

Turismo y medio ambiente: la sostenibilidad urbana ante la turistificación

NICOLÁS ALEJANDRO GUILLÉN NAVARRO

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. EL TURISMO LOWCOST. 3. LA SOSTENIBILIDAD URBANA. 4. LA TURISTIFICACIÓN: INCIDENCIA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y DE LAS CONDUCTAS ANTISOCIALES DE LOS TURISTAS EN LA POBLACIÓN. 5. VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y SOSTENIBILIDAD URBANA. 6. MEDIDAS DE LA ESFERA LOCAL ANTE EL AVANCE DESCONTROLADO DEL ALOJAMIENTO VACACIONAL. 7. CONCLUSIÓN. 8. BIBLIOGRAFÍA.

RESUMEN: 2017, año internacional del turismo sostenible para el desarrollo, ha sido, precisamente, en el que han aparecido entre la opinión pública términos como los de “turismofobia” o “turistificación”. Los efectos negativos del turismo parece que han ido más allá del aspecto puramente medioambiental, para afectar también al ámbito urbano. La compatibilidad entre el turismo y la denominada sostenibilidad urbana o la incidencia de las viviendas con un uso turístico y de las conductas incívicas de los turistas en la población residente son algunos de los puntos que se tratarán a continuación, dando idea de la problemática existente en la actualidad.

PALABRAS CLAVE: Turismo low cost; turismofobia; viviendas de uso turístico; Airbnb; civismo; balconing.

KEY WORDS: Low-cost tourism; tourism-phobia; tourist apartments; Airbnb; anti-social behavior; balconing.

1. INTRODUCCIÓN

El turismo de masas parece haber encontrado en el entorno urbano un nuevo ámbito en el cual desplegar sus efectos, tanto positivos, como negativos. En este último sentido, las preferencias *low cost* de los turistas se ven beneficiadas por el turismo colaborativo el cual se ha desarrollado, en la mayoría de las ocasiones, fuera del control normativo. El gran número de viviendas con uso turístico ilegales, las conductas antisociales de los turistas o la difícil convivencia entre viviendas residenciales y turísticas ha dado paso en muchas ciudades a un malestar vecinal por las repercusiones que tiene el turismo en su vida diaria y, por extensión, a la sostenibilidad urbana. A ello debe sumarse la temida gentrificación, que lejos del modelo clásico de beneficiar a las “élites” en vez de a la población residente, opta por el turista como mecanismo conductor de la rentabilidad económica de la vivienda. Todas estas cuestiones serán analizadas a continuación con el objeto de conocer la raíz de la corriente turismofóbica surgida en 2017 en ciudades como Barcelona o Palma de Mallorca.

2. EL TURISMO LOWCOST

La planificación turística se sustenta hoy en día en un elemento clave como es la sostenibilidad, la cual no sólo tiene en cuenta el aspecto medioambiental, sino también el social y económico. En este sentido, a pesar de que el turismo constituye la base económica de nuestro país, ello no debe conllevar una merma de los recursos naturales o unos efectos negativos sobre la población local.

Acudiendo al Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015, no existe referencia al efecto invasivo del turismo, aunque se pueden encontrar diferentes iniciativas centradas en la potenciación del turismo urbano, además de acciones de sensibilización del turista en el entorno de la ciudad, véase el abandono de residuos. Si en las últimas décadas el avance del turismo ha hecho grandes estragos en el ámbito costero con una urbanización excesiva y sucesivos confrontamientos con la legislación medioambiental, lo que son puramente efectos del turismo en el ámbito urbano no eran observados como una amenaza.

El avance del turismo colaborativo y con ello la aparición de nuevas formas de alojamiento, en concreto las viviendas de uso turístico, ha dado

lugar a una reconversión del panorama turístico español como consecuencia de una evolución en la preferencia alojativa de los turistas. A ello debe sumarse un hecho importante como es la propagación del turismo *low cost*, controlado por los grandes turoperadores y que origina consecuencias negativas en la imagen y calidad del destino turístico. Este turismo viene asociado al turista internacional que llega al destino turístico mediante una aerolínea de bajo coste y que utiliza medios alternativos de alojamiento alejados, en la mayoría de las ocasiones, de la oferta turística reglada. De igual manera, se asocia la consideración de “turismo de borrachera” o de “turismo de masas”, con escasos reportes económicos al sector y generador de altercados o conflictos que afectan a la pacífica convivencia ciudadana, además de una sobrecarga de los recursos turísticos con un impacto negativo en la ciudad.

El turista *low cost* crea gran debate entre aquellos que buscan la cantidad antes que la calidad en el destino. Acudiendo a la Encuesta de Gasto Turístico (EGATUR), centrada en las Comunidades Autónomas con mayor potencial turístico en cuanto a recepción de turistas internacionales, se comprueba que el gasto medio que realizan en España los visitantes no residentes en nuestro país ha aumentado en los últimos años (periodo 2012-2017), si bien es verdad que la estancia media ha decrecido en todas las Comunidades Autónomas analizadas (cuadro 1). De igual manera, hay que atender a los datos de gasto de los turistas internacionales, en especial de los que emiten mayor número hacia nuestro país, de lo que se desprende un resultado también favorable (cuadro 2).

Cuadro 1. Gasto de los turistas internacionales según destino principal.

	Gasto Total*		Gasto Medio Persona		Gasto Medio Diario		Estancia Media	
	Mill. Euros		Euros		Euros		Noches	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
TOTAL	53.931	86.822,81	941	1.062	105	137	9	7,73
Andalucía	7.745	12.651,00	1.030	1.097	93	115	11	9,53
Balears (Illes)	9.859	14.591,37	951	1.058	110	144	9	7,73
Canarias	10.471	16.780,18	1.033	1.181	110	138	10	8,56
Cataluña	12.364	19.151,87	861	1.006	119	169	7	5,97
C. Valenciana	4.605	8.481,33	861	951	73	95	12	9,96
Madrid (C. de)	4.893	8.838,35	1.103	1.320	152	219	7	6,01

Fuente: Elaboración propia a través de datos de Turespaña (2015) e INE (2018a)

Cuadro 2. Gasto de los turistas internacionales según país de residencia

	Gasto Total*		Gasto Medio Persona		Gasto Medio Diario		Estancia Media	
	Mill. Euros		Euros		Euros		Noches	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Alemania	9.011	12.220,29	967	1.028,00	98	124,00	10	8,29
Francia	5.026	7.029,48	566	625,00	78	87,00	7	7,21
Reino Unido	11.153	17.423,46	819	928,00	93	120,00	9	7,71

Fuente: Elaboración propia a través de datos de Turespaña (2015) e INE (2018a)

Como se comprueba, el gasto del turista va en aumento al igual que el número de turistas que visitan nuestro país atendiendo a la encuesta FRONTUR (cuadro 3), rompiendo cada año el récord en cuanto a número de llegadas. Con ello, conviene plantear qué efectos tiene ese turismo *low cost* y si realmente tiene tanta incidencia como se dice.

