



Universidad
Zaragoza

«Trabajo Fin de Master»

“Sobreturismo y viviendas de uso turístico en
Zaragoza: ¿prevención o reacción?”

Autor:

Adrián Gutiérrez Díaz

Director:

Raúl Postigo Vidal

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
MÁSTER UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN TERRITORIAL Y
MEDIOAMBIENTAL
Año académico 2023/2024

Resumen

El turismo ha sido uno de los sectores económicos más crecientes en las últimas épocas lo que ha provocado que muchos territorios hayan apostado por un gran desarrollo de este sector, que puede generar impactos positivos en la economía y el desarrollo local, pero también potenciales externalidades negativas de tipo social y ambiental.

Este estudio examina el impacto del sobreturismo y las viviendas de uso turístico (VUT) en Zaragoza, enfocándose además de en la propia turistificación, en otros ámbitos como la gentrificación y la vulnerabilidad sociodemográfica y socioeconómica. El objetivo es identificar las áreas con mayor presión turística y analizar cómo esta afecta a la población local, utilizando un análisis detallado de datos demográficos, económicos y sociales, realizando una encuesta exploratoria final para conocer la percepción de los residentes sobre el fenómeno turístico en la ciudad.

Palabras clave: *Viviendas de uso turístico (VUT), sobreturismo, gentrificación y presión turística.*

Abstract

Tourism has been one of the fastest-growing economic sectors in recent times, leading many regions to invest heavily in its development. This has resulted in various positive economic impacts but also negative social and ambiental effects.

This study examines the impact of overtourism and tourist accommodation in Zaragoza, focusing not only on touristification itself but also on other areas such as gentrification and sociodemographic and socioeconomic vulnerability. The objective is to identify areas with the highest tourist pressure and analyze how this affects the local population, using a detailed analysis of demographic, economic, and social data, and conducting an exploratory survey to understand residents' perceptions of tourist phenomenon in the city.

Keywords: *Housing for tourist use, overtourism, gentrification and tourist pressure.*

Índice

1. Introducción	- 4 -
2. Objetivos	- 5 -
3. Marco teórico	- 6 -
4. Marco normativo.....	- 12 -
4.1. Normativa de la zona de estudio	- 12 -
4.2. Otras normativas e instrumentos	- 15 -
4.2.1. Barcelona.....	- 15 -
4.2.2. Baleares	- 16 -
4.2.3. Andalucía.....	- 18 -
4.2.4. Valencia	- 18 -
5. Metodología	- 20 -
5.1. Indicadores de turistificación	- 23 -
5.2. Indicadores de gentrificación y vulnerabilidad sociodemográfica.....	- 27 -
6. Análisis de resultados.....	- 31 -
6.1. Situación turística de Zaragoza	- 31 -
6.2. Turistificación	- 36 -
6.2.1. ¿ <i>Overtourism</i> en Zaragoza?.....	- 46 -
6.3. Gentrificación y vulnerabilidad sociodemográfica.....	- 48 -
6.4. Encuesta exploratoria	- 57 -
7. Discusión y conclusiones.....	- 60 -
8. Fuentes.....	- 63 -
9. Bibliografía	- 64 -
10. Anexos.....	- 66 -

1. Introducción

En las últimas décadas, el turismo ha experimentado un crecimiento exponencial, convirtiéndose en un sector clave para la economía global y nacional. Sin embargo, este desarrollo vertiginoso ha traído no sólo beneficios económicos y sociales, sino también una serie de desafíos y afecciones negativas. En la actualidad, debido a este crecimiento excesivo del turismo en muchos lugares, este ha influido excesivamente en la calidad de vida de los ciudadanos locales, dando lugar así al sobreturismo. El sobreturismo ha sido uno de los fenómenos más debatidos en los últimos años, ganando un espacio importante en la opinión pública, en el ámbito académico y sobretodo en el debate político de muchas regiones españolas.

El fenómeno del sobreturismo no discrimina el territorio por tamaño o ubicación, afectando tanto a grandes ciudades como a municipios rurales a lo largo de todo España. A pesar de esto, se ha afirmado en múltiples ocasiones por diferentes representantes gubernamentales de Zaragoza se ha mantenido al margen del problema, descartando posibles actuaciones en el futuro reciente, lo cual plantea la necesidad de verificar esta premisa a través de un análisis detallado. Este trabajo busca precisamente evaluar si la ciudad de Zaragoza se encuentra efectivamente libre del sobreturismo o si, por el contrario, está empezando a manifestar síntomas que requieran una atención regulatoria.

El pleno del Ayuntamiento de Zaragoza ha sido escenario de diversos debates sobre algunas temáticas del sobreturismo, siendo una de las principales la necesidad de la regulación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT). La proliferación masiva de viviendas de uso turístico en un territorio es uno de los máximos exponentes de sobreturismo, convirtiéndose así en una de las principales fuentes de preocupación en cuanto a la especulación inmobiliaria. Además, una llegada masiva de este tipo de viviendas supone la dificultad de acceso a la vivienda para la población local, además de una intensiva subida de precios, afectando así directamente al derecho fundamental de la vivienda. Este enfrentamiento entre el derecho a la vivienda y la especulación generada por las VUT subraya la urgencia de abordar este tema desde una perspectiva tanto académico como práctica.

Es por ello que el presente trabajo va a tratar de analizar la situación del sobreturismo en la ciudad de Zaragoza, tratando de observar si la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad es una necesidad urgente o simplemente una acción preventiva para posibles explosiones futuras de dicho mercado.

2. Objetivos

El objetivo general de este Trabajo Fin de Máster es proporcionar una visión completa y contextualizada de la situación del turismo en Zaragoza. Se examinará la tendencia hacia el sobreturismo observada en otras ciudades españolas, y se realizará un análisis exhaustivo de aspectos demográficos, económicos y sociales para comprender ampliamente este fenómeno en Zaragoza. Se pretende ofrecer un diagnóstico de la situación que pueda facilitar la toma de decisiones y contribuir al desarrollo de futuras normativas.

Por otro lado, dentro de los objetivos específicos se pueden considerar los expuestos a continuación:

1. Estudiar la evolución del turismo en Zaragoza en los últimos años para poder prever la situación de la industria turística en los próximos años.
2. Evaluar la incidencia del sobreturismo en Zaragoza mediante indicadores y a diferentes escalas de la ciudad.
3. Delimitar Zaragoza en función de sus niveles de turistificación para conocer aquellas zonas en las que es necesario actuar.
4. Caracterizar los niveles de vulnerabilidad sociodemográfica y socioeconómica de las zonas más tensionadas para valorar posibles procesos de gentrificación.
5. Realizar una encuesta exploratoria entre los residentes de Zaragoza para obtener percepciones sobre el turismo, incluyendo la opinión sobre la masificación, los cambios sociales y culturales, y la necesidad de regulación de las VUT.

3. Marco teórico

El sobreturismo u *overtourism*, término con el que se viene denominando por numerosos autores en los últimos años, es definido como “el impacto del turismo en un destino, o partes del mismo, que influye excesivamente en la calidad percibida de los ciudadanos y/o en la calidad de las experiencias de los visitantes de manera negativa” (Organización Mundial de Turismo, 2018d). Otros autores hacen una concepción diferente del *overtourism*, entendido como una situación de incremento de la presión turística con una saturación previa además de una expansión de actividades turísticas que previamente eran ajenas a la presencia de visitantes (Blanco-Romero et al., 2021). Cabe destacar además que el *overtourism* no será igual en dos destinos diferentes, por lo que no existe una única manera para afrontarlo y cada territorio deberá tener su propio estudio previo (Ruiz Romera et al., 2023).

Comúnmente, el límite de turistas que un territorio puede soportar para afirmar que un destino se encuentra en situación de *overtourism* se atribuye al término de capacidad de carga. Este concepto es entendido como “el número máximo de personas al mismo tiempo, sin causar destrucción del entorno físico, económico, socio-cultural y una disminución de la calidad de satisfacción de los visitantes” (Organización Mundial de Turismo, 1981). Sin embargo, la situación de *overtourism* no debe ser simplemente evaluada por el número absoluto de turistas que acuden a un territorio concreto, sino que requiere de una comprensión más amplia, profunda y detallada de diferentes factores (Ruiz Romera et al., 2023). En este contexto, es crucial reconocer también que dentro de un mismo territorio pueden existir diversas áreas con altos niveles de presión turística mientras que otras apenas presencia del turismo. Es por ello que cualquier análisis dentro de esta temática deberá considerar cuidadosamente la escala de trabajo adecuada para poder capturar de forma correcta la vulnerabilidad de un territorio.

A la hora de analizar la situación del turismo de un territorio, no se debe hacer únicamente un análisis del momento presente, ya que tanto el turismo como los territorios se encuentran en un constante cambio. Dentro de aquellos territorios con un rico patrimonio histórico cultural de cierto interés, comúnmente localizado en los centros históricos de las ciudades se viene dando un turismo intensivo que está generando unos impactos socio-espaciales ya visibles para la sociedad (Belhadj Ben Gómez, 2024). Estos cambios en la funcionalidad urbana suelen asociarse al proceso de gentrificación. La gentrificación es entendida como “la expulsión de la población, prácticas y saberes de un territorio concreto a través de la reinversión de capital público y/o privado y la incorporación de una población con mayor capital económico o cultural” (Sequera Fernández, 2020, p. 10).

La gentrificación viene precedida según Neil Smith (1979) por una desinversión previa en infraestructuras que deja el territorio más atractivo para el proceso de renovación. Este concepto es conocido como *rent gap*, dándose cuando los barrios sufren desinversión, generando que descienda el precio del suelo e inmuebles. A medida que continúa la desinversión, la diferencia entre la renta del suelo en esta zona de la renta del suelo que podría obtenerse en caso de remodelación crece hasta el punto de que la reinversión comienza a ser rentable (Sequera Fernández, 2020).

Muchos autores han afirmado que el surgimiento del turismo en las ciudades se da en paralelo a la aparición de la gentrificación. En este contexto, la proliferación de paisajes gentrificados crea espacios agradables para el turismo al ofrecer a los visitantes áreas higienizadas, oportunidades para el consumo y una sensación de lugar de clase media (Cocola-

Gant, 2019). En un contexto postindustrial, muchas de las ciudades han optado por tratar de ser lugares agradables para vivir, en consecuencia, revitalizar centros urbanos normalmente significa cambiar su función e imagen como espacios de ocio, placer y calidad de vida. El hecho fundamental es que tales entornos creativos, culturales y con una amplia oferta de ocio son precisamente los espacios consumidos por turistas. Por lo tanto, estrategias de revitalización urbana se han centrado en generar nuevos servicios para consumidores de clase media y, de esta manera, han producido espacios turísticos y gentrificados al mismo tiempo (Cocola-Gant, 2019).

Algunos de los cambios más comunes en los cascos históricos de las ciudades suelen incluir la pérdida de usos tradicionales en los establecimientos locales, con la conversión de espacios anteriormente dedicados a actividades o pequeños establecimientos comerciales o de restauración tradicionales enfocados a la población local, en establecimientos orientados al turismo con la presencia de numerosas franquicias de grandes multinacionales.

Durante el proceso de gentrificación y cuando el territorio empieza a exponerse a una situación de *overtourism* durante un largo periodo de tiempo, se suceden diferentes reacciones sociales en la población local. Con carácter general, en aquellas zonas con una primera inversión público-privada, las reacciones suelen ser positivas, ya que el crecimiento del turismo se veía como una forma de diversificación, incluso cuando se evidenciaban desarrollos negativos relacionados con los entornos costeros, el trabajo irregular y la concentración estacional y espacial de la actividad (Duignan, Everett, y McCabe, 2022). Sin embargo, las especulaciones producidas generan una saturación del territorio que en el caso de los centros urbanos se asocia en gran medida con el turismo. La alta densidad de turistas puede afectar la percepción de habitabilidad y viabilidad económica de los lugares, exacerbando las tensiones entre residentes y turistas, considerándose a los turistas como un grupo externo al territorio en contraposición a los residentes que forman un grupo interno y cohesionado (Duignan et al., 2022).

En aquellas zonas con una mayor saturación turística la reacción social cambia, generándose así en muchos lugares la conocida como turismofobia, una reacción social de rechazo hacia la actividad turística (Blanco-Romero et al., 2021). Esta reacción es incrementada también por el aumento de precios de los establecimientos de la zona, provocando así que mucha de la población local se vea obligada a marcharse hacia los extrarradios de la ciudad, con precios más baratos. En torno a la reacción de rechazo del turismo, se han ido promoviendo diferentes movimientos sociales en los que se solicita una regulación ordenada del turismo, llegando en algunos casos a la solicitud de suprimir el turismo como es el caso del *tourist go home* (Figura I). Este movimiento es el que mayor fuerza va tomando con el paso del tiempo, apareciendo diferentes representaciones en muchos de los territorios en los que el turismo ha tenido un impacto mayor.



Figura I. Grafiti "Tourist Go Home!" en la calle L'Angel Custodi, Ciutat Vella de Valencia. Autor: Adrián Gutiérrez Díaz, 2024.

Por otro lado, la escasez de vivienda para los residentes junto con la transformación del uso de los inmuebles de residenciales a turísticos y su consecuente comercialización a través de plataformas de alojamiento colaborativo es una tendencia que puede ilustrar también la turistificación de los destinos urbanos (López Villanueva y Crespi Vallbona, 2021). En torno a esta temática, es especialmente interesante el concepto de *"Airbnbization"* desarrollado por Greg Richards (2017) el cual hace referencia a la irrupción de Airbnb y otras empresas similares de reserva de este tipo de alojamientos, los cuales han favorecido su expansión en los destinos urbanos, donde han supuesto una auténtica disrupción (Calle Vaquero, 2019).

Muchas de las zonas afectadas por esta masificación turística y la consecuente expulsión de la población local viene dado también por la instalación de numerosas VUT, apartamentos turísticos y hoteles por parte de propietarios que perciben una mayor rentabilidad de los alojamientos turísticos en comparación con el arrendamiento a largo plazo (Mendes, 2020). Esta huida de la población local, muchas veces puede ser involuntaria, como en el caso de los residentes que se ven obligados a abandonar un área debido al aumento de los alquileres provocado por el creciente número de viviendas de uso turístico (Duignan et al., 2022). Así, el abandono de los cascos históricos por parte de la población local es otro fenómeno común en las ciudades turísticas. A medida que el turismo se concentra en estas áreas los residentes locales pueden sufrir vulnerabilidad tanto social como económica debido a los cambios en la estructura del barrio, lo que contribuye a la pérdida de la identidad y la autenticidad de estos barrios históricos (Mendes, 2020) (Figura II).



Figura II. Personas esperando en la puerta de una oficina de apartamentos turísticos, Ciutat Vella de Valencia. Autor: Adrián Gutiérrez Díaz, 2024.

El fenómeno del overtourism es de carácter mundial por lo que las ciudades españolas no están exentas de ello, siendo aún más destacable ya que, según cifras de la ONU Turismo¹, España fue el segundo país que mayor número de turistas recibió en el año 2023 con 85 millones de visitantes, situado únicamente por detrás de Francia. En España existen múltiples tipos de turismo en las diferentes zonas del país, por lo que hay que tener en cuenta, que la situación de masificación no es propia exclusivamente de algunos tipos de turismo, sino que puede aparecer en todos aquellos lugares en los que existe algún tipo de atractivo turístico.

En aquellos lugares donde el turismo de sol y playa es predominante, como pueden ser los ejemplos de ciudades como Málaga o Palma de Mallorca, el aumento desmedido de visitantes ha llevado a una sobrecarga de las infraestructuras y a un aumento de los precios del alquiler. Las viviendas de uso turístico han proliferado, desplazando a los residentes locales y generando tensiones en la comunidad. Siendo aún más grave el caso de los territorios insulares debido a la limitada disponibilidad de espacio. La creciente demanda turística ha disparado los precios de la vivienda y desplazado a los residentes locales, quienes enfrentan serias dificultades para encontrar alternativas de alojamiento dentro de sus propios territorios. Esta falta de opciones exacerba la presión social y económica sobre la población local, que se ve forzada a competir con los intereses turísticos en un espacio ya de por sí restringido.

Sin embargo, esta situación puede encontrarse también en ciudades con una oferta turística con un enfoque más patrimonial y cultural como pueden ser los casos de ciudades de interior como Granada, Sevilla, Toledo... donde la gran cantidad de turistas ha resultado en la masificación de espacios emblemáticos como pueden ser la Alhambra, la Catedral de Sevilla o el Alcázar de Toledo, entre otros muchos. Esta afluencia masiva no solo dificulta la conservación del patrimonio, sino que también altera la vida cotidiana de los residentes de los cascos históricos. Esta situación llevada al extremo puede provocar la museificación, que consiste en la definida como la “híperespacialización” de la imagen de la ciudad histórica provocando la superficialidad y la comercialización del patrimonio local, perdiendo su autenticidad y

¹ <https://www.unwto.org/es/datos-turismo/resultados-turisticos-globales-regionales>

significado para la comunidad, generando entornos seguros y espacios artificiales para el turista (Rodríguez-Barcón et al., 2020). Las viviendas de uso turístico se han multiplicado en estas zonas, transformando barrios históricos en áreas casi exclusivamente turísticas y elevando los precios de la vivienda, siendo los pasos previos a lo sucedido en otros lugares del mundo, como Venecia convertida prácticamente en un espacio de recreo. Esta ciudad ha decidido implementar el cobro de una tasa de 5 euros para aquellos turistas que únicamente vayan a pasar el día². Otra medida para prevenir esta situación ha sido la tomada por el Gobierno de Grecia de establecer un límite de 20.000 turistas diarios, así como un límite de visitantes por hora en la Acrópolis de Atenas desde el mes de abril de 2024, con el fin de proteger el declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO³.

Ciudades como Madrid, Valencia o Barcelona, con ofertas de turismo más mixtas combinando cultura, gastronomía, ocio y playa, en el caso de las dos últimas ciudades, también sufren de esta problemática pese a una mayor diversificación de su oferta turística. Barrios céntricos como Malasaña y Chueca en Madrid; Barri Gòtic, Gràcia o La Barceloneta en Barcelona; y Ciutat Vella (Figura III) o Ensanche en Valencia, sufren de conflictos entre turistas y residentes debido al ruido, a la suciedad y al encarecimiento de los alquileres.



Figura III. Cartel “Veïnat en perill d’extinció ens estan expulsant”, Ciutat Vella de Valencia.

Autor: Adrián Gutiérrez Díaz, 2024.

Conocida la problemática, es importante destacar que la ordenación urbana desempeña un papel crucial en la regulación y control del turismo, especialmente en el control de flujos turísticos y sus impactos territoriales. Es necesario promover estrategias que anticipen y prevengan los posibles problemas futuros relacionados con el turismo. Si la gestión de los recursos turísticos y patrimoniales no considera a la comunidad local ni equilibra las necesidades de residentes y visitantes, el desarrollo sostenible de la ciudad se verá afectado, causando impactos negativos en las estructuras sociales, económicas, ambientales y culturales (Ruiz Zafra, 2020).

² https://viajes.nationalgeographic.com/es/lifestyle/precio-turismo-venecia-cobrara-entrada-viajeros-partir-proxima-primavera_19639

³ <https://www.acropolis-athens-tickets.com/es/post/acropolis-nueva-normativa-exceso-turistico>

Asimismo, es necesaria una planificación anticipada e integral que sea capaz de ordenar el espacio y las actividades desarrolladas en él, intentando fomentar las medidas propositivas en vez de las coercitivas (Márquez-Ballesteros y García-Moreno, 2022, pp. 151). Además, la planificación de la actividad turística debe ir incluida en las políticas globales de sostenibilidad de las ciudades, siendo imprescindible incluir a la población local en dicha planificación (Márquez-Ballesteros y García-Moreno, 2022, pp. 151). Esto es fundamental para evitar la saturación de infraestructuras, el deterioro del patrimonio cultural y natural, el encarecimiento de la vida y la reducción de la calidad de vida de los residentes, siendo siempre una opción viable la diversificación de la oferta turística, promoviendo áreas menos conocidas y aliviando la presión sobre los destinos más populares.

Estos aspectos comunes proporcionan un marco analítico útil para examinar la situación específica de Zaragoza en relación con el turismo y su impacto en los aspectos sociodemográficos, económicos y culturales. Al estudiar cómo estos fenómenos se manifiestan en la ciudad, será posible identificar los desafíos particulares que enfrenta Zaragoza tanto en el presente como en el futuro en relación con el desarrollo turístico de la ciudad.

4. Marco normativo

4.1. Normativa de la zona de estudio

La regulación del turismo en España viene expresada en el Artículo 148 de la Constitución Española, en el cual se afirma que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. Estas competencias cedidas a las Comunidades Autónomas han sido asumidas en el caso de Aragón según expresa así el Artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Esta aceptación de las competencias se hace realidad a través del Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón. Dentro del ámbito de este trabajo también se hace una aclaración dentro de dicha Ley en cuanto a las viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Aragón se define y se diferencia a estas de los apartamentos turísticos. En el caso de la Comunidad Autónoma de Aragón se define las viviendas de uso turístico como aquellas que “tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa”. Por otro lado, diferenciados a estos, los apartamentos turísticos también vienen definidos en la Ley de Turismo de Aragón, según su artículo 39, los apartamentos turísticos son entendidos como “los bloques o conjuntos de pisos, casas, viviendas, chalés o similares que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los inmuebles referidos con mobiliaria, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias reglamentariamente”. Por otro lado, en el artículo 26 de esta misma ley, se determina que será el departamento competente en materia de turismo en recibir y tramitar la declaración responsable referida a los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. Es también en esta misma ley, en el artículo 40 enfocado a las viviendas de uso turístico donde se determina que estas deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias, algo diferente a lo que sucede en otras Comunidades Autónomas.

Durante el año 2023, debido a la explosión vivida por parte de la Comunidad Autónoma de Aragón se procedió a desarrollar el DECRETO 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón⁴. Dentro de este Reglamento se hace una regulación mínima de las viviendas de uso turístico, determinando una serie de características mínimas para estas, además de determinar cómo han de ser identificadas, la documentación necesaria, la necesidad de una declaración responsable por parte de los propietarios, entre otros aspectos que generan una regulación básica de cómo han de ser las VUT en Aragón. Sin embargo, son varios los puntos interesantes a destacar de cara al presente trabajo, en primer lugar, en el Artículo 4 se declara que las viviendas sujetas a este Reglamento serán las promocionadas a través de canales de oferta turística y que se cedan por periodos iguales o inferiores a un mes por usuario. Por otro lado, en el artículo 14 se determinan que toda Vivienda de Uso Turístico en Aragón deberá estar identificada mediante la

⁴ DECRETO 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1257201622626>

colocación de placas con las siglas “VUT” y el número de signature correspondiente a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón, tal y como se muestra en la siguiente figura.

ANEXO
IDENTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (ARTÍCULO 14)

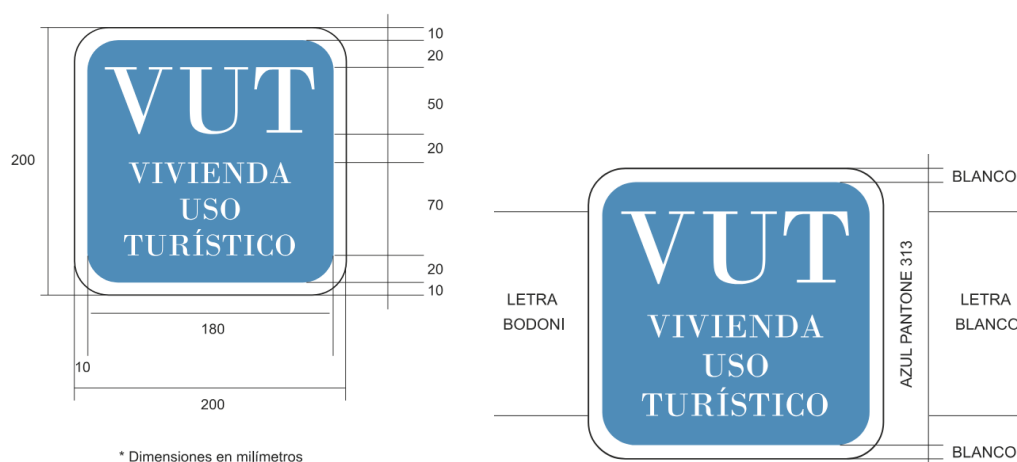


Figura IV. Identificación de las viviendas de uso turístico. Fuente: Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, 2023.

En relación con la saturación turística de un territorio, en el artículo 19 de la Ley de Turismo de Aragón, se desarrollan las determinadas como zonas turísticas saturadas. En este artículo, el Gobierno de Aragón, a propuesta de los Departamentos competentes en materia de turismo, de ordenación del territorio y de medio ambiente, podrá acordar la declaración de zona turística saturada. La declaración de zona turística saturada afectará a zonas en las que se sobrepase la capacidad de acogida que reglamentariamente se determine, teniendo en cuenta el número de plazas turísticas por habitante o la densidad de población o se registre una demanda que cree situaciones incompatibles con la legislación ambiental. La declaración de zona turística saturada conlleva limitaciones a nuevas actividades turísticas. Sin embargo, no se determina cuáles son los límites determinados para la declaración de una zona turística saturada, ni tampoco cuáles son las limitaciones que se llevarían a cabo tras declarar una zona como saturada, además determinan que esta es una medida que únicamente se llevará a cabo en ocasiones “excepcionales”.

A nivel municipal, el Ayuntamiento de Zaragoza no ha realizado ningún tipo de regulación de las viviendas de uso turístico en el municipio, algo que pueden realizar, como sí han hecho otros municipios en España como es el caso de Barcelona. Además, durante la realización de este trabajo, en mayo de 2024 se trató en uno de los plenos del Ayuntamiento el hecho de realizar un plan para limitar el número de VUT en el Casco Histórico de Zaragoza, rechazado por los partidos que forman la coalición que gobierna en el Ayuntamiento. Desde personalidades gubernamentales del Ayuntamiento de Zaragoza se ha afirmado que en Zaragoza no se dan los problemas existentes con los pisos turísticos que ocurren en ciudades como Barcelona o Málaga, afirmando además que esos problemas no los va a haber⁵. Sin embargo y pese a dichas declaraciones, la prensa municipal ha confirmado que el área de

⁵ <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/03/28/zaragoza-no-tendra-plan-de-pisos-turisticos-y-critica-a-zec-les-parecen-bien-los-okupas-ilegales-y-no-que-vengan-turistas-1722100.html>

Urbanismo de Zaragoza está realizando un análisis de la situación de otras ciudades con una normativa implementada, para poder desarrollar así una normativa propia⁶.

Sin embargo, pese a no existir una regulación municipal relacionada con el turismo, sí que el Ayuntamiento de Zaragoza ha declarado diferentes zonas de la ciudad como zonas saturadas, encontrándose algunas ellas dentro del Casco Histórico de la ciudad. Estas zonas saturadas son reguladas a través de la Ordenanza Municipal de Distancias Mínimas y Zonas Saturadas para Actividades Reguladas en la Ley 11/2005, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón⁷. En esta ordenanza se establece que las zonas en las que se produzcan graves molestias a la vecindad por la afluencia de público a los locales o actividades, motivadas por la real o previsible saturación en el número de estos establecimientos se denominarán "zonas saturadas". Cuando una zona es declarada como saturada se prohíbe el otorgamiento de licencias, urbanísticas y ambiental de actividad y de funcionamiento, para ejercer cualquiera de las actividades recogidas en el artículo tres de dicha ordenanza, siendo estas actividades bares, cafeterías, bares con música, pubs, guisquerías, clubes y restaurantes. Una vez se ha declarado una zona como saturada, esta podrá ser derogada cuando se haya reducido el número de los establecimientos existentes en la misma en un porcentaje superior al 60% respecto del momento de su declaración. El Ayuntamiento de Zaragoza ya ha declarado hasta 17 zonas saturadas a fecha de julio de 2024, siendo estas las mostradas en la Figura V mostrada a continuación.

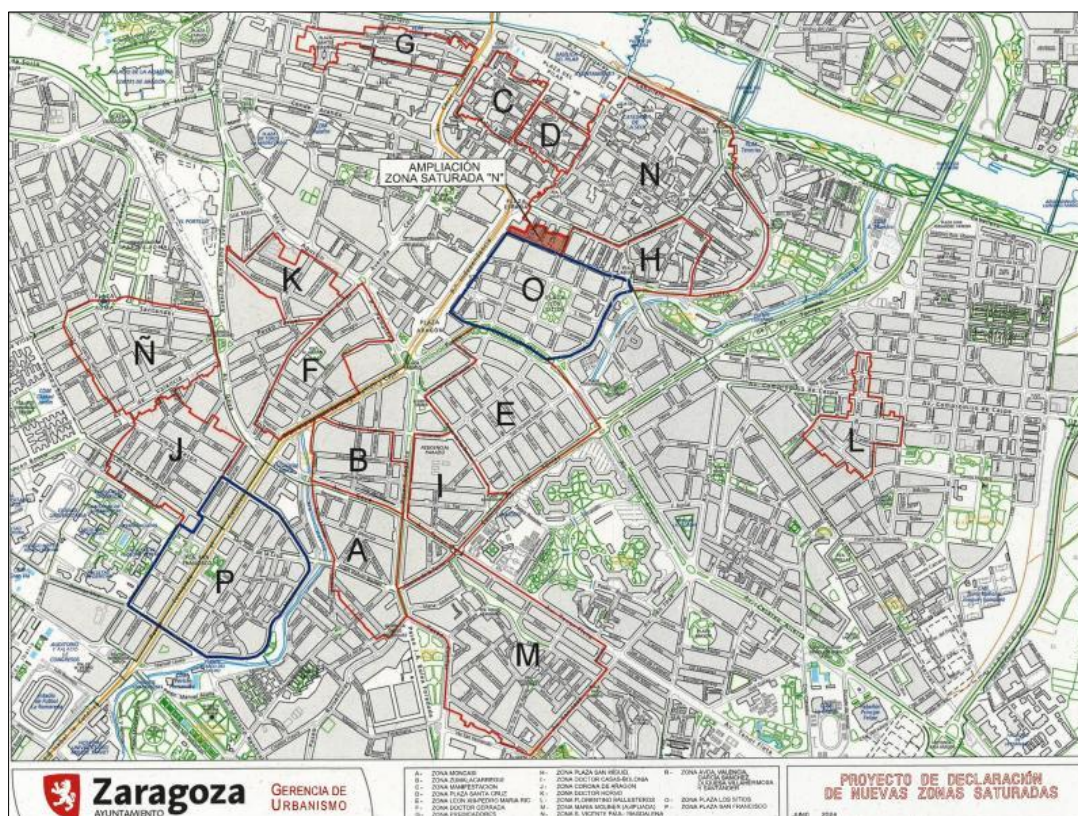


Figura V. Proyecto de declaración de nuevas zonas saturadas "O" y "P" de Zaragoza en julio de 2024. Fuente: Ayuntamiento de Zaragoza

<https://www.zaragoza.es/sede/servicio/noticia/332890>

⁶ <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/06/03/zaragoza-plan-limitar-pisos-turisticos-1738796.html>

⁷ <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/normativa/1582>

4.2. Otras normativas e instrumentos

Tal y como se ha mostrado en el apartado anterior, el estado central español no tiene las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo, es por ello que para conocer la situación jurídica de la regulación de la turistificación y por tanto de las viviendas de uso turístico será necesario revisar las diferentes normativas de aquellas Comunidades Autónomas o ciudades que tengan una problemática mayor en cuanto al tema del trabajo.

