

Propuestas de solución urbanística a la turistificación de las ciudades

Proposals for urban solution to the touristification of cities

Dr. Manuel ESTEPA MONTERO
Universidad Complutense de Madrid
mestepa@ucm.es

Resumen: La actividad turística ha evolucionado en los últimos años de manera vertiginosa debido a la irrupción de la era digital. Internet permite una organización individualizada de las estancias y viajes mediante su contratación directa con particulares y empresas. La irrupción del nuevo paradigma se ha dejado sentir especialmente en la actividad del alquiler de alojamientos con motivos turístico llegando a suponer un riesgo en determinadas ciudades por el desplazamiento que genera de sus vecinos hacia zonas periféricas. Como reacción, las autoridades públicas han iniciado diversos procesos tendentes a orientar el nuevo fenómeno para satisfacer el interés ciudadano.

Abstract: Tourism has evolved in recent years vertiginously due to the emergence of the digital era. Internet allows an individualized organization of stays and trips through direct contracting with individuals and companies. The irruption of the new paradigm has been felt especially in the activity of renting accommodation for tourist purposes, posing a risk in certain cities due to the displacement it generates from its neighbors to peripheral areas. In response, the public authorities have initiated various processes aimed at orienting the new phenomenon to satisfy the public interest.

Palabras clave: turistificación, alojamientos turísticos, plataformas digitales, planificación urbana.

Keywords: touristification, tourist accommodation, digital platforms, urban planning.

Sumario:

- I. Introducción: El acelerado cambio del fenómeno turístico en los últimos años ha transformado el urbanismo de nuestras ciudades.**

II. La sostenibilidad como referencia del turismo en la actualidad.**III. El fenómeno de la turistificación de las ciudades: algunos hitos relevantes.**

- 3.1. *La prohibición de los pisos turísticos de Palma de Mallorca apoyándose en la Ley autonómica de turismo.*
- 3.2. *La limitación del crecimiento imparable de los pisos turísticos en el centro de Málaga “pendiente” de la renovación de la normativa sectorial que ofrezca soluciones explícitas a las corporaciones locales.*
- 3.3. *La actuación preventiva del Ayuntamiento de Madrid, tomando como base directamente la planificación urbanística.*

IV. Los efectos provocados por la turistificación del entorno urbano: La turismofobia y la hostelización.**V. Conclusiones.**

Recibido: septiembre 2023.

Aceptado: noviembre 2023.

I. INTRODUCCIÓN: EL ACELERADO CAMBIO DEL FENÓMENO TURÍSTICO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS HA TRANSFORMADO EL URBANISMO DE NUESTRAS CIUDADES

El turismo constituye un fenómeno social de primer orden que se ha consagrado, en los últimos decenios, como una de las principales causas de desplazamiento temporal de la población dentro del planeta. El deseo de conocer otros lugares, otras culturas y formas de vida y de vivir experiencias enriquecedoras constituye uno de los motores más destacados de la actividad económica mundial. Así, por ejemplo, mientras la OMT cifró el número total de turistas internacionales durante 2022 en unos 900 millones de personas, aproximadamente el 63% de los 1500 millones que hubo en 2019 y el doble que en 2021; en España, que recibió 71,6 millones de turistas internacionales (el 86% que en 2019), la actividad turística alcanzó el 12,2% del PIB en 2022, quedándose a tan solo cuatro décimas del registro en 2019, el año anterior a la pandemia, lo que supuso el 61% del crecimiento del PIB español hasta alcanzar los 159.490 M€.

En línea con dichas magnitudes, el artículo 24.2 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos consagra, al máximo nivel, el derecho de las personas al turismo como consecuencia obligada a su derecho al ocio y al descanso. Con lo que su obligado desarrollo a través de la normativa de la OMT confirma su carácter de impulsor esencial para el entendimiento y el progreso de los pueblos con pleno respeto a sus valores culturales y tradiciones. El turismo, en consecuencia, se promueve a nivel mundial desde hace décadas como una forma masiva de ocio, esparcimiento y educación de las personas. Sin embargo, las formas en las que dicha experiencia se producen han cambiado radicalmente en los últimos diez años merced a la plena difusión de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación (TICs).

La economía digital ha supuesto, en efecto, un momento de ruptura con el modelo tradicional de turismo fundado en su organización y dirección por las grandes agencias internacionales que ofertaban paquetes turísticos, de diversos contenido y precio, a las personas individuales y grupos ávidos de emprender

unos días de vacaciones. La estructura de la oferta turística radicaba esencialmente en la oferta hotelera para el turismo de ruta y de estancia corta. Mientras que, para media y larga estancia, podían eventualmente, ofertarse a través de las agencias del sector estancias en alojamientos extrahoteleros, tales como los apartamentos turísticos, muchos de los cuales, además, tenían un carácter de temporada por cuanto la oferta se hacía en la época estival, en determinados municipios considerados turísticos (tales como Torremolinos, Benidorm, Gandía, etc.).

El momento disruptivo puede situarse en España en torno a 2010 cuando, a través de las plataformas on line de carácter turístico (Airbnb, Booking, etc.), comienza un proceso imparable de crecimiento del número de plazas de apartamentos ofertadas que son contratadas directamente por el turista desde su lugar de residencia. Y es que es a partir de entonces cuando las personas individuales y las entidades gestoras de alojamientos turísticos pueden acudir a las sociedades intermediarias de internet para publicitar su oferta. La plataforma turística se lleva una comisión, en el caso de que se produzca, finalmente, la contratación, tanto del oferente como del viajero. En concreto, dicho fenómeno, que supuso un cambio de paradigma en el modelo turístico, al introducir la economía colaborativa en el sector, conectando a los particulares entre sí (*P2P, peer two peer*), representaba, en 2015, 2.7 millones de plazas ofertadas, habiendo crecido entre 2010 y 2014 la demanda extranjera un 59,7%¹. Nos encontramos a la vez, con un nuevo tipo de turista, altamente conectado a las redes y capaz de gestionar en tiempo real la información necesaria para manejarse con detalle espacialmente por el lugar que visita. Con la consecuencia, de que buena parte del contingente de turistas opera individualmente a la hora de contratar la forma de desplazamiento, el lugar en el que va a pernoctar y las diferentes actividades de ocio que desea disfrutar.

Se trata, por consiguiente, de un viajero activo al que le gusta elegir con precisión como va a disfrutar de su tiempo, sabiendo por anticipado cual es el panorama de esparcimiento que el destino a visitar le ofrece. Una conformación del turista actual que, como no podía ser de otra manera, ha impactado decisivamente en la estructuración de la oferta de alojamientos turísticos en las principales ciudades españolas. Pues, junto con los destinos tradicionales de sol y playa o incluso de turismo patrimonial, buena parte de la corriente turística se dirige directamente a las principales urbes como fuente inagotable de experiencias y lugares de atractivo. En concreto, destinos como Barcelona, Sevilla o Toledo han visto crecer exponencialmente el número de apartamentos turísticos y de

¹ DELGADO, J.T., 'Boom' del turismo 'on line', diario *El Mundo*, Madrid, 23-07-2015. Disponible en: www.elmundo.es. Se cita un estudio de la consultora E&Y, según el cual, el turismo vinculado a este tipo de arrendamiento de pisos generaría un 84% de impacto económico inferior al provocado por la oferta reglada constituida principalmente por los hoteles.

pisos destinados al alquiler vacacional en las zonas más estratégicas de su término municipal. Así, Barcelona poseía, en 2017, 8869 apartamentos turísticos de los que el 56% se ubicaba en los Distritos de l'Exemple y Ciutat Vella, que ocupan la zona céntrica de la ciudad. Debiendo añadirse a lo anterior que los Distritos próximos de Sants-Montjuic, San Martí y Gracià acogían otro 33% del total. Con lo que queda clara la concentración de apartamentos en la ciudad condal dentro de su área central y litoral².

Un panorama que llevó al consistorio barcelonés a aprobar el llamado Plan Especial de Alojamientos Turísticos (PEUAT) el 10 de octubre de 2021 limitando drásticamente para el futuro el que se ofrecieran nuevas plazas de pisos en alquiler con finalidad vacacional que como desarrollo de la normativa general viene recogida en el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre. El Plan divide la ciudad condal en cuatro zonas en la se regula de distinta manera la posibilidad de puesta en el mercado de nuevos pisos turísticos, previa alta de su responsable en la Agencia Tributaria y notificación al Registro de Turismo de Cataluña quien comprueba que la vivienda se acomoda a las exigencias legales establecidas. Las zonas 1 y 2, denominadas respectivamente de decrecimiento y mantenimiento, impiden la apertura de nuevos pisos para la actividad turística; así como el incremento de plazas. Pero en la zona 1, además, se prohíben que se repongan los pisos que se den de baja por otros nuevos. En la zona 4, que incluye áreas de regulación específica (Marina del Prat Vermell, la Sagrera y norte del 22@) también se prohíbe la implantación de pisos turísticos. Y, por último, la zona 3, de crecimiento, permite que continúe la implantación de inmuebles propios de esta actividad turística. De manera, que se recoge una planificación integral de la ciudad con una orientación sectorial destinada a conseguir, con el tiempo, una distribución más equitativa de los pisos turísticos en el conjunto del área urbana. La legalidad del citado Plan, por lo demás, resultó avalada por el Tribunal Supremo al confirmar en casación, mediante Sentencia de la Sección 5ª de la Sala 3ª de 26 de enero de 2021 (Ar.145/2021), la previa Sentencia del TSJ de Cataluña de 15 de julio de 2019 que había rechazado el previo recurso contencioso-administrativo salvo en aspectos puntuales de tres artículos (arts. 6.1.a), 7.1.a), e) y f), 7.2 y 15.4).