Cuadro 3. Número de turistas según Comunidad Autónoma de destino principal

	2012	2017
TOTAL ESPAÑA	57.464.496	81.786.364
Andalucía	7.528.917	11.530.070
Balears (Illes)	10.365.709	13.790.968
Canarias	10.138.533	14.213.686
Cataluña	14.439.754	19.046.720
C. Valenciana	5.359.050	8.918.327
Madrid (C. de)	4.463.531	6.694.686

De la interpretación de los datos, parece extraerse que este tipo de turismo resulta difícil de identificar a través del gasto turístico. Por otra parte, misma situación se extrae de las preferencias de alojamiento, ya que desde el INE no se ofrece unos datos claros que analicen los datos sobre ocupación en viviendas de uso turístico, acogiendo para este análisis el dato que parece que es equivalente como es el de las viviendas de alquiler. A ello se añade otro problema y es el gran número de viviendas ilegales existentes y que de las cuales no se tiene un control claro, si bien están en el mercado y por ende son receptoras de turistas. Partiendo de estos hechos, es evidente el aumento en la elección de la vivienda vacacional como alojamiento turístico (cuadro 4), pero, como digo, son datos que debieran

completarse con la ocupación en viviendas de uso turístico no inscritas en el registro de turismo autonómico correspondiente.

Cuadro 4. Entrada de turistas según tipo de alojamiento (no se incluyen viviendas en propiedad, de familiares o amigos o alojamientos no de mercado).

	2012	2017
Total	57.464.496 (100%)	81.786.364 (100%)
Hotelero	37.284.791 (64,88%)	51.298.634 (62,72%)
Viviendas de alquiler	5.782.307 (3,32%)	9.712.547 (11,88%)

Fuente: Elaboración propia a través de datos de Turespaña (2015) e INE (2018c)

De todos modos, resulta difícil elaborar un concepto claro del turismo *low cost*, derivando éste hacia aquel con efectos negativos en la convivencia normal con la población residente, no produciéndose un beneficio económico, cultural o social en el destino turístico.

Asimismo, este tipo de turismo ha sido germen de una animadversión hacia el turista en algunas zonas españolas, dando lugar a la llamada “turismofobia” sin una clara distinción entre los turistas con efectos negativos y los turistas con efectos positivos, obviando, de manera incomprensible, las repercusiones económicas que tiene el turismo en dichos ámbitos. Culpa en parte de ello son las conductas incívicas de los turistas y el fenómeno descontrolado del alojamiento turístico en viviendas residenciales que, si bien en los últimos años se ha regulado, no ha sido capaz de controlar el gran número de viviendas que funcionan de manera ilegal y que conviven en el mercado con los alojamientos regularizados, perjudicando con ello la reputación de esta nueva tipología de alojamiento.

3. SOSTENIBILIDAD URBANA

Los efectos del turismo en el ámbito urbano han quedado relegados desde hace décadas a un segundo plano, obviando en todo caso su negatividad a favor de los reportes económicos favorables que aquél trae. No obstante, los brotes de turismofobia identificados en Barcelona o Palma

de Mallorca hacen necesario reconsiderar la conexión entre el turismo y el entorno urbano y las respuestas normativas ante injerencias negativas en la ciudad y su población.

A la hora de plantear qué es la sostenibilidad urbana, no cabe duda en pensar en un modelo de ciudad compacta, compleja y cohesionada socialmente a través del análisis de la incidencia de diversos factores (véase, planeamiento, movilidad, transporte, edificación, gestión pública o participación ciudadana) y la elaboración y puesta en marcha de directrices tendentes al logro de esa ansiada sostenibilidad. Estos planteamientos se recogen en la Carta de Aalborg de 1994 (Carta de las ciudades europeas hacia sostenibilidad), documento de referencia en donde se fija como objetivo el logro de la denominada justicia social, la cual tiene como base la sostenibilidad económica y la equidad, además de, cómo no, la sostenibilidad ambiental a través de la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos en lugar de maximizar simplemente el consumo (Sánchez Sáez, 2008).

En España, a nivel nacional encontramos, por ejemplo, dos estrategias relativas a la sostenibilidad urbana como son la Estrategia de Medio Ambiente Urbano de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible (EMAU) y la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL), además de un conjunto de redes provinciales y autonómicas que conforman entre ellas la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible (RDR/DLS)¹.

Analizando tanto la EMAU, como la EESUL, resulta interesante el enfoque dado al turismo, recogándose ya no sólo una referencia a la necesidad de que el turismo sea incorporado en el desarrollo de estrategias en las recogidas selectivas², sino, sobre todo, la necesidad de impulsar un

¹ Red Provincial de Ciudades Sostenibles (Huelva); Red de Ciudades y Pueblos Sostenible de Castilla-La Mancha; Xarxa Balear de Sostenibilitat (Islas Baleares); Programa de Sostenibilidad Ambiental Ciudad 21 (Andalucía); Red de Municipios Sostenibles de la Provincia de Jaén; Red Navarra de Entidades Locales hacia la Sostenibilidad; Xarxa de Ciutats i Pobles Cap a la Sostenibilitat (Cataluña); Xàrcia de Municipis Valencians Cap a la Sostenibilitat (Valencia); Red de Agendas 21 Locales Cordobesas; Red de Entidades Locales del Alto Aragón por la Sostenibilidad – RETE 21 (Huesca); Consell d'Iniciatives Locals per al Medi Ambient de les Comarques de Girona (CILMA); Red Vasca de Municipios hacia la Sostenibilidad (UDALSAREA 21); Red Local de Sostenibilidad de Cantabria; Red de Municipios Sostenibles de la Región de Murcia (RED MUR21); Red de Ciudades y Pueblos para la Sostenibilidad de la Provincia de Zaragoza; Red Granadina de Municipios hacia la Sostenibilidad; Alicante Natura Red Provincial de Agenda 21; Red Asturias 21.