4.2.1. Barcelona

En primer lugar, uno de los casos más tratados y con una mayor experiencia en cuanto al sobreturismo y a las viviendas de uso turístico es el municipio de Barcelona, la cual es una de las ciudades más visitadas a nivel mundial, por lo que analizar su marco normativo en cuanto al turismo es de especial interés. El Ajuntament de Barcelona aprobó durante el año 2017 el primer Plan Especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) cuyo objetivo era reducir el número de plazas turísticas y tratar de ordenar el turismo en Barcelona. Sin embargo, este PEUAT fue declarado nulo por el Tribunal Superior de Justicia de Barcelona en el año 2020, aprobándose definitivamente el texto de un nuevo PEUAT el 23 de diciembre de 2021 y entrando en vigor el 26 de enero de 2022.

Esta regulación responde a la necesidad de hacer compatibles los alojamientos turísticos de la ciudad con un modelo urbano sostenible basado en la garantía de los derechos fundamentales y la mejora de la calidad de vida de los vecinos y vecinas. Más allá de la oferta turística, el plan tiene también por objeto regular el alojamiento temporal en las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona. (Ajuntament de Barcelona, 2024).

El PEUAT distingue cuatro zonas específicas cada una de ellas con una regulación propia y características diferentes. Estas zonas se diferencian en la distribución de los alojamientos turísticos, la proporción entre el número de plazas que ofrecen y la población residente actual, la relación y las condiciones en las que se dan determinados usos, la incidencia de las actividades en el espacio público y la presencia de puntos de interés turístico.

La denominada Zona 1 es la Zona de Decrecimiento en la que no se admite la implantación de ningún nuevo alojamiento turístico ni la ampliación de plazas en los establecimientos ya existentes. Si existe alguna baja en esta zona, se podrá abrir un nuevo establecimiento en la declarada Zona 3. Además, se admite crear hogares compartidos⁸ en viviendas de uso turístico existentes.

Por otro lado, en la Zona 2 se pretende mantener el número de plazas y establecimientos existentes, a través de la negación de ampliaciones de los establecimientos existentes, nuevas residencias de estudiantes ni nuevas viviendas de uso turístico. se podrá implantar un nuevo

⁸ Alojamiento turístico que es la vivienda principal y residencia efectiva de la persona titular que cede habitaciones y comparte como servicio de alojamiento con terceras personas a cambio de contraprestación económica y para una estancia igual o inferior a 31 días.

establecimiento turístico siempre que no supere la densidad máxima de plazas ni de establecimientos de la Zona 2. Por último, al igual que en la Zona 1, en caso de que se produzca una baja de vivienda de uso turístico en esta zona, se podrá abrir una nueva en la Zona 3.

En la Zona 3 se permitirá implantar nuevos establecimientos y ampliar los existentes siempre que no se supere la densidad máxima de plazas. Dentro de esta zona se podrá redistribuir viviendas de uso turístico, además de poder abrir nuevas en caso de bajas en las zonas 1, 2 o 4 hasta un máximo de 370 establecimientos y siempre que no se sitúen en manzanas cuya relación entre el número de viviendas de uso turístico y viviendas no supere el 1,48%. Por último, se admite la implantación de hogares compartidos por medio de la reconversión de viviendas de uso turístico existentes y residencias colectivas por la reconversión de establecimientos turísticos existentes.

Por último, la Zona 4, que corresponde a las zonas de la Marina del Prat Vermell, la Sagrera, 22@ Nord y la estación de Sants. En esta zona está prohibida la implantación de nuevas viviendas de uso turístico, pudiéndose abrir una nueva en la zona 3, en caso de una baja en esta zona, pero sí que se permiten la implantación de hogares compartidos en viviendas de uso turísticos existentes y residencias colectivas por la reconversión de establecimientos turísticos existentes.

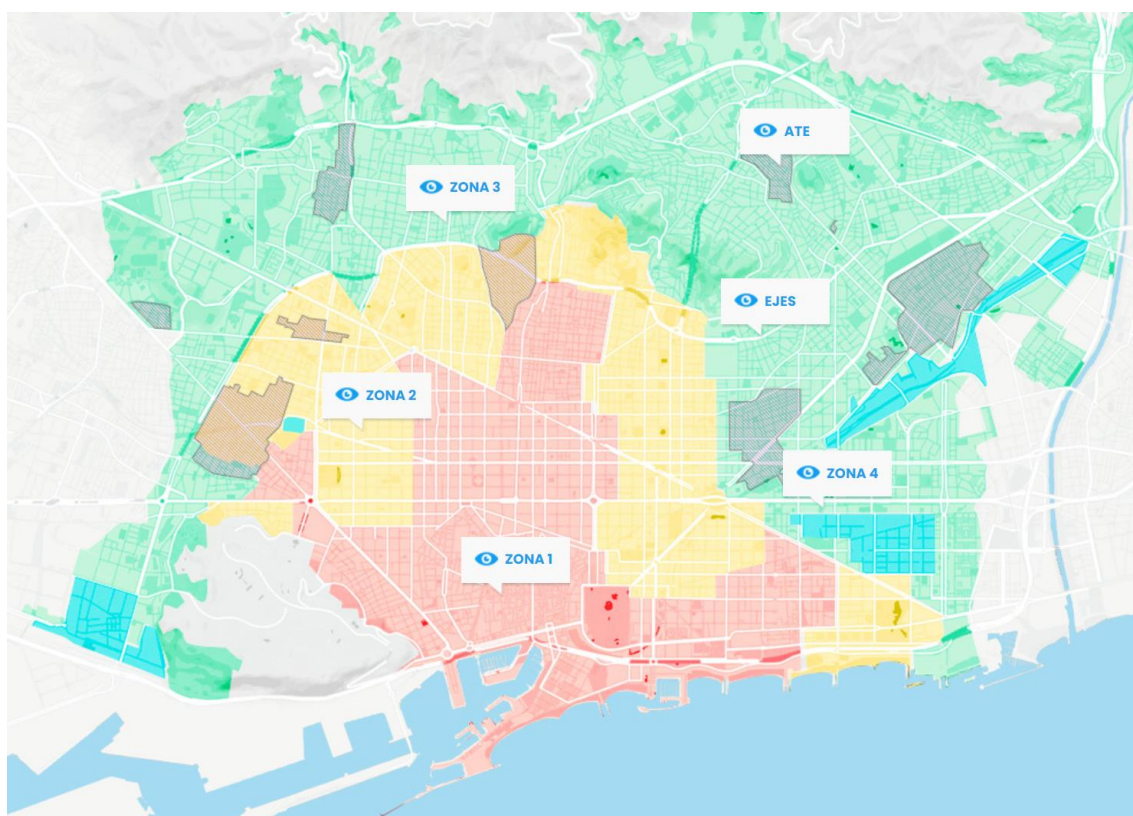


Figura VI. Zonificación del PEUAT de Barcelona. Fuente: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es>

4.2.2. Baleares

Otro de los lugares en España con una mayor masificación turística son las Islas Baleares, con el agravante de que, al ser un territorio insular, la expulsión de la población local es más grave debido a la falta de espacio, por lo que la expulsión de la población local supone la

emigración a otras regiones. Es por ello que en esta región existe una mayor normativa, aunque no por ello trabajada de una manera más integral.

Para tratar de evitar esta situación, los diferentes gobiernos de las islas han ido desarrollando diferentes intervenciones para tratar de evitar el sobreturismo. En primer lugar, en el año 2016 la Consejería de Turismo del Consell de Mallorca implementó la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y medidas de impulso del turismo sostenible, con la cual se creaba el impuesto sobre las estancias turísticas en las Islas Baleares, en búsqueda de favorecer el turismo sostenible. Dos años más tarde se aprobaría el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT), el cual sería actualizado en el año 2020 y cuyo objetivo sería ordenar la actividad turística, proponer infraestructuras y dotaciones turísticas, así como la reformulación del modelo turístico de la isla de Mallorca y la intervención en zonas altamente saturadas por el turismo.

Dentro del PIAT existen algunos puntos interesantes a analizar como por ejemplo el establecer un límite de plazas turísticas marcadas para la isla de Mallorca, 430.000, en el que 315.000 son dirigidas para establecimientos de alojamiento turístico y 115.000 plazas en viviendas residenciales. Por otro lado, también se establece una densidad máxima de población turística, siendo esta de 25 plazas turísticas por hectárea de suelo urbano o suelo urbanizable. La densidad turística máxima para las zonas residenciales es de 6 o 12 plazas turísticas por hectárea según el ámbito regido para cada uno de los puntos, mientras que la densidad turística máxima para el ámbito de Palma capital es de 8 plazas turísticas por hectárea. Además, se especifican también otros límites más exhaustivos o menos para otras diferentes zonas de la región. Es especialmente interesante el artículo 18 del PIAT sobre el límite de plazas turísticas en zonas de uso residencial, en el que se habla de delimitar zonas donde no se permitan nuevas plazas de establecimientos de alojamiento turístico con medida de corrección territorial y de preservación de la identidad.

En otro ámbito, con el objetivo de hacer del turismo de la región un turismo más sostenible, se promulgan el Decreto ley 1/2020 de 17 de enero, contra el turismo de excesos para la mejora de la calidad en zonas turísticas y el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears. Con ambos decretos se buscaba evitar la degradación de zonas turísticas y la alteración de la convivencia provocado por el abuso del consumo de bebidas alcohólicas, además de una moratoria de cuatro años para nuevos crecimientos hoteleros y vacacionales en las Islas Baleares.

En relación a los alojamientos turísticos, el Ayuntamiento de Palma realizó un intento de prohibir el alquiler turístico en las viviendas plurifamiliares en el año 2018. Sin embargo, fue desestimado por el Tribunal Superior de Justicia de Baleares en septiembre de 2021 por “vulnerar las directivas europeas, la legislación estatal y ser desproporcionada e innecesaria”. Sería en el año 2019 en el que el Ayuntamiento de Palma realizaría la modificación de su Plan General de Ordenación Urbana⁹ para la regulación aplicable al uso turístico y albergues juveniles. Con esta modificación se prohíbe el uso turístico de viviendas en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) del Centro Histórico, así como el desarrollo del Índice de Intensidad de Alojamiento Turístico por parcela (IIAT), el cual determina que para los nuevos

⁹ <https://intranet.caib.es/eboibfront/es/2019/10965/620497/oficina-del-plan-general-servicio-juridico-adminis>

establecimientos turísticos de alojamiento y las ampliaciones será de 1 plaza por cada 40 m2 de superficie construida.

4.2.3. Andalucía

En cuanto a las viviendas de uso turístico en Andalucía, a principios de 2024 la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifica diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía¹⁰. Con este decreto se busca una mayor regulación del sector, con medidas como la posible aprobación por parte de los diferentes ayuntamientos de límites del número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, ámbito, periodos o áreas. Además, también se busca profesionalizar el sector a través de la obligatoriedad de figurar como titulares de la explotación en la declaración responsable aquellos administradores del servicio.

En dicho decreto se establece que los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Aunque, no se establece ningún criterio claro a seguir este debería ser determinado ya que es preciso a la hora de delimitar los espacios más saturados o definir umbrales para la regulación o intervención.

Por otro lado, es interesante destacar los Planes Turísticos de Grandes Ciudades desarrollados por Almería, Dos Hermanas, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, Marbella y Sevilla, con los cuales se busca una diversificación de la oferta turística a través de la eficiencia energética, movilidad sostenible, paisajismo, la adecuación de entornos culturales y patrimoniales...

4.2.4. Valencia

En la ciudad de Valencia se aprobó en el año 2020 el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella¹¹, el cual busca regular los bienes inmuebles y espacios del Conjunto Histórico de Valencia y Ciutat Vella desde un punto de vista patrimonial, urbanístico y paisajístico, declarando así Bien de Interés Cultural a todo el conjunto. Sin embargo, fue una medida que para gran parte de la población residente se consideró insuficiente, siendo incluso considerada más como una facilitación a la terciarización del Centro Histórico de Valencia lo cual agravaría la situación existente¹².

En relación con la terciarización mencionada, la Consellería de Vivienda propuso al Ayuntamiento de Valencia un acuerdo para la protección de Ciutat Vella que se desarrollaría en un futuro Plan contra la terciarización de Ciutat Vella, sin embargo, dicho plan no ha sido formalizado (Márquez-Ballesteros y García-Moreno, 2022).

Por otro lado, en el año 2021 se aprobó el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, por el cual se buscaba regular los alojamientos turísticos en Valencia, siendo especialmente

¹⁰ https://ws040.juntadeandalucia.es/sedeboja/web/textos-consolidados/resumen-ficha?p_p_id=resumenrecursolegal_WAR_sedebojatextoconsolidadoportlet&p_p_lifecycle=0&_resume_nrecursolegal_WAR_sedebojatextoconsolidadoportlet_recursoLegalAbstractId=35353

¹¹ <https://www.valencia.es/es/-/plan-especial-ciutat-vella.-plan-especial>

¹² <https://amicsdelcarme.com/es/el-pep-ciutat-vella-o-como-dar-la-puntilla-al-centro-historico-de-valencia/>

interesante la prohibición de comercializar por habitaciones y la obligatoriedad de incluir el número de registro en la publicidad online, para así tratar de evitar la clandestinidad del sector.

5. Metodología

El fenómeno de turistificación ha sido ampliamente estudiado en la literatura científica y aplicado a diferentes espacios turísticos con características geográficas muy diferentes (Ruiz Romera et al., 2023; Díaz Parra y Apaolaza, 2020; Méndez Gutiérrez del Valle y Monteserín Abella, 2023; Arias Sans y López Palomeque, 2023; Chica-Olmo, Gonzalez-Morales y Zafra-Gómez, 2020; Antunes, March y Connolly, 2020), sin embargo, este proceso no acostumbra a ser modelizado o cartografiado para poder localizar así diferentes áreas que se encuentren más saturadas dentro de la misma área urbana. Por otro lado, la gran mayoría de los estudios en relación con la turistificación de áreas urbanas utilizan exclusivamente indicadores de intensidad de alojamientos turísticos por área o población (Anguera-Torrel y Cerdan, 2021; Torres-Delgado et al., 2021, 2023). Es por ello, que para este trabajo se ha realizado una metodología propia tomando como referencia otros trabajos realizados por otros autores que han estudiado dicho fenómeno en otras áreas urbanas diferentes a la de este trabajo, con una densidad turística mayor y una problemática sobre las viviendas de uso turístico ya asentadas. La sobreturistificación no es únicamente la medición de dónde se hospedan los turistas, sino que también se ha de tener en cuenta aquellos lugares donde se puedan concentrar los turistas o el crecimiento de actividades enfocadas a turistas. Es por ello que debe hacerse un estudio multitemático de la información que pueda tener relación con la turistificación.

Para conocer la situación del turismo de la ciudad de Zaragoza y poder compararlo con otras ciudades de España se han seguido una serie de pasos. La primera información trabajada ha sido la Encuesta de Ocupación Hotelera del Instituto Nacional de Estadística, la cual se puede tomar como uno de los mayores indicativos para conocer la cantidad de turistas y sus características de los municipios de España. Dentro de este conjunto de datos se han utilizado información como el número de viajeros y pernoctaciones por puntos turísticos. Utilizando la información desde el año 2013 al ser el primer año completo con la metodología actualizada conjunta para todos los municipios de España. Viajeros y pernoctaciones de los puntos turísticos, Encuesta de Ocupación Hotelera, Instituto Nacional de Estadística: ([Enlace](#)).

La información obtenida sobre las viviendas de uso turístico ha sido solicitada a la Dirección General de Turismo de Aragón (Servicio Provincial de Zaragoza) para su mejor tratamiento y tener una máxima actualización pudiendo realizarlo a fecha de realización del trabajo (febrero de 2024), aunque la información con el listado completo de las VUT en Aragón aparece disponible de manera pública en la web del Gobierno de Aragón.

A partir de esta información y tras lo expuesto en el anterior apartado teórico se ha decidido desarrollar el siguiente panel de indicadores en el que se tratan todos los aspectos necesarios para poder tener un análisis completo sobre el sobreturismo y las viviendas de uso turístico en Zaragoza. El panel de indicadores presentado en este trabajo tiene como objetivo proporcionar una herramienta de análisis que permita entender y evaluar el impacto de la turistificación en Zaragoza, así como identificar a las poblaciones más vulnerables ante este fenómeno. Para ello, se ha decidido estructurar el panel en dos dimensiones diferenciadas, cada una de las cuales aborda un aspecto clave en el proceso de transformación urbana y sociodemográfica que puede surgir a raíz del turismo, trabajando en todo momento con datos públicos abiertos.

A continuación, se presentan dos tablas resumen de los diferentes indicadores trabajados (Figuras VII y VIII), siendo cada uno de los indicadores trabajados analizados de forma más detallada posteriormente.

Indicadores de turistificación			
Nombre	Formulación	Nivel de desagregación	Fuentes de información
VUT por habitante	$\frac{\text{Nº de VUT}}{\text{Población}} \times 1000$	Municipal, junta de distrito y sección censal	Dirección General de turismo de Aragón, INE y Ayuntamiento de Zaragoza
Densidad de VUT	$\frac{\text{Nº de VUT}}{\text{Superficie}}$	Municipal, juntas de distrito, sección censal, manzana y edificio	Dirección General de turismo de Aragón
Ratio VUT/Viviendas	$\frac{\text{Nº de VUT}}{\text{Total de viviendas}} \times 100$	Municipal, junta de distrito y sección censal	Dirección General de turismo de Aragón, censo de población y viviendas y catastro
Evolución del nº de VUT	$\frac{\text{Nº final VUT} - \text{Nº inicial VUT}}{\text{Nº inicial VUT}} \times 100$	Municipal, juntas de distrito, sección censal	Dirección General de turismo de Aragón
Índice de presión turística	$\frac{\text{Plazas alojamientos turísticos}}{\text{Población}} \times 100$	Municipal, juntas de distrito, sección censal	INE y API Zaragoza
Densidad de atractivos turísticos	$\frac{\text{Nº de atractivos turísticos}}{\text{Superficie}}$	Municipal, juntas de distrito, sección censal	Zaragoza turismo
Densidad de establecimientos de ocio y restauración	$\frac{\text{Nº de establecimientos}}{\text{Superficie}}$	Municipal, juntas de distrito y sección censal	Geofabrik

Figura VII. Tabla resumen de indicadores de turistificación.

Indicadores de gentrificación y vulnerabilidad sociodemográfica			
Nombre	Formulación	Nivel de desagregación	Fuentes de información
Evolución de las rentas	$\left[\left(\frac{\text{Renta Media final}}{\text{Renta Media inicial}} \right)^{\frac{1}{\text{n}^\circ \text{ de años}}} - 1 \right] \times 100$	Sección censal	INE
Evolución de los precios del alquiler	$\left[\left(\frac{\text{Precio medio final}}{\text{Precio medio inicial}} \right)^{\frac{1}{\text{n}^\circ \text{ de años}}} - 1 \right] \times 100$	Sección censal	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
Tasa de variación de la población	$\left[\left(\frac{\text{Población final}}{\text{Población inicial}} \right)^{\frac{1}{\text{n}^\circ \text{ de años}}} - 1 \right] \times 100$	Sección censal	INE
Índice de envejecimiento	$\left(\frac{\text{Población mayor de 64 años}}{\text{Población menor de 15 años}} \right) \times 100$	Sección censal	INE
Proporción de población extranjera	$\left(\frac{\text{Población extranjera}}{\text{Población}} \right) \times 100$	Sección censal	INE
Proporción de población sin estudios	$\left(\frac{\text{Población sin estudios}}{\text{Población}} \right) \times 100$	Sección censal	INE

Figura VIII. Tabla resumen de indicadores de gentrificación y vulnerabilidad sociodemográfica.

5.1. Indicadores de turistificación

El primero de los indicadores, los indicadores de turistificación, sirve para poder realizar una caracterización de la turistificación en la ciudad. Este primer bloque tiene como finalidad identificar los principales factores que impulsan la turistificación, incluyendo la proliferación de viviendas de uso turístico, la concentración de atractivos turísticos, y la ubicación de establecimientos de restauración y ocio orientados al turismo. El análisis de estos elementos permitirá establecer un mapa de la presencia turística en Zaragoza.

(1) Índice de viviendas de uso turístico por habitante

Descripción:

El índice de viviendas de uso turístico por habitante mide el número de este tipo de alojamientos por cada 1.000 habitantes, proporcionando una medida relativa de la disponibilidad de alojamiento turístico en una determinada área en relación con la población residente.

Justificación:

El desarrollo de este indicador es útil para comprender la intensidad del turismo residencial en una zona en particular, ayudando a comprender el grado en el que el turismo afecta a la disponibilidad de vivienda y la calidad de vida de los habitantes de una zona, ayudando también a evaluar la capacidad de carga, pudiendo identificar áreas donde sea necesario invertir en infraestructura y servicios.

Formulación:

$$\text{Índice de viviendas de uso turístico por habitante} = \frac{\text{Número de viviendas de uso turístico}}{\text{Población total}} \times 1000$$

Nivel de desagregación:

Municipal, juntas de distrito, secciones censales.

Fuentes:

Viviendas de uso turístico: Gobierno de Aragón. [\[Enlace\]](#)

Población:

Municipal: Instituto Nacional de Estadística [\[Enlace\]](#)

Juntas de distrito: Ayuntamiento de Zaragoza [\[Enlace\]](#)

Sección censal: Instituto Nacional de Estadística [\[Enlace\]](#)

(2) Densidad de viviendas de uso turístico

Descripción:

La densidad de viviendas de uso turístico mide el número de este tipo de alojamientos por cada hectárea, proporcionando una medida relativa de la distribución espacial y nivel de concentración de los alojamientos turísticos en una determinada área.

Justificación:

El desarrollo de este indicador es útil para identificar si existe una distribución espacial de las viviendas de uso turístico concreta, además de poder identificar zonas en las que exista cierta presión en las infraestructuras, población y servicios locales de dicha zona, pudiendo afectar a la sostenibilidad y medio ambiente del espacio determinado.

Formulación:

$$\text{Densidad de viviendas de uso turístico} = \frac{\text{Número de viviendas de uso turístico}}{\text{Superficie del área en hectáreas}}$$

Nivel de desagregación:

Municipal, juntas de distrito, manzana, edificio.

Fuentes:

Viviendas de uso turístico: Gobierno de Aragón. [\[Enlace\]](#)

Fuente alternativa: Viviendas turísticas, plazas, plazas por vivienda y porcentaje de viviendas turísticas sobre el total. Distritos y secciones. Instituto Nacional de Estadística. [\[Enlace\]](#)

(3) Ratio VUT/Viviendas

Descripción:

Este indicador mide el impacto de las viviendas destinadas al uso turístico en comparación con la totalidad de las viviendas en un área determinada. Un valor alto de esta ratio podría sugerir que una gran parte de la oferta de vivienda está orientada al turismo, lo cual puede tener implicaciones económicas, sociales y urbanísticas.

Justificación:

El índice de proporción de viviendas turísticas sirve como herramienta para poder evaluar el potencial impacto del turismo en el mercado de la vivienda y la función y uso predominante del parque de viviendas.

Formulación:

$$\text{Proporción de viviendas de uso turístico} = \frac{\text{Nº de VUT}}{\text{Total de viviendas}} \times 100$$

Nivel de desagregación:

Municipal, juntas de distrito, sección censal.

Fuentes:

Viviendas de uso turístico: Gobierno de Aragón. [\[Enlace\]](#)

Censos de Población y Viviendas 2021. [\[Enlace\]](#)

Catastro. Viviendas turísticas, plazas, plazas por vivienda y porcentaje de viviendas turísticas sobre el total. Distritos y secciones. Instituto Nacional de Estadística. [\[Enlace\]](#)

(4) Evolución del número de viviendas de uso turístico

Descripción:

La evolución del número de viviendas de uso turístico compara el número de viviendas de uso turístico al principio y al final de un periodo de tiempo, expresando la diferencia como un porcentaje del número inicial de viviendas. Proporciona así una medida directa del cambio del número de viviendas turísticas durante el periodo analizado.

Justificación:

Proporciona una medida clara y relativa del cambio en el número de viviendas de uso turístico en un área específica a lo largo de un periodo de tiempo determinado, lo que permite evaluar rápidamente si la oferta de alojamiento turístico está aumentando, disminuyendo o permaneciendo estable. Además, permite identificar tendencias de crecimiento o disminución en el mercado de viviendas turísticas en diferentes zonas. Un aumento en la variación porcentual puede ayudar a detectar crecimientos rápidos o súbitos de la función turística sobre la residencial.

Formulación:

$$\text{Evolución del nº de VUT} = \frac{\text{Nº final de VUT} - \text{Nº inicial de VUT}}{\text{Nº inicial de VUT}} \times 100$$

Nivel de desagregación:

Municipal, juntas de distrito, sección censal.

Fuentes:

Viviendas de uso turístico: Gobierno de Aragón. [\[Enlace\]](#)

Fuente alternativa: Viviendas turísticas, plazas, plazas por vivienda y porcentaje de viviendas turísticas sobre el total. Distritos y secciones. Instituto Nacional de Estadística. [\[Enlace\]](#)

(5) Índice de presión turística

Descripción:

Este índice permite evaluar la presión turística en una zona específica, poniendo en relación el número máximo de plazas turísticas, tanto en viviendas de uso turístico como en otros tipos de alojamientos (hoteles, hostales, apartamentos turísticos...), con la población.

Justificación

El índice de presión turística es una herramienta fundamental para conocer el impacto de los alojamientos turísticos en el territorio, ayudando a identificar niveles de sobreturismo. El índice proporciona datos esenciales sobre el crecimiento de este en zonas concretas, pudiendo saber de forma aproximada cual sería el porcentaje de población turista en un área en caso de tener un 100% de ocupación.

Formulación:

$$\text{Índice de presión turística} = \left(\frac{\text{Plazas de VUT} + \text{Plazas de alojamientos turísticos reglados}}{\text{Población}} \right) \times 100$$

Nivel de desagregación:

Municipio, sección censal.

Fuentes:

Viviendas turísticas, plazas, plazas por vivienda y porcentaje de viviendas turísticas sobre el total. Distritos y secciones. Instituto Nacional de Estadística. [\[Enlace\]](#)

API Zaragoza. Alojamientos turísticos. [\[Enlace\]](#)

(6) Densidad de atractivos turísticos

Descripción:

La densidad de atractivos turísticos calcula cuántos lugares a los que los turistas es probable que quieran acudir pudiendo conocer aquellas zonas en las que va a haber un mayor número de turistas. Este indicador se calcula a partir de los diferentes folletos turísticos oficiales de la ciudad.

Justificación:

Conocida las zonas más densificadas de la ciudad, conocer cuáles son los lugares a los que esos turistas van a visitar puede hacer ver cuales pueden tener una gran concentración de turistas en momentos de máxima llegada de turistas a la ciudad.

Formulación.

$$\text{Densidad de atractivos turísticos} = \frac{\text{Número de atractivos turísticos de un área}}{\text{Superficie del área en hectáreas}}$$

Nivel de desagregación:

Barrio, sección censal, zonas con altas densidad de VUT.

Fuente:

Plano turístico de los barrios de Zaragoza. Zaragoza Turismo. [\[Enlace\]](#)

Plano turístico desplegable de Zaragoza. Zaragoza Turismo. [\[Enlace\]](#)

Plano A3. Zaragoza Turismo. [\[Enlace\]](#)

(7) Densidad de establecimientos de ocio y restauración.

Descripción:

La densidad de establecimientos de ocio y restauración mide el número de bares, restaurantes, cafeterías, discotecas, pubs y otros lugares de entretenimientos ubicados en un área determinada como el edificio, manzana, sección censal... Este indicador proporciona una visión detallada de la concentración de estos negocios en diferentes áreas de la ciudad.

Justificación:

La proliferación de establecimientos de ocio y restauración en una determinada área es un claro indicativo del grado de posible proceso de gentrificación de una zona. Las áreas con una alta densidad de estos establecimientos suelen ser atractivas tanto para turistas como para

residentes locales que buscan ocio y entretenimiento. Sin embargo, una concentración elevada puede también llevar a problemas como el aumento del ruido, la congestión y la pérdida de carácter local.

Formulación:

$$\text{Densidad de establecimientos de ocio y restauración} = \frac{\text{Número de establecimientos}}{\text{Superficie de la unidad espacial}}$$

Nivel de desagregación:

Municipal, juntas de distrito y sección censal.

