

EL PAPEL DEL ALOJAMIENTO EN LOS MODELOS DE DESARROLLO TURÍSTICO SOSTENIBLE. LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN GALICIA

Rita M. Sarmiento González¹

Dolores Riveiro²

Resumen:

Si bien hay un cierto consenso en que las actividades turísticas constituyen un motor de desarrollo, especialmente en zonas rurales, desde hace unos años el creciente número de visitantes en determinados destinos pone en peligro la convivencia entre los turistas y la población local, haciendo peligrar el papel del turismo como factor de desarrollo sostenible, una vez que se tienen en cuenta los diferentes ámbitos de impacto, el sociocultural, el ambiental y el económico. Uno de los aspectos en los que se observa un impacto negativo, y que puede hacer replantear el modelo turístico de algunos destinos, es el de los efectos de la actividad turística para la vivienda en el destino. El hecho de que la vivienda residencial pase a formar parte de la oferta alojativa afecta tanto al sector tradicional del alojamiento turístico como al sector de la vivienda, haciendo necesario que se regulen los diferentes aspectos de esas relaciones. En este contexto, en el artículo se hace una revisión de la legislación autonómica gallega sobre el alojamiento turístico no tradicional, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico.

Palabras Clave: Modelos de desarrollo turístico, viviendas de uso turístico, población local, impactos del turismo.

THE ROLE OF ACCOMODATION IN SUSTAINABLE TOURISM MODELS. THE REGULATION OF SHORT-TERM RENTALS IN GALICIA

Abstract:

Although there is a certain consensus that tourist activities are a driver of development, especially in rural areas, for some years now the growing number of visitors to certain destinations has endangered the coexistence between tourists and the local population,

¹ Universidad de Santiago de Compostela. ritamanuela.sarmiento@usc.es

² Universidad de Santiago de Compostela. dolores.riveiro@usc.es

jeopardizing the role of tourism as a factor of sustainable development, once the different spheres of impact are considered: sociocultural, environmental, and economic. One of the aspects in which a negative impact is observed, and which can lead to a reconsideration of the tourism model in some destinations, is the effects of tourism activity on housing in the destination. The fact that residential housing becomes part of the accommodation offer affects both the traditional tourist accommodation sector and the housing sector, making it necessary to regulate the different aspects of these relationships. In this context, the article reviews the Galician regional legislation on non-traditional tourist accommodation, paying special attention to housing for tourist use.

Key words: Tourism development model, short-term accommodation rentals, local population, tourism impacts.

1. INTRODUCCIÓN

El turismo ha demostrado ser una fuente de riqueza para los lugares en los que se desarrolla y tiene un gran potencial para el desarrollo de comunidades rurales, especialmente en lo que a crecimiento económico y generación de empleo se refiere, pero también por la capacidad de preservar y valorizar la cultura (UNWTO, 2020). Sin embargo, el desarrollo de la actividad turística puede tener también efectos negativos en el territorio, (UNWTO,2020; Toselli, 2015).

El no control de estos impactos negativos puede contribuir al descontento de ciertos sectores de la población. En los últimos años hemos visto como el turismo ha empezado a “ser molesto” para ciertos colectivos en algunos destinos principalmente urbanos, siendo Venecia o Barcelona ejemplos paradigmáticos. Así, asistimos al nacimiento de términos negativos para definir el sentimiento de la población local con respecto al turismo. Este es el caso del término turismofobia, definido por Guitart-Casalderrey et al (2018:27) como “la irritación de los locales debido a los impactos negativos, pudiendo desembocar en la pérdida de prestigio del destino turístico.”

