

TRABAJO FINAL DE MASTER

Máster universitario de Ciudad y urbanismo

TÍTULO: **VEÏNAT EN PERILL D'EXTINCIÓ** (vecindario en peligro de extinción)
LA TURISTIZACIÓN EN CIUTAT VELLA, VALENCIA

ALUMNO: Paula Roselló Borchá

DIRECTOR: Miguel Yury Mayorga Cárdenas.

CURSO: 2018- 2

CREATIVE C: Reconocimiento – No Comercial CC BY-NC

RESUMEN

La presente investigación pretende ser un acercamiento a la relación entre el conflicto urbano que provoca el turismo, la planificación y los movimientos de resistencia bajo el marco de **Políticas públicas y el “derecho a la ciudad”**. Así pues, este trabajo hablará de problemas globales que afectan a la escala local, de luchas vecinales para la conservación del espacio vivido que se hacen fractales y crean redes en el territorio, de la necesidad de un diagnóstico continuo, real y eficaz para planificar y gestionar la ciudad que pueda hacer frente a los conflictos actuales y futuros, que sirva de evaluación y seguimiento de las políticas y la planificación urbana planteada, protegiendo a sus habitantes frente a la mercantilización de la ciudad bajo el poder del mercado.

Así pues, se estructura el trabajo en un análisis a través de **tres ejes** para más tarde superponerlos, obtener conclusiones y ofrecer propuestas que configuren líneas de acción para una gestión consciente y participada de ciudad. Un primer eje con los datos **cuantitativos** que las distintas administraciones o planificaciones ofrecen para saber las carencias del diagnóstico que maneja la administración en su planificación, verificar el estado de turistización del Distrito y proponer nuevos indicadores. Un segundo eje **cualitativo** a través de los principales agentes implicados como indicadores del conflicto urbano de sus demandas y reivindicaciones más allá de los procesos participativos diseñados desde la administración y, por último, el eje **normativo**, la legislación y planificación, para ver su eficiencia en la gestión urbana en relación con la turistización poniendo como centro el derecho a la vida y por tanto el derecho a la ciudad.

PALABRAS CLAVE Turistificación, turistización, barrio, vida cotidiana, derecho a la vivienda, derecho a la ciudad, movimientos sociales.

TFM 2019

**VEÏNAT EN PERILL D'EXTINCIÓ ¹ (VECINDARIO EN PELIGRO DE EXTINCIÓN)
LA TURISTIZACIÓN EN CIUTAT VELLA, VALENCIA**

Paula Roselló Borchá

Trabajo Final de Master dirigido por:
Miguel Yury Mayorga Cárdenas.
Universidad Oberta de Catalunya: UOC

¹ Plataforma vecinal que surge en relación a los problemas que el proceso de turistización que está sufriendo el centro histórico de Valencia, Ciutat Vella, está generando en la vida cotidiana de sus habitantes.

INDICE DE CONTENIDOS.

I. INTRODUCCIÓN	4
II. CONECTUALIZACIÓN Y DEFINICION DE LA PROBLEMÁTICA	6
Contexto global.....	6
Contexto local.....	7
Definición de la problemática.....	8
III. OBJETIVOS	10
Objetivos generales.....	10
Objetivos específicos.....	10
IV. METODOLOGIA	12
Teoría crítica.....	12
Análisis del caso: Estructura integrada.....	13
V. MARCO TEÓRICO	14
La turistización en contraposición al derecho a la ciudad.	14
Gestión de ciudad y turismo	17
Democratización del turismo.	19
VI. ANALISIS DEL CASO	20
A. ANÁLISIS CUANTITATIVO.....	20
1. Características socioeconómicas.	20
Caracterización demográfica.	21
Crecimiento demográfico y Movimientos migratorios	22
Perfil de hogares.....	24
Valoraciones.	24
2. Tercialización y paisaje urbano.	25
Dotaciones y equipamientos.....	25
Polo de atracción turística	26
Tercialización del espacio público	27
Valoraciones.	30
3. Transformación del sistema residencial	30
Estado del parque construido, viviendas vacías.....	30
Perfil de tenencia y precio de la vivienda	32
Valoraciones	37
Valoración análisis cuantitativo.....	37
B. ANALISIS NORMATIVO Y LEGISLATIVO.....	39
1. Ley de ocio, turismo y hospitalidad 2017 y el PGOU.	40
Valoraciones:	41
2. PECU: Plan especial de directrices de calidad urbana 2018.	41
Valoraciones:	42
3. PEP Plan especial de Ciutat Vella 20018, 2019.....	43
Valoraciones.	44

Valoración análisis normativo y legislativo	45
C. ANÁLISIS CUALITATIVO	46
Agentes implicados.....	46
Veïnat en perill d´extinció	46
Associació de Veïns i Comerciants Amics del Carne.....	48
Col.lectiu de mares i pares de Ciutat vella.	50
Escoltem Velluters	51
Ciutat Vella i Viva.....	51
Asociación de comerciantes de Ciutat Vella.....	52
Mercat Central.	52
Valoraciones análisis cualitativo:.....	53
VII. ESTADO DE LA CUESTIÓN Y CONCLUSIONES.....	54
Estado de la cuestión	54
Turistización en Ciutat Vella. El impacto del turismo masivo sobre los residentes y la vida vecinal.	54
Herramientas actuales en el conflicto turístico.	55
Participación y democratización.	56
Conclusiones.	57
VIII. PROPUESTAS DE TRANSFORMACIÓN	57
BIBLIOGRAFIA.....	63

I. INTRODUCCIÓN

La supervivencia de los barrios como generadores de ciudad es lo que impulsa este Trabajo Fin de Master: *“Los barrios expresan la ciudad viva, que se relaciona y que construye comunidad. Por este motivo, los barrios no solo aportan diversidad y riqueza al tejido urbano, sino que son sobre todo el cemento básico para la cohesión social.”*²

Mi activismo social y la defensa de la vida vecinal y cotidiana ante cualquier factor que la ponga en riesgo, me condicionan a estudiar y reflexionar lo que sucede en mi entorno inmediato: *“Al fin y al cabo, habitamos en lugares que, aquí y ahora, hemos de pensar y defender.”*³

Uno de los problemas actuales con los que se enfrenta las sociedades contemporáneas a nivel global es el **turismo urbano**, imponiéndose bajo la legitimización del desarrollo económico rompe los usos económicos, culturales y sociales de los territorios que coloniza. La vivienda se convierte en un bien especulativo poniéndose al servicio del mercado, desaparece el comercio de proximidad en beneficio del visitante, aumenta los precios de consumo, la movilidad se hace insostenible y el *neg* (ocio) privatiza el espacio público y lo satura acústicamente. Además, se crea una economía precaria y completamente dependiente de la industria turística configurándose una ciudad monocultivo.

Si el modelo turístico se plantea anteponiendo el capital al bien común, la ciudad se convierte en un bien de consumo mercantilizándose. Si las políticas públicas y la planificación optan por tener como fundamento la vida cotidiana y su sostenibilidad, se deberá poner especial atención en cómo repercute el turismo en nuestros barrios y ciudades.

Actualmente, Valencia se posiciona como el tercer destino turístico de las grandes ciudades del Estado español⁴ después de Barcelona y Madrid. Ha aumentado el número de visitantes en más de medio millón y avanzando cuatro posiciones desde el 2016, por lo que se plantea si se ha producido un **desequilibrio entre el derecho a la ciudad y la habitabilidad de sus vecinos, y el derecho al disfrute y las visitas de los turistas.**

En junio del 2017 bajo el título **“Ciutat Vella no està en venda”**⁵ se hace la primera acción en Ciutat Vella impulsada por EntreBarris⁶ contra la turistización que está sufriendo la ciudad de Valencia y en concreto su centro histórico. A partir de entonces, la lucha y la reivindicación social es permanente.

² Transformar la ciudad con la ciudadanía: Pla de Barris 2017

³ Fanzine MalPaís 2014

⁴ Estadísticas de turismo de la ciudad de Valencia 2017 informe 'Hábitos y tendencias del turismo español' elaborado por atrápalo.

⁵ <https://www.facebook.com/EntreBarris/videos/108914696410192>

⁶ EntreBarris, es una red de colectivos y asociaciones vecinales de diversos barrios que se oponen drásticamente a la turistización que vive la ciudad de Valencia. En este contexto reivindican el derecho a la ciudad de los vecinos y vecinas, así como la demanda de acciones que aseguren el acceso a la vivienda y la permanencia en ella.

La presente investigación pretende ser un acercamiento a la relación entre el conflicto urbano que provoca el turismo, la planificación y los movimientos de resistencia bajo el marco de **Políticas públicas y el “derecho a la ciudad”**⁷. Así pues, este trabajo hablará de problemas globales que afectan a la escala local, de luchas vecinales para la conservación del espacio vivido que se hacen fractales y crean redes en el territorio, de la necesidad de un diagnóstico continuo, real y eficaz para planificar y gestionar la ciudad que pueda hacer frente a los conflictos actuales y futuros, que sirva de evaluación y seguimiento de las políticas y la planificación urbana planteada, protegiendo a sus habitantes frente a la mercantilización de la ciudad bajo el poder del mercado.

El área de estudio toma como **marco geográfico** el centro histórico de Valencia, **Ciutat Vella**, asociado estrechamente al turismo al ser depositario de un rico patrimonio histórico, social y cultural, y ubicarse en el corazón de la ciudad.

Se define como **hipótesis de partida**, por un lado, que el proceso de turistización que está sufriendo Ciutat Vella afecta a la vida cotidiana de sus habitantes, por lo tanto, repercute en la habitabilidad de sus barrios y en sus formas de vida. Y por otro que las herramientas de planificación y gestión para hacer frente a este proceso son insuficientes. Por lo tanto, **Ciutat Vella se convierte en un vecindario de supervivencia y resistencia amenazado por la industria turística que devora la ciudad**.

Así pues, se estructura el trabajo en un análisis a través de **tres ejes** para más tarde superponerlos, obtener conclusiones y ofrecer propuestas que configuren líneas de acción para una gestión consciente de ciudad. Un primer eje con los datos **cuantitativos** que las distintas administraciones o planificaciones ofrecen para saber las carencias del diagnóstico que maneja la administración en su planificación, verificar el estado de turistización del Distrito y proponer nuevos indicadores. Un segundo eje **cualitativo** a través de los principales agentes implicados como indicadores del conflicto urbano de sus demandas y reivindicaciones más allá de los procesos participativos diseñados desde la administración y, por último, el eje **normativo**, la legislación y planificación, para ver su eficiencia en la gestión urbana en relación con la turistización poniendo como centro el derecho a la vida y por tanto el derecho a la ciudad.

El análisis de estos tres ejes nos permitirá proponer herramientas flexibles que se adapten a la transformación continua de Ciutat Vella, reivindicando una planificación integral, una planificación compartida en la construcción de ciudad.

⁷ Acuñado por Henri Lefebvre en 1968 en su libro “Derecho a la ciudad”. Se concibe como un planteamiento político que reivindica que las personas se reapropien de la ciudad frente a los efectos causados por el neoriberalismo, Así la ciudadanía se convertirá en el elemento principal de la ciudad que ha construido y la ciudad será el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva.

II. CONECTUALIZACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Contexto global

¡Nuestro mundo no está en venta! Esta fue la consigna que en septiembre del 2003 unificaba a los activistas en la Cumbre de la Organización Mundial del Comercio (OCM) celebrada en Cancún, reflejando la preocupación social por el crecimiento acelerado del mercado turístico y sus consecuencias.

La cuestión del turismo ha pasado en unas décadas de considerarse un “*motor de desarrollo económico*” de las ciudades a convertirse en un factor irreversible y en expansión que alcanzará a casi todos los países y estos, irremediablemente, asistirán al aumento de su número de visitantes pudiendo sufrir procesos de turistización.

La competitividad como destino turismo entre ciudades genera estrategias publicitarias o “*marcas de ciudad*” vinculadas a generar una imagen urbana que a menudo olvida su parte humana para situar la ciudad en la geopolítica del mercado turístico. Dichas estrategias se definen a través de diversas líneas de acción entre las que encontramos los grandes eventos, las arquitecturas de autor o la patrimonialización de la ciudad, donde se ubican los “*Centros Históricos*”

La calificación de “*Centro histórico*” de un área determinada de la ciudad surge con las teorías urbanísticas de la zonificación propuestas por la modernidad y consolidadas por el imaginario popular convirtiendo los “*Centros Históricos*” en un símbolo de identidad colectiva que aparece ante el turista como un lugar congelado alejado de las dinámicas sociales.

Estas áreas ofrecen diferentes miradas según de quien procedan. Para el vecino de otros barrios es el marco incomparable de las actividades de ocio y culturales. Para el turista o el visitante ocasional es una escenografía, un paisaje, un descubrimiento esperado donde la mirada se fija en determinadas vistas y lugares marcadas por la industria turística (Urray 1990). Finalmente podemos definir el pos-turista como aquel que se aleja de la intencionalidad material que marca como hitos la industria turística para empaparse de la vida cotidiana convirtiendo a los locales en productores activos dentro de la misma industria turística. Para el vecino, para la vecina, es su barrio, su hábitat, donde se desarrolla su vida y se encuentran gran parte de sus redes afectivas. Para turistas y visitantes la recuperación de estas áreas prácticamente es formal, escenográfica y teatral. Para los residentes, para los habitantes de estos barrios es necesaria la conservación de sus modos de vida, la protección al derecho de permanencia en el entorno habitado y por lo tanto de las redes afectivas establecidas.

Como indica Castells (2004), existe un carácter dual en los Centros Históricos, donde residentes y turistas comparten el mismo espacio y similares servicios bajo miradas e inquietudes diferentes convirtiéndolos en áreas especialmente vulnerables a los procesos de turistización y el conflicto urbano que representa.

Contexto local

El centro histórico de Valencia se denomina Ciutat Vella. Ciutat Vella, es un barrio residencial de la ciudad, unas 160 hectáreas con una estructura urbana originada en la baja Edad Media y un tejido compacto en densidad, y usos la definen espacialmente. Consta de 6 barrios con características originarias muy similares pero que hoy en día forman un conjunto heterogéneo en un sentido físico, económico, social y cultural.

“....., conviene no olvidar que, por encima de todo, y antes que nada Ciutat Vella es un barrio, uno más en su singularidad, un fragmento vivo de ciudad, no un centro comercial, ni un área terciaria, ni un parque temático histórico-medieval, ni un conjunto museístico. Y esto frecuentemente se olvida.” F. Gaja, 2005.

Como la mayoría de centros históricos de las ciudades medias y grandes del Estado español, ha padecido envejecimiento, pérdida de población, desaparición de servicios y actividades privadas, carencia de instalaciones públicas, deterioro urbano... así como una tímida recuperación e inicio de gentrificación posterior con la llegada de vecinos jóvenes y profesionales cualificados, convirtiéndose en una zona de ocio nocturno altamente saturada. Actualmente es junto con Poblados Marítimos el área de la ciudad que soporta mayor presencia turística.

La planificación que ha acompañado a Ciutat Vella desde el año 92 ha sido el **Plan Riva**⁸ con sus consecuencias positivas y negativas. Se han rehabilitado viviendas a través de subvenciones que han permitido mejorar las condiciones de vida de parte del vecindario, y se han recuperado espacios públicos de áreas muy degradadas. Pero también se ha destruido tejido urbano mediante planes de “Saneamiento” que han afectado al entorno físico y social y que han generado la expulsión de vecindario por las fallidas políticas de realojo y llenado el paisaje de solares a la espera de su construcción.

Actualmente nos encontramos ante una nueva revisión del planeamiento vigente en Ciutat Vella, **EI PEP**, Plan especial de Ciutat Vella que será el que guiará los cambios y transformaciones urbanas que acompañen este barrio en el futuro afrontando nuevos retos y conflictos.

“ Con el paso del tiempo se ha producido un cambio respecto de lo que pueden considerarse los principales problemas que afectan a Ciutat Vella, ya que la decadencia física, arquitectónica o las demoliciones de los años 90 han dado paso a otro escenario que es el actual en el que se aprecia un importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona, que en poco tiempo puede generar un debilitamiento del tejido residencial debido principalmente a dos factores, el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio público.” PEP, Plan especial de Ciutat Vella.

⁸ Plan de Rehabilitación Integral de Valencia, 1992. El convenio se firma entre la Generalitat y el Ayuntamiento el 16 de junio del 92. En él se declara el centro urbano de Valencia como “Área de rehabilitación urbana-ARU”. Para gestionar esta iniciativa se creó la Oficina “Riva, Ciutat Vella.

Definición de la problemática.

Los desafíos y los conflictos en las ciudades son continuos, el cómo se traten y resuelvan influirá directamente en la transformación y construcción de los entornos urbanos.

Las necesidades son cambiantes en cada sociedad generando nuevos desafíos. Las políticas públicas o herramientas de gestión de ciudad enfocadas a resolver estos desafíos actuales pueden ser puntos de conflicto futuros. En los años 90 un informe sobre turismo de la ciudad de Valencia indicaba que en el centro histórico se necesitaban más alojamientos turísticos para promocionar y dar mejor servicio al turismo de la ciudad, hoy en día diferentes movimientos sociales alertan de que hay una saturación de estos alojamientos y que este fenómeno está alterando y poniendo en peligro la vida vecinal.

El libro blanco del turismo⁹ de 1995 promovía la zonificación de la ciudad en áreas con diferentes características funcionales en las que se encontraba áreas de concentración de la oferta turística relacionando esta con el Ciutat Vella. En el mismo año se firma impulsado por la mayoría de agentes sociales del barrio, el Manifiesto por la movilidad y la habitabilidad de Ciutat Vella¹⁰ reivindicando en él el impulso del barrio a través del turismo urbano. Veintidós años después las asociaciones y colectivos del barrio firman un manifiesto en contra del turismo masivo¹¹ que está sufriendo la ciudad de Valencia y el distrito de Ciutat Vella.

Desde hace ya varias décadas ha crecido de manera significativa el turismo urbano hacia los centros, el turismo urbano se encuentra en máxima extensión frente a otros segmentos turísticos. El centro histórico de Valencia, Ciutat Vella, actualmente se presenta como un lugar de gran vulnerabilidad ante los procesos de turistización (repercusión en el ecosistema urbano del turismo masivo). Desde los años 80 se ha ido buscando su rehabilitación a través de su revalorización cultural, económica y social pasando de ser un espacio marginal a un lugar altamente apreciado por los turistas por sus huellas del pasado. Nos encontramos hoy en día con un área patrimonializada que posee la mayor parte del patrimonio histórico- cultural catalogado de la ciudad, un área *musealizada* que se presenta como un escenario idóneo para las prácticas turísticas, dotando al entorno de atractivos que eliminan de raíz la vida real de sus habitantes en la historia y en la actualidad (Daniel Hiernaux, Carmen Imelda 2015)

Ante este fenómeno han surgido movimientos sociales de resistencia, en su mayoría relacionadas con la privatización del espacio público y el derecho a la vivienda, reivindicando el derecho a la ciudad y la prevalencia del carácter residencial de Ciutat Vella frente a la Industria turística.

⁹ Metodología CBD C-6 Libro Blanco de Turismo, 1995. cultural

¹⁰ Manifiesto por la movilidad y la habitabilidad de Ciutat Vella:

http://amicsdelcarne.en.eresmas.com/trafico/manifiesto_peatonalizacion.htm " Impulso del turismo urbano No debe confundirse con el ocio desmesurado e insolidario, actualmente consentido y favorecido. La antigüedad de las ciudades europeas, entre las que se cuenta la nuestra, les brinda a través de sus centros históricos"

¹¹ EntreBarris: *Els 5 punts per una València habitable*. Veïnat en perill d'extinció : Ciutat Vella no està en venda.

Por todo ello se plantea la necesidad de analizar el estado del proceso de turistización en el que se encuentra Ciutat Vella, como afecta este a su vida cotidiana y que herramientas de gestión, diagnóstico, seguimiento y evaluación dispone.

¿En qué proceso se encuentra la turistización en Ciutat Vella? ¿Cómo está alterando el hábitat social, cultural y económico? ¿Qué repercusión está teniendo en el acceso a la vivienda, la terciarización del área, en la pérdida del comercio de barrio o proximidad, en la privatización del espacio público, en aspectos medioambientales como la contaminación acústica etc.? ¿Existe un diagnóstico continuo de ciudad y en concreto de Ciutat Vella en el que se detecten las amenazas, conflictos y oportunidades que son cambiantes y diversos en el tiempo? ¿Un diagnóstico que apoye herramientas flexibles y sirva de seguimiento y evaluación en la gestión de ciudad? ¿Un diagnóstico que represente la evaluación y control de lo que representa la industria turística para verificar, comprobar su repercusión y poderle hacer frente en caso de abuso? En definitiva, ¿un diagnóstico que permita establecer herramientas administrativas y legales que garanticen los derechos sociales, ambientales y culturales, es decir el derecho a la vida en Ciutat Vella? ¿qué herramientas de gestión de ciudad encontramos en la planificación actual? ¿Existe una gobernanza colaborativa ante el conflicto turístico? ¿Cómo es la vivencia y visión de los diferentes agentes implicados ante la evolución del proceso de turistización de sus barrios? ¿Serán suficientes las herramientas de gestión de ciudad que defiendan la vida cotidiana de sus habitantes ante los procesos de turistización? “Por qué sin vecinos no hay Ciutat Vella, hay otra cosa, pero no *“ciutat, ni vella, ni nova”*¹²

¹² F. Gaja 2005: Un futuro para el pasado pag 9.

