

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVI, Nº 221, otoño 2024

Págs. 897-918

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.9>

CC BY-NC-ND



Incidencia de la actividad turística en la configuración urbana de las ciudades históricas: caso de estudio Granada (España)

Gabriel RUIZ-ZAFRA ⁽¹⁾

Francisco LAMAS-FERNÁNDEZ ⁽²⁾

⁽¹⁾ Arquitecto y Doctorando del Programa de Ingeniería Civil

⁽²⁾ Doctor y Profesor en el Departamento de Ingeniería Civil – Ingeniería del Terreno

⁽¹⁾ ⁽²⁾ Universidad de Granada

Resumen: Granada, como ciudad histórica, se ve afectada por la alta demanda del mercado turístico, catalizador de la transformación del modelo urbano y factor de fenómenos como gentrificación, turistificación y pérdida de características urbanas. Este trabajo analiza la evolución del tejido urbano del centro histórico de Granada con el fin de comprender el desarrollo del espacio público, el cambio del comercio local y la mutación del tejido residencial. Se realiza mediante una aproximación cartográfica. Seguidamente, se evalúa las diferentes normas y planes urbanísticos, para identificar el modelo de planificación urbana actual. Los resultados muestran una desviación entre la realidad y las propuestas existentes de planificación, ofreciendo una ilustración relevante para entender las divergencias entre el mundo técnico y académico de las necesidades reales y los acontecimientos de la sociedad contemporánea.

Palabras clave: Ciudad patrimonial; Granada; Transformación urbana; Turismo cultural; Viviendas turísticas.

Recibido: 21.02.2023; Revisado: 23.11.2023

Correo electrónico (1): gabriel@coagranada.org ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8756-2705>

Correo electrónico (2): flamas@ugr.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8459-3602>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Incidence of tourist activity in the urban configuration of historic cities: case study Granada (Spain)

Abstract: Granada, as a historic city, is affected by the high demand of the tourist market, a catalyst for the transformation of the urban model and a factor in phenomena such as gentrification, touristification and loss of urban characteristics. This paper analyzes the evolution of the urban fabric of the historic center of Granada in order to understand the development of public space, the change in local commerce and the mutation of the residential fabric. It is done using a cartographic approximation. Next, the different regulations and urban plans are evaluated, to identify the current urban planning model. The results show a deviation between reality and the existing planning proposals, offering a relevant illustration to understand the divergences between the technical and academic world of the real needs and the events of contemporary society.

Keywords: Heritage city; Granada; Urban transformation; Cultural tourism; Tourist housing.

1. Introducción

Desde principios de los años 70 del siglo XX, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) ha contribuido a promover la adecuación y promoción de los recursos culturales y de los destinos patrimoniales como productos turísticos (BRITO, 2008). Sin embargo, sigue siendo necesaria una reflexión urbana sobre los cambios constantes que se producen en la ciudad consolidada, debiendo aproximarnos a diferentes planteamientos para avanzar y superar los frecuentes desencuentros y disfuncionalidades entre la gestión patrimonial, la territorial-urbanística y la turística (TROITIÑO & TROITIÑO, 2016). Las transformaciones que se producen en los centros históricos no son de desarrollo, sino de cambio de uso, lo que puede poner en riesgo los valores intrínsecos de estos espacios urbanos.

En este sentido, siguiendo a (TROITIÑO & TROITIÑO, 2016, p.2), la afluencia creciente de turistas implica riesgos, ya que rompe el equilibrio de las ciudades y destinos patrimoniales, requiriendo de la conservación y gestión activa y responsable del patrimonio cultural. Por lo tanto, se necesita tanto de un mayor compromiso social con el patrimonio, como de una implicación más explícita del sector turístico en la conservación de la ciudad histórica [...], siendo imprescindible interpretar el turismo en el marco de la dinámica actual de las sociedades y los territorios, así como definir con claridad el papel que los destinos

patrimoniales desempeñan en las complejas estructuras urbanas y territoriales del siglo XXI.

A pesar de que las distintas administraciones políticas dedican una parte importante de su presupuesto y esfuerzo a potenciar el sector turístico como motor de crecimiento económico¹ y, aunque en origen, se intentan satisfacer y adaptar las demandas del constante flujo y movimiento de personas al fomentar este sector, antagónicamente se pueden estar generando graves problemas en las áreas urbanas saturadas por la demanda. Es por ello que, en los últimos años, en el ámbito del turismo cultural tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda, se están poniendo de manifiesto nuevas necesidades que requieren adoptar innovadoras estrategias urbanísticas y planteamientos en la gestión de destinos declarados Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (MONDÉJAR & GÓMEZ, 2009; ALBARRÁN-PERÍAÑEZ, 2023).

La incidencia de la presión turística en el espacio urbano se puede comprobar en el informe publicado por Exceltur en 2018, donde expone el indicador que relaciona el número de turistas medios anuales con la población residente de las 15 principales ciudades turísticas españolas, llegando a la conclusión de que Granada, con una presión turística² diaria del 11,7%, es el destino urbano más masificado de toda España, frente a la media nacional del 7,4%, superando incluso los datos de Barcelona (11,1%). Esta ratio fue elaborada a partir de los datos de la Encuesta de Ocupación Hotelera del Instituto Nacional de Estadística (INE), así como

¹ Estrategia de Turismo Sostenible de España 2030 <https://turismo.gob.es/es-es/estrategia-turismo-sostenible/Paginas/Index.aspx>

² Es la ratio de viajeros en relación con la población residente y la superficie urbana de un determinado destino.

con la información de las principales plataformas P2P (TERRAZAS, 2015) que se dedican a la comercialización de viviendas de uso turístico, regladas o no. Según estos datos, la presión turística en Granada superaba en 4,3 puntos la media del resto de destinos de turismo urbano, dejando muy atrás a los otros tres destinos turísticos andaluces por excelencia: Málaga, con una presión turística del 8%; Sevilla, por debajo de la media con un 7,1% y Córdoba, que apenas registraba una presión turística diaria del 3,7% (MALDONADO, 2017).

Por lo tanto, si a la elevada presión turística le añadimos el incremento de los nuevos modelos de alojamientos turísticos insertados en el tejido residencial de la ciudad de Granada, podría contemplarse la hipótesis de que la incidencia del turismo pueda ser una de las principales causas en la transformación urbana y la pérdida poblacional que, desde 1990, ha conllevado a una reducción de población en la ciudad de Granada cercana al 19%, pasando de una población de 287 864 habitantes en 1991 a 233 648 en 2020, lo que constituye un detrimento poblacional de 54 166 habitantes (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE).

En el contexto actual, en el que las tendencias urbanas proponen avanzar hacia la ciudad compacta, cercana, “de los 15 minutos”, donde se pretende fomentar la diversidad de uso del suelo, nos preguntamos si los diferentes modelos urbanos y planeamientos actuales son adecuados, en este momento, para corregir los desequilibrios internos de las ciudades históricas, lo que consideramos nuestra primordial motivación a la hora de investigar contextos como la ciudad histórica de Granada con el objetivo de conocer si existe la necesidad de generar tipologías de planificación novedosas, compatibles con los cambios reales, que permitan encontrar el equilibrio y conceso social necesario y permita alcanzar una ciudad con el menor número posible de desigualdades sociales, económicas y ambientales.

Demostrar que existe una transformación arquitectónica y urbana capaz de ser uno de los elementos causantes de la despoblación y pérdida de identidad de las ciudades históricas debido a factores como el turismo, justifica la necesidad de medir concretamente el nivel de impacto del mismo en la transformación urbana. Además, esta demostración nos puede llevar a considerar que una mejor comprensión del proceso de transformación urbana de las ciudades patrimoniales podría evitar en el futuro cometer errores en la planificación, corrigiendo los posibles problemas existentes. Tras la pandemia, tenemos

una oportunidad única de dimensionar de nuevo la ciudad, y dirigir todas las acciones hacia una ciudad compacta, más social y cercana (GESTO, 2020; SÁNCHEZ, 2020). Según (MARTÍNEZ-SALA, 2020, p.43) esta crisis debe aprovecharse para realizar cambios estructurales en la actividad turística hacia un modelo basado en una relación integradora y de respeto entre turista y territorio.

Sin embargo, aunque el esfuerzo realizado hasta ahora para efectuar cambios ha sido importante, aún existe un largo camino por recorrer en la adecuación de elementos y destinos patrimoniales para la visita turística, así como para lograr una mayor coordinación entre la oferta turística y la cultural, donde la progresiva inserción del patrimonio en el sector turístico ayude a equilibrar su desarrollo en ciudades históricas como Granada (GARCÍA-MARÍN, 2017).

Al respecto, este trabajo realiza un estudio de los condicionantes que generan hoy los rasgos esenciales de la ciudad histórica y que pueden ayudar en las futuras propuestas y políticas urbanas de mejora y consolidación de los barrios históricos receptores de la actividad turística, considerando la amenaza de la turistificación, gentrificación y reconfiguración urbana. Se implementa una metodología cartográfica de aproximación a las tendencias evolutivas del uso residencial y terciario, identificando las zonas que concentran la mayor incidencia de transformación. Igualmente, se analiza las diversas propuestas existentes en el planeamiento y las directrices de la planificación urbana actual.

A continuación, analizamos el tema de estudio a través de una revisión del marco teórico, examinando los antecedentes y estado del arte, considerando los principales enfoques que los académicos y técnicos están desarrollando para integrar en la planificación urbana los efectos provocados por la industria turística sobre el territorio.

Seguidamente, exponemos las características principales del área de estudio y la metodología empleada para evaluar los efectos provocados por el turismo masivo en los barrios históricos. Posteriormente, se muestran los resultados alcanzados, continuando con la sección en la que se procede a la discusión de la investigación, finalizando con el apartado de conclusiones de la misma.

2. Marco teórico

Las ciudades históricas, en tanto que ecosistemas patrimoniales, se consideran uno de los principales destinos turísticos cuyo reto es

enfrentarse a una gestión responsable y sostenible. Teniendo en cuenta que la actividad turística no es inocua para la ciudad, una afluencia creciente y masiva de visitantes a determinados destinos patrimoniales puede tener como consecuencia directa problemas puntuales de saturación turística, cuya repercusión sobre el patrimonio puede ser negativa tanto en su conservación como en lo que respecta a la calidad de la experiencia del visitante (GARCÍA, 2000; CRUZ & LAM-GONZÁLEZ, 2021). Por tanto, es necesario subrayar que, aunque en la mayoría de los casos la afluencia de visitantes sea percibida como positiva y una fuente de ingresos por los gobiernos locales, una afluencia excesiva o descontrolada es susceptible de generar todo un conjunto de efectos no deseados, incidiendo negativamente sobre el patrimonio histórico y las características intrínsecas de las entidades urbanas (DE LA CALLE VAQUERO, 2019).

Según (SETTIS, 2020), las ciudades históricas pueden llegar incluso a convertirse en ciudades turísticas mercantilizadas alejando a la población de sí mismas, hasta el punto de que la ciudad se convierte en un producto que los propios ciudadanos ya no reconocen como propio. En este sentido, tal y como indica (OPASCHOWSKI, 2015, p.68), si dejamos que el turismo se extienda sin ningún control, éste puede llegar a convertirse en un factor perturbador tanto para la ciudad como para el territorio en el que se desarrolla.

(CRESPI-VALLBONA & MASCARILLA-MIRÓ 2018, p.166) señalan que, si partimos de la base de que las ciudades son dinámicas y son conflicto por definición, un factor ineludible en cualquier modelo turístico que quiera ser sostenible es el control sustancial del nuevo recurso por parte de la población local a través de sus estructuras organizativas y/o instituciones de ámbito municipal (GASCÓN, 2016), ya que para configurar destinos patrimoniales sostenibles se necesitan, más allá de la voluntad científica y del compromiso social, mecanismos de cooperación efectivos entre los sectores y agentes implicados, así como de una gestión activa y responsable del patrimonio, imprescindible para su conservación (TROITIÑO & TROITIÑO, 2016).