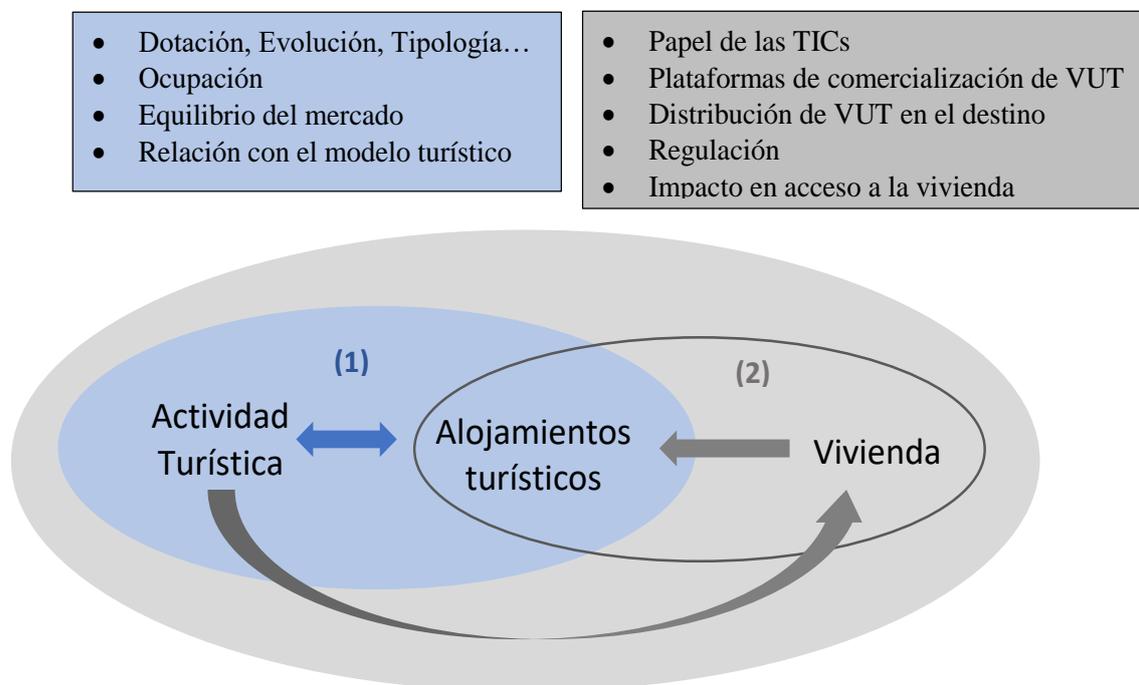
Otro concepto negativo de carácter reciente asociado al turismo es el de turistificación, definida por De la Calle Vaquero (2019:2) como la “transformación funcional del espacio, con proliferación de las actividades vinculadas directa o indirectamente al consumo de los visitantes.” La autora afirma que este proceso de turistificación se observa por el aumento de la presencia de turistas y/o de empresas y actividades turísticas, la mercantilización turística de la vivienda y la imagen predominantemente turística del destino.

Uno de los efectos negativos de la actividad turística que se han dejado sentir con frecuencia en los últimos años están relacionados con el impacto que las nuevas modalidades de alojamiento turístico tienen sobre el acceso a la vivienda de la población local. El auge de las nuevas tecnologías ha posibilitado nuevas formas de comercialización en un mundo altamente globalizado y ha permitido el desarrollo de nuevas tipologías de alojamiento turístico, especializadas en estancias cortas transformando de manera notable el sector turístico. (Exceltur, 2015; Aparicio Guerrero et al., 2021) Afirma Suarez (2017:150) “El uso del alojamiento privado para el turismo, por tanto, no es un fenómeno nuevo, pero sí ha cambiado de escala. Ahora es virtual y global.” El modelo de negocio desarrollado por este tipo de plataformas virtuales, entre las que destaca Airbnb, se han convertido en grandes operadoras del mercado del alojamiento turístico sin la necesidad de poseer ningún establecimiento, pues

su estrategia pasa por poner en contacto a propietarios y clientes y facilitar formas de pago fiable, además de publicidad a cualquier hora y en cualquier lugar del mundo y de ofrecer opiniones reales de otros usuarios, entre otras. (Fernández-Castanys, n.d.; Román Sánchez et al., 2017; Suarez, 2017).

La Figura 1 muestra las interrelaciones entre el desarrollo de actividades turísticas y la vivienda, una vez que esta pasa a formar parte de la oferta alojativa de un destino, señalando algunos de los aspectos sobre esas relaciones tratados en la literatura.

Figura 1. Relación de la actividad turística con la vivienda del destino. Elementos del análisis



Fuente: Elaboración propia

Necesariamente hay una relación entre actividad y alojamientos turísticos. Salvo en el caso de los excursionistas, los visitantes de un destino deben pernoctar en algún alojamiento. Hay una amplia literatura sobre los distintos aspectos que, desde hace años, estudian esa doble relación en cuanto a la caracterización de la oferta de alojamiento, su evolución, la evolución de la demanda, los desequilibrios en ese mercado, la relación de la oferta alojativa y el modelo turístico o la tipología de turismo, el papel que juega el alojamiento en el perfil de los visitantes...

Por otra parte, es evidente que siempre hubo alguna relación entre la actividad turística y la vivienda “residencial”, es decir, un cierto impacto sobre la vivienda del destino. Esto es así, no sólo por la demanda de vivienda por parte de los trabajadores del sector turístico, sino

porque, de forma más o menos irregular, desde hace décadas se alquilan viviendas particulares a turistas en destinos de playa, se alquilan habitaciones en viviendas particulares a visitantes que hacen turismo de salud en destinos con, por ejemplo, balnearios, etc.

Sin embargo, esta relación se intensifica de forma creciente en los últimos años, llegando a constituir uno de los aspectos más controvertidos de la percepción que los residentes tienen en cuanto a impactos negativos de la actividad turística; llegando en algunos casos a situaciones de “turismofobia”.