III. OBJETIVOS

Objetivos generales.

Este trabajo pretende investigar, analizar y reflexionar, sobre la situación actual del proceso de turistización de Ciutat Vella y la repercusión que en ella tiene el turismo, para poder mostrarlo desde una mirada integrada (que interrelaciona el marco legislativo y normativo, estadístico y participativo) que sirva tanto para legitimar discursos de la ciudadanía que apoyen sus reivindicaciones sobre el conflicto turístico, como para facilitar una reflexión que permita implementar las herramientas de gestión de ciudad para proteger el derecho a la ciudad, entendido como la defensa de la vida cotidiana, frente a la mercantilización de la ciudad.

El PEP, Plan especial de Ciutat Vella, es la planificación que condicionará de forma más directa la transformación del área en los próximos años, se ha ido desarrollando desde el 2017 y en estos momentos está pendiente de aprobación. Se presenta para la ciudadanía como una herramienta de oportunidad de la defensa de la vida cotidiana en sus barrios frente a la evolución del proceso de turistización que está sufriendo el entorno, pero las propuestas que presenta este plan para la mayoría de agentes sociales es insuficiente por lo que este trabajo pretende analizar la situación, analizar los datos que se poseen para ratificar el diagnóstico del que se parte al planificar, las experiencias y vivencias de los principales agentes implicados y la legislación que complementa el plan para a partir de ahí, valorar que carencias existen y poder fijar líneas de acción para una planificación alternativa o bien complementaria con carácter transformador.

Se establecen como objetivos generales.

Analizar en qué estado está el proceso de turistización en Ciutat Vella, como afecta a la vida cotidiana de sus habitantes y que herramientas actualmente existen para mediar el conflicto turístico en el área de estudio.

Objetivos específicos

Se establece como objetivos específicos:

Analizar y evaluar el estado del proceso de turistización y las herramientas existentes que le pudieran hacer frente a través de diferentes perspectivas:

- Obtener datos oficiales cuantitativos y diagnósticos en torno a diferentes variables que diagnostican de algún modo el estado de turistización de Ciutat Vella.
- Identificar y entrevistar a los principales actores implicados en el conflicto urbano
- Identificar y analizar las herramientas administrativas y legales que afectan a Ciutat Vella y que influencia tienen sobre el proceso de turistización y su evolución
- Generar un conocimiento transversal e integrar
- Identificar y analizar herramientas utilizadas en otros lugares
- Desarrollar las líneas básicas de una propuesta integral que implemente las herramientas existentes.

- Proponer línies de acció para generar un diagnòstico real colaborativo entre diferentes actores que, permita visibilizar y analizar los impactos del turismo en todos sus ámbitos en el ecosistema urbano de Ciutat Vella, ecológico, económico, social, cultural e institucional, para que al mismo tiempo sirva de indicador de evaluación y seguimiento de las políticas urbanas y gestión de ciudad existentes y futuras. Y que sirva de herramienta para la incorporación de los principios democráticos en la toma de decisiones concernientes al desarrollo turístico.
- Proponer línies de acció para la implementación o modificación de la planificación urbana existente desde una visión integral que ayuden a frenar el proceso de turistización y su posible evolución.

IV. METODOLOGIA

Teoría crítica

Se utiliza como metodología la **teoría crítica**¹³ pues nos permite analizar el fenómeno del turismo bajo distintas perspectiva y miradas, profundizando sobre este fenómeno más allá de lo que propagan los discursos hegemónicos sobre turismo y buscar la raíz del problema a través de un análisis crítico para poder plantear alternativas más allá de los discursos oficiales.

*“La puesta en práctica de un **modelo de investigación-acción participativa y transformadora, del que la crítica y la reflexión sean partes esenciales, puede ayudar en los necesarios procesos de cambio y emancipación, aspiración legítima de una sociedad que lucha por ser protagonista de su propio destino.**”* Rosa Becerra Hernández, Andrés Moya Romero.

Se plante un **modelo epistemológico mixto** en el que se contrasta un discurso interpretativo y un diagnóstico previo cuantitativo desde el marco legislativo y normativo. Todo ello, para ofrecer un estado de la cuestión a partir del cual plantear líneas de acción para la transformación.

El análisis de la realidad de forma crítica y mixta nos permite valorar las herramientas que tenemos en la gestión y transformación de la ciudad. La legislación presenta una oportunidad para equilibrar la fuerza social frente al mercado pudiendo regular la agresiva **mercantilización de la ciudad** que el turismo está provocando por lo que, la revisión de la legislación y la planificación permite analizar si en ellas se encuentran los **instrumentos eficaces de gestión urbana** que aborden los conflictos generados por los procesos de turistización y que antepongan el carácter residencial al desarrollo turístico.

La teoría crítica refleja una crítica a la propia conclusión, es decir, cuestiona la obtención de soluciones concretas a problemas determinados. Las fuerzas capitalistas tienden a absorber las *prácticas* urbanas hacia el mercado y, los movimientos sociales por norma al bien común, creando intereses contrapuestos. Por lo tanto, se requiere diagnósticos continuos de ciudad y luchas constantes para que, la ciudadanía sea la protagonista de la construcción de su propia ciudad, es decir de la transformación urbana. Siempre habrán luchas de poder, pero hasta que no haya un trasvase de poderes real entre el capital y lo social no podrá haber un cambio real.

¹³ Entendemos **la teoría crítica** como la teoría Freudomarxista proveniente de la Escuela de Frankfurt en la que el análisis de la situación se realiza a través de la crítica y el conocimiento que depende de la época y la experiencia se constituye a través de la realidad. El desarrollo de una conciencia crítica que conduzca a procesos de transformación.

La investigació se estructura:

1. **Análisis del caso. Marco para la crítica:** Contrastación de realidades: teoría / práctica - legislación / reivindicación. Conocimiento cuantitativo / conocimiento dialectico participado a través de la realidad social.
2. **Emancipación y transformación de la realidad impuesta.** Diagnóstico crítico. Propuesta de líneas de acción y reflexiones.

Análisis del caso: Estructura integrada.

Para realizar un diagnóstico crítico y analizar el conflicto generado por **el proceso de turistización de Ciutat Vella y las herramientas que le hacen frente** e ir más allá de la realidad que se nos muestra, se plantea un análisis en tres niveles: **análisis cuantitativo, análisis cualitativo y análisis normativo** que se estudiarán por separado para superponerlos posteriormente

Estructura:

1. **Análisis cuantitativo: diagnóstico urbano.** Que información existe sobre el proceso de turistización y que datos serían necesarios para legitimarla de forma cuantitativa el proceso de turistización de Ciutat Vella. A través de los datos obtenidos y por medio de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano, se analiza la **evolución del proceso de turistización** y los impactos y conflictos que genera para concluir si existe déficit de información para realizar un diagnóstico eficaz y real cuantitativo.

Los **datos se obtienen:** Anuarios publicado por el ayuntamiento de Valencia en relación con el padrón del 2018, Oficina de estadísticas del ayuntamiento de Valencia, Plataformas inmobiliarias, Plataformas independientes como Inside Airbnb portal de turismo de la Comunidad Valenciana, estadísticas de turismo, Cátedra de economía colaborativa de la Universidad de Valencia, diagnósticos urbanos del Plan de Calidad urbana de la ciudad de Valencia y del Plan especial de la ciudad de Valencia

2. **Análisis cualitativo:** Acción interpretativa del conflicto. Herramientas a utilizar: entrevistas, asambleas, conferencias, mesas redondas, análisis de las campañas y acciones vecinales.
3. **Análisis normativo:** Legislación a nivel autonómico, planificación municipal que concierne al área de estudio. Análisis de propuestas y herramientas planificadas para hacer frente al proceso de turistización y su afectación a la vida cotidiana de los barrios del distrito centro.

V. MARCO TEÓRICO

La turistització en contraposició al derecho a la ciudad.

El **turismo** “es el conjunto de actividades realizadas por personas durante los viajes, en locales situados fuera de su residencia habitual, por un período consecutivo que no excediese un año por motivos de ocios, negocios y otros”¹⁴. El **turismo urbano** es una modalidad que se desarrolla en las ciudades y engloba todas las actividades que los turistas y visitantes consumen o realizan. **La turistización**, es el impacto que tiene la **masificación turística** en el tejido económico, social y cultural en los barrios o ciudades en que se produce.

El **derecho a la ciudad** se define a través del concepto que se extrapola de Henry Lefebvre¹⁵. Así pues, el derecho a la ciudad, se entiende como la apropiación de la ciudad por parte de la ciudadanía en contraposición a la apropiación de la ciudad por parte del mercado. Por lo tanto, la ciudadanía se convierte en el elemento central que da sentido a lo urbano, y la ciudad es entendida como el escenario de encuentro para la construcción de la vida en colectividad. La ciudad se vincula al uso y a la apropiación de la misma por parte de sus habitantes y denuncia la apropiación por parte del mercado que la convierte en un bien de intercambio¹⁶.

Si la turistización tiene impacto en la **vida cotidiana** de las personas, y este tiene consecuencias negativas en la calidad de vida y reduce los derechos de los habitantes de las ciudades y sus barrios entonces, la turistización es un factor que vulnera el derecho a la ciudad. Si la turistización implica una **pérdida de democracia** en la gestión de ciudad, en relación al empoderamiento ciudadano y la participación colectiva en la construcción de ciudad entonces, la turistización es un factor que vulnera el derecho a la ciudad. Si el turismo está generando un conflicto urbano su resolución tiene que estar vinculado a la defensa del derecho a la ciudad pues, como indica Lefebvre toda planificación y transformación urbana debería realizarse teniendo en cuenta la realidad física y las necesidades sociales poniendo atención en la estructura urbana en la que se desarrolla la vida cotidiana.

El turismo es un fenómeno en continuo crecimiento¹⁷. Provoca la turistización de cada vez más ciudades y crea desajustes entre dos realidades, por un lado, el imaginario de los turistas promovida por la industria turística y por otro, la realidad de la propia población local. Este desajuste se traduce en un conflicto social y urbano (Colomb y Novy ,2016) y una lucha de poderes entre la mercantilización de la ciudad que produce la industria turística y la resistencia de la vida colectiva. Así, el desarrollo actual de una economía ligada al turismo repercute en la construcción de una ciudad capitalista que la somete al mercado global, ante ello, la ciudad no se despolitiza sino que emergen

¹⁴ Definición de la OMT 1991

¹⁵ Lefebvre, Henri. *El derecho a la ciudad*. Edicions 62. Barcelona, 1969.

¹⁶ Lefebvre, Henri. *La Revolución Urbana*. Alianza Editorial. Madrid, 1972.

¹⁷ Según el barómetro de enero- junio de 2018 de la Organización Mundial del Turismo (OMT), las llegadas de turistas internacionales aumentaron en un 6% en los seis primeros meses de 2018, tras un año de crecimiento récord en 2017.

movimientos sociales urbanos que reivindican la ciudad como un bien de uso¹⁸ y proponen alternativas orientadas a una construcción de ciudad que les tenga en cuenta, reivindicando un trasvase de poderes del mercado a lo social y visibilizando que la ciudad es el lugar donde los cambios significativos de cómo hacer las cosas son posibles.

La promoción del turismo a escala global se desarrolla sin tener en cuenta sus repercusiones en la escala local, en los entornos urbanos que altera. Ya indicaba Buades y Cañada, que el turismo infravaloraba sus costos sobredimensionando los beneficios teniendo consecuencias negativas en los entornos que turistiza alterando el ecosistema urbano a nivel económico, físico, social y cultural y provocando una pérdida de derechos y un debate continuo entre ganadores y perdedores en la convivencia urbana.

La ciudad a través del turismo **se mercantiliza** convirtiéndose en un valor de cambio en beneficio del mercado en lugar de un valor de uso que responda a las necesidades de la población. La expansión del turismo está generando una **economía** de servicios supeditada a él, una economía fantasma¹⁹ que sustituye la economía local por una economía que depende mayoritariamente de la escala global y que deslocaliza sus posibles beneficios. Se transforma el comercio de proximidad en un comercio al servicio del visitante, aparecen franquicias de comestibles con liberación de horarios, tiendas de bicicletas, patinetes y suvenires, se satura el entorno de negocios relacionados con la hostelería y el ocio, que generan ruido y suciedad, los itinerarios cotidianos se retuercen para evitar zonas de aglomeración peatonal y la vivienda se ofrece como producto de comercialización.

Se pensó que las nuevas tecnologías (TICs) podían incidir en un turismo más equitativo, repercutiendo los beneficios del mismo en la población local. Así plataformas como Airbnb²⁰, Uber o Couchsurfing se entendían como elementos de una posible economía colaborativa en donde se transferían los beneficios de la industria turística en los propios residentes, produciéndose un proceso de co-creación entre productores (residentes) y los propios turistas, pero si esto en algún momento fue así, rápidamente fue absorbido

¹⁸ Para K. Marx el valor de uso sería el valor que un objeto tiene para satisfacer una necesidad y el valor de cambio, sería el valor que un objeto tiene en el mercado. En este sentido Lefebvre entiende la ciudad como valor de uso cuando ésta satisface las necesidades de sus habitantes, y entiende la ciudad como valor de cambio cuando ésta tiene un valor en el mercado y se intercambia entre unos cuantos para obtener beneficios privados debido a operaciones especulativas.

¹⁹ Monocultivo económico ligado a los servicios de la industria turística. Factores como el mercado del petróleo o el cambio climático pueden alterar los flujos turísticos las ciudades más turistizadas serán las más vulnerables a estos cambios. Actualmente se habla de burbuja turística.

²⁰ No olvidemos que los usuarios de Airbandb tienen un perfil concreto vinculado a una clase media con estudios medios o altos y provoca la concentración de viviendas en puntos determinados de la ciudad. Con las TICs se observa que la colonización del turismo no es solamente por la fuerza colonizadora de las empresas transnacionales, sino que la ciudadanía ve en él un modo de beneficio económico y lo utiliza.

por el mercado global externalizando los beneficios y teniendo consecuencias muy graves que vulneran de lleno el derecho a la ciudad.

En un medio turistizado, el acceso **a la vivienda** constituye un grave problema pues ésta ya no se concibe como un derecho ciudadano sino como una mercancía dejándose en manos de la industria turista para obtener su máximo beneficio económico. La oferta de alquiler se reduce para el residente ya que se pone a disposición del visitante que otorga mayor beneficio lucrativo, la vivienda se considera un bien de inversión y su parque es absorbido por grandes empresas inmobiliarias o pequeños inversionistas que sacarán de ellas el máximo beneficio económico sin tener en cuenta las necesidades habitacionales de los residentes. **La vivienda** se transforma en un bien lucrativo, un objeto de inversión en lugar de un bien social, un objeto de mercado en lugar de un derecho.

El **espacio público** altera su uso y su función. Se entiende como espacio público aquel que da sentido a la vida cotidiana permitiendo el encuentro que genera y consolida las relaciones sociales. Lo define y lo transforma la apropiación que hagan de él las personas que lo utilicen ya sean turistas, visitantes o residentes. Así, se presenta el espacio público como lugar de encuentro de la diversidad con elementos heterogéneos que acogen tanto al residente como al extranjero visibilizando el conflicto y la oportunidad del encuentro de unos y otros. La oportunidad se manifiesta a través de un marco privilegiado para la convivencia urbana, diversa y anónima, y un aprendizaje de la alteridad. El conflicto está vinculado al significado que tiene para unos y otros el mismo espacio.

En el Caso de los Centros Históricos el espacio público aparece ante el turista como un entorno patrimonializado que se aleja de la función del espacio de relaciones cotidianas que tiene para el residente, así en los procesos de turistización el espacio representado (musealizado) absorbe al espacio vivido. Sin embargo, el patrimonio no es tal si no hay detrás una experiencia vivida, una identidad y el centro histórico sin una vida cotidiana se convierte en un escenario vacío que pierde su valor fundamental. La apropiación del espacio público por el mercado lo convierte en "*no lugar*"²¹ un espacio de tránsito o espera incapacitándolo para ser habilitado como un lugar para compartir.

Los recorridos turísticos implican un desplazamiento en el lugar que basa su actuación en conocer sitios que al estar distribuidos en el territorio generan rutas para poder abarcarlo y conectarlo pudiendo provocar como señala Manuel Castells oleadas de turistas a través del espacio. Ante la saturación de los flujos en el espacio público los recorridos cotidianos se alteran, retorciéndose y aumentando los recorridos de proximidad.

Los Centros Históricos presentados por la industria turística como lugares de nostalgia y ocio también saturan sus espacios de estar y permanecer colonizándolos de terrazas que privatizan y saturan acústicamente el espacio público generando un conflicto en la convivencia urbana.

Desde el derecho a la ciudad se entiende **el barrio** como una unidad vecinal con un carácter intrínseco de supervivencia frente a las consecuencias del capitalismo en la

²¹ Término acuñado por el antropólogo francés Marc Augé

ciudad. Es por lo tanto el barrio donde se pueden encontrar valores de solidaridad entre las personas y redes sociales de apoyo mutuo. Es el lugar donde se desarrolla la vida cotidiana, de identidad territorial en el que las personas se identifican y se sienten miembros de una comunidad una unidad de referencia para las reivindicaciones vecinales y a través de ellas un proceso de construcción colectivo.

El derecho a habitar nuestros barrios encuentra su contraposición en el fenómeno que genera el **turismo como factor de gentrificación**. El concepto de Gentrificación relacionado con el turismo ya no se puede entender como el de M. Pacione (1990) o Van Weeseep (1994) en el que las áreas afectadas sean de alto status o sean desplazadas las clases populares, ya que el turismo no desplaza población de distinto estatus económico entre poblaciones cercanas sino **desplaza población residente a través de población flotante rompiendo los lazos afectivos** que se han ido generando, perdiendo la identidad y evolución propia del lugar. Por lo tanto, la gentrificación turística implica además de un cambio de población el desequilibrio de fuerzas entre la población residencial y la flotante. La expulsión por turistización y la burbuja turística que diversos autores auguran pueden dar como resultado áreas de la ciudad completamente vacías de turista y residentes difícilmente aptas para volver a habitar. Con zonas fantasmas llenas de recursos infrutilizados de inseguridad y marginalidad que son el corazón y motor fundamental de la ciudad contemporánea.

El turismo urbano tiene pues impactos económicos (costos y beneficios que resultan del desarrollo y uso de los bienes y servicios turísticos), físicos (alteraciones espaciales y ecológicas); y, socio-culturales (cambios en las estructuras sociales y en las formas de vida de los residentes) (Santana, 1997: 69-70). Con estas repercusiones y la prioridad asignada al patrimonio en el caso de los Centros Históricos y un desarrollo a través de un turismo masivo, la población residente encuentra muchos problemas para permanecer y sostener sus modelos de vida. Por lo que **la repercusión de turismo urbano actual vulnera el derecho a la ciudad**, el derecho a vivir dignamente en el entorno urbano.

Gestión de ciudad y turismo

Manuel Castells²² en su libro *La cuestión urbana* desarrolla con profundidad los planteamientos de H: Lefebvre descomponiendo las políticas urbanas en dos campos analíticos indisociables ligados en la realidad social.: La planificación urbana, bajo sus diferentes formas, y los movimientos sociales cuyos intereses tienen como objetivo transformar los intereses y valores sociales de una ciudad. Por lo tanto, la transformación de la ciudad obedecerá tanto a los intereses dominantes como a la resistencia de las bases sociales a esta dominación.²³

Lefebvre, nos plantea que para entender la construcción de la ciudad nos tenemos que plantear, por un lado, cuales son las lógicas que llevan a la teoría urbanista a disponer

²² Manuel Castells. *Movimientos sociales urbanos*. Siglo XXI. Madrid, 1974; Manuel Castells, *La ciudad y las masas*, Alianza Editorial S.A. Madrid, 1986.

²³ Tania Magro Huertas. *Hacia la ciudad inclusiva. Prácticas sociales urbanas en Barcelona*, 1969-1979.

la ciudad a las practicas capitalistas, y por otro, reflexionar y pensar en otros modos posibles de entender y vivir la ciudad. La construcción de ciudad a través de la teoría urbana se realiza en base a tres pilares: El urbanismo, las administraciones y los grupos económicos de presión (iniciativa privada), pero, ante la realidad construida surgen pensamientos críticos para escapar de esa lógica capitalista de construcción de ciudad, y no será mediante la teoría sino a través de la praxis, de la propia experiencia vivida lo que nos indica los peligros, los conflictos y necesidades que se producen, para habitar y permanecer en nuestros entornos cotidianos. Se convierte así la ciudadanía en un importante indicador del diagnóstico de ciudad y principal foco de transformación para mejorar su vida cotidiana, por lo que el urbanismo, la planificación y la gestión deberán ser una herramienta al servicio de la ciudadanía y no la ciudadanía la que se encuentre desprotegida frente a la planificación.