Fuentes:

Geofabrik. [\[Enlace\]](#)

5.2. Indicadores de gentrificación y vulnerabilidad sociodemográfica

La segunda dimensión del panel de indicadores está orientada a localizar a la población potencialmente vulnerable a un proceso de turistificación de la ciudad. En esta parte del análisis, se integran datos relacionados con la vulnerabilidad sociodemográfica y socioeconómica de distintos sectores de la ciudad. Se estudiarán aspectos como el nivel de rentas, los precios del alquiler, y las características demográficas de las zonas más afectadas. El objetivo de esta sección es identificar aquellos territorios que podrían sufrir un mayor impacto, ya sea por la presión inmobiliaria, el aumento del costo de vida o el desplazamiento de residentes tradicionales.

(1) Evolución de las rentas del hogar.

Descripción:

La evolución de las rentas del hogar mide el cambio en los ingresos medios de los hogares a lo largo del tiempo. Este indicador permite analizar la distribución de la riqueza, destacando posibles desigualdades y áreas de mejora.

Justificación:

El indicador ayuda a contrastar si existe cierta influencia entre la proliferación de viviendas de uso turístico en la economía de una zona, a través de posibles presiones sobre el costo de la vivienda, así como zonas que puedan estar sufriendo el *rent gap*.

Formulación:

$$\text{Evolución de las rentas del hogar} = \left[\left(\frac{\text{Renta Media en el año final}}{\text{Renta Media en el año inicial}} \right)^{\frac{1}{\text{número de años}}} - 1 \right] \times 100$$

Nivel de desagregación:

Sección censal.

Fuentes:

Instituto Nacional de Estadística. Atlas de distribución de renta de los hogares. [\[Enlace\]](#)

(2) Evolución de los precios del alquiler.

Descripción:

Con este indicador se mide los cambios en el costo medio de los alquileres de viviendas en un área determinada a lo largo del tiempo. Este indicador se expresa como el porcentaje de aumento o disminución y proporciona información crucial sobre las tendencias del mercado inmobiliario.

Justificación:

Este indicador permite identificar si la demanda de alojamientos turísticos está inflando los precios de los alquileres, afectando la asequibilidad de la vivienda para los residentes permanentes. Además, puede realizarse una relación con el indicador anterior viendo si existe una correlación entre el aumento o disminución de las rentas y del alquiler.

Formulación:

$$\text{Evolución del precio del alquiler} = \left[\left(\frac{\text{Precio medio del alquiler del año final}}{\text{Precio medio del alquiler del año inicial}} \right)^{\frac{1}{\text{número de años}}} - 1 \right] * 100$$

Nivel de desagregación:

Sección censal.

Fuentes:

Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. [[Enlace](#)]

(3) Tasa de variación de la población

Descripción:

Con este indicador se examina el cambio en el tamaño total de la población residente en un área específica a lo largo del tiempo, identificando posibles patrones de crecimiento, estancamiento o decrecimiento poblacional.

Justificación:

La inclusión de este indicador es esencial en el trabajo para investigar cualquier posible relación entre el aumento de viviendas de uso turístico y el fenómeno de expulsión de residentes. Al observar cómo ha variado el tamaño total de la población a lo largo del tiempo en áreas con alta concentración de viviendas turísticas, podemos identificar si existe un patrón de desplazamiento o expulsión de residentes locales debido a la competencia por la vivienda y el aumento de los precios del alquiler.

Formulación:

$$\text{Tasa de variación de la población} = \left[\left(\frac{\text{Población total del año final}}{\text{Población total del año inicial}} \right)^{\frac{1}{\text{número de años}}} - 1 \right] \times 100$$

Nivel de desagregación:

Sección censal.

Fuentes:

Población por sección censal. Instituto Nacional de estadística. [\[Enlace\]](#)

(4) Índice de envejecimiento.

Descripción:

El índice de envejecimiento mide la proporción de personas de edad avanzada en relación con la proporción total, ofreciendo una medida relativa del envejecimiento de la población y es útil para comprender la estructura demográfica de una zona. Un índice de envejecimiento alto indica una mayor proporción de personas mayores en comparación con la población más joven.

Justificación:

Un aumento en el índice de envejecimiento contribuir a evaluar la vulnerabilidad sociodemográfica y el impacto en la comunidad de la zona provocada por las VUT debido a su mayor vulnerabilidad ante los posibles aumentos de precios.

Formulación:

$$\text{Índice de envejecimiento} = \left(\frac{\text{Población mayor de 64 años}}{\text{Población menor de 15 años}} \right) \times 100$$

Nivel de desagregación:

Sección censal

Fuentes:

Población por sexo y edad (grupos quinquenales). Instituto Nacional de Estadística. [\[Enlace\]](#)

(5) Proporción de población extranjera.

Descripción:

La proporción de población extranjera es un indicador que mide el porcentaje de la población en una determinada área geográfica que está compuesta por residentes nacidos en el extranjero. Este indicador es esencial para entender la composición demográfica de una población y evaluar la diversidad cultural, social y económica dentro de una comunidad.

Justificación:

El presente indicador es útil para identificar posible población con vulnerabilidad sociodemográfica por posibles grandes aumentos en los precios del alquiler tras un incremento de las VUT.

Formulación:

$$\text{Proporción de población extranjera} = \left(\frac{\text{Población extranjera}}{\text{Población total}} \right) \times 100$$

Nivel de desagregación:

Sección censal.

Fuentes:

Población por sexo y nacionalidad. Instituto Nacional de Estadística. [\[Enlace\]](#)

(6) Proporción de población sin estudios

Descripción:

El Indicador de Proporción de Población sin Estudios mide el porcentaje de la población que no ha completado ningún nivel educativo formal dentro de una determinada área geográfica.

Justificación:

Este indicador permite identificar áreas con bajos niveles educativos, que pueden ser más vulnerables a los efectos negativos del turismo, como la gentrificación y el aumento del costo de vida.

Formulación:

$$\text{Proporción de población sin estudios} = \left(\frac{\text{Población sin estudios}}{\text{Población total}} \right) \times 100$$

Nivel de desagregación:

Municipal, juntas de distrito, secciones censales.

Fuentes:

Población de 15 y más años por sexo y nivel de estudios. [\[Enlace\]](#)

6. Análisis de resultados

A lo largo del desarrollo analítico se tratará de analizar la situación de la turistificación de Zaragoza y la situación de las viviendas de uso turístico dentro del municipio como uno de los principales ejemplos del proceso de turistificación de un área urbana. Siguiendo estas dos ramas relacionadas, se va a comenzar con un análisis del turismo de Zaragoza en los últimos años y la localización del patrimonio, museos y posibles atractivos de la ciudad que puedan dar lugar a zonas masificadas en caso de existir una concentración. Tras esto, se van a localizar las viviendas de uso turístico, pudiendo analizar la densidad, la presión que pueden ejercer en la población, el crecimiento en los últimos años y la comparación con otros tipos de alojamientos. Con esto, se podrán delimitar diferentes áreas de diferentes tamaños (manzanas, calles, secciones censales o barrios), que puedan sufrir dicha presión turística y una actual o futura turistificación. Una vez determinadas dichas zonas, se va a hacer un análisis más exhaustivo en el cual se va a analizar su proceso de terciarización, la posible población vulnerable y como puede verse afectada a través de subida de precios del alquiler, su renta o directamente expulsada.

6.1. Situación turística de Zaragoza

En el año 2023, según cifras del Instituto Nacional de Estadística, la estancia media de los visitantes en la ciudad se situó en 1,73 días, lo que refleja una tendencia de cortas estancias entre los turistas que la visitan. Desde el año 2015 hasta el 2023, Zaragoza ha sido destino de un total de 8.576.796 viajeros, quienes han generado 14.569.655 pernoctaciones en establecimientos hoteleros. Esta cifra indica un flujo constante de turistas a lo largo del tiempo, lo que contribuye significativamente a la actividad económica y cultural de la ciudad.

Según los datos recogidos en la encuesta de ocupación hotelera del Instituto Nacional de Estadística, en el último año se ha mantenido una media mensual de 163.418 pernoctaciones en la ciudad. Sin embargo, se destacan tres meses con picos que superan las 180.000 pernoctaciones: el mes de octubre coincidiendo con las celebraciones de las Fiestas del Pilar, el mes de abril de 2023, durante la Semana Santa y el mes de septiembre que llega justamente a las 180.822 pernoctaciones a lo largo del mes. Estos eventos marcan momentos de alta demanda turística en Zaragoza.

En cuanto al número de viajeros totales, se observa que el mes de agosto se registró el mayor flujo de visitantes, superando los 114.000 viajeros. Esto sugiere que, si bien existen períodos específicos de alta ocupación hotelera, Zaragoza es un destino atractivo durante todo el año, con una demanda sostenida, especialmente en las festividades que atraen un gran número de turistas a la ciudad.

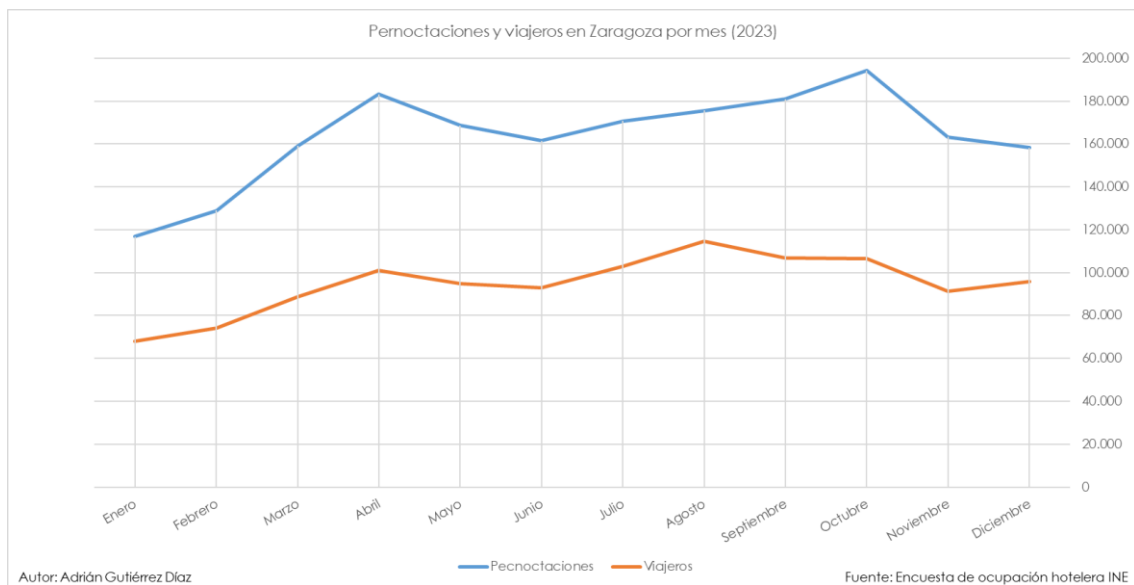


Figura IX. Pernoctaciones y viajeros por mes (2023). Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta de ocupación hotelera del INE.

Por otro lado, con carácter general, la mayoría de los turistas que se hospedan en Zaragoza son turistas nacionales, representando el 73,44% de las pernoctaciones realizadas por visitantes españoles desde el año 2015, tal y como se muestra en la Figura IX. Esta predominancia de los turistas nacionales refleja la importancia del turismo doméstico en la dinámica turística de la ciudad, donde los propios españoles constituyen una parte significativa de la demanda turística.

En la Figura X también se muestra cómo el turismo en Zaragoza se encontraba en una tendencia ascendente tanto en turistas nacionales como internacionales, llegando a superar en el año 2017 los 1,8 millones de pernoctaciones según la Encuesta de Ocupación Hotelera que se marcaron durante el año de la EXPO Zaragoza 2008. Esta tendencia ascendente, fue detenida debido a la pandemia del COVID-19, pero ya en el último año con datos completos el número de turistas nacionales ya superó las cifras previas a la pandemia, contrario a lo sucedido con los turistas internacionales.

Durante el año 2024 según estimaciones, se espera que la tendencia ascendente continúe, llegando a superar los 2 millones de pernoctaciones totales en la ciudad de Zaragoza y los 1,4 millones de pernoctaciones de turistas nacionales. Cifras que serían récord histórico de turistas en la ciudad de Zaragoza.

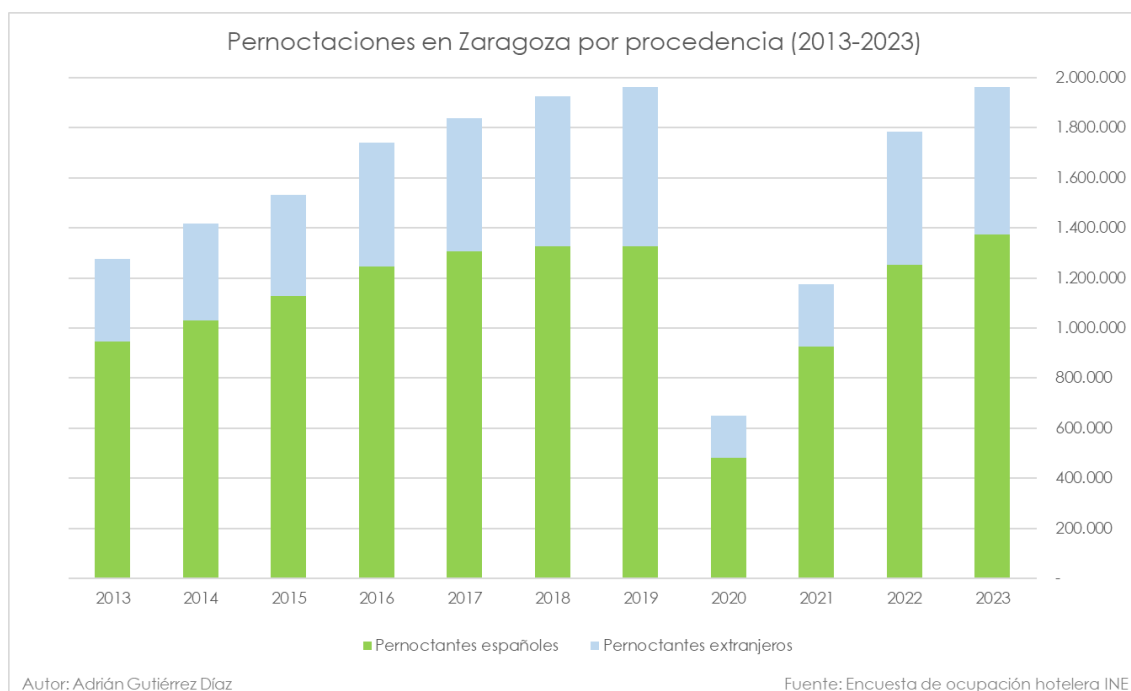


Figura X Pernoctaciones en Zaragoza por procedencia (2013-2023). Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta de ocupación hotelera del INE.

Sin embargo, es interesante observar la distribución de estas pernoctaciones según procedencia a lo largo del año, mostrada en la Figura XI. El porcentaje de turistas nacionales disminuye durante los meses de verano, cuando los turistas extranjeros llegan a suponer más del 38% del total de pernoctaciones en el mes de agosto. Esta tendencia sugiere una mayor atracción de Zaragoza para los visitantes internacionales durante la temporada estival, posiblemente debido a factores como el clima y festividades que atraen a una audiencia global. Además, durante el mes en el que se sucede la Semana Santa, así como en los meses de invierno, se observa un máximo en la proporción de turistas nacionales. Este fenómeno puede atribuirse a las tradiciones culturales y festividades locales que atraen a viajeros españoles durante estos períodos específicos del año.

Esta diferencia entre nacionales y extranjeros, puede verse incrementada a las buenas comunicaciones nacionales en comparación con las internacionales, ya que el Aeropuerto de Zaragoza no es uno de los grandes aeropuertos nacionales en cuanto al transporte de pasajeros.

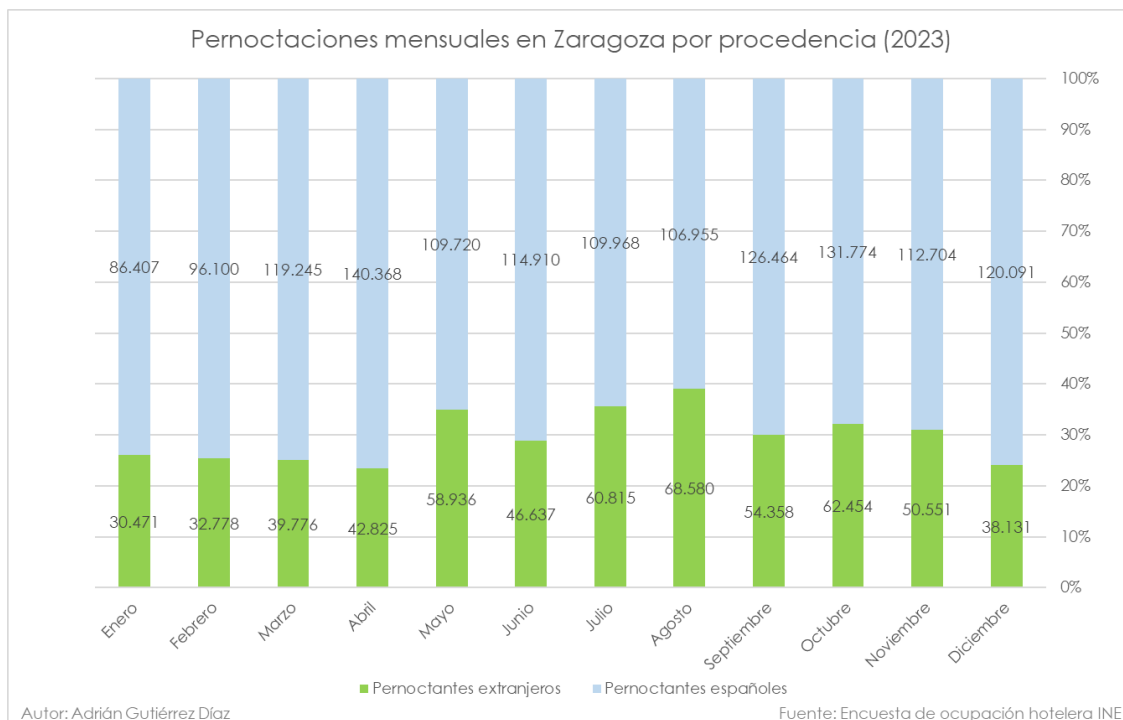


Figura XI. Pernoctaciones mensuales en Zaragoza por procedencia (2023). Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta de ocupación hotelera del INE.

Según el último informe realizado por Zaragoza Turismo en el año 2022¹³, el perfil medio del turista de Zaragoza tiene entre 35 y 65 años, con un nivel cultural alto, viaja en coche propio o tren, además de hacerlo en su mayoría en pareja. Además, este mismo informe clarifica que la motivación principal del viaje del 63% de los turistas que acuden a Zaragoza es monumental, siendo cultural en el caso del 18% de los turistas.

Con respecto a una posible museificación de la ciudad de Zaragoza o alguna de sus zonas, es importante destacar que los lugares de interés turístico en la ciudad se ubican mayoritariamente en la zona del Casco Histórico. En este sentido, uno de los puntos de mayor interés por parte del turismo tanto nacional como internacional es la Basílica de Nuestra Señora del Pilar. Junto a la Basílica de Nuestra Señora del Pilar, en la homónima Plaza del Pilar, se ubican otros lugares de interés turístico: la Catedral del Salvador, el Ayuntamiento, la Lonja o el Museo del Foro Romano.

En cuanto a museos que se ubiquen tanto en la Plaza del Pilar como en sus alrededores cabe citar, en primer lugar, los restos arqueológicos romanos. Se trata de cuatro museos municipales en los que se pueden ver los vestigios de diferentes edificios de época romana. Éstos son: el Museo del Foro, el Museo del Puerto Fluvial, el Museo de las Termas y el Museo del Teatro. Además, hay un quinto museo de titularidad municipal, el Museo de Pablo Gargallo. Todos ellos dentro de los límites de la junta del Casco Histórico.

En la Plaza del Pilar y zonas cercanas también se encuentran otros museos, aunque en este caso de titularidad privada como es el Alma Mater Museum, emplazado en el antiguo Palacio Arzobispal de Zaragoza y el Museo Goya – Colección Ibercaja situado en la Calle Espoz y Mina, 23. Este último se trata de uno de los museos más visitados de la ciudad, ya que contiene

¹³ <https://www.zaragoza.es/cont/paginas/turismo/pdf/Memoria-2022.pdf>

tanto lienzos del artista aragonés como toda su colección de grabados. Por otro lado, cercano a otro de los puntos más turísticos de la ciudad como es La Catedral de San Salvador o La Seo (que a su vez es cercano a la Plaza del Pilar), se encuentra el Palacio de Miguel Don Lope, también conocido como Real Maestranza de Caballería en la Calle Dormer. Para terminar con los alrededores de la Plaza del Pilar, cabría mencionar algunas plazas y edificios de interés artístico entre los que se encontrarían el Mercado Central, el Torreón de la Zuda, la Plaza del Justicia, la Iglesia de Santa Isabel de Portugal, la Fuente de la Samaritana, la Plaza de San Felipe, el Torreón Fortea, el Arco del Deán, la Iglesia de San Pablo o la Iglesia de Santa Engracia.

Por último, cabe destacar también otros museos y puntos que, aunque no se encuentran en el Casco Histórico, son de los más visitados de la ciudad como el IAAC Pablo Serrano en Paseo María Agustín, el Museo de Zaragoza en la Plaza de los Sitios, el Palacio de La Aljafería en el barrio de La Almozara o El Patio de la Infanta en la Calle de San Ignacio de Loyola.

En este apartado se ha evidenciado la creciente tendencia del turismo en Zaragoza, una ciudad que, aunque no siempre figura entre los destinos turísticos más destacados de España, ha visto un aumento significativo en la afluencia de visitantes en los últimos años. Este crecimiento, sin embargo, se vio temporalmente interrumpido por la pandemia de COVID-19, que afectó gravemente al sector turístico a nivel global. A pesar de este desafío, Zaragoza ha demostrado una notable capacidad de recuperación, logrando no solo alcanzar sino también superar las cifras de visitantes previas al año 2020.

Un factor clave en la atracción turística de Zaragoza es la concentración de sus principales atractivos en el Casco Histórico de la ciudad. Esta área, rica en patrimonio cultural y arquitectónico, es el epicentro de la oferta turística, destacándose especialmente la zona en torno a la emblemática Plaza del Pilar. Aquí se encuentran algunos de los monumentos y museos más importantes de la ciudad, lo que convierte a esta área en un polo de atracción para los visitantes.

La concentración de recursos culturales y turísticos en esta zona central de la ciudad tiene varias implicaciones. Por un lado, facilita la experiencia del turista, al permitirle acceder a gran parte de la oferta cultural sin necesidad de desplazarse grandes distancias. Por otro lado, este fenómeno también plantea desafíos relacionados con la gestión del espacio y el equilibrio entre el uso turístico y la vida cotidiana de los residentes.

Además, esta concentración en el Casco Histórico es indicativa de un proceso más amplio de turistificación y museificación, fenómenos que se han mencionado en apartados anteriores. Esta situación hace que, aunque Zaragoza no se considera un gran atractivo turístico en comparación con otras ciudades españolas como Madrid, Barcelona o Sevilla, el aumento del turismo y la concentración de recursos en torno a su centro histórico sugieren que la ciudad puede estar experimentando los primeros pasos en cuanto a procesos de sobreturistificación. Estos procesos presentan tanto oportunidades como desafíos para el futuro desarrollo urbano y turístico de Zaragoza y hace aún más necesario el análisis presentado en los siguientes apartados del presente trabajo

6.2. Turistificación

A fecha de febrero de 2024 en el municipio de Zaragoza hay 650 viviendas de uso turístico dadas de alta en el Registro de Turismo de Aragón, siendo la cifra máxima de VUT en el municipio desde que estas se comenzaron a registrar en el año 2015. Desde el año 2016, primer año completo en el que las viviendas de uso turístico eran registradas, el número de viviendas de uso turístico ha incrementado un 843,48% en 8 años. Por otro lado, 727 viviendas diferentes han sido utilizadas alguna vez como vivienda de uso turístico en el municipio de Zaragoza.

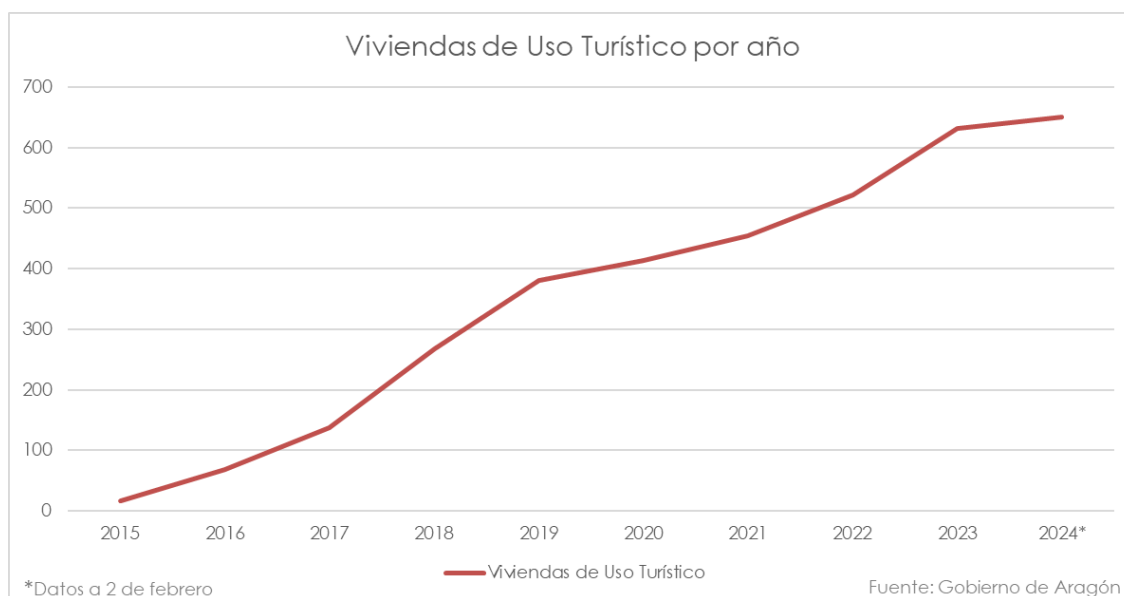
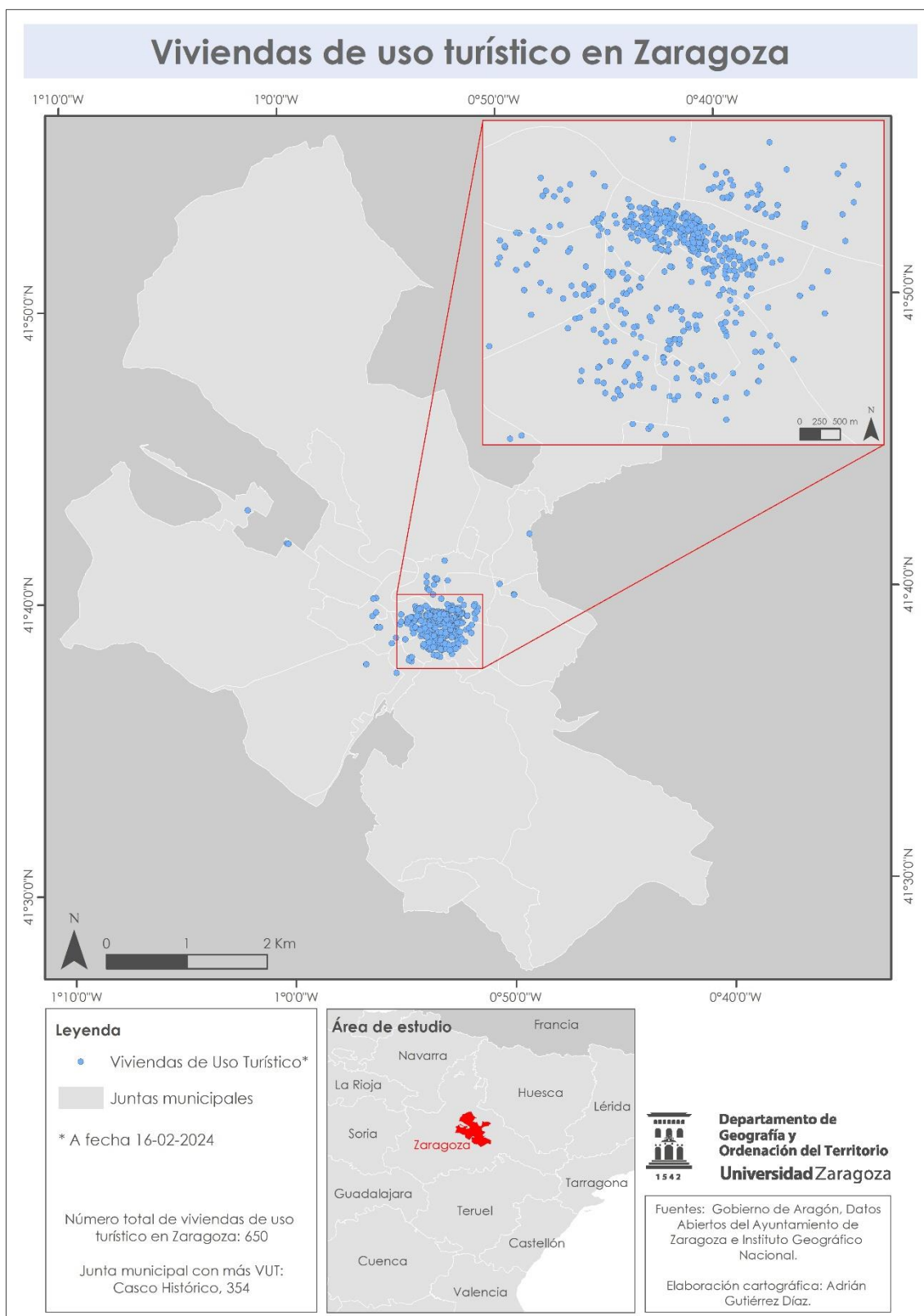


Figura XII. Viviendas de uso turístico por año. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón.

