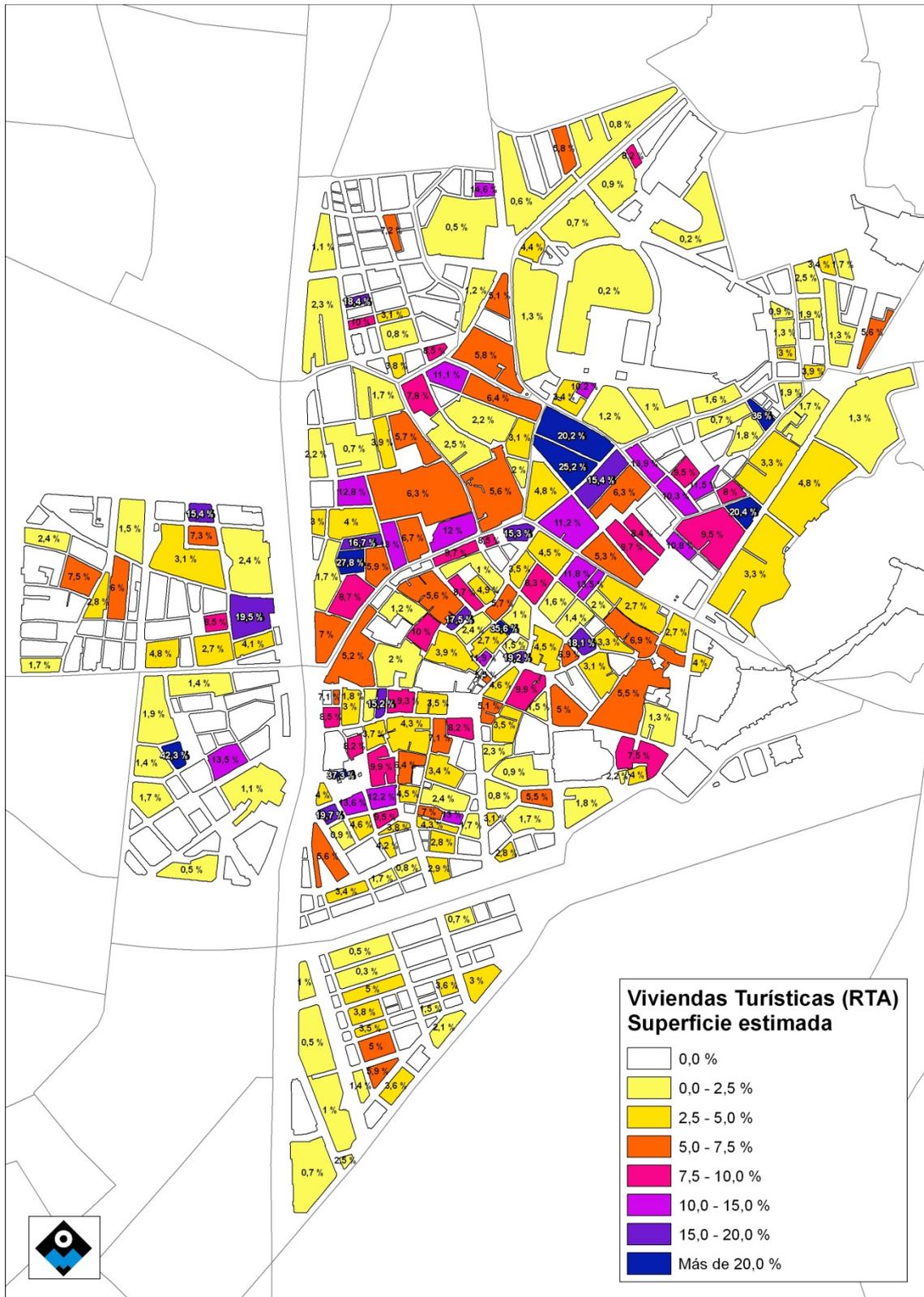


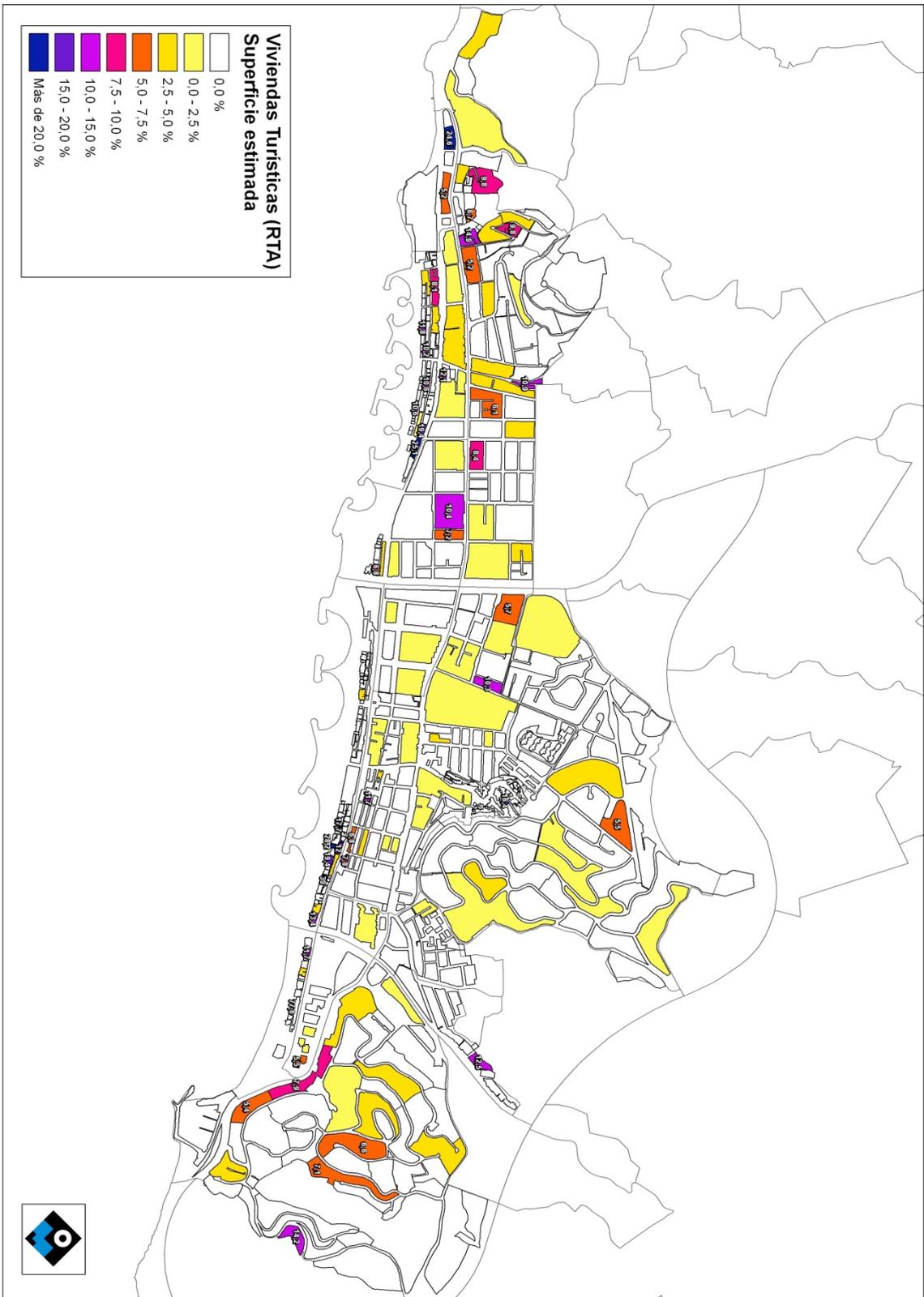


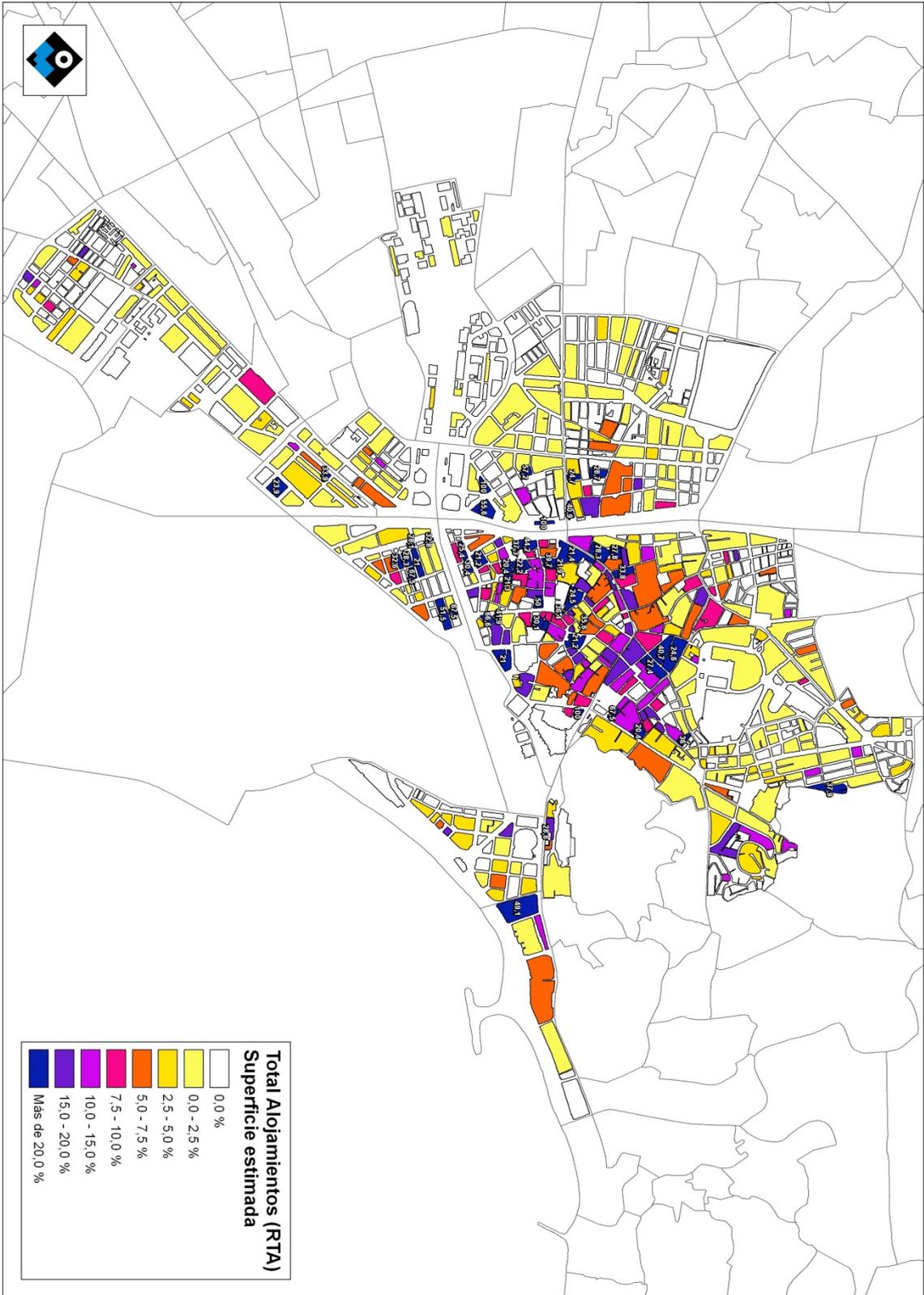


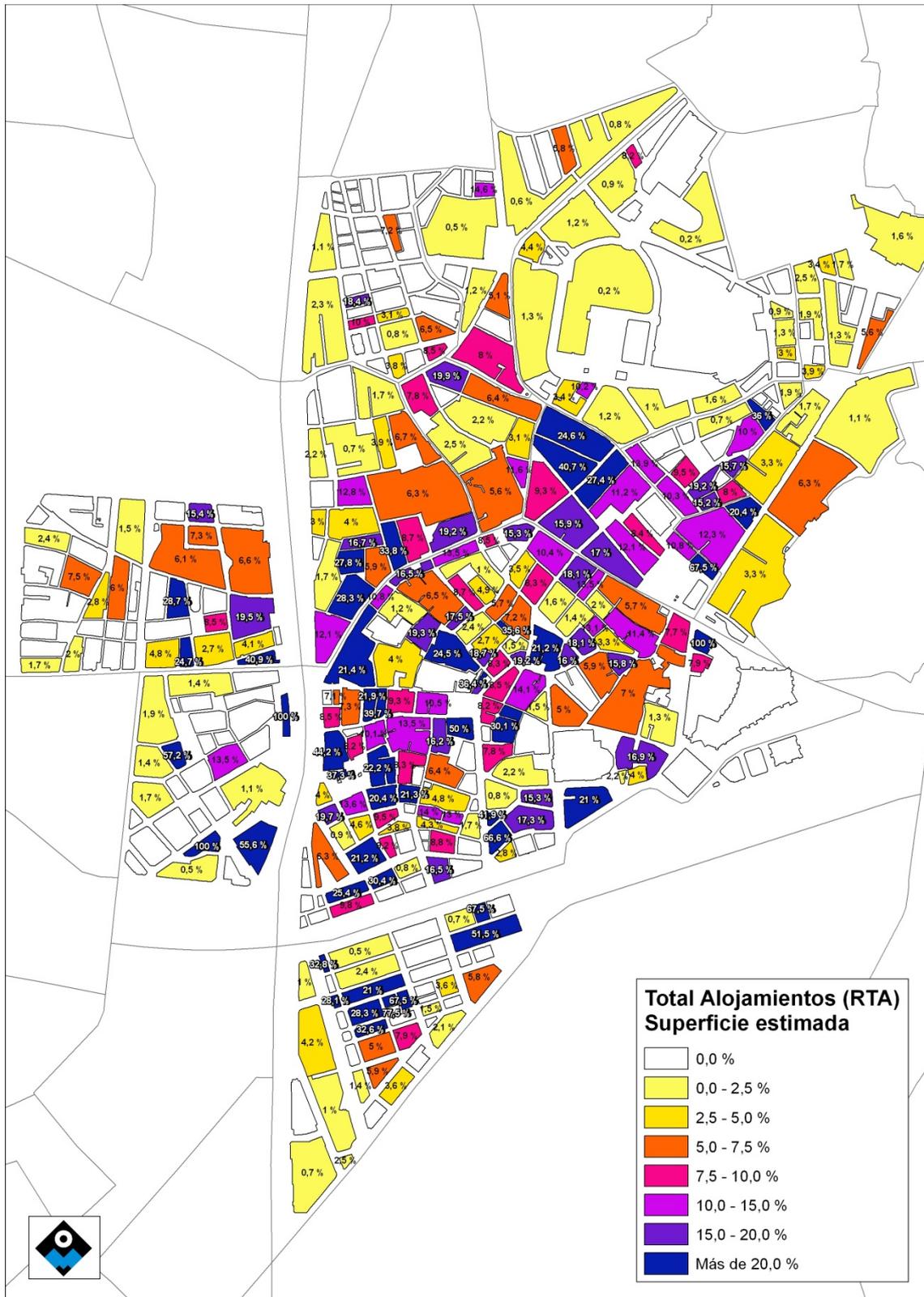