Estos planteamientos se pueden extrapolar a lo que actualmente está ocurriendo con el turismo urbano. La planificación urbana ha tenido al turismo como un fenómeno de desarrollo económico de las ciudades promovido por el sistema capitalista, sus modelos trazados desde *arriba*²⁴ olvidan las consecuencias sociales que conlleva, ante ello, emergen movimientos sociales de resistencia que reivindican el bien común ante las practicas capitalistas. Esta complejidad requiere repensar las herramientas de gestión de ciudad buscando nuevas dinámicas para afrontar los dilemas que plantea la nueva dimensión urbana. Herramientas basadas en diagnósticos locales y de proximidad, en el conocimiento real del territorio y su complejidad, con planificaciones integrales, transversales y con miradas pluridisciplinares. Es necesario ganar competencias a nivel local para una gestión de ciudad que sea resultado de los deseos y necesidades de las personas que habitan una ciudad al servicio de la reproducción ampliada de la vida. Como afirma Montaner y Subirats, 2012, el estado del bienestar ha pasado de ser una reivindicación global a una **demanda comunitaria, articulada alrededor de la vida cotidiana y en los espacios de proximidad**. *“Los problemas y las expectativas vividas a través de las organizaciones sociales primarias requieren soluciones concretas, pero sobre todo soluciones de proximidad y soluciones que incorporen el punto de vista de los ciudadanos”*

Como sabemos el urbanismo es ideología, por lo que se pueden redefinir las políticas urbanas y las prácticas turísticas desde otras perspectivas, desde otro lugar. Partiendo del concepto del derecho a la ciudad, y vinculándolo al derecho a la vida en ella, con una seguridad del mantenimiento de la identidad y conservación de las redes afectivas, se puede conseguir una gestión de ciudad que proteja y defienda el entorno cotidiano, alejándose de las prácticas urbanistas tecnocráticas en las que la especulación debilita el bien común por las exigencias mercantilistas. Es necesario deconstruir el pensamiento hegemónico sobre el turismo para hacer un relato propio sobre la turistización de la ciudad y así, poder generar desarrollos alternativos o

²⁴ Los modelos de turismo están influidos por grandes grupos de presión como la OMT: Organización mundial del turismo, creada en 1976 junto a las Naciones unidas, surgió a partir de la UIOOT, Unión Internacional de los organismos Oficiales del turismo 1946, heredada de la Organización de propaganda turística del 25. En 2003 queda integrada al sistema de naciones Unidas como institución especializada al mismo nivel que la OMS, la UNESCO o la FAO(www.world-tourist.org), o la AGCS: Acuerdo general de comercialización de servicios.

complementarios basados en una democracia realmente participada donde el elemento ordenador de ciudad sea el derecho a la ciudad.

Democratización del turismo.

Muchas de las decisiones relativas al turismo que pueden afectar a la vida y a los modos de vida de las comunidades no son ni transparentes ni sometidas a consulta en la mayoría de ciudades privando a los ciudadanos del derecho a la transparencia y a la información. Los promotores del turismo han desarrollado el sector bajo un sistema organizado en torno al beneficio y no a lo humano vulnerando el derecho a la ciudad.

La evolución del turismo urbano debe ir acompañado del **progreso social y económico** de sus destinos y no reducirse a una simple actividad comercial por ello, las poblaciones implicadas deben ser partícipes en la elaboración de sus modelos turísticos que serán desarrollados en su propio beneficio, en el bien común. Es decir, debe democratizarse el desarrollo turístico a través de una **construcción colectiva** con una **participación directa** de la ciudadanía del modelo de turismo que se quiere para la ciudad que se habita. Para ello es necesaria la recopilación de información su análisis y difusión sobre las cuestiones relacionadas con el turismo y sus impactos. Así el derecho a la ciudad es entendido como el derecho a una vida urbana construida de manera colectiva, consciente y consensuada en relación a unas necesidades comunes que defiendan el derecho a la ciudad.

VI. ANÁLISIS DEL CASO

Se presenta un **análisis integral desde tres enfoques** que son indisociables en la cuestión urbana para dar respuestas a la problemática planteada. Así, se pretende: analizar el estado del **proceso de turistización de Ciutat Vella** y que impacto tiene en la vida de sus habitantes para analizar si representa una **pérdida de derechos y por tanto vulnera el derecho a la ciudad**. Analizar los datos sobre la cuestión turística y sus impactos que posee la administración de manera transparente y accesibles para la ciudadanía, que visibilizarán la oportunidad o dificultad para incorporar los **principios democráticos** en la gestión del turismo. Analizar la normativa y planificación existente que hacen frente al conflicto urbano que implica el turismo en Ciutat Vella para determinar si estas medidas son suficientes o necesitan ser implementadas.

Se realiza el análisis del caso a través de: un **análisis cuantitativo** en el que se analizará mediante datos oficiales y plataformas independientes el estado del proceso de turistización del área, la calidad y cantidad de datos existentes relacionados con el turismo y su cuestión urbana, y la transparencia y difusión de los mismos. En segundo lugar, las **herramientas administrativas** vinculadas a proteger y fomentar el carácter residencial frente a las amenazas que representan la turistización del centro histórico de Valencia. Y por último un **análisis cualitativo** del trabajo, reflexiones y propuestas en torno al turismo de los colectivos, asociaciones y plataformas a los que afecta el proceso de turistización de Ciutat Vella.

A. ANÁLISIS CUANTITATIVO

Se realiza un análisis cuantitativo del proceso de turistización en Ciutat Vella a través de 3 ejes: El primer eje, características **socioeconómicas**, nos permite analizar la vulnerabilidad de la población y los movimientos de la misma. El segundo, **tercialización y paisaje urbano**, nos acerca al cambio de uso y función que se produce en el espacio público. Y el tercero y último, la **transformación residencial**, analiza la terciarización de la vivienda y su repercusión en el acceso a la misma.

1. Características socioeconómicas.

La población residente es la que dota de vida los barrios, les da carácter y conserva su identidad. Conocer su demografía es imprescindible para comprender el entorno vivido y hacia donde está evolucionando.

Se analizan los cambios de población y sus características a partir de los datos demográficos de evolución de la población que atañen a Ciutat Vella. Se analiza si esta evolución fija los residentes actuales y promueve la diversidad poblacional en un medio terciarizado²⁵ para garantizar el futuro residencial integrado de sus barrios.

²⁵ Como veremos más adelante Ciutat Vella es un entorno terciarizado. Está diagnosticado tanto por el PECU, Plan especial de calidad urbana como por el PEP, Plan especial de protección de Ciutat Vella.

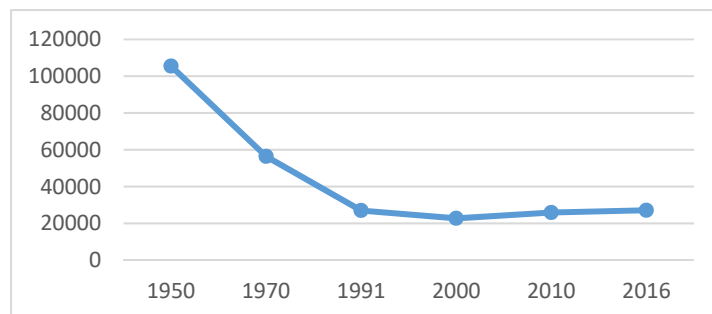
Los diferentes planes que se han proyectado en Ciutat Vella desde los años 90, han tenido como objetivo la repoblación de sus barrios para consolidar el vecindario y fortalecer las redes afectivas, actualmente el proceso de turistización pone en cuestión si esta repoblación fortalece el carácter residencial del barrio o, por el contrario, desestabiliza el equilibrio entre la población residencial y la flotante (gentrificación turística), llevando sus barrios a la pérdida de vecindario y por tanto vulnerando el derecho a la ciudad en el centro histórico de la ciudad.

Caracterización demográfica.

La población de Ciutat Vella²⁶ actualmente tiene una edad media de 44,9 años, comprendida mayoritariamente entre los 30 y los 50 años, con un índice de envejecimiento y sobre-envejecimiento superior a la media de la ciudad. En la tipología de hogares predominan los unipersonales o de pareja, el nivel de estudios es alto: un 60% de la población posee estudios de grado medio o superior y presenta una media superior a la ciudad de Valencia de población extranjera.

Estos datos nos hacen pensar que el centro histórico ha sufrido y/o está sufriendo procesos de gentrificación. En un principio la gentrificación se puede relacionar con las diversas intervenciones urbanísticas y planificaciones que se han proyectado y que no han sido apoyadas por políticas sociales adecuadas. **Veamos si además de una gentrificación se produce en el distrito una gentrificación por turistización.**

Partimos de la evolución de la población de Ciutat Vella que nos permite ver las condiciones de habitabilidad en diferentes etapas.



Gráfica 1: Evolución de la población de Ciutat Vella 1950-2016. Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos catastrales del ayuntamiento de Valencia.*

En 1950, el centro histórico de Valencia llega a su máxima ocupación con más de 105.000 habitantes, a partir de ahí, sufre un fulminante decrecimiento y a partir del 2002 comienza una ligera recuperación.

La caída de población entre los años 50 y 70 está relacionada con la riada del 57, el envejecimiento de la vivienda y la situación de degradación que sufría el distrito en estos años. La leve recuperación la podemos relacionar en parte al Plan Riva, Plan urbanístico de regeneración del centro histórico, aunque como percibimos no fue suficiente para la consolidación vecinal. A partir de entonces, el distrito empieza a recuperar muy lentamente vecindario para llegar en 2016 a una población comparable con los años 90.

²⁶ Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. 01/01/2018 Ayuntamiento de Valencia

Ciutat Vella no puede recuperar la población que tenía en 1950 ya que se han producido reformas urbanas de esponjamiento y ampliación de espacios públicos, la terciarización del distrito que implica la sustitución de parcelario de viviendas por otros usos, sean comerciales, financieros, de ocio o institucionales. Por lo que la vulnerabilidad del territorio frente a la turistización estará marcada por quien y como se repuebla Ciutat Vella y si esta repoblación fomenta el carácter residencial o por el contrario el terciario lo que le hace vulnerable a la turistización si no existen las políticas públicas necesarias que apoyen la consolidación de la vida cotidiana en el barrio.

Crecimiento demográfico y movimientos migratorios

La evolución **demográfica es un indicador de habitabilidad de los barrios**. Visibiliza la facilidad o preferencia por habitarlos o permanecer en ellos. Estos están relacionados con el acceso a la vivienda, el paisaje urbano, la convivencia y las redes afectivas entre otros aspectos.

Tras ver la evolución demográfica de Ciutat Vella desde los años 50, nos centramos en lo que está ocurriendo en la última década. Si bien se observa un incremento de población en los últimos años, la proporción de incremento se ha reducido, así como el incremento de número de hogares

Año	Población	Incremento
2010	25944	-
2014	26221	277
2016	26769	548
2018	27258	489

Año	Total	In hogares
2011	12078	-
2014	12359	281
2016	12587	228
2018	12714	130

Tabla 1: Evolución de la población de Ciutat Vella 2010-2018. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos catastrales del ayuntamiento de Valencia.

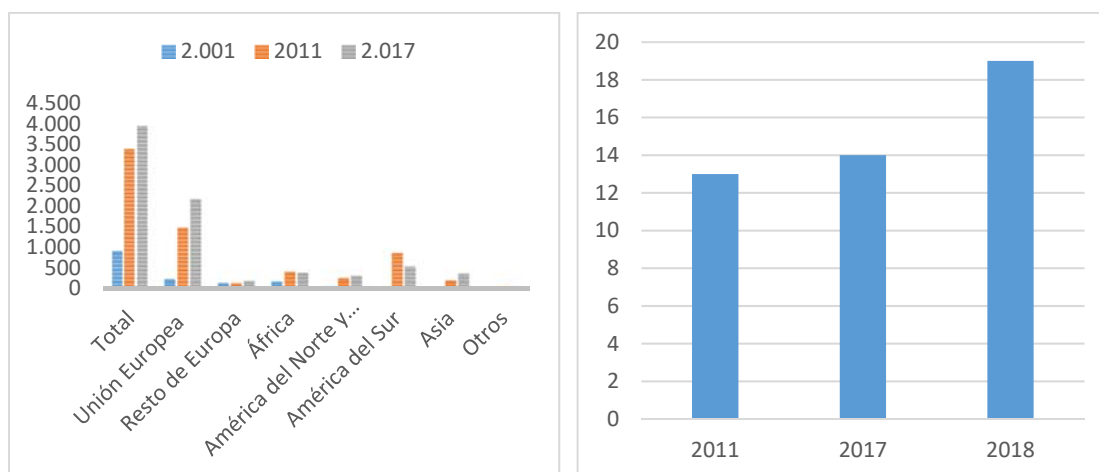
Tabla 2: Evolución de hogares en Ciutat Vella 2010-2018 Fuente: Elaboración propia a partir de los anuarios del ayuntamiento de Valencia.

No se aprecia una disminución de la población que podía ser síntoma de gentrificación, pero si una disminución en los incrementos de residentes y de hogares en los que se manifiestan menores condiciones de habitabilidad vecinal por lo que estas ralentizaciones visibilizan un indicador de vulnerabilidad del distrito hacia la turistización.

Además, Ciutat Vella está internacionalizando la población, encontrándonos en 2016 con un incremento del 76% de población extranjera de la cual el 55% proviene de la Unión Europea.

	Total 2016	l'Horta		Resto de la C. Valenciana		Resto del Estado		Extranjero	
		Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer
Inmigrantes procedencia	1.749	155	152	192	218	176	182	301	373
Emigrantes destino	977	127	136	137	142	177	173	46	39
Ratio	772	28	16	55	76	-1	9	255	334
Total extranjero		44		131		8		589	
%		5,69%		16,96%		1,03%		76,29%	

Tabla 2: Evolución de la población de Ciutat Vella 2010-2018. Fuente: *Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia 2016*, Ayuntamiento de Valencia, Oficina de Estadística. Servicio de Información y Estadística.



Gráfica 2: Evolución de la población extranjera: Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos demográficos del ayuntamiento de Valencia 2001,2011,2017.*

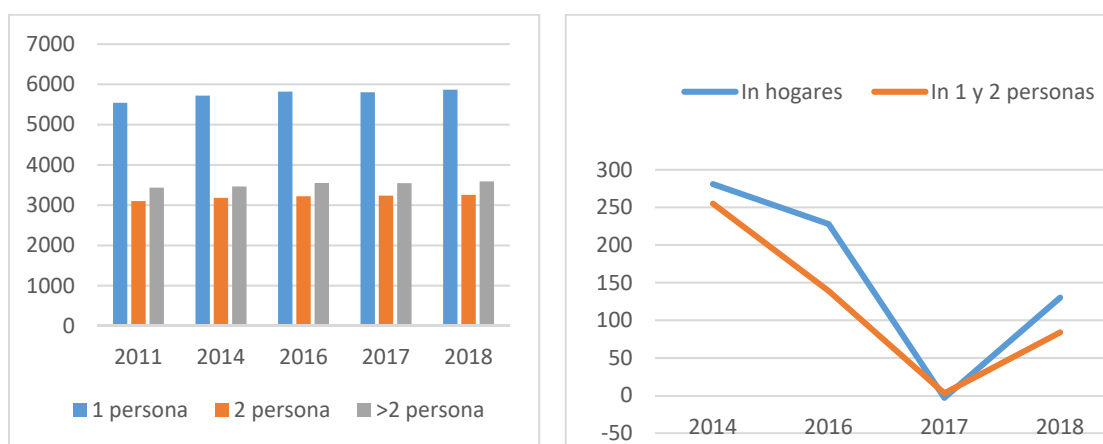
Gráfica 3: Evolución de la internacionalización de la población: Fuente: *Elaboración propia Anuario 2017, datos del 2016. Movimiento natural de la población. Ayuntamiento de Valencia*

La población extranjera no representa todavía un desajuste entre la población local, pero el progresivo aumento de su internacionalización significa un indicador de **gentrificación por turistización** de sus barrios que pasa de ser el 13 % en 2011 al 18% en 2018. Ciutat Vella se ha convertido en **polo de atracción migratoria tanto para vivir como para invertir**. La ausencia de datos de la hacienda pública que contraste la propiedad de la vivienda y el régimen de tenencia de la misma nos impide establecer el índice real de inversión extranjera que constituye la vivienda y si las utilidades de ellas son en régimen residencial o se ofrecen al servicio de la industria turística generando el desequilibrio entre población flotante y residente.

Perfil de hogares.

El aumento de hogares unipersonales y de pareja es un indicador de gentrificación. Como hemos comentado Ciutat Vella ya ha sufrido procesos de gentrificación, pero si este perfil sigue aumentando pone en peligro la diversidad social además de indicar que la gentrificación sigue en proceso.

El promedio de viviendas unipersonales y formado por parejas en Ciutat Vella es superior al de tipologías de hogares con más personas. Esto es debido a que el barrio sufrió una gentrificación tras su deterioro y las políticas de recuperación a través de la atracción de gente joven y "la cultura". El incremento proporcional de nuevos hogares con la tipología de vivienda unipersonal o de parejas nos indica que la repoblación del barrio desde el 2011 es leve y que más del 50% de las mismas son hogares sin hijos.



Gráfica 3: Perfil de hogares según tipología. Gráfica 4: Comparativa entre el crecimiento de hogares y el crecimiento de hogares unipersonales o de pareja:

Fuente: Elaboración propia a través de los datos de población y vivienda del ayuntamiento de Valencia, 2011, 2014, 2016, 2017, 2018

Así se presenta Ciutat Vella como un **área vulnerable a la turistización** en el que se ve en peligro lo que las diferentes planificaciones han pretendido. Por un lado se ve un leve proceso de repoblación, pero el crecimiento de hogares unipersonales y de pareja evidencian la pérdida de heterogeneidad en el tejido social y por lo tanto una pérdida de riqueza espacial y social perdiendo las características de un área diversa y compleja que reforzada con una gentrificación turística dejaría el barrio con una estructura homogénea y un deterioro de la riqueza de la vida cotidiana.

Valoraciones.

El análisis a través de los datos obtenidos desde la administración pública nos muestra un barrio gentrificado y con una gentrificación en proceso. La falta de obtención de datos y transparencia de los mismos en cuestiones de los impactos del turismo en el medio urbano y en este caso en relación al centro histórico de Valencia dificultan el análisis de si el proceso de gentrificación se está convirtiendo en una gentrificación turística en la que la población residente es expulsada y reemplazada por una población flotante o una gentrificación entendida como un cambio de población residencial con mayor poder

adquisitivo como ha sucedido hasta ahora. Sea cual fuera la situación se muestra un barrio vulnerable a la turistización por su excesiva terciarización, por ser polo principal de atracción turística de la ciudad, centrarse en una economía del sector comercio y servicios, por su baja densidad de población vulnerable a ser consolidada con población flotantes, por la pérdida de diversidad social y la internacionalidad de la población.

2. Terciarización y paisaje urbano.

Se analiza el impacto que tiene el turismo sobre un entorno ya de por sí terciarizado, como el turismo modifica el espacio público afectando a la vida cotidiana de sus habitantes.

El PECU, Plan especial de Ciutat Vella constata en su análisis que: *“En el AF01²⁷ se constata la excepcional circunstancia dentro de toda la ciudad de presentar un exceso de usos terciarios, que amenazan la compatibilidad del residencial. Resulta precisa la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional”*

El centro histórico por sus características patrimoniales y su ubicación en el corazón de la ciudad aparece como área terciarizada. Muchos de los edificios patrimoniales se han reconvertido en sedes administrativas (ha ocurrido con la implantación de las nuevas instituciones autonómicas en inmuebles del centro histórico a partir de 1980, otros en sedes bancarias y a lo largo de esta última década han aumentado los negocios hosteleros de manera desproporcionada. Así el parcelario de vivienda se ha ido sustituyendo progresivamente por otros usos ya sean comerciales, financieros, de ocio o institucionales.

Dotaciones y equipamientos

Los equipamientos repercuten en la calidad de vida del barrio. Unos déficits de los mismos pueden crear desplazamientos hacia otros barrios rompiendo las redes afectivas.

El PECU²⁸, Plan especial de Ciutat Vella y el PEP²⁹, Plan especial de protección de Ciutat Vella manifiestan en sus documentos que los equipamientos públicos son

²⁷ AF01: área funcional de Ciutat Vella. definidas como piezas urbanas delimitadas por elementos estructurales con una extensión que cubre las necesidades dotacionales de proximidad de un ciudadano y permite la accesibilidad mediante medios sostenibles.

²⁸ PECU: Publicado en 2018. Establece las directrices sobre las que se desarrollarán las futuras intervenciones para la mejora de la calidad urbana con criterios comunes para toda la ciudad. establece el marco que proporciona seguridad jurídica tanto a las directrices como a las posteriores intervenciones.

²⁹ PEP: Documento aglutinador de todas las iniciativas y estrategias que se encuentran en marcha y las que se planteen para un futuro a corto o largo plazo, respecto de la calidad del tejido residencial, la calidad y sostenibilidad del espacio libre, el paisaje urbano y la movilidad, los equipamientos, la incentivación de las actividades económicas y el mantenimiento del valor cultural y patrimonial del ámbito de Ciutat Vella.

deficitarios con respecto a los educativos y centros de mayores, tanto en número como en distancias accesibles desde todo el distrito.

Estos equipamientos van enfocados a la población más vulnerable, niños y personas mayores y sobre todo afecta a la esfera reproductiva de las personas por lo que incrementa el deterioro de la calidad de vida en los barrios del centro histórico haciéndolos más vulnerables a la turistización ya que presenta mayor equipamiento cultural, enfocado hacia el visitante que equipamiento de proximidad relacionado para el residente.

Polo de atracción turística

El centro histórico tiene el porcentaje más alto del patrimonio considerado como **polo de atracción turística** de la ciudad y esto hace que se produzcan concentraciones masivas en determinadas dotaciones y en determinados entornos repercutiendo en la habitabilidad del espacio público, evidenciando que Ciutat Vella soporta uno de los mayores porcentajes de turismo de la ciudad.