En la ciudad histórica de Toledo, de otra parte, se deja sentir igualmente el peso del fenómeno descrito al superar las 6000 viviendas destinadas al uso vacacional en su centro histórico, lo que ha llevado al Ayuntamiento a presentar

² CERDÁ MANSILLA, E.; GARCÍA HENCHE, B., y SUCH DEVESA, M.J., “Análisis de la Economía Colaborativa en el turismo urbano. Estudio de la Implantación de Airbnb en Madrid y Barcelona”, en *Cuadernos de Turismo* (Universidad de Murcia), nº 41, pp. 404 y ss. El estudio registra una densidad de apartamento en los Distritos de l'Exemple y Ciutat Vella por Km² de 423 y 411, respectivamente.

a la Comisión de Urbanismo un proyecto de Ordenanzas reguladora del Uso Extrahotelero consistente en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos que comportaría una revisión del Plan General. El proyecto normativo impide que esta clase de alojamientos supere el 20% del total de alojamientos residenciales previstos en el PGOU para el casco histórico y los 11 distritos del centro de la ciudad. La norma profundiza en la limitación de alojamientos extrahoteleros al permitir el otorgamiento de nuevos permisos exclusivamente en la primera planta y en el bajo de edificios no situados en calles comerciales; prohibiendo además que, en el futuro, se conviertan inmuebles enteros en edificios de apartamentos turísticos; regulando con precisión las superficies mínimas exigidas³.

Finalmente, interesa destacar como el fenómeno descrito se deja sentir también, con intensidad, en otras ciudades del sur de España como Sevilla, donde se encuentran censadas unas 45000 plazas de alojamiento turísticos extrahoteleros, en su inmensa mayoría en la zona centro. Con estos datos, diversos estudios alertan sobre una posible pérdida de falta de identidad en los barrios y se llega a la conclusión de que determinados barrios como el de Santa Cruz alcanzan un nivel de saturación indeseable. Con lo que las autoridades públicas, tanto autonómicas como locales, se proponen impedir que continúe el incremento de este tipo de establecimientos en la zona central partiendo de la aprobación de un Decreto que aborde la regulación con alcance general⁴.

II. LA SOSTENIBILIDAD COMO REFERENCIA DEL TURISMO EN LA ACTUALIDAD

El turismo en la actualidad se caracteriza por la nota de la sostenibilidad. Idea que se vincula con la capacidad que tenga el conjunto de la actividad turística que se despliega en un territorio para proyectarse en el tiempo de modo autónomo, sin percibir ayudas institucionales, provocando efectos positivos de carácter económico, social y cultural. Y lo anterior, partiendo de la base de que el turismo, como actividad de carácter social, constituye un auténtico motor de desarrollo y solidaridad para los lugares de destino. De lo que, a su vez, se deduce que se encuentre fundado en un conjunto de principios deontológicos

³ GÓMEZ, A., Toledo pone coto a los pisos turísticos: prohibirá que superen el 20% de las viviendas del casco histórico, 21-02-2023. Disponible en: www.elpais.es REDACCIÓN, el Ayuntamiento de Toledo prohibirá la proliferación de pisos turísticos en el casco histórico, El idealista, 21-02-2023. Disponible en: www.elidealista.com.

⁴ GENIZ, D, J., La turistificación en Sevilla, un “riesgo” en zonas de clase media y alta, en *El diario de Sevilla*, 31-07-2023. Disponible en: www.diariodesevilla.es. REDACCIÓN, José Luis Sanz asegura que “en el casco antiguo no habrá ningún apartamento turístico más”, InfoSevilla, 29-07-2023. Disponible en: www.sevillainfo.es, que cita el estudio de la Universidad de Loyola denominado «*V Informe del Observatorio de Desigualdad en Andalucía*».

que aseguren que se ordena para el beneficio mutuo del turista y de la población autóctona.

Fruto de este planteamiento, la Organización Mundial del Turismo ha tratado de impulsar decididamente el cumplimiento del Código Ético Mundial para el Turismo (Resolución A/RES/406, XII) desde la décimo tercera Asamblea General de la OMT (Santiago de Chile, de 27 de diciembre al 1 de octubre de 1999). Los países y las empresas que en ellos actúan han de orientar su actividad al logro del máximo beneficio financiero, social y cultural, esto es, a la consecución del mayor efecto positivo; tratando, por el contrario de minimizar los efectos negativos que puede reportar en el ámbito social y ambiental⁵. El principio de sostenibilidad, como tal, se recoge en el artículo 5 del referido texto de modo que el flujo de visitantes contribuya decisivamente a mejorar el nivel de vida de la población de destino, sin que la configuración urbanística de las estaciones y los alojamientos produzca tensiones con el tejido económico y social existente. Debiendo, por el contrario, favorecer el mantenimiento y la contratación de la población local. Una idea que obliga a las autoridades públicas y a los profesionales del sector a llevar a cabo análisis de impacto previo de los proyectos que pretenden desarrollar.

Por consiguiente, la salvaguarda de la sostenibilidad que acoge, en sí misma, el carácter inclusivo de los efectos del turismo, comporta la exigencia de planificación previa; de manera que anticipadamente se traten de evitar los posibles efectos adversos que se detecten por la vía de informes y análisis económicos y urbanísticos. En este sentido, se mueven, claro está, las Directrices Generales de la Estrategia de Turismo Sostenible 2030 que, como documento de trabajo, hizo público la Secretaría de Estado de Turismo en enero de 2019. El documento apuesta por un nuevo modelo de desarrollo turístico que permita conseguir una sociedad mejor, más próspera, inclusiva e igualitaria en línea con los ODS de 2030.

⁵ Vid. Organización Mundial del Turismo (OMT), *Código Ético Mundial para el Turismo*, adoptado mediante la Resolución A/RES/406,(XII) de la décimo tercera Asamblea General de la OMT, en Santiago de Chile, de 27 de diciembre al 1 de octubre de 1999. El artículo 3 del Código lleva por rótulo «*el turismo, factor de desarrollo sostenible*» afirmando en sus puntos 1 y 3, en relación con la cuestión suscitada, lo siguiente: **1.** Todos los agentes del desarrollo turístico tienen el deber de salvaguardar el medio ambiente y los recursos naturales, en la perspectiva de un crecimiento económico saneado, constante y sostenible, que sea capaz de satisfacer equitativamente las necesidades y aspiraciones de las generaciones presentes y futuras. **3.** *Se procurará distribuir en el tiempo y en el espacio los movimientos de turistas y visitantes*, en particular por medio de las vacaciones pagadas y de las vacaciones escolares, *y equilibrar mejor la frecuentación*, con el fin de reducir la presión que ejerce la actividad turística en el medio ambiente y de aumentar sus efectos beneficiosos en el sector turístico y en la economía local.

La consecución de este objetivo, por lo tanto, aboca a la persecución de fines cualitativos, no necesariamente vinculados con el incremento incesante del número de turistas. Lo anterior porque sencillamente “sin sostenibilidad no habrá turismo en el futuro”. Pues, como se ha puesto de manifiesto en numerosos estudios, la percepción por el turista de un destino como descompensado y degradado provoca un efecto de rechazo que termina por frenar, cuando no reducir, el número de visitantes. Este modelo debe asimismo hacer frente a los retos que le amenazan como la pérdida de personalidad del destino; la saturación urbanística, la contaminación ambiental o la falta de distribución equitativa de los beneficios que genera. En este camino, la aplicación de las nuevas tecnologías puede constituir un factor clave, mejorando la información y permitiendo una gestión en tiempo real de las fluctuaciones que se vayan sucediendo. Se apuesta así por la conservación de nuestros valores ambientales, culturales y patrimoniales, diversificando y desestacionalizando la oferta; creándose productos competitivos en materia de ecoturismo, enoturismo o turismo cultural. En cualquier caso, el nuevo modelo parte de la exigencia de reducir las externalidades negativas de la oferta turística como es precisamente la saturación de los espacios ciudadanos que afectan negativamente a la calidad de vida de los residentes. Se apuesta por buscar fórmulas consensuadas con el conjunto de actores del sector, logrando en la medida de lo posible una redistribución territorial de los flujos⁶.

La sostenibilidad del turismo, en consecuencia, ha sido identificada como una característica clave en la elaboración de los instrumentos de planificación y actuación de las diversas Administraciones públicas. Una idea que, desde la perspectiva del urbanismo, se liga de modo directo con el problema del acceso a la vivienda por la población residente que genera la excesiva afluencia de viajeros a determinadas áreas de las grandes ciudades. A este respecto, interesa recordar como el artículo 3 del RD Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, de 30 de octubre, parte de que las políticas públicas de ordenación, uso y transformación del suelo tienden a la utilización del mismo conforme al interés general, de acuerdo con el principio de desarrollo sostenible; lo que debe propiciar un uso racional de los recursos naturales, así como la cohesión social. Lo anterior, teniendo en cuenta que el primer derecho reconocido al ciudadano como básico en el ámbito de la Ley es el de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible (art. 5.a). Estamos ante una previsión legal que recoge un mandato constitucional (art. 47) impulsado por el TJUE y el Tribunal Constitucional dirigido al legislador autonómico y que le obliga a dirigir toda la acción urbanística hacia el logro del fin público

⁶ Secretaría de Estado de Turismo, *Directrices Generales de la Estrategia de Turismo Sostenible 2030*, Documento de trabajo, Madrid, 20 enero 2019, pp. 9 a 14.

consistente en propiciar el acceso a la vivienda ya sea en propiedad o en alquiler⁷.