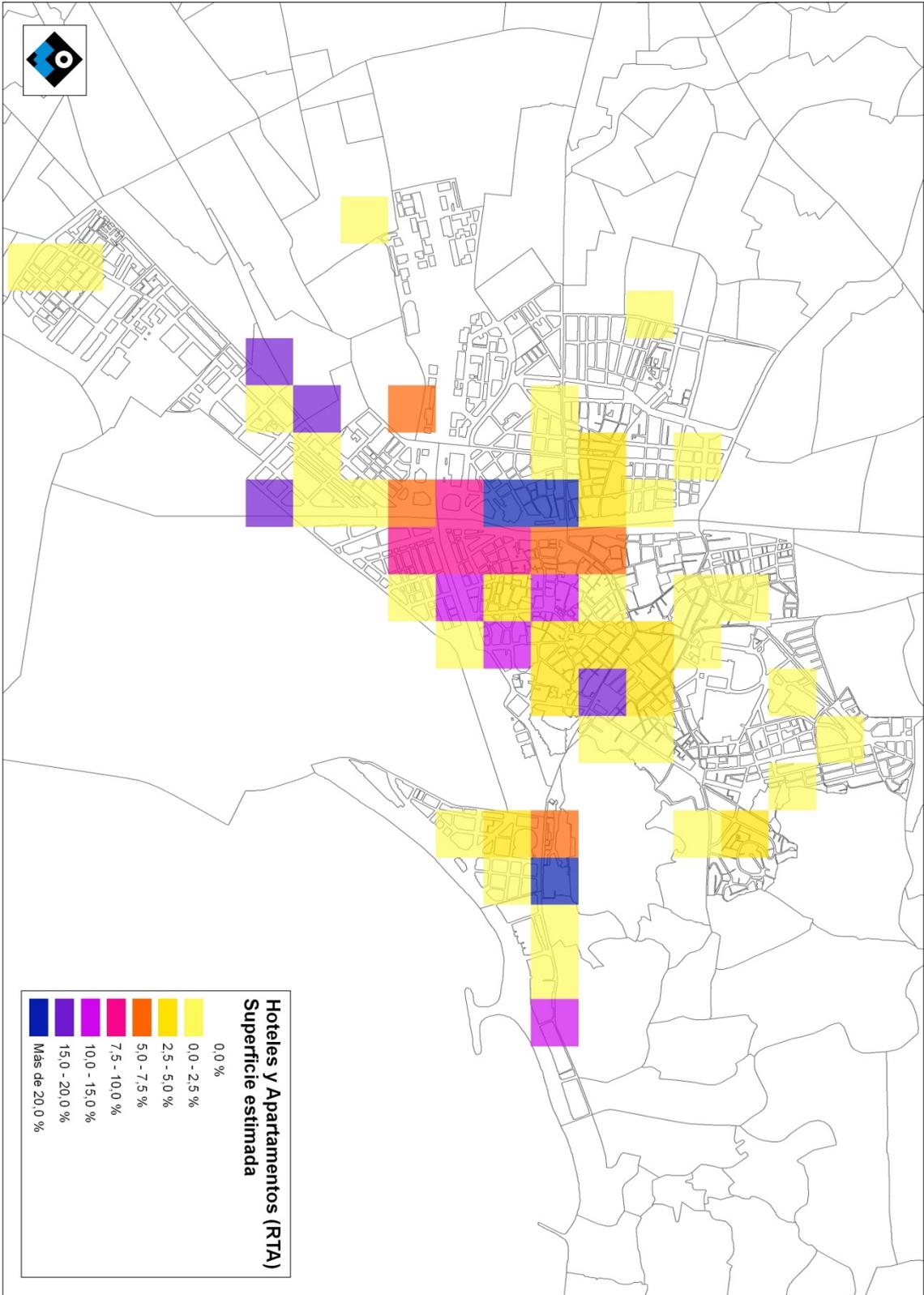


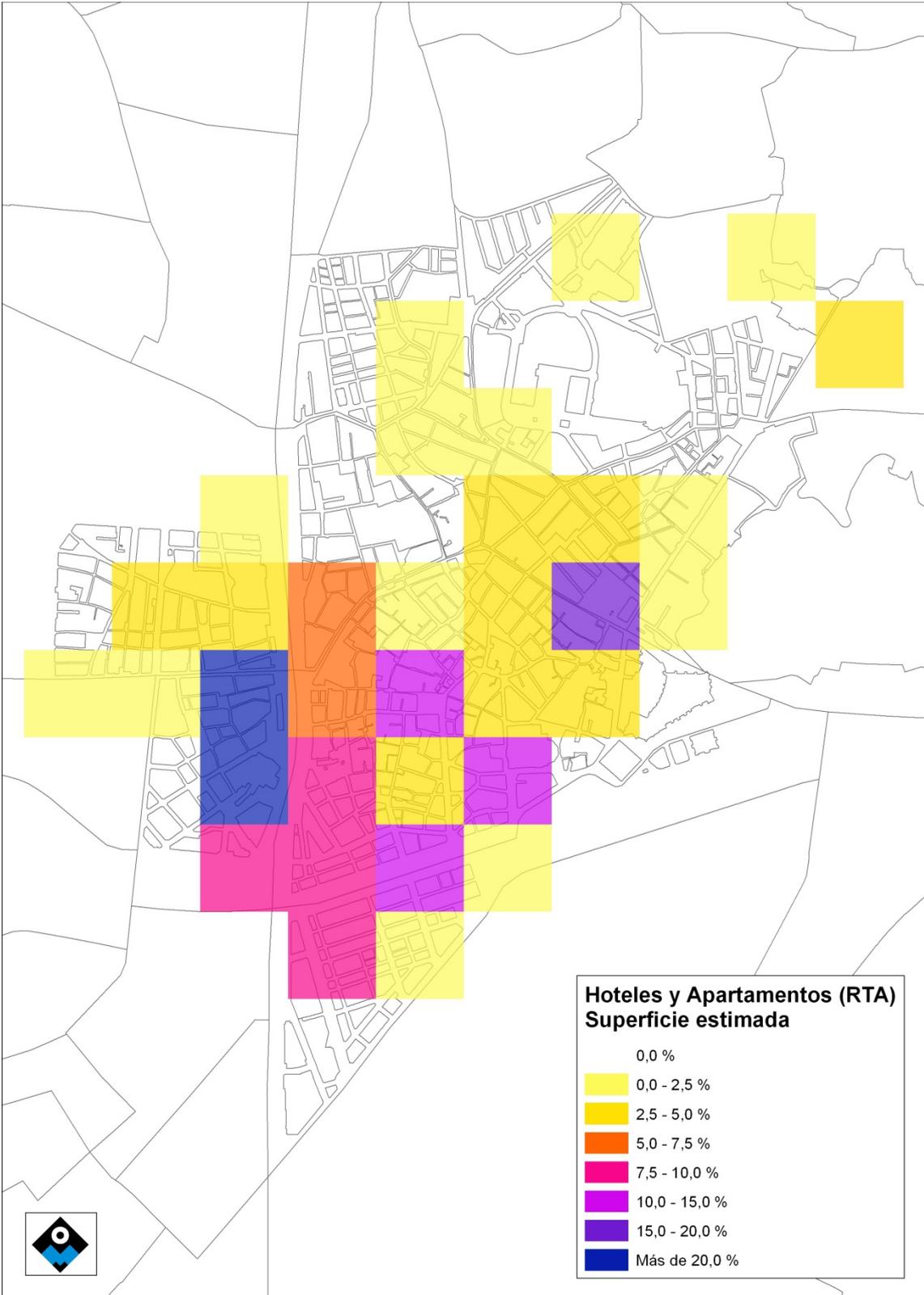


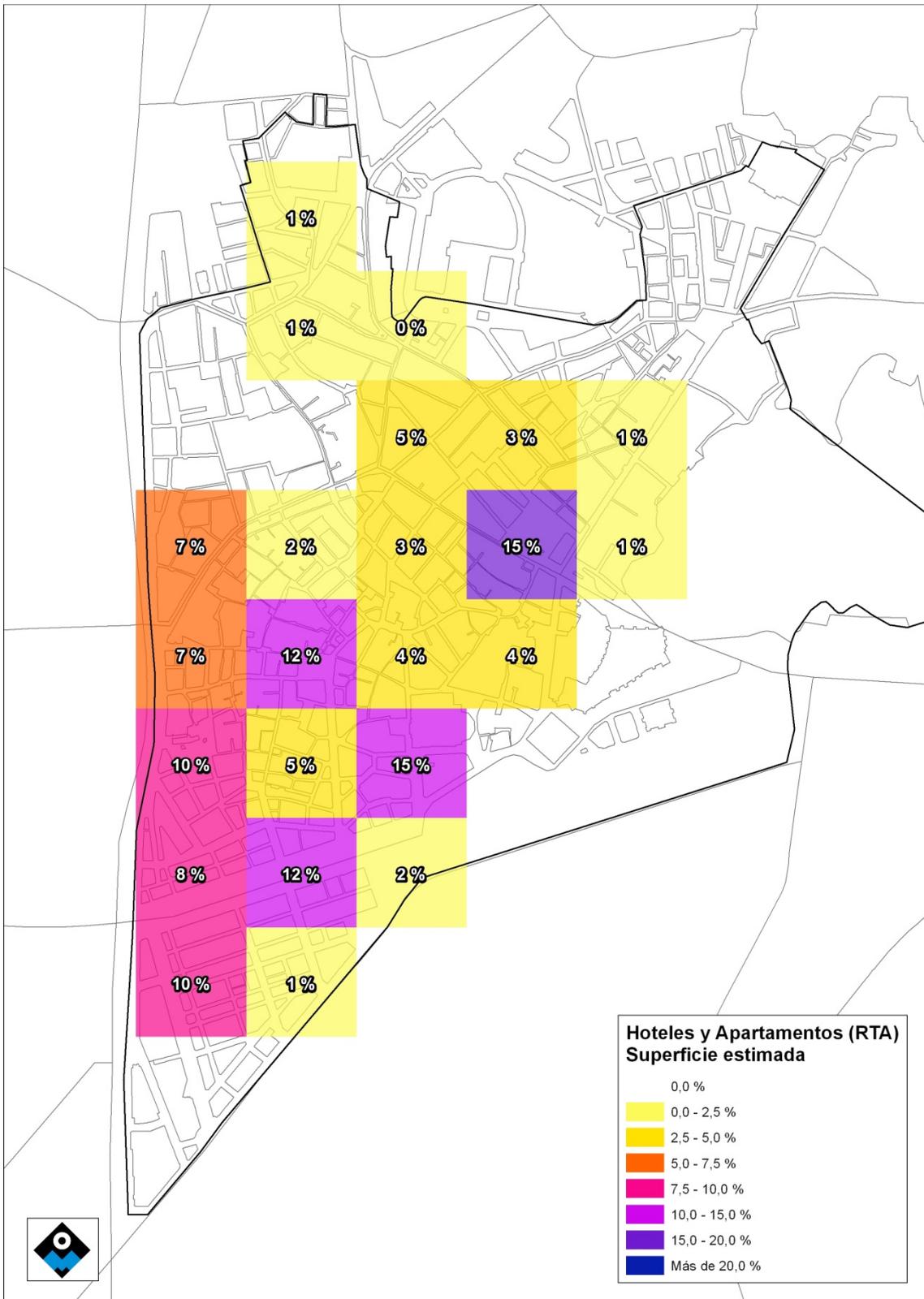