En un contexto de gran incremento en el número de visitantes en la mayoría de los destinos, las TICs y las plataformas surgidas al amparo de la “economía colaborativa” permiten que, en principio, cualquier vivienda se pueda ofrecer a un visitante potencial de casi cualquier lugar del mundo; en un proceso que, además, se retroalimenta. A partir de ese momento, y de forma creciente, se da una relación entre alojamiento turístico y vivienda y numerosos estudios abordan cuestiones como el papel de las TICs en este fenómeno, el desarrollo y el papel de plataformas como Airbnb, la evolución del número y tipo de viviendas de uso turístico, en adelante VUT, la distribución de las VUT en diferentes destinos, el impacto sobre el sector alojativo tradicional, etc.

En cualquier caso, lo que se evidencia es que esa “generalizada” dedicación de las viviendas a usos turísticos implica, por una parte, una competencia para el sector tradicional de alojamiento turístico y, por otra, hace que la actividad turística afecte a la vivienda en el destino. Ese efecto para la vivienda se centra, en particular, en la accesibilidad; lo cual es especialmente relevante en destinos urbanos con zonas “tensionadas”, pero que, cada vez más, se observa también en destinos rurales.³ Todo ello lleva a la necesidad de regular el fenómeno.

En este contexto, el objetivo de este trabajo es analizar la regulación sobre VUT en Galicia, haciendo una comparación con la situación de un destino comparable como Asturias. Con el propósito de mejorar la comprensión de esta regulación y su alcance, se enmarca en el contexto europeo y español, haciendo una breve descripción del estado de la cuestión en ambos casos.

2. FUENTES Y METODOLOGÍA

La metodología utilizada, de tipo historiográfico, exige la consulta de bibliografía sobre el tema, desde la dedicada a la región hasta la que analiza cuestiones relacionadas con los alojamientos turísticos en otros países y comunidades autónomas. Respecto a las fuentes utilizadas, la normativa se ha obtenido de los Diarios Oficiales de las Comunidades correspondientes.

La metodología seguida se ha basado en la recopilación, tratamiento, análisis, contraste e interpretación de los diversos datos obtenidos de las fuentes documentales. Se analiza en primer lugar, con mayor detalle, el documento gallego, en el que se regulan tres categorías distintas de alojamiento turístico, para realizar después un análisis comparado de las normativas asturiana y gallega.

³ Todo esto ocurre en un destino con modelo turístico determinado. Es posible que las relaciones y los impactos sean diferentes según la tipología turística del destino, pero ese análisis no es el objetivo de este trabajo.

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN EN EUROPA

El desarrollo de las nuevas tecnologías ha favorecido el auge de las viviendas de uso turístico centradas en el alquiler de corta estancia, y este se ha convertido en un asunto destacado en el panorama turístico a nivel mundial por los impactos que pueda tener a nivel social, ambiental y económico para los destinos turísticos.

En Europa, en el año 2020, se firma un acuerdo entre Eurostat y las 4 principales plataformas de alquiler de viviendas de corta estancia (Airbnb, Booking, Expedia Group y TripAdvisor) para el intercambio de datos sobre los alojamientos ofertados y su ubicación; paralelamente se establecen acuerdos con los países miembros para hacer llegar la información pertinente de forma segura y que estos puedan elaborar informes con datos precisos. Algunos de los datos obtenidos gracias a estos acuerdos de colaboración son:

En 2019, se reservaron más de 512 millones de pernoctaciones en la Unión Europea (UE) a través de cuatro plataformas digitales; el número de noches de huéspedes tiene en cuenta el número de noches pasadas durante una estancia y el número de turistas en el grupo de viaje. El mayor número de estancias se registró en Francia (9,2 millones de estancias), España (7,8 millones de estancias) e Italia (7,0 millones de estancias). Estos tres destinos supusieron más de la mitad del total de estancias. (Eurostat).

Haar & Cox (2020) afirman que uno de los problemas con los que se encuentran las administraciones locales a nivel mundial es el de la falta de datos que permitan elaborar políticas adecuadas para maximizar los impactos positivos del aumento de capacidad alojativa (generación de beneficios para los propietarios, mayor variedad de alojamientos para los turistas) y minimizar los impactos negativos (aumento del precio de la vivienda de alquiler, menor disponibilidad de vivienda para residentes, pérdida de calidad de vida, inseguridad, calidad de los alojamientos, competencia a alojamientos tradicionales, etc.). El aumento de viviendas de alquiler de corta estancia ha ido unido al nacimiento de múltiples plataformas de comercialización que poseen gran cantidad de datos sobre los propietarios de alojamientos, capacidad alojativa, ocupación, ubicación, etc. Sin embargo, no existe una forma estandarizada para la recopilación y transferencia de esos datos a las administraciones, lo que dificulta la labor regulatoria de las autoridades a la hora de regular flujos turísticos y evitar masificaciones de turistas, combatir la actividad ilegal y paliar los impactos sobre la vivienda de la población residente, entre otras. Los autores sugieren también una serie de medidas como la limitación de número de días, personas alojadas y/o el número de viviendas en ciertos barrios, registro obligatorio para propietarios e informes periódicos y obligación de control de alojamientos ilegales por parte de las plataformas.