III. EL FENÓMENO DE LA TURISTIFICACIÓN DE LAS CIUDADES: ALGUNOS HITOS RELEVANTES

El incremento continuo de los alojamientos turísticos destinados al alquiler que, en un principio, se ceñía a los municipios turísticos costeros del litoral mediterráneo, ha devenido en un fenómeno de amplio espectro que afecta a las principales ciudades españolas desde hace aproximadamente una década. En cada localidad, como es lógico, el fenómeno descrito presenta unos caracteres peculiares que interesa resaltar debido a la distinta normativa autonómica que sustenta el sector y a cuál sea el empeño y las soluciones perfiladas por los responsables municipales. Así, haciendo un repaso a la problemática de algunos de los principales núcleos de población y sin ánimo de ser exhaustivo pues, como ya he advertido, existen también otras experiencias igualmente destacadas como las de Barcelona, Bilbao o Sevilla, entre otras, hago mención a las siguientes problemáticas y planteamientos.

3.1. *La prohibición de los pisos turísticos de Palma de Mallorca apoyándose en la Ley autonómica de turismo*

El Pleno del Ayuntamiento de Palma, en la sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2018, aprobó la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) de uso residencial en el municipio, estableciendo la prohibición del alquiler de viviendas turísticas en toda la ciudad en edificios sujetos a la ley de propiedad horizontal.

En realidad, la medida ya existía como tal pues la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de Baleares había previsto esta prohibición en su artículo 52.2 al establecer que sólo estaría permitida la comercialización de estancias turísticas en viviendas aisladas, tales como chalets; no considerándose como tales, las viviendas independientes que se encontraban en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal. De modo que únicamente aquellas viviendas que cumplieran dichas características podrían alquilarse por temporada, al margen de los circuitos de promoción o comercialización turística y sin ofertar ningún tipo de servicio turístico como podría ser el servicio diario de limpieza, la información y asistencia permanente, el control y vigilancia del edificio en el que se encontraban.

⁷ BAÑO LEÓN, J. M., *Derecho urbanístico Común*, 1ª edición, Iustel, Madrid, 2009, pp. 168-170. A propósito del contenido del TRLS 2/2008, de 20 de julio.

La citada Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears, con el precedente de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, establecía asimismo un techo máximo de plazas turísticas en el archipiélago balear. La limitación global de apertura de nuevos alojamientos se concretaba en que el inicio de nuevos establecimientos turísticos o la ampliación de los existentes quedaba supeditada a la aportación de plazas turísticas de establecimientos que se habían dado de baja definitivamente o que hubieran sido adquiridas por los órganos gestores de plazas.

El 31 de julio de 2019, sin embargo, el Parlamento Balear procedió a modificar sustancialmente la Ley 8/2012, de 19 de julio, a través de la Ley 7/2019, «*De Turismo, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas*», regulando la posibilidad de comercializar estancias turísticas en viviendas plurifamiliares sometidas al régimen de propiedad horizontal (edificios plurifamiliares), corrigiendo así el artículo 52. Asimismo, procedió también a regular el control territorial y urbanístico relativo a las estancias turísticas en viviendas residenciales. De manera que éstas sólo serían posibles si, en primer lugar, se procedía, conforme dispone el art. 75, a una identificación de zonas aptas para poder llevar a cabo la referida comercialización turística. Una labor de zonificación o delimitación que compete a los Consejos insulares, previo informe municipal, y al Ayuntamiento de Palma de Mallorca respecto de aquellas áreas en que, justificadamente y teniendo en cuenta las peculiaridades de las infraestructuras, la densidad poblacional u otros criterios insulares, se estimara que esta dedicación extraordinaria de los edificios residenciales resultaba compatible con el uso ordinario de vivienda que los caracteriza⁸.

Pero adicionalmente, en segundo término, resulta interesante destacar como, con relación a la comercialización de estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, y en las de las tipologías que se determinarían reglamentariamente, se consideró necesario fijar, por razones urbanísticas, un límite adicional de temporalidad para el ejercicio de la actividad. Con lo que el permiso obtenido sólo sería renovable si la vivienda al tiempo de la renovación, además de cumplir los requisitos exigidos, continuaba ubicaba dentro de una zona considerada apta para el ejercicio de la actividad. Debiendo presentarse una comunicación y un certificado de adquisición temporal de plazas.

⁸ La Ley 6/2017, de 31 de julio, en su artículo 75.3 dispone en relación con la necesaria ordenación de los recursos turísticos: Con respecto al municipio de Palma, la delimitación de las zonas aptas [para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial] a que se refiere este punto tiene que llevarla a cabo el pleno del ayuntamiento, con los mismos requerimientos procedimentales mencionados antes: propuesta del ayuntamiento, con la solicitud del informe al Consejo Insular de Mallorca, que lo tiene que emitir en el plazo máximo de un mes y al que se puede oponer por las mismas causas expuestas en el segundo párrafo de la letra b) anterior. En el caso de no emitir el informe, se tiene que considerar aceptada la propuesta del ayuntamiento.

No obstante, la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, mediante Sentencia de 10 de septiembre de 2021, anuló la Orden del Ayuntamiento al estimarla carente de proporcionalidad e innecesaria considerando que incumplía diversas Directivas europeas. Con lo que los titulares de pisos podían de nuevo ponerlos en alquiler con fines turísticos. Si bien debían cumplir los requisitos exigidos por la regulación sectorial, consistentes en inscribirse en el registro correspondiente y contar con una autorización de la Consejería de Turismo. Daba así la razón, provisionalmente, a la Asociación de apartamentos y viviendas de alquiler de temporada (Habtur Baleares) que presentó un recurso fundándose en que la medida era desproporcionada e injustificada.

Mediante Sentencia de 31 de enero de 2023, los Magistrados de la Sección 5ª de la Sala 3ª del Tribunal Supremo, no obstante, anularon la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, dando definitivamente la razón al Consistorio pamesano y confirmando la legalidad de la prohibición del alquiler de viviendas para uso turístico en la ciudad. Entendieron que eran “evidentes y consistentes” los razonamientos alegados por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca para prohibir el alquiler vacacional en viviendas plurifamiliares. Los motivos alegados, fundados en numerosos estudios e informes, se centraban en subrayar el efecto negativo que la referida actividad tiene sobre la vida en los barrios; comportando escasez de oferta de alojamientos en alquiler para su población residente; exigiéndose una renta creciente que limita el acceso a la vivienda de un tercio de la población habitual. Siendo igualmente relevantes los impactos causados sobre los recursos energéticos, hídricos, las infraestructuras públicas, las vías de transporte, el medio ambiente y la ordenación del territorio.

La sentencia del Alto Tribunal enmendaba así el razonamiento sostenido por la resolución del Tribunal balear, según la cual, la medida adoptada por el Pleno del Ayuntamiento mallorquín conculcaría la Directiva Europea de Servicios al impedir el desarrollo de cualquier actividad económica en cualquier inmueble, cualesquiera que fuera su tipología y, sobre todo, su uso reconocido por la ley.

La actividad turística en la capital balear además como tal, no fue objeto de limitación. dado que el número de establecimientos del sector (hoteles, apartamentos turísticos y otras modalidades de alojamiento) no se restringió. Lo que se resolvió fue “no ampliar ese uso a otros que no son” siguiendo las prescripciones de la Ley 6/2017, de 30 de julio, Turística de Baleares de 2017, que impone al Ayuntamiento de Palma el diseñar un mapa con las zonas y requisitos con los que se permitiría esta actividad. Pero el Ayuntamiento mallorquín se inclinó por prohibirla en todas las viviendas plurifamiliares, es decir, en todos los edificios de pisos y apartamentos, autorizándola sólo en viviendas unifamiliares.

Por otra parte, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 6/2017, de 31 de julio, tal y como sostuvo el Ayuntamiento de Palma, si no hubiera una zonificación provisional en el plazo de los 12 meses siguientes a su entrada en vigor, la legislación balear únicamente hubiera permitido nuevas comercializaciones de estancias turísticas en viviendas de uso residencial unifamiliar aisladas, entre medianeras o aparejadas; previsión que, precisamente, se corresponde con lo que hasta el momento permitía el legislador.

Con todo, la realidad es la de que los pisos turísticos en Palma de Mallorca siguen proliferando; por lo que los propietarios habrían hecho oídos sordos a la regulación adoptada; a pesar del régimen sancionador y de inspección establecido. Así en, en concreto, durante el mes de abril de 2023, en diversas plataformas turísticas se publicitaron un total de 466 habitaciones con al menos una noche disponible, de las que el 90% se ubicaban en pisos⁹.

3.2. La limitación del crecimiento imparable de los pisos turísticos en el centro de Málaga “pendiente” de la renovación de la normativa sectorial que ofrezca soluciones explícitas a las corporaciones locales

En Málaga, el rápido crecimiento del parque de viviendas y apartamentos destinados al alquiler turístico ha llevado a su Alcalde, Francisco de la Torre Prados, a propiciar un modelo semejante al de Londres en el que las nuevas viviendas turísticas solo puedan ofertarse para estancias de corta duración durante un máximo de tres meses al año; debiendo sus titulares el resto del año dedicarlas, al menos 90 días, al alquiler ordinario de larga duración. Si bien la posición del rector municipal se encuentra abierta también a otras posibles soluciones ya adoptadas en otras ciudades. Lo anterior, en un contexto en el que la Junta de Andalucía está abordando posibles alternativas regulatorias que permitan a los Ayuntamientos poner coto a los alojamientos turísticos, Ya sea por vía de elaborar pautas que permitan una cierta zonificación allí dónde el exceso de vivienda turística haya provocado la disminución drástica de los alquileres residenciales. Ya sea por el camino de establecer una proporción máxima de viviendas turísticas en relación con la comunidad en la que se ubican y sean aceptadas. O bien imponiendo la implantación de sonómetros capaces de detectar excesos de ruido, que permitan evitar anticipadamente posibles problemas de

⁹ RAMIS ABOGADOS, *Prohibición del alquiler de pisos turísticos en Palma ¿Novedad?*, 03-04-2017, www.ramisabogados.com. FERNÁNDEZ, A., *¿Cuál es la normativa del alquiler turístico vacacional en España?*, 19 de enero de 2023. Disponible en: www.lodgify.com. REDACCIÓN, *Los pisos turísticos en Palma (de Mallorca) siguen proliferando a pesar de la prohibición*, Turinews, 28-05-2023. Disponible en: www.turinews.com. BOHÓRQUEZ, L., *El Tribunal Supremo respalda la prohibición de los pisos turísticos en Palma*, en *El País*, 07-02-2023 Disponible en: www.elpais.es.

convivencia. Igualmente, se mostró partidario de que en la Ley de Vivienda 12/2023, de 24 de mayo, se hubiera establecido una exacción para aquellos que ponen en arrendamiento dos o más viviendas de alquiler turístico; cuyo producto podría destinarse a facilitar el acceso a la vivienda de familias a largo plazo.