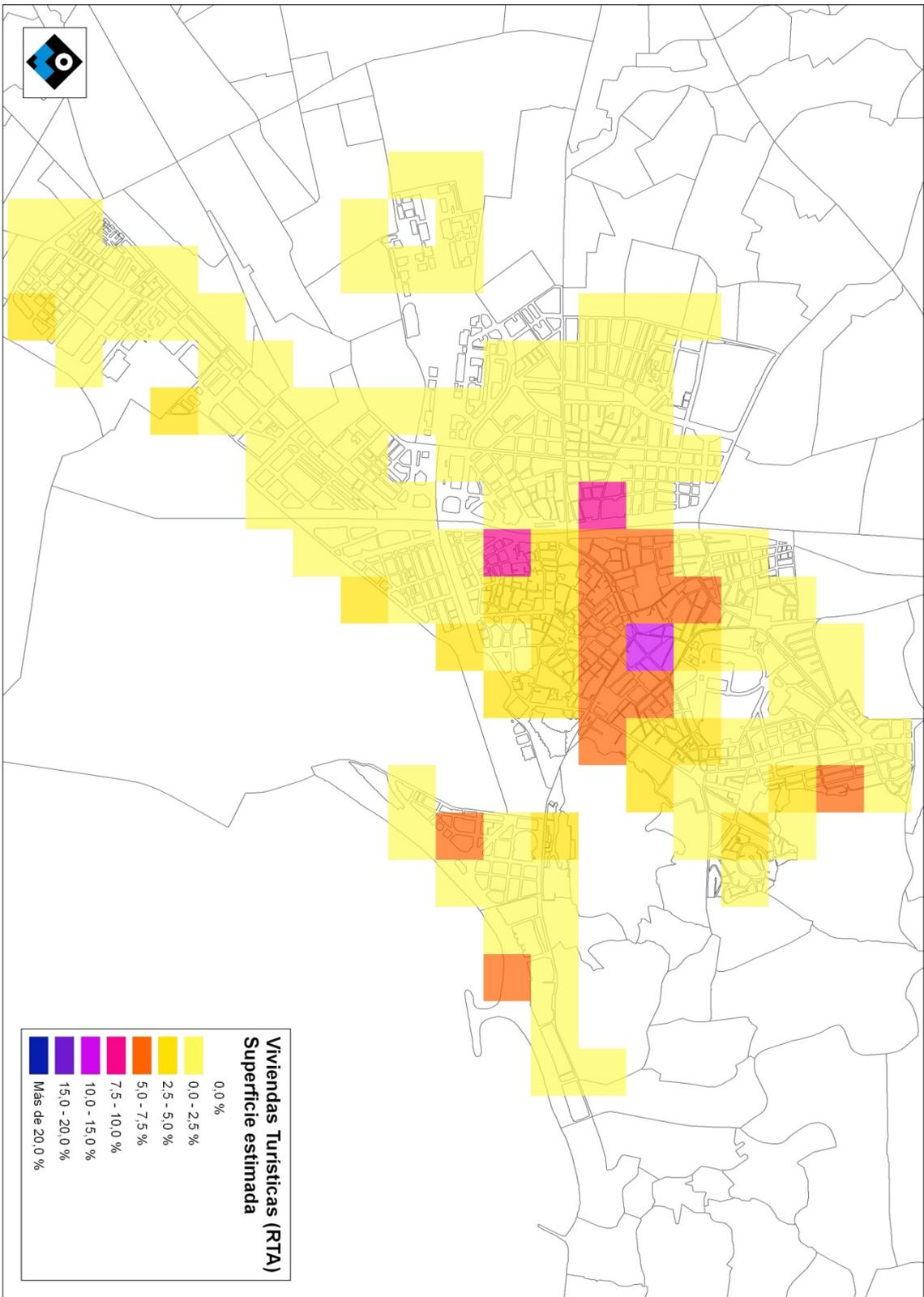


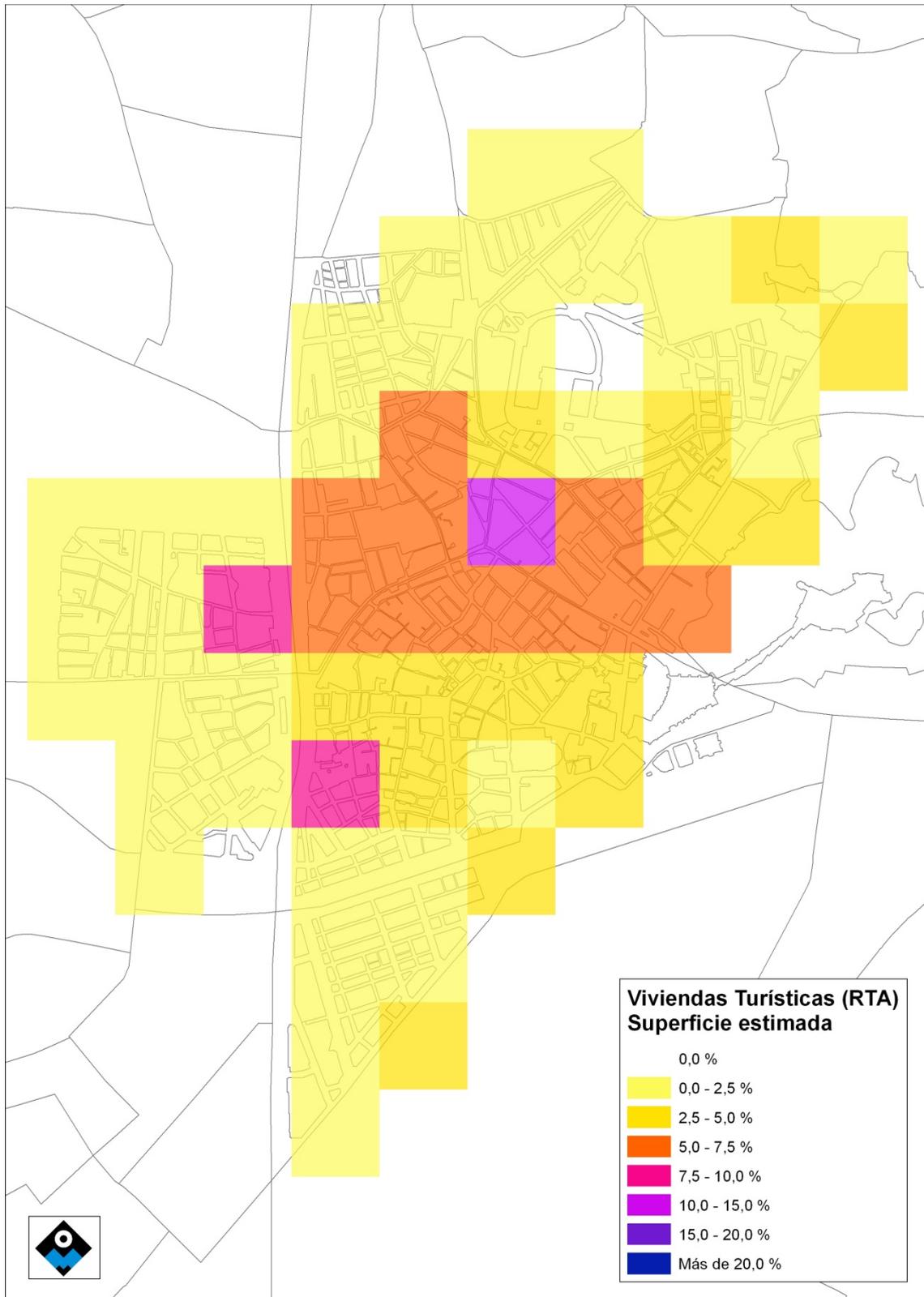


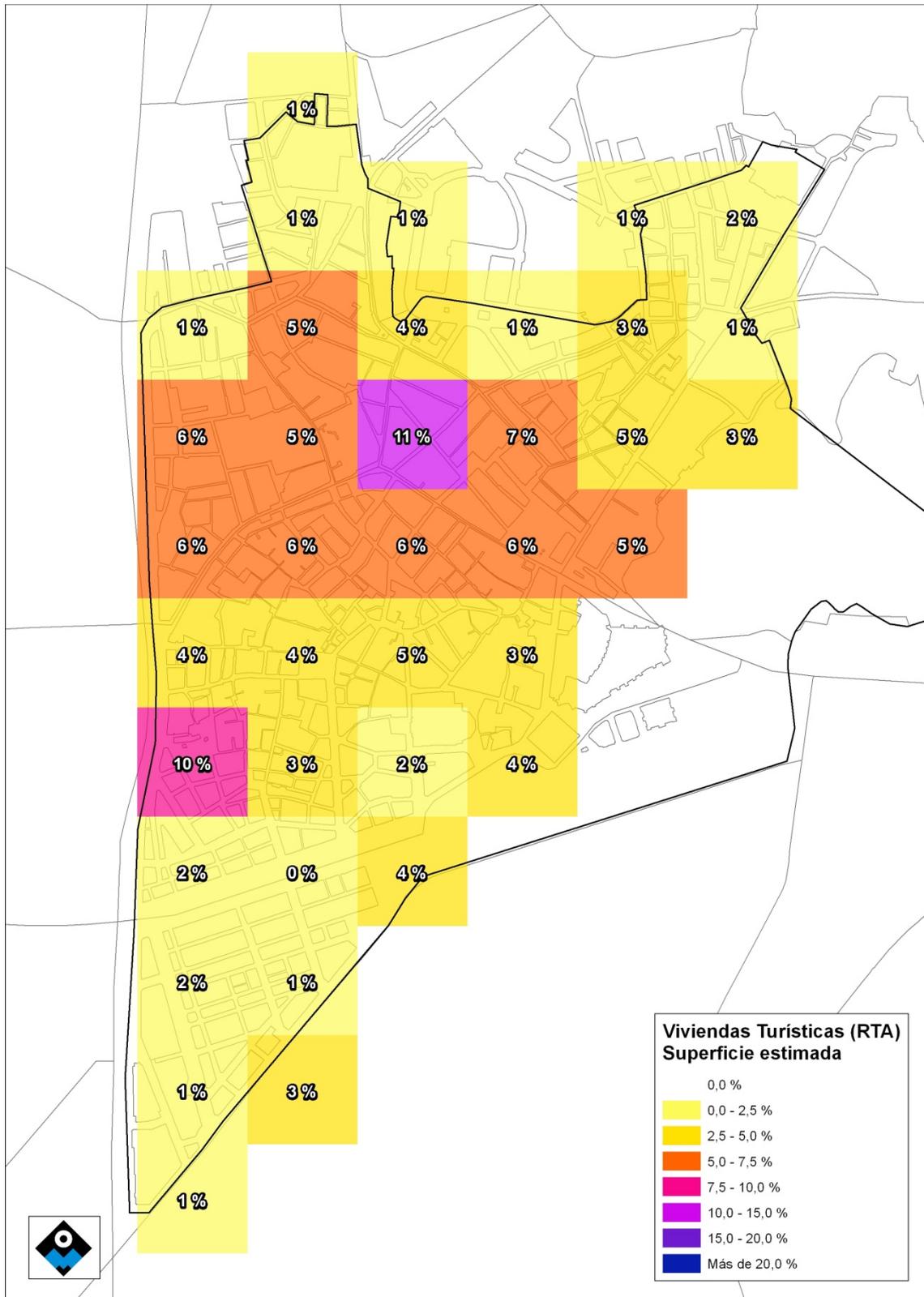


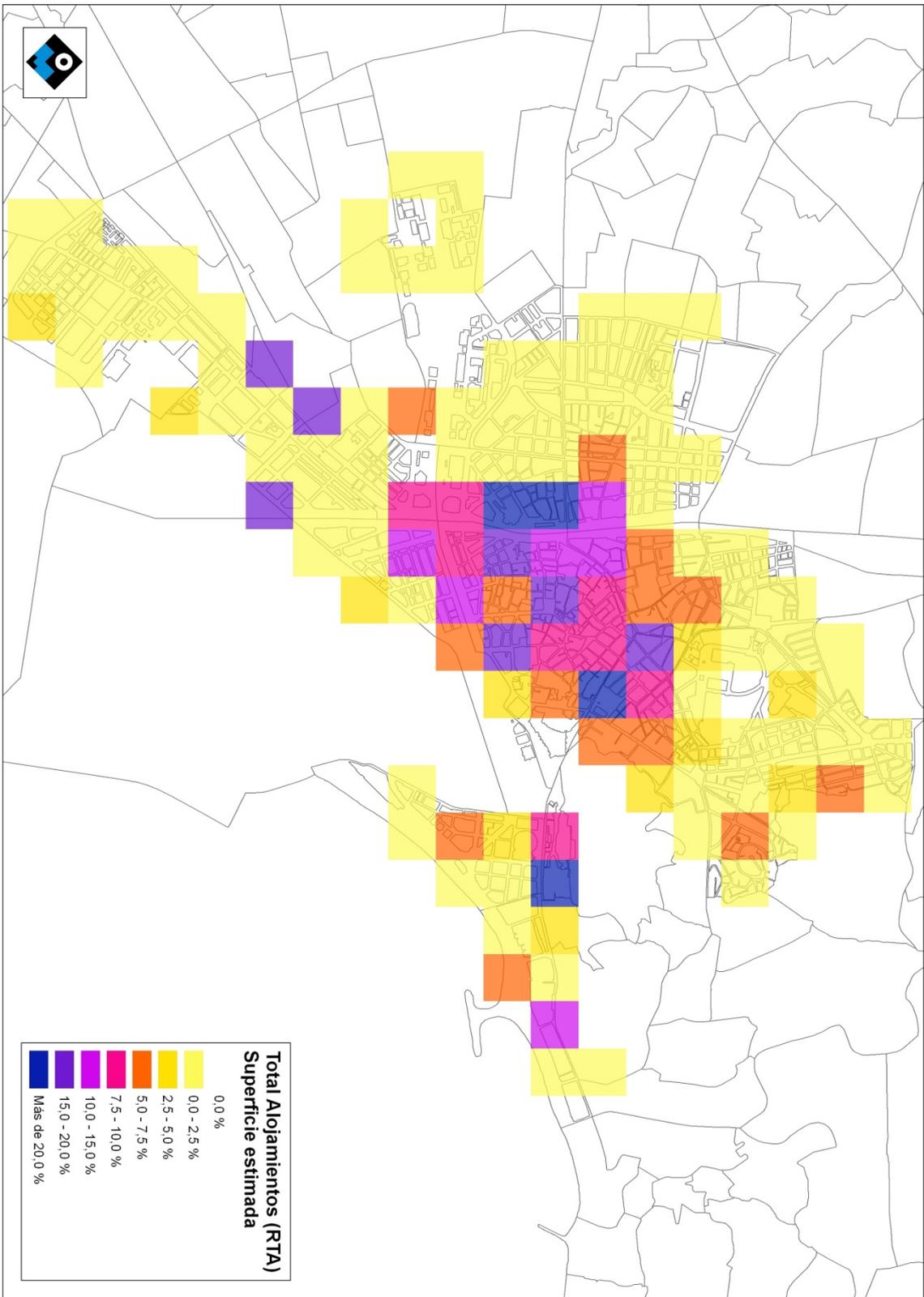