² Misma situación se extrae del Libro Verde de Sostenibilidad Urbana y Local en la era de la información (Rueda Palenzuela, 2012), con referencias a los efectos directos sobre la gestión de residuos, aunque sí que es verdad que se propugna la necesidad de

nuevo modelo turístico más competitivo y sostenible a largo plazo (EESUL). Asimismo, la EESUL marca un conjunto de recomendaciones asociadas al turismo, dentro de las cuales sobresale la de “frenar la construcción de nuevas plazas turísticas en las zonas congestionadas y estudiar la posibilidad de plantear procesos de descongestión y reconversión urbanística y turística en determinados casos, a escala local y supramunicipal”, hecho que se ajusta a la problemática aquí planteada.

Otro aspecto que se recoge en la EESUL es la incidencia en el ámbito urbano de la gentrificación o elitización, defendiéndose ante todo el equilibrio urbano a través del fomento de la variedad funcional, social, tipológica o económica como requisito necesario para la “vitalidad urbana”, no introduciéndose referencia a las repercusiones de la expansión del alojamiento vacacional en la ciudad.

En la actualidad, los efectos negativos del turismo en el ámbito urbano se concentran esencialmente en la proliferación de alojamientos y servicios turísticos que, a su vez, conllevan el paulatino desplazamiento del residente y del clásico comercio local en favor de todo aquello que lleve el apelativo “turístico”. A su vez, otro elemento negativo, muchas veces olvidado cuando se habla de sostenibilidad, es el del comportamiento del turista y su relación con la población local.

La unión de todos estos aspectos ha originado un término nuevo como es el de la turistificación, concepto destinado a advertir sobre los efectos globales del turismo en los ámbitos sobre los que se expande. Medidas económicas como el ya famoso impuesto de turismo sostenible balear o el impuesto sobre las pernoctaciones en establecimientos turísticos de Cataluña (Guillén Navarro, 2017), son insuficientes ante un problema que afecta directamente a la vida diaria de los ciudadanos y que ha desembocado en corrientes de animadversión hacia el turista.

4. LA TURISTIFICACIÓN: INCIDENCIA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y DE LAS CONDUCTAS ANTISOCIALES DE LOS TURISTAS EN LA POBLACIÓN

No cabe duda de que el turismo es un sector beneficioso, económicamente hablando, pero también puede generar, como se ha

cambios en el turismo en aras del bienestar de los ciudadanos como principal objetivo de la gestión urbana y en la que es necesaria una implicación ciudadana en la configuración e implementación de actuaciones sostenibles.

señalado anteriormente, efectos negativos. En fechas recientes se han identificado en el entorno urbano ciertas actuaciones que han puesto en riesgo lo que anteriormente se ha denominado sostenibilidad urbana.

En este sentido, los comportamientos antisociales de los turistas en el destino vacacional se unen a una reconversión de ámbitos en favor del turismo articulada a través de la proliferación de establecimientos turísticos y, sobre todo, de viviendas residenciales destinadas a usos turísticos. A pesar de la reciente de regulación autonómica, los efectos negativos de esta nueva modalidad de alojamiento turístico se ven acentuados por el gran número de viviendas vacacionales ilegales, situación que se ve fortalecida por la indiferencia de las plataformas o webs de alojamiento que, como Airbnb o HomeAway, ponen grandes obstáculos a la labor de la inspección turística al negar la aportación de los datos de las viviendas ofertadas.

Los efectos del turismo colaborativo no pueden ser obviados, más cuando, siguiendo el dictamen del Comité Europeo de las Regiones (2017), debe hacerse un profundo análisis de la economía colaborativa, adoptándose medidas eficientes con el objeto de que las economías locales y regionales cosechen los beneficios de este nuevo modelo económico. No obstante, y dejando a un lado los aspectos positivos, conviene prestar especial atención a las consecuencias negativas que puede tener este tipo de turismo en el mercado inmobiliario con un posible aumento de los precios o cambios de uso en los edificios.

En relación con este último aspecto, el turismo colaborativo ha generado un problema importante fuera del aspecto meramente turístico como es la aparición de la llamada gentrificación en barrios turísticos, especialmente en la Ciudad de Barcelona, dando lugar a la utilización de un nuevo término como es el de la turistificación.

En realidad, cuando se habla de turistificación, nos estamos refiriendo a los impactos de la masificación turística en el tejido comercial y social. Impactos que pueden adoptar diversas dimensiones, como la ruptura de la pacífica convivencia entre el turista y la población local como consecuencia de las conductas antisociales del primero o el desplazamiento del residente en favor de la utilización del alquiler vacacional como método óptimo de rentabilización de la vivienda en cuestión. En este último caso, gentrificación y turistificación comparten un mismo hecho como es el movimiento poblacional en aras de la especulación inmobiliaria.

Para comprender esta situación, conviene acudir al estudio del portal de la inmobiliaria británica Nested (2017) en el que se hace un análisis comparativo entre la rentabilidad de una vivienda de tres habitaciones ofertada a través de un alquiler clásico y un alquiler vacacional, comparando a su vez los meses necesarios en ambos casos para recuperar la inversión realizada. En este estudio, realizado a nivel mundial, se incluye a las ciudades españolas de Barcelona y Madrid, situándolas respectivamente en los puestos 35 y 54 a efectos de rentabilidad mediante su oferta en el portal Airbnb.

Como se aprecia en el cuadro 5, en el caso de Barcelona sólo se necesitan 99 meses para recuperar la inversión de compra de una vivienda frente a los 138 de Madrid, lejos de las 353 y 389 mensualidades que harían falta si se alquilase. No obstante, estos datos quedan lejos de la situación de Durban (Suráfrica) donde con un precio medio de 88.400,04 €, sólo hacen falta 18 meses de alquiler vacacional a través de Airbnb (4.966,67 €/mes) para recuperar la inversión, frente a los 167 de un arrendamiento (529,70 €).