Considerando que los productos turísticos suelen ser efímeros, es importante entender que un destino cultural que se degrada es mucho más difícil de recuperar que un destino de ocio puro y cuya reconversión o restauración es más fácil. Una ciudad caótica, mal urbanizada, sin servicios, ruidosa y masificada ahuyenta irremisiblemente a residentes y, con el tiempo, a los turistas (RUIZ BRAUDIHAYE, 1997; TROITIÑO, 1995).

Puesto que en las últimas décadas el marketing turístico de los barrios históricos se ha convertido en un agente transformador de los modelos de ocupación de las ciudades patrimoniales, las administraciones públicas deberían tener como obligación establecer normativas para mantener y regular, en términos urbanísticos y culturales, la identidad de las sociedades que han habitado el lugar (LONDOÑO, 2016), considerando también que el uso turístico de los espacios urbanos en ciudades declaradas Patrimonio de la Humanidad constituye una realidad que comparten muchos destinos patrimoniales saturados ante una afluencia turística que ha ido en aumento en los últimos años (RUIZ & PÉREZ & PEÑA, 2020). Por lo tanto, el papel de los organismos de gestión de las ciudades y entornos patrimoniales es imprescindible para contener y ordenar los impulsos de crecimiento de la industria turística, compatibilizando las demandas con las necesidades y quejas de la población residente (RUIZ ZAFRA, 2020).

A menudo, la lógica del turista y de la industria turística no coinciden con los criterios de conservación y uso de recursos patrimoniales, pero es necesario un entendimiento y un consenso en los niveles de decisión y gestión respecto a los beneficios que puede suponer para ambos una relación armónica (FERNÁNDEZ & SANTOS, 2018).

Asimismo, aunque el desarrollo del turismo en Ciudades Patrimonio de la Humanidad de España, como Granada, ha contribuido a su recuperación y revitalización funcional, ante esta excesiva e incontrolada presión resulta urgente su control y su canalización en función de las necesidades de su conservación, ya que estas ciudades tienen adquirido el voluntario e ineludible compromiso de preservar un patrimonio con reconocido valor universal excepcional (TROITIÑO, 2018).

En efecto, la gestión pública de la relación entre aprovechamiento turístico y mantenimiento del carácter identitario de los espacios urbanos no puede limitarse a intervenciones de conservación de edificios singulares u otras actuaciones puntuales, sino que debe basarse en una gestión urbanística y territorial con sentido integral, que identifique, valore y conserve los elementos esenciales del carácter de cada paisaje urbano (FERNÁNDEZ & SANTOS, 2018; RIVAS, BRAVO & CURIEL, 2022).

Según (CRUZ & LAM-GONZÁLEZ, 2021, p.176) esta gestión integral del desarrollo territorial contribuye a planificar adecuadamente la actividad turística y minimizar, o mitigar, sus impactos negativos y, por consiguiente, maximizar los beneficios que genera para el territorio. Al respecto,

hay evidencias de que las plataformas de alojamiento han contribuido al deterioro de los niveles de convivencia y de los elementos que le otorgan una identidad propia a la vida de los barrios, teniendo que ver, concretamente, con la pérdida de población residente habitual y con la desaparición del comercio de proximidad, especialmente relevante en los centros históricos de las ciudades (ÁLVAREZ SOUSA & al., 2019).

En este sentido, el fenómeno de consumo colaborativo en el sector del alojamiento turístico, ha experimentado un auge imparable en esta última década debido a las nuevas formas de alojamientos turísticos auspiciado por internet y las tecnologías de la información (PÉREZ MARTÍNEZ, 2021), como alternativas a los sistemas tradicionales de hospedaje. Sin embargo, aunque el uso del alojamiento privado para el turismo no es un fenómeno nuevo, sí ha cambiado de escala. Ahora es virtual y global, radicando la novedad en el modo masivo en que estos alojamientos son ofrecidos en el mercado a través de plataformas, no sólo de publicación, sino también de mediación y contratación del servicio, siendo la más popular la compañía Airbnb y el modelo de negocio que ésta ha implementado [...] La distinta naturaleza de los problemas, que de estos modelos de negocios pueden derivarse, determina la necesaria confluencia de respuestas desde distintos sectores del ordenamiento jurídico (HERRERO, 2017).

En un periodo post-pandémico, nos encontramos ante una oportunidad de repensar las ciudades llevando a cabo una planificación urbana diferente con el fin de conseguir una ciudad más inclusiva, una gestión de datos real y activa, que permita el re-escalado de las redes urbanas como directrices principales para las nuevas planificaciones (RODRIGUEZ-BARCÓN, 2020).

2.1. Estudio de caso: la ciudad de Granada (España)

Granada puede considerarse un referente en la formación de ciudad histórica mediante la superposición de diversos trazados y espacios urbanos que han logrado configurar un centro histórico compuesto por diferentes estilos arquitectónicos que aún hoy mantienen sus singularidades urbanas y configuran los barrios

históricos, (FIG. 1) generando un entorno patrimonial de gran interés turístico (STAKE, 2007). Si bien se ha ido desarrollando un sistema de protección patrimonial enfocado esencialmente en la salvaguardia de las características arquitectónicas, tipológicas y artísticas del bien como elemento independiente, con un criterio puramente de catalogación, podríamos considerar que se ha producido un descuido en la protección del entorno urbano y residencial (RIVAS & BRAVO & CURIEL, 2022). En este sentido, el concepto de entorno impulsa un consenso indiscutible en términos de que la conservación del patrimonio cultural edificado no debe limitarse a inmuebles monumentales, sino que debería incluir la conservación de edificaciones no monumentales que en conjunto conforman contextos históricos.

Respecto a la planificación urbano-territorial de Granada como ciudad patrimonial, resulta complicado resumir el conjunto de planes globales y sectoriales que impulsaron su desarrollo, ya que la configuración de la ciudad patrimonial actual se originó con base y fundamento en las ideas de ciudad moderna: circulación y estructura, vertebración del centro y articulación con otras partes de la ciudad. Los trazados de renovación urbana de inicios del s. XX, afectaron en mayor medida al centro histórico.

Será a comienzos del s. XXI cuando se especificaron las primeras líneas de clarificación estructural y protección del patrimonio arquitectónico del centro en Granada mediante los diferentes instrumentos de planeamiento: PGOU (Plan General de Ordenación Urbana 2001) (Ayuntamiento de Granada). PECH (Plan Especial del Centro Histórico) aprobado en el 2002 (Ayuntamiento de Granada), en el que se definen los límites del Conjunto Histórico y se realiza la catalogación patrimonial de los bienes que componen el Área Centro y el PGOU 2001 que instaura un sistema de protección a través del Catálogo de Inmuebles de Interés cultural, fundamentado en niveles de catalogación y definición de las posibles actuaciones a nivel únicamente del propio bien, careciendo de un plan específico para la intervención y regeneración del entorno. Aunque en la memoria se exponen objetivos de mayor alcance³, se aprecia una falta de propuestas vertebradas, así como la inexistencia de propuestas de actuación que relacionen el centro con el resto de los distritos de la ciudad (RIVAS, & al., 2022).

³ Es necesario que la rehabilitación deje de ser un proceso ausente donde cada edificio se re-transforma de espaldas a la ciudad preexistente conservando solamente, en la mayoría de los casos, la fachada anterior [...] son preferibles las

recuperaciones tipológicas, especialmente el patio vividero con amplios contenidos espaciales y de uso". Objetivos, estrategias y propuestas de planeamiento: el Centro Histórico. Apartado 4 de la Memoria del PGOU 2001 de Granada.

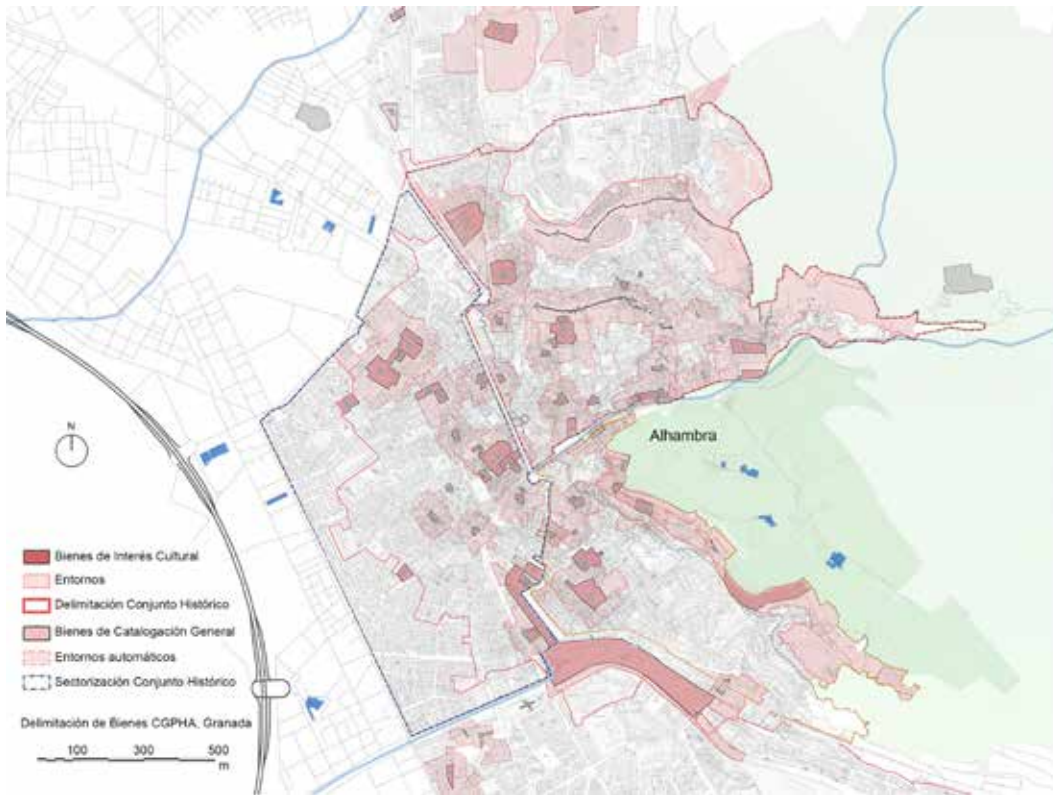


FIG. 1 / Delimitación de Bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) de Granada y entornos [sectorización BIC (Bienes de Interés Cultural) Conjunto Histórico]

Fuente: Elaboración propia a partir Documento de Consejería de Educación, Cultura y Deporte, Junta de Andalucía, 2014 (AYUNTAMIENTO DE GRANADA, 2022)

A continuación, en la FIG. 2 se exponen las diferentes áreas que configuran el centro histórico objeto de nuestra investigación. Se representan con sombra de color gris los diferentes monumentos históricos y en azul las diversas edificaciones destinadas a alojamientos hoteleros.

Posteriormente se realizará una revisión parcial del PGOU en la que se incluirán elementos patrimoniales que han de ser protegidos por su inclusión como Bienes de Interés Cultural (BIC) o por la introducción del concepto de entorno patrimonial proveniente de la (Ley 14/2007), recogido en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz (AYUNTAMIENTO DE GRANADA, 2021). Consideramos que las actuaciones llevadas a cabo en las últimas décadas han obviado la estructura central de los barrios históricos y se han centrado en acciones puntuales, ejecutando intervenciones urbanas y sociales mediante PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior), Planes Integrales y la configuración de áreas especiales de rehabilitación,

regladas por la Orden de 23 de noviembre de 2020 (JUNTA DE ANDALUCÍA, 2020), instando a la recuperación edificatoria– constructiva, acciones puntuales principalmente en el trazado parcelario, evadiendo la necesidad de intervención a mayor escala sobre las singularidades de calles o espacios públicos, lo cual desvincula la relación patrimonial con las nuevas dinámicas de los barrios históricos, sus necesidades espaciales, económicas y sociales, vinculadas con los cambios provocados por la industria turística (RIVAS, & al., 2022).

El caso de estudio de la ciudad de Granada es relevante para la planificación urbana de las ciudades patrimoniales en la era posterior al COVID-19, ya que es una de las ciudades españolas con mayor presión turística y requiere constituir una planificación estratégica urbana y territorial que establezca las bases para cumplir con las diferentes agendas urbanas (Agenda 2030, Agenda Urbana Europea, Agenda Urbana Española).