Por otro lado, siguiendo una proyección lineal con respecto al crecimiento de viviendas de uso turístico actual desde el año 2015, se puede estimar que Zaragoza superaría las 1.000 viviendas de uso turístico en el año 2028, y situándose a una cifra en torno a las 1.200 en el año 2030.

Una vez conocidas las cifras totales en cuanto al número de viviendas de uso turístico, es importante conocer también donde se sitúan estas, por ello en las siguientes cartografías se representa dónde se sitúan estos alojamientos a diferentes escalas, para conocer cuáles son aquellos lugares con una mayor masificación.



Mapa I. Viviendas de Uso Turístico en Zaragoza. Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Zaragoza y Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón.

En el mapa I se muestra la distribución de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en el municipio de Zaragoza, representando únicamente aquellas que están registradas

correctamente según rige el DECRETO 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, que aprueba el Reglamento de las Viviendas de Uso Turístico en Aragón. La mayoría de estas viviendas se localizan en la zona central del municipio, correspondiente a la ciudad consolidada y compacta.

Además, se aprecia una notable concentración de VUT en la junta de distrito del Casco Histórico, que es la junta con la mayor presencia de este tipo de alojamientos turísticos en Zaragoza, con un total de 353 VUT, lo que representa el 54,31% del total de las VUT de la ciudad. Las zonas adyacentes al Casco Histórico, como El Rabal, La Almozara, Delicias, Centro, San José y Las Fuentes, también tienen un número significativo de VUT, siendo estas, junto con Universidad, las juntas con mayor número de VUT después del Casco Histórico.

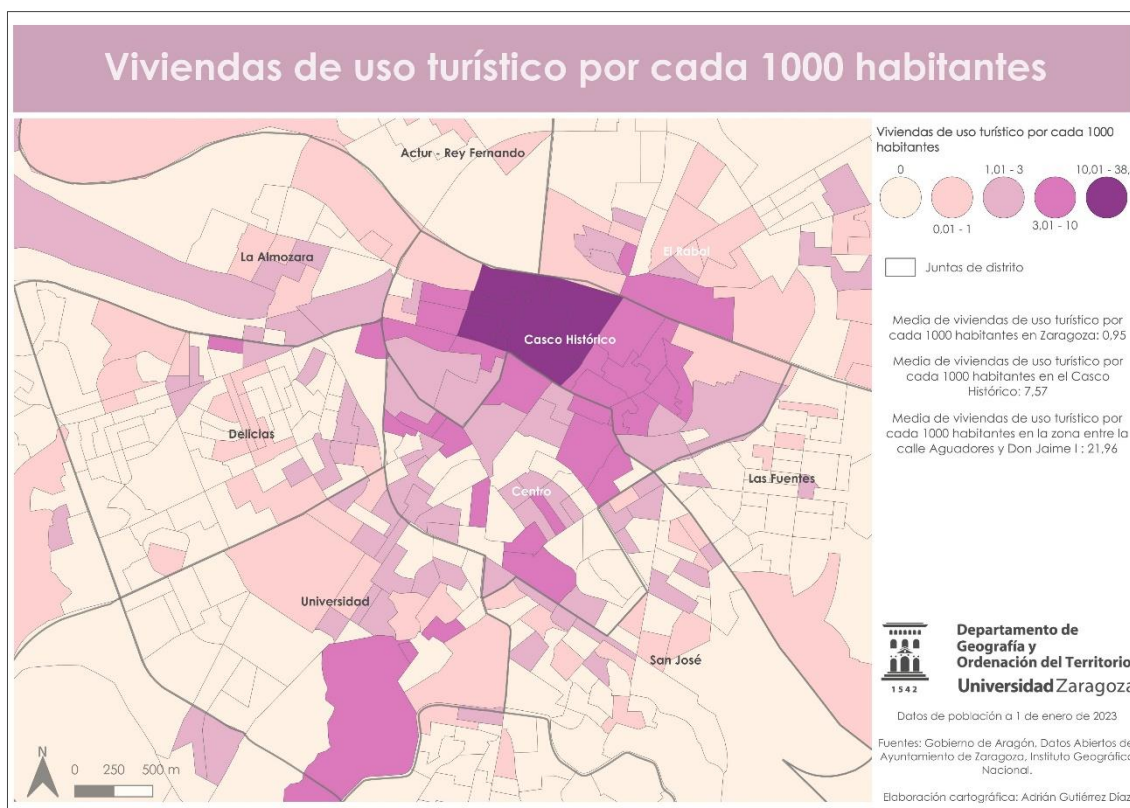
Cabe destacar la escasa presencia de VUT en las juntas vecinales de carácter más rural debido a su carácter más residencial y menos orientado al turismo en comparación con las zonas centrales de la ciudad. Estas áreas cuentan con los mismos atractivos turísticos en comparación a los distritos municipales, contando con registros de viviendas de uso turístico únicamente en Casetas, Garrapinillos y Montañana. Esta distribución desigual de las VUT sugiere que factores como la accesibilidad, la presencia de atractivos turísticos, zonas comerciales, equipamientos e infraestructura urbana influyen significativamente en la concentración de estas viviendas.

La distribución del número de viviendas de uso turístico en Zaragoza por juntas de distrito a fecha del 16-2-2024 es la mostrada en la siguiente tabla.

Junta de distrito	Nº de VUT
Casco Histórico	353
Centro	83
El Rabal	48
Delicias	37
Universidad	35
San José	34
La Almozara	19
Actur - Rey Fernando	11
Las Fuentes	6
Casablanca	4
Oliver - Valdefierro	4
Torrero - La Paz	4
Santa Isabel	3
Distrito Sur	3
Miralbueno	2
Garrapinillos	2
Montañana	1
Casetas	1
Zaragoza	650

Figura XIII. Distribución de VUT por juntas de distrito en Zaragoza a fecha de 16-02-2024.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón.

Debido a una mayor presencia de VUT en las juntas más céntricas, el análisis más exhaustivo de las dimensiones de presión turística y sociodemográfica se centrará en estas zonas, tal y como se mostrará en las siguientes cartografías.



Mapa II. Viviendas de uso turístico por cada 1.000 habitantes. Fuente elaboración propia a partir de datos del INE y del Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón.

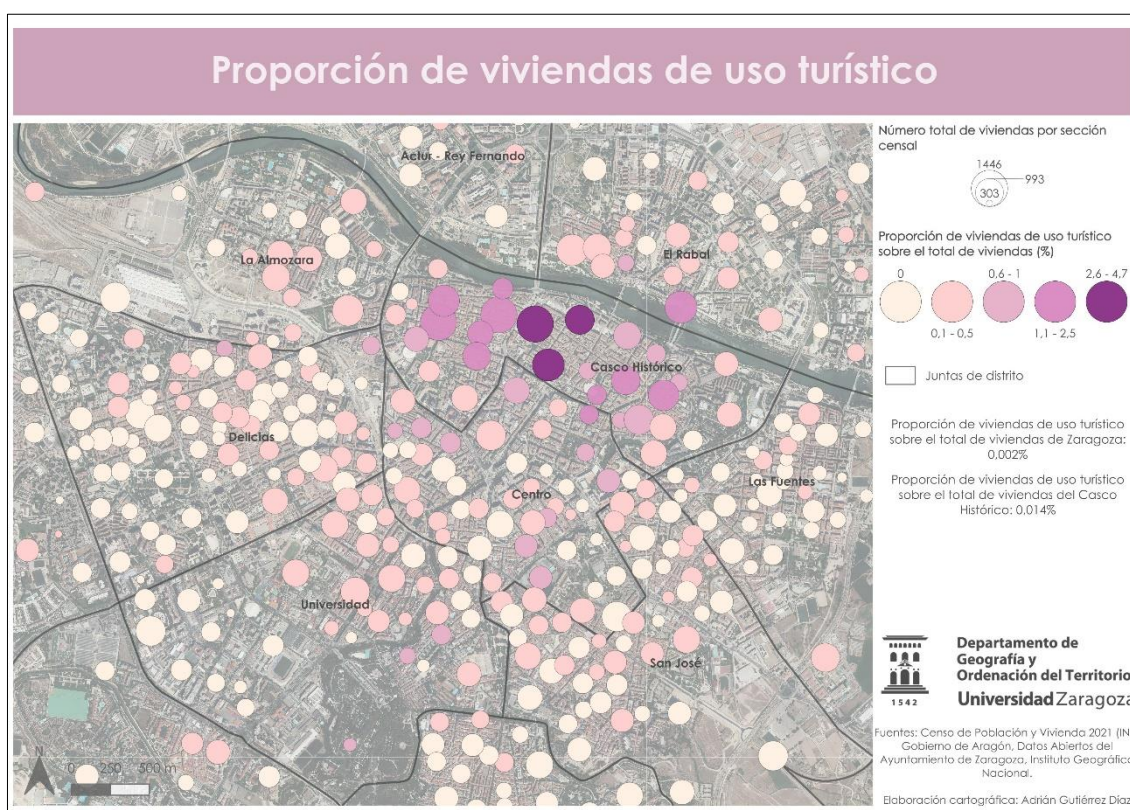
En la cartografía anterior se representa el número de VUT por cada 1.000 habitantes (VUT/1.000hab) a nivel de sección censal, mostrándose ciertas diferencias entre zonas de los distritos.

En primer lugar, es destacable que, a excepción de las dos secciones censales más pequeñas del Casco Histórico, todas las demás secciones de este distrito se sitúan por encima de la media de Zaragoza de 0,95 VUT/1.000 hab. Sin embargo, pese a esta abundancia general de VUT dentro del Casco Histórico, también se aprecian grandes diferencias en su distribución. Las áreas con mayor presión turística sobre la población se encuentran entre las calles de los Agudadores/Mariano Cerezo y la calle Don Jaime I, con una media de 21,96 VUT por cada 1.000 habitantes, muy superior a la media municipal de 0,95 e incluso a la media del propio distrito, que es de 7,57 VUT/1.000 hab. Otras zonas con densidades significativamente altas se encuentran alrededor de la calle Conde Aranda y la zona entre la Calle Don Jaime I y el Coso, con cifras que oscilan entre 3,01 y 10 VUT/1.000 hab. Dentro del Casco Histórico, es importante destacar la diferencia entre la zona central y los extremos, ya que a medida que nos alejamos del centro del distrito, disminuye la densidad de VUT.

Como se ha comentado anteriormente y se apreciaba en el mapa I, las zonas cercanas de los distritos colindantes al Casco Histórico tienen densidades medias-altas, con niveles

similares a los de esta sección censal. Es especialmente destacable el caso del distrito Centro, donde numerosas secciones censales presentan una densidad superior a 1 VUT/1.000 hab.

Por último, es importante resaltar la alta densidad de VUT en las secciones censales situadas más al centro-oeste del distrito Universidad, pese a no colindar directamente con el Casco Histórico. Sin embargo, la conexión con el Paseo de Gran Vía y Fernando el Católico genera una vinculación con las zonas más céntricas de la ciudad, facilitando el acceso y aumentando la demanda de VUT en esta área.

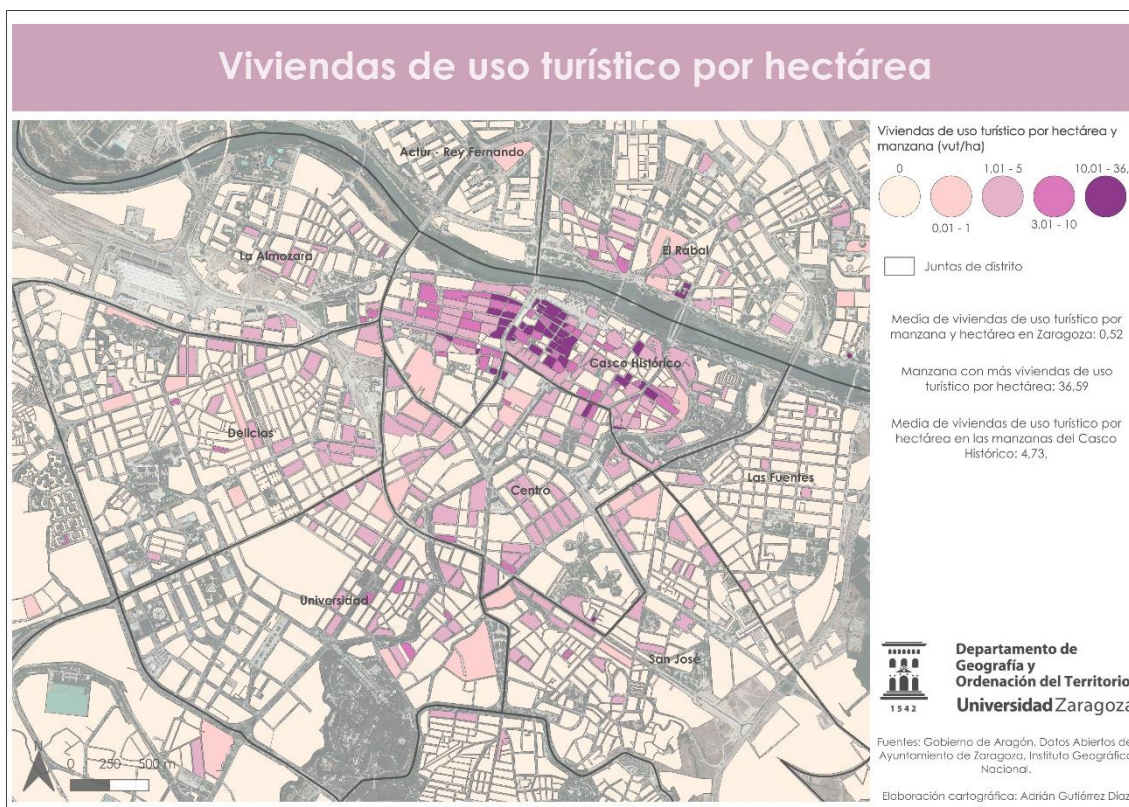


Mapa III. Proporción de viviendas de uso turístico. Fuente elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y Viviendas del INE y del Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón.

El Mapa III representa el porcentaje de viviendas que son dedicadas al uso turístico con respecto al total de viviendas a nivel de sección censal. En cuanto a la proporción de viviendas de uso turístico con respecto al total de viviendas, esta cartografía confirma que la presión mostrada en la cartografía anterior sobre los habitantes también se refleja en el caso de las viviendas. Sin embargo, en el caso de las viviendas, dicha presión es considerablemente más alta en las secciones censales del Casco Histórico, ya que gran parte de las secciones de este distrito se sitúan por encima del 1% de VUT sobre el total de viviendas, siendo estas las únicas con porcentajes tan elevados a excepción de una sección censal en El Rabal y otra en el Centro.

A pesar de que la media municipal de VUT respecto al total de viviendas es bastante baja, con un 0,002%, la media en la zona comprendida entre la Avenida César Augusto y la calle Don Jaime es significativamente más elevada, ya que en esta zona el 3,7% de las viviendas son viviendas de uso turístico, siendo especialmente destacable la sección censal situada más al oeste de las tres, en la que el 4,7% de las viviendas son de uso turístico.

Estas cifras revelan una concentración notable de VUT en ciertas áreas céntricas, lo que sugiere un impacto desproporcionado en términos de disponibilidad de viviendas residenciales y posibles efectos sobre el mercado inmobiliario local. La elevada proporción de VUT en estas zonas puede generar diversas dinámicas urbanas, como el aumento de los precios de alquiler y la transformación del tejido social de los barrios afectados como se analizará en puntos posteriores.



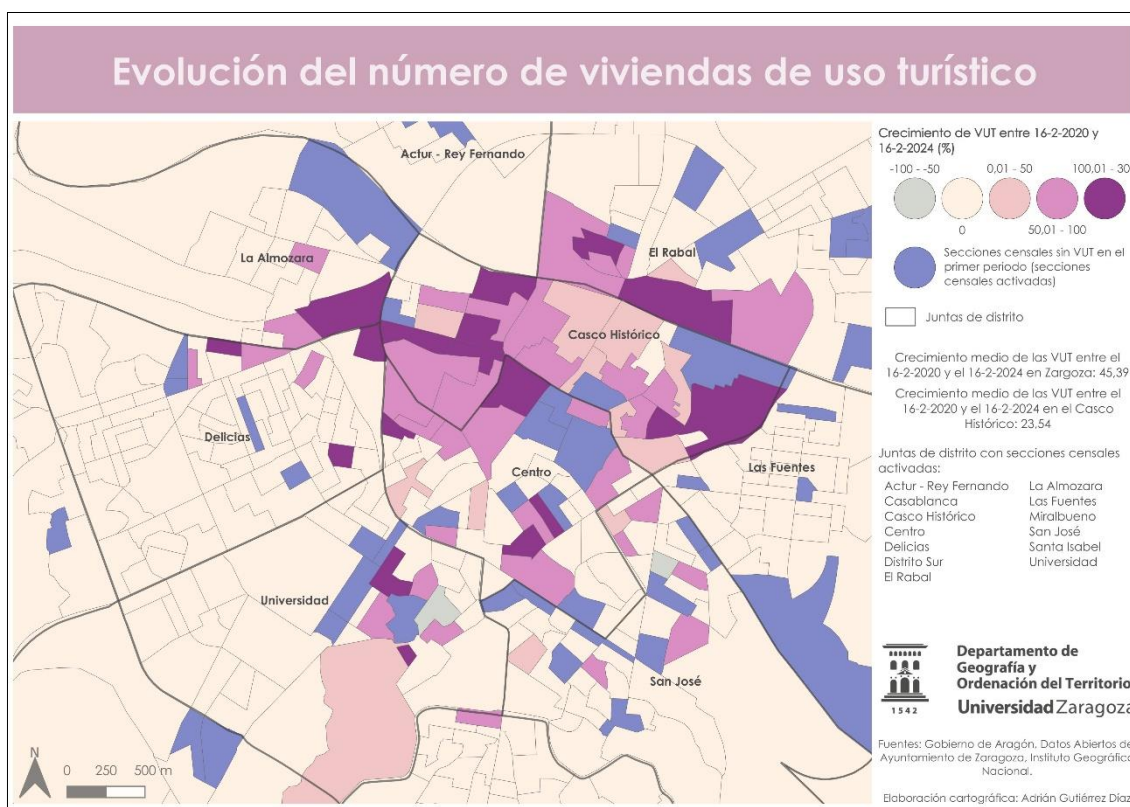
Mapa IV. Viviendas de uso turístico por hectárea. Fuente elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Zaragoza y del Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón.

La cartografía representada en el mapa IV permite observar de manera más precisa las zonas con alta presión tanto en la vivienda como en la población comentadas anteriormente, gracias al detalle proporcionado por el trabajo con una escala más grande como las manzanas en comparación con las secciones censales.

En el mapa, se puede observar cómo las manzanas con un mayor número de VUT se encuentran principalmente en las áreas ya mencionadas, como el centro del Casco Histórico y ciertas zonas del barrio de San Pablo. Sin embargo, también se destacan cifras elevadas en otras manzanas de secciones que previamente no parecían tener niveles tan altos de presión turística en las cartografías anteriores. Ejemplos de esto incluyen varias manzanas con más de 10 VUT por hectárea en calles como San Vicente de Paul, el Coso y el Paseo de la Ribera en El Rabal.

Por otro lado, es destacable que más allá de la presión ya mencionada en prácticamente todas las zonas del Casco Histórico, en el distrito Centro una de cada tres manzanas tiene presencia de viviendas de uso turístico, además de tres manzanas con cifras de más de 10 VUT por hectárea.

Esta cartografía también destaca la importancia de trabajar a diferentes escalas para la redacción de una posible normativa. Mientras que la presión turística puede no ser evidente a nivel de sección censal, puede ser significativa a nivel de manzanas e incluso de edificios específicos. Esto subraya la necesidad de políticas urbanísticas que consideren estas diferencias escalares para gestionar de manera efectiva el impacto de las VUT en el entorno urbano y la calidad de vida de los residentes.



Mapa V. Evolución del número de viviendas de uso turístico. Fuente elaboración propia a partir del Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón.

En el Mapa V se muestra el crecimiento porcentual por sección censal en Zaragoza, comparando entre dos periodos, uno primero de algo menos de algo más de 5 años entre 17-11-2015 en el que se da de alta la primera VUT y el 16-2-2020 día en el que se recogen los datos. El segundo de los periodos, de 5 años, comprende entre el 16-2-2020 y el 16-2-2024. Esta cartografía es útil ya que se pueden mostrar patrones de nuevos crecimientos de VUT en zonas que actualmente no se encuentran masificadas.

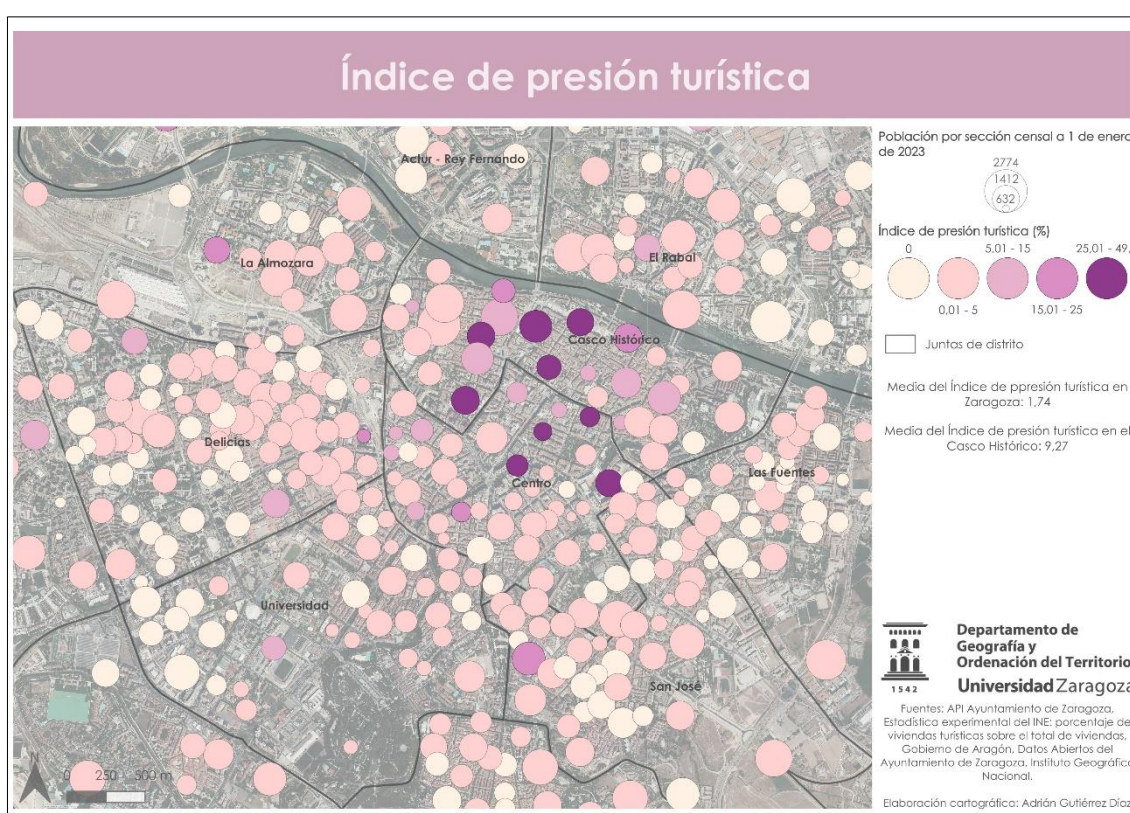
El resultado de la cartografía muestra cómo el crecimiento de las VUT en Zaragoza es general, aumentando de manera significativa por múltiples partes de la ciudad entre ambos periodos, existiendo únicamente dos secciones censales en las que se ha reducido el número de VUT en Zaragoza, una en el distrito San José y otra en Universidad. En cuanto a las cifras municipales, el número de VUT en el periodo 2020-2024 ha aumentado en un 45,39%. Sin embargo, pese a ser el distrito en el que más VUT nuevas se han creado, el Casco Histórico se encuentra por debajo de ese porcentaje con un crecimiento del 23,54%.

Dentro de las áreas con un mayor crecimiento, es importante destacar grandes zonas en El Rabal, Centro y Universidad, además de zonas más reducidas como entre Avenida Madrid y

Avenida Navarra en la zona cercana a La Aljafería. Estas zonas son las que se pueden considerar como nuevos crecimientos, siendo especialmente interesantes continuar su análisis en los próximos años para poder apreciar nuevas zonas de presión turística en Zaragoza.

Si es cierto que porcentualmente las zonas que más han crecido en Zaragoza se sitúan en zonas cercanas al Casco Histórico y no en el propio distrito. Sin embargo, estas siguen siendo las que más crecen en cuanto números de VUT absolutos.

En cuanto al índice de presión turística representado en el Mapa VI, en este se muestra la proporción que supondrían los turistas con respecto a la población en caso de un 100% de ocupación. Para ello no solo se tienen en cuenta las VUT, sino que se suman también las plazas de aquellos alojamientos reglados como hoteles, hostales, apartamentos, pensiones, entre otros.



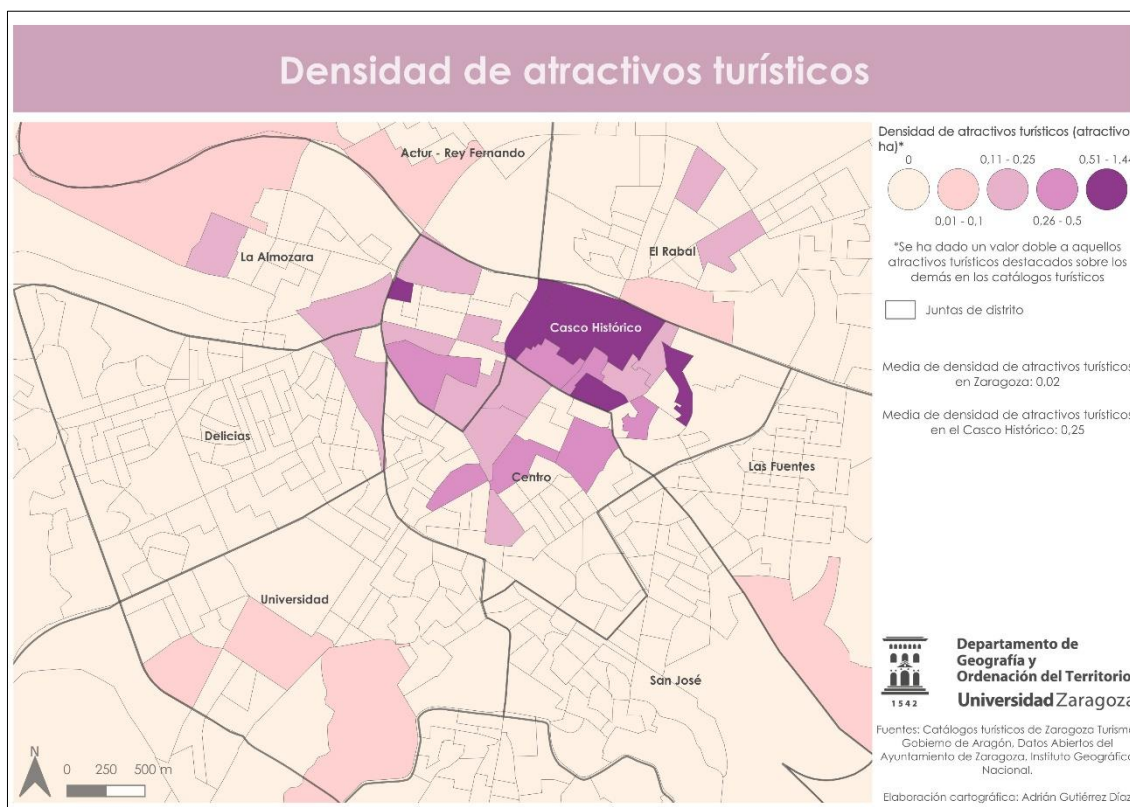
Mapa VI. Índice de presión turística. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Zaragoza y Estadística experimental del INE.

Analizando los resultados generales la presión turística en Zaragoza no tendría niveles muy altos a nivel municipal, con únicamente un 1,74% de turistas con respecto a la población total. Sin embargo, al igual que en los índices anteriores, estos porcentajes aumentan cuanto más cercanos nos encontramos al Casco Histórico.

Los resultados de la cartografía muestran nuevamente una mayor presión en la zona central del Casco Histórico, disminuyendo la presión a medida que nos alejamos de dicha zona. Sin embargo, pese a esta diferencia entre zonas, la media general del Casco Histórico del 9,27% se encuentra muy por encima de la media del municipio. Sin embargo, esta media es mucho más alta en esa zona central del Casco Histórico, en el que en caso de un 100% de ocupación de los alojamientos, una de cada tres personas de esas secciones censales sería turista.

Por otro lado, también es destacable la zona más al norte del distrito Centro, que a pesar de tener niveles más bajos de VUT como se mostraba en las cartografías anteriores, son numerosos los alojamientos reglados en estas zonas, con una mayor capacidad, lo que hace que en esta zona se encuentren algunas de las presiones turísticas más altas de la ciudad. Esta misma situación ocurre en zonas con grandes hoteles como puede ser en torno a la Estación Delicias o en el Parque del Agua con el hotel Iberus, lo que provoca que las presiones aumenten en estas zonas que en otros índices sus valores son mucho más bajos debido también a la poca población residente en estas áreas.

Tal y como se ha comentado en el apartado “Situación turística de Zaragoza”, la mayor parte de los atractivos publicitados por Zaragoza turismo a través de sus catálogos turísticos se encuentran en torno al Casco Histórico de Zaragoza. Esta concentración de atractivos turísticos puede provocar diferentes consecuencias como la aglomeración de visitantes en áreas con un alto valor patrimonial, provocando cierta masificación en periodos de mayor afluencia turística. Esta presión constante en el tiempo sobre el patrimonio histórico puede acelerar su degradación, lo que puede resultar en la necesidad de mayores inversiones en conservación y restauración.