Cuadro 5. Estudio comparativo de la rentabilidad de una vivienda de tres habitaciones en Barcelona y Madrid

	Precio medio (€)	Alquiler medio (€)	Mensualidades necesarias para recuperar inversión	Alquiler medio a través de Airbnb (€)	Mensualidades necesarias para recuperar inversión vía Airbnb
Barcelona	431.025,97	1.222,42	353	4.358,49	99
Madrid	556.850,58	1.432,64	389	4.024,34	138

Fuente: elaboración propia a través de datos de Nested (2017)

Aunque los datos distan de los cálculos que en relación con el alquiler realiza la Generalitat de Cataluña (cuadro 6), es evidente un aumento del precio del alquiler en los últimos años en todos los distritos, situándose el precio medio de alquiler en Barcelona para 2017 en 877,28 euros. Es preciso indicar que estos precios medios no reflejan toda la realidad ya que son calculados a través de los contratos y fianzas depositadas en el Instituto Catalán del Suelo (INCASOL), el cual tiene encomendado el registro y depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas de Catalunya, dejando por tanto fuera del cálculo aquellas viviendas arrendadas que no son registradas en dicho

ente. De todos modos, estos resultados no deben verse de manera aislada, sino que también hay que tener en cuenta los datos de movimiento poblacionales, no apreciándose una disminución del número de vecinos durante los periodos analizados, sino todo lo contrario (Ayuntamiento de Barcelona, 2018). Esta circunstancia cuestiona, sin duda, los efectos negativos de la vivienda turística en la población y en el mercado inmobiliario.

Cuadro 6. Evolución precio alquiler de los distritos de Barcelona (2012-2017)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Barcelona	877,28 €	801,28 €	734,94 €	688,23 €	681,56 €	720,13 €
Ciutat Vella	828,79 €	739,23 €	675,74 €	639,11 €	618,67 €	644,15 €
Eixample	990,73 €	917,27 €	831,44 €	776,91 €	763,53 €	800,45 €
Sants-Montjuïc	763,17 €	678,78 €	624,52 €	598,43 €	596,42 €	633,08 €
Les Corts	1.052,30 €	985,94 €	925,45 €	853,00 €	826,71 €	867,36 €
Sarrià-Sant Gervasi	1.227,89 €	1.144,71 €	1.051,23 €	978,02 €	935,47 €	984,44 €
Gràcia	856,42 €	787,86 €	721,65 €	673,86 €	659,25 €	706,60 €
Horta-Guinardó	706,63 €	640,15 €	586,85 €	563,76 €	566,51 €	605,92 €
Nou Barris	625,51 €	561,07 €	518,80 €	499,31 €	513,82 €	551,69 €
Sant Andreu	705,66 €	644,91 €	611,00 €	575,16 €	578,50 €	626,83 €
Sant Martí	842,33 €	771,41 €	700,56 €	640,81 €	637,39 €	673,60 €

Fuente: Generalitat de Catalunya (2017).

Por otra parte, hay otro aspecto que conviene analizar como son las conductas antisociales de los turistas en la ciudad. Como se ha señalado, debe tenerse en cuenta que la turistificación mantiene vínculos con otros aspectos negativos del turismo en la población local, especialmente estas tipologías de conductas que generan una visión negativa del turismo en el entorno urbano.

Centrándonos en los diez puntos turísticos españoles con mayor número de viajeros y pernoctaciones de nacionales y extranjeros en 2017 (cuadro 7), resulta interesante el tratamiento dado por los municipios a la convivencia ciudadana.

Cuadro 7. Viajeros y pernoctaciones nacionales y extranjeros en establecimientos hoteleros por puntos turísticos en 2017 (encuesta de ocupación hotelera)

	Viajeros		Pernoctaciones
1) Madrid	9.316.645	1) Barcelona	19.724.088
2) Barcelona	7.686.693	2) Madrid	19.150.903
3) Sevilla	2.616.379	3) San Bartolomé de Tirajana	13.140.158
4) Benidorm	2.072.001	4) Benidorm	11.585.630
5) Palma de Mallorca	1.959.250	5) Adeje	10.288.048
6) Valencia	1.794.071	6) Palma de Mallorca	8.761.764
7) Granada	1.786.852	7) Pájara	8.656.613
8) San Bartolomé de Tirajana	1.653.823	8) Calviá*	8.610.884
9) Calviá*	1.375.746	9) Arona	5.937.016
10) Adeje	1.348.563	10) Salou	5.928.700

*(faltan datos del mes de diciembre de 2017)

Fuente: elaboración propia a través de los datos del INE (2018)

La aprobación en los últimos años de las denominadas Ordenanzas cívicas, acompañadas con Ordenanzas del medio ambiente urbano, de protección contra la contaminación acústica e incluso sobre uso público de las playas y zonas o lugares de baño, ha puesto freno, en cierta manera, a estos comportamientos antisociales desde diversos puntos de vista³.

³ Adeje: Ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones (Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, núm. 30, de fecha 11 de marzo de 1994), Ordenanza municipal reguladora del uso público de las playas y zonas / lugares de baño del litoral del término municipal de Adeje. Arona: Ordenanza municipal para fomentar y garantizar la convivencia (Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 15, lunes 29 de enero de 2007); Barcelona: Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en el espacio público de Barcelona (Boletín Oficial de Barcelona de 24 de enero 2006) Benidorm: Ordenanza municipal de medio ambiente (Boletín Oficial de la Provincia de Alicante núm. 92 de 24 abril de 2002), Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica y vibraciones (Boletín Oficial de la Provincia de Alicante núm. 77 de 16 de abril de 2007); Calviá (Boletín Oficial de las Islas Baleares núm. 129 de 11 de octubre de 2016); Salou: Ordenanza de civismo y convivencia ciudadana (Boletín Oficial de la Provincia de Tarragona núm. 2 de 4 de enero de 2011); Granada: Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en el espacio público de Granada (Boletín Oficial de la Provincia núm. 202 de 21 de octubre de 2009); Madrid: Ordenanza municipal de policía urbana y gobierno de la Villa de Madrid (Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid de 16 de julio de 1948); La Palma: Ordenanza reguladora del uso cívico de los

Teniendo en cuenta que localidades como Benidorm, Pájara o Valencia no cuentan con Ordenanzas cívicas propiamente dichas, el resto de los Ayuntamientos recogen en este tipo de Ordenanza, con mayor o menor profundidad, el tratamiento de conductas como el nudismo, la realización de necesidades fisiológicas en la calle, el consumo de bebidas alcohólicas o demás actos que perturban el descanso y la tranquilidad de vecinos y viandantes.

