

CIUDADES Y TURISMO: VALÈNCIA FRENTE AL DESAFÍO DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA

JOSE MANUEL PASTOR

MANUELA PARDO

Coordinadores



VNIVERSITAT
DE VALÈNCIA



VNIVERSITAT
ID VALENCIA

CIUDADES Y TURISMO:
VALÈNCIA FRENTE AL DESAFÍO
DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA

Coordinan

Jose Manuel Pastor

Universitat de València e Ivie

Manuela Pardo

Universitat de València

Edita

Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie)

Financia

Ajuntament de València

Diseño y Maquetación

Maider Sorasu

Documentación

Belén Miravalles

Impresión

Impreso en València

© de esta edición: Universitat de València, 2025

© de los textos: los autores

© de las imágenes: los propietarios

ISBN papel: 978-84-9133-786-7

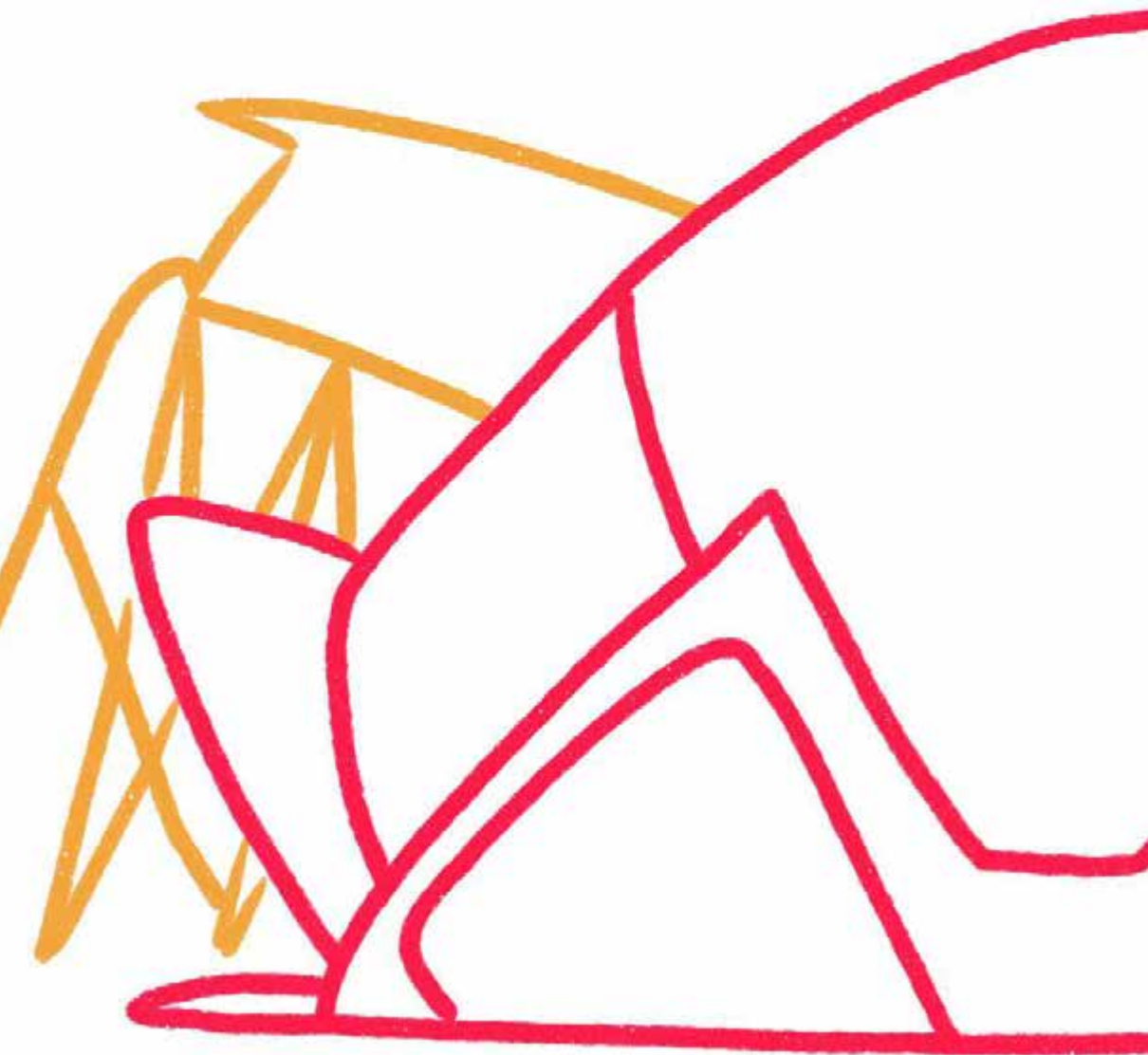
ISBN PDF: 978-84-9133-787-4

<https://doi.org/10.7203/PUV-OA-9788491337874>



CIUDADES Y TURISMO:

VALÈNCIA FRENTE AL DESAFÍO
DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA







LA CÁTEDRA MESVAL: UN ACTOR IMPRESCINDIBLE PARA LA VALÈNCIA DE HOY Y MAÑANA

La Universitat de València, creada por los Jurados de la ciudad de València hace 525 años, tiene en las cátedras institucionales un instrumento que vehicula su colaboración de largo recorrido con entidades muy diversas, y que representa de forma ejemplar la transferencia de conocimiento a la sociedad.

Desde su creación, la Cátedra MESVAL, gracias al apoyo del Ayuntamiento de València, se convirtió en un referente para el análisis de la situación económica y social de la ciudad, y ha formulado propuestas que mejoran el desarrollo de la urbe y la calidad de vida de quienes la habitan.

En este sentido, el presente volumen es una nueva muestra de rigor y capacidad, se centra en dos aspectos sobre los que ya antes ha trabajado la cátedra: el turismo sostenible y los efectos de las Viviendas de Usos Turísticos y su regulación en el mercado inmobiliario.

El turismo es una actividad tractora y generadora de actividad económica en las últimas décadas, pero su crecimiento exponencial ha generado externalidades negativas que conviene abordar.

En este contexto, y partiendo de los retos que afronta el turismo y del estudio de casos diversos, en esta publicación se formula un decálogo de buenas prácticas orientadas hacia la sostenibilidad de un sector económico clave en nuestra economía, al tiempo que representativa del carácter hospitalario y abierto de la sociedad valenciana.

En cuanto al problema del acceso a la vivienda, es fundamental articular una respuesta al desajuste oferta-demanda, garantizando, también, el derecho reconocido por la constitución, especialmente en el caso de las personas vulnerables y las jóvenes.

La realidad es compleja, más aún si hablamos de temas que conciernen a campos tan variados como la economía, la política, el bienestar social y el desarrollo humano.

En estos estudios se analizan con exhaustividad ejemplos de otras regiones y ciudades, algunas similares a València, otras de características muy diferentes, pero de todas ellas se extraen conclusiones motivadas y propuestas constructivas.

La cátedra MESVAL sigue trabajando, pues, por mejorar una ciudad conocida y considerada en todo el mundo, destino turístico destacado y referente en calidad de vida. Y lo hace transfiriendo el conocimiento generado en la universidad pública a la corporación municipal y a la sociedad valenciana.

Hace más de 525 años que el equivalente al Ayuntamiento de València de entonces, los Jurados de la Ciudad, crearon la Universitat de València; y a lo largo de este tiempo, universidad y ciudad han crecido conjuntamente desde la cooperación.

Ese espíritu es el que subyace en la colaboración que se articula a través de la Cátedra MESVAL, el del trabajo conjunto por el bien común, el que guía a València hacia un futuro brillante, sostenible, y que permita obtener todo el potencial de la ciudad.

Maria Vicenta Mestre

Rectora

Universitat de València

VALENCIA HACIA UN MODELO DE CIUDAD INNOVADORA Y SOSTENIBLE

Desde el Ayuntamiento de València, entendemos que las ciudades no solo deben adaptarse a los cambios, sino también anticiparlos. En un mundo donde el talento, la sostenibilidad y la innovación marcan el rumbo, València ha decidido situarse a la cabeza.

Esta publicación, fruto del trabajo riguroso de la Cátedra MESVAL, es una muestra del valor que puede aportar la colaboración entre universidad y administración pública. Analiza datos que afectan directamente al modelo de ciudad que queremos: más abierta, más innovadora y, sobre todo, más centrada en las personas. Y traza la hoja de ruta que debemos seguir.

Desde nuestra área de Turismo, Innovación y Captación de Inversiones, trabajamos cada día para reforzar la posición de València como una ciudad atractiva para vivir, estudiar, emprender e invertir. Este informe confirma que vamos por buen camino. La llegada de talento internacional, el crecimiento del ecosistema emprendedor y el análisis crítico de fenómenos como el impacto del turismo en la economía y la sociedad son piezas clave para tomar decisiones de futuro.