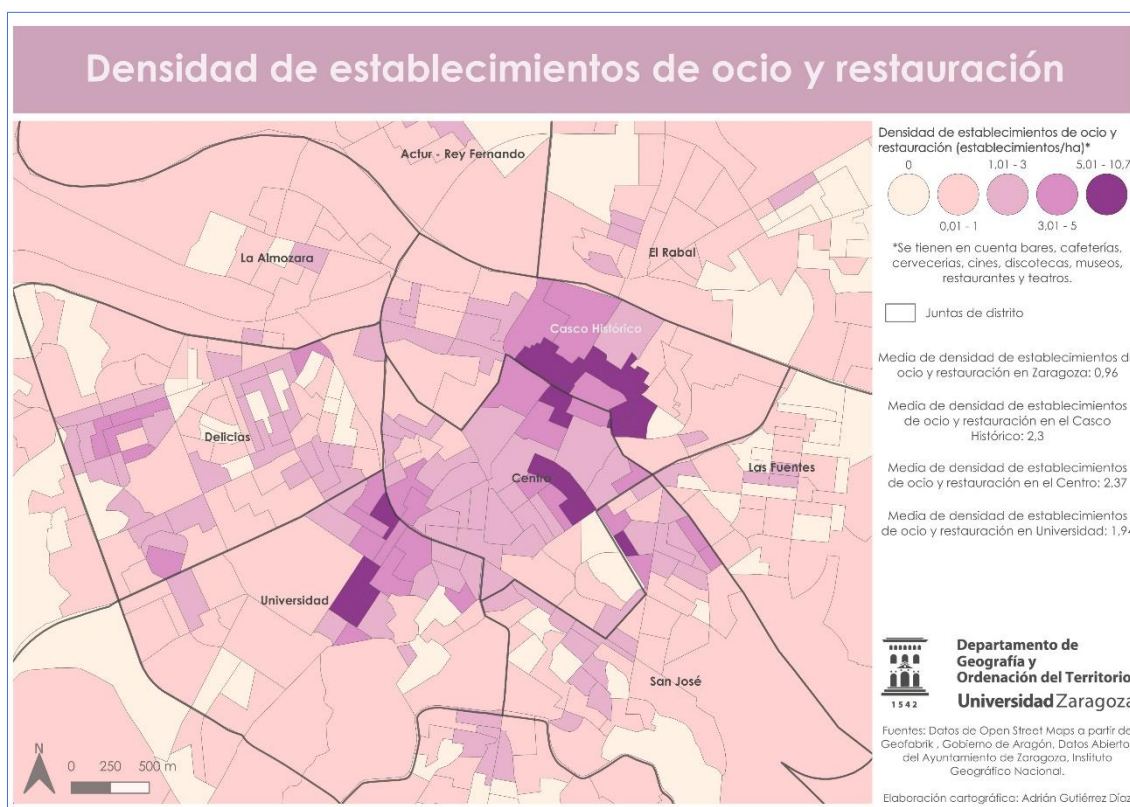
Mapa VII. Densidad de atractivos turísticos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de los catálogos turísticos de Zaragoza Turismo.

La afluencia de turistas también puede provocar una transformación del paisaje comercial del Casco Histórico. Los negocios tradicionales pueden verse desplazados por comercios orientados al turismo, como tiendas de souvenirs, restaurantes y cafés. Este cambio puede alterar la identidad del barrio y afectar a la comunidad local, que podría perder parte de sus servicios y tiendas tradicionales. Además, esta concentración vista desde un punto

económico, hace de estas áreas zonas muy rentables para nuevos comercios, atrayendo así a grandes multinacionales a abrir franquicias en estas zonas.

Por otro lado, esta gran concentración puede atraer a grandes grupos de turistas, causando la congestión en las calles y en los puntos de interés, dificultando la movilidad tanto de turistas como de residentes. Además, la masificación puede disminuir la calidad de la experiencia turística, haciendo menos agradables las visitas por el elevado número de personas en los mismos espacios. Esta situación se puede ver incrementada por las visitas guiadas las cuales llevan grandes grupos de personas y que las diferentes empresas que las realizan en la ciudad como las ofrecidas por Zaragoza Turismo se centran en el Casco Histórico y su patrimonio.

La cartografía de la densidad de atractivos turísticos, al ponerse en comparación con la localización de las VUT en Zaragoza, se muestra como éstas no sólo se localizan en las áreas más turísticas y de alta centralidad de la ciudad, sino que también estas se localizan en barrios más tradicionales como pueden ser Delicias, Universidad o El Rabal.



Mapa VIII. Densidad de establecimientos de ocio y restauración. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Open Street Maps obtenidos de Geofabrik.

En cuanto a la densidad de establecimientos de ocio y restauración, este tipo de establecimientos en Zaragoza se concentran en torno al Casco Histórico, Centro y Universidad, siendo estos tres de los distritos con una mayor concurrencia de personas, tanto de turistas como de población local.

En el Casco Histórico de Zaragoza, las secciones censales centrales que menos atractivos turísticos tienen son aquellas con mayor densidad de establecimientos de ocio y restauración. En estos resultados tienen mucha importancia zonas con grandes densidades como la calle del Cuatro de Agosto y otras del Tubo, la calle Mayor o la Plaza San Pedro Nolasco.

En la cartografía anterior también se pueden encontrar grandes centralidades que concentran numerosos establecimientos de este estilo como la Avenida Cesáreo Alierta donde se concentran numerosos pubs y discotecas de la ciudad o en torno al campus de la Universidad de Zaragoza cercano a la Plaza San Francisco, donde se concentra parte de la población joven de la ciudad.

Esta distribución de los establecimientos por diferentes zonas de la ciudad genera que no existan grandes áreas de la ciudad centradas en este tipo de comercio, los cuales generan grandes problemas de ruido y suciedad en las ciudades. Sin embargo y pese a no existir dicha concentración, en los últimos años se han generado reacciones sociales en este ámbito, siendo la más importante la Asociación Vecinas “Stop Ruido Zaragoza”, lo que muestra que si existe una necesidad de actuación en esas zonas de la ciudad.

A la hora de generar una relación de la cartografía mostrada en el Mapa VIII con las zonas saturadas declaradas por parte del Ayuntamiento de Zaragoza mostradas en la Figura V, es cierto que existe cierta relación entre aquellos lugares declarados y las secciones censales con una densidad de establecimientos de ocio y restauración más altas. Sin embargo, algunas de esas secciones censales que se encuentran con las cifras tan altas, son las que han sido declaradas más tardíamente como por ejemplo en el distrito Universidad. Esto puede hacer pensar que ha existido un descenso en las ya declaradas con anterioridad, con un posible desplazamiento. Sin embargo, la presencia de cifras muy elevadas en el Casco Histórico, las primeras zonas declaradas como saturadas, hace pensar que esta teoría puede no ser correcta. Con esta última afirmación, puede replantearse si la declaración de zonas saturadas de la manera expuesta actualmente realmente está teniendo un posible efecto en el descenso de establecimientos de ocio y restauración en la ciudad.

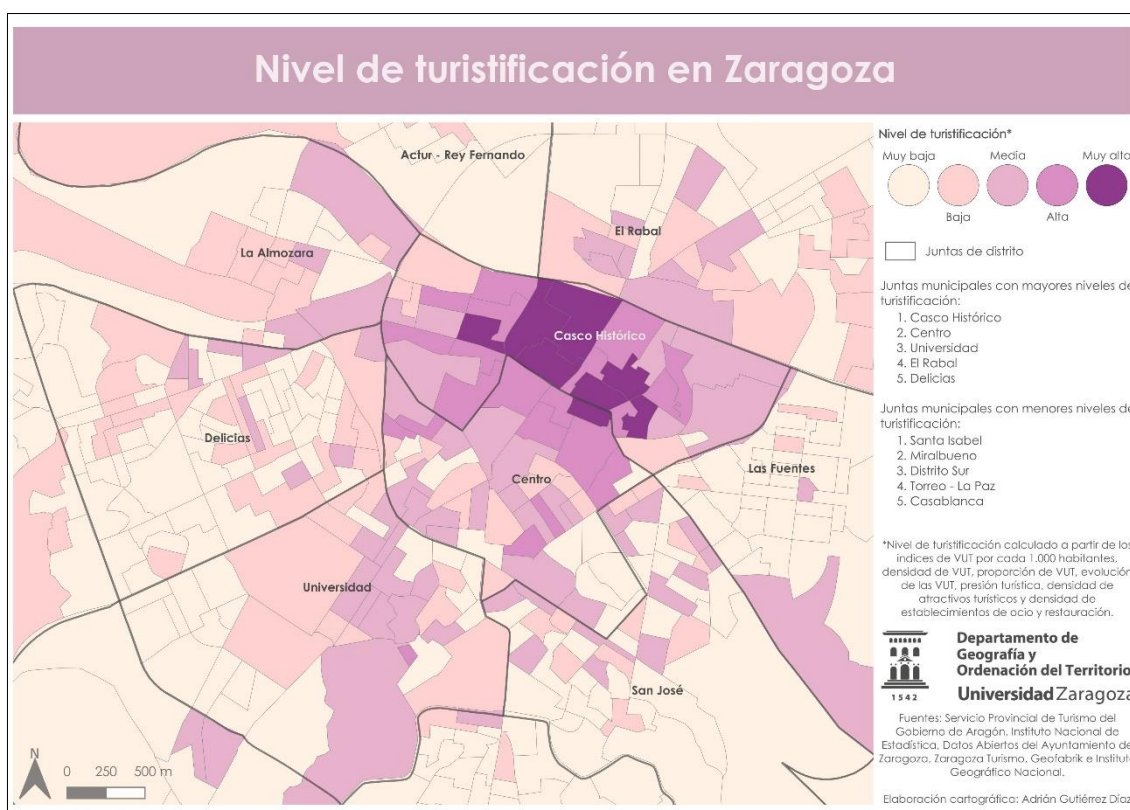
6.2.1. ¿*Overtourism* en Zaragoza?

Tras analizar la situación turística de Zaragoza y compararla con otras ciudades españolas en términos totales, sería prematuro afirmar que la ciudad se enfrenta actualmente a un problema de *overtourism*. Sin embargo, el estudio revela que existen áreas extensas que sí experimentan una tensa presión turística, equiparable a la de ciudades y distritos con graves problemas de *overtourism*. En particular, además del Casco Histórico, distritos como El Rabal, Centro y Universidad muestran un notable crecimiento en esta presión en los últimos años, lo cual podría estar desafiando su capacidad de gestión y adaptación a este aumento de visitantes. Este fenómeno subraya la necesidad de estrategias urbanísticas y políticas turísticas que no solo fomenten el desarrollo turístico sostenible, sino que también protejan el carácter y la calidad de vida de las comunidades locales en estas zonas vulnerables.

Con los resultados expuestos en el apartado de turistificación, se ha realizado un análisis detallado para delimitar diferentes zonas en función de su nivel de turistificación dentro de la ciudad de Zaragoza, permitiendo así evaluar el riesgo futuro que enfrenta la ciudad. Para llevar a cabo el análisis de manera adecuada, el nivel de turistificación de Zaragoza se ha calculado utilizando los quintiles de los diferentes índices mencionados en el apartado anterior. A los

valores que reflejan un menor impacto en la turistificación se les ha asignado 1 punto, mientras que a aquellos con mayor impacto se les ha otorgado una puntuación de 5 puntos¹⁴.

Este análisis confirma lo expuesto en apartados anteriores del trabajo. En zonas muy concretas del Casco Histórico, los niveles de turistificación son comparables a los de ciudades con cifras de turistas mucho más elevadas. Aunque Zaragoza, en términos generales, no se encuentra en niveles de turistificación tensos, existen áreas amplias con cierto riesgo, entre las que se incluyen el Casco Histórico, la zona norte del distrito Centro y La Magdalena, tal y como se muestra en el Mapa XV.



Mapa XV. Nivel de turistificación en Zaragoza. Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, la estacionalidad del turismo de Zaragoza puede ser negativa, en las festividades como Semana Santa o las Fiestas del Pilar, la ciudad recibe un mayor número de turistas, el cual puede provocar grandes tensiones en la población local, ya que estas agrupan las actividades culturales en aquellos espacios en los que también existe una presión turística.

En relación con esto, la creación excesiva y no dispersa de espacios turísticos en el Casco Histórico de Zaragoza puede provocar la sobreexplotación de unas zonas y el abandono de otras, provocándose en ambos espacios una pérdida de la identidad que caracteriza la ciudad y el distrito, la cual también es una de las principales características de la ciudad y uno de sus grandes atractivos para la población local. Es por esto, que esta pérdida de identidad, junto con las consecuencias económicas y ambientales provocadas por el turismo, puede generar en casos extremos el abandono de ciertas zonas del Casco Histórico de Zaragoza.

¹⁴ En el caso de la “Evolución del número de Viviendas de Uso Turístico” aquellas secciones censales determinadas como “secciones censales activadas” se les ha otorgado la puntuación máxima debido a ser lugares en los que en el primero de los periodos no tenían presencia de VUT.

El crecimiento de la industria turística a nivel global no excluye a Zaragoza. Por lo tanto, una planificación turística más allá de la mera comercialización de la ciudad es necesaria y urgente, para evitar que la situación de tensión turística se agrave y llegue a niveles observados en otras ciudades, afectando a la población local. Es crucial que las políticas turísticas se enfoquen en el desarrollo sostenible, integrando medidas que protejan tanto el patrimonio cultural como el bienestar de la población local.

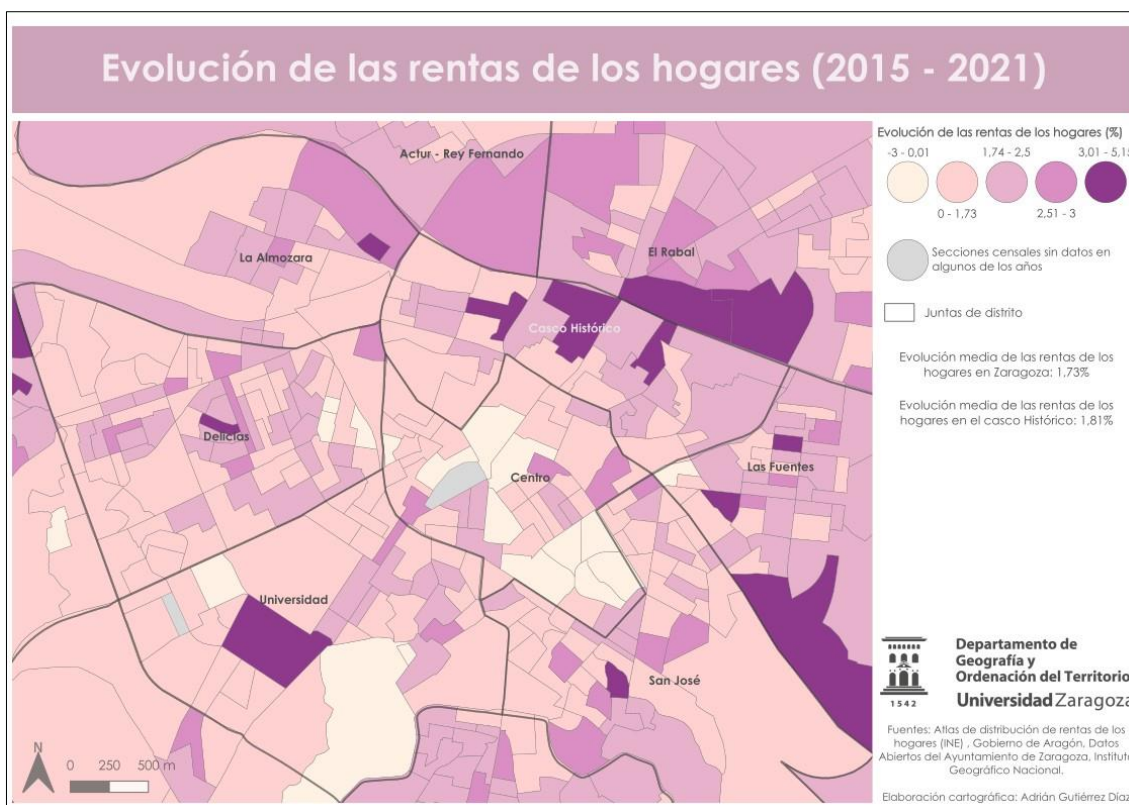
Para lograr esto, es fundamental implementar estrategias que distribuyan el flujo turístico de manera más equilibrada por toda la ciudad, evitando la concentración excesiva en áreas específicas como el Casco Histórico. La creación de rutas turísticas alternativas y la promoción de atractivos menos conocidos pueden ayudar a descongestionar las zonas más saturadas. Algunos ejemplos pueden ser las rutas de Los Sitios de Zaragoza por barrios más allá de la zona central del Casco Histórico como El Rabal o La Magdalena, un desarrollo turístico de los espacios de La Expo y el Parque del Agua donde no hay población residente o el Parque Grande José Antonio Labordeta.

Además, es esencial invertir en infraestructura que soporte el incremento de visitantes sin deteriorar la calidad de vida de los residentes, tales como mejorar el transporte público, aumentar las zonas peatonales y garantizar la limpieza y mantenimiento de los espacios públicos.

Asimismo, es importante fomentar un diálogo continuo entre los actores clave, incluyendo a los residentes, las empresas turísticas, y las autoridades locales. La participación comunitaria en la toma de decisiones es vital para garantizar que el desarrollo turístico refleje las necesidades y deseos de la comunidad local. Las campañas de concienciación sobre el turismo responsable también pueden educar tanto a visitantes como a residentes sobre la importancia de preservar la cultura y el entorno local. En este ámbito, la colaboración con otras ciudades que han enfrentado problemas similares puede proporcionar valiosas lecciones y estrategias efectivas. Aprender de las mejores prácticas y los errores de otros puede ayudar a Zaragoza a evitar los peores efectos del sobreturismo y gestionar su crecimiento turístico de manera más eficiente.

6.3. Gentrificación y vulnerabilidad sociodemográfica.

Analizar la gentrificación y la vulnerabilidad sociodemográfica es crucial en un estudio sobre el sobreturismo. Tal y como se ha ido explicando en el apartado teórico, estos fenómenos pueden tener profundos impactos en la estructura social y económica de la ciudad. A través de las siguientes cartografías, se va a tratar de entender diferentes factores que afectan en los ámbitos de gentrificación y la vulnerabilidad sociodemográfica, no sólo para poder entender el comportamiento urbano y poblacional de las diferentes zonas de la ciudad, sino también para poder conocer zonas en las que pueda ser necesario desarrollar estrategias para promover un desarrollo urbano sostenible e inclusivo.



Mapa IX. Evolución de las rentas de los hogares (2015 – 2021). Fuente: Elaboración propia a partir de datos del atlas de distribución de rentas de los hogares (INE).

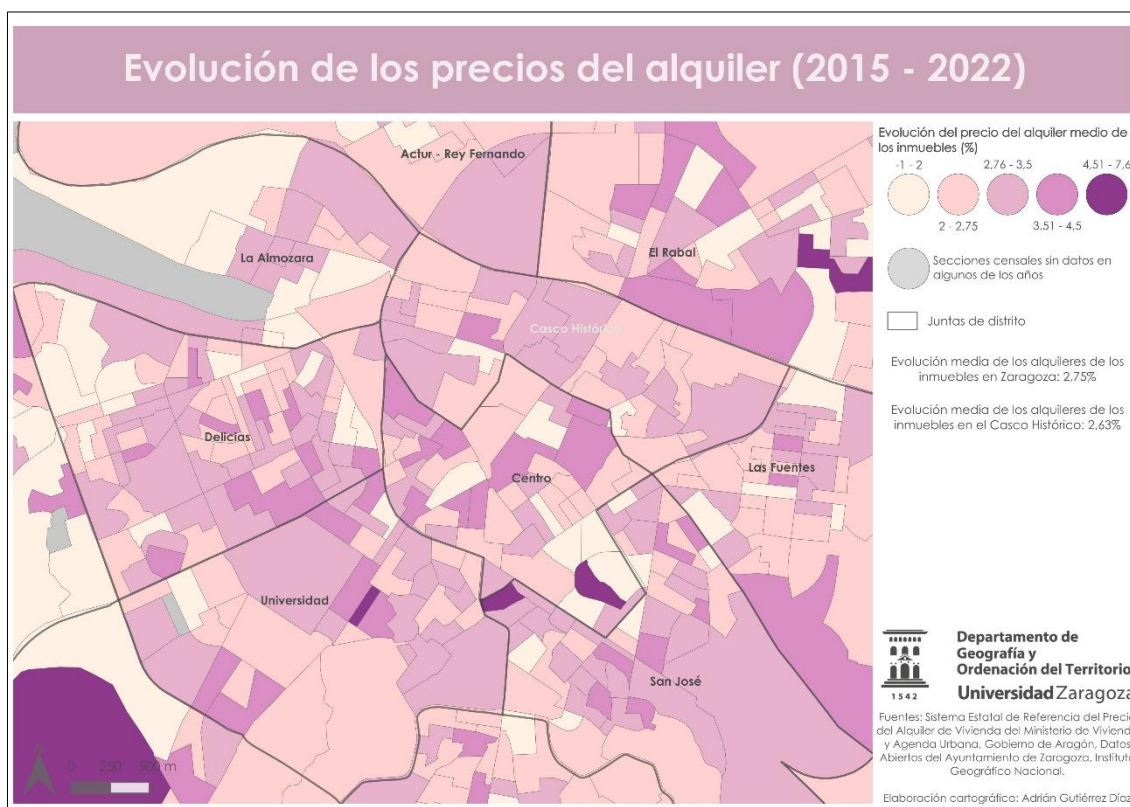
Estudiar la evolución de las rentas de los hogares es fundamental para comprender los efectos del sobreturismo y las VUT en Zaragoza. Las variaciones en las rentas reflejan cambios en la accesibilidad económica y el costo de vida en diferentes áreas de la ciudad. Un incremento significativo en las rentas puede ser un indicativo de gentrificación, donde los residentes originales son desplazados debido al aumento del costo de vivienda y servicios, afectando la cohesión social y la diversidad del vecindario. Además, analizar estas tendencias nos ayuda a identificar zonas vulnerables y a evaluar cómo el mercado de VUT influye en la economía local y en las condiciones de vida de los ciudadanos.

Con carácter general las rentas en Zaragoza han subido en una media del 1,73% anual, siendo muy reducidas las rentas que han tenido un porcentaje negativo en la evolución anual de las rentas de los hogares. Estas zonas de descenso se encuentran principalmente en el distrito Centro de la ciudad de Zaragoza lo que puede señalar problemas económicos en la zona, como una disminución de la demanda residencial, posible degradación de la infraestructura, o falta de inversión. Esto puede llevar a la vulnerabilidad sociodemográfica, afectando negativamente la calidad de vida de los residentes y la viabilidad económica de los negocios locales.

En el caso del Casco Histórico, la evolución de la renta anual de los hogares se encuentra por encima de la media de Zaragoza, con un incremento del 1,81%, siendo positiva en todas las secciones censales del distrito. Sin embargo, a pesar de este aumento general, no existe una relación directa con las VUT, ya que en aquellas secciones censales con una densidad más alta de VUT, algunas se encuentran por encima de la media y otras significativamente por debajo, por lo que estos cambios en las rentas parecen atender a otros comportamientos urbanos. No obstante, aunque no se observe una relación directa con las VUT, el hecho de que el aumento

sea general en las secciones censales del distrito sugiere que el establecimiento de nuevos comercios y el hecho de ser la zona con mayor atractivo turístico de la ciudad contribuye significativamente a este aumento general de las rentas.

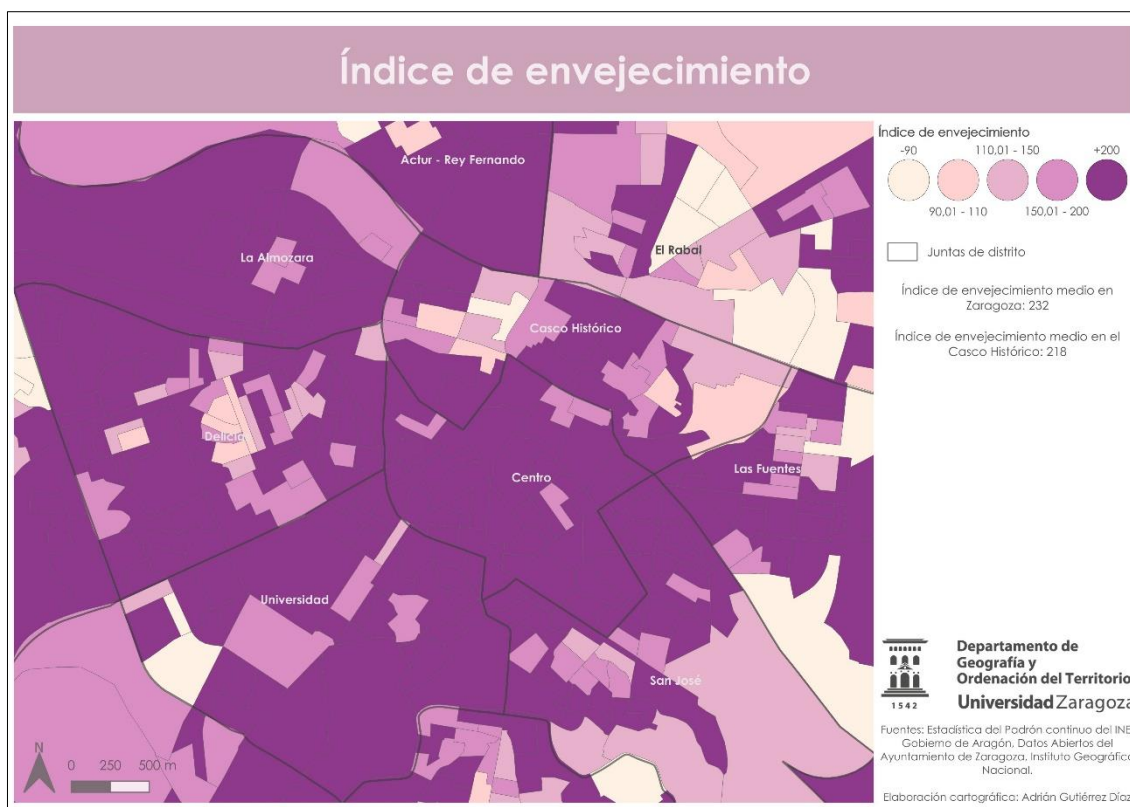
En cuanto a la evolución de los precios del alquiler representada en el Mapa X, al igual que en el caso de la evolución anual de las rentas de los hogares, el precio medio del alquiler en Zaragoza ha aumentado significativamente con un crecimiento anual del 2,75%. Este crecimiento tiene su parte de ser en un crecimiento global e inflación de los precios de alquiler en las ciudades europeas, debido principalmente a la especulación inmobiliaria existente.



Mapa X. Evolución de los precios del alquiler (2015 – 2022). Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Pese a este crecimiento y al contrario que en el caso de las rentas, sí que parece existir cierta relación en el Casco Histórico en cuanto al aumento del precio del alquiler y las VUT, ya que en gran parte de las secciones censales con mayores densidades de VUT, el aumento del precio del alquiler se encuentra por encima de la media tanto de la ciudad como del propio distrito. Teniendo en cuenta la rentabilidad que generan las VUT sobre el alquiler a la población local, el hecho de que este índice tenga relación con las VUT y el anterior no puede indicar que los propietarios de las VUT no residen en el mismo lugar donde tienen la VUT.

En el caso del distrito Centro, haciendo la comparación entre las densidades VUT y los precios del alquiler, aquellas secciones censales con una mayor densidad, su aumento en los precios del alquiler es significativamente superior a otras zonas, por lo que vuelve a ser evidente dicha relación directa.



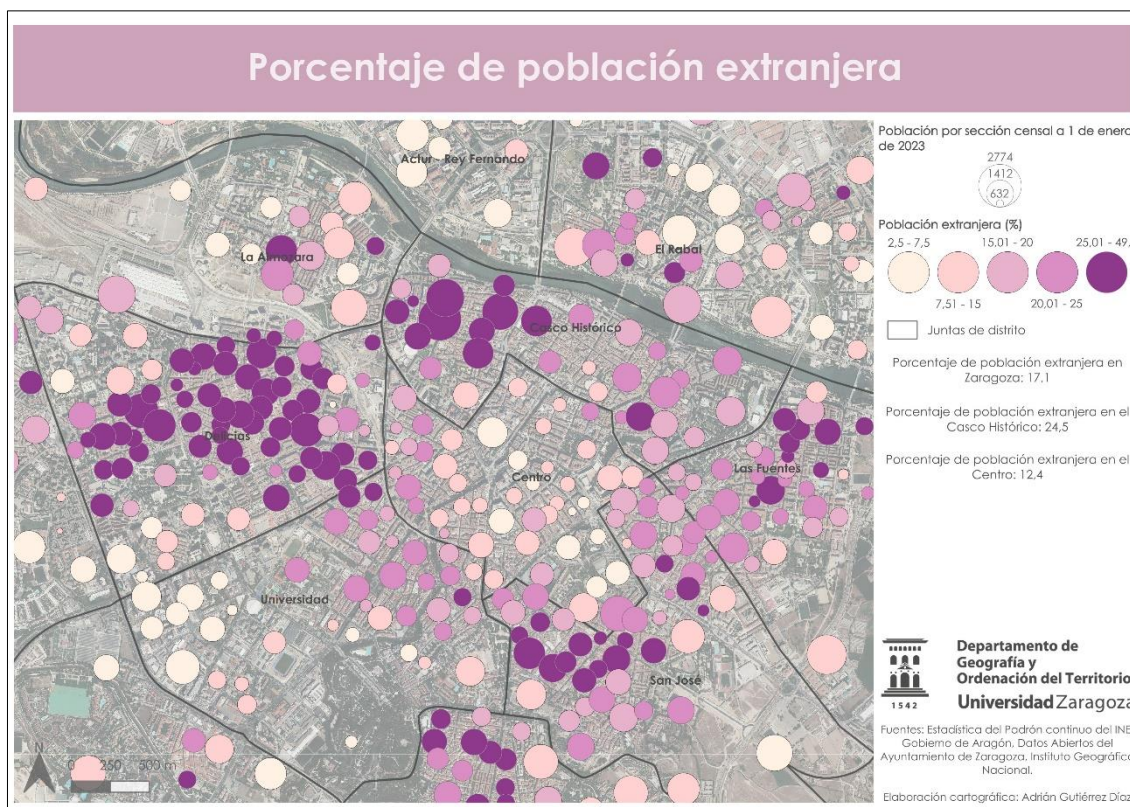
Mapa XI. Índice de envejecimiento. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Estadística del Padrón continuo del INE.