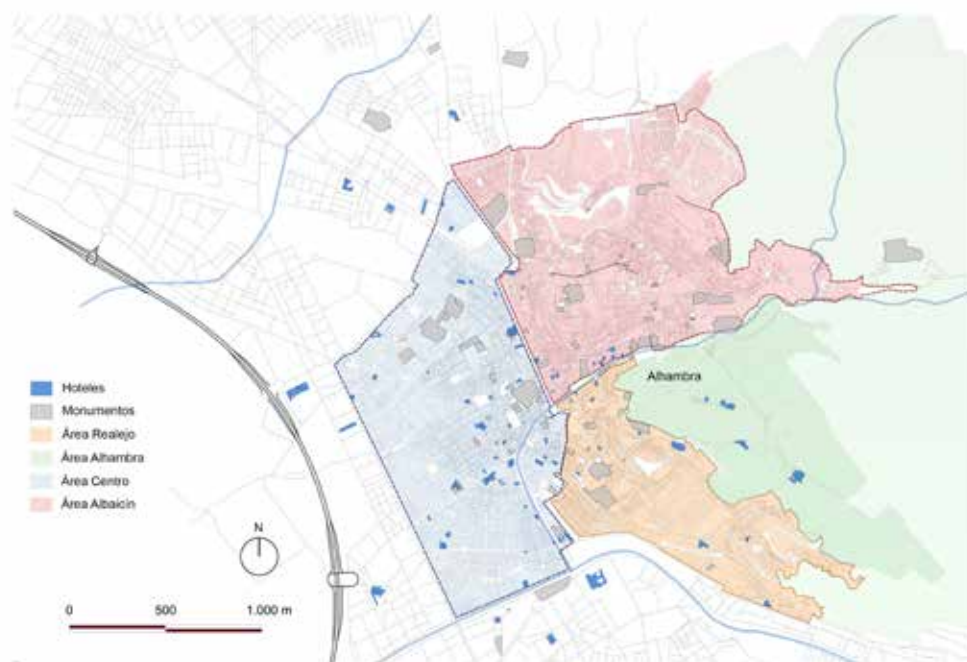


FIG. 2 / Áreas objeto de estudio, ubicación de monumentos y edificaciones con uso hotelero

Fuente: elaboración propia a partir base DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía) y del Catastro MHFP (Ministerio de Hacienda y Función Pública)

3. Metodología

A partir de un análisis crítico del concepto de entorno patrimonial como elemento urbano contemporáneo y de los contenidos del avance del nuevo PGOU de Granada y del Plan Especial Albaicín, donde se establecen las trazas del futuro de Granada, este estudio plantea realizar tres acciones que permitan examinar y valorar los distintos planes y sus implicaciones sobre la planificación urbana post-pandemia de la ciudad. Las tres acciones y su metodología son:

(1) Conocer la relación entre zonas patrimoniales y su entorno en la toma de decisiones para acondicionar la ciudad a los cambios de uso. Con el objetivo de abordar esta tarea se procedió a leer y analizar, pormenorizadamente, las diferentes normativas disponibles, en vigor y en aprobación, para comprobar los posibles avances, comparando el número de medidas y propuestas de ordenación contenidas en los mismos. Por otro lado, se han analizado leyes y acuerdos políticos que regulan los cambios de uso en las diferentes tipologías de parcelas, definidos en las normas urbanísticas de

zonificación y clasificación del suelo, siguiendo un criterio técnico por parte de los autores. A tal efecto, se ha creado una matriz donde se relacionan las medidas contenidas en los planes vigentes con las propuestas de los avances analizados previamente, relacionando su coherencia con los grandes lineamientos planteados por parte de la población local en sus diferentes representaciones.

(2) Analizar los cambios producidos en el tejido urbano a tres niveles: como sistema residencial, área de servicios asociados y espacio público. Este apartado se ha elaborado para conocer la velocidad de transformación del tejido urbano, empleando el análisis fotográfico, la interpretación cartográfica y del trazado como herramientas de investigación científica (RAPOSO, 2010). Para realizar este estudio sobre la evolución y transformación del tejido urbano de la ciudad de Granada, el Catastro ha sido una de las principales fuentes empleadas en la recopilación de datos relativos a los bienes inmuebles, aportando información tanto analítica (año de construcción y usos) como cartográfica. En este sentido, la validez del Catastro Inmobiliario como fuente de información geográfica es citada por diversos

autores (MORA GARCÍA, 2015; SERENO ÁLVAREZ, 2009). La utilización de la parcela catastral en el estudio urbano permite investigar e interpretar la ciudad, facultando relacionar esta unidad espacial con los fenómenos de su desarrollo, estructura y morfología urbana (SANTOS PRECIADO & al., 2012).

Entre las técnicas empleadas para la representación de la cartografía catastral y la elaboración de los diferentes planos, se ha utilizado el programa de SIG (Sistemas de Información Geográfica) QGIS 3.16.5. Estos sistemas SIG permiten realizar una cartografía precisa del territorio a partir de fuentes de datos disponibles, facilitando la elaboración de diagnósticos integrados y la identificación de posibles estrategias urbanas mediante un método objetivo (VILLACAÑAS BEADES, 2015; GULM CORPAS, 2017). La aplicación SIG ha sido seleccionada por su aplicabilidad en la elaboración de cartografías y planimetrías obtenidas mediante un procedimiento coroplético tipo.

Aunque los datos catastrales aportan información sobre los principales usos de los bienes inmuebles, la reconversión de usos en el tejido residencial, es decir, el cambio de uso residencial a turístico, ha generado un problema en la representación cartográfica, ya que en los datos catastrales no aparece registrada esta modificación.

Ante esta problemática, se ha optado por identificar las VUT (Viviendas de Uso Turístico) cotejando diferentes fuentes. Por un lado, los datos existentes en el registro de viviendas con fines turísticos de la Consejería de Turismo (JUNTA DE ANDALUCÍA, 2021) y, por otro lado, los datos extraídos de la página analítica (INSIDE AIRBNB, 2021), siendo esta una herramienta de datos independientes que permite consultar la recopilación de los diferentes alojamientos turísticos comercializados por la plataforma Airbnb en ciudades de todo el mundo. Para el estudio de la ciudad de Granada se ha optado por la cartografía en el sistema SIG mediante la entrada de todos los datos relativos a viviendas con fines turísticos registrados legalmente y los comercializados en las diversas plataformas. Para ello, se han utilizado las bases cartográficas existentes en la base de DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía) y del Catastro MHFP (Ministerio de Hacienda y Función Pública) de 2022.

Además, los documentos publicados que recogen las opiniones de las principales agrupaciones vecinales y empresariales. Finalmente, se ha recurrido al trabajo de campo mediante la comprobación de las edificaciones afectadas

por el cambio de uso y los cambios producidos en los locales comerciales y espacio público para una mayor definición en la representación de la transformación urbana que este fenómeno está produciendo en el tejido urbano de Granada, identificando la incidencia por barrios y por entornos patrimoniales con el objetivo de plantear estrategias que ayuden a alinear futuras políticas de actuación urbanas y arquitectónicas.

(3) Reflexión analítica y crítica sobre los atributos y desarrollo de los entornos patrimoniales arquitectónicos desde la perspectiva de la regeneración urbana, tras la implementación de los planes de ciudad. Este apartado se elabora mediante la utilización de la información obtenida en los resultados.

En resumen, los instrumentos de investigación de la metodología mixta han permitido: comprender el alcance de la incidencia de la actividad turística en la ciudad histórica, realizar una representación gráfica de las áreas afectadas por el cambio de uso, la cual permite visualizar el alcance de la transformación del tejido urbano y conocer las manifestaciones de la población local.

4. Resultados

Seguidamente se procede a exponer los resultados obtenidos estructurados manteniendo el mismo orden expuesto en las directrices metodológicas con el objetivo de analizar el futuro del desarrollo urbano de Granada. En primer lugar, se muestra la disposición legislativa y el modelo normativo que ha intervenido en la transformación, toma de decisiones y cambio de usos contemplados en la normativa, relacionados con las prioridades de la ciudadanía. A continuación, se exponen los procesos de transformación en el tejido urbano que tienen especial implicación sobre el modelo residencial de la ciudad en las áreas seleccionadas, junto con el número de VUT en el periodo analizado. Finalmente, se reflexiona sobre el desarrollo normativo, los puntos débiles de la transformación urbana y su implicación estratégica para la reconfiguración de la ciudad según nuestra visión.

Los principales instrumentos para la ordenación del territorio y desarrollo de las ciudades son los planes urbanísticos. Estos planes han de ir acompañados de directrices que favorezcan su aplicación de forma coherente con las necesidades de la sociedad. Sin embargo, parece que estos han sido relegados a simples figuras calificadoras del suelo urbanizable, por lo que

dependiendo de las directrices legislativas y los movimientos del mercado se permiten realizar determinados cambios de uso no contemplados específicamente en las normativas en vigor. Esta realidad se puede apreciar con claridad en la regulación VUT y en la norma legal aplicable, donde estos nuevos usos no requirieren para su implantación de una definición específica del suelo.

En España, las competencias en materia de turismo quedan atribuidas de manera exclusiva a las Comunidades Autónomas. En Andalucía, son recogidas en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Andalucía. Además, el sector turístico es considerando un principio rector de las políticas públicas de la comunidad autónoma como elemento económico estratégico, lo cual favorece el surgimiento de nuevos modelos de consumo turístico que provocan una serie de modificaciones de los articulados que regulaban el alquiler de las VUT. El artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, aclara la consideración de servicio turístico cuando el alojamiento facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de este servicio.

Inicialmente, los alquileres de viviendas por temporadas quedaban regulados por la LAU (Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos), mediante la cual se establecía el régimen jurídico de los arrendamientos de viviendas para usos distintos del de vivienda. Posteriormente, se produce la modificación de la LAU mediante la Ley 4/2013, excluyéndose de su ámbito de aplicación los nuevos modelos de alquiler de viviendas totalmente equipadas, de uso inmediato, mediante la cesión temporal con una finalidad lucrativa y publicitadas en los nuevos canales de promoción turística y en las incipientes plataformas de comercialización en internet.

La ley en su articulado establecía que esta nueva actividad debería ser regulada por una normativa sectorial específica, redactándose para tal fin el 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 (ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYNS, 2017; ROMÁN, 2018).

En el preámbulo de la ley el legislador establece el siguiente texto:

“Constituye el objeto de este Decreto regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para las personas usuarias turísticas, y que, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, constituye otra de las razones que justifica la necesidad de regulación de la materia”. **En este sentido, no se puede obviar la importancia del impacto y la incidencia que este tipo de actividad y, en concreto, este tipo de alojamiento produce sobre el territorio, la comunidad donde se integra y su repercusión directa sobre la convivencia vecinal.** Uno de los ejes en lo que se basa la política turística es el desarrollo sostenible, y así se determina en la propia exposición de motivos de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, en la que se señala la necesidad de “una nueva cultura basada en la sostenibilidad”, y prosigue que “la ordenación del turismo tiene una significativa dimensión territorial, ambiental y paisajística” (Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos).

De su contenido se deduce el conocimiento que el legislador posee sobre el posible impacto que tiene la implantación de usos de carácter turístico y la modificación del uso de las viviendas en la comunidad donde se produce y sobre la convivencia vecinal, pero sorprende que en la ley no se establezcan regulaciones o medidas de protección específicas.

Por otro lado, la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía no contiene ningún artículo que establezca restricciones en el territorio o la ciudad con relación al cambio de uso de suelo residencial a turístico o de servicios. Sin embargo, en la Sección 2ª de la citada ley, el artículo 18 (Mantenimiento del uso turístico), sí establece limitaciones sobre recalificación del uso turístico del suelo y las relaciones con la ordenación del territorio, implantando limitaciones para evitar el cambio de uso de las parcelas definidas con uso turístico a residencial, instaurando la necesidad de modificar el planeamiento para regularizar cualquier modificación de usos⁴.