La transformación que está experimentando València es el resultado de una estrategia clara y compartida, que busca equilibrar el desarrollo económico con la calidad de vida, la innovación con la cohesión social, y el crecimiento con la sostenibilidad. Estamos viviendo un momento clave. Contamos con inversiones tractoras, capacidad de atracción internacional y, sobre todo, con un ecosistema local que impulsa nuestro progreso.

La misma filosofía guía nuestra apuesta por un turismo de calidad, basado en la autenticidad, el respeto y la convivencia. Queremos que València siga siendo una ciudad atractiva para quienes nos visitan, pero sin perder su esencia y su equilibrio como espacio habitable para quienes la vivimos. Gestionar el éxito significa planificar, regular y anticipar. Apostamos por un modelo turístico alineado con los valores que definen a València: hospitalidad, sostenibilidad y convivencia.

Por eso la labor de la Cátedra MESVAL es tan relevante. Porque aporta reflexión, pero también propuestas. Porque conecta la investigación con las necesidades reales del territorio. Y porque convierte datos complejos en herramientas útiles para la toma de decisiones públicas. Gracias a sus investigaciones, hoy València está mejor preparada para afrontar los retos de una economía cada vez más global, tecnológica y exigente.

Agradezco especialmente al equipo investigador y a la Universitat de València su implicación y compromiso. Este tipo de estudios son herramientas valiosas para diseñar políticas públicas realistas, valientes y con visión a largo plazo. Porque las ciudades del futuro no se improvisan. Se construyen con datos, con ideas y con una ciudadanía implicada. Y en València estamos construyendo la ciudad que soñamos, una ciudad mejor para todos.

Paula Llobet Vilarrasa

Concejala

Ajuntament de València

**BUENAS PRÁCTICAS DE TURISMO
URBANO SOSTENIBLE**

**MEDIDAS REGULADORAS DE LAS VIVIEDAS DE USO
TURÍSTICO (VUT) EN LAS CIUDADES EUROPEAS**

01	INTRODUCCIÓN	14
02	RETOS DE TURISMO URBANO SOSTENIBLE.....	20
03	DECÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE TURISMO URBANO SOSTENIBLE	70
04	LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	84
05	MEDIDAS REGULADORAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS Y EUROPEAS	122
	5.1. BARCELONA	123
	5.2. MADRID	133
	5.3. MÁLAGA	145
	5.4. PALMA DE MALLORCA	158
	5.5. SAN SEBASTIÁN	176
	5.6. SEVILLA	190
	5.7. ZARAGOZA	217
	5.8. AMSTERDAM	227
	5.9. BERLÍN	246
	5.10. CRACOVIA	255
	5.11. FLORENCIA	267
	5.12. LISBOA	278
	5.13. LYON	288
	ANEXO I. NORMATIVA EUROPEA Y ESPAÑOLA.....	300
	ANEXO II. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, GRÁFICOS Y MAPAS COROPLETAS	306
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	340

INTRODUCCIÓN



València es una ciudad con más de veinte siglos de historia, cuya evolución ha sido constante y dinámica, permitiéndole adaptarse a los cambios sin perder su esencia y tradiciones. Desde su fundación como asentamiento romano hasta su consolidación como una metrópoli vibrante y cosmopolita, ha sabido ajustarse a las transformaciones políticas, económicas y sociales que han marcado cada época.

El desarrollo económico de esta urbe se explica a partir de una combinación de sectores productivos que han definido su identidad a lo largo del tiempo. Inicialmente, destacó por su tradición agrícola y comercial, convirtiéndose en un importante enclave mediterráneo, del cual su puerto es su más claro símbolo. A finales del siglo XIX comenzaron a modernizarse fábricas y talleres, experimentando València su auge industrial, con la Exposición Regional de 1909 como evento destacado, que impulsó su crecimiento urbano. Un siglo después, la ciudad ha vivido una notable expansión en sectores clave como la innovación tecnológica y el turismo, consolidándose como un destino de referencia tanto para visitantes como para profesionales y emprendedores que encuentran en ella un entorno favorable para el desarrollo personal y empresarial.