Recientemente, la Unión Europea, consciente de los beneficios que aportan estos alojamientos para visitantes y propietarios, pero consciente también de los efectos negativos relacionados con los elevados flujos turísticos y las dificultades para el acceso a vivienda de alquiler, ha presentado una propuesta para facilitar la transferencia de información sobre plataformas, propietarios y administraciones. El objetivo es conocer el alcance real de la situación para poder elaborar las políticas adecuadas. Por medio de este documento la Unión Europea pretende favorecer la transparencia, facilitando un marco único y seguro para el intercambio de información entre las plataformas de venta online y las autoridades de cualquier estado miembro, incluyendo información relativa a los propietarios, ubicación, duración de la

estancia, número de ocupantes, licencias de actividad, etc., así como la protección de los consumidores.

4. ESTADO DE LA CUESTIÓN EN ESPAÑA

España no ha sido ajena al boom experimentado al fenómeno de las viviendas de uso turístico y las nuevas modalidades de comercialización que ofrecen las Tic's y ha experimentado un fuerte aumento de este tipo de alojamientos de corta estancia (Exceltur, 2015; Rodríguez, 2019). Como consecuencia de la expansión de viviendas de alquiler para fines turísticos, se están dejando sentir algunos efectos negativos sobre la disponibilidad y asequibilidad de vivienda para la población local y deterioro de la calidad de vida, principalmente en destinos urbanos. (Exceltur, 2015; Martín Rojo, 2020; Picó Gutiérrez et al., 2022) Ciudades como Barcelona han visto aumentar el precio de la vivienda de alquiler hasta un 7% y un 19% en el caso de la compra de vivienda (Haar & Cox, 2020).

Desde la derogación de la normativa a nivel nacional en el año 2011, se produjo una situación de “alegalidad” (Aparicio Guerrero & serrano Gil, 2022) que cada comunidad, e incluso algunos municipios como Barcelona o Santiago de Compostela, fueron resolviendo a nivel individual dando lugar a diferentes soluciones. (Fernández-Castanys, n.d.; Martín Rojo, 2020; Román Sánchez et al., 2017) “No hay un único concepto de vivienda turística, únicamente algunos rasgos comunes básicos o muy generales que están presentes en casi todas las legislaciones, como son la cesión de la vivienda completa (excepción del caso andaluz y la normativa proyectada catalana) y una cierta habitualidad o profesionalidad en el arrendamiento.” Suarez, (2017), Román Sánchez et al. (2017) señalan como rasgos comunes a todas las normativas, los siguientes:

- Ubicación en un suelo residencial/urbano.
- Cesión por periodo breve de tiempo, aunque no existe un periodo único.
- Contraprestación económica
- Habitualidad del servicio
- Vivienda lista para su uso inmediato.
- Comercializada a través de canales turísticos

En el caso de Barcelona, una de las ciudades pioneras en legislar estos alojamientos, se aprobó en 2017 el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos y que ha sido sustituido en 2022 por el Plan Especial Urbanístico para la Regulación de los Establecimientos de Alojamiento Turístico, Albergues de Juventud, Residencias Colectivas Docentes de Alojamiento Temporal y Viviendas de Uso Turístico de la ciudad de Barcelona (PEUAT), cuyo objetivo es el desarrollo armónico de los alojamientos turísticos sin perjudicar a la calidad de vida de los residentes (Picó Gutiérrez et al., 2022). Este plan establece distintas zonas en la ciudad en las cuales la apertura de nuevos establecimientos alojativos está condicionada por la oferta ya existente, el número de plazas ofertadas en relación con la población residente, la saturación del espacio público o la morfología, se recogen unas normas generales en cuanto al número de viviendas por edificio, el ancho de la calle o la pendiente de la misma y se crea un censo de viviendas además de una lista de espera para posibles aperturas (Ardura Urquiaga et al., 2019; Picó Gutiérrez et al., 2022) Crespi-Vallbona & Mascarilla-Miró, (2018) afirman que en el barrio de la Barceloneta (Barcelona) el aumento de oferta de viviendas particulares, legales e ilegales, para uso turístico han provocado molestias a los vecinos y el barrio va camino del

monocultivo de la actividad turística pues aumentan los precios de la vivienda y los comercios relacionados con el turismo están reemplazando a otro tipo de comercios más utilizados por los residentes (peluquería, carnicerías, panaderías, etc.), de tal modo que la actividad turística es la segunda actividad económica hoy en día.