Analizaremos los polos de atracción a través de los elementos de oferta cultural y patrimonial y la afluencia de visitantes.

Los datos se obtienen de la plataforma visita Valencia del ayuntamiento de Valencia, informe 'Hábitos y tendencias del turismo español', Anuario 2018.

Así nos encontramos que el centro histórico es uno de los cuatro polos de la ciudad de Valencia que se presentan como foco de atracción turística entre los cuales también encontramos el Cabanyal y sus playas, la Ciudad de las Artes y las Ciencias y el Palacio de Congresos.

El **turismo consolidado** que presenta la ciudad de Valencia es denominado **turismo de ocio**, este tipo de turismo está relacionado con el turismo urbano, de ocio ,cultural y familiar³⁰ y representa un 81% del total.

La oferta cultural que este tipo de turismo presenta es la siguiente:

Características	Ud	% Ubicación CV
Patrimonio de la Unesco	2	100%
Museos	41	60%
Teatros	16	40%
Monumentos más visitados	31	80%

Tabla 3: Oferta cultural relacionada y situación en Ciutat Vella Fuente: *Elaboración propia a partir del informe de turismo de la ciudad de Valencia 2017 Estadísticas:* www.visitvalencia.com

³⁰ Fundación Turismo Valencia

Siendo los más visitados en el entorno de Ciutat vella:

- LONJA 562.859
- CATEDRAL DE VALÈNCIA 303.009
- TORRES DE SERRANOS 226.211
- FUNDACIÓN BANCAJA 209.109
- CENTRO CULTURAL LA BENEFICENCIA 194.397
- MUSEO NAC. DE CERÁMICA GONZALEZ MARTI 183.320
- CENTRE DEL CARME 182.658
- IVAM 135.748

Solo se han tenido en cuenta aquellos en los que se contabilizan las entradas, siendo excluidos de esta tabla espacios saturados turísticamente como el Mercado Central.

Dejando a un lado L'Oceanogràfic, L'Emiseric³¹ y el Bioparc³² que son con diferencia los lugares más visitados de la ciudad, el resto los podemos encontrar en Ciutat Vella.

La saturación urbana depende de las características del entorno del hito turístico presentando la mayor saturación la podemos encontrar en el entorno de la Lonja y el Mercado Central y sus calles adyacentes.

Tercialización del espacio público

La terciarización y privatización del espacio público afecta a la vida cotidiana de las personas, modificando el uso que se hace del mismo y cambiando así su funcionalidad.

La sobre especialización, la introducción de franquicias y grandes multinacionales en el sector de la alimentación hace que desaparezca el comercio local vinculado al residente en el que se genera redes de afección. Este desplazamiento del comercio de proximidad afecta a la esfera reproductiva y por lo tanto afecta a la calidad de vida.

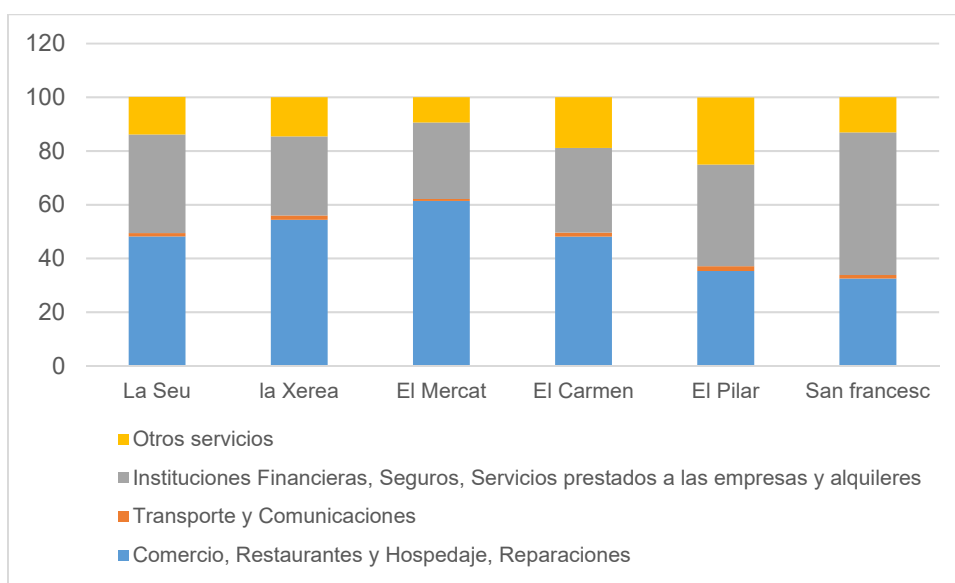
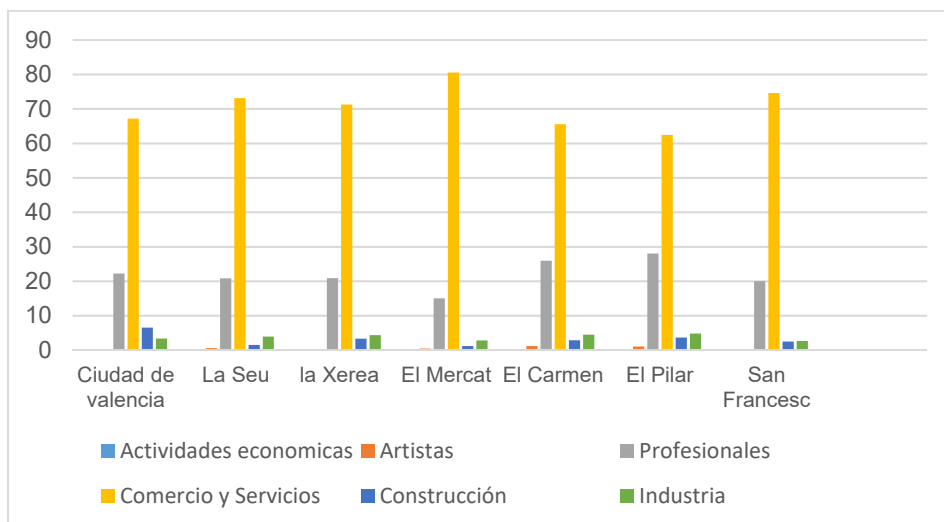
Los datos están obtenidos del PECU, Plan especial de calidad urbana, del portal de estadísticas económicas del Ayuntamiento de Valencia y del IAE.

La economía de comercios y servicios representa en Valencia un 67,2% que supera a cualquier otro sector económico. Ciutat Vella absorbe el 12% presentándose como el mayor distrito en economía terciaria de la ciudad y que además va en progresivo crecimiento alcanzando el 8,4% en 2010 y el 12% en 2017, 4 puntos de diferencia.

Si observamos las gráficas de actividad comercial nos damos cuenta que el sector comercio y servicios sobrepasa la media de la Ciudad de Valencia y si descomponemos esta actividad por tipologías vemos que las más desarrollada son la de comercio, restaurantes y hospedaje.

³¹ L'Oceanogràfic, L'Emiseric: Forman parte del conjunto La Ciudad de las Artes y las Ciencias

³² El Bioparc: Zoo de Valencia.



Gráfica 5: actividades económicas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del padrón 2018 de las estadísticas del Ayuntamiento de Valencia por barrios

Gráfica 6: actividades económicas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del padrón 2018 de las estadísticas del Ayuntamiento de Valencia por barrios.

Por lo que, y citando el **PECU³³: PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA FEBRERO 2018³⁴**, el área Funcional 01, Ciutat Vella muestra una **excesiva terciarización** de su ámbito.

El PECU además se basa en dos indicadores: **S-04 Equilibrio entre actividad y residencia**, Relación entre la edificabilidad destinada a la actividad terciaria y la total del área funcional. Y el indicador **Pe-01 Porcentaje de viviendas vacías respecto del total de viviendas del área funcional**.

³³ Objetivo: "es establecer el marco que proporcione seguridad jurídica a las directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios, así como a la delimitación de las áreas funcionales y el sistema de indicadores para la medición de la calidad urbana. "mejorar la calidad de la vida de las personas y minorar las afecciones sobre el medio ambiente"

³⁴ http://www.valencia.es/revisioplan/sites/default/files/docs/ped_web.pdf. Los datos del padrón que maneja este informe son del 2011 o 2016 dependiendo de los datos.

S-04 = SUPERFICIE CONSTRUIDA USO TERCIARIO³⁵ / SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Valor mínimo 20% en el 50% de la superficie

Valor deseable 25% en el 50% de la superficie.

El PECU cuantifica el índice del S-04 **alrededor del 27%**. Por lo que se demuestra la terciarización del barrio.

Respecto al Pe-01 Porcentaje de viviendas vacías respecto del total de viviendas del área funcional

P-01= VIVIENDAS VACÍAS / VIVIENDAS TOTALES

Siendo el 10% el índice deseable y el 20% el tolerable, encontramos un 27% de viviendas vacías.

VIVIENDAS SECUNDARIAS	1.360	7,26%
VIVIENDAS VACÍAS	5.150	27,50%
TOTAL VIVIENDAS	18.725	

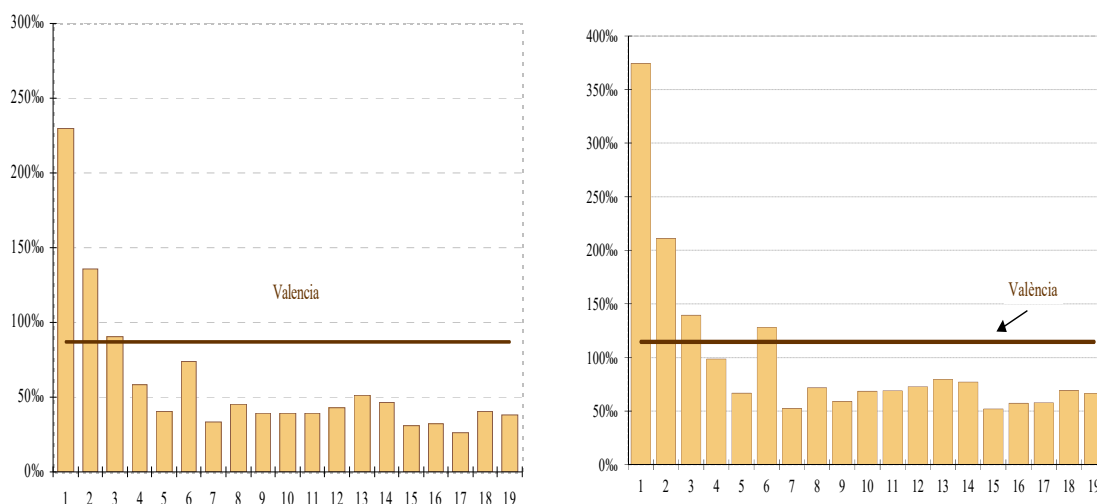
Censo de población de 2011

Con estos indicadores se describe un barrio amenazado por la especialización de usos ajenos a los residenciales. Concluyendo que: *“es de destacar el **alto porcentaje de uso terciario** en la zona centro (área funcional 1), evidentemente debido al uso exclusivo terciario de muchos de sus edificios.”*³⁶, lo que demuestra la alta terciarización y por lo tanto la saturación de Ciutat Vella al respecto en un entorno muy compacto en el que la edificación ocupa la mayor parte del área. Por lo que *“resulta precisa la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional”*

Las **viviendas vacías** indican una disminución del potencial carácter residencial del barrio que, sumada a la aguda expansión del uso terciario declara el área como una **zona de usos terciarios saturada y vulnerable a una ocupación ajena a la residencial** desajustando de nuevo el binomio entre población residente y flotante.

³⁵ Los valores de referencia los obtenemos del sistema de indicadores y condiciones para ciudades grandes y medianas del Ministerio de Medio Ambiente y Medio rural y Marino. Agencia d'Ecologia Urbana de Barcelona.

³⁶ Página 46 del documento: PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA



Gràfica 6: Estadísticas por distrito³⁷: Comercios y servicios por 1.000 habitantes 2011-2017: Fuente estadísticas actividades económicas, Ayuntamiento de València.

Valoraciones.

Ciutat Vella constitue un àrea patrimonialitzada per el sector turístic, en la que los equipamientos culturales enfocados al visitante sobrepasan los equipamientos de proximidad relacionados con el residente. Se presenta como un área terciarizada que constituye el mayor entorno de prestación de servicios de toda la ciudad, vinculados a comercios, restaurantes y hoteles que se asocian directamente con la industria turística. No olvidemos que el turismo promovido en Ciutat Vella es un turismo urbano, cultural y de ocio.

Con los datos obtenidos se muestra un **área turistizada** por la apropiación del patrimonio por la industria turística y el enfoque económico hacia el área de servicios relacionados con el turismo. Sin embargo, no se han podido obtener datos para analizar la transformación del comercio de proximidad hacia un comercio enfocado al turismo o la evolución de la privatización del espacio público a través de la ocupación de terrazas.

3. Transformación del sistema residencial

Se analiza el parque de viviendas, sus características físicas y urbanas. Las tipologías de tenencia y el acceso habitacional a las mismas, así como su carácter funcional y su evolución hacia la terciarización.

La función de la vivienda dentro del área y su tendencia, nos permite entender si la vivienda juega un papel social o por el contrario está al servicio de la industria turística.

Estado del parque construido, viviendas vacías

El parque edificado en Ciutat Vella evidentemente es un parque antiguo. Casi el 70% de este parque está construido antes del s. XX. Por su ubicación en el casco histórico de

³⁷ Ciutat Vella: área Funcional 01, en la gráfica corresponde al número 1.

la ciudad y la insuficiencia de planes a la rehabilitación se considera que la mayor parte de las mismas presentan unas características de inhabilitación o pueden ser ofrecidas a la industria turística sin tener control de las mismas.

	Total	A.1900	1900-60	1971-80	1981-90	1991-00	2001-10	2011-15
C. Vella	19.447	2.786	5.752	1.655	1.161	1.746	2.592	385
Carmen	4.331	844	629	429	79	536	602	74
Pilar	2.864	455	609	267	205	288	718	66
Mercat	2.844	521	756	241	161	313	418	86
S. Francesc	4.528	144	2.272	354	400	152	341	24
La Xeu	2.215	491	494	117	169	260	316	115
La Xerea	2.665	331	992	247	147	197	197	20

Tabla 4: Parque de viviendas según año de construcción. Fuente elaboración propia. Datos obtenidos del catastro de vivienda del 2016.

El número de viviendas vacías³⁸ como se ha analizado anteriormente representa un 27% con respecto al total de viviendas totales muy superior al resto de la ciudad que se encuentra en un 13% y por encima de las condiciones de calidad urbana que se establecen en mínimos del 10%

Existe un gran número de solares provocado por la no ejecución del planeamiento propuesto en el RIVA pero estos no están cuantificados. Desde el PEP se demanda la activación de un registro de solares formada por una comisión mixta entre Ayuntamiento y Generalitat.

El deteriorado parque de viviendas y la multitud de solares hace que Ciutat Vella se presente como un área con grandes necesidades de **regeneración urbana** en su parque habitacional. Esto significa grandes inversiones de capital que pueden llevarse a cabo o por inversoras inmobiliarias o mediante una planificación controlada a través de la administración y de ello dependerá **la mercantilización de la vivienda o su uso social.**

La degradación del parque de viviendas y la necesidad de regeneración de las mismas provoca la **vulnerabilidad del parque residencial.** Así, las inversoras ven un terreno fértil, en donde la vivienda se transforma en un bien de mercado de la que se intentará sacar máximo beneficio, provocando una **gentrificación elitizada o una sustitución de residente por visitantes.**

Los solares y las viviendas³⁹ vacías en los barrios afectan a la degradación urbana causando inseguridad o percepción de la misma, las viviendas se deprecian al igual y facilitan la **sustitución por compra venta** siendo susceptibles de un cambio de uso de

³⁸ Oficina d'Estadística Servici d'Atenció al Ciutadà. Ajuntament de Valencia. Se observa una disminución desde los años 90 donde era de un 35,8% y en 2018 pasa al 27%. Pero el número de viviendas vacías se considera muy superior a lo aceptable.

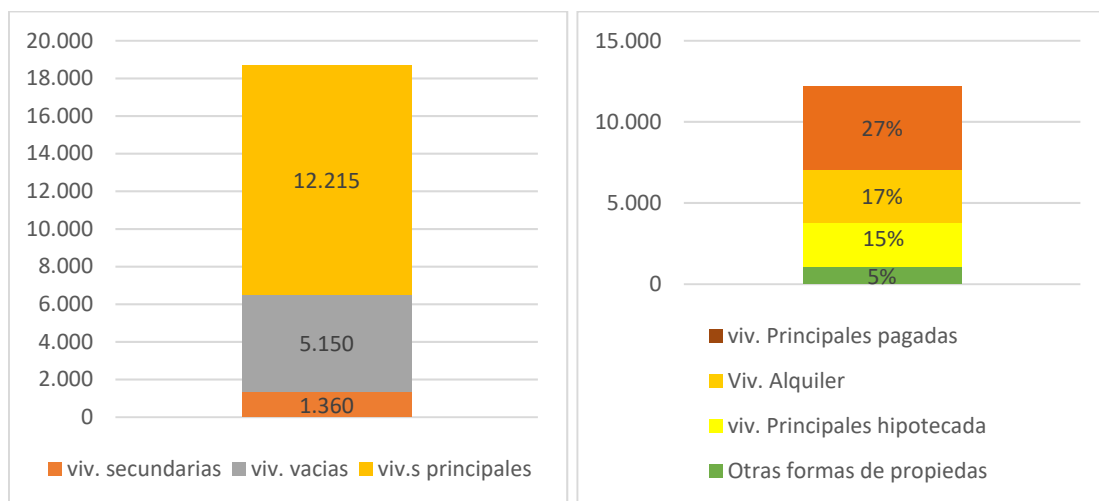
³⁹ En 2011 existían 5.150 viviendas vacías que representaba un 27 % del total y 312 solares vacíos.

residencial a terciario siendo más susceptibles a la gentrificación y además a una gentrificación por terciarización.

Perfil de tenencia y precio de la vivienda

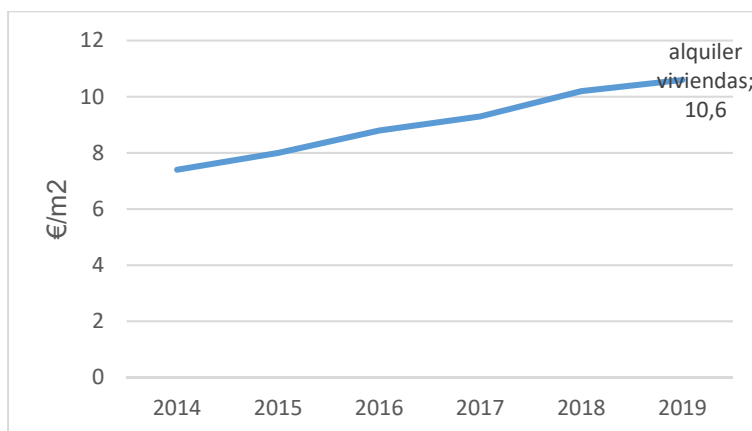
La tenencia y el precio de la vivienda refleja la vulnerabilidad de las personas a vivir y permanecer en Ciutat Vella.

Existe un 64% de viviendas principales correspondiendo el 36% a vivienda vacía o segunda residencia. Esto refleja un distrito poco densificado **vulnerable a la terciarización de la vivienda**, siendo esta factible de ser reapropiada por la industria turística y desplazando la vida residencial de los barrios.



Gráfica 7: Total de viviendas y régimen de tenencia. Fuente elaboración propia a partir de los datos del INE Censo 2011.

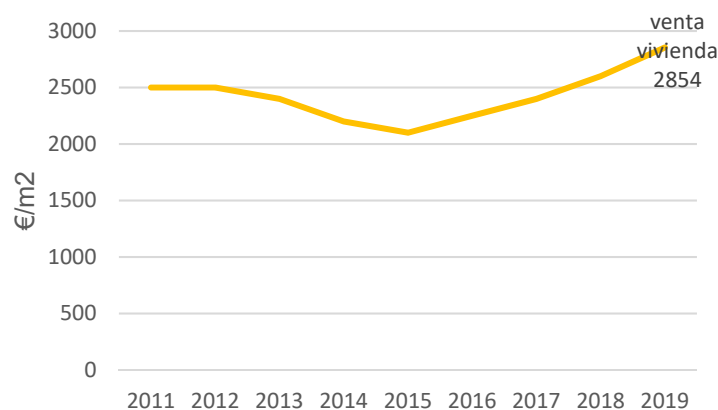
Si consideramos que el régimen de tenencia más vulnerable es el de alquiler e hipoteca, el 32% de los residentes podrían ser vulnerables a la expulsión. Si además añadimos al índice de tenencia del continuo aumento de tenencia en régimen de alquiler, la vulnerabilidad aumenta.



Gráfica 8: Evolución del precio del alquiler en Ciutat Vella: Fuente: elaboración propia a partir de los datos aportados por las plataformas inmobiliarias de Fotocasa e Idealista

El precio medio de alquiler en la ciudad de Valencia es del 8,6 €/m², siendo en el casco antiguo de 2 puntos más y representando el precio más alto de alquiler de la ciudad.