En la actualidad, València ocupa un lugar destacado en los *rankings* internacionales de calidad de vida, gracias a una singular combinación de factores. Su clima mediterráneo, caracterizado por inviernos suaves y veranos agradables, la convierte en un lugar ideal para residir durante todo el año. A esto se suma su alta seguridad, sus infraestructuras modernas, su riqueza cultural y gastronómica, y un entorno urbano que favorece la movilidad sostenible, con amplias zonas peatonales, carriles bici y un sistema de transporte público eficiente. Además, su privilegiada ubicación geográfica y su excelente conectividad con el resto de España y Europa han facilitado su proyección como una ciudad global, atrayendo a turistas, estudiantes, inversores y nuevos residentes que encuentran en València el equilibrio perfecto entre modernidad y tradición.

Más allá de su indudable atractivo turístico, València es también un modelo de ciudad sostenible, con un fuerte compromiso con la planificación urbana equilibrada y la protección del medio ambiente. Sus actuaciones en favor de la sostenibilidad han sido reconocidas con prestigiosos galardones internacionales, posicionándola como un referente en términos de calidad de vida y desarrollo responsable. La rehabilita-

ción de su casco histórico, la protección de sus espacios naturales y la apuesta por la eficiencia energética han sido elementos clave en este proceso. Como resultado, la ciudad no solo se ha convertido en un destino cada vez más demandado, sino que ha logrado consolidarse como un lugar donde, garantizando como prioridad el bienestar de sus habitantes, se acoge un crecimiento en el número de visitantes armonioso y en beneficio de toda la comunidad.

El turismo ha sido un motor fundamental en la economía valenciana, impulsando sectores como la hostelería, la restauración, el comercio, el transporte y la cultura. València es un destino de referencia tanto a nivel nacional como internacional, atrayendo a visitantes que buscan descubrir su combinación única de historia, modernidad y naturaleza. La ciudad ha sabido potenciar su atractivo mediante una oferta turística diversificada que abarca desde su valioso patrimonio histórico hasta propuestas innovadoras en arquitectura, ciencia y entretenimiento.

El centro histórico de València, con emblemas como la Lonja de la Seda, la Catedral o el Mercado Central, constituye uno de sus principales focos de atracción, permitiendo a los turistas sumergirse en siglos de historia y cultura. Junto a este importante legado histórico, espacios modernos e icónicos como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Oceanogràfic y el Palau de les Arts, han reforzado la proyección de la ciudad como un destino turístico de vanguardia. Pocas ciudades pueden presumir de estar atravesadas por un parque de 10 kilómetros de extensión, como es el caso del Jardín del Turia, en el antiguo cauce del río que le da nombre. Además, sus playas urbanas, como la Malvarrosa y las Arenas, así como el paraje natural del Parque Natural de la Albufera, complementan una oferta que combina turismo cultural, gastronómico y de naturaleza, atrayendo a un público diverso a lo largo del año.

No obstante, el éxito turístico también plantea retos significativos que exigen una planificación cuidadosa y una gestión sostenible. Como ocurre en muchas otras ciudades con una gran afluencia de visitantes, la masificación en determinados puntos del centro histórico y en zonas de gran interés turístico ha impactado la movilidad y la experiencia tanto de residentes como de turistas. Además, el incremento del flujo de visitantes ha supuesto una mayor presión sobre los recursos naturales y el medio ambiente, lo que

evidencia la necesidad de estrategias que minimicen la huella ecológica del turismo y promuevan prácticas responsables.

En este contexto, València debe afrontar desafíos esenciales para garantizar un desarrollo turístico sostenible y equilibrado. Entre ellos, destaca la necesidad de asegurar que el turismo continúe siendo un motor de dinamización económica sin comprometer los recursos naturales y urbanos que lo sustentan ni perjudicar la calidad de vida de los residentes. Es fundamental gestionar el crecimiento del turismo de manera que sume, que aporte, que se involucre en el diseño de un futuro sostenible para la ciudad. Es imprescindible equilibrar los intereses del turismo con el bienestar de los residentes, evitando la saturación de determinadas zonas y promoviendo una convivencia armónica entre la actividad turística y la vida cotidiana de la ciudad.