Otra normativa autonómica basada en la zonificación es la de la Comunidad de Madrid (2019), que además establece diferencias en función de si el edificio se destina total o parcialmente al mercado turístico de corta estancia. (Ardura Urquiaga et al., 2019)

La situación es delicada también en Palma de Mallorca, cuyas políticas locales y autonómicas han sido siempre muy favorables al desarrollo de la actividad turística alabando sus beneficios económicos y minimizando los posibles impactos negativos del turismo; estas políticas provocaron un desarrollo desmesurado de la oferta alojativa, llegando a considerarse el centro histórico de la ciudad de Palma como un “gran hotel”, sumado a la numerosa afluencia de cruceristas, así como turistas de sol y playa, lo que llevó al gobierno local a poner freno total al crecimiento de la capacidad alojativa, prohibiendo por completo las viviendas de uso turístico en edificios plurifamiliares en 2017, medida que fue declarada ilegal por el Tribunal Superior de Justicia de Las Islas Baleares en 2021. (Píco Gutiérrez et al., 2022)

Sin embargo, más allá de los problemas relacionados con el acceso a la vivienda y la posible pérdida de calidad de vida de los vecinos, existen otros problemas asociados a las viviendas vacacionales pues son consideradas por parte de otras tipologías de alojamiento tradicionales como una fuerte competencia desleal (Suarez, 2017) y pueden poner en peligro la sostenibilidad ambiental de algunos destinos turísticos (Fernández-Castanys, n.d.; Román Sánchez et al., 2017)

5. ANÁLISIS COMPARADO DE LAS POLÍTICAS AUTONÓMICAS DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ASTURIAS Y GALICIA

La España Verde está formada por las Comunidades Autónomas de Asturias, Cantabria, Galicia y País Vasco, es un producto turístico diferenciado que basa sus atractivos turísticos en “los encantos del norte” (Turespaña). Con este producto turístico se pretende crear una oferta atractiva para un consumidor motivado por descubrir lo auténtico y gozar del medio natural. Así el turismo rural se considera uno de los subproductos de este segmento de turismo de naturaleza, cuya función es la de ofrecer servicios de alojamiento y/o restauración en edificios de valor arquitectónico. (Cano Fuentes, 2006)

El escenario de análisis se debate entre dos de los casos de las comunidades que forman parte de la España Verde: Asturias y Galicia. Algunos de los factores comunes más destacables son la existencia de una naturaleza de verdes bosques y mares azules, las rutas de peregrinación, la gastronomía, el paisaje y el patrimonio, las tradiciones ancestrales, entre otras. Ambas comunidades apostaron por el desarrollo del turismo rural, y el peso del turismo rural en ambas comunidades autónomas, entre otras.

Como consecuencia del aumento de las nuevas formas de comercialización a través de plataformas *peer-to-peer* y de la rápida expansión de nuevas tipologías de alojamiento, las autoridades han empezado a cambiar el rumbo de sus políticas turísticas. Esto ha ido acompañado de un incremento de medidas de carácter restrictivo, entre las que se encuentran los decretos que analizaremos en este trabajo.

5.1. Apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico. Similitudes y diferencias.

En Galicia, la *Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia*, reconoce la categoría de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y menciona las viviendas de uso turístico, pero será el *Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia*, la normativa que regule el funcionamiento de estas (Xunta de Galicia, 2011). Este documento define las viviendas de uso turístico como “*las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por vía reglamentaria.*”

En la actualidad hay en Galicia 14641 alojamientos regulados por esta normativa, de los cuales, el 96% pertenecen a la categoría de Vivienda de Uso Turístico, mientras que el 4% restante se reparte equitativamente entre apartamentos y viviendas turísticas. (IGE)

Entre las tres tipologías reguladas por este documento se establecen algunas diferencias que se pueden observar en la Tabla 1. En el caso de apartamentos turísticos se establecen unos metros mínimos detallados para cada estancia en función de la categoría a la que pertenezcan (una, dos o tres llaves). Así como los servicios mínimos relativos a ascensores, calefacción, frecuencia de cambio de lencería y limpieza, etc. Será obligatorio contar con una recepción en caso de apartamentos de más de 10 unidades, en caso contrario será obligatorio prestar atención permanente al usuario.

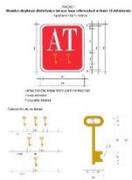
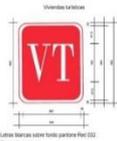
En el caso de las viviendas turísticas se especifica el tipo de vivienda en el que podrán estar ubicados, la capacidad máxima de 10 ocupantes, los metros mínimos que deberán tener los dormitorios (pero no otras estancias), la obligatoriedad de tener más de un baño cuando se superen las 6 plazas y la frecuencia de limpieza y cambio de lencería.

Tanto apartamentos como viviendas turísticas tienen la obligación de mostrar el distintivo oficial en la entrada del establecimiento, y en el caso de los apartamentos deberá figurar también la categoría a la que pertenecen. Se regula la capacidad máxima y los requisitos de calefacción, que son más estrictos en el caso de los apartamentos turísticos que en el de las viviendas y se prohíbe el uso de los términos “turismo” y “parador” en estas categorías.