En algunos casos, como el del Ayuntamiento de Pájara, aunque no hay una Ordenanza cívica aprobada, sí que se cuenta con una Ordenanza sobre protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Misma situación ocurre en el Ayuntamiento de Benidorm, que dispone de Ordenanza municipal de medio ambiente, o el Ayuntamiento de Valencia con la Ordenanza municipal de utilización de las playas y zonas adyacentes o la Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica. Por otra parte, destaca también el hecho de que el Ayuntamiento de Madrid cuente con una normativa que data de 1948, a la espera de la aprobación de la ansiada nueva Ordenanza.

Adentrándonos en las conductas normalmente asociadas a un turismo descontrolado o de borrachera, por ejemplo, la práctica del nudismo o el casi nudismo en la calle es un aspecto que no se recoge en todas las Ordenanzas, ya sea de localidades costeras o de interior. No obstante, hay que destacar la regulación del Ayuntamiento de Barcelona donde, añadido a la Ordenanza por acuerdo del consejo plenario de 29 de abril 2011, se prohíbe, con un régimen de sanciones que oscila entre 120 y 500 euros, el ir desnudo o desnuda o casi desnudo o desnuda por los espacios públicos, además de transitar o estar en los espacios públicos sólo en bañador u otra prenda similar. Como excepción a este último aspecto se incluye un listado de lugares, en concreto piscinas, playas, paseos marítimos, calles y vías inmediatamente contiguas con las playas o con el

espacios públicos (publicado en el Boletín Oficial Islas Baleares, núm. 40, del 19 de marzo de 2011), Ordenanza para fomentar y garantizar la convivencia cívica en la ciudad de Palma de Mallorca, publicada en el Boletín Oficial Islas Baleares núm. 69 de 20 de mayo de 2014 (Derogada por sentencia núm. 45 de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, de fecha 2 de febrero de 2016); San Bartolomé de Tirajana: Ordenanza municipal reguladora sobre promoción de conductas cívicas y protección de espacios públicos (Boletín Oficial de la Provincia de 22 de abril de 2013); Sevilla: Ordenanza municipal de medidas para el fomento y garantía de la convivencia ciudadana en los espacios públicos de Sevilla (Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, núm. 166 de 18 de julio de 2008); Valencia: Ordenanza municipal de utilización de las playas y zonas adyacentes (Boletín Oficial de la Provincia de 18 de mayo de 2010, modificación publicada el 24 de junio de 2016), Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica (Boletín Oficial de la Provincia de fecha 26 de junio de 2008).

resto del litoral y demás lugares donde sea normal o habitual estar con dicha prenda (art. 74.*bis* y *ter*).

Por lo que respecta a la realización de las necesidades fisiológicas, encontramos una mayor regulación en el conjunto de normas analizadas, prohibiéndose, por ejemplo, defecar, orinar, escupir en espacios públicos, en especial espacios de concurrida afluencia de personas o frecuentados por menores o cuando se haga en monumentos o edificios catalogados o protegidos. En estos últimos casos, estas conductas constituyen una infracción grave sancionable con multa de 750,01 a 1.500 euros, frente a la normal consideración como infracción leve de hasta 300 euros (*vid.* Ayuntamientos de Arona, Barcelona o San Bartolomé de Tirajana).

Otra conducta regulada es la relativa al consumo de bebidas alcohólicas en los espacios públicos cuando pueda causar molestias a las personas que utilizan el espacio público y a los vecinos, recogiendo un abanico de sanciones que oscilan entre los 30 y los 1.500 euros para los casos en que se pueda alterar gravemente la convivencia ciudadana (Ayuntamientos de Arona y San Bartolomé de Tirajana). Destaca sobre todo la regulación detallada de la Ordenanza del Ayuntamiento de Calviá con un interesante capítulo IV relativo al consumo de bebidas alcohólicas y/o drogas y práctica del “botellón” en los espacios públicos, donde se introducen importantes acotaciones en las denominadas zonas turísticas maduras e impone diferentes obligaciones a los establecimientos comerciales dedicados a la venta de bebidas y productos alimenticios.

Otras conductas prohibidas a reseñar son aquellas que pueden causar un menosprecio a la dignidad de las personas, así como cualquier comportamiento discriminatorio (Ayuntamiento de Sevilla) o el mantener relaciones sexuales en el espacio de uso público o en lugares visibles desde éste, hecho que el Ayuntamiento de Calviá lo considera infracción grave con sanción de 600 a 1499 euros. De igual manera, este Ayuntamiento regula la práctica del *balconing* que constituye falta grave, siendo responsables las personas que las lleven a cabo y las que inciten a hacerlas, sin que pueda extenderse esta responsabilidad a la persona propietaria del establecimiento o la persona explotadora.

Para concluir, especial mención merece el tratamiento del ruido, regulado a través de ordenanzas al respecto como las de los Ayuntamiento de Pájara y Adeje (Ordenanzas reguladoras para la protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones), donde en relación con el comportamiento ciudadano quedan prohibidos, entre otros, los cantos, gritos y voces en horas del día o de la noche en la vía pública, zonas de pública concurrencia y vehículos del servicio público, limitándose éstos en

el interior de domicilios particulares, jardines, escaleras y patios de viviendas, desde las 22 a las 8 horas.

5. VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y SOSTENIBILIDAD URBANA

Dentro de los efectos negativos del turismo en la sostenibilidad urbana, la vivienda con un uso turístico, en sus distintas modalidades (vivienda vacacional, vivienda con fines turísticos, vivienda turística, etc.), ha adquirido un protagonismo destacable por ser considerada pieza clave de la turistificación. A ello debe sumarse dos factores importantes como son la proliferación de alojamientos ilegales y, por otra parte, la pasividad en su control y regulación tanto del ámbito turístico como, en especial, del ámbito urbanístico.