Un desequilibrio entre la oferta y la demanda genera subida de precios del mercado inmobiliario. La subida de precios en el mercado inmobiliario está relacionada con la **rentabilidad que se le puede sacar a un inmueble en el mercado** y este beneficio se relaciona con la gentrificación y/o gentrificación por turistización, ya que para obtenerlo se buscan ocupantes con un mayor poder adquisitivo, o que, por su esporadicidad sean capaces de pagar un alto precio por estancias cortas, los visitantes o turistas. El aumento de demanda para la subida de precios de alquiler se puede asociar a la disposición de alquileres turísticos que cuadruplican⁴⁰ el alquiler de larga duración y que disminuyen la oferta de alquiler para residentes.



Gráfica 9: Evolución del precio de venta en Ciutat Vella: Fuente: *elaboración propia a partir de los datos aportados por las plataformas inmobiliarias de Fotocasa e Idealista*

El precio de venta medio por m² en la ciudad de Valencia en el 2019 es de 1.750 euros, incrementándose esta cantidad en un 55% más en Ciutat Vella. Esto visibiliza la vulnerabilidad que presenta el barrio en el acceso a la vivienda y una posible gentrificación turística, pudiéndose relacionar también con la mayor demanda al considerar la vivienda un bien de inversión al servicio de la industria turística. Para poder analizar la turistización por el aumento del precio se echa en falta la transparencia sobre datos para la obtención de la relación de compra - venta y la variación del uso y función del inmueble original.

Considerando que los movimientos sociales empiezan a activarse en torno a 2017 puede relacionarse la evolución del precio de la vivienda con el aprovechamiento del periodo de crisis y bajada de precio para la obtención del mayor rendimiento económico en el mercado inmobiliario, comprar y poner a disposición la vivienda al beneficio del mercado.

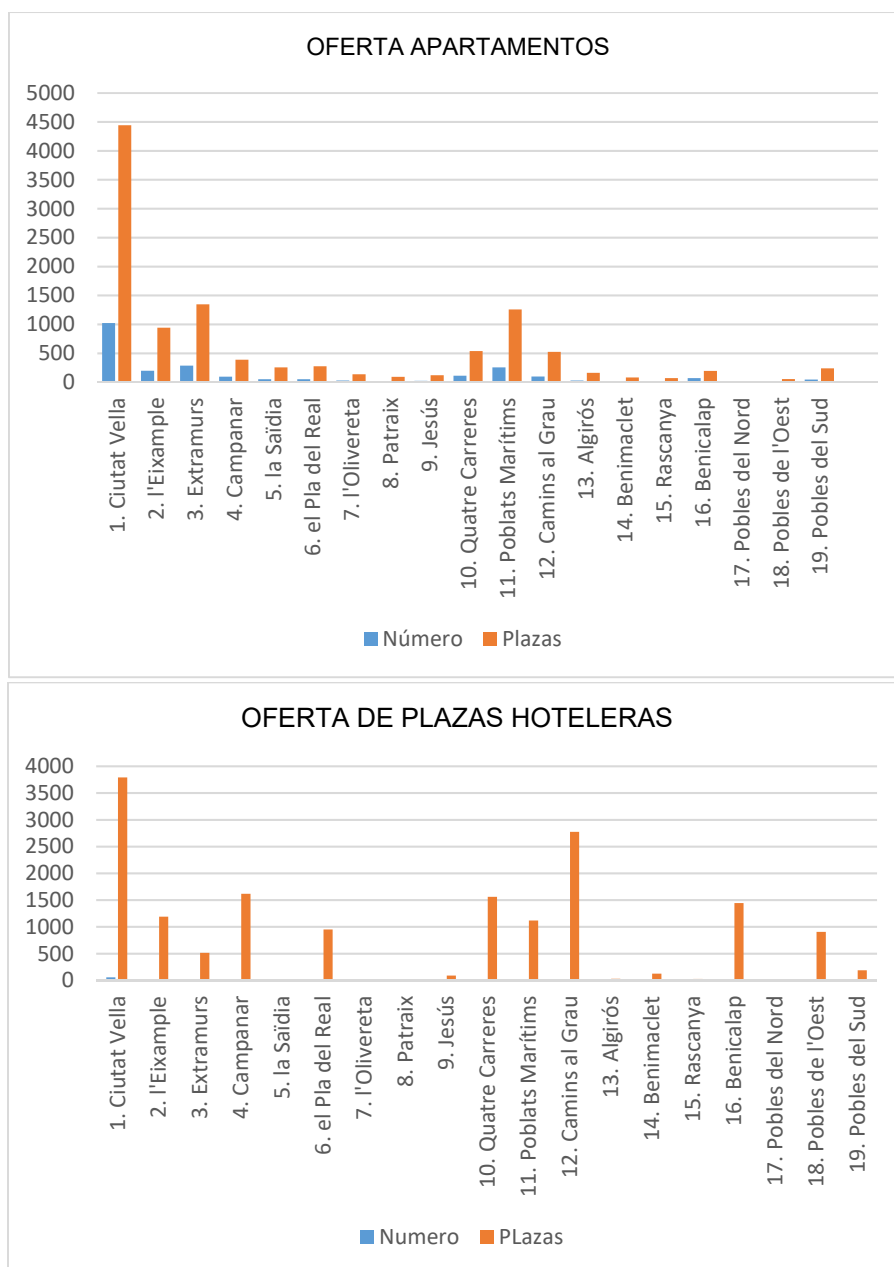
Como muestran las gráficas 10 y 11 y hemos corroborado anteriormente, Ciutat Vella es uno de los puntos más turísticos de la ciudad por lo que presenta una oferta de

⁴⁰ Se obtiene una estimación del 38€/m² del portal de Airbnb

alojamiento turístico más elevado que el resto de la ciudad. Si consideramos solo las plazas regladas y consideramos la población de Ciutat Vella que es igual a la población flotante más la población residencial, la población flotante representa aproximadamente un 23% de la población total.

Población Ciutat Vella = 27.258+8.233

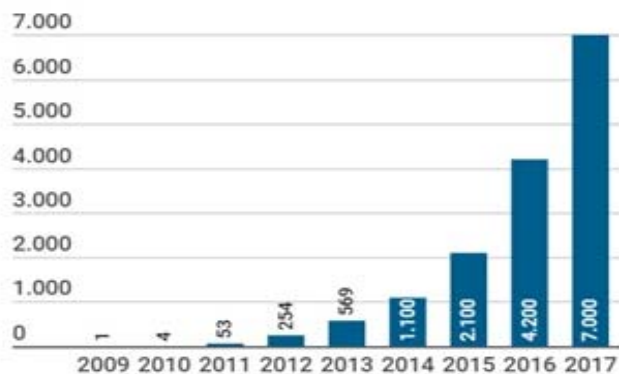
La población flotante representa = $8.233 \times 100 / (27.258 + 8.233) = 23,19\%$. Suponiendo un alto porcentaje respecto a la población residente actual.



Gráficas 10 y 11: Oferta de apartamentos reglados y plazas hoteleras en Ciutat Vella. Fuente: *elaboración propia a partir de los datos aportados por las plataformas vivivalencia y Turismo de la Comunitat Valenciana.*

Además de los alojamientos turísticos reglados existen las viviendas turísticas, VUT no regladas, de ellas no existen análisis de su evolución ni de su cuantía. Ni el PECU, ni el

PEP presentan datos sobre esta cuestión primordial de diagnóstico del proceso de turistización del distrito por lo que el análisis que se hace es a partir del trabajo realizado en la jornada “Efecto AirBnb en Valencia”⁴¹ por la Cátedra de Economía Colaborativa de la Universidad de Valencia, y a través de los datos obtenidos de la plataforma insideairbnb⁴²



Gráficas 12: Evolución de las VUT ciudad de Valencia: Fuente: *Cátedra de Economía Colaborativa, Universidad de Valencia.*

Si aumenta en la ciudad de Valencia, a la par o más lo hará en Ciutat Vella por sus condiciones de polo turístico.

Según el informe de efecto Airbnb, Valencia⁴³ : “Se observan dos zonas con más cantidad y densidad de viviendas ofertadas, localizadas en el centro, distrito de Ciutat Vella, y en la playa, distrito marítimo.”

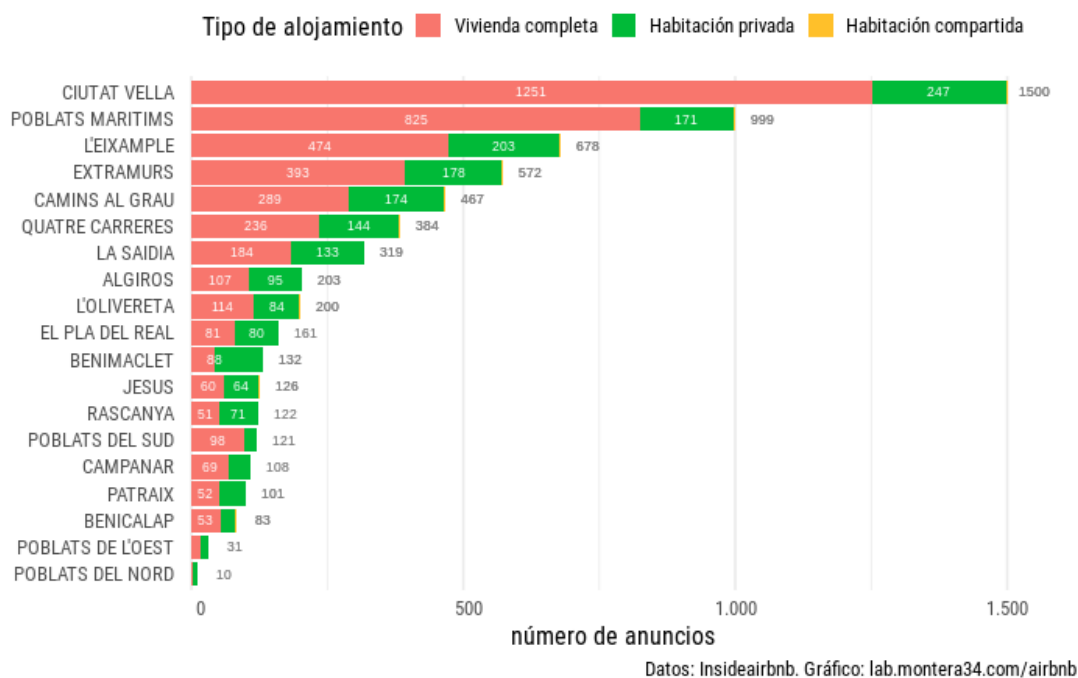


⁴¹ iniciativa conjunta de Montera34 y la Cátedra Institucional de Economía Colaborativa de la Universidad de Valencia, es el resultado del taller que se realizó en marzo de 2019.

⁴² Inside Airbnb proporciona datos recopilados del sitio web de Airbnb sobre los anuncios de alquileres vacacionales disponibles en València. Inside Airbnb es un conjunto de herramientas y datos independientes, no comerciales, que permiten explorar cómo se está utilizando Airbnb en ciudades de todo el mundo. Al analizar la información disponible públicamente sobre los listados de Airbnb de una ciudad, Inside Airbnb proporciona filtros y métricas clave para que se pueda ver cómo se está utilizando Airbnb para competir con el mercado de viviendas residenciales.

⁴³ <https://lab.montera34.com/airbnb/valencia/barrios>

Habitaciones y viviendas de Airbnb por distritos en Valencia Febrero 2019



La mayoría de VUT se ubican en Ciutat Vella, el 83,4 % son casas enteras, por lo que hacen la función de un hotel, pudiendo provocar la disminución de viviendas para los residentes. Según muestra la página la tasa de ocupación de este tipo de viviendas tiene un incremento progresivo desde el 2014.



Gráfica 13: Evolución de ocupación y anuncios airbnb: Fuente Inside Airbnb

La alta disponibilidad⁴⁴ de los anuncios, que en Ciutat Vella es de un 86,3%, significa que son viviendas exclusivamente enfocadas para alquiler turístico, por lo que se

⁴⁴ El portal de turismo de la Comunidad Valenciana alerta de que hay un crecimiento descontrolado en la oferta de pisos turísticos, con un incremento interanual del 23,7 % en el 2017 siendo de un 61,8% en la ciudad de Valencia. “La aceleración del incremento experimentado en los últimos años se debe al desarrollo de la comercialización de esta modalidad de alojamiento a través de las grandes plataformas online, que ha provocado un aumento de la oferta no regularizada” En este portal se enumeran medidas para controlarlos a través de campañas de sensibilización contra la oferta ilegal y la competencia desleal, desarrolladas en colaboración con la Agencia Tributaria y la Agencia de Seguridad y Respuesta a las Emergencias y mediante acuerdos con las propias plataformas de comercialización, con el objeto introducir los cambios técnicos necesarios para evitar que se publiciten propiedades no registradas. A día de hoy estas medidas no han llegado a Ciutat Vella.

descarta la posibilidad de que estas viviendas representen una economía colaborativa. Además, un 69,5 % de estas están anunciadas por un mismo anfitrión lo que significa que son administradas bajo un paraguas empresarial y ofertadas como bien de consumo.

Valoraciones

La existencia de un parque de viviendas antiguo, el alto número de viviendas vacías y los múltiples solares presenta un **área vulnerable a la turistización** por la apropiación del parque de viviendas por la industria turística.

El alto índice de alquiler como régimen de tenencia convierte a la población residente en una población vulnerable ante la expulsión producida por la turistización.

El aumento de las viviendas turísticas que se presenta como un bien de consumo, inversión y especulación, repercute en el aumento de precios de compra y alquiler, y minorra la disponibilidad de su parque para los residentes generando tensiones en los barrios y alterando la vida cotidiana.

La terciarización de la vivienda está desequilibrando la relación entre la población flotante y la residente, la elevada oferta de plazas de alojamiento turístico proporciona un aumento de la población flotante que aumenta la presión y el conflicto urbano. El difícil acceso y permanencia a la vivienda por el aumento del precio de la misma en cualquier régimen de tenencia, su disposición hacia la industria turística y su reducida oferta para el residente **vulneran el derecho a la vivienda y por tanto el derecho a la ciudad.**

- Valoración análisis cuantitativo.

En relación al proceso de turistización: se presenta como un **área turistizada** por su terciarización relacionada con la oferta mayoritaria de servicios enfocada al turista, la pérdida del comercio de proximidad, la reapropiación del patrimonio por la industria turística que visibiliza el entorno como un hito turístico en sí mismo y el alto porcentaje de oferta de alojamiento turístico en relación al resto de la ciudad. Se presenta como un **área vulnerable a la turistización** por la pérdida de diversidad provocada por gentrificaciones anteriores, el desequilibrio entre equipamientos culturales enfocados al visitante y los equipamientos de residentes, el aumento del precio de la vivienda en cualquier régimen de tenencia y la disminución de la oferta de alquiler para residentes y por la posible saturación del espacio público debida a su patrimonialización.

La falta de recopilación y análisis de datos entorno al turismo (muchos de los datos que se manejan son del 2011 y desde entonces ha cambiado mucho la situación de Ciutat Vella) y las repercusiones que tiene en la vida cotidiana y urbana, influye de manera negativa en la **democratización del turismo** puesto que impide un empoderamiento por parte de la población implicada para una participación abierta y consciente.

Si bien el análisis cuantitativo muestra las características principales que acompaña un proceso de turistización, con los datos obtenidos no se ha podido profundizar en un diagnóstico real y eficaz de la realidad del proceso de turistización actual que sirva de **herramienta en la gestión de ciudad** (Un diagnóstico que sirva de base, seguimiento y evaluación de las herramientas urbanas que hagan frente al proceso de turistización de Ciuta Vella)

Se plantean diversos indicadores para implementar⁴⁵ el diagnóstico obtenido.

- **Vulnerabilidad en el acceso a la vivienda.** Obtención del régimen de viviendas en alquiler superpuestos a las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.
- **Movimientos intraurbanos.** Obtención de las migraciones del centro a la periferia del vecindario de Ciutat Vella permiten observar las posibles gentrificaciones de los distintos barrios de la periferia, repercusión de la turistización de los centros urbanos.
- **Relatos de la historia vivida. Expulsiones.** Transacciones económicas de los bienes inmuebles analizando el uso y función del mismo antes y después de la transacción. Permite analizar la reconversión de residencial en turístico. Archivo vivido, relato de expulsiones por cambio de régimen de tenencia de los bienes inmuebles. Inventario de las intervenciones de promoción y rehabilitación tanto en edificios como en viviendas y los usos que se les dará a las mismas nos permitiría valorar el estado de desequilibrio en el que se encontraría el parque residencial.
- **Repoblación. Desajustes entre la población residencial / flotante.** Evolución del parque de viviendas y su repercusión en el crecimiento residencial. Análisis de la evolución de la función de la vivienda vacía. Obtención de datos de rehabilitación y construcción de nuevas viviendas y el nuevo uso que se les otorga, alquiler de larga o corta duración, alojamiento turístico o residencia propia.
- **Origen y causas de la internacionalización de la población.** Obtención de datos de las características de los nuevos propietarios a través de la Hacienda Pública. Permitirá observar el cambio de características de los propietarios de vivienda, tanto si son a nivel individual o de grupos de inversión, y la internacionalización del parque de viviendas del barrio si son de inversión o carácter residencial. Permite analizar si el parque de viviendas se está mercantilizando. Evidencia como la demografía y la vivienda actúan en el equilibrio población flotante - residencial. La venta masiva de viviendas a capital extranjero no residente significaría reconvertir el parque de la vivienda como un bien de mercado fuera del alcance del residente local que lo utilice como bien de consumo.
- **“Hotelización” del área.** Mapeo y ubicación del terciario hotelero en Ciutat Vella incluyendo los VUTS tanto legales como ilegales (en la medida de lo posible) clasificando sus tipologías y fechas de licencia. Visibiliza la posible saturación de

⁴⁵ Se han pedido los datos para el análisis de estos indicadores a las respectivas administraciones y organismos relacionados. Hasta el momento de la redacción de este trabajo no se ha obtenido dicha información. Para vincular la terciarización económica al turismo se han intentado buscar datos estadísticos de la evolución del comercio local tanto en la cámara de comercio, en la Asociación de Comerciantes de Ciutat Vella, en el IEA o en las estadísticas del ayuntamiento de Valencia sin resultado alguno. Existen datos en el censo de población de Vivienda en el apartado tipología de locales, pero estos datos son de 2001 y no aparecen desglosados en categorías comerciales.

hospedaje turístico por calle, manzana y barrio. Se necesita una coordinación entre Conselleria, Ayuntamiento plataformas P2P y la ciudadanía.

- **Recorridos de proximidad / rutas turísticas.** Mapeo de recorridos urbanos de proximidad a los equipamientos y comercios propios de la vida cotidiana, un círculo de diámetro de 500metros superpuesto a los hitos y recorridos turísticos. Análisis de la relación espacial vida cotidiana - turismo. Desequilibrios y conflictos espaciales
- **Privatización y saturación del espacio público.** Mapeo de la disposición de terrazas en el espacio público, superficies y ubicación de las mismas en relación con el espacio público total, y las circulaciones y recorridos que les afecten.
- **Transformación del comercio tradicional.** Mapeo de la evolución y características del comercio del área. Visibiliza la monofuncionalidad o su sobre-especialización que se produce en el espacio turistizado. Los datos se pueden obtener a través de google earth en su visualización por años contrastada con una observación participada y participante.

Como se evidencia en los indicadores, un análisis cuantitativo debe tener como herramienta fundamental la **mapificación** como elemento de seguimiento y transparencia del proceso de turistificación. Los mapas actuales presentes en la planificación no expresan de forma clara los índices de terciarización y privatización del espacio público, la “*hotelización*” del territorio o la influencia en la movilidad que está teniendo el turismo masivo. No se han realizado mapificaciones propias por considerarse insuficientes los datos existentes en muchos casos que van más allá de la realidad percibida y al considerarse que los mapas físicos deben contrastarse con realidades vividas para diagnosticar la realidad del entorno urbano.

B. ANALISIS NORMATIVO Y LEGISLATIVO

Se analizan las leyes y planificación que conciernen al conflicto turístico en Ciutat Vella: **El PGOU**, la **Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad** de la Comunitat Valenciana 2017 para bajar de escala y centrarnos en el **PEP**, Plan especial de Ciutat Vella, pendiente de aprobación, para estudiar en ellos, si se encuentran instrumentos eficaces de gestión de ciudad, que aborden los conflictos generados por los procesos de turistización que presenta el centro histórico de Valencia anteponiendo la ciudad y la ciudadanía al mercado.

Este análisis nos permite remarcar la importancia de la coordinación entre las diferentes administraciones ya que las competencias sobre turismo hoy en día las tienen las comunidades autónomas y los ayuntamientos solo pueden intervenir a través de normas urbanísticas, de ahí la importancia del PEP para Ciutat Vella.

1. Ley de ocio, turismo y hospitalidad⁴⁶ 2017 y el PGOU.

La ley de ocio, turismo y hospitalidad manifiesta que el turismo es un proceso en constante evolución, por lo que se requiere una **legislación flexible y una constante revisión** de los contextos donde se aplica para garantizar la sostenibilidad del modelo turístico. Con esta ley se pretende fomentar otro modelo turístico en donde se afronte la sostenibilidad social, ambiental y económica, siendo el turismo **un motor económico** compatible con el resto de la Comunidad Valenciana.

La ley contempla para su desarrollo tres pilares esenciales: Las administraciones públicas competentes, la colaboración empresarial del sector turístico y la participación ciudadana.