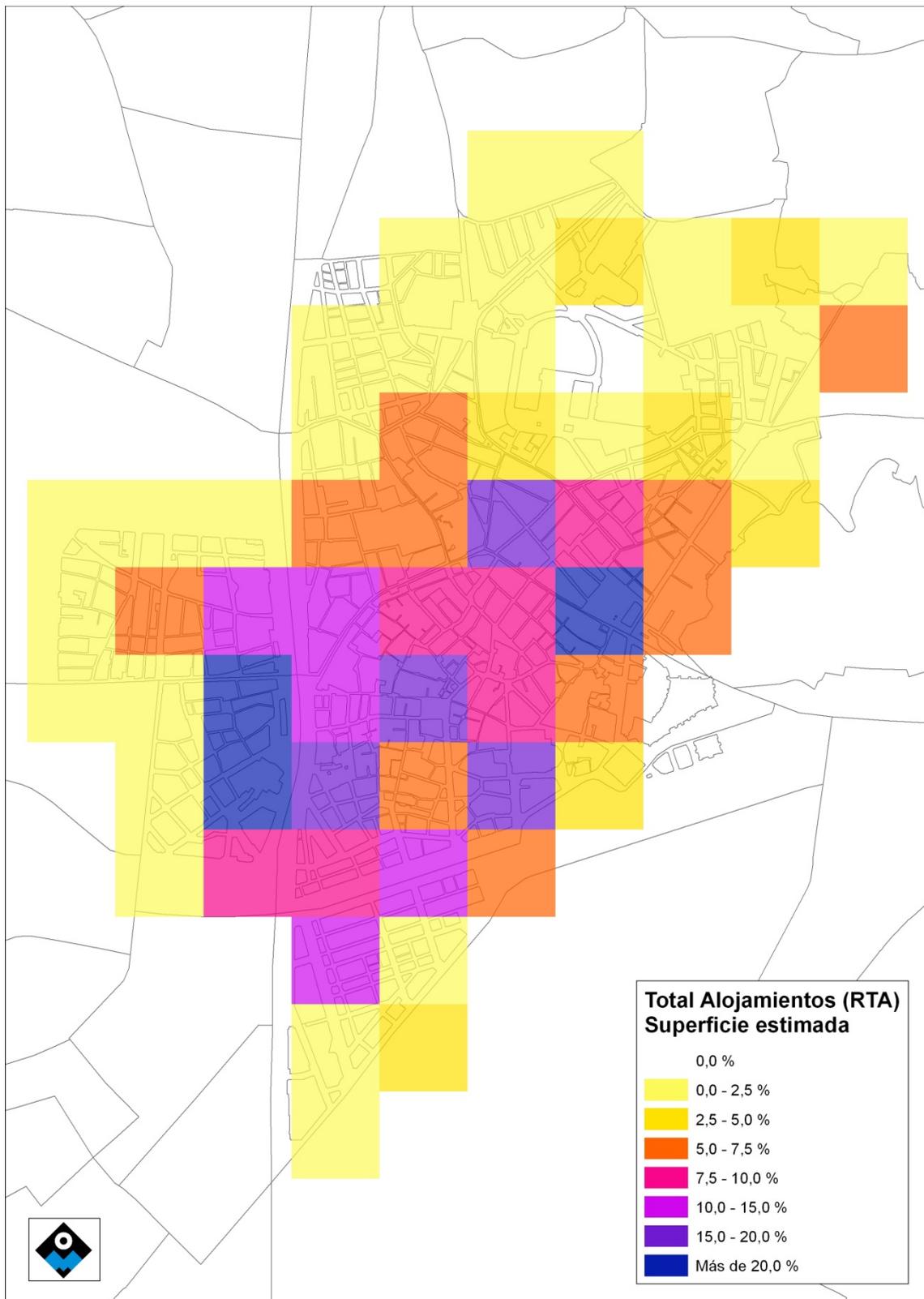


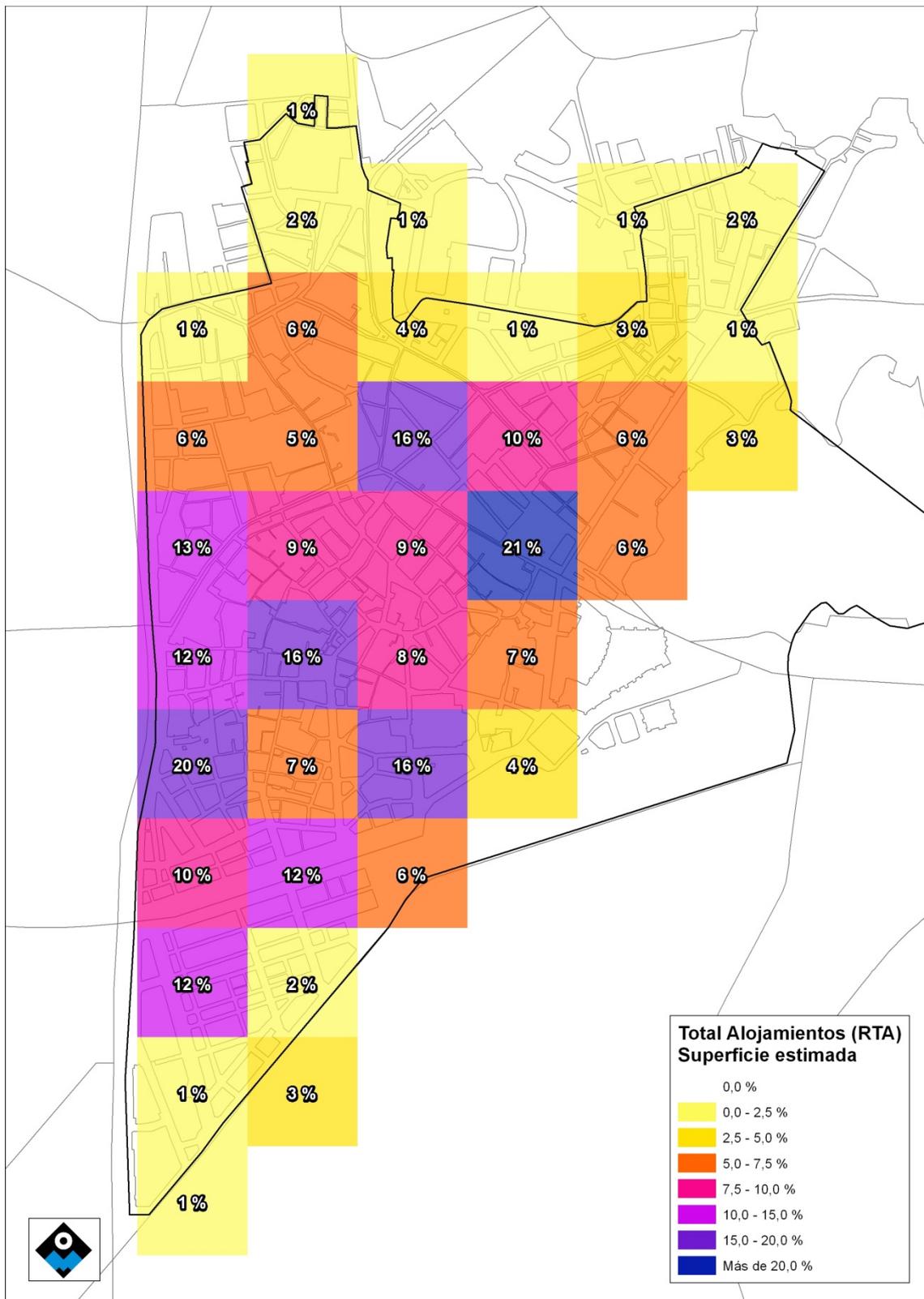


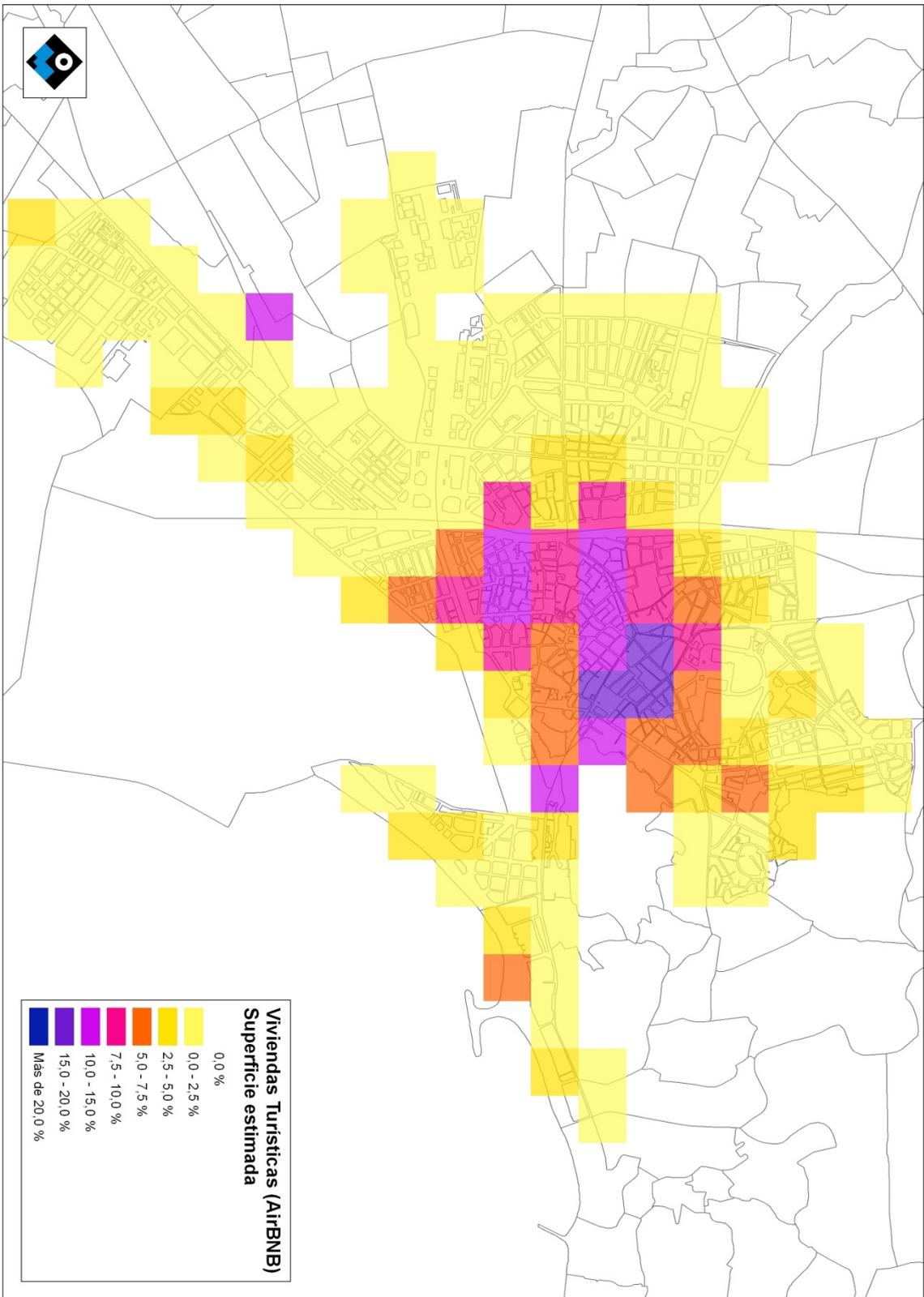


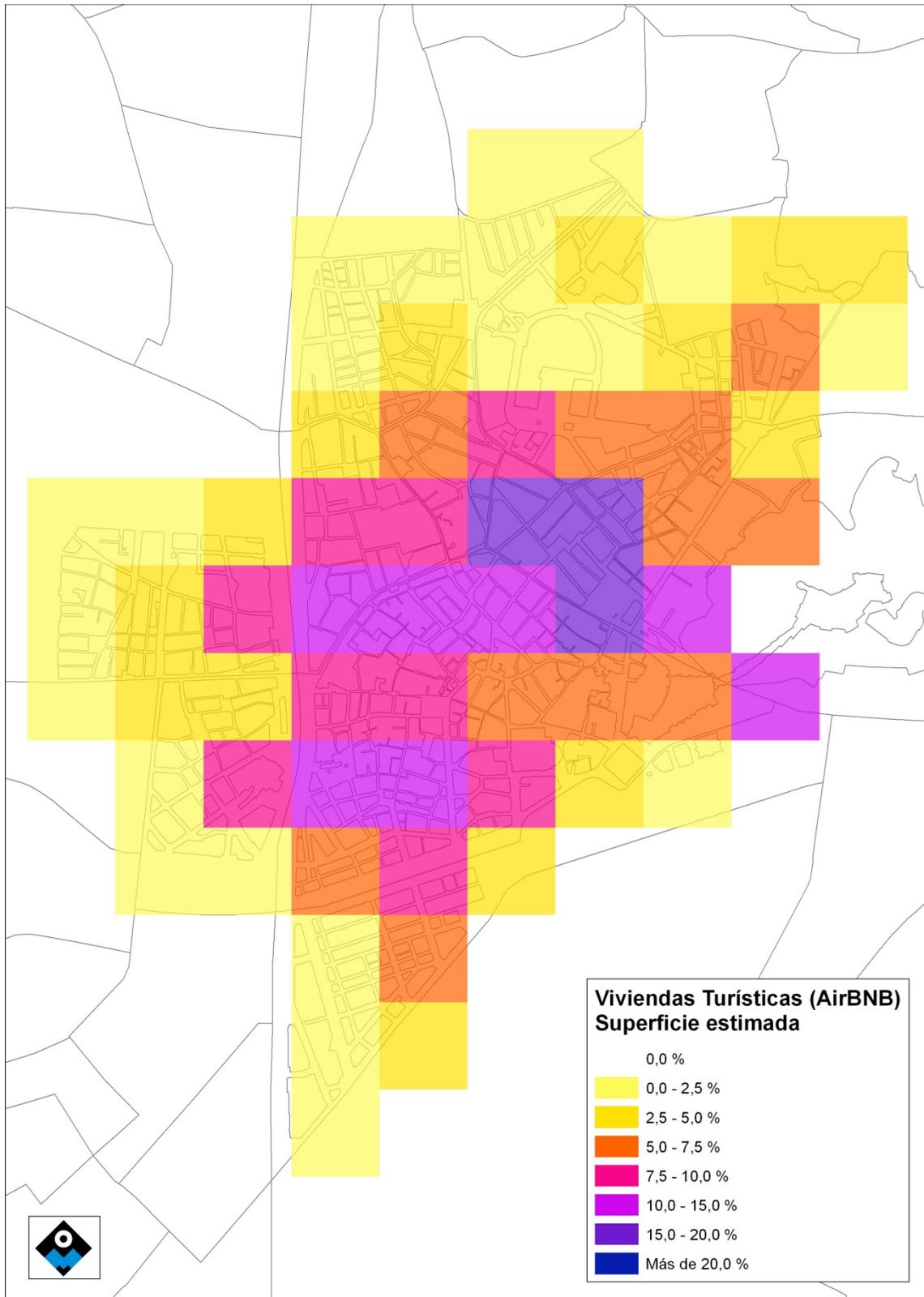