Acudiendo a la normativa, la conexión de la vivienda de uso turístico con la sostenibilidad urbana adquiere un papel discreto⁴. Ha de tenerse en

⁴ Andalucía (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.); Aragón (Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón); Castilla y León (Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León); Cataluña (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico); Castilla-La Mancha (Decreto 36/2018, de 29 de mayo, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico); Comunidad de Madrid (Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid); Comunidad Foral de Navarra (Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra); Comunidad Valenciana (Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana; Ley 15/2018, 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad); Galicia (Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia); Islas Baleares (Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears y 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); Islas Canarias (Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias); La Rioja (Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja); País Vasco (Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo); Principado de Asturias (Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico); Región de Murcia (Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales).

cuenta que uno de los motivos por los cuales se ha procedido a regular este fenómeno, ha sido el hecho de las implicaciones en el ámbito urbano, en concreto, en la población residente. Este hecho es señalado, por ejemplo, en el Decreto andaluz, en donde tanto la protección del medio ambiente, como del entorno urbano, constituyen una de las razones justificativas de la regulación. No obstante, a pesar de la existencia de una preocupación por la incidencia de esta tipología de alojamiento en el territorio, luego es verdad que las medidas concretas desaparecen o son muy reducidas. En este sentido, aunque en la normativa turística aprobada al respecto hay una exigencia del cumplimiento de la legislación sectorial, entre la que se incluye lógicamente la medioambiental, más allá de esta acotación existen escasos ejemplos a enumerar.

Como salvedad, puede destacarse la normativa balear en donde la Ley 8/2012, de 19 julio, de turismo, en lo referido a las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, obliga a que las viviendas residenciales objeto de comercialización turística cumplan con la normativa de accesibilidad y sostenibilidad y acrediten esta última mediante la obtención de un certificado energético. A la espera de su desarrollo reglamentario, la Ley exige la calificación F, para edificaciones anteriores a 31 de diciembre de 2007, y la calificación D, para edificaciones posteriores al 1 de enero de 2008 (art. 50.5), no teniendo esta obligación las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite. Además, la norma exige que éstas dispongan de sistemas de control del consumo de agua y de contadores individuales con respecto a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como electricidad o gas.

Fuera de estos casos, la normativa turística rehúye de una implicación medioambiental. No obstante, teniendo en cuenta los efectos de la turistificación, se pueden encontrar dos medidas muy interesantes para controlar los efectos negativos de esta modalidad de alojamiento en el ámbito urbano, las cuales hay que referirlas a la acción de las comunidades de propietarios y al control urbanístico en cuanto a su implantación.

Por lo que respecta a la incidencia con las comunidades de propietarios, regulaciones como la aragonesa, canaria o catalana, exigen con carácter previo al inicio de la actividad, entre otros documentos, una declaración responsable en la que conste que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico. Con ello, las comunidades de propietarios pueden evaluar si dicha actividad es considerada dañina o molesta, ello sin obviar que la existencia de una vivienda de estas características conlleva de manera automática un mayor desgaste y

utilización de los elementos comunes e instalaciones del edificio por parte de los turistas que se alojan en ella. No obstante, hay que atender a pronunciamientos como la sentencia núm. 37/2016, de 19 mayo, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que razona que la actividad en sí y considerada en abstracto no puede considerarse un daño o perjuicio, derivando a que deba analizarse caso por caso para considerar si nos encontramos ante una conducta o actuación incívica.

Como se comprueba, la comunidad de vecinos supone una primera medida de control de la turistificación fuera de la acción de los poderes públicos. En este sentido, ante el temor vecinal de la ruptura de la pacífica convivencia en el inmueble, los propios estatutos de la comunidad de vecinos pueden servir de barrera de entrada a la vivienda de uso turístico. De todos modos, la preocupación de la normativa turística por la correcta integración del alojamiento turístico en un ámbito residencial depende mucho de la normativa que se analice. Así, si se acude al borrador del nuevo reglamento turístico catalán existe una importante evolución sobre este aspecto y un esfuerzo por mejorar la convivencia entre los turistas y los residentes a través de la introducción de interesantes medidas que recogen, por ejemplo, la entrega de las normas de convivencia acordadas por la comunidad de vecinos o la posibilidad de que en el caso de que el usuario de una vivienda de uso turístico atente contra las reglas básicas de la convivencia o incumpla Ordenanzas municipales dictadas al efecto, el titular de la propiedad o la persona gestora de la vivienda de uso turístico requiera al cesionario para que abandone la vivienda en el plazo de 24 horas, pudiendo incluso solicitar el auxilio de las fuerzas y cuerpos de seguridad (art. 221-4.7)

Otra medida asociada a la defensa de la sostenibilidad urbana que se incluye en la normativa autonómica sobre alojamientos vacacionales es la referida a la compatibilidad del uso urbanístico. Como se ha señalado anteriormente, uno de los problemas de este tipo de alojamiento es la interferencia con el ámbito residencial. Debe tenerse en cuenta que las viviendas de uso turístico y sus figuras afines son consideradas alojamientos turísticos y, por ende, a efectos de planeamiento, sector terciario, con la importante consideración que, debido a su naturaleza, se mezclan con el ámbito residencial produciéndose una convivencia de usos en el mismo edificio donde radican y una posible interferencia en la pacífica convivencia vecinal dentro del inmueble.

No hay que olvidar que este alojamiento, en su origen, es una vivienda residencial que posteriormente ha asumido una finalidad turística, advirtiéndose que, en algunas Comunidades Autónomas (véase Andalucía o País Vasco), se permite la convivencia de usos ya no sólo en el edificio,

sino en la misma vivienda, al introducir un modelo parecido al *bed and breakfast* anglosajón o, como aquí se denomina, cesión de la vivienda por estancias o habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Teniendo en cuenta toda esta problemática (Guillén Navarro, 2015 y De la Encarnación Valcárcel, 2016), algunas normas autonómicas exigen en la declaración responsable previa al inicio de la actividad, la aportación de una declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio (*vid.* Aragón, art. 14.2.e del Decreto núm. 80/2015, de 5 de mayo). Otras regulaciones optan por una referencia más simple al exigir la acreditación del cumplimiento de la normativa municipal del municipio donde radique la vivienda (Asturias, art. 30.2.c del Decreto núm. 48/2016, de 10 de agosto) o incluso introducir una cláusula abierta de cumplimiento de normativa sectorial en la que se incluye no sólo la urbanística, sino también la relativa a la de protección del medio ambiente como ocurre en Castilla y León (disposición adicional del Decreto núm. 3/2017, de 16 de febrero) o la Comunidad de Madrid (art. 5 del Decreto núm. 79/2014, de 10 de julio).