En la FIG.3 se procede a realizar una tabla para sintetizar las diferentes normativas en vigor y en desarrollo que regularizan el uso de vivienda en sus diferentes tipologías en las zonas de estudio de la ciudad histórica de Granada, así como los cambios compatibles permitidos. Estos datos permiten destacar cómo la normativa en vigor no contempla las VUT y la normativa

⁴ El cambio de uso del suelo turístico donde se ubique un establecimiento de alojamiento turístico, o de parte del mismo, a uso residencial u otro uso distinto de los previstos en

la presente Ley exigirá la previa innovación del instrumento de planeamiento que la habilite, conforme a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

| Zonas | Norma General PGOU 2001 | Normativa específica | Normativa en desarrollo |
|-------------|--|--|--|
| Área Centro | El Artículo 6.2.6, regulación general del uso de vivienda en sus diversas tipologías regladas mediante los artículos 7.9.11, 7.10.13, 7.11.12, 7.12.13, 7.13.16, 7.14.13 y 7.16.12, no permitiendo el uso turístico en la tipología de vivienda unifamiliar, siendo permitido en la vivienda plurifamiliar, definido como uso no exclusivo de alojamiento hotelero regulado Art. 6.2.7 | Plan especial de Protección y catálogo del Área centro de Granada (2002) Artículos: 7.1.2, 7.1.3 y 7.1.5 Sólo permitido cambio de uso en vivienda plurifamiliar a uso no exclusivo alojamiento hotelero. Art. 7.1.16 estableciendo el acceso independiente del uso principal. | Avance del nuevo PGOU, apartado desarrollo sostenible, hace mención del incremento del número de VUT, sin especificar el porcentaje concreto, ni propuestas de regulación o limitación. (NPGOU 2022: 90). |
| Realejo | El uso característico y los cambios admitidos son los correspondientes al PGOU de Granada (2001) | No dispone de normativa específica | La correspondiente al Nuevo PGOU de Granada (NPGOU 2022: 90). |
| Albaicín | El uso característico y los cambios admitidos están supeditados al PEPR del Albaicín 1991. | (PEPRI 1991) Albaicín establece en los artículos III.25 y III.28 la posibilidad de cambio de USO hasta el 40% en residencial consolidado solo para edificios completos. HASTA el 60% de la manzana o unidad básica. Para uso hostelero, bajo la normativa específica del sector. | El nuevo PEPR del Albaicín-Sacromonte se especifica que hasta 185 viviendas funcionan como VUT, estén o no regularizadas como tal, (PEPRI 2019: 77). El documento establece la necesidad de regular dicha actividad. |

FIG.3 / Zonas que compone la ciudad histórica de Granada y normas de regulación de uso de vivienda

Fuente: elaboración propia a partir de la normativa actual y en desarrollo

en desarrollo resalta su incidencia en el espacio urbano, pero de momento no vislumbra mecanismos de regulación que ayuden a la mejora del modelo urbano y el devenir de la planificación de la ciudad.

A partir de la tabla, se puede afirmar que existe una flexibilidad al cambio de uso de residencial a VUT, dado que no existe limitación de la tipología y características de las viviendas, siendo una de las posibles causas para la rápida transformación del tejido residencial de la ciudad histórica de Granada (FIG. 5).

En este sentido, entre los impedimentos que encuentran las distintas administraciones a la hora de regular y frenar la expansión de las VUT destacan las limitaciones establecidas por la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia), organismo adscrito al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, con personalidad jurídica propia y plena capacidad pública y privada, la cual considera las VUT una oportunidad para fomentar la competencia en el sector hotelero y turístico, como puede comprobarse en el estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico realizado por esta Comisión en 2018 E/CNMC/003/18 y que recoge los diferentes recursos y recomendaciones presentadas por este organismo a las

distintas administraciones que han intentado legislar para limitar la expansión de esta transformación urbana.

4.1. Transformación y cambio de uso del tejido residencial

Una de las variables analizadas en este estudio han sido las plataformas de comercialización de VUT en Internet que a partir de 2008 propiciaron la apertura de un debate en torno al impacto económico, social y espacial del uso turístico de las viviendas residenciales.

Para comprender el alcance de este fenómeno, se ha seleccionado como referente la plataforma digital Airbnb por ser la plataforma líder en alquiler turístico (AGUADO-MORALEJO & al., 2021). Aunque en sus inicios, 2007, fue enmarcada dentro de la llamada “economía colaborativa”, en la actualidad Airbnb es la empresa líder indiscutible en su rama de actividad, gestionando alrededor de 5,6 millones de propiedades en todo el mundo y teniendo presencia en más de 220 países. Esta plataforma, junto con otras grandes plataformas cuyo modelo de negocio es similar, está contribuyendo a la transformación

de la fisonomía urbana de la ciudad de Granada, cambiando los usos de su tejido residencial.

Previamente a la irrupción de las plataformas digitales de alquiler a corto plazo, en Granada existían escasas VUT, constituyendo así una actividad esporádica debido a la complejidad de conexión entre propietarios y turistas. Presentando este tipo de negocio una reducida incidencia en el sistema de alojamientos.

En general, antes de la expansión de las VUT en Granada, existían 7869 unidades de habitaciones distribuidas en función de los diferentes hospedajes reglados (hoteles y aparta-hoteles en sus distintas categorías), distribuidos en la ciudad (FIG. 2). Generando un parque de alojamientos con una capacidad para albergar 14 999 plazas.

Con la aparición de las plataformas digitales de VUT el incremento de unidades de alojamiento ha aumentado, revolucionando el concepto del alojamiento turístico y convirtiéndose en un nuevo catalizador del cambio urbano de la ciudad. El problema de este fenómeno radica, principalmente, en las deficiencias de un marco jurídico regulatorio (GUILLÉN NAVARRO & IÑIGUEZ BERROZPE, 2016).

Así pues, desde 2016 se ha producido en Granada un incremento exponencial de esta tipología de VUT, (FIG. 4).

Del total de las viviendas que constan en el RTA (Registro de Turismo de Andalucía), en Granada hay censadas 2575 VUT, de las cuales 2098 se ubican en los barrios históricos analizados. Además, el número de plazas de alojamiento se ha ido incrementado anualmente desde el año 2016 hasta alcanzar un total de 13 735 nuevas plazas. En la FIG.5 se representa gráficamente la evolución del tejido residencial que se ha visto afectado por el cambio de uso, acelerándose gradualmente cada año.

En la FIG. 6 se muestran las parcelas afectadas en 2022 por el cambio de uso de residencial a turístico de la ciudad de Granada, transformación que se ha producido principalmente en el último lustro. En este sentido, el nuevo uso de VUT se ha extendido irrumpiendo en el tejido residencial de cualquier parte de la ciudad, siendo este fenómeno más intenso en los barrios históricos y área centro (FIGs. 5 y 6).

Se agrupa el mayor número de viviendas con cambio de uso residencial en tres principales sistemas urbanos: Albaicín, Realejo y Centro-Sagrario, permitiendo identificar los diferentes tramos de concentración de VUT, conformando una secuencia de áreas urbanas enlazadas, aumentando la concentración turística en la centralidad urbana. Todo parte de un proceso inicial junto a áreas monumentales de alto valor patrimonial que con el paso del tiempo se ha extendido al entorno urbano adyacente. Es importante

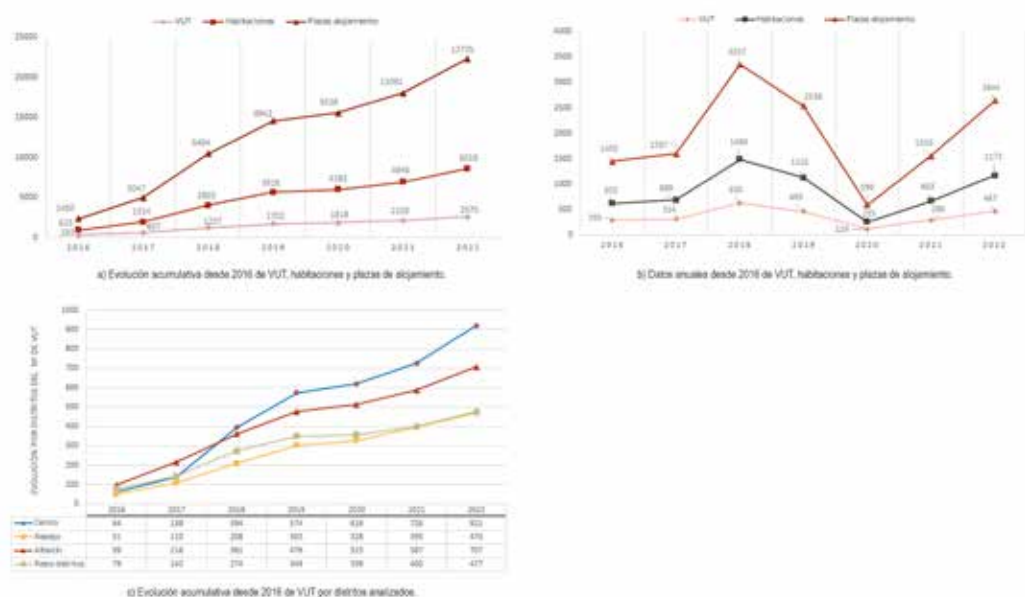


Fig. 4 / Evolución de las Viviendas de Uso Turístico (VUT), habitaciones y plazas de alojamiento en Granada

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Registro de Turismo de Andalucía

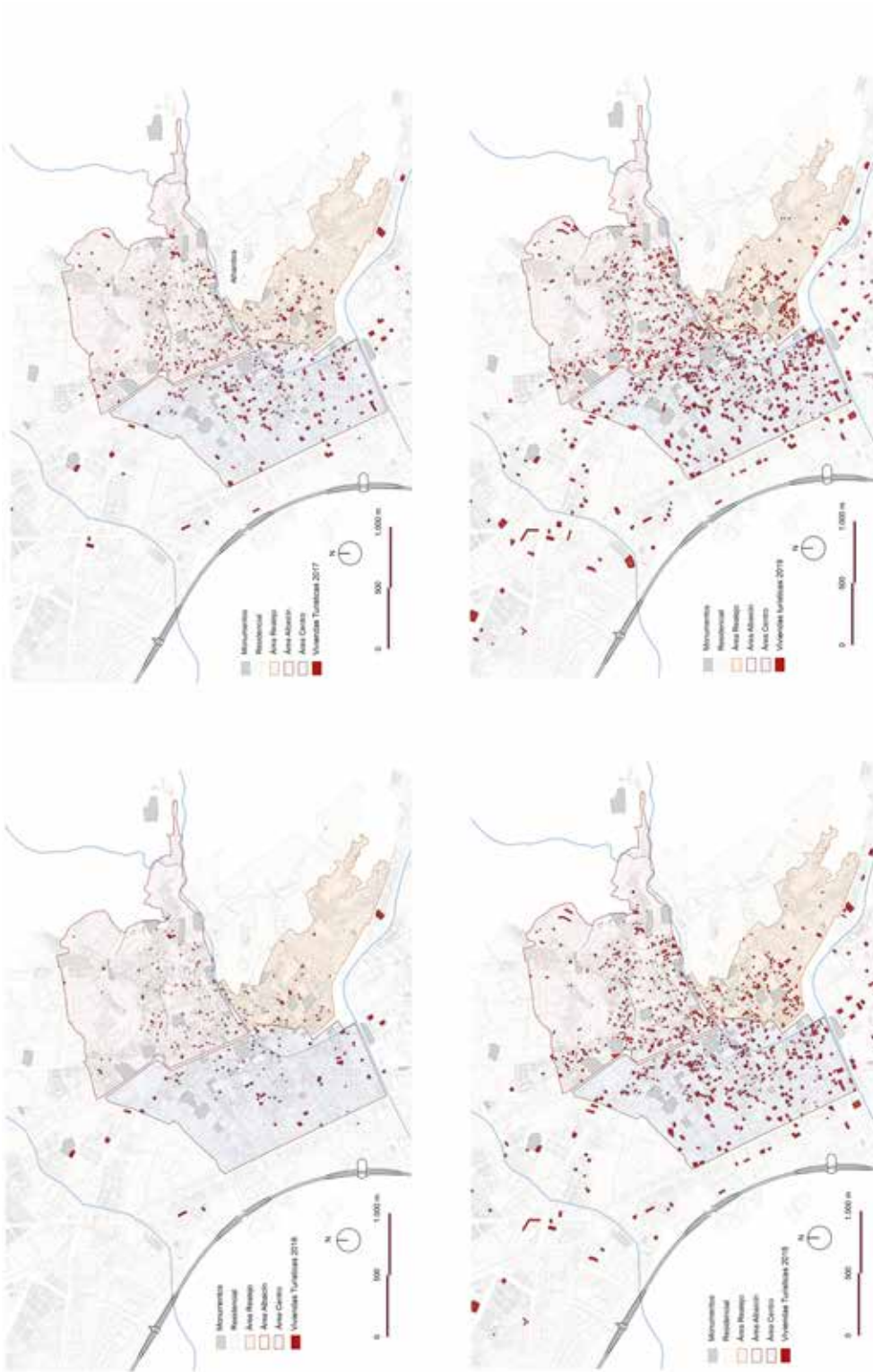


FIG.5 / Ubicación de las manzanas afectadas por viviendas destinadas a fines turísticos en Granada