El empeño del máximo responsable municipal, por otra parte, va unido a la idea de que el crecimiento de la oferta turística de Málaga ha de producirse a través de un incremento de plazas hoteleras de categoría superior (hoteles de 4 y 5 estrellas) que generan más empleo, mayor gasto por visitante y tienen un menor impacto negativo en la convivencia ciudadana. Se trata, por consiguiente, de lograr un incremento cualitativo y no tanto en número. A lo anterior, ha de sumarse, además, la convicción de que el aumento de los alojamientos turísticos en alquiler influye, de manera directa, en la elevación del precio del alquiler ordinario; al reducirse de modo exponencial el número de viviendas disponibles para residentes habituales¹⁰.

El principal dirigente de la oposición municipal, el concejal Daniel Pérez Morales, de otro lado, aboga por permitir, de conformidad con el Decreto de Viviendas de la Junta de Andalucía, la instalación de viviendas de alquiler turístico únicamente en chalets independientes, siguiendo el ejemplo de Palma de Mallorca o actuando desde el punto de vista urbanístico, a partir de PGOU, como en Bilbao. Se trataría de evitar que el tránsito continuo de visitantes y los encuentros sociales que celebren en el inmueble no perturben al vecindario. La solución propuesta, sin embargo, no afectaría a los pisos turísticos que, por definición, ocupan pisos enteros o complejos independientes y que, además, cuentan a efectos fiscales con una IBI independiente. La propuesta, además, contempla una zonificación que precise, aún más, qué viviendas son las afectadas por la medida municipal. Recordando que, en Palma de Mallorca, la medida sí ha permitido frenar el encarecimiento de los alquileres ordinarios y evitar problemas de convivencia. Dos efectos que considera claves ya que entiende que *“la vivienda turística se está comiendo la ciudad”*. Y es que la solución pasa por adoptar medidas que prioricen el acceso a la vivienda de los vecinos, propiciando tanto la construcción de vivienda de protección oficial como el incremento de las viviendas en alquiler habitual¹¹.

¹⁰ PEDRAZA, J., *Málaga propone que las viviendas turísticas sólo puedan ofertarse tres meses para corta estancia*, en *Málaga Hoy*, 15 de noviembre de 2022. Disponible en: www.malagahoy.es. EP MÁLAGA, *El alcalde de Málaga valora el Decreto de viviendas turísticas: “estábamos esperando tener regulación autonómica”*, 6 de junio de 2023. Disponible en: www.malagahoy.es. STUBER, M., *Francisco de la Torre propone cobrar una «tasa de solidaridad» a los pisos turísticos en Málaga*, en *Diario Sur*, 15-03-2023. Disponible en: www.diariosur.es.

¹¹ PEDRAZA, J., *Dani Pérez prohibirá los pisos turísticos si es alcalde de Málaga*, Málaga Hoy, 14-11-2023. Disponible en: www.malagahoy.es. PEDRAZA, J., *El alcalde de Málaga*

Desde la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía (AVVPro), su Presidente, Carlos Pérez-Lanzac, como representante de los gestores de pisos turísticos en la capital, recuerda que en la ciudad de Málaga sólo 1619, de las 6000 viviendas turísticas existentes, se encuentran dedicadas al alquiler vacacional todo el año y unas 2000 medio año. Por lo que entiende que el problema no resulta tan acuciante como podrían reflejar los datos absolutos. Considerando que la solución pasa por definir una propuesta específica para la ciudad, a partir de un estudio que permita actualizar los datos disponibles y ubicar con exactitud dónde se localizan las viviendas del sector. Málaga capital ocupa ya el tercer puesto en número de alojamientos turísticos, habiéndose realizado una fuerte inversión para conseguir una renovación inmobiliaria de calidad en el centro de la ciudad; por lo que el tema debe abordarse con seriedad, intentando perfilar soluciones factibles como, a su juicio, podría ser la de diseñar áreas, en función del grado de ocupación existente, imponiendo límites máximos al número de pisos turísticos. Lo que permitiría, a su vez, un crecimiento regular de alojamientos del sector en el resto de los barrios de la capital malagueña. Con carácter previo, la normativa del sector debería determinar en qué tipo de comunidades las viviendas turísticas pueden ubicarse y en qué casos las juntas de propietarios pueden excluirlas. No debiendo olvidarse otras propuestas que ya han tenido eco como la implantación de conserjes durante la noche o la difusión de manuales de buenas prácticas que facilitan la convivencia con los vecinos.

En cualquier caso, recuerda que detrás de las propuestas de carácter limitativo se esconden, en muchas ocasiones, presiones del sector hotelero, cuyo interés va orientado a congelar en lo posible el establecimiento de nuevos pisos en alquiler vacacional; abogando, por el contrario, por la construcción de nuevos complejos hoteleros¹².

Finalmente, interesa destacar como los técnicos del Ayuntamiento responsables del Observatorio de Medioambiente Urbano (OMAU), como Pedro Marín Cots, confirman la difícil coyuntura urbanística que vive la capital malagueña. Pues la renovación urbana que se emprendió en los años noventa y continuó en el siglo XXI con fondos Feder, dentro del Plan Urban, que abogaba por la regeneración del centro de Málaga como un espacio de convivencia para los vecinos y visitantes; un foro de reunión de casi una hectárea que atraería a la población joven; apostando radicalmente por la peatonalización de la almendra central (calle Larios, entorno de la Catedral, calle Nueva) no ha obtenido los resultados deseados. La población entonces residente se desplazó a otros distritos más económicos y cómodos de la

sobre los pisos turísticos en el Centro: "No podemos hacer nada sin la regulación autonómica", en *Málaga Hoy*, 08-02-2023. Disponible en: www.malagahoy.es.

¹² PEDRAZA, J., *Málaga propone que las viviendas turísticas sólo puedan ofertarse tres meses para corta estancia*, 15 de noviembre de 2022. Disponible en: www.malagahoy.es.

capital, cayendo el área central en una espiral neoliberal de carácter mercantilista que ha provocado, por el contrario, una segmentación espacial y social respecto del resto de la ciudad. El número de pisos turísticos en el área, ofertados por el portal Airbnb (4778), ya supera al de los habitantes censados (4260), reduciéndose el número de niños a 429. Se precisa, por lo tanto, adoptar medidas que propicien la recuperación del equilibrio perdido, como pudiera ser el control urbanístico de los usos e intensidades en las áreas afectadas¹³.

La Junta de Andalucía, como reacción a la situación descrita, ha procedido a elaborar un primer borrador, con fecha 10 de abril de 2023, que contempla, como principal novedad, la posibilidad de imponer restricciones al ejercicio de la actividad del alquiler vacacional por razones imperiosas de interés general. Recordando, a este respecto, que si bien el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, en desarrollo de la Directiva 2006/132/CE estableció el listado de razones de interés general que permiten restringir justificadamente el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, no se trata de un *numerus clausus*, ya que tanto el Tribunal Constitucional (STC 79/2017, de 17 de junio) y el Tribunal Supremo (STS número 148/2020, de 6 de febrero) como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han admitido la legitimidad de medidas limitativas amparándose en otras razones no contempladas en la mencionada disposición que pueden llegar a ser definidas jurisprudencialmente en relación con las características del sector.

El TJUE, por su parte, en la Sentencia de la Gran Sala de 22 de septiembre de 2020 dictada en los Asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18 (*Calvi Apartments SCI y HX y le Procureur général près la cour d'appel de Paris y la Ville de Paris*) en la que da respuesta a las seis cuestiones judiciales de interpretación formuladas por la Cour de Cassation francesa, ha reconocido que cabe admitir como razones imperiosas de interés general, en relación con el régimen de la actividad de los pisos turísticos, las siguientes medidas: el combate contra la disminución de viviendas destinadas al arrendamiento ordinario, el mantenimiento de una oferta de viviendas suficiente para las personas que tienen escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local, así como la conservación del entorno urbano que puede apoyar una restricción territorial; siempre que tales medidas resulten proporcionadas a la razón que se alega, es decir, en palabras del propio Tribunal, que resultan “adecuadas para garantizar, de forma coherente y sistemática, que se alcance el objetivo perseguido y que no vayan más allá de lo necesario para alcanzarlo”.