Aunque las viviendas con fines vacacionales son reguladas por el ámbito turístico, las implicaciones y efectos que producen en el ámbito urbano hacen que la esfera local haya asumido un papel destacado. A pesar de las medidas anteriormente comentadas, existe una desconexión con la regulación de los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios en los que en la mayoría de los casos no hay una referencia directa a este uso. Con ello, la problemática del alojamiento vacacional en viviendas ha pasado recientemente de la esfera autonómica a la local, que ha articulado diferentes respuestas teniendo en cuenta la incidencia presente y futura en su ámbito.

6. MEDIDAS DE LA ESFERA LOCAL ANTE EL AVANCE DESCONTRALADO DEL ALOJAMIENTO VACACIONAL

Como se ha expuesto anteriormente, la acción del planeamiento local juega un papel esencial en la expansión de las viviendas de uso turístico en el entorno urbano, pudiéndose poner limitaciones en su aparición ante un avance descontrolado de las mismas. Esta situación se convierte en tardía solución a un problema soslayado durante los últimos años y es que el crecimiento exponencial de las viviendas turísticas ilegales en algunas ciudades ha conllevado que los poderes públicos intenten atajar un problema que se les había ido de las manos.

En este sentido, la regulación del uso urbanístico y la zonificación constituyen las actuales respuestas dadas por el ámbito local. Además, aunque no se ha comentado anteriormente, desde la normativa turística autonómica incluso se ha alentado a implementar estas medidas. Tal es el caso de Islas Baleares, en donde la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, introdujo una moratoria de plazas turísticas en alquiler vacacional de un máximo de doce meses para que los Consejos insulares y los Ayuntamientos procedieran a delimitar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

Dentro de la esfera local, conviene analizar las medidas llevadas a cabo en Barcelona, San Sebastián, Bilbao y Madrid. En el caso de Barcelona, la proliferación de los alojamientos turísticos en la ciudad ha hecho que desde el Ayuntamiento se hayan tomado medidas al respecto ya no sólo para aliviar las áreas o zonas de la ciudad con fuerte presión turística, sino sobre todo para buscar el equilibrio urbano y la diversificación, con el objeto de lograr, se dice, “un encaje sostenible de la actividad turística y específicamente de los alojamientos turísticos, con el resto de las actividades”. Para ello, el 6 de marzo de 2017 entró en vigor el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), relacionado en gran medida con el Plan estratégico de turismo Barcelona 2020, regulando con ello la concesión de licencias de pisos y alojamientos turísticos en la ciudad de Barcelona. Ello supuso un paso más al control del turismo en la ciudad, uniéndose a medidas en su momento polémicas como la suspensión del otorgamiento de licencias y demás autorizaciones municipales conexas para la apertura, la instalación o la ampliación de todo tipo de alojamiento turístico en julio de 2015.

Cabe decir que este Plan supone un marco normativo de sometimiento y de planificación de todos los alojamientos turísticos en la ciudad Condal, en especial de las viviendas de uso turístico, incluyéndose como aspecto de control la necesidad de la correspondiente comunicación previa de inicio de actividad al Ayuntamiento. El PEUAT destaca por dividir la Ciudad en distintas zonas, valorando la distribución de los alojamientos en el ámbito, la proporción entre el número de plazas que ofrecen y la población residente actual, la relación y las condiciones en que se dan determinados usos, la incidencia de las actividades en el espacio público y la presencia de puntos de interés turístico. De igual manera, el Plan se conecta directamente con el censo de actividades, una herramienta necesaria para evaluar la situación de los establecimientos turísticos en Barcelona.

Con todo ello, el PEUAT recoge cuatro zonas específicas, ZE-1, ZE-2, ZE-3 y ZE-4, última zona que a su vez se divide en tres subzonas [Subzona 4a (ámbito de la Marina del Prat Vermell), 4b (ámbito de la Sagrera) y 4c (ámbito 22@)]. Además, el Plan incluye las denominadas Áreas de Tratamiento Específico (ATE) asociadas a los cascos antiguos de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, el Clot-Camp de l'Arpa, el Farró, Sant Ramon Nonat y Vilapicina, en las cuales hay unos requisitos de implantación diferenciados (Ayuntamiento de Barcelona, 2017).

De estas zonas hay que señalar la incidencia de la ZE-1, denominada zona de decrecimiento, en donde el PEAUT no admite la implantación de ningún nuevo tipo de establecimiento turístico, ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes. En lo referido a las viviendas de uso turístico, a pesar de que el PEUAT prohíbe la aparición de nuevas viviendas, especialmente en Ciutat Vella, se incluye la posibilidad de que cuando haya una baja de una vivienda de uso turístico en el censo de la ZE-1, con la condición de que sea fuera del distrito de Ciutat Vella, se pueda abrir un nuevo establecimiento en la ZE-3 en las condiciones que se determinan para esta zona (Ayuntamiento de Barcelona, 2017). Dentro de la ZE-1 se encuentran barrios eminentemente turísticos (Antiga Esquerra de l'Eixample, la Dreta de l'Eixample, parte del barrio de Sant Antoni, el Poble-sec, Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica y el Poblenou), a los que se suman a los integrados dentro del distrito de Ciutat Vella, en concreto, el Raval, el barrio Gòtic, la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera.

En cuanto a la ZE-2, considerada de mantenimiento, el PEUAT establece que cuando se dé de baja un establecimiento turístico en el censo, se permita implantar otro del mismo número de plazas. Como digo, esta indicación es referida al conjunto de establecimientos turísticos; no obstante, para el caso de viviendas de uso turístico, el PEUAT señala que cuando se produzca una baja en la ZE-2, será posible abrir un nuevo establecimiento en la ZE-3, en las condiciones que se determinan para esta zona. Asimismo, dentro de la ZE-2 se permite el reagrupamiento de viviendas dentro de la misma zona y únicamente se podrán situar en manzanas donde la densidad no supere la relación entre el número de viviendas de uso turístico y el número de viviendas en 1,48 % o hasta llenar un edificio entero con un máximo de diez viviendas de uso turístico.