Introduce un nuevo concepto en el marco de la planificación valenciana: **vivienda de uso turístico⁴⁷** definiéndola como: *los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio*". En el **PGOU** no contempla ninguna definición para este uso interpretándose dentro del Capítulo II Artículo 6.6 que define: **Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera:** Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

La falta de concreción en la definición de vivienda de uso turístico en el PGOU ha causado sentencias a favor de la continuidad de la actividad de viviendas turísticas sin el cumplimiento de los requisitos Tho.1, con la ley del 2017 se concreta la definición del concepto y se clarifica el uso terciario de la vivienda turística dentro del Plan General

Así pues, una **vivienda turística** tendrá que tener un informe de compatibilidad urbanística del Ayuntamiento de Valencia y luego inscribirse en el Registro de Turismo de la Comunidad valenciana para conseguir el alta de actividad. Además, esta ley exige que el número de registro esté indicado en la publicidad que se haga del mismo para su alquiler y visible en el alojamiento.

El incumplimiento de la legislación entorno a la vivienda turística se considera una infracción grave con sanciones económicas y cese de la actividad.

Respecto a los **centros históricos**, indica que son zonas vulnerables a la saturación turística por lo que deben tener una **atención especial en el fomento del turismo**. El centro histórico de Valencia, además, tiene el requisito de haber sido catalogado en 1993 como Bien de Interés Cultural considerándose así por la ley toda su área como recurso turístico.

⁴⁶ Hospitalidad: "atención y trato proporcionado a las personas usuarias de servicios turísticos desde el respeto a su idioma, hábitos, tradiciones, creencias y libertad de conciencia, con el fin de proporcionar la mayor satisfacción posible de sus expectativas de acuerdo con los valores que nos identifican como sociedad abierta, tolerante y mediterránea"

⁴⁷ Artículo 65 de la ley de ocio, turismo y hospitalidad.

Propone actuar en zonas turísticamente saturadas a través de la administración municipal mediante los PORT, Plan de Ordenación de los Recursos Turísticos, “podrán delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, delimitar los recursos turísticos, establecer la densidad global máxima de población, las plazas de alojamiento totales, fijar su tamaño y características y establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos.” Y los (PIAT) para delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras.

Valoraciones:

La ley especifica que **Ciutat Vella es vulnerable a la saturación turística** por dos motivos: Por ser el centro histórico de la ciudad de Valencia y considerarse toda el área como recurso turístico.

La **vivienda turística** se define y clarifica su concepto y su significado para regularla a través de su licencia y registro correspondiente. Si bien en la ley menciona un cuerpo de inspección para los supuestos fraudes este cuerpo es inexistente o muy deficitario en Ciutat Vella.

Es **inexistente el diagnóstico urbano** entorno al estado de turistización de Ciutat Vella que sirva de herramienta para realizar un seguimiento continuo y evaluación para tener una legislación flexible que se adapte a él como indica la ley.

Realiza un trasvase de la gestión de ciudad hacia una **escala más local**, municipal, a través de los PORT y de los PIAT.

Contempla la **democratización del turismo** al establecer como un pilar para el desarrollo de la ley la participación ciudadana y orientar las actuaciones a preservar el bienestar de las comunidades locales y realizar una gobernanza colaborativa, pero la participación la limita a una comunicación telemática por lo que no existe tal democratización.

Se plantea un sistema de **inteligencia turística y transferencia de conocimiento**, pero se enfoca al desarrollo económico, no presentando datos de su afectación a la calidad de vida en el territorio. Los órganos de coordinación turística no contemplan en sus análisis los conflictos generados por el desarrollo turístico, se han demandado datos para el análisis a estos organismos sobre la situación de Ciutat Vella, sin resultado de los mismos.

2. PECU: Plan especial de directrices de calidad urbana 2018⁴⁸.

Establece las directrices sobre las que se desarrollarán las futuras intervenciones para la mejora de la calidad urbana con criterios comunes para toda la ciudad pormenorizada

⁴⁸ http://www.valencia.es/revisionplan/sites/default/files/docs/ped_web.pdf. Los datos del padrón que maneja este informe son del 2011 o 2016 dependiendo de datos.

por áreas funcionales. Establece el marco que proporciona seguridad jurídica tanto a las directrices como a las posteriores intervenciones.

En relación a Ciutat Vella diagnóstica:

- Excesiva terciarización del área funcional que amenaza la compatibilidad del carácter residencial.
- Déficit de equipamientos educacionales, tanto en cantidad como en relación a las distancias de proximidad.
- Alto porcentaje de espacio público, paseo, estancia y relación: Su calidad la relaciona con su utilización: *“Para proporcionar habitabilidad en el espacio público es necesario disponer de un número de vecinos suficientemente elevado para conseguir la sensación de que el barrio tiene vida”* ⁴⁹
- Déficit de oferta de vivienda tanto libre como protegida. Se propone la rehabilitación de la vivienda vacía y la edificación de solares para la mejora de la oferta vecinal.

Valoraciones:

Se evidencia que **el área es vulnerable a la turistización** debido a su gran terciarización, pero no especifica los impactos de este proceso en la vida urbana y cotidiana ni el estado en el que se encuentra este proceso.

El informe elaborado por técnicos muestra una carencia de indicadores sociales: si bien se analiza el entorno construido se olvida el espacio vivido. Flujos, ocupación y uso del espacio público, acceso y tenencia a la vivienda, movimientos poblacionales, seguridad, recorridos cotidianos etc.

La **regeneración residencial** a través de la rehabilitación de viviendas y edificación de solares es inviable si no se protege el carácter residencial desde la planificación.

El **espacio público** se diagnostica a través de porcentajes de espacio libre y construido, pero no atiende a indicadores de ocupación, densificación y privatización. Tampoco a la movilidad ni a las características de los recorridos cotidianos.

La **terciarización** se relaciona con el indicador actividad / residencia, pero no indica en cuáles son las actividades y como afectan al entorno vivido. A esta terciarización se le suma el predominio de equipamientos culturales frente a los educativos y sanitarios, que junto con el análisis de terciarización nos lleva a diagnosticar una **museístización del centro histórico**.

Sin un diagnóstico transversal en el que se superpongan análisis desde diferentes perspectivas el diagnóstico es incompleto ya que no se puede analizar la ciudad en su diversidad y complejidad. Este plan es **insuficiente como diagnóstico** que establezca una base como herramienta de planificación, evolución y seguimiento del conflicto urbano entorno al turismo y la transformación urbana del centro histórico de Valencia.

⁴⁹ PECU, Plan especial de directrices de Calidad urbana.

3. PEP Plan especial de Ciutat Vella 2018, 2019.

El PEP⁵⁰ es un instrumento de planeamiento con una parte de **diagnóstico socioeconómico** cuantitativo (datos oficiales) y cualitativo (proceso participativo), y una parte **normativa** para proteger el patrimonio histórico, regular los usos urbanísticos del suelo, las actividades económicas, la movilidad, etc. Así pues, se considera una herramienta de oportunidad para la protección de la vida cotidiana del centro histórico de Valencia frente a amenazas actuales y futuras. Se enfrenta a nuevos desafíos a los que se sometía la antigua planificación apareciendo actualmente el área como, según relata el PEP, un área con excesiva terciarización, un encarecimiento de la vivienda y de los equipamientos relacionados con la vida cotidiana y un espacio público deteriorado por su saturación.

Su redacción resulta obligada al declararse zona de protección B.I.C (Bien de Interés Cultural) y unifica los diferentes PEPRIS para compatibilizar y homogeneizar las propuestas.

Para abordar aspectos como la recuperación tradicional, el comercio de proximidad o la evolución de la terciarización del espacio público zonifica en dos zonas, uso residencial y uso terciario exclusivo y en subzonas vinculadas al ámbito residencial: de predominancia residencial, predominancia comercial y de servicios, entornos de protección de BB.II.CC y edificios mixtos residencial-terciario.

La recuperación del tejido residencial se aborda a través de la regulación del uso terciario en las diferentes zonas poniendo especial interés en los usos hoteleros y los alojamientos turísticos tanto en los edificios de uso mixto como de uso exclusivo. En ninguna zonificación se restringe en su totalidad los alojamientos turísticos solamente se limita de forma más o menos estricta ya que en la subzonas de carácter estrictamente residencial se abre la puerta como uso hotelero a los edificios singulares. Se restringen en ambas zonas a su ubicación en planta baja o primera si no existe vivienda bajo de ella. Estas restricciones no son de carácter retroactivo

Influenciado por la CNMC (Comisión Nacional de Mercados y de la Competencia) y vinculado a la “economía colaborativa”. se permiten alojamientos turísticos con las siguientes características: alquiler máximo de 60 días, que la persona que alquile este empadronado en el inmueble y que no figure en los estatutos de la finca su prohibición. El plan especifica que este tipo de vivienda no podrá entrar en vigor hasta que no se constituya un órgano regulador para el control de las mismas.

⁵⁰ **El PEP, “Plan especial de Ciutat Vella** es un documento aglutinador de todas las iniciativas y estrategias que se encuentran en marcha las que se planteen para un futuro a corto o largo plazo, respecto de la calidad del tejido residencial, la calidad y sostenibilidad del espacio libre, el paisaje urbano y la movilidad, los equipamientos, la incentivación de las actividades económicas y el mantenimiento del valor cultural y patrimonial del ámbito de Ciutat Vella. <http://pepciutatvella.paisatge.org/ca/que-es-el-pep-ciutat-vella>

Para potenciar la rehabilitación permite el cambio de dotacional a terciario como ocurre en la U.22⁵¹. o la reconversión a uso terciario hotelero de los edificios singulares con la anexión de bloques residenciales colindantes reconvirtiendo la posible vivienda residencial en alojamiento turístico⁵². No se catalogan cuales son y sí pueden o no albergar tipología residencial.

En 2018 se aplica la moratoria de licencias hoteleras y de apartamentos turísticos en Ciutat Vella que tendrá vigencia hasta la aprobación del PEP, pero que no actúa con carácter retroactivo.

La planificación sobre vivienda de este plan se verá implementada con el Plan de Vivienda de la ciudad de Valencia de 2017⁵³

La revitalización de usos y actividades, protección del comercio tradicional⁵⁴ y de proximidad que se aborda a través de una estrategia que potencie los usos y actividades tradicionales de la zona y delimite la subzona de predominancia del uso comercial tradicional. Se analiza el comercio existente a través del estudio de integración paisajística, pero no se estudia la transformación que ha tenido y el espacio en toda su complejidad con el que se relaciona. Después de las alegaciones ciudadanas se decide ampliar la zonificación, pero incorporando un área colonizada de comercio no tradicional por lo que la implementación del área es una medida poco efectiva.

En cuanto al **espacio público**, regula los puntos de congestión turística alrededor de los monumentos/hitos turísticos y la regulación de terrazas y actividades alrededor de ellos con una reserva de espacio libre no ocupable en el perímetro de los monumentos. Esta regulación se complementa con la regulación de terrazas que se implementa desde la ordenanza municipal de la ZAS, Zona Acústicamente Saturada que se aplica a Ciutat Vella.

Valoraciones.

El PEP corrobora la **turistización de Ciutat Vella**, basada no tanto en un diagnóstico cuantitativo sino en el del proceso participativo es decir de forma cualitativa e indica que la **masificación turística** afecta de forma negativa al entorno *“Las intervenciones de mejora realizadas durante las últimas dos décadas en el distrito, así como la aparición de València en el mapa de ciudades globales, entre otros factores, han potenciado el centro histórico como escenario turístico. Los residentes se sienten amenazados por ciertas presiones entre las que destacan las derivadas del incremento de apartamentos turísticos y la privatización y el uso intensivo del espacio público. Además, se considera que las actividades vinculadas al ocio están causando una pérdida de confort residencial vinculada al aumento de la contaminación acústica existente. La sensación de pérdida*

⁵¹ MP1692. MPEPRI CARMEN ÀMBITO GUILLEM DE CASTRO, LIRIA Y GUTEMBERG (UE22). Ad 19.01.2006 (CONS). 24.02.2006 (DOGV)

⁵² *“limitar el uso terciario en edificios de tipo mixto, pero de forma puntual se podrán estudiar casos en edificios exclusivos atendiendo a aspectos tipológicos como medida para su rehabilitación”*

⁵³ <http://www.habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/pla-d-habitatge-2018-2021>

⁵⁴ Documento 1.4, del PEP, Estudio de integración paisajística pag 211.

de confort residencial se incrementa por el debilitamiento del tejido comercial de proximidad frente al auge de negocios vinculados al turismo y a la hostelería. se destaca una pérdida de confort residencial debido en parte a las dinámicas promovidas por el auge de un modelo de turismo muy vinculado al ocio y al consumo que está promoviendo una paulatina terciarización del distrito” “El principal desequilibrio entre los usos que se desarrollan en el ámbito del PEP Ciutat Vella es el que se produce entre el residencial y entre el terciario, pero en concreto respecto del uso hotelero.” Aunque el PEP declare el área turistizada no la clasifica como ZTS, Zona Turísticamente Saturada, como reclama parte de la ciudadanía pudiendo abrir la redacción del Port o del PIAT como oportunidad para la regulación del turismo desde el propio entorno urbano.

El diagnóstico no maneja datos cuantitativos que complementen y afiancen el análisis cualitativo obtenido del **proceso de participación**. Sin un diagnóstico completo, el debate en torno a la planificación que se genera entre los diferentes actores implicados: administración, técnicos y ciudadanía, no encuentra legitimación ni consenso entre las diferentes posturas y visiones. Por lo que dificulta una gobernanza democrática y compartida.

A pesar de que este plan urbanístico se realizó apoyado por un proceso participativo con diferentes agentes en el que los temas más remarcados fueron la vivienda y la expulsión del vecindario, las **medidas contra los procesos de turistización han sido insuficientes**. Se postulan puntos para regular el uso hotelero y los VUTs, pero no se restringen en su totalidad en ningún área. La falta de transparencia del estado de “hotelización” del área (ni existen mapeados del uso terciario dedicado a alojamiento turístico ni datos de las licencias concedidas para estos alojamientos que actualmente no tienen carácter retroactivo) corroboran la insuficiencia de herramientas de gestión al no fundamentarse en las necesidades reales del territorio. Aunque existe una regulación sobre el uso terciario de alojamiento turístico este no se acompaña de un **órgano regulador de control**. Aunque se propone una estrategia de protección del comercio tradicional se permite en toda el área la implantación de comercio no tradicional, franquicias y restaurantes.

El plan se implementa y vincula con el Plan municipal de Vivienda del 2017 y el Plan de Movilidad Sostenible municipal, pero se echa en falta la implementación del plan con otras políticas públicas de carácter más social.

- **Valoración análisis normativo y legislativo**

En el centro histórico se perciben dos **enfoques en relación al turismo**. Por un lado, la protección del patrimonio por ser un área de protección B.I.C, y ofrecerse en sí misma como recurso turístico, y por otro lado la regeneración del tejido social y la conservación de la vida cotidiana en el entorno urbano. Por lo que el conflicto es palpable en este análisis normativo y legislativo.

Tanto a nivel legal como desde la planificación se define Ciutat Vella como un área turistizada o vulnerable a serlo, pero la falta de un diagnóstico complejo de la situación actual entorno a los impactos del turismo implica la insuficiencia de herramientas tanto legales como de planificación.

Por un lado, no permite la continua revisión y análisis de los efectos del turismo en el entorno urbano para proponer leyes flexibles que se adapten a los impactos que este genere, a nivel de planificación impide la democratización del turismo a través de una participación directa, consciente y consensuada. Al no denominar Ciutat Vella ZTS, se descarta la oportunidad de una gestión más cercana a través de los PORT y los PIAT que plantea la ley como herramienta de gestión del turismo a escala barrial.

C. ANÁLISIS CUALITATIVO

El análisis cualitativo recoge la información en la observación de los discursos de los principales agentes implicados para la interpretación de significados. Este análisis no descubre, sino que construye conocimiento.

Agentes implicados:

Veïnat en perill d'extinció.⁵⁵

Plataforma vecinal que trabaja entorno a los problemas de turistización de Ciutat Vella. Se oponen al modelo actual de turismo reivindicando el acceso a la vivienda y el derecho a la ciudad. Está formada por diferentes colectivos sociales y culturales del distrito⁵⁶:

Se expone a continuación el trabajo, las acciones y manifiestos en relación a la reivindicación del derecho a la ciudad frente al proceso de turistización (la lucha por la reapropiación de la ciudad).

Trabaja a diferentes escalas generando redes de apoyo con plataformas más grandes. Pero es a nivel barrial donde cobra su verdadero significado convirtiéndose en un vecindario de resistencia frente a la turistización.

Establecen un trabajo en cuatro ámbitos:

- 1. Organización y red barrial**⁵⁷. Asambleas quincenales y encuentros en la calle. Cenas, aperitivos y reuniones con otros agentes implicados en el proceso de turistización con opiniones comunes o distantes.
- 2. Afectadas**⁵⁸. Lleva el acompañamiento de los casos de expulsión del barrio por motivos de la turistización: subidas de alquiler, venta de edificios y anulación de

⁵⁵ Las informaciones de las diferentes acciones están publicadas en: Veïnat en perill d'extinció.

⁵⁶ Amics del Carme, Escoltem Velluters, Plataforma per la Muralla, Col·lectiu de Mares i Pares de Ciutat Vella, Endavant, Associació de Veïns El Palleter, Espai de lliure aprenentatge El Punt, Ateneu al Margen, Centre de dia Amaltea, Ca Revolta, Falles Populars i Combatives, Associació del xicotet comerç del barri del Mercat, Associació Caleidoscopi i Ciutat Vella Batega.

⁵⁷ 2018 junio Reunión con Hosteleros. "Som de terraces ",2018 julio Sopar comboi. Plaça Santa Creu, 2019 julio Sopar comboi. Plaça Correu Vell

⁵⁸ Acompañamiento de expulsiones en bloques enteros: Edificios Calle Canyete, Calle Caixers. Los casos de molestias por apartamentos turísticos se traspasan a Amics del Carmen.

alquileres. Se les muestra que no es un problema individual sino colectivo y se busca asesoramiento jurídico dentro de la red de EntreBarris⁵⁹.

- 3. Acciones.**⁶⁰ Visibilizan y denuncia sobre las consecuencias del turismo masivo en Ciutat Vella. Las acciones son implementadas con recogida de datos y mapeos a pie de calle que formalizan el **mapa de expulsiones**⁶¹ en continuo proceso
- 4. Difusión y prensa.** El interés mediático es potente entre 2017 y 2018, es un tema de mucha actualidad y cualquier nota de prensa u acción es absorbida inmediatamente por los medios de comunicación. La difusión de notas de prensa es continua ante cualquier nueva situación que agudice la turistización.

La visibilización en la calle se realiza a través de pancartas que son colgadas en los balcones. El incremento de su presencia en el paisaje urbano demuestra el incremento del conflicto.

Los movimientos sociales que hacen frente a los procesos de turistización en València, actúan en diferentes escalas, por un lado, encontramos movimientos en los diferentes barrios y por otra una plataforma a nivel ciudad que los aglutina: EntreBarris. **Todos ellos diagnostican y visibilizan uno de los mayores riesgos que tiene la vida en los entornos urbanos: El turismo.**

La plataforma trabaja en red, que se convierte en una red fractal alcanzando cada vez a más barrios, ciudades y países (de la escala barrial a la internacional): Veïnat en perill d'extinció a escala barrial, EntreBarris a escala de ciudad y la Red Set a escala internacional.

EntreBarris. Es una red de apoyo, investigación y reflexión entre los distintos barrios afectados por los problemas de turistización, esta plataforma que en un principio comenzó con cuatro barrios, actualmente presenta más de 8 distritos de la ciudad de Valencia. Aglutina y comparte el trabajo realizado a nivel barrial como el “*mapeo de expulsiones*” y coordina y diseña campañas a nivel de ciudad como la campaña de “*Valencia no està en venda*”

⁵⁹ Red de plataformas contra el turismo masivo en la ciudad de Valencia.

⁶⁰ 2017 junio: Manifestación contra la turistización masiva de Ciutat Vella. “*Ciutat vella no està en Venda*” noviembre 2017. Denuncia de expulsiones: “*El soterrar de Ciutat vella*” enero 2017. Exigencia de medidas para frenar el deterioro de la calidad de vida que produce la turistización de Ciutat Vella: *Cerca-vila, el motí dels Velluters*. marzo 2018. Alegaciones al PEP⁶⁰, Plan Especial de Ciutat Vella marzo 2018. Acciones de visibilización del desacuerdo con el PEP, Plan Especial de Ciutat Vella. junio 2018. Reivindicación del espacio público privatizado. Desayuno en la plaza del Carrer l'Om julio 2018. Reivindicación del espacio público, fortalecer redes afectivas. “*Sopar a la fresca*” febrero 2019. Fortalecer redes afectivas, visibilizar la problemática. Xocolatà popular “*Jocs especulatius*”. 2019 marzo. Denuncia de la falta de regularización en el PEP, Plan Especial de Ciutat Vella para proteger el carácter residencial del barrio. Grabación del musical *TIMO PEP y caçerolà al carrer*.

⁶¹ <https://entrebarris.org/> Se mapea de forma comunitaria las expulsiones que se derivan de los procesos de turistificación. 2018 noviembre: Se pone en funcionamiento

La red que se configura a nivel estatal y global es la **Red Set**.⁶² Esta red está integrada por diferentes ciudades del sur de Europa que son: Venecia, València, Sevilla, Pamplona, Palma, Lisboa, Málaga, Malta, Madrid, Girona, Canarias, Donostia, Camp de Tarragona, Barcelona y Alba Sud.