Por su parte el periodo máximo de duración de la estancia en apartamentos y viviendas turísticas es de tres meses frente a al periodo máximo de 30 días para las viviendas de uso turístico, pues estas se contemplan solo como alojamientos turísticos de corta estancia.

En lo relativo al ejercicio de la actividad, los propietarios de apartamentos y viviendas turísticas deberán seguir el mismo procedimiento, que incluye la presentación de un informe potestativo previo, memoria de actividad y declaración responsable. Mientras que, en el caso de las VUT, será suficiente con la presentación de la declaración responsable.

Tabla 1. Análisis comparativo apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en Galicia.

	AT	VT	VUT
Estancias mínimas	Dormitorio, sala de estar-comedor, cocina y cuarto de baño.		No se especifica.
Publicidad	Prohibido el uso de las palabras “turismo”, “parador” y cualquier abreviatura que pueda dar lugar a confusión.		No se especifica.
Trámites administrativos de inicio de actividad	<ul style="list-style-type: none"> Informe potestativo previo + memoria de actividad. Declaración responsable + memoria de actividad y solicitud de dispensa si fuese necesario. <p>Comprobación por parte del personal de la administración competente en la que se requerirá: acreditación de personalidad jurídica, titularidad de la vivienda, seguro de responsabilidad civil y planos.</p>		Declaración responsable con: datos sobre la vivienda, capacidad máxima y número de teléfono de incidencias, acreditación de personalidad jurídica, título de libre disponibilidad y comercialización de la vivienda y seguro de responsabilidad civil.
Periodo máximo de cesión	Tres meses consecutivos.		Treinta días consecutivos.
Tipo vivienda	Bloques de pisos o conjuntos de unidades.	Vivienda unifamiliar aislada.	No se especifica.
Mobiliario	Completamente amueblados.	No se especifica.	Condiciones de inmediata disponibilidad.
Calefacción	19°	Obligatoria, excepto en casos de alquiler estival.	Obligatoria, excepto en casos de alquiler estival.
Capacidad	Límite de plazas según el número de dormitorios/metros².	Máximo de 10 plazas.	No se especifica.
Identificación	Letras AT blancas sobre fondo rojo, indicando categoría. 	Placa estándar con letras VT blancas sobre fondo rojo. 	No se especifica.

Fuente: elaboración propia en base a Decreto 12/2017 de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia. (Xunta de Galicia, 2017)

6. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS DECRETOS DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS Y GALICIA.

Tanto el texto de Asturias como el de Galicia mencionan la necesidad de regular esta tipología de alojamiento por el fuerte crecimiento que están teniendo en el mercado del alojamiento las viviendas de uso turístico. En el caso gallego se hace alusión a aspectos como la competencia desleal, el intrusismo, la calidad del turismo, el impacto económico y social, pero también a las molestias que este tipo de alojamientos (AT, VT, VUT) pueden tener sobre la ciudadanía y los residentes. Sin embargo, ninguna de las dos normativas establece un límite máximo de viviendas, ni se hace mención del posible impacto que el auge de estas tipologías alojativas tiene sobre la accesibilidad a la vivienda de la población local, si bien la normativa gallega se establece que las administraciones locales podrán poner limitaciones al número de viviendas de uso turístico, sea por edificio o por sector.

El Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico regula dos categorías diferentes de alojamiento mientras que en Galicia el DECRETO 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia regula tres categorías de alojamiento. Tanto en el caso de las viviendas vacacionales en Asturias, como en el de apartamentos y viviendas turísticas en Galicia, se observa que la legislación es detallada en cuanto a requisitos mínimos: dimensiones y número de estancias y enseres. Mientras que, en el caso de las viviendas de uso turístico, la normativa es un poco más flexible.

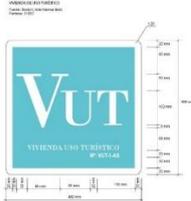
Las primeras diferencias las encontramos en la **definición** pues mientras que en Asturias “*Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal*” que se podrán alquilar íntegramente o por habitaciones, en el caso gallego no se menciona ningún tipo de vivienda en particular. Ambas definiciones inciden en la contraprestación económica y la cesión temporal. Si bien en el caso de la comunidad asturiana, la cesión temporal es un período de tiempo “que no implique cambio de residencia”, mientras que en la gallega se contempla este alojamiento para estancias cortas que no superen los 30 días. Otra diferencia importante radica en que en el caso asturiano se contempla la posibilidad de alquilar la totalidad de la vivienda o habitaciones sueltas, residiendo o no con el propietario o gestor de la misma. En el caso gallego, la vivienda se debe alquilar de forma íntegra.