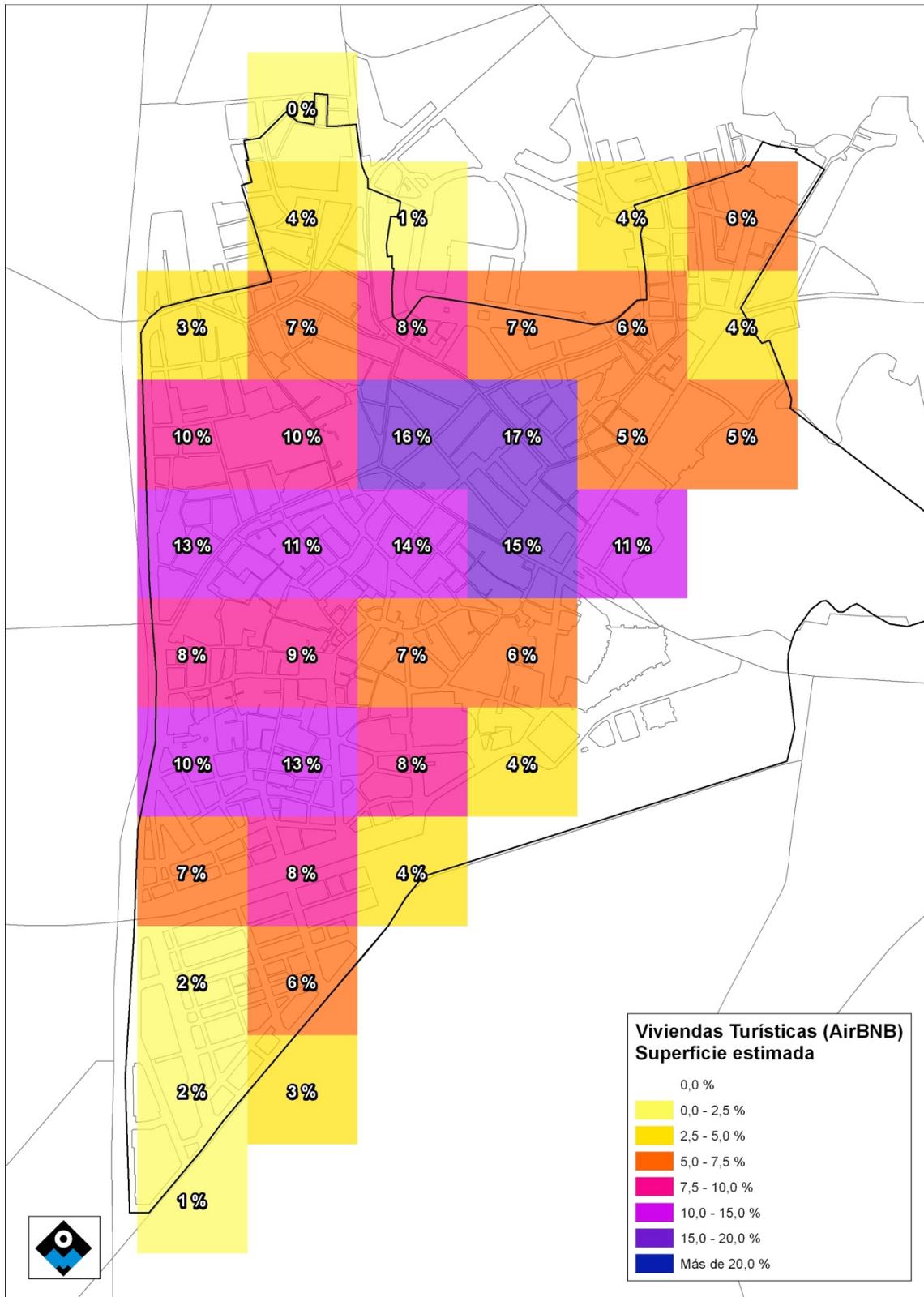


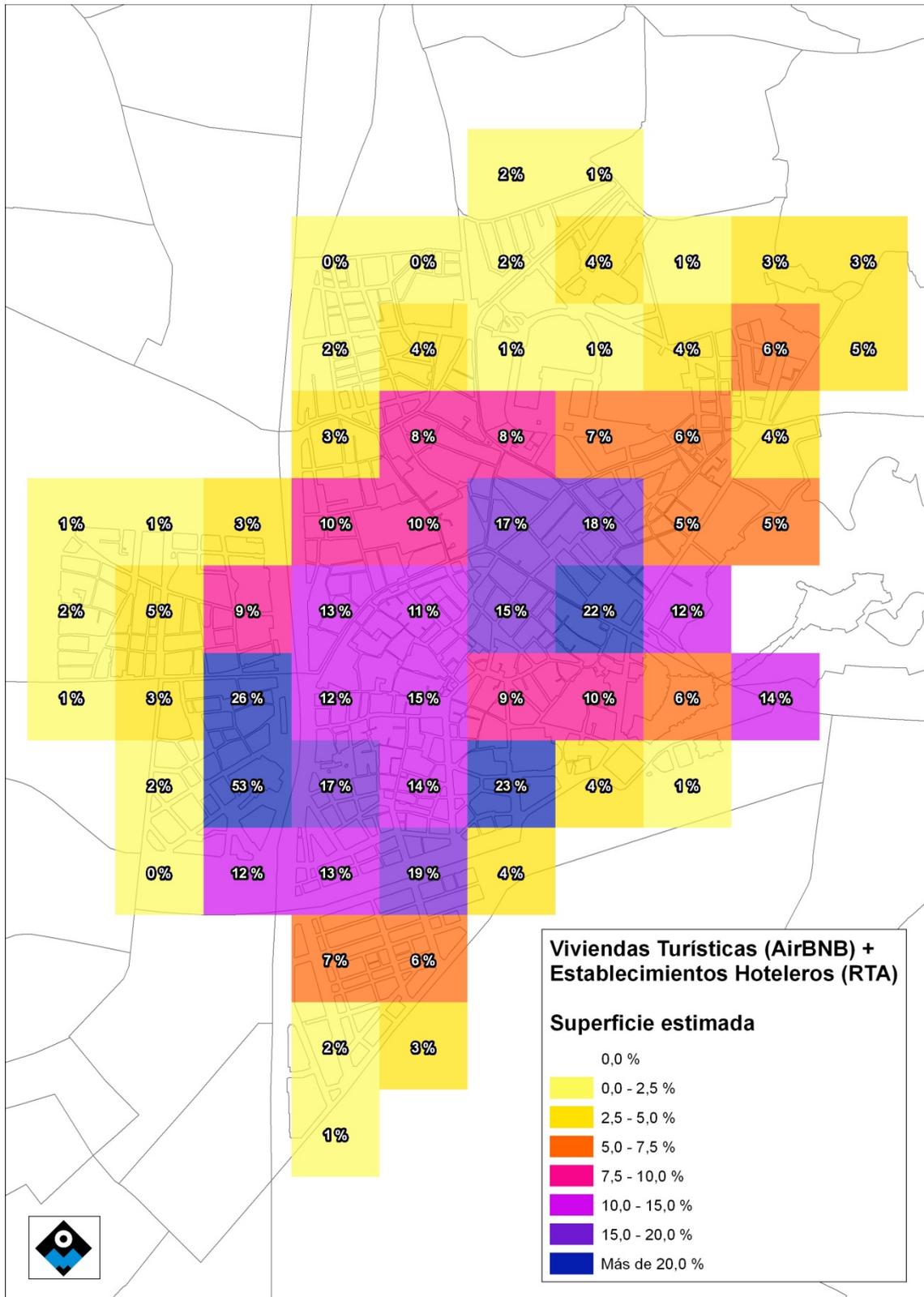


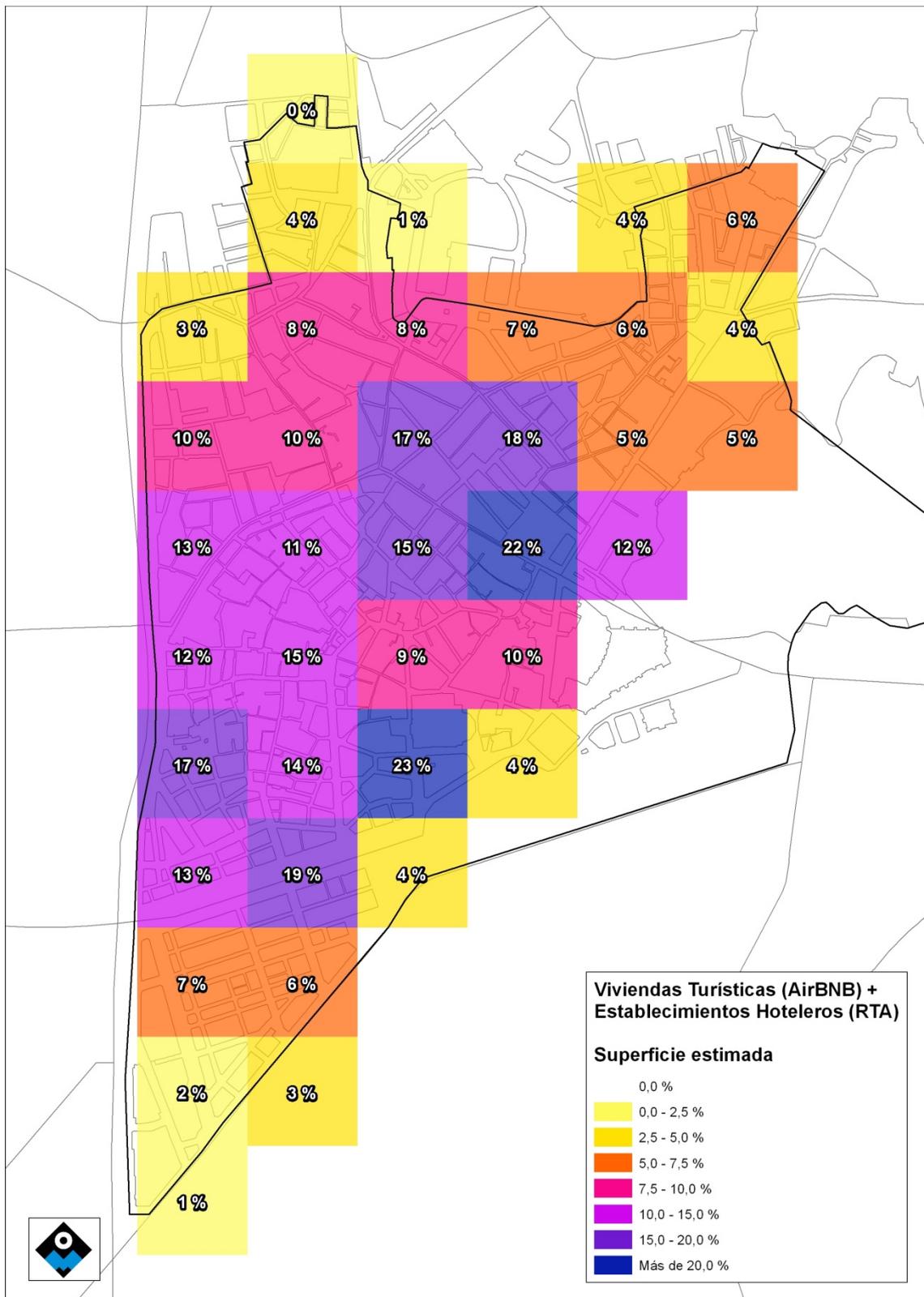