Aunque las realidades de cada territorio son diferentes todas ellas tienen problemas comunes: el derecho a la vivienda vs. alojamientos turísticos y todos los conflictos que conlleva, el espacio público y la transformación del comercio de proximidad, saturación de la red pública de transportes, uso desmesurado y ampliación constante de infraestructuras, alta generación de contaminación, precarización de las condiciones laborales, especialización de la economía de la ciudad en el sector de la industria turística y la banalización de los entornos urbanos y naturales.

Cada integrante trabaja de forma autónoma, para compartir en red saberes e intercambiar conocimientos y modos de hacer. Se trabaja el turismo desde diversas escalas y miradas retroalimentándose unas a otras. Así en Austria se trabaja en la iniciativa Stay Grounded (construcción de una red internacional contra la proliferación y ampliación de aeropuertos en el mundo). Donostia y Barcelona confecciona documentos de propuestas para el decrecimiento turístico o Palma repiensa la ciudad desde el feminismo para alejarse de la dominación turística.

Associació de Veïns i Comerciants Amics del Carme.

Esta asociación lleva trabajando en el barrio más de 20 años. Entre sus luchas más recientes está la reivindicación de Ciutat Vella para convertirla en zona ZAS, Zona Acústicamente Saturada entrando este año ,2019, en vigor las medidas cautelares que se aplican desde 2010. Estas reivindicaciones se centran en temas de privatización del espacio público y de la contaminación acústica que sufren los barrios y el perjuicio que producen en la vida cotidiana.

La asociación, trabaja de manera independiente entorno al turismo siendo integrante a la vez de Veïnat en perill d'extinció por lo que comparten recursos, apoyos y saberes.

Sus esfuerzos por proteger el carácter residencial, cultural y patrimonial del distrito entran en confrontación con el PEP, Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, desde que este plan comienza a proyectarse han estado pendientes de él. Han acudido al proceso participativo impulsado por la administración, como la mayoría de asociaciones y colectivos del distrito, han realizado alegaciones a la primera exposición del plan de junio del 2018 y al de febrero del 2019.

Las alegaciones a la primera disposición del plan, firmadas por diversos colectivos del distrito, hicieron que el ayuntamiento realizara en marzo del 2018 una moratoria hasta la aprobación definitiva del plan de licencias tanto para uso hotelero como de apartamentos turísticos abanderada por Valencia en Comú. La moratoria no se presenta con carácter retroactivo a las 70 licencias presentadas con anterioridad y que están en fase de aprobación.

⁶² Video manifiesto Red Set

Amics del Carme expone que, si bien el PEP tiene como objetivo proteger el carácter residencial de los barrios de Ciutat Vella en la regulación y planificación que propone no lo consigue.

Así pues, esta asociación diagnostica un barrio en donde la **excesiva “hotelización”** “ya sea por la actividad de apartamentos turísticos como por la continua transformación de edificios en hoteles está **vulnerando el derecho a una vivienda digna**, el excesivo uso hostelero, la proliferación de terrazas, están privatizando el espacio público cambiando su función social.

Partiendo de este diagnóstico presenta una serie de alegaciones y propuestas al PEP que consideran necesarias para proteger el carácter residencial tan abanderado en los textos del PEP.

Alegaciones, demandas y logros.

- **Declaración de ZTS**, Zona Turísticamente Saturada de Ciutat Vella incluyendo la totalidad de los barrios de Velluters, Carme, el Mercado y la Seu-Xerea sin excepciones. Se consigue la ampliación del subambito residencial del distrito, reforzando la protección de la zona residencial y para ello, como soporte también se amplía el subambito de comercio tradicional. El PEP añade que se limita en esta área los usos no residenciales en edificios de uso mixto, residencial-terciario. La superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida del edificio. No se consigue la declaración de zona ZTS.
- Se demanda la **regulación del uso terciario de vivienda turística**. Tras las alegaciones manifiesta que: el plan debe concretar un procedimiento de control municipal y definición de régimen sancionador y disciplina urbanística a fin de minimizar la proliferación. El PEP propone: define el uso terciario vivienda turística (Tvt) en dos modalidades: por un lado, la vivienda perteneciente a residentes que se puede alquilar durante 60 días al año con unas ciertas condiciones, pero no propone como controlar este plazo de tiempo y por otro lado, la modalidad de bloque y conjunto de vivienda turística.

Tanto desde Amics como desde Veïnat se consideran estas medidas como un timo “*Timo PEP*”, ya que no se proponen mecanismos de control de los 60 días, que además se proponen desde las asociaciones que sean 30 por distintas argumentaciones, y que la moratoria debe ser estrictas y denegar cualquier tipo de licencia de alojamiento turístico, el distrito se debe considerar ZTS. Además, no especifica si las nuevas normas para viviendas de uso turístico serán de carácter retroactivo.

- **Transparencia en los planos de ordenación del suelo** que reflejan el aumento de terciarización del distrito. No existen planos claros de los usos terciarios contemplando los alojamientos turísticos existentes y futuros.

En las alegaciones hechas para el cambio de función de los edificios o bien para mantener o proteger su carácter residencial hay logros puntuales como la reconversión de edificios en viviendas sociales de alquiler. Pero no en otros dotacionales privados como el **Convento S. José y Sta. Teresa**, en Portal Nou 6 (terc. singular). En este caso la iglesia se mantiene como dotacional privado de uso cultural y abierto cuando entra en vigor la ZAS, por lo que actualmente es un foco de conflicto a nivel vecinal.

- Con respecto a los **alojamientos turísticos**:
 - Suspensión de cualquier licencia de alojamiento turístico
 - misma restricción para hoteles que para apartamentos turísticos.
 - eliminar la compatibilidad de hoteles en edificios singulares.
 - suspensión de les 70 licencias turísticas en trámite
 - Inspección y clausura de aquellas viviendas de uso turístico actualmente inscritos al registro autonómico, pero en situación irregular según el PGOU municipal y la exigencia de una autorización explícita en los estatutos de las comunidades de vecinos.

Si bien se modifica y en el ámbito de terciario singular se prohíbe hacer hotel y apartamento, no se elimina la posibilidad de que el terciario singular sea hotel.

- **espacio público**
 - mantenimiento de la trama histórica
 - regulación de terrazas
 - regulación elementos distorsionantes del paisaje urbano como publicidad en el entorno de los edificios patrimoniales. Para mantener el espacio público y que no se masifique.
- Inclusión de todos los solares en el Registre Municipal de Solares y de las casas en ruinas. Inclusión del Registro de Solares de Edificación Forzosa y la catalogación de la vivienda pública prevista en régimen de alquiler para promover el aumento de población residencial y garantizar el acceso a la vivienda de vecinas y vecinos.
- Que se contemple en el plan de vivienda: aumento de población residencial + regeneración urbana. Implementación con el Pla Estratègic d'Habitatge Social se incluye el informe del Plan 2017-2021 Habitatge social aprobado por el ayuntamiento.
- Creación de un órgano supramunicipal que coordine las actuaciones. Coordinación entre las diferentes áreas

Col.lectiu de Mares i Pares de Ciutat vella.

Colectivo de personas que trabajan por el derecho de la vida colectiva en su entorno próximo, entre sus objetivos está la vinculación afectiva e identitaria de la infancia con el barrio. Mediante una vivencia positiva y significativa de sus espacios y de las personas y colectivos que lo habitan, crean un barrio en el que se incluye la escala de los niños y las niñas, un barrio con ambientes ricos y estimulantes que permite la interacción y la participación en la construcción de una vida conjunta.

El turismo le afecta de manera directa, pues afecta de lleno a la esfera reproductiva, a los cuidados y a las redes afectivas. La dificultad de acceso a la vivienda rompe las redes afectivas un ejemplo de ello son las parejas en proceso de separación en la que una de las dos partes no puede permanecer en el barrio. Si tienen hijos es motivo de desplazamiento de “*la familia*” entera a otros barrios con el consecuente cambio de colegio y rotura de lazos sociales entre los más pequeños. Las pérdidas de comercio de proximidad dificultan la vida cotidiana ya que se buscan las necesidades en otros barrios con desplazamientos más largos y pérdida de oportunidad del encuentro social. Los lugares de encuentro se masifican en los lugares patrimoniales y se acentúa por la presencia de grafitis extendidos por todo el barrio convirtiendo el espacio en un museo al aire libre y los turistas en su búsqueda se extienden por todos los lugares, ya no se limitan a los recorridos turísticos de terminados por hitos patrimoniales.

Escoltem Velluters

Vinculado al barrio del Pilar, Velluters. La falta de políticas sociales y mediación en los conflictos entorno a la prostitución y drogas es una de las razones que afectan *al derecho a la ciudad*⁶³ de la diversidad de sus habitantes, que repercute en la vida cotidiana del barrio. **Lo convierte en un entorno vulnerable a la especulación y gentrificación**, el precio de las viviendas baja y es absorbido por los grandes grupos de inversión que negociaran con ellas al mejor postor. La regeneración del espacio urbano sin el acompañamiento de políticas sociales mejora las condiciones del paisaje urbano, pero empeoran la calidad de vida al no tener en cuenta las necesidades reales de la población.

Ciutat Vella i Viva

Plataforma de asociaciones de comerciantes y hosteleros del centro histórico de Valencia. Reivindican la necesaria potencialización y protección de la actividad turística de la ciudad de Valencia.

Bajo la campaña: “**Som de terraces**” reivindican la suspensión del ZAS, Zona Acústicamente Saturada de Ciutat Vella siendo contrarios a la reducción de terrazas.

Con esta campaña entra en conflicto la Asociación de Veïns del Carme con la Asociación de Hosteleros Ciutat Vella i Viva. Desde Veïnat se intentan acercar posiciones convocando una reunión a la que asisten vecinos y hosteleros, si bien hay entendimiento en ciertos puntos, sigue manteniéndose la disputa por el espacio público.

La radicalidad de parte de esta asociación en la privatización del espacio público y la falta de apertura hacia el vecindario ha hecho que se divida y se conforme otra asociación al margen de esta constituida por vecinos y hosteleros en defensa del barrio.

⁶³ Mujeres en situación de prostitución y trabajadoras sexuales son el colectivo residente más afectado y vulnerable a la gentrificación por la falta de planificación conjunta urbana y social.

Los hosteleros que protegen el carácter residencial del barrio, pues muchos viven ahí, proponen y ejercen medidas entre otras como no reservar a despedidas de soltero/a, no sentar a más de 6 personas en terrazas para disminuir ruidos, acercar posiciones entre vecindario y hostelería, acoplar sus horarios a los del vecindario. Esta asociación se constituye en julio del 2019 y se denomina: **Viure Ciutat Vella**. Su trabajo se define como: *"un colectivo que nace con la intención de promover la actividad cultural y el patrimonio del centro histórico de Valencia; así como para promover el desarrollo de unos barrios vivos en los cuales sea compatible la residencia vecinal con la actividad económica, basada en un comercio, artesanía y hostelería tradicional, que garantice un ambiente social dinámico, sostenible y respetuoso"*. Piden mediación y mesas de trabajo

Aunque los conflictos entre los agentes se intentan trabajar desde la base, se echa en falta herramientas administrativas como las mesas de diálogo para plantear soluciones conjuntas frente a problemas comunes. Esta plataforma demanda estudio de opinión sobre la calidad de vida en Ciutat Vella, para obtener un diagnóstico "real" sobre la situación de Ciutat Vella.

Asociación de Comerciantes de Ciutat Vella.

Trabajan por la dinamización del comercio del centro. Según explican, el comercio se adapta a las personas que pasan por delante de él, de su perfil y características por lo que su evolución en un centro turístico con mayor presencia de turistas evidentemente se adaptará a ellos, además de la insostenibilidad que presenta un negocio de proximidad con la subida de precios del alquiler de los locales.

No existen mapas de la transformación del comercio en los últimos años, si bien sí que existe la percepción del cambio de tipología del comercio más tradicional a un comercio enfocado al turismo. Para proteger el comercio de proximidad habría que regular los alquileres para que los pequeños comercios les pudieran hacer frente.

Mercat Central.

El Mercado Central es uno de los puntos más importantes de comercio de proximidad en Ciutat Vella y la masificación turística perjudica su uso cotidiano. Ante los conflictos generados por la masificación de turistas en el Mercado Central enfocado en contemplar un patrimonio arquitectónico desprendido de su función, el ayuntamiento de Valencia impulsó un protocolo de buenas prácticas ⁶⁴(2018) en las que los grupos de visitantes solo podrán entrar con guías oficiales y las explicaciones sobre este Bien de Interés Cultural serán en el exterior para evitar la congestión que se crea por ello dentro del mercado.

⁶⁴Agentes implicados en su constitución: Concejales de Turismo y Comercio; la Asociación de Vendedores del Mercado Central; la Asociación de Guías Oficiales de la Comunidad Valenciana; y la Fundación Turismo Valencia

Para este protocolo se ha creado también una comisión de seguimiento para poder implementarlo o transformarlo según los resultados que se vayan obteniendo, en el año que lleva de funcionamiento los resultados han sido positivos.

(AVAEC), Asociación de Viviendas de Alquiler por Estancias Cortas de Valencia.

Su objetivo es dar respuesta jurídica contundente para liberalizar el alquiler de estancias cortas de viviendas. Están de acuerdo con que los apartamentos turísticos necesitan aportar un informe de compatibilidad urbanística para ser legales, pero no que tengan que ser de uso terciario, por lo que su lucha esta por anular esta condición que se desprende de forma interpretativa del PGOU

- **Valoraciones análisis cualitativo**⁶⁵:

La mayoría de asociaciones entrevistadas manifiestan que se ha **producido un deterioro de la calidad** de vida directamente vinculado al turismo masivo en cuestiones como: el acceso a la vivienda, el deterioro del espacio público, la contaminación sonora o la transformación del comercio de proximidad enfocado hacia una población efímera. Se han roto los lazos afectivos y debilitado la cohesión social por los desplazamientos de vecindario provocados por la gentrificación turística.

El espacio público no solo es ocupado por desplazamientos lineales, sino que el post-turista ha colonizado el espacio completo. El residente se ve “*arrinconado*” a los espacios más degradados, inseguros y sucios del barrio.

Las reivindicaciones y propuestas de los principales actores han trascendido a los medios de comunicación lo que ha permitido ponerlos en la agenda política y urbana.

Si bien todos los agentes entrevistados asistieron al proceso participativo promovido por el PEP sienten que de algún modo las políticas públicas y la planificación están fallando, de ahí las continuas acciones, alegaciones y conflictos existentes sin tratar. Se demanda una gobernanza colaborativa en la planificación y gestión de la ciudad más allá de un proceso participativo.

Se demanda información transparente con la que poder trabajar y sostener sus argumentos frente a la administración o establecer consensos entre diferentes puntos de vista.

El tejido asociativo se ha fortalecido estableciendo redes de distinto perfil al trabajar sobre una problemática común, **cohesionando las redes afectivas**, y sintiendo la problemática no de forma propia sino colectiva. Empoderando a la ciudadanía sobre los impactos de la turistización generando redes estatales e internacionales.

Existen puntos de conflicto entre los diferentes agentes implicados tanto en temas de vivienda como espacio público, empresarios/residentes.

⁶⁵ Por considerar agentes a una escala más global y falta de tiempo, no se ha considerado para este análisis cualitativo los siguientes agentes sociales: las limpiadores/as, guías turísticos, camareros/as etc.

VII. ESTADO DE LA CUESTIÓN Y CONCLUSIONES

Para establecer el estado de la cuestión de este trabajo se superponen los tres análisis realizados y se da una respuesta con una visión integral al planteamiento problemático.

Estado de la cuestión

Turistización en Ciutat Vella. El impacto del turismo masivo sobre los residentes y la vida vecinal.

En el análisis cuantitativo se establece que es un área vulnerable a la turistización y con indicios evidentes de ser un área turistizada. Esta visión se va reforzando con los análisis posteriores hasta poder confirmar que **Ciutat Vella es un área turistizada** y que **el efecto del turismo masivo afecta de forma negativa en la calidad de vida de sus habitantes** al provocar desplazamientos forzados tanto de población como del comercio tradicional debilitando el tejido urbano. La turistización se manifiesta de manera evidente al aparecer movimientos de resistencia sociales que aparecen ante los conflictos urbanos y el malestar social.

El barrio se presenta como área de fuerte especialización turística "*Placed-base gentrification*"⁶⁶ donde los residentes se ven desplazados al perder los recursos y las referencias que posibilitan su vida cotidiana en el barrio.

Se ha modificado el **tejido comercial**: el análisis cuantitativo muestra una evolución de la economía hacia el comercio y los servicios, si bien en este análisis no se ha podido determinar con exactitud la clasificación de la transformación del comercio y la posibilidad o no de nuevas relaciones entre comercio y residentes, el discurso de la Asociación de Comerciantes de Ciutat Vella indica la transformación de un comercio enfocado al visitante: "*El comercio se adapta para aquellas personas que pasan por su puerta*" ya que Ciutat Vella se presenta como uno de los tres polos turísticos de la ciudad y el que mayor patrimonio "*turístico*" posee. La pérdida del comercio de proximidad se ve reforzada en el análisis por la revalorización de los precios del suelo que se vincula al desplazamiento forzoso del comercio tradicional **erosionando los recursos comunitarios indispensables para una vida digna en el barrio**

Se han alterado los usos y la función del **espacio público**. El análisis cuantitativo muestra la apropiación del patrimonio por la industria turística que crea itinerarios para poder abordarlos. Los negocios dedicados al neg-ocio se apropian del espacio público para poder ampliarlo. Aunque no se ha podido calcular la saturación turística en los itinerarios ni el PEP posee un diagnóstico real de la saturación este sí que relata un barrio con un espacio público deteriorado por el uso turístico. Los discursos de los distintos agentes sociales nos muestran un espacio público en conflicto por el uso entre visitantes y residentes no solo en los itinerarios sino también en su dispersión por el territorio sintiéndose en algunos casos arrinconados hacia espacios de peor calidad urbana que los utilizados por los turistas. Los residentes se ven obligados a realizar mayores distancias para sus recorridos cotidianos afectando a la **movilidad** del entorno.

⁶⁶ Término acuñado por el historiador A. Cocola.

Se ha producido una **mercantilización de la vivienda** como se demuestra en el análisis cuantitativo por el continuo aumento de alojamientos turísticos, la menor oferta de alquiler en el mercado (como indican los agentes sociales) y la presión turística sobre los precios del suelo y del alquiler. El incremento de rentabilidad en la inversión turística (la vivienda como un bien de mercado) está convirtiendo a Ciutat Vella en un polo de inversión de la industria turística que genera, como indican los diversos actores sociales, un **desplazamiento vecinal forzoso** que despoja al barrio de sus habitantes **rompiendo las redes afectivas y debilitando la cohesión social**. La industria turística se presenta como un obstáculo del derecho a la vivienda en el territorio.

Ciutat Vella se está convirtiendo en un espacio adaptado al consumo y la producción turística alejándolo de su función de reproducción social y barrial. El turismo masivo está teniendo repercusiones negativas en la vida de las personas erosionando el tejido socio-espacial tradicional modificando los usos del espacio y deteriorando la calidad de vida, provocando la expulsión de sus habitantes y por tanto poniendo en peligro la vida vecinal, generando así **un vecindario en peligro de extinción** y la vulneración del derecho a la ciudad.

Herramientas actuales en el conflicto turístico.

Se muestra la insuficiencia de medidas tanto legislativas como de planificación para hacer frente a la turistización en los tres análisis.

La base sobre la que se planifica es insuficiente para establecer un punto de partida real cuantificado y cualificado del impacto del turismo masivo en el tejido urbano. Si bien se relatan de forma superficial no se profundizan en ellos materializando documentos que permitan el control y seguimiento de las normativas y planificaciones propuestas.

Las continuas alegaciones a la planificación y revisiones demuestran que no se ha llegado a un consenso social. El conflicto entre diferentes agentes sociales evidencia que no existen puntos de debate y encuentro para llegar a políticas consensuadas.

La calificación de zona B.I.C implica dos cuestiones por un lado la redacción del PEP como se ha mencionado en el análisis, pero también que el área es susceptible a la turistización y hay que tratarla como tal, la turistización debe de ser uno de los pilares para la planificación de Ciutat Vella. Así se hace necesaria según el artículo 27 de la ley de turismo la redacción de un PIAT y un PORT⁶⁷ que permitan declarar Ciutat Vella como Zona Acústicamente Saturada y establecer indicadores que establezcan el desequilibrio entre turistas y residentes modificando el PGOU para hacer frente a las necesidades reales de la población actual y trasladar competencias a escalas menores.

⁶⁷ PIAT: Plan de intervención en ámbitos turísticos para delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras de acuerdo con los criterios legalmente establecidos, así como las excepciones que, por su ubicación o características especiales, así lo aconsejen.

PORT: Plan de ordenación de los recursos turísticos “*podrán delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, delimitar los recursos turísticos, establecer la densidad global máxima de población, las plazas de alojamiento totales, fijar su tamaño y características y establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos.*”

Aunque el PEP tiene entre sus objetivos proteger el carácter residencial, las herramientas propuestas para ello no logran sus objetivos. Se regula el alojamiento turístico, pero no se suprimen nuevas licencias que permitan parar el proceso de hotelización. Se zonifican áreas de protección del comercio de proximidad, pero no se prohíbe la implantación de nuevos comercios enfocados al visitante en el área. Se vincula la planificación a otros planes como el de la movilidad o el de la vivienda⁶⁸, pero estos no contienen en su planificación los conflictos del turismo de las cuestiones que trata.