Un alto índice de envejecimiento puede indicar que la población en ciertas áreas está envejeciendo, lo cual tiene varias implicaciones importantes. En el contexto del sobreturismo y las VUT, un índice de envejecimiento reducido podría sugerir que los residentes mayores están siendo desplazados, mientras que un índice más elevado podría suponer que las áreas turísticas no son atractivas para las familias jóvenes. Además, la sustitución de las viviendas en las que residen personas mayores por VUT puede ser un fenómeno común en zonas donde el comercio turístico es más rentable, especialmente cerca de los principales atractivos turísticos. Cuando los residentes mayores fallecen, sus propiedades pueden ser vendidas o convertidas en viviendas de uso turístico debido a la alta demanda y el potencial de mayores ingresos. Esta tendencia puede llevar a una transformación demográfica y socioeconómica de la zona, aumentando la oferta de alojamientos turísticos a expensas de la vivienda residencial tradicional.

El índice de envejecimiento en Zaragoza es significativamente alto en toda la ciudad, con gran parte de la ciudad con más del doble de población mayor de 64 años que menores de 15, situación general en la mayor parte de las ciudades de España que está provocando un gran envejecimiento de la población. Aquellas zonas con índices de envejecimiento más bajos que la media e incluso con una mayor proporción joven (valores inferiores a 100), tiene relación directamente con el porcentaje de población extranjera que aparece en el Mapa XII.

En el caso de esa sustitución de las viviendas en las que residen personas mayores por VUT, el riesgo es real tanto en el distrito Centro, además de la zona central del Casco Histórico. Siendo zonas ya de por sí saturadas, eso puede provocar en el futuro una sobresaturación,

además de cambios estructurales en el ámbito socio-demográfico y económico en el futuro en el caso de que la tendencia y el comercio de las VUT siga en crecimiento.



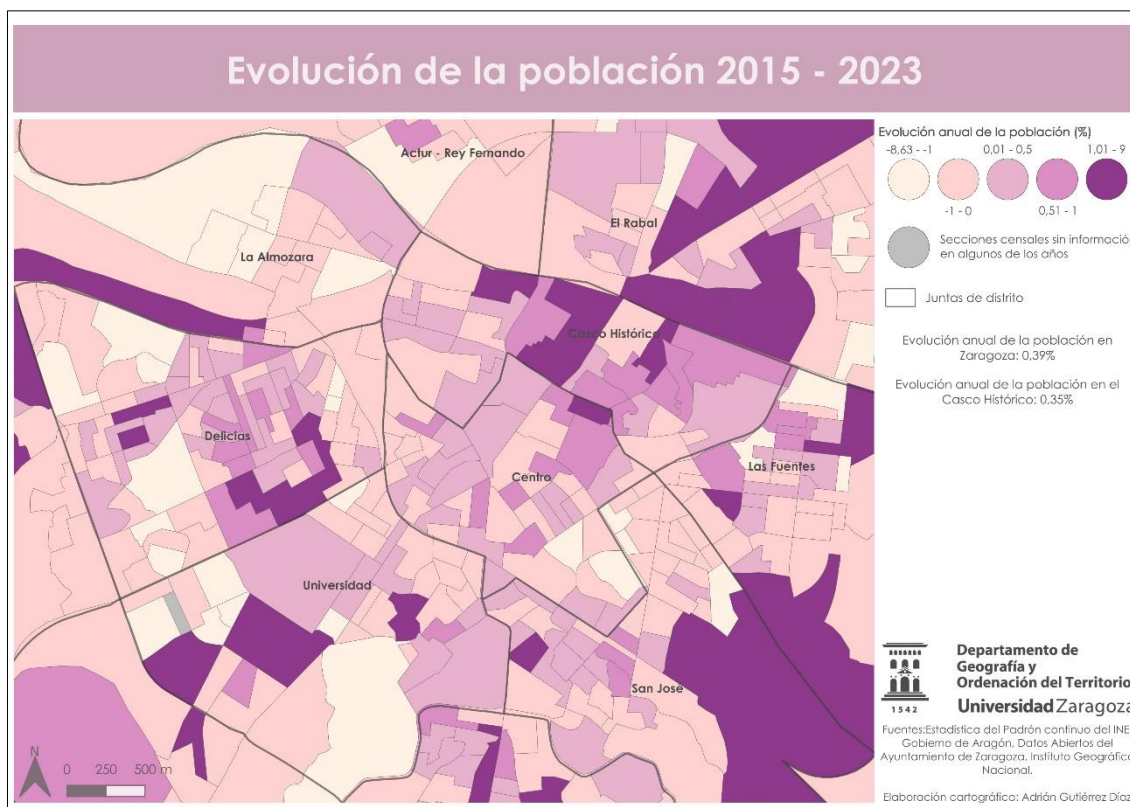
Mapa XII. Porcentaje de población extranjera. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Estadística del Padrón continuo del INE.

La población inmigrante en una ciudad puede enfrentar vulnerabilidades significativas en el contexto del sobreturismo, especialmente debido al impacto de las Viviendas de Uso Turístico (VUT). El aumento de las VUT en áreas turísticas puede generar una presión adicional sobre el mercado de vivienda, incrementando los precios de alquiler y reduciendo la disponibilidad de opciones asequibles para los residentes inmigrantes. Este fenómeno no solo dificulta el acceso a la vivienda, sino que también puede provocar desplazamientos forzados y la segregación residencial, obligando a los residentes locales, incluidos los inmigrantes, a buscar vivienda en áreas periféricas menos accesibles.

Además, los cambios rápidos en la demografía y la dinámica social derivados del sobreturismo pueden intensificar tensiones interculturales y sociales. Los residentes inmigrantes pueden enfrentar barreras adicionales para integrarse completamente en la vida comunitaria, lo que agrava su vulnerabilidad social al reducir su acceso a oportunidades económicas y sociales equitativas.

Un ejemplo notable de esta situación se observa en el barrio de San Pablo, caracterizado por una alta proporción de población extranjera. Este barrio se encuentra amenazado por la posibilidad de expulsión en el futuro debido a su proximidad a las principales zonas turísticas de la ciudad. Además, varias secciones censales dentro del barrio han experimentado un crecimiento significativo en el número de VUT en los últimos años, exacerbando aún más las presiones sobre la comunidad inmigrante local. La combinación de estas dinámicas presenta

desafíos urgentes para proteger los derechos y la calidad de vida de los residentes inmigrantes en contextos urbanos afectados por el sobreturismo.



Mapa XIII. Evolución de la población 2015 – 2023. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Estadística del Padrón continuo del INE.

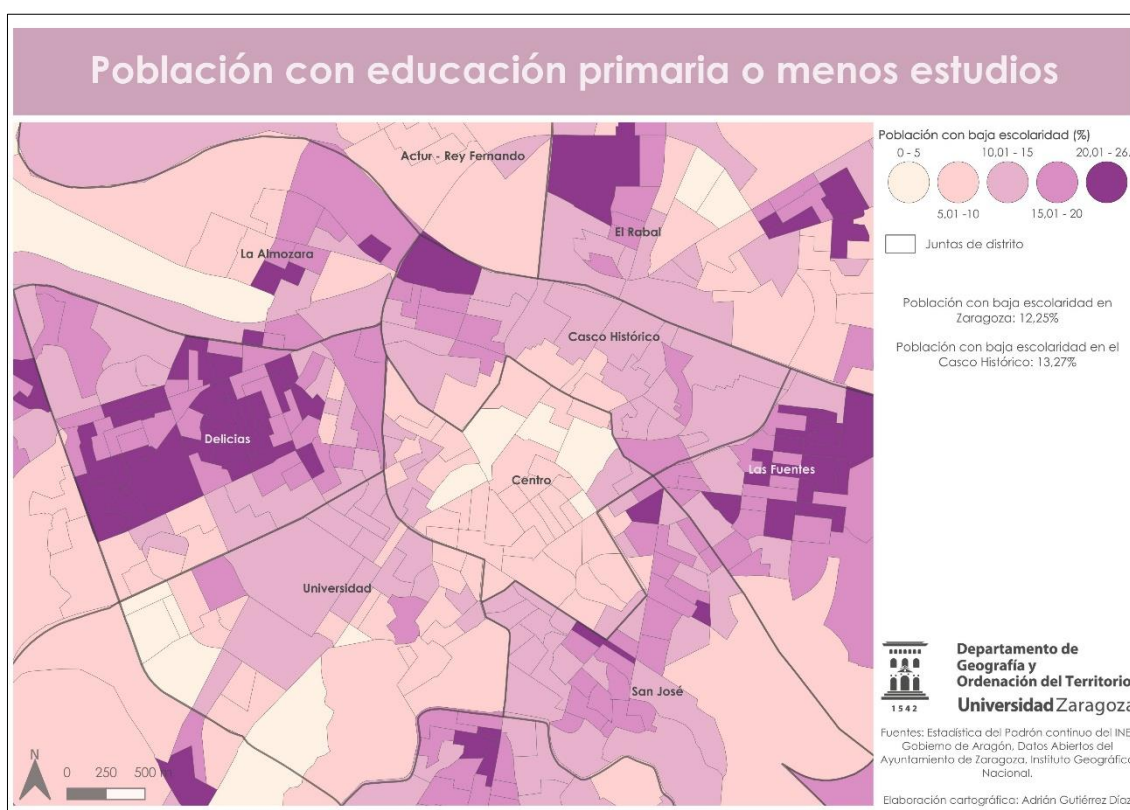
El Mapa XIII muestra la evolución del total de la población anualmente entre los años 2015 y 2023. Observar aumentos o disminuciones en la población total puede indicar cambios en la demanda de vivienda, servicios y empleo, así como en la infraestructura urbana necesaria para sostener la población residente y los visitantes.

Tal y como se observa en la cartografía, existe un cierto aumento de la población en el Casco Histórico y la zona más al norte del distrito Centro por encima del crecimiento general de la ciudad. En muchos casos, los cascos históricos experimentan un proceso de revitalización urbana, donde antiguas edificaciones se restauran o se convierten en viviendas modernas y atractivas. Esto puede atraer a nuevos residentes que buscan vivir en áreas con encanto histórico y cultural. En algunas ciudades, hay una tendencia creciente hacia la urbanización y la preferencia por vivir en áreas centrales con fácil acceso a servicios y entretenimiento. Esto puede estar atrayendo a residentes que valoran la conveniencia y el estilo de vida urbano que ofrece el Casco Histórico.

Algunas de las zonas con un mayor crecimiento de la población total coinciden con aquellas zonas con un mayor aumento en sus rentas, esta situación puede ser un indicativo de un cambio de la población residente del distrito por población con unas rentas mayores. En general, las personas con rentas más altas tienden a ser propietarios o arrendatarios estables, lo que podría reducir la disponibilidad de unidades residenciales para ser convertidas en VUT. Además, las personas con mayores ingresos económicos generalmente tienen más recursos

para defender sus derechos de propiedad y permanencia en el barrio. Esto podría dificultar los esfuerzos de los inversores de VUT de adquirir propiedades o desplazar a los residentes existentes para convertir las viviendas en alojamientos turísticos.

En este caso, será especialmente interesante ver cómo evoluciona la situación de las VUT de la ciudad y los cambios sociodemográficos existentes en el Casco Histórico de Zaragoza, pudiendo ser una de las barreras que se pueda encontrar el mercado de las VUT en las zonas más céntricas de la ciudad.



Mapa XIV. Población con baja escolaridad. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Estadística del Padrón continuo del INE.

El sobreturismo puede impactar negativamente a la población con baja escolaridad de varias maneras significativas. Estas personas pueden enfrentar dificultades para acceder al mercado laboral en muchos casos, siendo difícil acceder a trabajos estables y bien remunerado. Esta situación potenciada por el aumento de la demanda de vivienda en áreas turísticas puede incrementar los costos de alquiler, limitando el acceso a viviendas asequibles.

En el caso de aquellos distritos con una mayor presión del turismo, la población con baja escolaridad se sitúa en torno a la media de la ciudad o incluso por debajo en el caso del distrito Centro. Sin embargo, zonas como el barrio de San Pablo, en crecimiento en cuando a las densidades de VUT, tiene unos porcentajes ciertamente elevados en cuanto a la población con baja escolaridad, lo que provoca que esta población vulnerable pueda verse afectada en caso de un crecimiento mayor de las VUT en el mercado inmobiliario.

Sin embargo, una mayor turistificación puede ser enfocada en un aspecto positivo para las personas con una baja escolaridad, ya que, en sectores económicos ligados al turismo, como la hostelería y el comercio en relación con los servicios turísticos, los trabajos disponibles a

menudo requieren habilidades básicas que pueden ser accesibles para personas con baja escolaridad. Sin embargo, estos empleos suelen ser temporales, mal remunerados y con poca seguridad laboral, lo que puede perpetuar la precariedad económica entre este grupo demográfico.

Una vez analizados superficialmente aquellos puntos que afectan a la vulnerabilidad sociodemográfica y socioeconómica de la población en relación a una posible turistificación del territorio, es importante poner ambos aspectos en relación, llevado a cabo en la siguiente de las figuras.

Nivel de turistificación	Población	Variación de la población	Población extranjera (%)	Población con educación primaria o menos (%)	Envejecimiento	Nivel de renta por persona (€)	Precio del alquiler (€/m2)
Muy baja	418.254	17.057	15,51	12,7	228	14.332	6,62
Baja	131.577	2.979	18,03	12,8	250	14.946	6,93
Media	95.611	1.778	20	12,6	228	15.345	7,2
Alta	27.240	617	21,96	10,3	224	16.865	7,75
Muy alta	11.267	806	26,86	10,8	212	15.496	8,21

Figura XIV. Relación de la vulnerabilidad sociodemográfica y las zonas según su nivel de turistificación. Fuente: Elaboración propia.

Analizando las cifras de la Figura XIV, en esta se muestra como algo más de 38.000 personas viven en zonas con una turistificación alta o muy alta en Zaragoza, lo que supone un 5,6% de la población de Zaragoza. Sin embargo, pese a ese porcentaje, la concentración existente mostrada en el Mapa XV en torno a los distritos del Casco Histórico y Centro, siendo estos dos de los centros neurálgicos de la ciudad hace pensar que el porcentaje de población afectada de manera indirecta por esta situación podría ser mucho más elevado. Pese a los diferentes totales de población expresada en cada uno de los niveles de turistificación de la ciudad, todas estas zonas han aumentado su población entre un 2 y un 7% sin existir una correlación con el nivel de turistificación. Esto también es debido al crecimiento poblacional que de manera general ha sufrido la ciudad.

Por otro lado, en ámbitos poblacionales, es destacable el aumento de población extranjera a medida que también crece el nivel de turistificación del territorio en Zaragoza. Esta situación en el futuro puede suponer diversos problemas como expulsión de esta población ante un posible incremento futuro de las VUT y aumentos en los precios del alquiler, algo que viene sucediendo a través de un crecimiento lineal como se ha mostrado en algunos puntos del presente trabajo. Sin embargo, es contraria la situación en cuanto a la población con educación primaria o inferior, siendo destacable cómo esta disminuye en cierta medida ante el aumento de zonas con una mayor presencia de negocio turístico.

En relación al índice de envejecimiento, las cifras del índice disminuyen a medida que aumentamos en turistificación, pudiendo ser una de las causas la mayor presencia de población extranjera, que por lo general se encuentran en edad fértil. El caso de un índice de envejecimiento bajo en zonas de “Muy baja” turistificación, el cual altera una posible relación lineal envejecimiento-turistificación, puede deberse también a que en estas zonas se encuentran aquellas áreas de nuevos crecimientos de la ciudad en los que se ha asentado población más joven.

Es especialmente interesante como los precios del alquiler aumentan a medida que aumentamos en turistificación, sin embargo, pese a que los niveles de renta son más altos en las zonas de “Muy alta” en comparación con los de “Muy baja”, no existe una correlación clara renta-alquiler. Esta situación puede marcar una posible afección de la industria turística en el precio del alquiler en Zaragoza, sin embargo, pese a que esta relación puede ser clara se deben tener otros factores en cuenta como la funcionalidad de zona centro de la ciudad de aquellos territorios con altas tasas de turistificación.

6.4. Encuesta exploratoria

En el marco de este estudio sobre el impacto del sobreturismo y las viviendas de uso turístico en Zaragoza, se ha llevado a cabo una encuesta exploratoria con el objetivo de recopilar datos y percepciones de los residentes locales. Esta encuesta está diseñada para entender mejor las características demográficas de los encuestados, sus percepciones sobre el turismo en la ciudad, los posibles problemas derivados del incremento turístico, y las consecuencias económicas asociadas. De esta manera se tratan de analizar aquellos aspectos subjetivos y perceptuales que no pueden alcanzarse con fuentes de datos oficiales.

Más allá de las preguntas en las que se caracterizará al encuestado, la encuesta se realiza a través de afirmaciones las cuales el encuestado debe valorar entre 1, muy desacuerdo, y 5, muy de acuerdo. Además de dos preguntas de características diferentes con el fin de conocer la percepción de la población en cuanto a las viviendas de uso turístico, siendo estas ¿Qué 3 zonas de Zaragoza cree que tienen más viviendas de uso turístico? Y ¿Cuántas viviendas de uso turístico cree que hay en Zaragoza?, siendo la primera una respuesta múltiple entre los diferentes distritos de la ciudad, mientras que la segunda de las preguntas es de selección de una de las opciones entre “Menos de 100”, “100-250”, “251-500”, “501-750”, “750-1.000” o “Más de 1.000”. De esta manera, las preguntas realizadas en dicha encuesta son las mostradas a continuación, divididas así entre las diferentes temáticas comentadas anteriormente.

- 1- Caracterización del encuestado.
 - a. ¿En qué barrio de Zaragoza reside?
 - b. ¿Cuál es su rango de edad?
 - c. ¿Cuál es su nivel de estudios?
 - d. ¿Cuál es su situación laboral?
 - e. ¿Recibe beneficios económicos relacionados directa o indirectamente con el sector de la hostelería y el turismo?
 - i. ¿Qué tipo de negocio es el que produce sus beneficios económicos de la hostelería y el turismo?
- 2- Percepción del turismo en Zaragoza.
 - a. Zaragoza se encuentra masificada turísticamente.
 - b. Zaragoza supera el límite de turistas que puede acoger.
 - c. Zaragoza tiene numerosos elementos de interés turístico.
 - d. Las zonas de interés turístico de Zaragoza se encuentran agrupadas en áreas concretas.
 - e. Existen zonas concretas de Zaragoza que están masificadas por el turismo.
 - f. ¿Qué 3 zonas de Zaragoza cree que tienen más viviendas de uso turístico?
- 3- Posibles problemas creados por el turismo.
 - a. Las zonas con mayor presencia de turismo en Zaragoza tienen más problemas de suciedad.
 - b. Las zonas con mayor presencia de turismo en Zaragoza tienen más problemas de ruido.
 - c. El turismo ha provocado cambios sociales y culturales en Zaragoza.
- 4- Consecuencias económicas del turismo en Zaragoza.
 - a. Se están perdiendo los establecimientos tradicionales a favor de otras marcas externas al turismo.

- b. Los precios de los establecimientos de las zonas turísticas de Zaragoza son más elevados que los de otras zonas.
- c. Los precios de la vivienda en Zaragoza están subiendo debido a las viviendas de uso turístico.
- d. Los precios de la vivienda del Casco Histórico están subiendo más que en otras zonas.
- e. ¿Cuántas viviendas de uso turístico cree que hay en Zaragoza?
- f. Es necesaria la regulación de las viviendas de uso turístico en Zaragoza.

Tras la publicación de la encuesta se consiguieron un total de 249 respuestas diferentes, en la que se encontraban personas entre 18 y 80 años de la gran mayoría de los distritos de Zaragoza, existiendo una cierta mayoría de los distritos Actur-Rey Fernando y El Rabal, además del rango de edad entre 50 y 64 años. Dentro de estas respuestas, algo más del 95% de los encuestados tienen estudios superiores a la ESO y cerca de un 75% se encuentran activos en el mercado laboral. Por último, únicamente 17 de los 249 encuestados reciben beneficios de la hostelería y el turismo ya sea de manera directa o indirecta, entre los cuales destacan 2 a través comercios en el Casco Histórico, 2 de Viviendas de Uso Turístico y 4 informadores o guías turísticos.

Analizando las respuestas de los encuestados expuestas en el Anexo 1, se puede deducir una percepción general por parte de la población de que Zaragoza no tiene una explotación turística excesiva, ya que la gran mayoría de la población de encuentra ciertamente en desacuerdo con las afirmaciones “Zaragoza se encuentra masificada turísticamente” o “Zaragoza supera el límite de turistas que puede acoger”. Sin embargo y posiblemente también contrario a lo anterior, la población considera que en cierta medida existen algunas zonas concretas de la ciudad que se encuentran masificadas por el turismo, con algo más del 41% de los encuestados que se encuentran de acuerdo frente al 25% que no lo consideran así, algo que se podría ver potenciado por la agrupación de las zonas de interés turístico que destacan el 72% de los encuestados. En este ámbito, es destacable también que se considera los distritos del Casco Histórico y Centro con una saturación de viviendas de uso turístico muy superior al resto de zonas de la ciudad con un 85% de las respuestas que destacaban dichas zonas. También son destacables otros distritos en esa estadística como Universidad con un 47%, El Rabal con un 18,9% o Actur – Rey Fernando con un 8,8%.

Pese a que en cierta parte considere que Zaragoza no se encuentra masificada turísticamente, sí que consideran la ciudad con un potencial turístico, lo que puede hacer pensar que la situación y la percepción de la gente pueda cambiar en los próximos años.

En cuanto a las posibles problemáticas que pueda generar el turismo en la ciudad, los encuestados no se posicionan de manera clara en si este ha podido generar de manera notoria posibles cambios sociales y culturales en Zaragoza, pero sí que consideran que aquellas zonas en las que existe una mayor presencia de turistas pueden llegar a existir mayores problemáticas ambientales como puedan ser la suciedad o el ruido.

Sin embargo, existe un posicionamiento más claro por parte de los encuestados en cuanto a las consecuencias económicas del turismo en Zaragoza. En relación a esto, gran parte de la población encuestada considera que existe una pérdida de establecimientos tradicionales a favor de otras marcas debido al turismo, además de un aumento de los precios de los establecimientos que se encuentran en las zonas turísticas. Además, aunque no existe una

posición tan clara como en las afirmaciones anteriores, la población también considera que existe un aumento del precio de la vivienda causado por las VUT, siendo esto más notorio en el caso del distrito del Casco Histórico.

Por último y especialmente importante a destacar, 3 de cada 4 encuestados se muestra de acuerdo con la necesidad de la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad, siendo especialmente destacable que únicamente un 5% de las personas encuestadas se han mostrado en contra de una posible regulación.

A la hora de desagregar los datos por lugar de residencia o edad existen ciertos puntos interesantes a analizar. El primero de ellos, es que aquellas personas que están en desacuerdo con la posible regulación de las VUT son en su mayoría personas jóvenes entre 18 y 25, suponiendo estos la mitad de las personas que no estarían de acuerdo con dicha regulación, pese a que 2 de cada 3 jóvenes están de acuerdo a una posible regulación. Por otro lado, estas personas que se encontraban en desacuerdo con la regulación de las VUT también consideran que Zaragoza ni ninguna de sus zonas se encuentra masificada turísticamente además de no superar su límite de turistas. Sin embargo, contraria es la situación de la población del Casco Histórico siendo 15 de los 16 encuestados de esta zona de la ciudad que se encuentra muy de acuerdo ante una regulación de las VUT. Pese a que ninguno de los encuestados del Casco Histórico considera que Zaragoza se encuentre masificada turísticamente, 11 de los 16 piensa que existe alguna zona de la ciudad que tiene cierta masificación siendo especialmente interesante que todos los encuestados han incluido las zonas del Casco Histórico y Centro como las que mayor presencia de VUT consideran que tienen.

Con estas afirmaciones, además de otros resultados de la encuesta, se pueden sacar ciertas conclusiones bastante importantes las cuales las diferentes entidades gubernamentales responsables en la ciudad deberían tener en cuenta. Siendo especialmente destacable el sentimiento de la población de un proceso de gentrificación ciertamente notorio en algunas partes de la ciudad, sea o no debido al turismo. Además, la sensación de necesidad de una regulación de las viviendas de uso turístico muestra cómo el debate se encuentra asentado de manera clara en la opinión pública, al que, por los resultados de la encuesta, la población considera que los órganos gubernamentales competentes consideran que se ha llegado ciertamente tarde.

7. Discusión y conclusiones

Actualmente Zaragoza se encuentra en una coyuntura crucial respecto al desarrollo turístico. Aunque aún no experimenta los niveles extremos de masificación turística observados en otras ciudades españolas de tamaño similar, el crecimiento generalizado de la industria comercial a nivel nacional e internacional plantea un riesgo latente. Si no se implementan medidas preventivas a tiempo, la ciudad podría enfrentar problemas similares a otras ciudades en el futuro en cuanto al sobreturismo. La necesidad de una regulación estricta de las VUT es evidente.

Personalmente, es necesario el desarrollo de una normativa que aborde temas como la prevención de la masificación, la escasez de vivienda para la población local y la competencia desleal por parte de VUT no registradas en el Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón, pero promocionadas en plataformas de alojamiento turístico. Para combatir esta clandestinidad, una medida interesante aplicada en otras ciudades españolas es la obligatoriedad de incluir el número de registro de las VUT en todos los anuncios online, a la que se podría añadir la necesidad del número de registro para poder incluir un anuncio, así como auditorías periódicas y colaboración estrecha con las plataformas de alquiler. En este ámbito, es evidente que existen VUT no registradas en Zaragoza a pesar de la normativa vigente, como demuestran las numerosas ofertas de habitaciones individuales en plataformas como *Airbnb* o *Booking*, a pesar de lo que indica el artículo 3 del DECRETO 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. A pesar de que Zaragoza no cuenta con datos en la plataforma de Inside Airbnb como si lo tienen otras ciudades españolas, un análisis comparativo personal indica que aproximadamente una de cada tres ofertas de VUT en estas plataformas no cumple con la normativa local, lo cual es preocupante.

A la hora de hacer una regulación correcta de las Viviendas de Uso Turístico en Zaragoza es importante tener en cuenta algunos aspectos para que esta pueda ser correcta. En primer lugar, sería de especial interés recoger más información de cómo son las viviendas de uso turístico, como el número de camas para poder saber cuántas personas pueden ser acogidas en cada una de ellas. En caso que esa información ya se recoja, deberían hacer públicos dichos datos para que la población pueda conocer cuántas personas externas pueden llegar a haber en una VUT que exista en su portal, entre otros posibles usos.

Por otro lado, sería especialmente interesante la existencia de un observador público el cual permita saber la situación del turismo y la capacidad turística de la ciudad a tiempo prácticamente real. Pudiendo aportar incluso datos de ocupación y satisfacción de manera recurrente. En otro ámbito, debería existir cierto seguimiento de la publicitación de viviendas de uso turístico en las plataformas existentes. Pudiendo aplicar sanciones por parte de las diferentes entidades gubernamentales a aquellas que no se encuentren reguladas correctamente.

Otro punto necesario debería ser la colaboración Ayuntamiento-Gobierno de Aragón en la cual se pueda hacer seguimiento conjunto de la situación de manera esporádica. En relación con esto, aunque se sale del ámbito de estudio, la Comunidad Autónoma de Aragón en general tiene grandes problemas en cuanto a la concentración de VUT, existiendo numerosos municipios en los que las diferentes tasas aplicadas en el presente estudio son excesivamente altas. Es por ello que es necesaria una regulación autonómica general que no sólo limite la concesión de

licencias, sino que pueda luchar contra la clandestinidad del negocio y pudiendo ayudar con la gran problemática existente de vivienda en el mundo rural aragonés. Sin embargo, junto con esta necesidad general en Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza debería plantear una regulación propia que trabaje en conjunto con la autonómica pero que aplique diferentes regulaciones en función de una zonificación planificada.

La regulación de las VUT y el establecimiento de un equilibrio justo entre el alquiler para residentes y turistas son aspectos esenciales para mantener la armonía y la calidad de vida en los territorios en desarrollo. La planificación puede intervenir de manera directa e indirecta, a través de la limitación del número de licencias, la imposición de requisitos de calidad y la promoción del desarrollo en áreas con menor densidad de turistas. Esto ayuda a evitar el desplazamiento de los residentes locales y el encarecimiento de la vivienda, que pueden crear tensiones sociales y económicas.

Por otro lado, se podría plantear la posibilidad de una zonificación del desarrollo turístico, siguiendo ejemplos de otras ciudades españolas, basada en las zonas ya identificadas como tensionadas por el Ayuntamiento de Zaragoza. Este enfoque podría ayudar a gestionar de manera más efectiva el crecimiento turístico y proteger los intereses de la comunidad local. En todo caso, lo correcto sería programas de participación ciudadana para conocer sus intereses y conocer la opinión general de la población en estos ámbitos.

En relación con la posible expulsión de la población residente debido a la gentrificación y la vulnerabilidad sociodemográfica en el Casco Histórico, los datos actuales del análisis no indican un desplazamiento masivo de población. Sin embargo, es esencial mantener vigilancia y adoptar acciones preventivas para proteger la cohesión social y garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los residentes. Tal y como se expone en el apartado “Gentrificación y vulnerabilidad sociodemográfica”, existe una considerable población vulnerable en zonas con altos niveles de turistificación.