Una de las cuestiones más debatidas en los últimos años ha sido el impacto del turismo en el mercado inmobiliario. La proliferación de viviendas de uso turístico (VUT) ha transformado algunos barrios tradicionales, generando tensiones en el acceso a la vivienda y alterando la convivencia en ciertas zonas de la ciudad. Este fenómeno ha generado preocupación entre la población, que ha visto cómo la llegada de un flujo constante de turistas altera la dinámica cotidiana de los barrios y la disponibilidad de viviendas para uso residencial. En efecto, en barrios como Ciutat Vella, Ruzafa o el Cabanyal, el auge de estos alojamientos turísticos ha modificado la oferta residencial, desplazando progresivamente a los residentes y contribuyendo al encarecimiento del alquiler, además de ejercer una importante presión sobre determinados servicios públicos, como el transporte o la gestión de residuos, por no hablar del impacto de los diferentes hábitos y ritmos de vida de los turistas, que generan frecuentes molestias a los residentes.

Para hacer frente a esta problemática, diversas ciudades europeas han implementado medidas de regulación, con el objetivo de garantizar un acceso equitativo a la vivienda sin frenar la actividad turística. En algunos casos, se han restringido las nuevas licencias para VUT en determinadas zonas, mientras que en otros se han establecido límites en el número de días que una vivienda puede ser alquilada con fines turísticos. También se han promovido iniciativas para mejorar la supervisión del sector y asegurar que las VUT

cumplan con normativas de seguridad, fiscalidad y convivencia. En València, este debate sigue en pleno desarrollo, con propuestas que buscan minimizar los efectos negativos de las VUT sin comprometer la competitividad de la ciudad como destino turístico.

Este libro pretende ofrecer una reflexión profunda sobre estos desafíos y proporcionar herramientas que permitan a València avanzar hacia un modelo turístico más sostenible y equilibrado. Para ello, se presentan dos estudios que abordan cuestiones clave en la gestión del turismo urbano.

El primer estudio, presentado en los capítulos 2 y 3, analiza las mejores prácticas en turismo sostenible, revisando experiencias exitosas en diferentes ciudades del mundo y adaptándolas a la realidad valenciana. En el capítulo 2 se examinan estrategias para diversificar la oferta turística, mejorar la accesibilidad, reducir la presión sobre las infraestructuras urbanas y fomentar una mayor participación de la comunidad local en la toma de decisiones, poniendo especial énfasis en la necesidad de aplicar soluciones innovadoras, como el uso de tecnologías inteligentes para la gestión del turismo y la promoción de modelos de gobernanza colaborativa que involucren a todos los actores del sector. El capítulo 3 recoge un decálogo de buenas prácticas ante los retos del turismo urbano sostenible.

El segundo estudio se enfoca en la regulación de las VUT, analizando las respuestas de siete ciudades nacionales y seis europeas, como Barcelona, Ámsterdam, Berlín o Lisboa. El objetivo es identificar qué estrategias han aplicado o están aplicando diferentes urbes para controlar la proliferación de estas viviendas y minimizar su impacto negativo, sin perjudicar la actividad económica. Entre las medidas estudiadas se encuentran la zonificación, la limitación del número de licencias, la regulación de los periodos de alquiler y la imposición de tasas específicas. Este análisis comparado ofrece una visión amplia sobre cómo distintas ciudades han abordado el problema, proporcionando valiosos insumos para el diseño e implementación de políticas en València.

El turismo es un pilar clave para la economía valenciana y su desarrollo futuro dependerá de la capacidad de la ciudad para gestionar sus impactos de manera eficiente. No se trata de frenar el crecimiento turístico, sino de asegurarse de que este se produzca de manera ordenada y compatible con la calidad de vida de los residentes. La soste-

nibilidad debe ser el eje central de cualquier estrategia turística, garantizando que los beneficios de esta actividad se distribuyan de manera equitativa y que los impactos negativos se minimicen.

La dirección de la Cátedra y el equipo de investigadores de la Universitat de València que han colaborado en la elaboración de esta publicación confían en que este libro sea una herramienta útil para la sociedad y, en particular, para el Ayuntamiento de València, en la formulación de políticas de promoción económica y desarrollo sostenible. Con una planificación adecuada y una gestión equilibrada, València puede consolidarse como un modelo de turismo urbano sostenible, donde el crecimiento económico y el bienestar ciudadano vayan de la mano.

José Manuel Pastor

Director de la Cátedra Mesval

Manuela Pardo

Coordinadora General de Actividades



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC SOSTENIBLE
REGIDORIA DE TURISME



mesval
Càtedra Model Econòmic
Sostenible València i Entorn

VNIVERSITAT
DE VALÈNCIA

525
anys