La planificación relata una falta de control en la regulación propuesta entorno a las viviendas de alojamiento turístico manifestando que la regulación es insuficiente si no cuenta con el control necesario para llevar a cabo.

La planificación refuerza la protección del patrimonio con normas muy específicas, pero se diluye en normas de protección de la estructura global urbana constituida por la vida cotidiana. **Mientras que la población grita y se revela contra un proceso que les expulsa, la administración se presenta como un instrumento débil e insuficiente para proteger a los residentes de un centro que se vacía de vida.**

Participación y democratización.

Tras el plan de participación promovido por el PEP no se han activado por medio de la administración espacios políticos y sociales en los que sea posible expresar acuerdos y desacuerdos que permitan establecer la toma de decisiones a través de un consenso informado sobre las propuestas que la planificación presenta para hacer frente a la turistización que está sufriendo Ciutat Vella. La participación ciudadana se desarrolla de arriba abajo y no a la inversa que convierte la participación en una débil herramienta de planificación y no la planificación como herramienta ciudadana que proteja la vida cotidiana.

No existe un diagnóstico por parte de la administración de los impactos reales del turismo en el área de estudio y que contenga las herramientas administrativas para gestionar esta área turistizada. La turistificación es evidente para gran parte de los residentes, pero no existe una recopilación y análisis de datos oficial que analice y reflexione la situación. Los datos obtenidos para realizar un análisis propio muestran la falta de transparencia e información para poder establecer un diagnóstico claro y afín a la situación actual. Por lo tanto, se está imposibilitando **la democratización del turismo** concebida como la participación directa y consciente en la toma de decisión para la construcción del entorno urbano. La falta de diagnóstico imposibilita no solo el control y seguimiento de la gestión administrativa sino los estudios y controles colectivos.

El proceso de participación recoge que existen colectivos invisibilizados afectados en los efectos nocivos del turismo masivo que afecta al barrio y que sus necesidades deben

⁶⁸ El plan de vivienda del 2017 tiene en cuenta la vivienda social y las ayudas al alquiler, pero no tiene en cuenta la posibilidad de cambiar el régimen de tenencia cooperativas y la regulación de los alojamientos turísticos

estar presentes en la planificación por lo que se tendrán que crear nuevas herramientas para poder considerarlos.

Por todo ello se muestran insuficientes mecanismos de participación ciudadana y vulnerabilidad ante un proceso de democratización del turismo.

Conclusiones.

“Lo que no pudo conseguir la riada del 57 y la anterior planificación lo conseguirá el turismo”⁶⁹

Se ha desmontado el discurso hegemónico del turismo como concepto de desarrollo económico y solución a las crisis sociales y económicas presentando datos y hechos que evidencian que el turismo masivo no genera beneficio social. Ha quedado patente que el turismo es una herramienta para la apropiación capitalista de la ciudad que genera conflicto social y se desliga del bien común.

Se ha demostrado que las herramientas administrativas son insuficientes para frenar los impactos nocivos de la industria turística y preservar la vida en el barrio y que la falta de recopilación, análisis, estudio y elaboración de documentación sobre los impactos que causa el turismo masivo obstaculizan la democratización del turismo.

La industria turística como se ha demostrado funciona como una lógica de acumulación por desposesión de la población usurpando la vida del lugar. El barrio es la gente que lo habita, el que le da sentido y lo humaniza. Si la turistización masiva expulsa a los residentes que son sustituidos por población flotante el barrio desaparece, ya no existe el barrio como tal, entonces, existe otra cosa. Este mecanismo de acumulación capitalista de la ciudad hace que surjan movimientos sociales de reapropiación de la misma volviendo a establecerse una lucha de poderes entre el capital y lo social. De cual sea el objeto de planificación dependerá la supervivencia de la ciudad y por tanto de Ciutat Vella.

VIII. PROPUESTAS DE TRANSFORMACIÓN

Ante las respuestas obtenidas en el análisis del caso expuesto se manifiesta la necesidad de implementar las herramientas existentes con propuestas para otras herramientas que implementen las existentes y puedan ayudar a una transformación real.

Se es consciente de que el turismo es un fenómeno global que afecta a las diferentes escalas territoriales por lo que hay que abordarlo en su globalidad y no por sectores: los

⁶⁹Anónimo. Vecina de Ciutat Vella: Frase recogida en la acción del “El soterramen de Ciutat Vella” organizada por Veïnat en perill d'extinció. La riada del 57 afectó a numerosas viviendas de Ciutat Vella y a su espacio urbano deteriorando el entorno. La antigua planificación como se ha explicado en este trabajo produjo el desplazamiento forzoso de parte del vecindario hacia otros puntos de la ciudad.

expulsados por la turistización viven en la periferia. Los riesgos de la turistización son diferentes entre las distintas partes de la ciudad y los diferentes grupos de habitantes, esto ocurre también en Ciutat Vella generándose riesgos diferentes en los barrios que integra. Sin embargo, este trabajo ha considerado Ciutat Vella como unidad barrial⁷⁰ y se centrará en dar respuesta al entorno de Ciutat Vella sin perder la visión de estar en la ciudad de Valencia, por lo que algunas de las medidas aportadas tienen carácter de ciudad. Las propuestas planteadas no dan respuesta a la gestión del turismo en el centro histórico de Valencia sino a la gestión de un barrio que es turístico y a la vez está turistizado.

El turismo es un fenómeno que no va a desaparecer por lo tanto es necesario poner las bases para suspender su crecimiento en el centro histórico de Valencia. Poniendo el esfuerzo en recuperar la salud del tejido urbano

Se deben generar nuevas herramientas para responder a las necesidades de nuevos contextos basadas en el interés general que representa el bien común. Experimentar e intentar aquello que se pretende: la reapropiación de la ciudad, en este caso de Ciutat Vella por parte de sus habitantes a través de la revisión constante de lo que se tiene para poder modificarlo o implementarlo.

- **Profundizar en la investigación sobre el diagnóstico turístico. Difusión y transparencia de datos.**

El diagnóstico de Ciutat Vella sobre los impactos del turismo tiene que formar parte de un diagnóstico a nivel de ciudad abarcando la ciudad metropolitana, lo que se produce en una parte de la ciudad puede afectar a otra, que analice como en cada distrito afecta la actividad turística ya sea por defecto o saturación.

A partir de una metodología de diagnóstico amplia y afinada se establecen los **recursos y las necesidades** que permiten plantear propuestas. El análisis se abarca desde una mirada integrada: un análisis socioeconómico y urbano contrastado con mesas de trabajo (administración + técnicos + ciudadanía) y entrevistas de los actores implicados para poder establecer un estado de la cuestión.

A través de indicadores como la capacidad de carga turística ⁷¹ se podrán establecer indicadores del grado de saturación en relación a diferentes aspectos como espacio público, alojamiento turístico, comercio no tradicional, privatización del espacio etc. Este indicador permitirá la calificación de Ciutat Vella como ZTS, (Zona Turísticamente Saturada) sin cuestionamientos apoyando la demanda ciudadana.

La transparencia y difusión de los datos obtenidos y del análisis de los mismos a través de documentos es imprescindible para el empoderamiento de la ciudadanía y legítima los discursos de los movimientos sociales pudiendo llegar a generar conciencia social de los efectos nocivos de la masificación turística generando actuaciones desde la base

⁷⁰ Así lo define Fernando Gaja en Un futuro para el pasado.

⁷¹ "la tolerancia de cada punto del territorio para acoger la actividad turística sin que se produzcan deterioros en el medio más allá de los límites tolerables"

para hacerles frente. No olvidemos que la colonización del turismo no es solo de las empresas transnacionales, sino que la ciudadanía ve en él un modo de beneficio y lo utiliza.

- **Distribución de costos y beneficios.**

Repartición de costos y beneficios a través de la fiscalidad.

- **Tasa turística:** no para legitimar el negocio turístico sino para reinvertir en los impactos negativos que tiene en lo social y mejorar la calidad de vida en el barrio. Esta medida ya se encuentra en comunidades como Cataluña y Baleares o en ciudades como Ámsterdam, Roma o París.
- **Bienes patrimoniales reapropiados por la industria turística:** en el centro histórico encontramos muchos de estos bienes relacionados con la iglesia por los que no pagan I.B.I, por lo que se propone un cambio de fiscalidad para ellos y una recaudación de su I.B.I además de un impuesto sobre la venta de entradas como ocurre en la Sagrada Familia de Barcelona aplicándose a hitos tan importantes como **la Catedral, la Basílica o la Iglesia de San Nicolás.**
- Subida del I.B.I y de los impuestos asociados al **alquiler de las viviendas de uso turístico** sea cual sea su categoría individual o edificios exclusivos.
- Exigir los costos que tienen los negocios en la calidad de vida del vecindario, suciedad o contaminación acústica.

Las redistribuciones de beneficios pueden ir destinados a impulsar otras actividades económicas no dependientes de la industria turística y a fortalecer el tejido productivo y reproductivo del barrio.

- **Reapropiación del derecho a la vivienda.**

- Aumento del **parque público de viviendas** a través de la compra de suelo y edificios para una tenencia en régimen de **cooperativa o alquiler asequible**. El régimen de cooperativa proporciona una tenencia más segura que el alquiler privado, y transforma la propiedad privada en una propiedad colectiva. El alquiler de una propiedad privada supone un riesgo del habitante frente a la turistización
- **Rescate de edificios de la especulación inmobiliaria** para evitar expulsión del vecindario por la turistización. Podría aplicarse al edificio de la Calle Cañete o el de carrer dels Caixers⁷². Encontramos ejemplo en el ayuntamiento de Barcelona con la compra de diversos edificios cuyos habitantes han sufrido acoso inmobiliario para reconvertir sus viviendas en mercancía al servicio de la industria turística.
- **Implementación del plan de vivienda municipal** con la **regulación de los pisos turísticos** y la incorporación del fomento de cooperativas como forma de tenencia. La regulación de la vivienda turística en Ciutat Vella solo abarca una subzona. El resto se establece bajo el PGOU que la considera terciario con unas determinadas

⁷² En estos dos edificios viven personas mayores con renta antigua y van a ser reconvertidos en alojamientos turísticos.

características. Su regulación debería ser más estricta como ocurre en New York⁷³ y siempre acompañadas de un control y seguimiento para que las medidas puedan ser efectivas.

- Constituir un **organismo de control⁷⁴ de los pisos turísticos**. Transparencia en las licencias y mecanismo de control. El ayuntamiento de Barcelona en su web municipal tiene un apartado para consultar las licencias de apartamentos turísticos legales y poder denunciar los ilegales.
- Las **licencias de hoteles en trámite** en Ciutat Vella, y que no van a ser de carácter retroactivo por el coste que suponen para la administración, se tendrán que someter a la concesión definitiva de apertura si presentan una reserva de habitaciones para sostener políticas sociales (desahucios por turistización, personas que han sufrido violencia de género etc. Iván Miró⁷⁵ habla de una referencia en ciertos hoteles de la ciudad de Milán
- **No permitir bajo ningún concepto que el terciario singular se pueda convertir en hotel**, la rehabilitación de edificios no dignifica la mejora de la calidad de vida si vulnera sus derechos. La planificación tiene que responder al bien social y no al mercado.
- **Eliminar las licencias** concedidas en Ciutat Vella en relación a las viviendas turísticas que no cumplen los requisitos del PGOU, planta baja o primera
- **No conceder ninguna licencia más de alojamiento turístico ni hotel**. No establecer zonas de posible crecimiento sino una progresiva desaparición para paliar la situación de hotelización de Ciutat Vella. Bajo esta premisa se deberían de prohibir herramientas de hotelización como es Airbnb. Encontramos un ejemplo en la ciudad de Barcelona donde se han prohibido nuevos hoteles en el centro histórico de la ciudad.
- **Mesas de emergencia** para acompañar los casos de expulsiones por turistización. Similar al trabajo que realiza la asamblea de afectadas desde Veïnat en perill d'extinció pero con recursos administrativos para cubrir las necesidades habitacionales. Ejemplo de ello lo tenemos en la Mesa de Emergencia del ayuntamiento de Barcelona.

- **Espacio público y comercio de proximidad.**

- Prohibición de apertura de más comercios dedicados al visitante y restaurantes en Ciutat Vella. Encontramos ejemplo de ello en Amsterdam con una prohibición similar en el Barrio Rojo. Protegiendo al comercio de proximidad que fomenta las relaciones sociales al estar vinculado a la vida cotidiana.
- Disposición de los bajos pertenecientes a las distintas administraciones y que actualmente permanecen cerrados para ponerlos a disposición de la ciudadanía con alquileres asequibles para defenderse del monocultivo del turismo.

⁷³ New York: solo podrán ser VUTs las co-op (viviendas en régimen de cooperativa) y dentro de una zonificación permitida. La comunidad de propietarios es la que toma la decisión de si se pueden hacer o no. Que el anfitrión comparta casa al mismo tiempo con el visitante. El control de los alquileres mantiene la diversidad en los barrios

⁷⁴ Actualmente existen 3 inspectores en toda la ciudad

⁷⁵ Ivan Miró es Doctor en historia e investigador de las consecuencias del turismo en las ciudades.

Dinamizarlos para que puedan ser puntos de encuentro y relación social a través del comercio de proximidad carente en el barrio. Talleres para arreglar móviles, verdulerías, zapateros etc.

- Regulación de las terrazas anteponiendo el uso vecinal a la privatización del espacio público. Espacios de estar, de juego y de circulación que permitan el encuentro. Número de usuarios por espacio y la repercusión en la contaminación acústica que se produce y su afectación al vecindario del entorno. Mediar el conflicto entre el espacio ocupado y las personas que habitan en el entorno próximo. Además de una cuestión de superficie es una cuestión de convivencia.

- **Convivencia.**

- Al igual que presenta el ayuntamiento de Barcelona⁷⁶ se propone un plan de vecindad de Ciutat Vella. Plan para fomentar las relaciones de proximidad y vecindad garantizando el equilibrio entre la vida vecinal y otros usos del espacio público. Actúa en tres ámbitos: espacio público, comunidades de vecinos y zonas de ocio nocturno.
- Mesas de trabajo y diálogo entre diferentes actores con distintas visiones. El trabajo conjunto permite comprender distintas percepciones sobre el mismo conflicto presentando necesidades y recursos diferentes en relación al turismo. Estas mesas servirán para mediar, como por ejemplo se está intentando por medio de los distintos colectivos sociales un acercamiento o entendimiento de posturas entre la hostelería y los vecinos. Medidas como las ya aplicadas por algunos hosteleros como el número máximo de comensales por mesa en terraza para disminuir el ruido o la no reserva de mesas para despedidas de soltero/a pueden generar soluciones a necesidades vecinales (la disminución del ruido)
- Descentralización del turismo como en New York o Londres que descentralizan el turismo desde barrios saturados hacia otros carentes del mismo. Esta medida requiere especial atención para no desplazar la turistización de unos barrios a otros.

- **Democratización y gobernanza**

- Generar y divulgar información sobre la cuestión turística y los impactos en el entorno. Constitución de un observatorio de turismo en todas las escalas de ciudad.
- Gobernanza del turismo: liderazgo desde el sector público generando un triángulo: **administración + sector privado + ciudadanía / cooperativo**. Negociación entre todos los actores y sectores poniendo en el centro el bien común.
- Nuevas fórmulas de **co-gestión del turismo a través de cooperativas**. Como por ejemplo la gestión de entradas del Coliseo en Roma gestionado por una cooperativa turística o el ejemplo de Barcelona con el proyecto City Secret Tourist. Personas sin hogar como guías turísticos
- Cambiar el concepto de economía colaborativa absorbida por el mercado para incentivar nuevas economías más justas y diversificar el monocultivo que genera la industria turística a través de la **economía social y cooperativa**.

⁷⁶ El Plan de Vecindad de Ciutat Vella es la continuación de los Planes de Verano para establecerse de forma permanente.

- Generar espacios de encuentro y debate comunes que puedan producir situaciones de cambio real. Constitución de un **Consejo de Turismo y Ciudad** como órgano de participación ciudadana abierto y diverso, creado para debatir cual es el modelo de ciudad que queremos y por lo tanto cual es el desarrollo.

Las propuestas planteadas pretenden una transformación real en el que la balanza se incline de nuevo hacia una reconquista del derecho a la ciudad frente a las prácticas capitalistas del mercado.

BIBLIOGRAFIA

- Anuarios, Ayuntamiento de Valencia del 2001 al 2019.
- Ayuntamiento de Barcelona 2017. Pla Estratègic de Turisme 2020
- Becerra Hernández, Rosa; Moya Romero, Andrés: Investigación-acción participativa, crítica y transformadora Un proceso permanente de construcción.
- Cabrerizoc, Asilda, Sequera, Jorge y G. Bachiller, Pablo, 2017: Artículo Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid: Algunas claves para (re)pensar la ciudad turística.
- Cocola-Gant, A (2015) Gentrificación y turismo en la ciudad contemporánea.
- Castells Oliván, M 2004: La cuestión urbana
- Cátedra de economía colaborativa, Universidad de Valencia <http://insideairbnb.com/index.html>.
- Colomb y Novy ,2016 Protest and Resistance in the Tourist City (Contemporary Geographies of Leisure, Tourism and Mobility)
- Consell de turisme_ agentes sociales, privados y administración
- Delgado, M. (2011). El espacio público como ideología. Los Libros de la Catarata, Madrid.
- Duterme. B, Ecuaciones, Pleumaron. A, Suresh, Williams M, El Alaoui F, Hiernaux D. (2017) Turismo hoy, ganadores y perdedores Ed Popular.
- Entrevista a veïnat en perill d'extinció_ la directa
- Fanzine Malpais (2014). www.fanzinemalpais.wordpress.com
- Gaja F. (2018) La València que va ser.
- Gaja. F. (2005) Un Futuro para el pasado
- Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Akal, Madrid.
- Hiernaux-Nicolas, Daniel y Carmen Imelda González Gómez, 2014: Patrimonio y turismo en centros históricos de ciudades medias. ¿Imaginarlos encontrados? Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales. Volumen 5, número 2, páginas 111-125
- <http://insideairbnb.com/valencia/>
- Informe exceltur (2015).: EY Building a better working world, en colaboración con TOURISM & LAW: Alojamientos turísticos en viviendas de Alquiler: Impactos y retos asociados 24 de junio
- Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA). La información es proporcionada por la base de datos www.spain.info. Agencia de Turismo Valenciano
- Lefebvre, H. (2014). La producción del espacio. Capitán Swing.
- Ley de turismo, ocio y hospitalidad Comunidad Valenciana (2018).
- Magro Huertas, Tania 2014. Hacia la ciudad inclusiva. Prácticas sociales urbanas en Barcelona, 1969-1979.
- Mapa d'expulsions i pisos turístics: EntreBarris
- Martínez Mauri, Mònica, 2015: Una mirada sobre la turistificación de la antropología del desarrollo en el Estado español. Revista de Turismo y patrimonio cultural Pasos. Vol. 13 N.o 2. Special Issue Págs. 347-358.
- Montaner, J:M, Subirats Joan, 2012. Repensar la política urbana: Apuntes para la agenda urbana

- Murray, I. 2005, CAPITALISMO Y TURISMO EN ESPAÑA Del “milagro económico” a la “gran crisis” Alba Sud editorial.
- Navarro, Vicenç, 2016: Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación de las ciudades en EEUU y en España. Revista. Público.
- Obiol Menero, Emilio M. 1995: Turismo y ciudad: el caso de Valencia. Artículo Estudios Turísticos, nº 134 (1997), pp. 3-21
- Observatori del deute en la globalització. Raga. M. 2019. La falsa solució turística: concentració de beneficis i deuda social
- Observatorio metropolitano de Madrid, 2015, El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas. Ed. Traficantes de Sueños.
- Observatorio DESC, 2019 La petjada del turisme. Cicle sobre impactes i alternatives al model de producció turística
- PECU, Plan especial de calidad urbana ciudad de Valencia (febrero 2018)
- PEP, Plan especial de Protección de Ciutat Vella (junio 2018) revisión (febrero 2019)
- PEUAT Plan Especial de Alojamientos Turísticos, 2019, Ajuntament de Barcelona
- PGOU, Plan General de ordenación urbana de la Comunidad Valenciana. (1988)
- Portal de Turismo de la Comunidad valenciana. Estadísticas
- Portales inmobiliarios_ Tecnocasa. Idealista
- Redes sociales EntreBarris
- Redes sociales veïnat en perill d'extinció
- Richards, Greg, 2016 El Turismo y la Ciudad. ¿Hacia nuevos modelos? Revista CIDOB d'Afers Internacionals n.113, p. 71-87
- Santamarina Campos, Beatriz, 2014: La Ciudad suplantada. Percepciones sobre los nuevos imaginarios (turísticos) de la ciudad de Valencia. Revista de Turismo y patrimonio cultural Pasos. Vol. 12 N.o 4. Págs. 707-718.
- Santana, A. 1997 Antropología y Turismo ¿Nuevas Hordas, Viejas Culturas? , Barcelona: Ariel
- Sargatal Bataller, Ma. Alba 2000: El estudio de la gentrificación. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona [ISSN 1138-9796]. Nº 228.
- Saskia. S (2003). Contrageografías de la globalización. Traficante de sueños Editorial
- Tot Inclos 2017 Jodidos turistas. Ed. Antipersona
- Tot inclos daños y consecuencias del turismo en nuestras islas, 2019. documental
- URRY, John 1990 The Tourist Gaze. London: Sage.
- Venuti, G. (1998) Urbanismo y austeridad. Siglo XXI de España Editores, S.A