¹³ SÁNCHEZ, S., *Dura crítica a la renovación del centro de Málaga: “El objetivo de aumentar su población ha fracasado”*, en *El Español*, 14-02-2023. Disponible en: www.elespanol.com. PEDRAZA, J., *Las viviendas turísticas superan ya a los habitantes del Centro de Málaga*, en *Málaga Hoy*, 07-02-2023. Disponible en: www.malagahoy.es

De modo que, atendiendo a la petición de numerosos colectivos vecinales, así como a las demandas invocadas por grupos profesiones (hoteleros, gestores de pisos turísticos, etc.) que consideran imprescindible una regulación jurídica para hacer frente al problema de la excesiva densidad de alojamientos turísticos en determinadas zonas, lo que, a su vez, ha generado frecuentes problemas de convivencia, el anteproyecto de Decreto andaluz intenta ofrecer un abanico de instrumentos que permita la restricción de su establecimiento allí donde se juzgue preciso. En este sentido, la norma prevé que los ayuntamientos puedan fijar limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector. Se dota así a las Corporaciones locales de seguridad jurídica en cuanto a su competencia para la aplicación de la regla en materia urbanística y de planificación de su territorio. De este modo, Tal y como establece la STS núm. 625/2020, de 1 junio, ante la impugnación del Decreto gallego semejante, no se establece propiamente una limitación o restricción concreta a la actividad económica sobre las viviendas de uso turístico, sino que se autoriza a los Ayuntamientos a hacerlo en el ámbito de sus competencias. Debiendo de ser la concreta resolución municipal la que sea sometida a análisis en cuanto a su respeto al mercado y la competencia.

3.3. La actuación preventiva del Ayuntamiento de Madrid, tomando como base directamente la planificación urbanística

El Pleno del Ayuntamiento madrileño, en sesión de 27 de marzo de 2019, procedió a la aprobación definitiva del llamado *Plan Especial de Regulación de Usos Terciarios en la clase de hospedaje* (PEH) tras haber incorporado las modificaciones surgidas del trámite de información pública llevado a cabo conforme a lo dispuesto en el art. 59 de la LSCM, siendo publicado en el BOCAM el 23 de abril siguiente. Su naturaleza, por consiguiente, sería la de un plan especial del PGOU de 1997. Con este plan urbanístico, el consistorio madrileño pretendía limitar drásticamente el fenómeno que se estaba dando en las áreas centrales de la capital de conversión de viviendas residenciales en pisos turísticos. El plan, que fue aprobado con el voto exclusivo de los partidos entonces en el Gobierno, contaría, no obstante, con posterioridad, también con el apoyo del nuevo ejecutivo local sustentado por los partidos inicialmente en la oposición. De manera que tanto los Gobiernos de Manuela Carmena Castrillo como de José Luis López Almeida iban a respaldar su contenido y aplicación frente a eventuales impugnaciones ante los Tribunales de justicia¹⁴. La medida

¹⁴ CABALLERO, F., *Carmena aprueba el plan que ilegaliza el 95% de los pisos turísticos del centro algunos propietarios amenazan con incumplir*, en *El Diario*, 27 de marzo de 2019. Disponible en: www.eldiario.es. CASADO, D., *Así funciona la ley 'anti Airbnb' aprobada por el Ayuntamiento de Madrid*, en *El Diario*, 27-03-2019. Disponible en: www.eldiario.es

iba acompañada de una Memoria descriptiva y de un diagnóstico que incorporaba los análisis y las conclusiones más sobresalientes de diferentes estudios previos. Igualmente, cabe destacar como la necesidad de abordar la regulación de los pisos turísticos venía siendo reclamada por numerosos colectivos vecinales y sociales en los años previos ante el proceso de éxodo de la población que comenzaba a percibirse; a lo que ha de sumarse las formuladas, en defensa de los intereses del sector, por las asociaciones hoteleras que veían disminuir su negocio por una competencia que consideraban desproporcionada y desregulada¹⁵.

El plan tenía como objetivo declarado el impedir que continuara la corriente ya detectada de conversión acelerada de los pisos destinados a vivienda familiares en pisos destinados al alquiler vacacional; favoreciendo simultáneamente que el fenómeno de nuevas ofertas de viviendas turísticas se extendiera por otros Distritos de la ciudad: Lo que, en definitiva, permitiría un crecimiento de la renta más homogéneo. Se trataba, además, de anticiparse a los perniciosos efectos ya percibidos en diferentes ciudades españolas que habían padecido el mencionado fenómeno. Y es que al establecimiento masivo de los alojamientos turísticos en las áreas centrales de la ciudad se le atribuían, de conformidad con los estudios y análisis que acompañaban al plan, la subida exponencial de la renta del alquiler en los pisos destinados a vivienda permanente; la expulsión de los vecinos con más bajo nivel de renta de las áreas centrales ante la imposibilidad de hacer frente a la subida de los alquileres; y, por último, la congestión de visitantes de la zona centro. Dichos efectos perversos, a su vez, generaban una cadena de reacciones negativas en el plano social, económico y de gestión de servicios públicos. Al producirse, como es lógico, un efecto de vaciamiento del vecindario tradicional de los barrios centrales, con la consiguiente despersonalización de la zona y el desarraigo de los ciudadanos obligados a trasladarse a nuevas ubicaciones (proceso de gentrificación de los barrios, rehabilitándolos, pero para un destino diferente y con precios más elevados). Pero, además, desde un punto de vista estrictamente económico, se producía una disminución en la cantidad, calidad y precio de los inmuebles destinados a la residencia permanente; dificultando el acceso a la vivienda. Evidenciándose, por último, una degradación en el nivel de los servicios municipales (limpieza, seguridad, movilidad, áreas verdes, etc.) debido al grado de concentración de actividades turísticas en áreas muy puntuales.

¹⁵ GARCÍA, T., *Una moratoria para los pisos turísticos en la ciudad de Madrid*, en *El salto diario*, 16-06-2018. Disponible en: www.elsaltodiario.com. Jordi Gordon, miembro de la Asamblea Ciudadana del Barrio Universidad (Acibu) y vocal en la Coordinadora de Asociaciones Vecinales de Madrid-Centro, afirmaba “*sentimos que se nos está expulsando de nuestras casas*” ante el incremento de unos 10000 alojamientos anuales entre 2014 y 2016; acentuado en 2017.

El nuevo instrumento de planeamiento, sin embargo, tendría un alcance parcial al destinarse sus prescripciones exclusivamente a las áreas más céntricas de la capital que tan sólo suponen el 8,73% de su extensión. Se distinguían así tres anillos concéntricos ubicados dentro de la M-30. El anillo 1 se identifica con el Distrito Centro (Palacio, Embajadores, Cortes, Universidad y Sol), el anillo 2 con el llamado Centro Histórico (que abarca los barrios de los Distritos de Chamberí, Chamartín, Salamanca, Retiro y Arganzuela) y, por último, el anillo 3, que incluye las zonas circundantes que conforman la llamada “Almendra Central” (que se extiende a los barrios más extremos de los Distritos anteriores, excepto Chamberí, e igualmente a algunos de los de Carabanchel, la Latina, Moncloa-Aravaca y Usera). No obstante, la medida, a pesar de ser parcial, iba a tener una relevancia decisiva en la medida en que sus prescripciones afectaban a prácticamente el 95% de la oferta de pisos turísticos publicada en las diferentes plataformas vacacionales (tales como Airbnb, Booking, Vrbo, Expedia, etc.) en el Distrito Centro y sus áreas aledañas. Las medidas adoptadas, además, variaban en intensidad; siendo más rigurosas en los anillos 1 y 2 en donde las viviendas turísticas deberían contar con entrada, escalera o ascensor independiente; sin que los inquilinos pudieran hacer uso de la entrada, escalera o ascensor comunes. Intentando evitar al máximo los conflictos de convivencia que pudieran surgir entre los inquilinos y los usuarios habituales del inmueble. Posteriormente, el consistorio madrileño, en 2021, propuso modular las exigencias señaladas, como avance de la revisión del PGOU, permitiendo que las viviendas turísticas se instalaran en la primera planta y en los bajos de los edificios siempre que en los mismos no hubiera vecinos; así como rebajando la exigencia de que el inmueble tuviera una entrada independiente para las viviendas turísticas¹⁶.

El colectivo más afectado por la nueva normativa planificadora representada por el PEH resulta ser, claro está, el de los titulares de la actividad de alquiler de apartamentos y viviendas de uso turístico. Quienes, individualmente o de manera asociativa, han ido impugnando sistemáticamente aquellos aspectos que consideraban perjudiciales para sus intereses. Dando lugar a que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid resolviera una serie de recursos contencioso-administrativos en la que las asociaciones y compañías gestoras de alojamientos turísticos impugnaron el Plan Especial de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid (PEH). A este respecto, interesa mencionar las SSTSJ de Madrid, Sala

¹⁶ PÉREZ DE MENDOZA, S., *El Ayuntamiento restringe los pisos turísticos a solo los bajos y los primeros de los edificios*, en *elDiario*, 29-07-2021. Disponible en: www.eldiario.es. SANZ, E., *Mazazo a los pisos turísticos en Madrid: Tendrán que estar en el bajo o primer piso*, en *El Confidencial*, 29-07-2021. Disponible en: www.elconfidencial.com. REDACCIÓN, *Airbnb se queja por carta a Carmena de que la regulación de pisos turísticos “solo beneficia a las grandes empresas”*, en *eldiario*, 06-03-2021. Disponible en: www.eldiario.es

de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, números 13/2021, 15/2021 y 23/2021, de 14 de enero (Ar. 440, 382 y 387) que fallaron a favor de la legalidad del Plan, exponiendo una interesante doctrina jurisprudencial que refrenda la posibilidad de regular, desde una perspectiva urbanística, los eventuales conflictos que puedan provocar un exceso de alojamientos de este tipo en la ciudad. La citada doctrina, junto con la de otros Tribunales Superiores de Justicia y la del Tribunal Supremo, serán objeto de examen más adelante. Y es que, con la normativa madrileña sobre alquiler de inmuebles turísticos en la mano (concretada en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico en el ámbito autonómico madrileño; y el Decreto 29/2019, de 9 de abril, que modificaba el anterior) y el citado Plan Especial de Hospedaje, se hacen precisas sendas actuaciones administrativas ante la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento.