El **concepto de habitualidad** es también distinto en ambas normativas. En Asturias se considera que el simple hecho de ofertar el alojamiento por un canal de comercialización turística o prestar el servicio de alquiler una vez al año es suficiente para demostrar habitualidad, mientras que en Galicia será necesario prestar dicho servicio por lo menos dos veces al año.

En cuanto a los **requisitos mínimos** de la vivienda, son similares en ambos casos pues se requiere que la vivienda esta “suficientemente amueblada y en condiciones de habitabilidad inmediata debiendo garantizar las correctas condiciones de seguridad e higiene” y se deberá facilitar a los clientes un número de atención 24 horas. Pero el documento asturiano es un poco más exhaustivo y se exige que la información en la vivienda figure en castellano e inglés, será obligatorio que la vivienda disponga de extintor e iluminación de emergencia, los dormitorios deben tener ventilación natural o en su defecto a un patio no cubierto, sistemas de calefacción para mantener la temperatura adecuada, se deberán facilitar los teléfonos de los servicios de emergencia y de salud, los precios oficiales y además la vivienda deberá estar correctamente identificada con una placa estandarizada en la que se deberá mostrar el número de registro.

A modo de resumen se muestran las principales diferencias en la Tabla 2.

Tabla 2. Análisis comparativo decretos sobre VUT Asturias y Galicia.

	Asturias	Galicia
Definición	“Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal”	“las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por vía reglamentaria.”
Tipo alquiler	Íntegro o por habitaciones	Íntegro
Límite estancia	Periodo que no implique cambio de residencia.	30 días
Tipo de suelo	Acreditar que el uso turístico no está prohibido en la propiedad.	Suelo residencial, con excepciones. Suelo rústico para edificaciones ya existentes
Límite de plazas	No figura	No figura
Concepto de habitualidad	Oferta la vivienda en un medio de comercialización turística o prestar el servicio por lo menos 1 vez al año	Prestar el servicio 2 o más veces al año
Requisitos mínimos	Suficientemente amueblada Atención 24 horas Nº de registro (también para cualquier tipo de publicidad) Atención 24horas Información visible en castellano e inglés Se debe garantizar siempre la temperatura adecuada Dormitorios con ventilación natural Luces de emergencia y extintor.	Suficientemente amueblada Atención 24 horas Condiciones de inmediata disponibilidad Calefacción (con excepciones para VUT que se alquilen solo en temporada estival)
Identificación		No

Fuente: elaboración propia en base a Decreto 12/2017 de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia. (Xunta de Galicia, 2017) y Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. (Principado de Asturias, 2016)

El número de registro deberá utilizarse en todas las acciones de publicidad en las que conste la vivienda. Esto no ocurre en el caso gallego, en el que se menciona solamente la necesidad de prestar servicios de atención y mantenimiento de la vivienda, la calefacción que no será obligatoria en viviendas que solo se alquilen en temporada estival y un rótulo informativo de la disponibilidad de hojas de reclamación en el que además figure la declaración responsable de apertura con el número de registro.

En cuanto a los requisitos de ejercicio de actividad son similares en ambos casos. Se deberá presentar una declaración responsable, sea por parte del propietario o por parte de una empresa comercializadora, en los que figuren la capacidad de la vivienda, cédula de habitabilidad, seguro de responsabilidad civil y otros datos relativos al ejercicio de la actividad. Además, en el caso asturiano será el responsable de la vivienda quien deberá probar que el uso turístico de la misma está permitido por los estatutos y por la clasificación del suelo.

7. CONCLUSIONES

En los últimos años el nacimiento de plataformas digitales ha facilitado la comercialización de vivienda para uso turístico, lo que ha tenido un fuerte impacto sobre la vivienda residencial, llegando a ser en algunos destinos un problema para la convivencia de turistas y residentes. Los resultados obtenidos del estudio permiten confirmar como en algunos destinos nacionales (Barcelona, Palma de Mallorca) han experimentado cambios en el mercado de la vivienda residencial debido al auge de las viviendas de uso turístico.

Todo esto ha puesto de manifiesto la necesidad de regular estos alojamientos. A nivel europeo la tendencia normativa apuesta por la transparencia y la cooperación con las principales plataformas digitales con el objetivo de obtener información sobre flujos de turistas que permitan desarrollar normativas concretas para cada destino y minimizar impactos sobre la vivienda y el mercado alojativo tradicional.

En España, existen diferentes normativas en algunas de las comunidades autónomas. Galicia y Asturias, ambas pertenecientes al destino La España Verde y con un papel destacado del turismo rural en ambas comunidades, han aprobado leyes en los que regulan las VUT. Las normativas presentan pequeñas diferencias, pero ambas coinciden en legislar el aspecto relativo a las VUT como alojamiento turístico, estableciendo un marco legal en el que se regule esta nueva tipología alojativa para evitar el intrusismo y la competencia desleal. Sin embargo, las normativas no mencionan aspectos que puedan tener un efecto sobre la población local, accesibilidad a la vivienda y calidad de vida (limitación del número de viviendas o plazas, por ejemplo).