La discusión sobre la posible prohibición absoluta de las VUT ha sido recurrente durante la realización de este trabajo. Si el desarrollo descontrolado de las VUT pone en riesgo el derecho de la población local a una vivienda digna, podrían ser necesarias medidas drásticas, como la prohibición, para asegurar un desarrollo urbano equitativo y sostenible, protegiendo así a la población local. Es cierto que las VUT y el precio de la vivienda tienen cierta relación, pero hay que afirmar que por lo general en España los precios de la vivienda, así como de los alquileres, están sufriendo grandes subidas no necesariamente relacionadas a las VUT, lo que también puede provocar movimientos de población. Esta situación ha generado debates tanto sociales como políticos cuyo análisis darían lugar a trabajos incluso más extensos que el presente.

Actualmente, en Zaragoza, sería precipitado actuar de manera tan radical. Sin embargo, durante la realización de este trabajo, la propuesta del alcalde de Barcelona para 2029 de eliminar los pisos turísticos¹⁵ o al menos introducir cambios estructurales en este ámbito, ha marcado un primer paso en esta dirección en España. Aunque las problemáticas generadas por el sobreturismo en Barcelona no son las mismas que en Zaragoza, siempre se debe impedir la especulación inmobiliaria. La especulación excesiva en el mercado de vivienda, tanto turística como local, contradice los principios constitucionales establecidos en el Artículo 47 de la Constitución Española, que afirma: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una

¹⁵ <https://elpais.com/espana/catalunya/2024-06-21/barcelona-eliminara-los-pisos-turisticos-de-la-ciudad-en-cinco-anos.html?ssm=TW> CM#

vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”. En este sentido, la ciudad de Zaragoza en lo que se incluye así a sus responsables políticos deberían trabajar en la posibilidad de regulación las VUT, así como realizar trabajo de observación a otras ciudades españolas, las cuales son numerosas, para así poder comprobar el funcionamiento de ideas que se han llevado a cabo.

En este sentido, una planificación turística adecuada en el Casco Histórico de Zaragoza, así como un plan turístico municipal, no solo puede mitigar las aglomeraciones y preservar el patrimonio, sino que también trae beneficios económicos significativos. Al distribuir el flujo de visitantes de manera más equilibrada y fomentar rutas alternativas, se pueden atraer turistas a otras áreas de la ciudad, impulsando la economía local en zonas menos frecuentadas. Esto no solo diversifica las oportunidades comerciales y de empleo, sino que también mejora la experiencia del visitante, generando una imagen positiva y sostenible de Zaragoza como destino turístico. Una gestión eficiente y sostenible del turismo puede convertir a Zaragoza en un modelo de equilibrio entre desarrollo económico y preservación cultural. En relación con esto, se tenía previsto realizar un análisis adicional sobre la distribución de establecimientos orientados al turismo, incluyendo tiendas de souvenirs y regalos, alquileres de vehículos y oficinas de turismo. Sin embargo, durante el análisis se observó que el número de estos establecimientos en Zaragoza es bastante limitado y están concentrados en áreas muy específicas, como la estación Delicias, el aeropuerto y las zonas adyacentes a la Plaza del Pilar. Esta concentración indica que la Plaza del Pilar y sus alrededores funcionan como uno de los principales focos de atracción turística en la ciudad, evidenciando su importancia en el panorama turístico de Zaragoza y siendo otra clara muestra de la clara concentración en el Casco Histórico de Zaragoza.

Por último, es especialmente interesante destacar que todo el trabajo realizado en el presente análisis ha sido desarrollado con datos abiertos, lo que permite poder ser replicado en el resto de Aragón e incluso otras ciudades del país. Esto último podría ser especialmente interesante para poder realizar estudios comparativos a nivel nacional y poder jerarquizar las diferentes necesidades existentes relacionadas con el *overtourism* en todo el país. Sin embargo, el uso de estos datos presenta ciertas limitaciones. La primera, ya mencionada anteriormente, es la clandestinidad de muchas actividades relacionadas con este negocio, lo que impide reflejar completamente la realidad en los territorios analizados. Además, se debe señalar la falta de información pública sobre el número de plazas ofertadas por cada VUT, dato clave para conocer la capacidad turística total de una zona. Por último, a la hora de replicar el trabajo a otras regiones puede haber diferencias en cómo se recopilan y organizan los datos en distintas regiones, o incluso diferencias en la propia definición de VUT en cada territorio, lo que dificulta comparaciones precisas entre ciudades.

8. Fuentes

API Zaragoza. https://www.zaragoza.es/docs-api_sede/#/

Censos de Población y Viviendas 2021. <https://www.ine.es/Censo2021/Inicio.do>

Geofabrik: <https://download.geofabrik.de/>

Instituto Nacional de Estadística. Atlas de distribución de renta de los hogares. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=31277&L=0>

Manzanas Zaragoza: <https://www.zaragoza.es/sede/portal/conoce-explora-zgz/servicio/indicadores/b3116f00-7f96-40ee-9eb5-1dd41fc4bb45>

Plano A3. Zaragoza Turismo: <https://www.zaragoza.es/cont/paginas/turismo/pdf/planoA3.pdf>

Plano turístico de los barrios de Zaragoza. Zaragoza Turismo: <https://www.zaragoza.es/sede/portal/turismo/ver-y-hacer/planoes>

Plano turístico desplegable de Zaragoza. Zaragoza Turismo: <https://www.zaragoza.es/cont/paginas/turismo/pdf/planotures.pdf>

Población a nivel de juntas de distrito. Ayuntamiento de Zaragoza <https://www.zaragoza.es/sede/portal/observatorio/cifras-ciudad>

Población a nivel de sección censal. Instituto Nacional de Estadística <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=10358&capsel=10363>

Población a nivel municipal. Instituto Nacional de Estadística <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=525>

Población de 15 y más años por sexo y nivel de estudios. Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=66833&L=0>

Población por sexo y edad (grupos quinquenales). Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=61441&L=0>

Población por sexo y nacionalidad. Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=61439&L=0>

Secciones censales INE: https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=Page&cid=1259952026632&p=1259952026632&p_agename=ProductosYServicios%2FPYSLayout

Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>

Viviendas de uso turístico: Gobierno de Aragón. <https://www.aragon.es/-/viviendas-de-uso-turistico>

Viviendas turísticas, plazas, plazas por vivienda y porcentaje de viviendas turísticas sobre el total. Distritos y secciones. Instituto Nacional de Estadística: https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/exp_viv_turistica_descarga.htm?TB_iframe=true&position=center&height=200&width=340&nocab=1

9. Bibliografía

Ajuntament de Barcelona. *PEUAT – Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos de Barcelona*. <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es>

Antunes, B., March, H., Connolly, J. (2020). Spatializing gentrification in situ: A critical cartography of resident perceptions of neighbourhood change in Vallcarca, Barcelona. *Cities*, (97). <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102521>

Arias Sans, A., & López Palomeque, F. (2023). Tourism metropolitan management in Barcelona: interdependencies, challenges and limits. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (99). <https://doi.org/10.21138/bage.3478>

Belhadj Ben Gómez, C., (18 de abril de 2024), *Turistificación, Turismofobia y Gentrificación*. Extraído el 05/06/2024 desde <https://magistratura.es/turistificacion-turismofobia-y-gentrificacion/>

Calle Vaquero, M. de la, Mínguez, C., & García-Hernández, M. (2023). The touristification of urban spaces: measurement proposal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (99). <https://doi.org/10.21138/bage.3459>

Calle Vaquero, M. de la. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2829, 1–40. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2829>

Cocola-Gant, A. (2019). Gentrificación turística. En Icaria (2019), *Turistificación global: Perspectivas críticas en turismo* (pp. 291-308). Recuperado el 09/06/2024 desde https://www.researchgate.net/publication/336442161_Gentrificacion_turistica

DECRETO 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. Obtenido de: <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1257201622626> Consultado por última vez el 08/03/2024.

Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón. Obtenido de: <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=920376642323> Consultado por última vez el 08/03/2024.

Duignan, M.B., Everett, S. y McCabe, S. (2022). Events as catalysts for communal resistance to overtourism. *Annals of Tourism Research*, (2022). <https://doi.org/10.1016/j.annals.2022.103438>

González, I. (2023). *PEUAT – Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos de Barcelona*. <https://www.gloval.es/peuat-barcelona/>

Hiernaux-Nicolas, D. (2021). Blanco Romero, A. et.al., (2021). Diccionario de Turismo. *Investigaciones Geográficas*, (105). <https://doi.org/10.14350/rig.60441>

López-Villanueva, Cristina y Montserrat Crespi-Vallbona (2021). Gentrificación y turistificación: dinámicas y estrategias en Barcelona. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 21(1), a2102.

Mendes, L. (2021). Gentrificación turística y rent gap en Lisboa después de la crisis capitalista 2008-2009: Evidencia reciente. *Rotur, Revista de Ocio y Turismo*, 15(1): 39-57 <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7016>

Rodríguez Barcón, Alberto, Calo García, Estefanía y Otero-Enríquez, Raimundo (2021): *Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España*. *Rotur, Revista de Ocio y Turismo*, 15(1): 1-21 <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7090>

Rosa Jiménez, C. y España, K. (eds.) (2022). *Overtourist City. Estrategias para recuperar la habitabilidad del centro histórico de Málaga frente a la turistificación*. RU Books.

Ruiz Romera, A., Villar Lama, A., & Fernández Tabales, A. (2023). OVERTOURISM EN DESTINOS URBANOS: PROPUESTA METODOLÓGICA DE DIAGNÓSTICO A PARTIR DE UN SISTEMA DE INDICADORES. *Cuadernos de Turismo*, (52), 45–67. <https://doi.org/10.6018/turismo.593421>

Ruiz Zafra, G. (2020). Mass tourism as a transforming agent of the city: urbanism vs tourism. *Journal of Tourism and Heritage Research*, 3(2), 188-206. Recuperado el 09/06/2024 desde <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7764930>

Sequera Fernández, J. (2020) *Gentrificación. Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. La Catarata (Asociación los Libros de la Catarata).

World Tourism Organization (UNWTO); Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality; NHTV Breda University of Applied Sciences; and NHL Stenden University of Applied Sciences (2018), 'Overtourism'? – *Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Executive Summary*, UNWTO, Madrid, DOI: <https://doi.org/10.18111/9789284420070>

10. Anexos

Anexo 1. Resultados totales de la encuesta exploratoria.

En el presente anexo se exponen las diferentes gráficas con los resultados de cada una de las preguntas realizadas en la encuesta exploratoria realizada a la población de Zaragoza con el fin de conocer diferentes aspectos relacionados con el sobreturismo de la ciudad algunas de sus zonas.

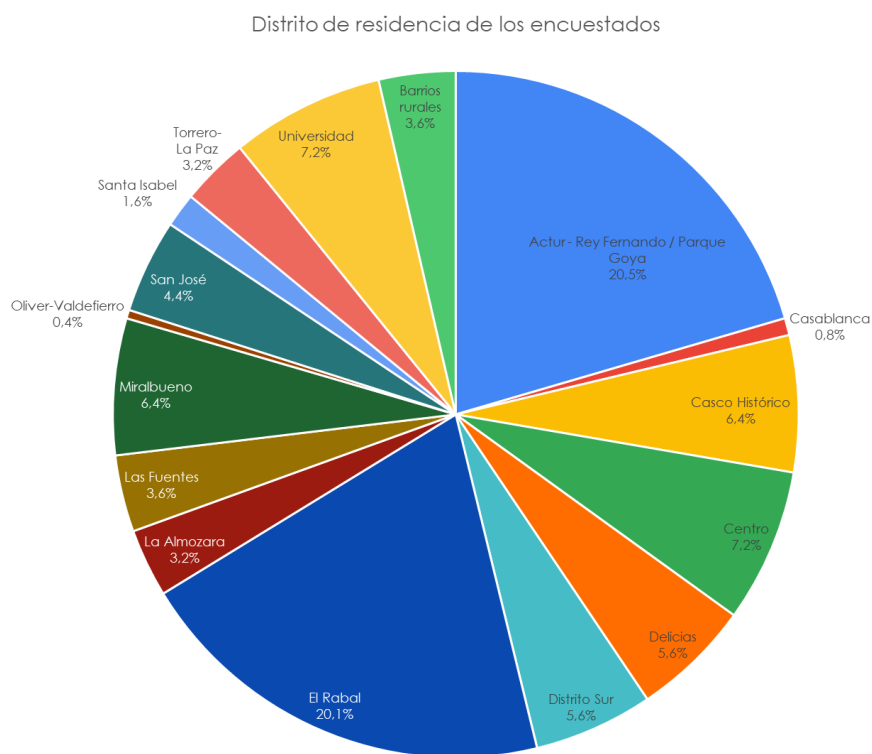


Figura XV. Distrito de residencia de los encuestados. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

Rango de edad de los encuestados

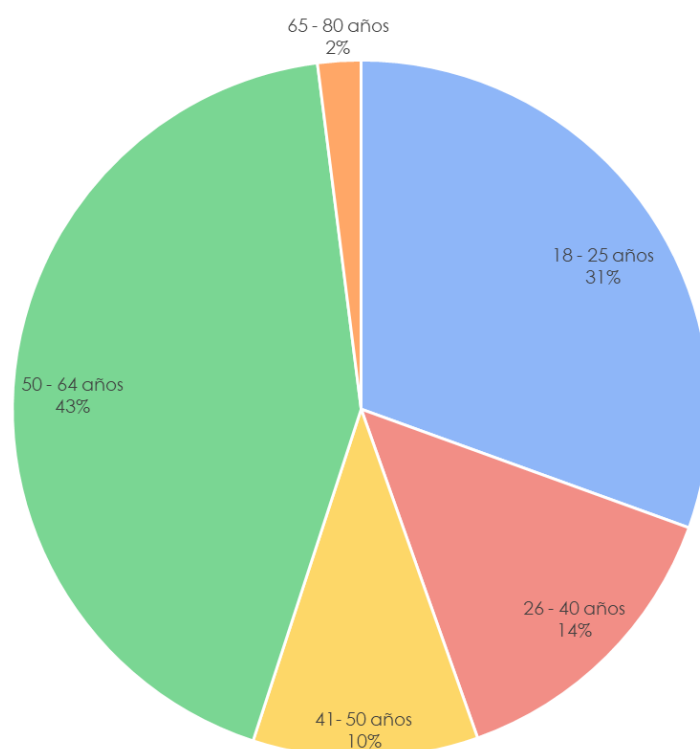


Figura XVI. Rango de edad de encuestados. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

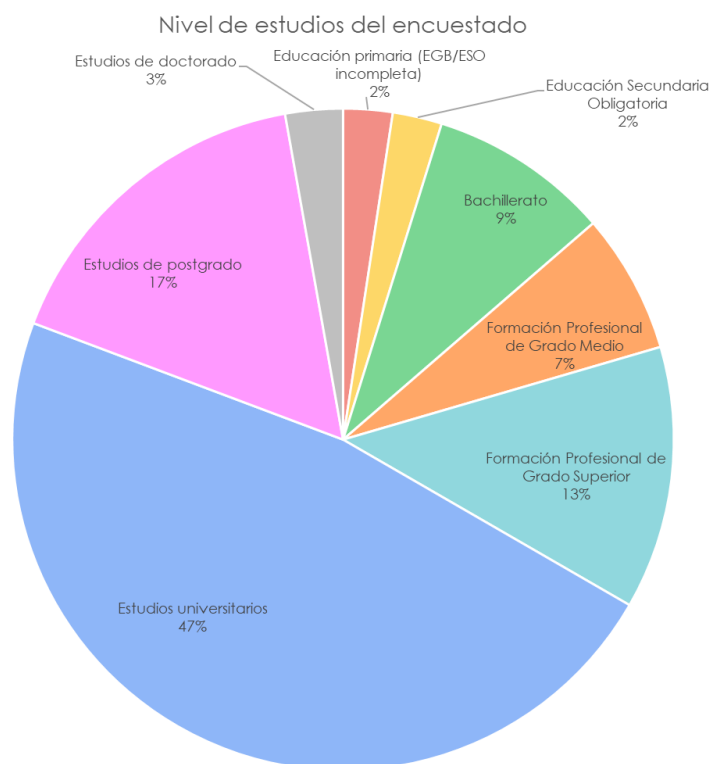


Figura XVII. Nivel de estudios del encuestado. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

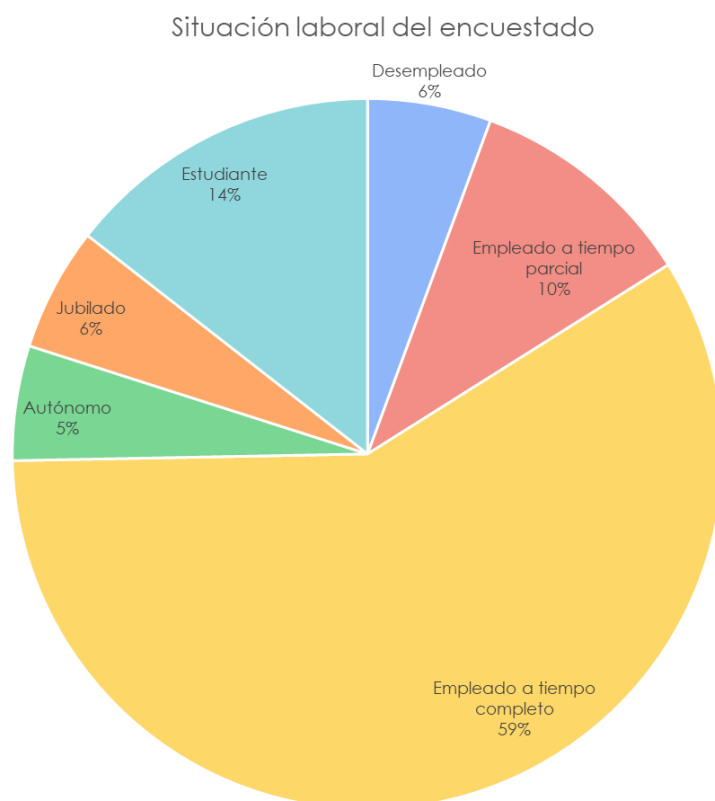


Figura XVIII. Situación laboral del encuestado. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

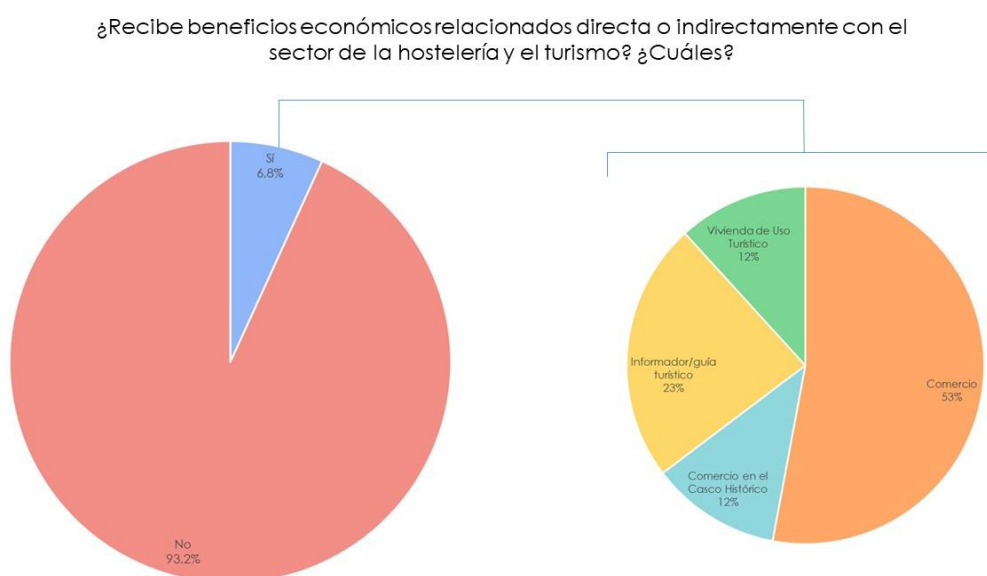


Figura XIX. ¿Recibe beneficios económicos relacionados directa o indirectamente con el sector de la hostelería y el turismo? ¿Cuáles? Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

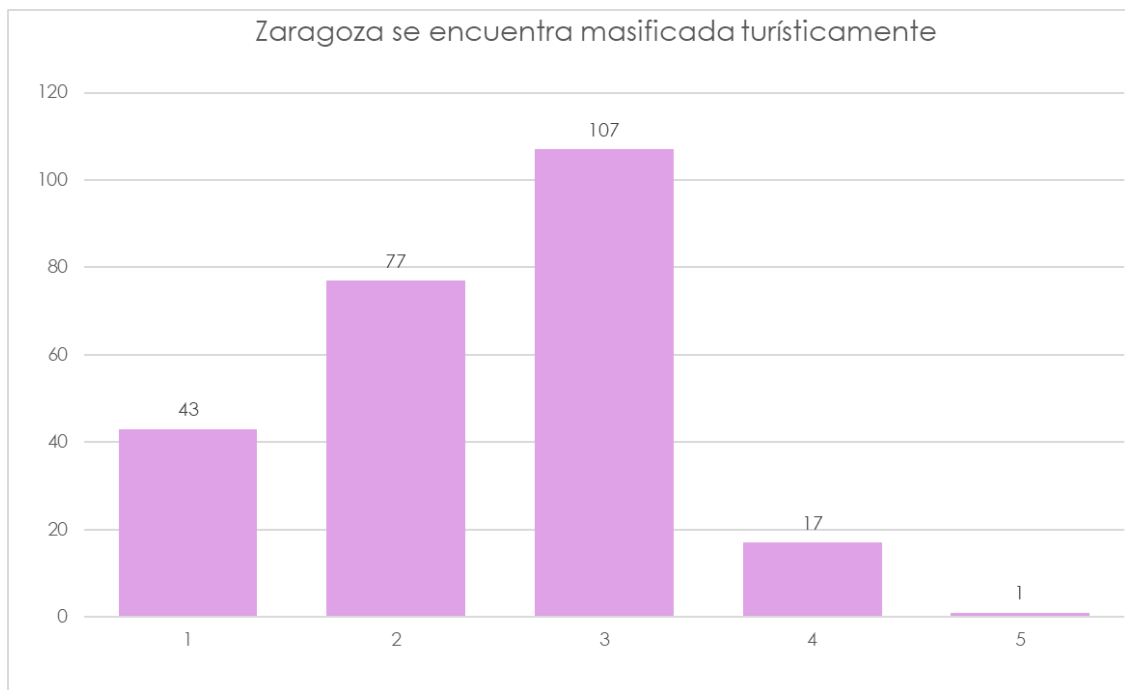


Figura XX. Zaragoza se encuentra masificada turísticamente. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

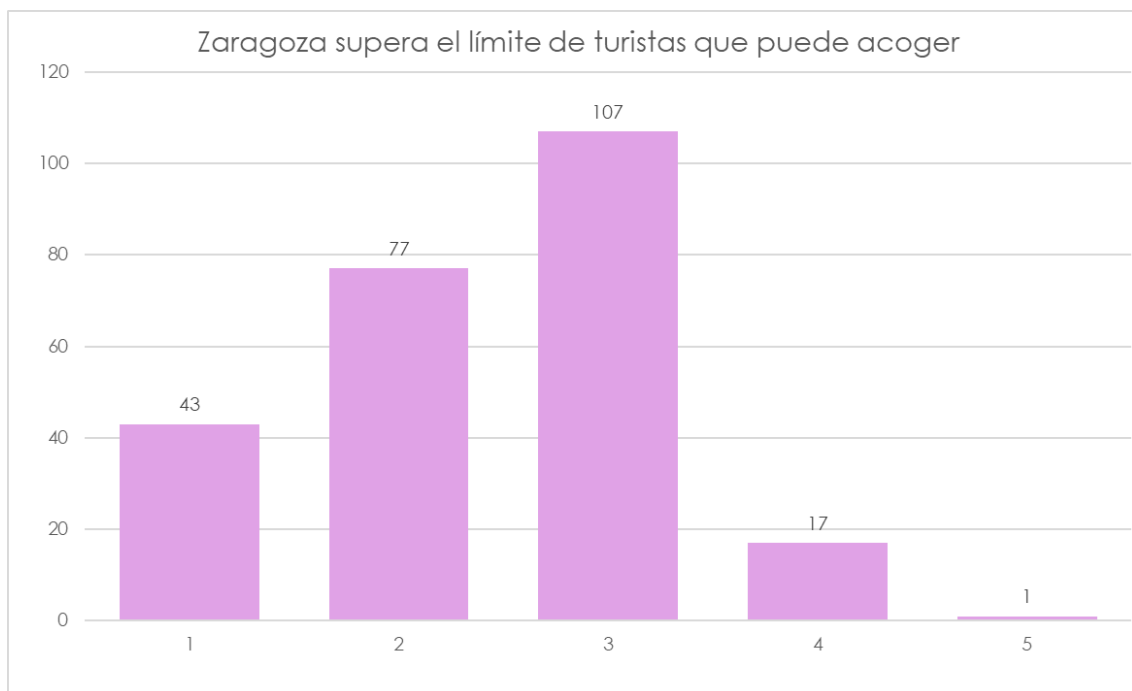


Figura XXI. Zaragoza supera el límite de turistas que puede acoger. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

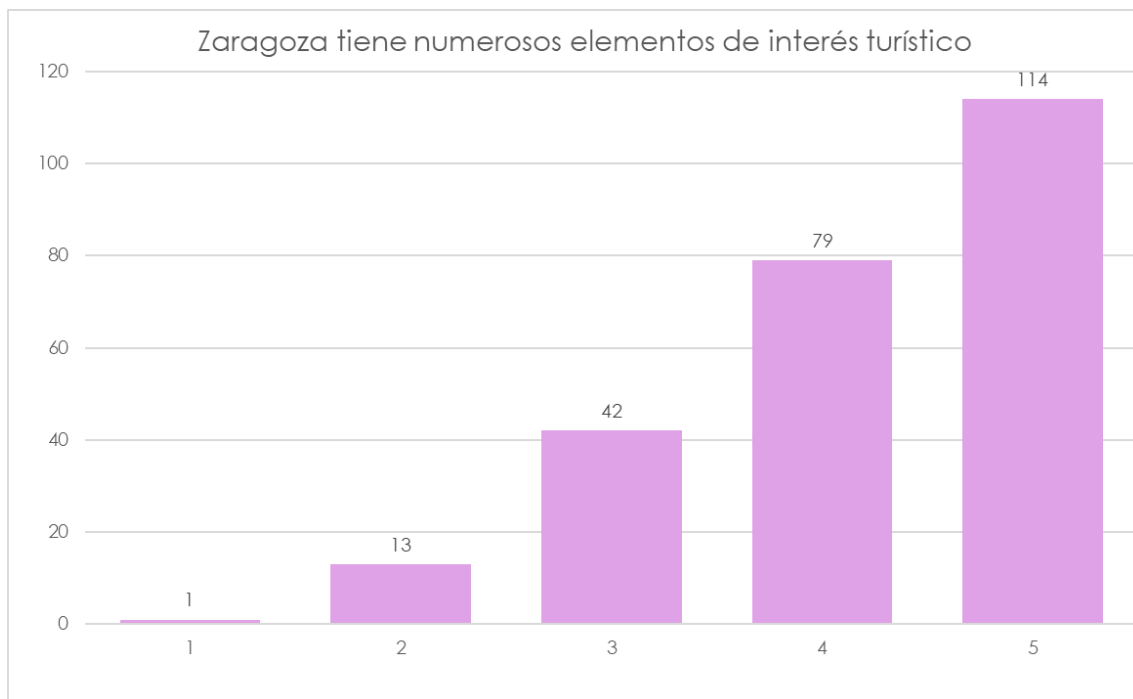


Figura XXII. Zaragoza tiene numerosos elementos de interés turístico. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

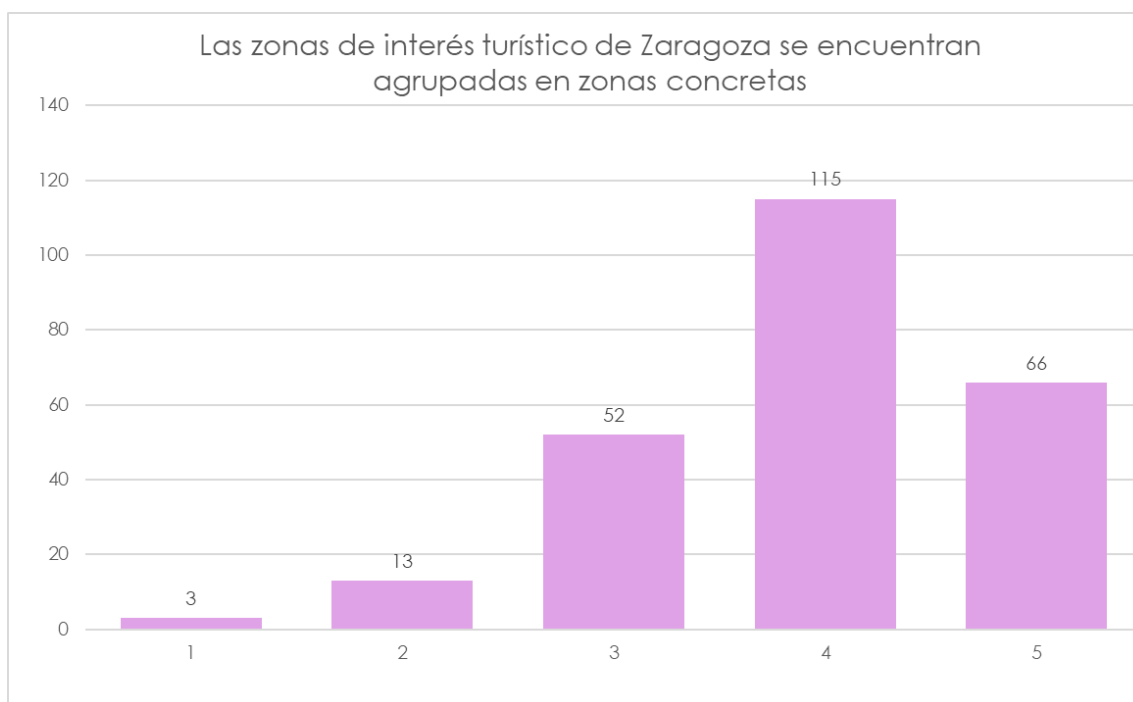


Figura XXIII. Las zonas de interés turístico de Zaragoza se encuentran agrupadas en zonas concretas. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