Fuente: elaboración a partir de la base de DERA, del Catastro (MHFP de 2022) y del RTA

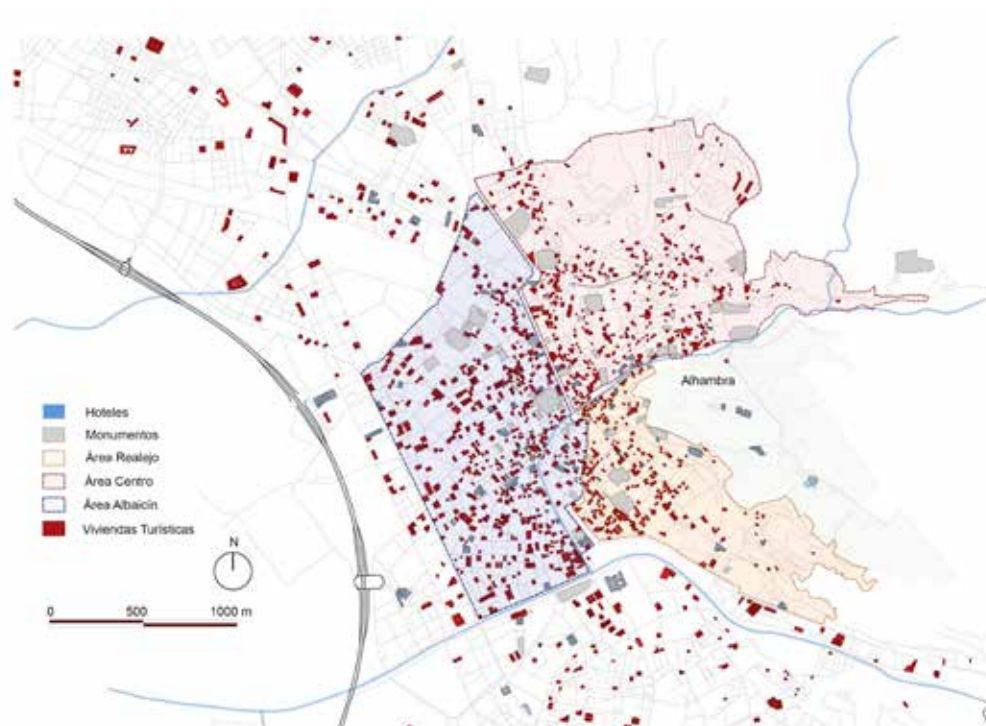


FIG.6 / Ubicación de las manzanas afectadas por viviendas destinadas a fines turísticos en Granada

Fuente: elaboración a partir de la base de DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía), del Catastro (Ministerio de Hacienda y Función Pública de 2022) y del Registro de Turismo de Andalucía (RTA)

analizar la incidencia que estas piezas tienen en el tejido urbano ligado con su entorno y muy relacionado con el espacio público próximo.

Por lo que podemos considerar que se está produciendo un nuevo fenómeno de gentrificación considerado como cuarto tipo, provocado por la implementación y el uso de las redes sociales de alquiler de uso turístico, lo que está motivando la dificultad de alquiler de viviendas a largo plazo para un uso residencial clásico (ABARCA-ÁLVAREZ & CAMPOS-SÁNCHEZ & REINOSO-BELLIDO, 2018).

Tal como se puede apreciar en la FIG. 6, las ciudades como Granada están sometidas a constantes cambios y fuertes presiones en su ámbito central provocadas por el mercado turístico, a la vez que sufren continuos desafíos suscitados por la particularidad funcional característica de la centralidad histórica urbana, los cuales se ven reflejados en una pérdida poblacional, diversidad social y de carácter de su espacio público. Para equilibrar estas consecuencias, las herramientas y políticas urbanas implementadas de regeneración urbana integral en el ámbito central muestran unos resultados insuficientes, dificultando la integración de nuevos modelos y formas de habitar la ciudad histórica.



FIG.7 / Morfología ciudad histórica de Granada: ejes, bordes, sendas, patrimonio y espacio público

Fuente: elaboración a partir de (Curiel 2015), base de DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía), y planimetría del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Granada

Esta situación provoca la terciarización y supone una amenaza directa a la condición residencial de los centros, cuya defensa ha sido uno de los ejes prioritarios del planeamiento urbanístico



FIG. 8 / Equipamiento comercial ámbito central de Granada: servicios turísticos, residenciales y ocupación espacio público

Fuente: elaboración a partir de la base de DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía), del Catastro (Ministerio de Hacienda y Función Pública de 2022), Archivo de Licencias del Ayuntamiento de Granada

durante las últimas décadas. Además, la turistificación es una forma de relocalización que amenaza la salvaguarda urbana y patrimonial de los núcleos históricos de nuestras ciudades. Si bien tiene repercusiones subyacentes sobre las formas del espacio urbano, sus efectos más evidentes afectan al entramado socioeconómico, simbólico y funcional. Se trata de un proceso de especialización territorial provocado por las actividades turísticas cuyos efectos negativos superan ampliamente los positivos, al menos en la percepción de una parte de la población local como veremos a continuación (DE LA CALLE VAQUERO & GARCÍA HERNÁNDEZ 2020).

4.2. Evolución del paisaje urbano: espacio público y comercio local

Siguiendo la teoría de (LYNCH, 1960) para la evaluación, identificación o planificación de las cualidades morfológicas y espaciales de la ciudad, especialmente de la ciudad histórica, se ha procedido a realizar un esquema cartográfico que atiende a los cinco elementos esenciales: (1) sendas, rutas que atraviesan y conectan la ciudad histórica; (2) bordes, límites y rupturas en la continuidad; (3) distritos, zonas con características comunes; (4) nodos, ejes, puntos de enfoque estratégico para la orientación como plazas o cruces y (5) hitos, puntos externos de orientación. De esta forma podemos acercarnos mediante la estructura básica a comprender la lógica del paisaje urbano mediante la secuencia

de ejes, plazas, miradores y elementos arquitectónicos simbólicos. Además, este registro cartográfico nos permite entender el significado y la conexión de los principales hitos urbanos.

En la FIG.7 podemos comprobar cómo los diversos itinerarios más característicos enlazados con el espacio público atendiendo a valores culturales, paisajísticos y funcionales, componen las singularidades de los diferentes barrios o sectores de la ciudad histórica, recreando las "secuencias urbanas" que comprenden el conjunto patrimonial de bienes inmuebles con capacidad de trenzar los diferentes tipos de ciudad o zonas de actividades superpuestas, consecuencia del cambio urbano asociado a la globalización (ASHWORTH & PAGE, 2011, p.9)

La cartografía y el trabajo de campo nos ha permitido, por un lado, conocer y acercarnos a la condición espacial y topográfica de la estructura urbana de la ciudad-histórica patrimonial y por otro, entender la lógica en la disposición de determinados elementos configuradores de los rasgos más importantes del paisaje urbano: ejes, secuencias, plazas, elementos arquitectónicos, hitos y finalmente esta exploración cartográfica y su interpretación que nos llevan a comprender la influencia que presentan determinados elementos del patrimonio arquitectónico en el desarrollo del comercio local y del espacio público inmediato, pudiendo, posteriormente, evaluar su incidencia.

Como se puede apreciar en la FIG.8, gran parte del comercio ubicado en los ejes de mayor

trascendencia patrimonial está dirigido, principalmente, al servicio de los visitantes o turistas, un elevado número de plazas y espacios públicos han sido ocupados por terrazas relacionadas con la hostelería y restauración. En el gráfico se disponen las plazas y zonas urbanas de mayor ocupación.

Si analizamos las funciones comerciales en el ámbito de la ciudad histórica, encontramos 450 equipamientos de carácter comercial de diversa tipología, de los cuales 269 podrían considerarse locales destinados a la red de servicios asociados al turismo, relacionados considerablemente con la red patrimonial, y 181 restantes quedan relegados al ámbito local y su relación con la red patrimonial es testimonial. De este modo, más de la mitad de los equipamientos comerciales de la red patrimonial, un 60%, están situados en itinerarios cercanos a edificios de valor patrimonial y, de estos, el 34% son destinados a servicios de hostelería (bares, restaurantes, cafeterías). Como puede apreciarse en la FIG.8, gran parte de ellos se concentran junto a las principales plazas o espacios públicos que son ocupados. El resto de locales asociados al turismo se destinan a sus servicios específicos (tiendas de recuerdos, cambio de moneda o visitas guiadas). Por otro lado, el 40% de locales destinados al comercio local están ubicados principalmente en los bordes del área histórica, presentando un uso más limitado y de carácter residencial, aunque son compatibles con la multifuncionalidad.

El estudio elaborado muestra cómo determinadas áreas de la red patrimonial (como calles y plazas) y su compatibilización entre el uso público y la utilización privada (como terrazas), ha provocado un considerable aumento de quejas por parte de la ciudadanía en relación a los niveles de ruido, y problemas de accesibilidad a viviendas, portales y establecimientos comerciales, lo que ha llevado en 2022 al Ayuntamiento de Granada a limitar la proliferación de éstas mediante la adopción del Acuerdo nº 473 por el que se aprueba exclusión de instalación de terrazas en varias calles y plazas de la ciudad de Granada, quedando prohibida su instalación. (AYUNTAMIENTO DE GRANADA, 2022).

⁵ El Ayuntamiento de Granada declara su compromiso con los vecinos y vecinas de los barrios históricos, acordando la redacción a la mayor brevedad del Estatuto del Residente de los Barrios Históricos, para la defensa de sus derechos como residentes, así como los deberes que le comprometen igualmente. Del mismo modo, acuerda someter a estudio y recoger, en su caso, en los planes urbanísticos generales y especiales, la limitación del uso turístico de viviendas por zonas, así como el estudio de otras medidas jurídicas que

4.3. Percepción social de la transformación urbana en los barrios históricos

La presión turística y los inconvenientes que los vecinos de los barrios históricos soportan a diario ha sido determinante para que se produzca la unión ciudadana y creación de diversas plataformas y asociaciones como SOS Albaicín, Por un Realejo Habitable, SOS Alhambra, etc., las cuales mediante la convocatoria de múltiples protestas hacen visibles los problemas que sufren diariamente, con el doble objetivo de sensibilizar a las administraciones locales de los graves perjuicios que padecen e instarlas a tomar las medidas oportunas para mitigar y corregir las transformaciones urbanas y los problemas sociales derivados.

Estas asociaciones y plataformas se han manifestado en incontables ocasiones bajo los lemas «El Albaicín no se vende» o «Vive tu calle», cuyo objetivo principal es recuperar la esencia de los barrios históricos granadinos, sus costumbres, sus precios y sus servicios básicos, reivindicando que estos se están perdiendo debido al turismo que se aloja en el barrio, haciendo del mismo un lugar puramente turístico con precios abusivos.

Entre sus diversas reivindicaciones destaca la solicitud de redacción del Estatuto del Residente de los Barrios Históricos para limitar el impacto del turismo masivo con la aspiración de combatir los peligros de desertización, despoblamiento, aumento del ruido, la tematización del consumo y la inflación localizada de precios, así como la banalización del patrimonio histórico (BARRERA, 2018).