En definitiva, las nuevas normativas permitirán conocer mejor el alcance de estas nuevas tipologías alojativas, y cada destino deberá hacer los máximos esfuerzos para aprovechar al máximo su potencial, sin causar perjuicio a la población local

BIBLIOGRAFÍA

Aparicio, A. E., & Serrano, O. (2022). Nuevas tipologías de alojamientos turísticos en las Ciudades Patrimonio Mundial de Castilla-La Mancha. *Cuadernos de Turismo*, 49, 343–

374.

- Aparicio, A. E., Serrano, Ó., García, J. S., & Fernández, M. C. (2021). Las nuevas modalidades de alojamiento turístico en Castilla-La Mancha: aparición, evolución y distribución territorial. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 89, 1–37. <https://doi.org/10.21138/bage.3100>
- Ardura, A., Lorente, I., Mohino, I., & Ruiz, J. (2019). “No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 1–47. <https://doi.org/10.21138/bage.2828>
- Asturias, P. de. (2016). Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. *Boletín Oficial Del Principado de Asturias*, 191, 1–10.
- Cano, M. (2006). Las estrategias de promoción exterior del turismo deportivo y de naturaleza español por parte del Instituto de Turismo de España. *Estudios Turísticos*, 169–170, 39–49.
- Crespi-Vallbona, M., & Mascarilla-Miró, Ó. (2018). La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *Eure*, 44(133), 51–70. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000300051>
- De la Calle, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 1–40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Exceltur. (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*.
- Fernández-Castanys, M. L. R. (n.d.). *¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: algunos apuntes sobre la nueva regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso andaluz)*. 1–23.
- Guitart-Casalderrey, N., Alcalde, J., Pitarch, A., & Vallvé, Ó. (2018). De la turismofobia a la convivencia turística: el caso de Barcelona. Análisis comparativo con Ámsterdam y Berlín. *ARA: Revista de Investigación En Turismo*, 8(2), 25–34. <http://revistes.ub.edu/index.php/ara/article/view/21980/28461>
- Haar, K., & Cox, M. (2020). *Platform Failures : How Short-Term Rental Platforms like Airbnb fail to cooperate with cities*. December. <https://left.eu/issues/publications/platform-failures-how-short-term-rental-platforms-like-airbnb-fail-to-cooperate-with-cities-and-the-need-for-strong-regulations-to-protect-housing/>
- IGE - sen título. (s. f -c). https://www.ige.gal/web/mostrar_actividade_estadistica.jsp?idioma=es
- Martín, I. (2020). Análisis de la problemática y del impacto en el sector turístico de la oferta y contratación de alojamientos particulares mediante plataformas colaborativas. (*Este Trabajo de Investigación Se Ha Realizado En El Marco Del Proyecto de I+D+I En El Marco Del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020, Código UMA18-FEDERJA Titulado: “Los Alojamientos Turísticos Contratados Entre Particulares En Plataformas Colabo*, 1–21.
- Picó, V., Sánchez, D., & Coll, M. À. (2022). Políticas Públicas Y Overtourism En Destinos Urbanos: Un Análisis Comparado Entre Barcelona Y Palma. *Cuadernos de Turismo*, 49, 189–207. <https://doi.org/10.6018/turismo.521871>

- Rodriguez, J. (2019). Y De Plataformas En El Empleo Del Sector Effects of the Collaborative Economy and of Platforms in the Employment of the Tourism Sector. *Revista Internacional de Derecho Del Turismo*.
- Román, I. M., Pavlova, N., Nieto, J. L., & Boniño, D. (2017). La Legislación Sobre Los Apartamentos Turísticos Y Viviendas De Uso Turístico En España, Comparativa Por Comunidades Autónomas. *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 397–417.
- Suarez, C. H. (2017). Las Viviendas de Uso Turístico: ¿El enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos. *Revista de Estudios Europeos*, 70(4979), 147–158. <http://www.ree-uva.es/>
- Statistics Explained* (s.f.). https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms
- Toselli, C. (2015). Turismo, Planificación Estrategica y Desarrollo Local. *Turismo y Desarrollo Local*, 8(18), 1–8. <https://www.eumed.net/rev/curydes/18/desarrollo-local.html>
- UNWTO, O. M. del T. (2020). Recomendaciones de la OMT sobre turismo y desarrollo rural. In *Recomendaciones de la OMT sobre turismo urbano*. <https://doi.org/10.18111/9789284422036>
- Xunta de Galicia, V. Y. C. D. P. (2011). Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia. In *Boletín Oficial del Estado* (Vol. 291).
- Xunta de Galicia, V. Y. C. D. P. (2017). Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia. *Diario Oficial de Galicia*, 29, 6484–6533.