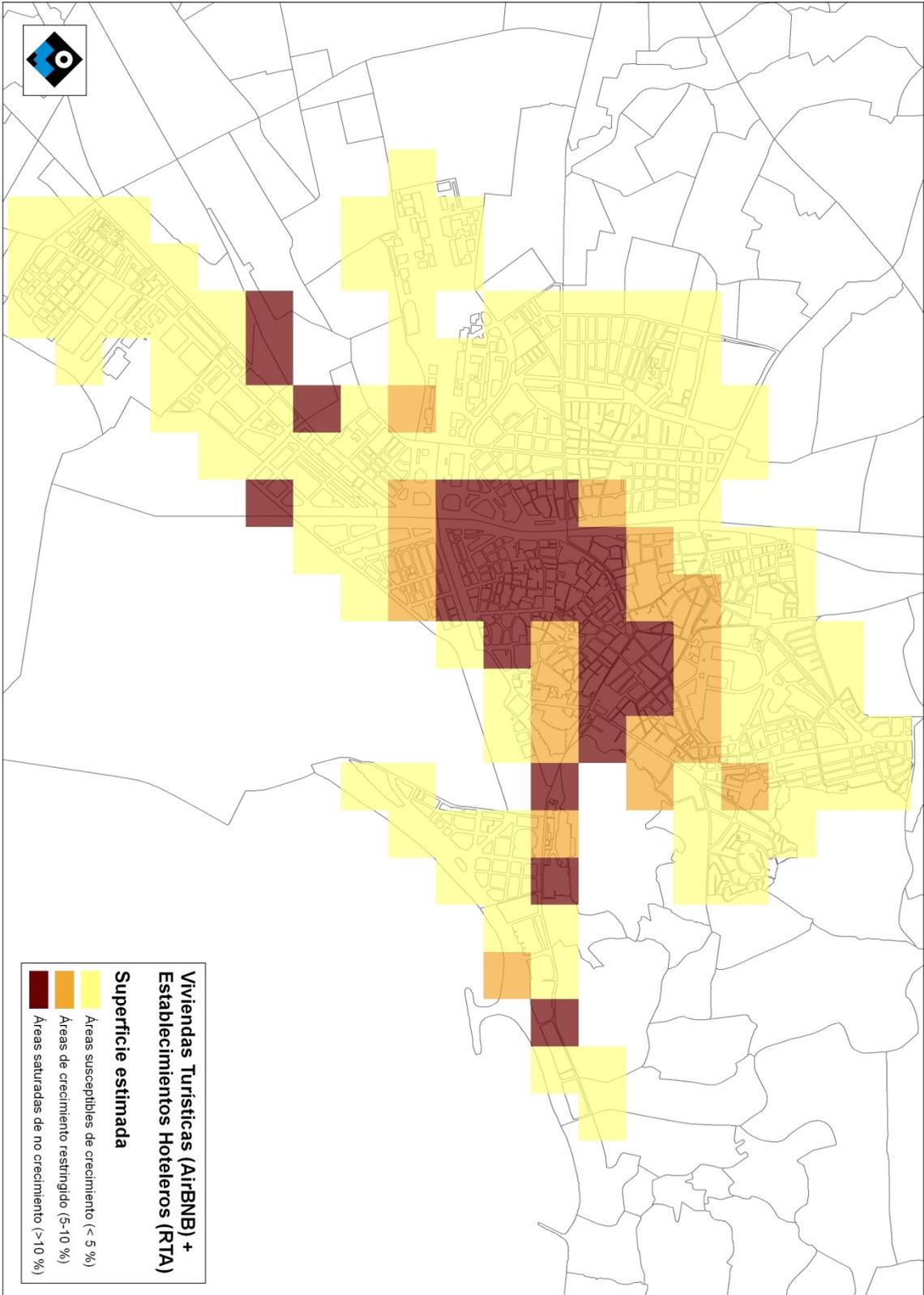


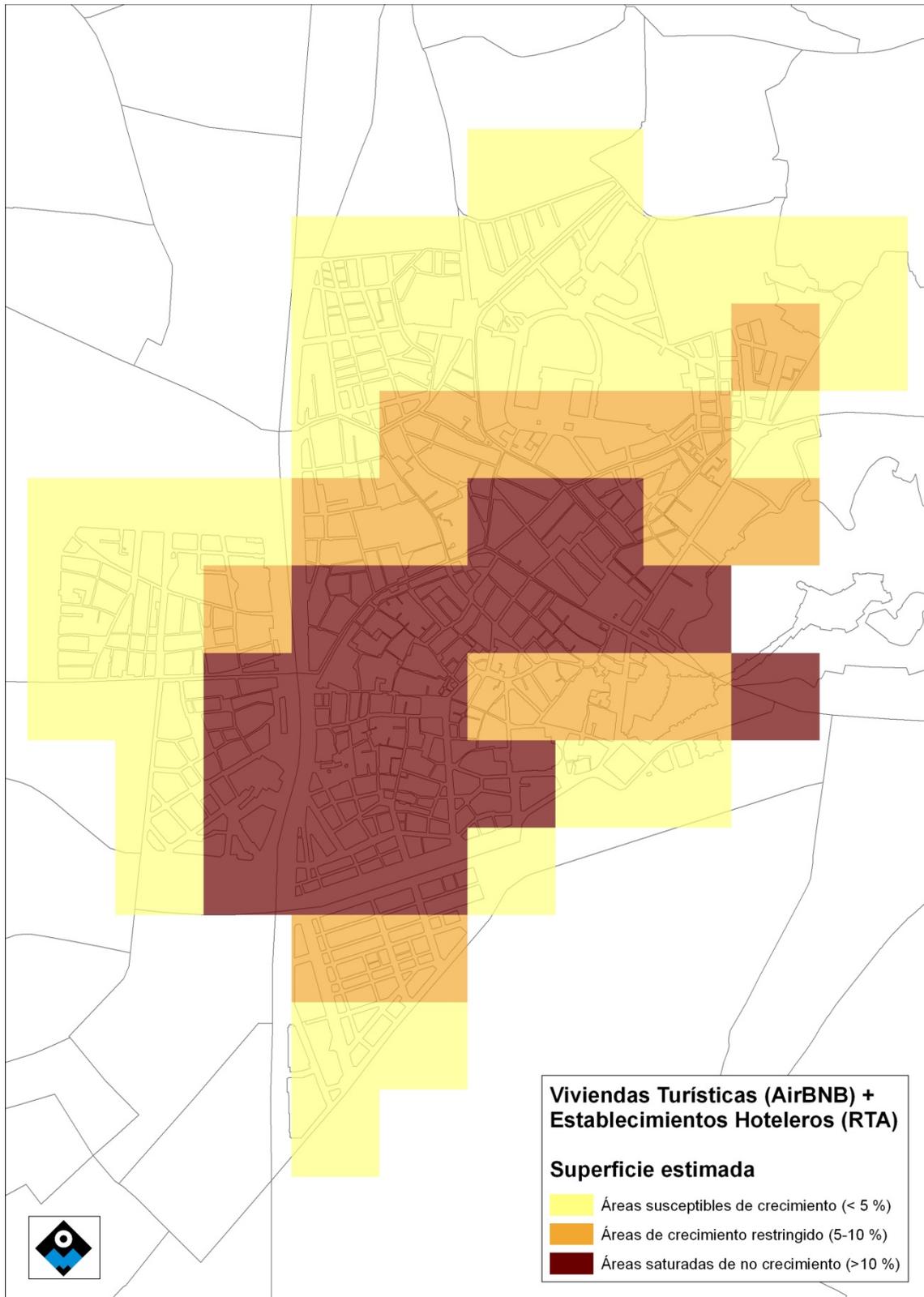


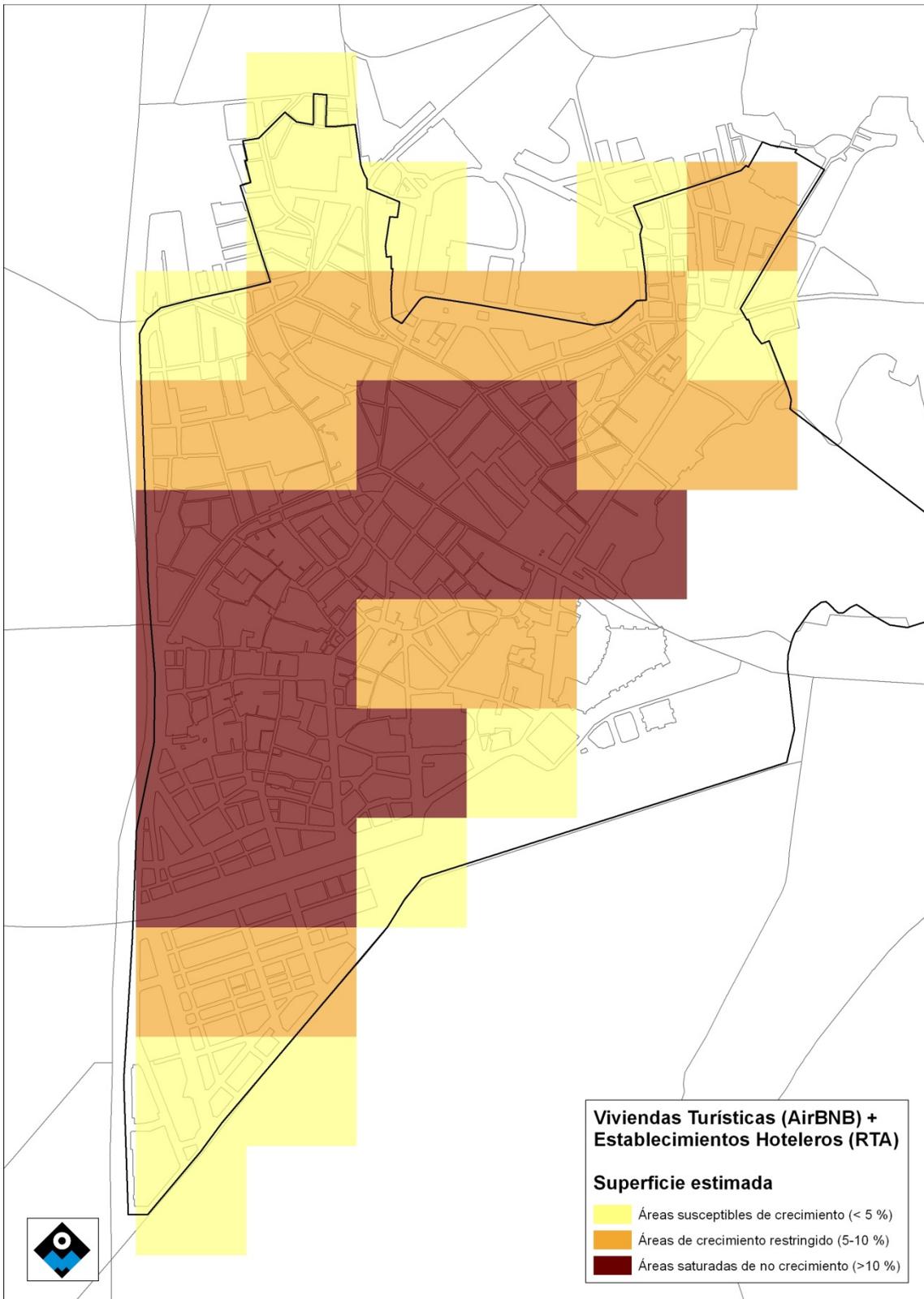












BIBLIOGRAFÍA

ANDRADE, MARÍA JOSÉ & BLASCO, JOSÉ & MARÍN COTS, PEDRO (2012): PUERTO-CIUDAD, ESTUDIO COMPARATIVO DE BUENAS PRÁCTICAS. OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO. MÁLAGA.