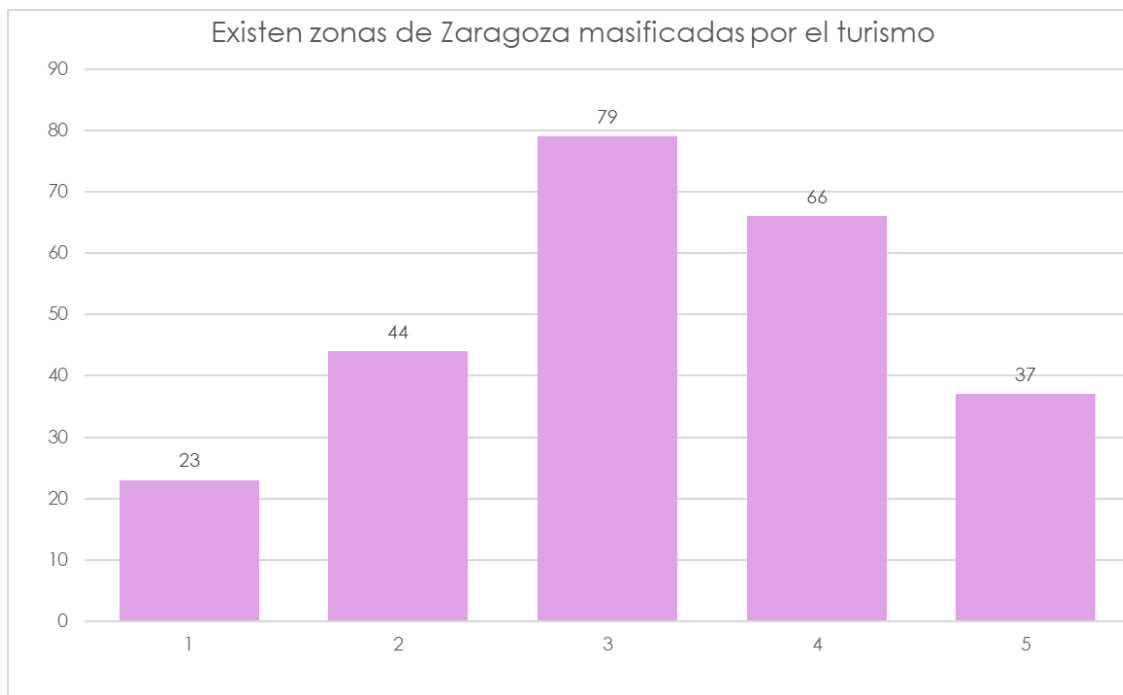


Figura XXIV. Existen zonas de Zaragoza masificadas por el turismo. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

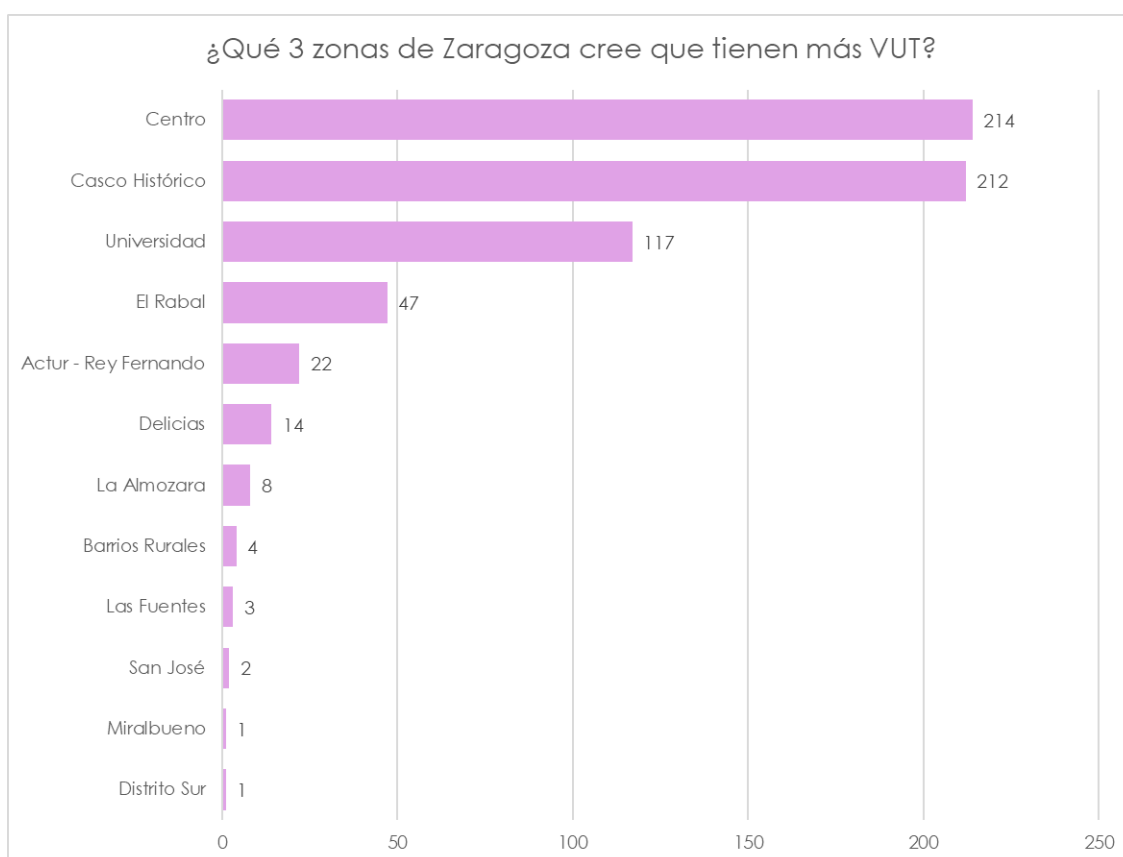


Figura XXV. ¿Qué 3 zonas de Zaragoza cree que tienen más VUT? Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

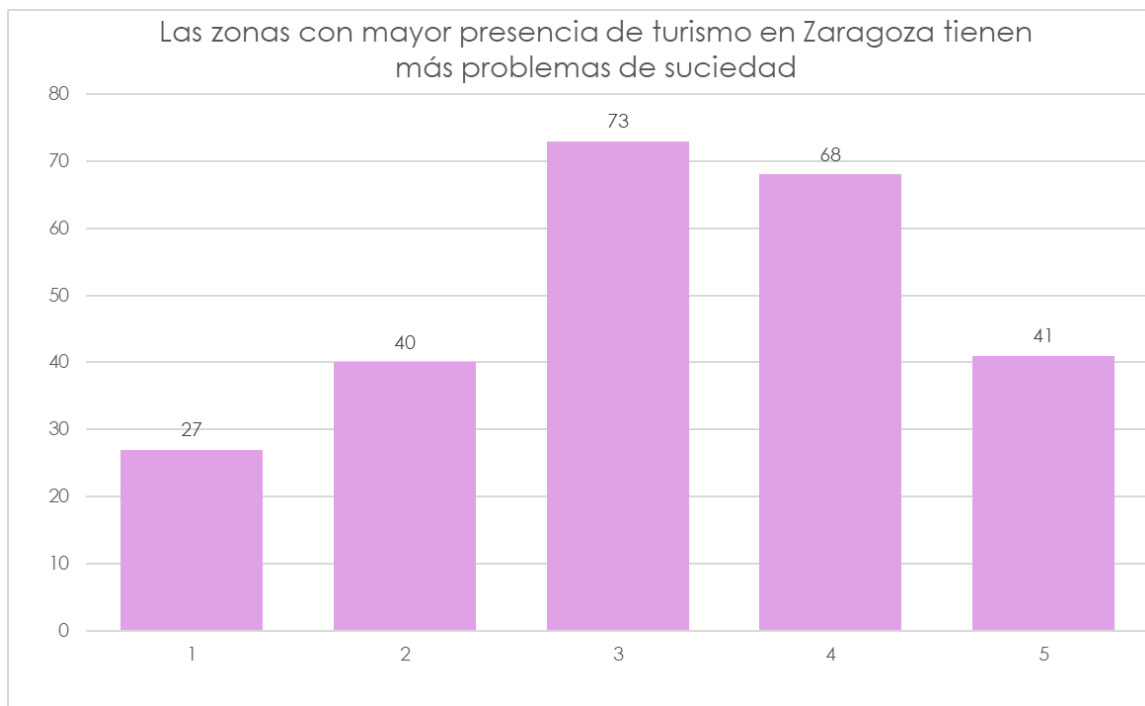


Figura XXVI. Las zonas con mayor presencia de turismo en Zaragoza tienen más problemas de suciedad. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

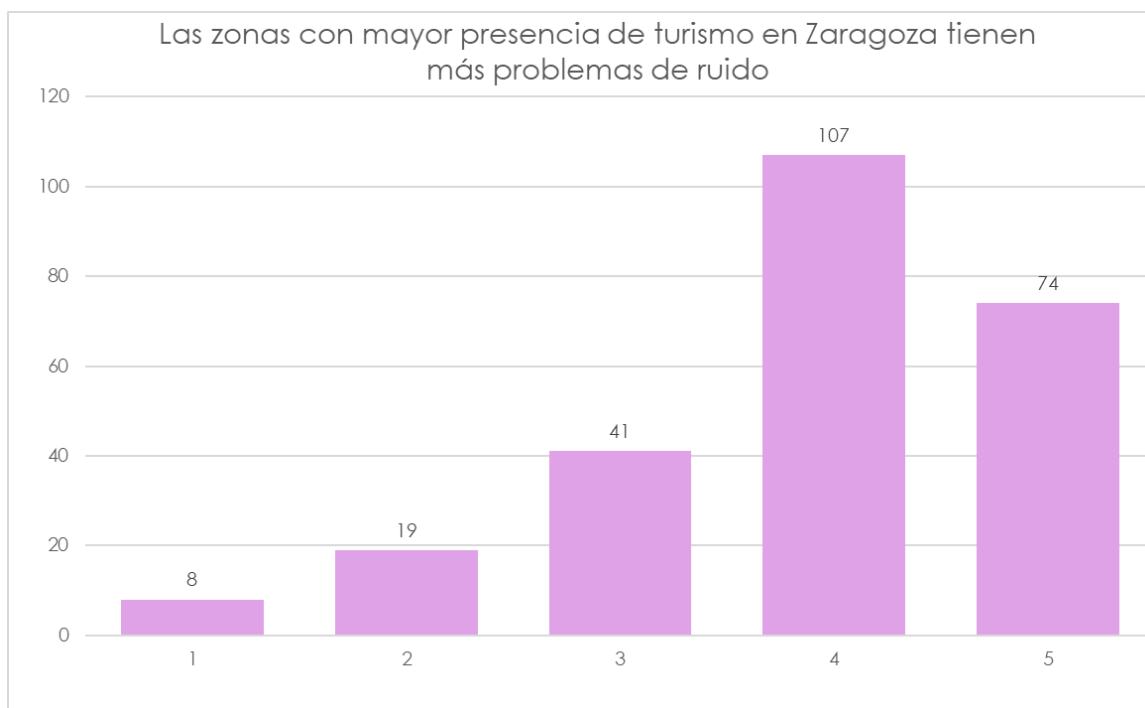


Figura XXVII. Las zonas con mayor presencia del turismo en Zaragoza tienen más problemas de ruido. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

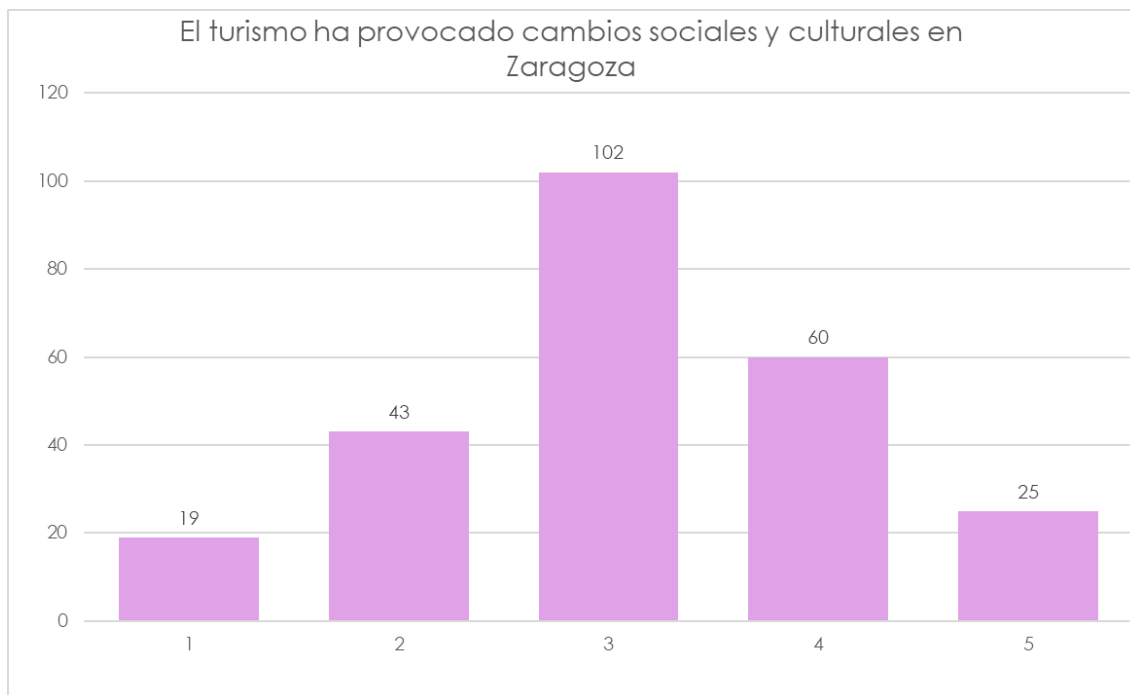


Figura XXVIII. El turismo ha provocado cambios sociales y culturales en Zaragoza. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

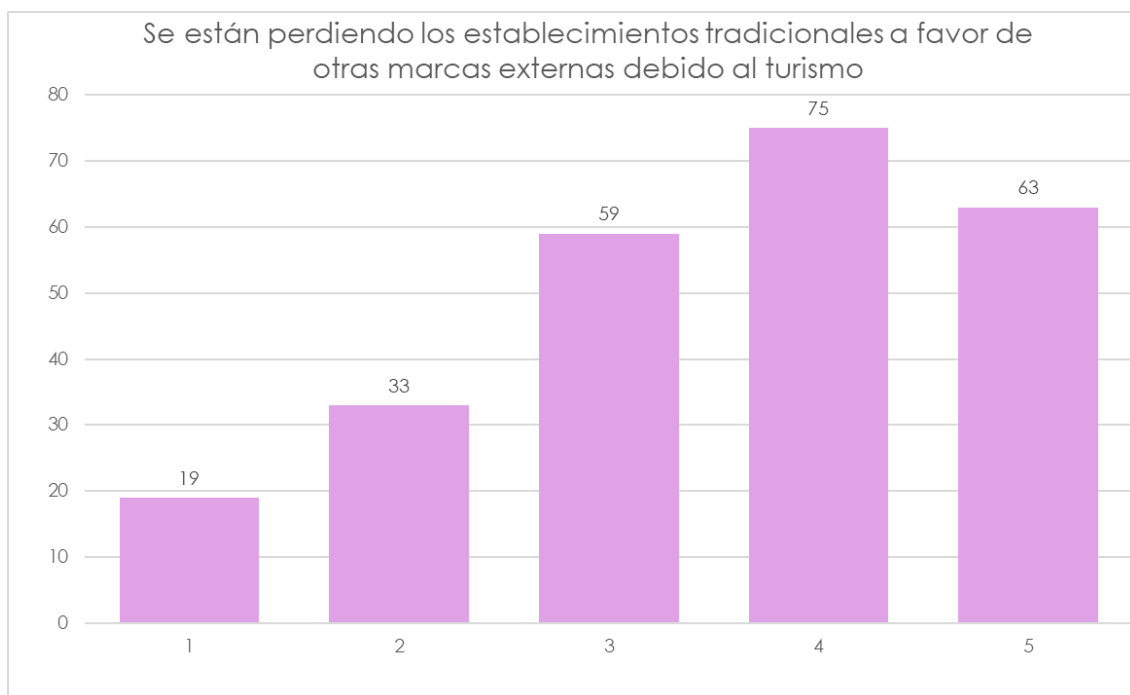


Figura XXIX. Se están perdiendo los establecimientos tradicionales a favor de otras marcas externas debido al turismo. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

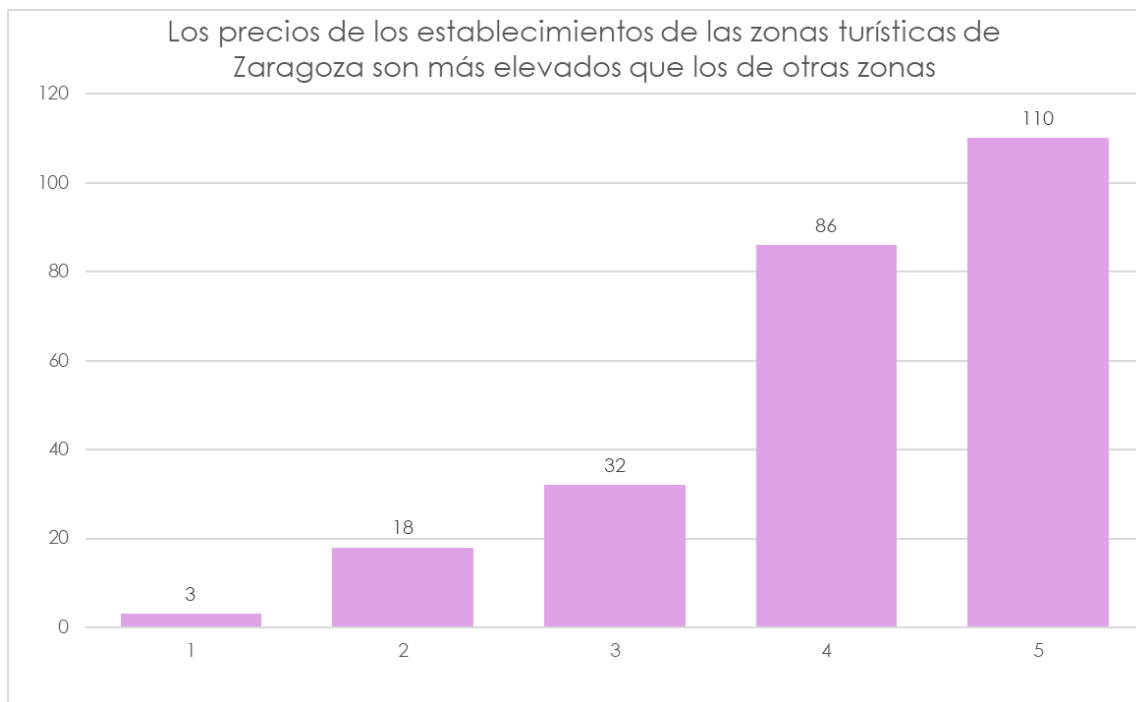


Figura XXX. Los precios de los establecimientos de las zonas turísticas de Zaragoza son más elevados que los de otras zonas. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

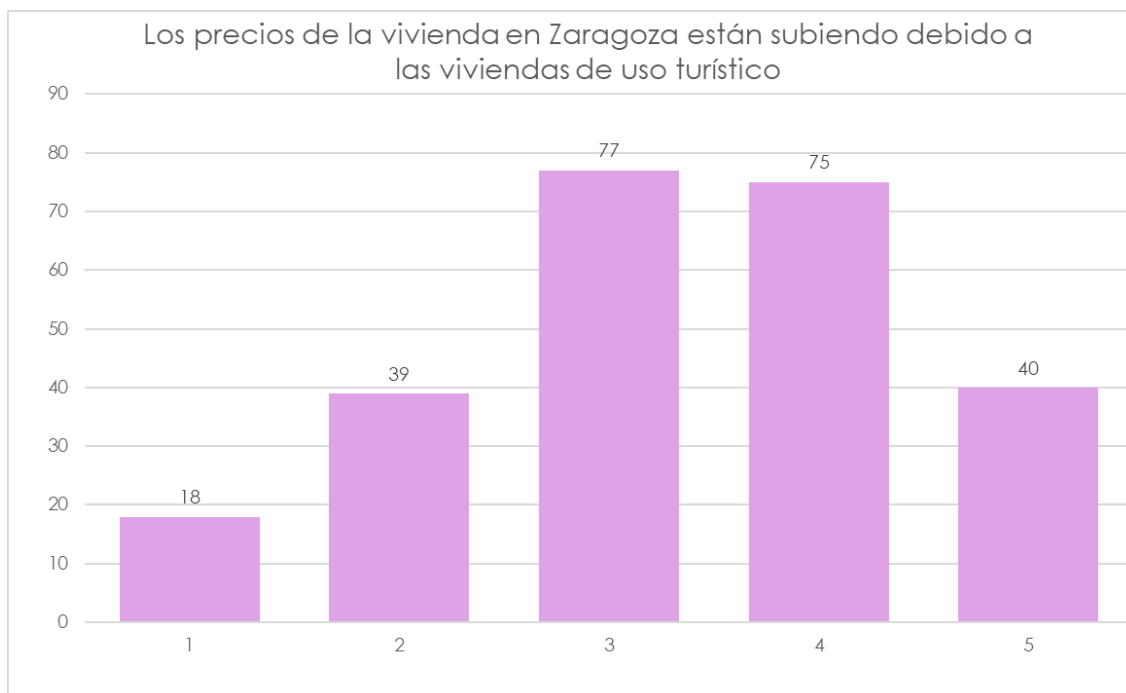


Figura XXXI. Los precios de la vivienda en Zaragoza están subiendo debido a las viviendas de uso turístico. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

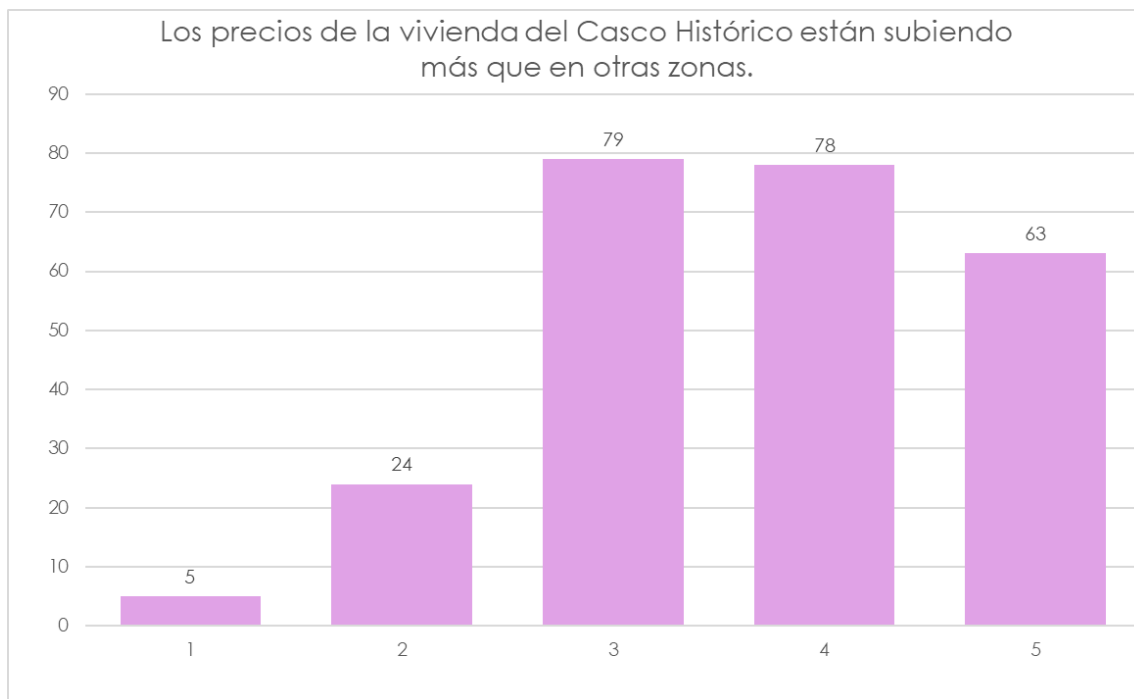


Figura XXXII. Los precios de la vivienda del Casco Histórico están subiendo más que en otras zonas. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

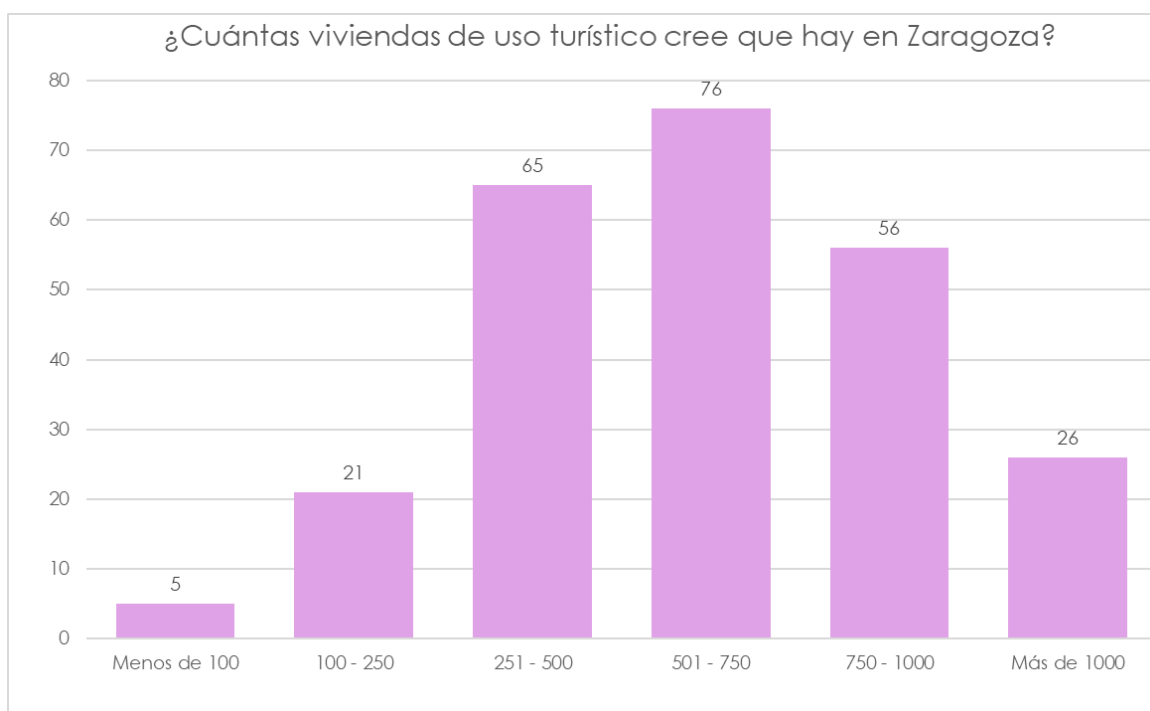


Figura XXXIII. ¿Cuántas viviendas de uso turístico cree que hay en Zaragoza? Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.

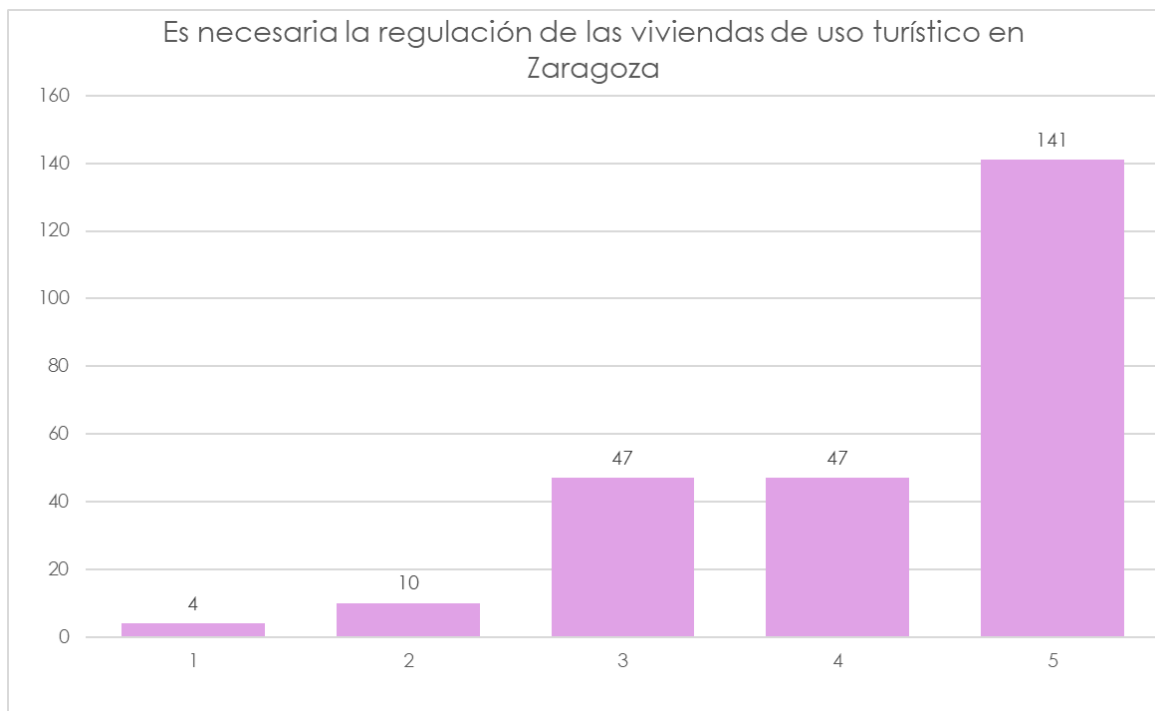


Figura XXXIV. Es necesaria la regulación de las viviendas de uso turístico en Zaragoza. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta exploratoria.