La presión ejercida por las diferentes plataformas ciudadanas dio como fruto la Declaración Institucional del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Granada de Julio de 2018⁵, de cuyo contenido se desprende la gravedad de los problemas ocasionados por el turismo masivo en los barrios históricos y la necesidad de proteger a la población residente y corregir los desajustes urbanísticos en el tejido urbano residencial. Además, el contenido de esta declaración también se manifiesta en las alegaciones que se han hecho para la revisión del Plan Especial Albaicín y Sacromonte, del nuevo PEPRI, por parte de la Plataforma SOS Alhambra⁶,

puedan contribuir, dentro de las competencias municipales, a regular el uso de viviendas residenciales como alojamientos turísticos, tanto a nivel administrativo como fiscal (AYUNTAMIENTO DE GRANADA, 2018).

⁶ La Plataforma SOS Alhambra es liderada por el Centro Artístico e integra diversos colectivos ciudadanos y organizaciones ecologistas, a la que se han sumado, a título particular, profesionales especializados en patrimonio y vecinos del barrio.



FIG.9 / Imágenes de protesta contra la actividad turística en el centro histórico y Albaicín

Fuente: Elaboración propia. Imagen tomada en diciembre de 2021 en la Calle Gran Vía de Colón, 9. Las imágenes 2, 3 4 y 5 se corresponden con pintadas realizadas en julio de 2019 en la Calle las Campanas, la Calle María de la Miel y en la Calle de la Charca (Barrio del Albaicín)

solicitando un mayor control ante la excesiva aglomeración de apartamentos turísticos. Al mismo tiempo, reclaman una regulación equilibrada de los usos residenciales y turísticos, requiriendo que estos últimos cumplan con las mismas exigencias establecidas para los establecimientos hoteleros (VALLEJO, 2019). Según esta declaración, las VUT se perciben como una gran amenaza para el sector turístico debido a la aceleración e importante volumen que está alcanzado la transformación residencial, ya que ocasionan una competencia desleal, no teniendo estas actividades económicas consideración de actividad empresarial y por lo tanto están exentas de todas las obligaciones que se les exigen a las empresas.

Es evidente que las VUT no solo alteran el uso del suelo y la capacidad de carga de un destino turístico por la inserción de población flotante, muy variable a lo largo del año, sino que dificulta su gestión y da lugar a la llamada *hotelización*

del parque residencial, cuya disponibilidad de viviendas para uso turístico varía rápidamente, provocando importantes perturbaciones en la población residente y en la propia industria turística reglada (EXCELTUR, 2015).

Por otro lado, las asociaciones de vecinos manifiestan que esta transformación urbana encierra un lucrativo negocio para grandes y pequeños propietarios de viviendas, ya que encuentran más ventajas en los alquileres de corta estancia para turistas que de larga estancia para residentes. En este sentido, esta situación complica la regeneración de la población de los barrios históricos y favorece la expulsión de la población residente.

Como podemos observar en la FIG.9, son numerosas las manifestaciones de protesta de los vecinos de estos barrios históricos. Destaca la pancarta del edificio de la Calle Gran Vía de Colón nº 9 ubicada en el Área Centro que expone explícitamente: *25 años pagando religiosamente*

el alquiler nos echan para hacer apartamentos turísticos. ¿Es esta la Granada que queremos?

En la FIG.9 se muestran las protestas de los vecinos del Área Centro y barrio histórico del Albaicín.

5. Discusión

Los planteamientos urbanísticos actuales pretenden impulsar la ciudad sostenible, donde la movilidad, la mejora de la calidad del aire y el incremento de los espacios naturales y de convivencia son abordados desde el diseño urbano. A estos, podríamos sumar también los objetivos de la Agenda Urbana de 2030 que hace prioritario desarrollar los ejes de una ciudad saludable y cercana, donde debe predominar la salud en todas las actuaciones propias de los principios de la planificación urbana (EZQUIAGA-DOMÍNGUEZ, 2020).

Si queremos acercar estas posturas a las urbes históricas –algo a lo que no deberíamos renunciar– resulta imperativo examinar la influencia de la actividad turística y sus repercusiones en el ámbito urbano, junto con los efectos progresivos del envejecimiento demográfico de los barrios históricos y su despoblación (ESCUADERO GÓMEZ & al., 2019), ya que tienen un impacto decisivo en la reestructuración de las dinámicas del espacio urbano (ROJO MENDOZA, 2016). Es cierto que aún sin considerar estos parámetros las ciudades se han ido configurando y repensando a lo largo de los años, pero podríamos decir que en el momento actual estas alteraciones forman parte de un proceso que se ha generalizado, la gentrificación, que no atiende a un sitio o tiempo concreto (DUQUE CALVACHE, 2010) pero que sí tiene una relación directa con la incidencia de la industria turística en el ámbito residencial y la turistificación.

De este modo, la situación se repite en diversas ciudades históricas tanto a nivel nacional como internacional. Con el propósito de acercarnos a esta teoría –que es un proceso ya generalizado–, se lleva a cabo un análisis comparativo de la proliferación de viviendas destinadas a actividades turísticas entre Granada y otras dos ciudades patrimoniales del interior de Andalucía de similares características, Sevilla y Córdoba, como testigo de la magnitud y significación que la relación turismo/despoblación/reestructuración tiene en la transformación de estos lugares (NAVARRO-FRANCO & FORONDA-ROBLES 2024).

En las tres provincias el número VUT ha ido incrementándose exponencialmente desde 2016, año en el que comienzan a tomar datos en el

RTA. Sevilla inicialmente contabilizaba 854 VUT que albergaban 3980 plazas de alojamiento, en el año 2022 el n.º de VUT ascendía a 3980 VUT con una capacidad de acogida de 40 751 plazas de alojamiento, esta transformación se sitúa mayoritariamente en el centro y en los barrios históricos de San Bartolomé, Triana, Alfalfa o Feria, y ha provocado una importante alteración del uso y el precio de la vivienda tal como se refleja en el estudio de (JOVER-BÁEZ & BERRAQUERO-DÍAZ, 2020).

Del mismo modo, sucede en Córdoba, con un elevado patrimonio cultural, se ha convertido en un atractivo del turismo de masas y de nuevo se ha producido una importante expansión de los alojamientos de uso turístico. En 2016 había registradas 186 VUT para un total de 655 unidades de alojamiento, en 2022 se alcanzaron las 1989 VUT incrementando las plazas de alojamiento hasta un total de 9746, nuevamente concentradas en el distrito Centro y en las zonas que lo bordean, como los barrios de Ciudad Jardín, Huerta de la Reina, Campo de la Verdad, Fray Albino y Sector Sur (FERNÁNDEZ, 2020).

Si comparamos los datos recogidos en el RTA desde 2016, apreciamos que Córdoba es la ciudad andaluza, con más velocidad de desarrollo en plazas de alojamiento con fines turísticos, alcanzando una tasa de crecimiento del 1388%, seguida de Sevilla con 924% y finalmente Granada que se establece en el 874%. Para profundizar sobre el ritmo de crecimiento y las consecuencias de las VUT, sería necesaria una investigación que debería complementarse con técnicas cualitativas, por ejemplo, mediante entrevistas con los vecinos y propietarios de las zonas más afectadas.

En Granada, si bien la incidencia del turismo era un hecho anecdótico hasta el siglo XX, concentrándose principalmente en la Alhambra y sus alrededores (BOSQUE MAUREL, 1988). Podríamos decir que fue a partir de la declaración del Albaicín como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1994, cuando la incidencia del turismo comenzó a influir en el proceso de transformación urbana de la ciudad extendiéndose hasta nuestros días.

Los datos analizados evidencian que la ciudad histórica de Granada está actualmente inmersa en una transformación del tejido residencial, que se ve afectado de manera muy significativa por el turismo, y en la que la ciudad y sus barrios históricos ven ocupados sus espacios por grupos de visitantes y turistas que colonizan y participan en la experiencia urbana y social de sus habitantes (DE LA CALLE, 2019). En este sentido, los resultados de esta investigación muestran

que los barrios históricos como el Realejo, el Albaicín y el Área Centro están sometidos a una fuerte demanda turística, características propias de un sistema urbano globalizado que tiende a la transformación de espacios (MATTOS DE, 2010; CALATRAVA, 2016; MIRAMONTES & al., 2017). Esta sobrecarga turística, junto con el malestar de la población local, debe abordarse mediante una gestión que minimice los efectos negativos que provoca el turismo sobre los residentes. Por consiguiente, se deben llevar a cabo políticas de gestión turística y planificación urbana sostenibles que tengan en cuenta la relación entre el número de visitantes y la percepción de los anfitriones (PICORNELL, 1993; RIVERA MATEOS, 2013).

Adicionalmente, en los últimos años la industria turística se ha visto extraordinariamente afectada por la situación sanitaria derivada del COVID-19, que paralizó la actividad turística durante meses, y puso de manifiesto la fragilidad de este sector económico y las consecuencias de promover ciudades “monofuncionales”, en las que además se reemplaza el tejido residencial tradicional por VUT. La pandemia impactó de lleno en el día a día de los residentes que permanecieron en las zonas típicamente turísticas, que vivieron con preocupación el cierre de comercios y la inseguridad de sus barrios vacíos al desaparecer la población flotante de la trama urbana.

En efecto, los barrios históricos de las ciudades patrimoniales como Granada están sufriendo una fuerte transformación provocada por la demanda turística. Lo que nos lleva a reflexionar sobre la afirmación de Martín CAPARRÓS (2017) quien opina que “si la ciudad se transforma en el negocio de la ciudad, el problema es dónde vivimos”.

6. Conclusiones

Este trabajo ha permitido conocer y poner de manifiesto la necesaria relación que debe establecerse entre las zonas patrimoniales y su entorno –el objeto y el lugar–, ya que el potencial atractivo de lo primero influye de manera decisiva en las actividades y la forma de habitar de lo segundo, y todo ello en las decisiones que debemos tomar para pensar la ciudad del presente y del futuro. Este binomio está cambiando las dinámicas urbanas y por este motivo debemos trabajar en el desarrollo de herramientas efectivas que permitan evaluar y anticiparnos a sus efectos.

Uno de estos efectos es la rápida transformación del tejido residencial urbano. Los datos obtenidos muestran cómo el incremento exponencial del alquiler turístico está teniendo repercusión en el proceso de turistificación, debido a que el aumento del número de alojamientos turísticos es creciente desde 2016. Igualmente, cabe afirmar que la pérdida poblacional de la ciudad y sus barrios históricos estaría ocasionada por un traslado de la población provocado por la disminución del número de viviendas disponibles. En Granada podemos destacar los distritos del Área Centro y el Albaicín como las zonas de la ciudad con mayor impacto y que más rápido están viendo cómo se transforma su tejido público y residencial. La población local tiene que hacer frente a las consecuencias de este vertiginoso cambio, como la gentrificación que tuvo su comienzo a finales del siglo XX y los nuevos procesos de turistificación, y así se desprende de sus protestas. Sin embargo, la presencia de la tipología VUT también podría estar revitalizando determinadas zonas urbanas deterioradas, que gracias a los beneficios de esta incipiente actividad económica encuentran el impulso necesario para su regeneración y, por consiguiente, producen efectos positivos, los cuales deberían analizarse en futuras investigaciones.

La concentración de estos alojamientos en áreas específicas quizá está provocando la mercantilización de los centros histórico y al mismo tiempo fomentado una geografía de desigualdad, pero las políticas públicas que promueven la rehabilitación de inmuebles, la renovación urbana y el turismo podrían ser claves para controlar esta transformación.