De manera que el titular formule la declaración responsable de su actividad y obtenga el permiso que acredite que cumple la normativa urbanística. Este último requisito determina que muchos de los gestores de alojamientos turísticos se ubiquen al margen de la ley. Si el conjunto de la oferta de inmuebles turísticos de alquiler en la ciudad de Madrid rebasa los 13.000, sólo 250 cuentan con el referido permiso municipal exigido por la regulación; la mayoría ubicados en el Distrito Centro, siguiéndose un patrón de explotación turística intensiva. Una cifra inferior al 2 % del total. Razón por la que una de las principales reclamaciones de los vecinos, sustentada por los concejales de la oposición, tiene que ver con la creciente disminución de las inspecciones. Además, ha de tenerse en cuenta que buena parte de la oferta de alojamientos turísticos ofertados en las plataformas turísticas se encuentra dominada por grupos financieros, mientras que sólo el 8% son habitaciones en casas particulares. Con lo que se achaca que la regulación propuesta por el Ayuntamiento sólo beneficia a unas pocas empresas y elimina la posibilidad de que familias y particulares puedan ejercer la actividad de hospedaje de corta duración¹⁷.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid falló varios recursos contencioso-administrativos presentados por las asociaciones y compañías gestoras de pisos turísticos contra el Plan Especial de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid (PEH). En este sentido, conviene citar las SSTSJ DE Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, números 13/2021, 15/2021 y 23/2021, de 14 de enero (Ar. 440, 382 y 387) que resolvieron a favor de la legalidad

¹⁷ MARÍNEZ GÓMEZ, D. "Airbnb: Así el imperio que está conquistando el centro de Madrid", en *El Debate*, 01-03-2023. Disponible en: www.eldebate.com. Vid también CERDÁ-MANSILLA, E., *Airbnb y la turistificación de los barrios de Madrid*, Universidad Autónoma de Madrid, 17-06-2022. Disponible en: www.uam.es. REDACCIÓN, *Más Madrid se queja ante el Defensor del Pueblo por la 'amputación' de Almeida a la inspección de vivienda turística*, Europa Press, 20-02-2023. Disponible en: www.europapress.es.

del Plan Especial del Consistorio, haciendo pública -como ya he avanzado- una relevante doctrina jurisprudencial que apoya la posibilidad de regular, desde una perspectiva urbanística, a través del pertinente instrumento de planificación, los posibles conflictos que puedan provocar un crecimiento descontrolado de pisos turísticos en determinados inmuebles de la ciudad. Junto al Ayuntamiento madrileño, como representante del conjunto de los vecinos de la capital, también actuó como parte codemandada la Asociación Empresarial de Hoteleros de Madrid, en su calidad de portavoz de los legítimos intereses del sector de la hostelería que podrían verse menoscabados de ser anulado finalmente el referido plan especial. Las resoluciones mencionadas, en esencia, centran su razonamiento en la consideración de:

1) La concordancia del objetivo a alcanzar con las prescripciones que el PEH establece; que no puede considerarse como preferente e incompatible con el PGOUM de 1997. De modo que la aprobación definitiva del Plan Especial no habría alterado el PGOU de Madrid; sin que, por la misma razón, infrinja el principio de jerarquía normativa, según la cual, una norma de rango inferior no puede variar y, menos aún, derogar, una norma de rango superior.

Especial interés presentaba la cuestión referida a si los planes especiales resultan adecuados para apoyar una intervención como la que se proyectaba. Y a este respecto, el TSJM subrayó que, por lo que toca a la sujeción de los planes especiales al plan general, la doctrina jurisprudencial ya había concretado cuales eran los principios que debían inspirar esa relación, cuya correcto entendimiento impone, además, que no sea interpretada -en términos generales- desde el exclusivo punto de vista de una vinculación jerárquica, pues los primeros gozan de un cierto grado de autonomía.

Dicho rasgo es precisamente el que los distingue de los planes parciales, respecto de los que ha declarado la STS de 23 de septiembre de 1987 (rec. 1043/1985) (F.D. 2º)] que deben ser considerados como un "simple desarrollo y concreción del General", mientras que el especial puede actuar con mayor flexibilidad en la determinación de concretos objetivos¹⁸.

¹⁸ La STS de 3 de julio de 2014 (RJ 2014, 3652) (Rec. 4801/2011) afirma en relación con la naturaleza del plan especial lo que sigue: *recuerda la Sentencia de esta Sala de 29 de junio de 2012 (RJ 2012, 7595) (recurso de casación 1572/2009), que las relaciones entre el Plan General y el Plan Especial no responden únicamente al principio de jerarquía normativa, como dijimos en Sentencias de 26 de junio de 2009 (RJ 2009, 5797) (recurso de casación nº 1079/2005) y 21 de enero de 2010 (RJ 2010, 3077) (recurso de casación 5951/2005), y otras de 8 de marzo (RJ 2010, 4199) y 1 de junio de 2010 (RJ 2010, 5469) (recursos de casación nº 934/2006 y 2368/2006 respectivamente). Si así fuera, no sería posible dictar un Plan Especial sin previo Plan General o sin Plan Director Territorial (artículos 76.3 y 145 del Reglamento de Planeamiento), ni se permitiría modificar lo regulado en el Plan General, como es el caso de los planes especiales de*

Los planes especiales, por consiguiente, se apartan de las demás clases de planes en no organizar el territorio desde una perspectiva integral y global, sino que su perspectiva es singular porque sirve a las exigencias de un sector concreto y determinado, como sucede por ejemplo con la rehabilitación urbana. La diferenciación manifestada tiene una consecuencia directa en las vinculaciones con el plan general, pues si su relación fuera exclusivamente jerárquica quedaría el plan especial sin objeto propio sobre el que actuar, dado que no puede limitarse a repetir lo ya previsto en el plan general.

Como conclusión, al hilo del razonamiento seguido por nuestra jurisprudencia, cabe mantener que el plan especial no se encuentra facultado para clasificar el suelo, pero sí para calificarlo, fijando con dicho objetivo posibilidades de uso, pero también limitaciones a los mismos, tanto en lo relativo al planeamiento general, como, en el supuesto que sea autónomo, aparte del mismo.

2) Por lo que respecta a la coherencia de la fundamentación del contenido del Plan de hospedaje, las Sentencias aludidas ponen el acento en que la Memoria subraye el riesgo de la “turistificación” entendido como un “fenómeno de expansión descontrolado del alojamiento turístico, sobre todo en aquellas zonas centrales de una ciudad, y que tiene o puede tener efectos muy negativos sobre la vida de sus ciudadanos”¹⁹.

El conjunto de fenómenos degenerativos recogidos en los documentos complementarios apoyaban con solidez la limitación de las posibilidades de permitir el uso terciario de hospedaje en los barrios especialmente afectados con el propósito de equiparar las prescripciones del hospedaje con las de otras clases de uso terciario con respecto a su compatibilidad con el residencial y sin merma de las “precisiones que fueran necesarias en relación con las diferentes modalidades de alojamiento”²⁰.

reforma interior, con el límite del respeto a la “estructura fundamental” (artículo 83.3 del Reglamento del Planeamiento)”.

¹⁹ Memoria del Plan Especial de Hospedaje de Madrid, apartado 7. Entre los efectos perversos que se mencionan cabe citar el cambio radical del comercio, la saturación y uso intensivo del espacio público; lo que, a su vez, repercute negativamente en el funcionamiento de los servicios públicos. El cambio de la vivienda permanente de los residentes habituales por población flotante (esencialmente turistas) con la consiguiente expulsión de los primeros, agobiados por una degradación de la convivencia vecinal y la desaparición de los rasgos propios de estos barrios.

²⁰ Memoria del Plan Especial de Hospedaje de Madrid, apartado 7. La nueva ordenación parte, por lo tanto, del Plan General vigente, que integra niveles de uso y niveles de protección, “añadiendo la condición del uso existente del edificio, así como los anillos que conforman el ámbito de este PEH”.

3) Por último, interés resaltar como las resoluciones mencionadas del TSJ de Madrid respaldan la compatibilidad del PEH con los principios de defensa de la competencia, sin vulneración de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, y de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, con lo que la aprobación definitiva del PEH no resultaría nula de pleno derecho de acuerdo con el art. 47.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, por infringir los arts. 1 y 2 de la LDC, y el art. 5 de la LGUM.

El Tribunal funda dicha idea en la doctrina elaborada por el el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) relativa a la consideración de “*la protección del medio ambiente y del entorno urbano*” como razón imperiosa de interés general de las definidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (LAASE) y que, por consiguiente, respalda limitar el acceso o ejercicio de una actividad económica o, como afirma el Considerando 56 de la Directiva de servicios homónima, “justificar la aplicación de regímenes de autorización y otras restricciones”²¹. Tema sobre el que, hago hincapié más adelante, al hablar de la doctrina jurisprudencial común que sustenta el conjunto de medidas urbanísticas aprobadas por las distintas corporaciones locales.

IV. LOS EFECTOS PROVOCADOS POR LA TURISTIFICACIÓN DEL ENTORNO URBANO: LA TURISMOFOBIA Y LA HOSTELIZACIÓN

La turistificación ha sido definida como un fenómeno de crecimiento descontrolado del número de alojamientos turísticos, de gentrificación. Sobre todo en aquellas zonas centrales de una ciudad, que puede provocar efectos perversos sobre la vida de sus ciudadanos al producirse un vaciamiento del interior de la ciudad en favor de los alojamientos destinados a los visitantes.