La ZE-3 presenta una mayor flexibilidad ya que en ella se permite implantar nuevos establecimientos y ampliar los existentes, siempre que no se supere la densidad máxima de plazas fijadas. Así, en cuanto a las viviendas de uso turístico, se posibilita el reagrupamiento dentro de la misma zona y se permite abrir nuevos establecimientos cuando se produzca

una baja en la ZE-1 (fuera de Ciutat Vella) o en la ZE-2, hasta un máximo de 387 establecimientos (4 % de los actuales en la ciudad). No obstante, estas viviendas únicamente podrán situarse en manzanas donde no se supere la densidad de 1,48 % (relación entre el número de viviendas de uso turístico y el número de viviendas) o hasta llenar un edificio entero con un máximo de diez viviendas de uso turístico con usos de no vivienda (Ayuntamiento de Barcelona, 2017). Para finalizar, la ZE-4 tiene unas características especiales al ser una zona que comprende áreas de transformación, en donde no se permite nuevas viviendas de uso turístico.

El modelo de zonificación también se puede encontrar en ciudades como San Sebastián o Bilbao. Así, en la Ordenanza reguladora del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico del Ayuntamiento de San Sebastián se recoge un interesante régimen general de implantación de este uso urbanístico, además de, como en Barcelona, una zonificación de la ciudad para controlar su implantación (zonas A o saturadas, zonas B o de alta demanda y zonas C o con posibilidad de incrementar la oferta alojativa turística).

En el caso de Bilbao, la modificación pormenorizada en octubre de 2017 del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico, ha articulado dicho uso en la ciudad y la posibilidad de la aparición de la vivienda de uso turístico dependiendo de la antigüedad del inmueble (si son anteriores o posteriores a 1995), la planta en la que se quiere instalar o si tiene acceso directo o independiente a la calle. Además, conviene atender al Plan Especial de Rehabilitación (PER) del Casco Viejo y al Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior (PERRI) del Área de Bilbao La Vieja, en donde también se regula en qué planta del edificio puede aparecer.

Por último, en Madrid la situación tiende a desembocar en un caso parecido. Así, con motivo del inicio de la tramitación del Plan especial de usos turísticos, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, mediante acuerdo de 1 de febrero de 2018 (BOCM, núm. 30 de 5 de febrero, de 2018), acordó introducir una suspensión durante un año (prorrogable por un año adicional) en el otorgamiento de licencias para todas las modalidades de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, albergues, hostales, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico) en todos los barrios del distrito Centro. Además, para las viviendas de uso turístico, la suspensión se expande también a los barrios de Palos de Moguer en el Distrito de Arganzuela; de Recoletos y Goya en el Distrito de Salamanca; de Trafalgar en el Distrito de Chamberí, y de Argüelles en el Distrito de Moncloa-Aravaca.

7. CONCLUSIÓN

El turismo en España no sólo es fuente de ingresos económicos, sino también un elemento que puede perturbar la sostenibilidad. En este sentido, en los últimos meses ha surgido una corriente turismofóbica por la que se concibe al turista como un elemento negativo en la vida diaria del ciudadano. Entre sus causas se encuentra la turistificación, fenómeno creado a través del avance del turismo *lowcost*, la sobresaturación de servicios y establecimientos turísticos en la ciudad o las conductas antisociales de los turistas.

Ante la indiferencia de la normativa turística autonómica, el ámbito local ha tenido que responder ante dicha problemática con diferentes medidas. Especialmente destaca su actuación frente a las viviendas con un uso turístico, regulándose dicho uso en el planeamiento urbanístico con el objeto de evitar una ruptura del equilibrio urbanístico. Con ello, los efectos de esta tipología de alojamiento van más allá de lo turístico, conllevando un esfuerzo del ámbito local en defensa de lo que algunos consideran una merma de la sostenibilidad urbana.

8. BIBLIOGRAFÍA

- AYUNTAMIENTO de Barcelona (2017). *Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT)*. Recuperado de: <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turisticcs/es/>
- AYUNTAMIENTO de Barcelona (2018). *Población por distritos*. Departamento de estadística. 2018. Recuperado de <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/index.htm>.
- COMITÉ EUROPEO de las Regiones (2017). *Dictamen del Comité Europeo de las Regiones — Economía colaborativa y plataformas en línea: una visión compartida de ciudades y regiones (2017/C 185/04)*. Recuperado de <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016IR4163&from=ES> (enero de 2018).
- DE LA ENCARNACIÓN VALCÁRCEL, A.M (2016). “El alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica: Nueva Época*, núm.5., pp. 30-55.

- GENERALITAT de Catalunya (2017). [Lloguers Barcelona per districtes i barris. Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana.](#) (DICIEMBRE DE 2017).
- GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, Revista Aragonesa de Administración Pública, núm. 45-46, pp. 101-144.
- GUILLÉN NAVARRO, N. A. (2017). “Turismo y medio ambiente: el nuevo impuesto de turismo sostenible balear”, en López Ramón, F. (coord.), *Observatorio de políticas ambientales 2017* [Recurso electrónico], Madrid, Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas, CIEMAT, pp. 585-606.
- INE (2018a). [Encuesta de gasto turístico. Egatur.](#) (enero de 2018).
- INE (2017b). [Estadística de movimientos turísticos en frontera.](#) Frontur. (enero 2018).
- INE (2018c). [Encuesta de ocupación hotelera. Viajeros y pernoctaciones por puntos turísticos.](#) (diciembre de 2017)
- NESTED (2017). [Property ROI Index \(2017\).](#) (diciembre de 2017).
- RUEDA PALENZUELA, S. (2012). *Libro Verde de Sostenibilidad Urbana y Local en la Era de la Información.* Madrid, Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- SÁNCHEZ SÁEZ, A.J. (2008). “Elementos jurídicos para la sostenibilidad urbana”. En: *El derecho urbanístico del siglo XXI: libro homenaje al profesor Martín Bassols Coma*, Vol. 2, (Ordenación del territorio y urbanismo): Madrid, Editorial Reus, págs.575-627
- TURESPAÑA (2015). [Estadísticas. EGATUR y FRONTUR.](#)