Sin embargo, en Andalucía, las políticas y medidas urbanas llevadas a cabo para la regeneración y conservación de estos barrios patrimoniales han logrado resultados poco fructíferos a la luz de los datos obtenidos. Es evidente la necesidad de revisar el marco normativo andaluz, ya que resulta poco plausible sostener el argumento que define el alquiler turístico como una cesión del uso habitual de la vivienda con fines turísticos al no preverse un control o limitación temporal de este uso –podría ser que la legislación andaluza esté permitiendo el cambio de uso residencial de la vivienda a comercial–. Esta circunstancia puede estar detrás de la rápida expansión de este fenómeno urbano que, en tan solo seis años, casi ha duplicado el número de plazas de alojamiento en Granada. Asimismo, es posible que esta política turística esté subordinando la planificación urbanística, al implantar cambios en la ordenación del suelo urbano, saltándose las directrices establecidas

en el instrumento regulador por excelencia el PGOU. La facilidad de cambio de uso actual que permite pasar de residencial a hotelero con una simple Declaración Responsable está poniendo en peligro los criterios de zonificación actuales.

Tampoco podemos olvidar que el Estado central ha sido un actor clave en la situación actual al eximir los alquileres vacacionales de la norma básica sobre arrendamientos urbanos, que es esencial en la estructura del ordenamiento jurídico. O la política actual de la CNMC que establece limitaciones a la regularización y control de este tipo de alquileres, en favor de la libre competencia.

Por lo expuesto anteriormente y debido a la complejidad de la situación, no existe una única solución para resolver el problema y sería imprescindible considerar que los diferentes organismos de gestión y planificación de las ciudades estén coordinados con el fin de organizar las múltiples demandas. En este sentido, una adecuada planificación territorial turística con propuestas formuladas mediante un enfoque transversal, polifacético y realmente urbano, permitiría realizar intervenciones responsables para crear ciudades históricas sostenibles, en los que la capacidad de carga asegure la conservación de los recursos que sustentan la actividad turística, posibilitando su control y garantizando la calidad de vida y el desarrollo económico de la población local (NORRILD, 2006).

Entre las medidas a adoptar podrían estar el retorno del alquiler vacacional a la LAU y su limitación temporal como estaba establecido, atendiendo al periodo vacacional normal de las personas trabajadoras. Además del reconocimiento de las leyes urbanísticas (Ley 7/21) y los PGOU como las normas con competencias para ordenar y gestionar el fenómeno urbano. Sin olvidar la necesidad de requerir los mismos requisitos para la apertura y posterior explotación a todas las tipologías de alojamientos turísticos, sin distinción alguna, ya que será difícil fomentar la libre competencia que promulga la CNMC si hay desigualdades.

Es indudable que la actividad turística constituye una de las principales fuentes de riqueza generando importantes beneficios de tipo económico (BLANCAS & al., 2010). Sin embargo, la pandemia COVID-19 ha puesto en evidencia la fragilidad de este sector y la necesidad de repensar el turismo como actividad prioritaria en las economías urbanas. Dada la generalización a nivel mundial de este fenómeno turismo/despoblación/reestructuración, el desarrollo en profundidad de un estudio comparativo en diversas ciudades nos permitiría evaluar diversos

escenarios para encontrar un posible equilibrio entre los beneficios económicos que genera la industria del turismo y la protección del tejido urbano y social del destino en el que se desarrolla esta actividad.

7. Bibliografía

- ABARCA ÁLVAREZ F.J. & CAMPOS-SÁNCHEZ F.S. & REINOSO-BELLIDO R. (2018): Señales de gentrificación a través de la Inteligencia Artificial: identificación mediante el censo de vivienda. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), pp. 103-114.
- AGUADO MORALES, I. & ECHEBARRIA, C. & BARRUTIA, J.M. (2021): Airbnb: ¿economía colaborativa o nuevo modelo de negocio? Evidencia empírica reciente desde una ciudad de tamaño medio como Bilbao. *Investigaciones Geográficas*, (76), pp.97-118. <https://doi.org/10.14198/INGEO.18910>
- ALBARRÁN PERIÁÑEZ, J. D. (2023): Patrimonio Mundial y Turismo: la dialéctica entre la conservación del paisaje urbano y el desarrollo turístico en el ordenamiento local. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 55(215), 27–46. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.2>
- ÁLVAREZ SOUSA, A. & MANTECÓN, A. & PUERTAS-Cañaverl, I. (2019): Sociología del turismo Madrid. *Centro de Investigaciones Sociológicas. RIS* (19) p.p. 265-269. <https://investigacionesturisticas.ua.es/>
- ASHWORTH, G. & PAGE, S. J (2011): Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32, pp. 1-15. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2010.02.002>
- AYUNTAMIENTO DE GRANADA (2018): *Declaración institucional relativa a las viviendas de uso turístico*. <https://web.granada.org/segmociones.nsf/d43a5f3ba944e0f2c12580800043a00c/774076c27f112c2b6c12583080040b29e?OpenDocument>. [15/11/2022]
- AYUNTAMIENTO DE GRANADA PLANO GENERAL BIC (2021): *Delimitación de Bienes del CGPHA de Granada y entornos Granada*. <https://www.granada.org/inet/ventanilla.nsf> [15/01/2023]
- AYUNTAMIENTO DE GRANADA (2022): *Acuerdo nº 473 por el que se aprueba exclusión de instalación de terrazas en varias calles y plazas de la ciudad de Granada, expediente 572/2022*. <https://www.granada.org/inet/wordenanz.nsf/wwwalias/1D7F0CB7438B053DC125884C003E6B70> [10/01/2023].
- BARRERA, J. F. (08 de septiembre, 2018): Licencia para vivir en barrios históricos. *Diario Ideal*. [Licencia para vivir en barrios históricos | Ideal](https://www.diarioideal.com/actualidad/2018/09/08/licencia-para-vivir-en-barrios-historicos/) [05/12/2022].
- BLANCAS PERAL, F. J. & GONZÁLEZ LOZANO, M. & GUERRERO CASAS, F. M. & LOZANO OYOLA, M. (2010): Indicadores sintéticos de turismo sostenible. Aplicación para los destinos turísticos de Andalucía. *Revista Electrónica de Comunicaciones y Trabajos de ASEPUMA*, 11, p.p.85-118.
- BOSQUE MAUREL, J. (1988): *Geografía urbana de Granada*. Granada, España. Universidad de Granada.
- BRITO, M. (2008): *Las ciudades históricas como destinos patrimoniales: potencialidades y requisitos*.

- Palma de Mallorca, España. Fundació Càtedra Iberoamericana.
- CALATRAVA ESCOBAR, J. (2016): Ciudad histórica y eventos culturales en la era de la globalización. En J. CALATRAVA ESCOBAR, F. GARCÍA PÉREZ & D. ARREDONDO GARRIDO (EDS.), *La cultura y la ciudad*, (pp. 851-862). Granada, España, Universidad de Granada.
- CAPARRÓS, M. (14 de agosto, 2017): La pos verdad de la turismofobia. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/es/2017/08/14/espanol/opinion/la-posverdad-de-la-turismofobia.html>. [10/11/2022].
- CRESPI VALLBONA, M. & MASCARILLA-MIRÓ, O. (2018): La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *EURE*, 133 (44), p.p.165-184. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000300051>.
- CRUZ, N. & LAM-GONZÁLEZ, Y. (2021): La gestión del desarrollo en destinos patrimoniales urbanos: el caso de las ciudades cubanas. En H. Riquelme, A. Lazo & F. Oyarce (EDS.) *El turismo en el desarrollo de las ciudades. Reflexiones desde el contexto latinoamericano* (p.p.175-208). La Habana, Cuba, Ed RIL.
- CURIEL SANZ, C. (2015): *La resignificación del patrimonio arquitectónico como estrategia de regeneración urbana. Atributos urbanos del patrimonio central de Granada*. [Trabajo fin de máster, Universidad de Granada].
- DE LA CALLE VAQUERO, M. (2019): Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), pp. 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- DE LA CALLE VAQUERO, M. & GARCÍA HERNÁNDEZ, M (2020): Turismo, patrimonio y centros urbanos: ¿hacia un nuevo ciclo de turistificación? En: G.X. PONS, A. BLANCO-ROMERO, R. NAVALÓN-GARCÍA, L. TROITIÑO-TORRALBA, & M. BLÁZQUEZ-SALMON (EDS.) *Sostenibilidad Turística: overtourism vs undertourism*, 31 (pp.135-146). Palma (Islas Baleares), España. Sociedad de Historia Natural de Baleares.
- DIPUTACIÓN DE GRANADA (2009): *Características del turista en la provincia de Granada*. https://www.granada-empresas.es/wp-content/uploads/2017/01/4_Características_del_turista_en_la_provincia_de_Granada.pdf [junio de 2022].
- DUQUE CALVACHE, R. (2010): *Procesos de gentrificación de cascos antiguos de España: El Albaicín de Granada*. [Tesis doctoral, Universidad de Granada].
- ESCUDERO GÓMEZ, L. A. & BORJA RUIZ, A. & SOLÍS TRAPERÓ, E. (2019): Las dinámicas de los centros históricos europeos en el presente: Toledo (España). *Boletín Geográfico*, 41(2), p.p. 99-122.
- EXCELTUR (2015): Valoración turística empresarial de 2015 y perspectivas para 2016. *Informe perspectivas turísticas*, 55. <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2016/01/INFORME-PERSPECTIVAS-Balance-del-a%C3%B1o-2015-y-Perspectivas-2016-WEB.pdf>. [abril de 2022].
- EZQUIAGA DOMÍNGEZ, J.M. (2020): Hay que defender la ciudad: de la distopía del confinamiento a la Ciudad Abierta. A: "ACE: Architecture, City and Environment", Juny 2020, 15(43). <http://hdl.handle.net/2117/192040>
- FERNÁNDEZ, A. & SANTOS, E.L. (2018): La difícil convivencia entre paisaje urbano y turismo: clasificación de conflictos y propuestas de regulación a partir del análisis comparativo de normas locales. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 78, p.p. 180-211. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2715>.
- FERNÁNDEZ GALLARDO, J.A. (2021): Análisis de rentabilidad de las viviendas con fines turísticos: Especial referencia a la ciudad de Córdoba. En Rivera Mateos, M. (Coord.). *El turismo en Córdoba: escenarios, tendencias y perspectivas* (pp. 51-70). Córdoba, España, UCOPress. <http://hdl.handle.net/10396/25323>
- GARCÍA, C. (2000): Turismo y medio ambiente en ciudades históricas. De la capacidad de acogida turística a la gestión de los flujos de visitantes. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 20, p.p. 131-148. [https://ucm.es/data/cont/media/ww/pag-49173/2000_Anales%20\(Mar%C3%ADa\).PDF](https://ucm.es/data/cont/media/ww/pag-49173/2000_Anales%20(Mar%C3%ADa).PDF)
- GARCÍA MARÍN, R. & MORENO-MUÑOZ, D. (2017): Patrimonio y turismo en la ciudad de Lorca: ¿simbiosis sinérgica? *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 3(2), p.p. 323-340. Dialnet <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6132935>
- GASCÓN, J. (2016): ¿El turismo sostenible es un gremlin? De la autogestión local a la gentrificación. *Ecología política*, 52, p.p. 35-42. <https://www.ecologiapolitica.info/>
- GESTO, J. (2020): Más allá del COVID-19: Algunas consideraciones desde el ordenamiento territorial. *Designia*, 8(1), p.p. 9-15. <https://revistasdigitales.uniboyaca.edu.co/index.php/designia/article/view/520/508>
- GULM CORPAS, A.E. (2017): Cómo utilizar las herramientas geográficas (SIG y GPS) para visualizar la ubicación de fenómenos de interés en el espacio. En P. PÁRAMO BERNAL (coord.) *La investigación en Ciencias Sociales: técnicas de recolección de la información*. Bogotá, Colombia. Universidad Piloto de Colombia.
- GUILLÉN NAVARRO, N. A. & IÑIGUEZ BERROZPE, T. (2016): Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 14 (3), p.p. 751-768. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.049>.
- HERRERO, C. A. (2017): Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamiento turístico. *Revista de estudios europeos*, (70) p.p. 147-158.
- INSIDE AIRBNB. (2022): Adding data to debate. <http://insideairbnb.com/about.html>. [enero de 2023].
- JOVER BÁEZ, J. & BERRAQUERO-DÍAZ, L. (2020): ¿Habitantes o visitantes? El impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla. *Ciudad y territorio--Estudios territoriales*, LII (206), p.p. 823-840. <https://doi.org/10.37230/CYTET.2020.206.07>
- JOVER BÁEZ, J. & DÍAZ-PARRA, I. (2019): Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57 (15), p.p. 3044-3059. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2020): Delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana a solicitud de