²¹ A este respecto, cabe citar la Sentencia del TJUE (Sala Segunda) de 24 de marzo de 2011 (TJCE 2011, 71) (C-400/08), §77, a propósito del recurso interpuesto por la Comisión contra el Reino de España por el supuesto incumplimiento de las obligaciones que le incumbían por mor del artículo 43 CE y derivado de la imposición de restricciones al establecimiento de superficies comerciales en Cataluña, mantuvo que “las restricciones a la libertad de establecimiento que sean aplicables sin discriminación por razón de nacionalidad pueden estar justificadas por razones imperiosas de interés general, siempre que sean adecuadas para garantizar la realización del objetivo que persiguen y no vayan más allá de lo que es necesario para alcanzar dicho objetivo”. Y en el mismo sentido, se pronuncia también la Sentencia del TJUE (Sala Primera) de 1 de octubre de 2009 (TJCE 2009, 304) (C-567/07), §30, según la cual, “las exigencias de la política de vivienda de protección oficial y su régimen de financiación en un Estado miembro pueden constituir igualmente razones imperiosas de interés general”.

De modo que los vecinos son desplazados a los barrios periféricos al disminuir drásticamente el número de viviendas en alquiler para residencia permanente y encarecerse los precios de los arrendamientos drásticamente. La gentrificación -término coincidente con el llamado «*síndrome de Venecia*»- haría referencia propiamente al proceso de crecimiento acelerado de pisos turísticos con el consiguiente traslado obligado de los vecinos hacia áreas periféricas; mientras que la turistificación contempla tanto el aludido fenómeno como la relación de impactos negativos que el referido proceso tiene para las zonas afectadas.

La población tradicional se ve, de esta manera, sustituida por población flotante con la consiguiente pérdida de identidad de la zona. Al fenómeno anterior, se le suman otros efectos adicionales, pero no menos importantes, como son la sustitución del comercio tradicional (ultramarinos, moda, ferreterías, etc.) por otro destinado al turista (restauración exclusiva o gourmetización, establecimientos de comida rápida, souvenirs, etc.); y el incremento de la presión sobre los servicios públicos. Todo lo cual genera en la población residente una visión negativa del fenómeno turístico, acentuada en última instancia por los roces en la convivencia que surgen con el flujo de visitantes²².

Desde los profesionales del sector, sin embargo, se achaca que el concepto refleja sólo una visión parcial del fenómeno turístico que olvida todos los efectos benéficos que la llegada del flujo de viajeros reporta para el lugar de destino. Una palabra que, por el contrario, entiende el Profesor Calabuig de la Facultad de Geografía y Turismo de la Universidad Virgili i Rovira que debería emplearse para aludir a modelos de especialización turística territorial elevada, hiperespecialización turística. Considerando que, en definitiva, la clave del problema no se encuentra en los efectos que provoca el proceso de especialización sino en la percepción negativa que determinados grupos y filosofías tienen en relación con la propia actividad tradicional del turismo. Y lo anterior, porque, los impactos negativos que se le atribuyen podrían evitarse con una adecuada planificación del territorio sobre el que se aplica el modelo²³.

Como respuesta a la turistificación, surgen pues distintos planes y resoluciones de los Ayuntamientos que tienen como objetivo lograr la descentralización de la oferta turística, expandiéndola hacia los barrios periféricos. Se trata por

²² Vid. DGPGU del Ayuntamiento de Madrid, *Diagnóstico del Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la Clase de Hospedaje*, 15-03-2019, que realiza un análisis de impactos en su apartado 4, p. 37 y siguientes. SEQUERA, J, ¿Qué es la turistificación?, en *La Razón*, 26-02-2017. Disponible en: www.larazon.es. CASADO, D., *Así funciona la ley anti Airbnb aprobada por el Ayuntamiento de Madrid*, 27-03-2023, www.eldiario.es

²³ CANALIS, X., “Turistificación: la palabra de moda para demonizar al turismo”, en *Hosteltur*, 16 de mayo de 2017. Disponible en: www.hosteltur.com.

lo tanto de que los turistas se alojen en áreas periféricas y puntualmente visiten los sitios de interés histórico-artístico. Al tiempo que estas áreas se van dotando de atractivos para el ocio y el esparcimiento.

En algún estudio, no obstante, se hace una llamada de atención sobre el posible empleo de la inteligencia artificial para la detección precoz de ofertas excesivas e ilegales de alojamiento turísticos en las zonas monitorizadas que permita que la labor de inspección municipal en este ámbito se desarrolle de manera eficaz, como ya sucede en Ámsterdam. Lo que se completa, a su vez, con un sistema avanzado de comunicación y procesamiento de datos que convierta la ciudad en destino turístico inteligente y colaborativo (DTIC) que permita su sostenibilidad mejorando el nivel de vida de la población residente, quienes eventualmente pueden ofertar sus inmuebles, e incrementando las experiencias y capacidades del turista con su entorno²⁴. La Administración española, en este punto, no se ha quedado atrás ya que la Secretaría de Estado de Turismo, a través de SEGITTUR, creó en 2018 la Red de Destinos Turísticos Inteligentes (Red DTI), con la idea de que las ciudades se decidan a convertirse en destinos que, mediante la tecnología, ofrezcan al usuario una experiencia de viaje óptima. Los principios de estos destinos son la sostenibilidad, innovación, gobernanza, tecnología y accesibilidad; tratando que cada vez sean más las ciudades que se sumen a esta iniciativa para hacer de ellas un referente del turismo.

En este punto, interesa resaltar como las localidades pertenecientes al grupo de Ciudades Patrimonio de la Humanidad se han adherido a este programa, lo que acredita que la integración en la Red DTI permite una revalorización de los territorios y constituye un instrumento para garantizar la adecuada conservación y difusión de su patrimonio cultural²⁵.

V. CONCLUSIONES

El modelo tradicional de turismo liderado por las grandes agencias internacionales que ofertaban paquetes turísticos a nivel internacional, de variado contenido y precio, a los potenciales viajeros individuales y a grupos ávidos de compartir una experiencia vacacional se ha visto desplazado, en buena medida, por las nuevas potencialidades de la economía digital. Así, mientras que hasta

²⁴ CERDÁ-MANSILLA E., *Airbnb y la turistificación de los barrios en Madrid*, 17-06-2022, Universidad Autónoma de Madrid. Disponible en: www.uam.es. LÓPEZ ÁVILA, A., "Gestionar el modelo turístico del siglo XXI", en *Revista AENOR*, 314, pp. 10.14.

²⁵ Secretaría de Estado de Turismo, Los destinos turísticos inteligentes como oportunidad para apoyar al turismo, 20-01-2022. Disponible en: www.destinosinteligentes.es

2010 la estructura de la oferta turística se apoyaba esencialmente en la planta hotelera existente para el turismo de corta duración; basándose, por el contrario, para los viajes medios y largos, en los términos que podían, eventualmente, ofertarse a través de las agencias del sector en alojamientos extrahoteleros tales como los apartamentos turísticos de temporada, en el momento presente, buena parte de la contratación de viajes se realiza directamente por el viajero a través de las plataformas on line; dirigiéndose, además, directamente el interesado a la empresa de transportes para gestionar su desplazamiento. Un cambio radical que, en España, puede situarse hacia 2010, cuando se inicia un proceso imparable de crecimiento del número de plazas de apartamentos ofertadas a través de internet. Y es que es a partir de entonces cuando las personas individuales y las entidades gestoras de alojamientos turísticos pueden acudir a las sociedades intermediarias en la red para publicitar su oferta. La plataforma turística obtiene una comisión, en el caso de que se produzca, finalmente, la contratación, bien del gestor de la actividad de hospedaje o bien, eventualmente, del viajero. Nos encontramos pues ante una nueva clase de turista, hiperconectado a la red y que, en consecuencia, es capaz de desenvolverse espacialmente por el lugar que visita con autonomía. Con la consecuencia, de que un gran número de turistas opera individualmente a la hora de contratar su forma de desplazamiento, el sitio en el que desea pernoctar y las diferentes experiencias de ocio que quiere disfrutar.

De otro lado, parece plenamente asentado en la actualidad a nivel mundial, como valor intrínseco del fenómeno turístico, el principio de la necesaria sostenibilidad de la actividad turística. Una idea que acoge, en sí misma, el carácter inclusivo que los efectos del turismo deben comportar para la población residente. Principio que conlleva, a su vez, la exigencia de planificación previa. De manera que las Autoridades públicas traten de evitar anticipadamente los posibles efectos adversos que se detecten por la vía de informes y análisis económicos y urbanísticos. En este sentido, se mueven, claro está, las Directrices Generales de la Estrategia de Turismo Sostenible 2030 que, como documento de trabajo, hizo público la Secretaría de Estado de Turismo en enero de 2019.

La persecución de este objetivo, por consiguiente, impone la necesaria atención a fines cualitativos; no necesariamente vinculados con el incremento incesante del número de turistas. Lo anterior porque sencillamente “sin sostenibilidad no habrá turismo en el futuro”.

En tercer lugar, interesa resaltar como el aumento incesante de los pisos turísticos dedicados al arrendamiento que, en un principio se limitaba a los municipios turísticos del litoral mediterráneo, se ha convertido en un fenómeno generalizado que afecta a las principales localidades de la geografía española desde algo más de una década. En cada ciudad, como es lógico, el proceso

de implantación de los alojamientos vacacionales adquiere unos caracteres peculiares debido a la diferente regulación autonómica que sustenta el sector y a cuál sea el empeño y las soluciones perfiladas por los responsables municipales. Así, haciendo un breve repaso a la problemática de algunos de los principales centros urbanos y sin ánimo de ser exhaustivo, se detecta el crecimiento acelerado del número de viviendas destinadas al arrendamiento turístico en las áreas centrales de las grandes ciudades que, además, constituyen destinos turísticos de referencia tales como Málaga, Madrid o Palma de Mallorca. En el caso malagueño, una vez detectada la gravedad de la situación, se está a la espera de la definitiva aprobación de un Decreto autonómico que sirva de sustento normativo a una restricción de los pisos turísticos en las zonas en donde el fenómeno de la saturación alcance niveles acuciantes. Madrid y Palma de Mallorca, por el contrario, ya aprobaron sus respectivos planes urbanísticos que pretendían conseguir una racionalización turística del conjunto de la ciudad. Imponiendo, bien limitaciones generalizadas al posible establecimiento de nuevas viviendas de esta clase en inmuebles plurifamiliares, en el caso mallorquín, o bien una delimitación de zonas en el caso madrileño que fijara limitaciones de diversa intensidad en las áreas centrales de la capital.