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

- (2013): PLA D'USOS DE CIUTAT VELLA. BOP DE 16 SEPTEMBRE DE 2013. BARCELONA.
- (2013): ORDENANZA DE TERRASSES. BOPB 31 DESEMBRE 2013. DIPUTACIO BARCELONA.
- (2014): PLA ESPECIAL URBANISTIC DE PROTECCIO I POTENCIACIO DE LA QUALITAT URBANA. EMBLEMATICS.
- (2014): ORDENANZA MUNICIPAL DELS USOS DEL PAISATGE URBA DE LA CIUTAT DE BARCELONA.
- (2016): IMPACTE DEL LLOGUER VACAIONAL EN EL MERCAT DE LLOGUER RESIDENCIAL DE BARCELONA. PLA ESTRATEGIC DE TURISME 2020. DIRECCIO DE TURISME. GERENCIA D'EMPRESA I TURISME
- (2016): I ENCUENTRO DE CIUDADES SOBRE LA GOBERNANZA DEL TURISMO URBANO. ALQUILER VACACIONAL. WWW.BARCELONA.CAT
- (2017): PLAN ESPECIAL URBANISTICO DE ALOJAMIENTOS TURISTICOS, PEUAT

AYUNTAMIENTO DE MADRID

- (2016): LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURISTICO EN MADRID. CARACTERISTICAS Y DISTRIBUCION TERRITORIAL. DIRECCION GENERAL DE ESTRATEGIA URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.
- (2018): ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USOS TURISTICO EN EL DISTRITO CENTRO. RED2REDCONSULTORES.

AYUNTAMIENTO DE MALAGA (1990): PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA. MÁLAGA.

- (2001): DOCUMENTO DE BASE DE LA RED DE MEDIO AMBIENTE URBANO. URB-AL.
- (2007): ORDENANZA REGULADORA DE OCUPACIÓN DE VÍA PUBLICA. BOP Nº 146 DE 27 DE JULIO DE 2007. MÁLAGA.
- (2007); ARRABALES Y CARRETERIAS, INICIATIVA URBANA MALAGA 2007-2013.
- (2011): PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
- (2014): PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA. DOCUMENTO DE AVANCE. MÁLAGA.
- (2015): MONITORADO DE RUIDO EN MÁLAGA. UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID. MÁLAGA.
- (2016): OBSERVATORIO TURISTICO DE LA CIUDAD DE MALAGA. NOVIEMBRE 2015-OCTUBRE 2016
- (2016): PROPUESTA DE ORDENANZA REGULADORA DE LA OCUPACION DE LA VIA PUBLICA. WWW. MALAGA.EU
- (2018): APROXIMACION A LAS INTENSIDADES DEL USO TURISTICO EN MALAGA. OMAU.

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA (2017) : CAP A UN MODEL TURISTIC SOCIAL, AMBIENTAL I ECONOMICAMENT SOSTENIBLE (SUSPENSION DE LICENCIAS URBANISTICAS PARA USO TURISTICO).

AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIAN/DONOSTIA (2017): ORDENANZA REGULADORA DEL USO URBANISTICO DE VIVIENDA TURISTICA Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURISTICO.

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA (2013): ORDENANZA REGULADORA DE VELADORES.

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

- (2014): ORDENANZA REGULADORA DE LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL. BOP DE 17 DE JULIO DE 2014. VALENCIA.
- (2017): ESTUDIO DE DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE USO TURISTICO EN VALENCIA. CASTRO CONSULTING. 2017
- (2018): PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA. AUV.
- (2018): PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL DE LA ZONA CENTRO DE CIUTAT VELLA Y SU ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA.

- BALL, PHILIP (2016): EL PELIGROSO ENCANTO DE LO INVISIBLE (ORIGINAL DE 2014). EBOOK, TURNER NOEMA. MADRID, P. 3401
- BECKER, ELIZABETH (2016): OVERBOOKED: THE EXPLODING BUSINESS OF TRAVEL AND TOURISM. SIMON & SCHUSTER.
- BERRY, JIM, MCGREAL STANLEY, DEDDIS, BILL (1993): URBAN REGENERATION. DEPARTAMENT OF SURVEYING, UNIVERSITY OF ULSTER, JORDANSTOWN. LONDON.
- BERVELLATI, PIER LUIGI, Y SCANNAVINI, ROBERTO (1973): POLITICA E METODOLOGÍA DEL RESTAURO NEI CENTRI STORICI. IL MULINO. BOLOGNA.
- BODDY, TREVOR (2004): SUBTERRANEA Y ELEVADA, CONSTRUCCION DE LA CIUDAD ANALOGA, CAPITULO DE VARIACIONES SOBRE UN PARQUE TEMATICO. EDITADO POR MICHAEL SORKIN. GUSTAVO GILI. BARCELONA.
- BOHIGAS, ORIOL (2004): CONTRA LA INCONTENENCIA URBANA, RECONSIDERACION MORAL DE LA ARQUITECTURA Y LA CIUDAD (ELECTRA. BARCELONA.
- CARTA DE VENECIA. II CONGRESO INTERNACIONAL DE ARQUITECTOS Y TECNICOS DE MONUMENTOS HISTORICOS. ICOMOS.ORG. ART.14
- CARTA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACION DE CIUDADES HISTORICAS Y AREAS URBANAS HISTORICAS. 1987. ICONOS.ORG. PUNTO 5.
- CARTA INTERNACIONAL SOBRE TURISMO CULTURAL. MEXICO 1999. ICOMOS.ORG. APARTADO DE LA INTERACION DINAMICA ENTRE EL TURISMO Y EL PATRIMONIO CULTURAL. PRINCIPIO 2.4
- CANESTRELLI, ELIO; COSTA, PAOLO. (1991): TOURIST CARRYING CAPACITY. A FUZZY APROACH. ANNALS OF TOURISMS RESEARCH VOL 18 Nº 2, PAG. 295-311.
- DA MOSTO, JANE, MOREL, THIERRY, GIBIN, RENATO, TONIN, STEFANIA, FRACCHIA, FABRIZIO, SOMERS COCKS, ANNA, PANZERI, LIDIA, SPENCER, TOM, AGNOLETTO, ROBERTO, MATTASSOGLIO, FRANCESCA (2009): THE VENICE REPORT: DEMOGRAPHY, TOURISM, FINANCING AND CHANGE OD USE OF BUILDINGS. THE VENICE IN PERIL FOUND. VENICE.
- DIPUTACION DE GRANADA (2015): MEMORIA SOBRE ORDENANZA TIPO PROVINCIAL PARA LA PROTECCION DEL PAISAJE.
- DOMÍNGUEZ PÉREZ, MARTA (2013): LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA IMPULSADOS POR FACTORES CULTURALES: EL CASO DE KING CROSS. CIUDAD Y TERRITORIO (CYTET) Nº 175. MINISTERIO DE FOMENTO.
- DONAIRE BENITO, J.A. (2012): TURISMO CULTURAL. ENTRE LA EXPERIENCIA Y EL RITUAL. EDICIONES VITEL.LA. GIRONA
- DECRETO 28/2016, DE 2 DE FEBRERO, DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 194/2010, DE 20 DE ABRIL, DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS. BOJA Nº 28 DE 11 DE FEBRERO DE 2016.

- DUQUE CALVACHE, RICARDO (2016): PROCESOS DE GENTRIFICACION EN CASCOS ANTIGUOS: EL ALBAICIN DE GRANADA. CIS. MADRID
- EDWARD NG (2010): DESIGNING HIGH-DENSITY CITIES. EARTHSCAN. LONDON.
- EXCELTUR (2015): ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS DE ALQUILER: IMPACTOS Y RETOS ASOCIADOS. EY(BUILDING A BETTER WORKING WORLD). MADRID.
- FERRER, JOAN LLUIS (2016): VIAJE AL TURISMO BASURA. UOC. BARCELONA.
- FONT SENTIAS, J (COORD.) (2006) CASOS DE TURISMO CULTURAL. ARIEL. BARCELONA
- GALAR, JOSE LUIS (2014): ¿ EL TURISMO ES UN GRAN INVENTO? LAS CLAVES DEL TURISMO DEL SIGLO XXI. AMAZON. EBOOK, POSICIÓN 350.
- GALACHO, FEDERICO, JIMENEZ, BENJAMIN (1996): URBANISMO Y TURISMO EN LA COSTA DEL SOL. UMA. MALAGA.
- GARCIA HERRERA, LUZ MARINA (2001): ELITIZACION: PROPUESTA EN ESPAÑOL PARA EL TERMINO GENTRIFICACION. BIBLIO 3W Nº 332. REVISTA BIBLIOGRAFICA DE GEOGRAFIA Y CIENCIAS SOCIALES. UNIVERSIDAD DE BARCELONA.
- GOVERN ILLES BALEARS (2017): PROYECTO DE LEY DE MODIFICACION DE LA LEY 8/2012, DEL TURISMO DE LAS ILLES BALEARS, RELATIVA A LA COMERCIALIZACION DE ESTANCIAS TURISTICAS EN VIVIENDAS.
- HEEREN VON, S (2002): LA REMODELACION DE CIUTAT VELLA: UN ANALISIS CRITICO DEL MODELO BARCELONA. VEINS EN DEFENSA DE BARCELONA VELLA. BARCELONA.
- MARIN COTS, PEDRO
- (2010): VIVA LA CALLE, LAS ACTUACIONES DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA DESDE 1994 A 2010. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA-OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO. MÁLAGA.
 - (2014): EL PROCESO DE URBANIZACION DE LA CIUDAD, COMPACTAR LA DISPERSION URBANA. OMAU. MALAGA.
 - GUEVARA PLAZA, ANTONIO; NAVARRO JURADO, ENRIQUE (2014): LA CIUDAD ANTIGUA COMO REFERENTE TURISTICO Y SU CAPACIDAD DE CARGA. OMAU
 - (2017): CON RENOVACION URBANA Y MASIFICACION TURISTICA EN LA CIUDAD ANTIGUA. CIUDAD Y TERRITORIO.
 - (2017): SOSTENIBILIDAD URBANA EN LA CIUDAD TURISTICA, SIMBOLOGIA, SIMULACION Y MASIFICACION. UMA.
- MUÑOZ, FRANCESC (2012): URBANALIZACION. GUSTAVO GILI. BARCELONA.
- NEL-LO, ORIOL (2016): EL DRET A LA CIUTAT TURISTICA. I TROBADA DE CIUTATS SOBRE LA CONVERGENCIA DEL TURISME URBA: EL LLONGUER VACACIONAL. WWW.AJUNTAMENT.BARCELONA.CAT. AYUNTAMENT DE BARCELONA.
- NEUTS, BART, NIKAMP, PETER, VAN LEERNEN EVELINE (2013): CROWDING EXTERNALITIES FROM TOURISM USE OF URBAN SPACE. TINBERGEN INSTITUTE AMSTERDAM.
- SINCLAIR, IAIN (2015): LA CIUDAD DE LAS DESAPARICIONES. ALPHA DECAY. BARCELONA, P. 165, 248, 250
- SMITH, NEIL (1996): GENTRIFICATION AND THE REVANCHIST CITY, PAG 31. THE NEW URBAN FONTIER. LONDON.

VAN DEL BORG, JAN (1998): TURISMO Y CIUDADES CON ARTE: EL CASO DE VENECIA. ESTUDIOS TURISTICOS N° 126, PAG. 79-90.

UNESCO (2016): WORLD HERITAGE AND TOURISM IN A CHANGING CLIMATE. UNEP; UNESCO; UNION OF CONCERNED SCIENTISTS