- los Ayuntamientos (Orden de 23 de noviembre de 2020). https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasordenacion-delterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/rehabilitacion/paginas/orden_arru_2020.html
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2021): Registro de turismo, establecimientos Turísticos. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoculturaydeporte/areas/turismo/registro-turismo/buscador-establecimientos-servicios-turisticos.html>. [enero de 2023].
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2022): Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA). <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/DERA/> [15/02/2023]
- LYNCH, K. (1960): The image of the city. Londres, Inglaterra, Edit. The Massachusetts Institute of Technology and the President and Fellows of Harvard College.
- LONDOÑO, J. D. (2016): La declaración del centro histórico y el marketing turístico como indicadores de gentrificación en Santa Fe de Antioquía, una lectura desde el paisaje artificial. *Iconofacto*, 12 (19), p.p. 43-64. <http://dx.doi.org/10.18566/iconofacto.v12.n19.a02>.
- MALDONADO, G. S. (2017): Granada es la capital andaluza con mayor índice de masificación turística. *Granada Hoy*. https://www.granadahoy.com/granada/Granada-capital-andaluza-masificacion-turistica_0_1169283484.html. [10/11/2022].
- MARTÍNEZ SALA, A. M. (2020): Hay turismo después del covid-19: una crisis para la reflexión y el cambio. *Desarrollo con. soc.* 9 (1), p.p.41,48. <http://hdl.handle.net/10045/109856>
- MIRAMONTES, O. & LUGO, I. & SOSA, L (2017): Complejidad y Urbanismo. Del organismo a la ciudad. Ciudad de México, México, Ed. Coplit-arXives. <https://eprints.uanl.mx/14879/1/Libro%20Complejidad%20y%20Urbanismo%20del%20organismo%20a%20la%20ciudad.pdf>
- MONDÉJAR, J.A. & GÓMEZ, M.A. (2009): Turismo cultural en ciudades Patrimonio de la Humanidad. Castilla la Mancha, España, Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- MORA GARCÍA, R. T (2015): Reutilización de datos catastrales para estudios urbanos. En J. DE LA RIVA, P. IBARRA, R. MONTORIO & M. RODRIGUEZ. (EDS.), *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación*, (p.p. 295-304). Zaragoza, España, Universidad de Zaragoza. https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/134379/1/Mora-Garcia_etal_2015_Analisis-espacial-y-representacion-geografica.pdf
- NAVARRO FRANCO, I. & FORONDA-ROBLES, C. (2024): Medición de las confluencias espaciales en el centro histórico de Sevilla: peatonalización, comercio y turismo. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 56(219), 71–88. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.219.4>
- NORRILD, J. A. (2006): Planificación territorial del turismo. *Estudios y perspectivas en turismo*, 15 (4), p.p.371-376. <https://www.cieturisticos.com.ar/wp/>
- MATTOS DE 2010. LINK, F. (2012): Globalización y metamorfosis urbana en América Latina. *EURE*, 38 (113), p.p. 157-160. <https://www.scielo.cl/pdf/eure/v38n113/art08.pdf>
- OPASCHOWSKI, H. W. (2015): ¿Turismo de masas o turismo a medida? Límites económicos, ecológicos y psicológicos. *Papers de Turisme*, 4, p.p. 68-80.
- ORTIZ ARELLANO, E. (2013): Epistemología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa: paradigmas y objetivos. *Revista de Claseshistoria*, 408. <http://www.claseshistoria.com/revista/index.html>.
- PÉREZ MARTÍNEZ, A. (2021): Evolución, problemática y regulación del alquiler turístico en los centros históricos. [Trabajo fin de grado, Universidad de Valencia].
- PICORNELL BAUZÁ, C. (1993): Los impactos del Turismo. *Papers de Turisme* N° 11, p.p. 65-92.
- QGIS, 3.16.5 (2023): Sistema de Información Geográfica libre y de Código Abierto. <https://www.qgis.org/es/site/>
- RAPOSO GRAU, J. F. (2010): Identificación de los procesos gráficos del “dibujar” y del “proyectar” arquitectónico, como “procesos metodológicos de investigación científica arquitectónica”. *EGA Expresión Gráfica Arquitectónica*, (15) p.p. 102-111. <https://doi.org/10.4995/ega.2010.997>
- RIVAS, J.L. & BRAVO, B. & CURIEL, C. (2022): Vinculaciones diacrónicas. Resignificando el Patrimonio Arquitectónico para la regeneración urbana de la Granada central. *Investigación e Innovación en Arquitectura y Territorio*, 10 (1), p.p. 115-151. <https://doi.org/10.14198/I2.20833>.
- RIVERA MATEOS, M. (2013): El turismo experiencial como forma de turismo responsable e intercultural. En A. LUJÁN JIMÉNEZ, L. RODRÍGUEZ GARCÍA & A.R. ROLDÁN TAPIA (EDS.), *Globalización y Pluralidad Cultural III Jornada sobre investigación e innovación para la interculturalidad*, (pp. 199-217). Córdoba, España, Cátedra Intercultural, Universidad de Córdoba.
- ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYNS, M. L. (2017): ¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: algunos apuntes sobre la nueva regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso andaluz). *RIDE TUR. Revista Internacional de Derecho del Turismo*, 1 (2), p.p. 1-23.
- RODRÍGUEZ BARCÓN, A. (2020): Post-Covid city: What are we talking about? : *Finisterra. Revista Portuguesa de Geografía*, 55 (115), p.p. 237-242
- ROJO MENDOZA, F. (2016): La gentrificación en los estudios urbanos: una explotación sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18 (37) p.p. 697-719 <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>.
- ROMÁN MARQUEZ, A. (2018). El nuevo decreto andaluz sobre viviendas particulares de uso turístico. Análisis a la luz de la Agenda Europea para la Economía Colaborativa. *Cuadernos de Turismo*, nº 41, (2018); pp. 591-613
- RUIZ, A. & PÉREZ, M. & PEÑA, L. (2020): La importancia turística del valor universal excepcional de las ciudades patrimoniales de México. *TURYDES: Turismo y Desarrollo*, 29, p.p. 322-339.
- RUIZ BRAUDIHAYE, J. (1997): El turismo cultural: Luces y sombras. *Estudios Turísticos*, (134), p.p. 43-54. https://turismo.janium.net/janium/Objetos/REVISTAS_ESTUDIOS_TURISTICOS/79330.pdf
- RUIZ ZAFRA, G. (2020): El turismo de masas como agente transformador de la ciudad. *Urbanismo vs Turismo. Journal of Tourism and Heritage Research*, 3 (2), p.p.188-206.

- SÁNCHEZ HERRÁEZ P. (2020): Pandemias y ciudades: ¿Hacia un orden mundial urbacéntrico? *Instituto Español de Estudios Estratégicos* 14, p.p. 1-26. https://www.ieee.es/Galerias/fichero/docs_analisis/2020/DIEEEA14_2020PEDSAN_urbacéntrico.pdf
- SANTOS PRECIADO, J. M. & AZCÁRATE LUXÁN, M. V. & COCERO MATESANZ, D. & MUGURUZA CAÑAS, C. & GARCÍA LÁZARO, F. J. (2012): La cartografía catastral urbana y su utilización en un entorno SIG. Aplicación al estudio del desarrollo residencial del sur de Madrid. *Nimbus*, 29-30, p.p. 671-685. <https://www.eumed.net/es/revistas/turuydes>
- SERENO ÁLVAREZ, A. (2009): La información geográfica en España: especial referencia a la cartografía catastral. *Catastro*, 67, p.p.31-54. <https://www.catastro.minhap.es/documentos/publicaciones/ct/ct67/3.pdf>
- STAKE, R.E. (2007): *Investigación con estudio de casos*. Madrid, España, Ediciones Morata S.L.
- SETTIS, S. (2020): *Si Venecia muere*. Madrid, España, Turner Noema.
- TERRAZAS JUÁREZ, A.R. (2015): Turismo p2p: Economía colaborativa. *Boletín Científico de las Ciencias Económico Administrativas Del ICEA*, 3(6), p.p. 1-4. <https://doi.org/10.29057/icea.v3i6.171>
- TROIÑO VINUESA, M. A. (1995): El turismo en las ciudades históricas. *Polígonos*, (5), p.p. 49-65.
- TROIÑO VINUESA, M. A. (2000): Turismo y sostenibilidad: la Alhambra y Granada. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, (20), p.p. 377-396.
- TROIÑO VINUESA, M. A. & TROIÑO TORRALBA, L. (2009): Turismo cultural y destinos patrimoniales en España: situación actual y retos de futuro. En J. A. Mondéjar y M.A. Gómez (coord.) *Turismo cultural en ciudades Patrimonio de la Humanidad*. Castilla-La Mancha, España, Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, (p.p.15-56).
- TROIÑO VINUESA, M.A. & TROIÑO TORRALBA, L. (2016): Patrimonio y turismo: reflexión teórico-conceptual y una propuesta metodológica integradora aplicada al municipio de Carmona (Sevilla, España). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 20 (543), p.p.1-45.
- TROIÑO VINUESA, M.A (2018): Las ciudades Patrimonio de la Humanidad de España: el desafío de construir destinos turísticos sostenibles en clave de patrimonio cultural. *Estudios Turísticos*, (216), p.p.27-54. https://turismo.janium.net/janium/Objetos/REVISTAS_ESTUDIOS_TURISTICOS/02%20ciudades%20patrimonio.pdf
- VALLEJO, S. (2019): Turistificación del Albaicín: 185 edificaciones se usan como viviendas turísticas o apartamentos. *Granada Hoy*. [julio de 2022]. https://www.granadahoy.com/granada/Turistificacion-Albaicin-edificaciones-turisticas-apartamentos_0_1382262121.html
- VERA REBOLLO, F. & GONZÁLEZ REVERTÉ, F. & SIMANCAS CRUZ, M. (2016): *La planificación y gestión territorial del turismo*. Barcelona, España, Editorial Síntesis.
- VILLACAÑAS BEADES, S. (2015): Nuevas herramientas al servicio del planeamiento: Los indicadores urbanos. *Planur-E: Territorio, Urbanismo, Paisaje, Sostenibilidad y Diseño Urbano*, (5) p.p.35-42.

8. Referencias normativas y jurídicas

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, 282, de 25 de noviembre de 1994, 36129 a 36146 <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29>
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 248 de 19 de diciembre de 2007, 6 a 28. <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2007/248/d1.pdf>
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 255 de 31 de diciembre de 2011, 3 a 21. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2012/BOE-A-2012-876-consolidado.pdf>
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*, 134, de 5 de junio de 2013, 42244 a 42256. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/04/4>.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. *Boletín Oficial del Estado*, 303, de 20 de diciembre de 2021, 155 529 a 155 668 <https://www.boe.es/eli/es-an/l/2021/12/01/7>
- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. *BOJA* número 28 de 11/02/2016. <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/6>.
- Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, CNMC (2018): *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico E/CNMC/003/18 E/ CNMC/003/18 – ESTUDIO SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO* | CNMC

9. Listado de Acrónimos/Siglas

| | |
|-------|---|
| BIC | Bienes de Interés Cultural |
| BOJA | Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. |
| CGPHA | Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz |
| CNMC | Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. |
| CTJA: | Consejería de Turismo Junta de Andalucía. |
| DERA | Datos Espaciales de Referencia de Andalucía |
| INE | Instituto Nacional de Estadística |
| LAU | Ley de Arrendamientos Urbanos. |
| MHFP | Ministerio de Hacienda y Función Pública |
| NPGOU | Nuevo Plan General de Ordenación Urbana |
| PECH | Plan Especial del Centro Histórico |
| PEPRI | Plan Especial de Protección y Reforma Interior. |
| PGOU | Plan General de Ordenación Urbana. |
| RTA | Registro de Turismo de Andalucía. |
| SIG | Sistemas de Información Geográfica. |
| VUT | Viviendas de uso turístico. |