Por último, conviene resaltar como, desde un punto de vista estrictamente jurídico, la reciente doctrina del TS sobre la cuestión de la posible restricción por vía urbanística del alquiler de los pisos turísticos en post de un reequilibrio de la oferta de inmuebles en alquiler a largo plazo que permita a los vecinos el acceso a la vivienda; así como la protección del tejido urbano de los efectos de la gentrificación, avala la legalidad de los planes y actuaciones adoptados por los principales Ayuntamientos fundándose, sustancialmente, en la sólida argumentación jurisprudencial establecida por la Gran Sala del TSJUE en su Sentencia de 22 de septiembre de 2020 dictada en los Asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18 referidos a la Villa de París en la que responde cumplidamente a las seis cuestiones prejudiciales de interpretación formuladas por la Corte francesa de casación.

En concreto, recuerda como la sentencia del TSJUE analiza la cuestión relativa a qué características deben reunir los criterios exigidos a los Ayuntamientos para justificar que el régimen de autorización impuesto a la actividad del alquiler vacacional no se realice de forma arbitraria. Resaltando la resolución judicial que, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 de la Directiva de Servicios 2006/123, tales criterios deben encontrarse justificados, en cada caso, por una razón imperiosa de interés general; “ser proporcionados a ese objetivo de interés general, claros, inequívocos y objetivos, ser hechos públicos con antelación y, por último, ser transparentes y accesibles”. Unos requisitos que, aplicados al supuesto concreto por el Juez nacional, una vez realizado

un exhaustivo análisis de la documentación aportada por las Autoridades locales en contraposición con los estudios e informes que puedan hacer llegar los recurrentes, pueden determinar la efectiva procedencia de las limitaciones impuestas al establecimiento de nuevos alojamientos turísticos en la ciudad de que se trate.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- BAÑO LEÓN, J.M., *Derecho urbanístico Común*, 1ª edición, Iustel, Madrid, 2009, pp. 168-170.
- BOHÓRQUEZ, L., «El Tribunal Supremo respalda la prohibición de los pisos turísticos en Palma», en *El País*, 07-02-2023 Disponible en: www.elpais.es.
- CABALLERO, F., «Carmena aprueba el plan que ilegaliza el 95% de los pisos turísticos del centro; algunos propietarios amenazan con incumplir», en *elDiario*, 27 de marzo de 2019. Disponible en: www.eldiario.es.
- CANALIS, X., «Turistificación: la palabra de moda para demonizar al turismo», en *Hosteltur*, 16 de mayo de 2017. Disponible en: www.hosteltur.com,
- CASADO, D., «Así funciona la ley ‘anti Airbnb’ aprobada por el Ayuntamiento de Madrid», en *elDiario*, 27 de marzo de 2019. Disponible en: www.eldiario.es.
- CERDÁ-MANSILLA, E., «*Airbnb y la turistificación de los barrios de Madrid*», Universidad Autónoma de Madrid, 17 de junio de 2022. Disponible en: www.uam.es.
- CERDÁ MANSILLA, E.; GARCÍA HENCHE, B., y SUCH DEvesa, M. J., «Análisis de la Economía Colaborativa en el turismo urbano. Estudio de la Implantación de Airbnb en Madrid y Barcelona», en *Cuadernos de Turismo* (Universidad de Murcia), nº 41, pp. 404 y ss.
- DPGU del Ayuntamiento de Madrid, *Diagnóstico del Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la Clase de Hospedaje*, 15-03-2019, que realiza un análisis de impactos en su apartado 4, p. 37 y siguientes.
- DELGADO, J.T., «‘Boom’ del turismo ‘on line’», en *El Mundo*, Madrid, 23 de julio de 2015. Disponible www.elmundo.es.
- EP MÁLAGA, “El alcalde de Málaga valora el Decreto de viviendas turísticas: “estábamos esperando tener regulación autonómica”, en *Málaga Hoy*, 6 de junio de 2023. Disponible en: www.malahoy.es.

- FERNÁNDEZ, A., «¿Cuál es la normativa del alquiler turístico vacacional en España?», 19 de enero de 2023. Disponible en: www.lodgify.com.
- GARCÍA, T., «Una moratoria para los pisos turísticos en la ciudad de Madrid», en *El salto diario*, 16-06-2018. Disponible en: www.elsaltodiario.com.
- GENIZ, D.J., «La turistificación en Sevilla, un “riesgo” en zonas de clase media y alta», en *El diario de Sevilla*, 31 de julio de 2023. Disponible en: www.diariodesevilla.es.
- GÓMEZ A., «Toledo pone coto a los pisos turísticos: prohibirá que superen el 20% de las viviendas del casco histórico», en *El País*, 21 de febrero de 2023. Disponible en: www.elpais.es.
- LÓPEZ ÁVILA, A., «Gestionar el modelo turístico del siglo XXI», en *Revista AENOR*, 314 (Abril de 2016) 10-14.
- MARTÍNEZ GÓMEZ, D., «Airbnb: Así el imperio que está conquistando el centro de Madrid» en *El Debate*, 1 de enero de 2023. Disponible en: www.eldebate.com.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (OMT), *Código Ético Mundial para el Turismo*, adoptado mediante la Resolución A/RES/406,(XII) de la décimo tercera Asamblea General de la OMT, en Santiago de Chile, de 27 de diciembre al 1 de octubre de 1999.
- PEDRAZA, J., «Dani Pérez prohibirá los pisos turísticos si es alcalde de Málaga», en *Málaga Hoy*, 14 de noviembre de 2023. Disponible en: www.malagahoy.es.
- PEDRAZA, J., «El alcalde de Málaga sobre los pisos turísticos en el Centro: “No podemos hacer nada sin la regulación autonómica”», en *Málaga Hoy*, 8 de febrero de 2023. Disponible en: www.malagahoy.es.
- PEDRAZA, J., “Las viviendas turísticas superan ya a los habitantes del Centro de Málaga”, en *Málaga Hoy*, 7 de febrero de 2023. Disponible en: www.malagahoy.es.
- PEDRAZA, J., «Málaga propone que las viviendas turísticas sólo puedan ofertarse tres meses para corta estancia», en *Málaga Hoy* 15 de noviembre de 2022. Disponible en: www.malagahoy.es.

- PÉREZ DE MENDOZA, S., «El Ayuntamiento restringe los pisos turísticos a solo los bajos y los primeros de los edificios», en *elDiario*, 29 de julio de 2021. Disponible en: www.eldiario.es.
- RAMIS ABOGADOS, «*Prohibición del alquiler de pisos turísticos en Palma ¿Novedad?*», 3 de abril de 2017, www.ramisabogados.com.
- REDACCIÓN, «Airbnb se queja por carta a Carmena de que la regulación de pisos turísticos “solo beneficia a las grandes empresas”», en *elDiario*, 6 de marzo de 2021. Disponible en: www.eldiario.es.
- REDACCIÓN, «El Ayuntamiento de Toledo prohibirá la proliferación de pisos turísticos en el casco histórico», en *El idealista*, 21 de febrero de 2023. Disponible en: www.elidealista.com.
- REDACCIÓN, «José Luis Sanz asegura que “en el casco antiguo no habrá ningún apartamento turístico más”», en *InfoSevilla*, 29 de julio de 2023. Disponible en: www.sevillainfo.es.
- REDACCIÓN, «Los pisos turísticos en Palma (de Mallorca) siguen proliferando a pesar de la prohibición», en *TurineWS*, 28 de mayo de 2023. Disponible en: www.turineWS.com.
- REDACCIÓN, «Más Madrid se queja ante el Defensor del Pueblo por la 'amputación' de Almeida a la inspección de vivienda turística», en *Europa Press*, 2 de febrero de 2023. Disponible en: www.europapress.es.
- SÁNCHEZ, S., «Dura crítica a la renovación del centro de Málaga: “El objetivo de aumentar su población ha fracasado”», en *El Español*, 14 de febrero de 2023. Disponible en: www.elespanol.com.
- SANZ, E., «Mazazo a los pisos turísticos en Madrid: Tendrán que estar en el bajo o primer piso», en *El Confidencial*, 29 de julio de 2021. Disponible en: www.elconfidencial.com.
- SECRETARÍA DE ESTADO DE TURISMO, *Directrices Generales de la Estrategia de Turismo Sostenible 2030*, Documento de trabajo, Madrid, 20 enero 2019, pp. 9 a 14.
- SECRETARÍA DE ESTADO DE TURISMO, *Los destinos turísticos inteligentes como oportunidad para apoyar al turismo*, 20 de enero de 2022. Disponible en: www.destinosinteligentes.es.

- SEQUERA, J., «¿Qué es la turistificación?», en *La Razón*, 26 de febrero de 2017. Disponible en: www.larazon.es
- STUBER, M., «Francisco de la Torre propone cobrar una “tasa de solidaridad” a los pisos turísticos en Málaga», en *Diario Sur*, 15 de marzo de 2023. Disponible en: www.diariosur.es.