

Cómo citar este trabajo: Aparicio Guerrero, A. E., Serrano Gil, Ó., García Marchante, J. S., & Fernández Fernández, M. C. (2021). New forms of tourist accommodation in Castilla-La Mancha: evolution, qualification and territorial distribution. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (89). <https://doi.org/10.21138/bage.3100>

Las nuevas modalidades de alojamiento turístico en Castilla-La Mancha: aparición, evolución y distribución territorial

New forms of tourist accommodation in Castilla-La Mancha:
evolution, qualification and territorial distribution

Ana Eulalia Aparicio Guerrero 

Ana.Aparicio@uclm.es

*Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio
Universidad de Castilla-La Mancha (España)*

Óscar Serrano Gil 

oscar.serrano@uam.es

*Departamento de Didácticas Específicas
Universidad Autónoma de Madrid (España)*

Joaquín Saúl García Marchante 

Joaquinsaul.Garcia@uclm.es

*Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio
Universidad de Castilla-La Mancha (España)*

María Cristina Fernández Fernández 

Cristina.Fdez@uclm.es

*Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio
Universidad de Castilla-La Mancha (España)*

Resumen

La presente investigación se centra en el estudio de la implantación y crecimiento del alquiler vacacional en el espacio castellanomanchego, así como su incidencia geográfica, temporal y social, con el fin de valorar la magnitud del fenómeno. El objetivo general radica en el análisis detallado de la aparición, evolución y generalización en Castilla-La Mancha de las nuevas modalidades de alojamientos turísticos, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en los últimos 25 años, considerando las posibles correlaciones positivas entre recursos patrimoniales, naturales y culturales, y la existencia de infraestructuras de alojamiento en determinados espacios de la región, tanto urbanos como rurales. Junto con la oferta tradicional de alojamientos en núcleos urbanos, en los últimos años la región ha experimentado un cambio significativo al alza de distintas modalidades de establecimientos relacionados con la importancia que va adquiriendo la práctica del turismo rural y de naturaleza y el turismo cultural y de centros urbanos.

Palabras clave: alojamientos turísticos; apartamentos turísticos; viviendas de uso turístico; Castilla-La Mancha.

Abstract

The present research focuses on the study of the establishment and growth of holiday rentals within Castilla-La Mancha, as well as their geographical, temporal and social incidence, in order to assess the magnitude of the phenomenon. The general objective lies in the detailed analysis of the appearance, evolution and generalisation in Castilla-La Mancha of the new modalities of tourist accommodation, tourist flats and dwellings for tourist use over the last 25 years, considering the possible positive correlations between heritage, natural and cultural resources, and the existence of accommodation infrastructures in certain areas of the region, both urban and rural. Together with the traditional supply of accommodation in urban centres, in recent years the region has experienced a significant upward shift in different types of establishments related to the growing importance of the practice of rural and nature tourism and cultural tourism and urban centres.

Keywords: tourist accommodation; tourist flats; dwellings for tourist use; Castilla-La Mancha.

1 Introducción

El espacio geográfico, en tanto que asiento imprescindible para los procesos naturales y humanos, constituye el ámbito físico sobre el que el turismo se localiza, desarrolla y formaliza. Éste conforma un soporte material con características propias, específicas y diferentes a las de otros lugares, que configuran el marco percibido y, en su caso, estimado por la demanda (Urry, 1996, recogido por Almirón, 2004).

En su expresión visual, éste se manifiesta a través del paisaje, reflejo de las interrelaciones entre los elementos naturales y culturales subyacentes, de los procesos ecológicos y socioeconómicos que se desarrollan sobre ellos (Mata, 2006) y de la percepción –tal y como se recoge en la definición del Convenio Europeo del Paisaje (CEP)– a través de la cual es interpretado y apreciado por la población. Desde hace unos años se viene produciendo una recuperación del interés por el paisaje desde la perspectiva de la valorización económica del territorio y la atracción turística, tanto en el medio urbano como en el medio rural, como externalidad que permite generar rentas, verdadera orientación del CEP, según recoge Corbera (2016).

Actualmente se asiste al desarrollo de un turismo intrínsecamente ligado al territorio, en tanto que escenario de vida y soporte de la actividad de una comunidad, y a sus paisajes tradicionales extendiéndose, por tanto, a cualquier espacio rural o urbano con cierto carácter, autenticidad, especificidad y originalidad de sus elementos constitutivos (Zoido, 1987; De la Fuente de Val, 2015).

El paisaje es una dimensión fundamental de la riqueza patrimonial de los territorios y muy especialmente en el caso de los destinos turísticos, bien sean de naturaleza o de interés cultural (Florido, 2013; Mata, 2006; Cañizares, 2009). No obstante, la histórica separación entre Naturaleza y Sociedad ha impedido la construcción de una teoría unitaria del patrimonio, imprescindible para afrontar la planificación y gestión del paisaje, sintetizador de valores e identidades (Villafranca & Salmerón, 2010).

El paisaje puede llegar a conformarse como un recurso, como un elemento generador de beneficios “en la medida que es un bien cultural heredado y aceptado socialmente al poseer un valor simbólico para una determinada población”; e incluso como “recurso económico por cuanto es un bien escaso y no renovable dotado de un valor de uso y de cambio que se puede convertir en objeto de consumo” (Cañizares, 2009). Su percepción como atractivo, susceptible de generar una determinada experiencia de ocio, es capaz de perfilarlo como recurso turístico. La expansión del turismo cultural y la utilización de la cultura y las artes como focos de atracción

y pilares de las operaciones de regeneración urbana, ha dado lugar a lo que Zukin (1995) y Barata-Salguero (2017) denominan economía simbólica.

Desde el inicio del proyecto europeo, los espacios rurales han constituido el eje vertebrador de la política comunitaria y el principal destinatario de sus fondos económicos. Los territorios rurales buscan vías innovadoras que les permitan poner en valor sus potencialidades superando los hándicaps asociados a su débil densidad demográfica o a sus específicas características geográficas. De forma paralela, en los últimos veinte años los espacios urbanos han sido objeto de un especial interés de las instituciones internacionales. Europa habla del espacio urbano como un objetivo político y un factor de desarrollo económico y cohesión social. A otra escala, el modelo económico existente en España ha convertido ambos espacios, junto con la Naturaleza y la Cultura, en una vertiente de la economía.

No obstante, según Troitiño (2016), las expectativas que se depositan en el patrimonio territorial (natural, cultural o paisajístico) a la hora de impulsar o diversificar el turismo son diversas, pero el éxito de un destino turístico patrimonial, aquel donde el patrimonio constituye su principal factor de atracción, depende tanto de la formulación de políticas turísticas o patrimoniales como de la coordinación de políticas sectoriales, ya que el turismo es una actividad de naturaleza transversal en la que están implicados diversos campos de la vida económica y social. A todo ello se añade la necesidad de diseñar una planificación y poner en marcha una gestión, adaptadas a la capacidad de acogida de los diferentes recursos y destinos, un campo donde queda mucho por hacer (Florido, 2013).

Según Campos y Cebrián (2001), las importantes inversiones realizadas por el sector y una oferta cada vez de mejor mayor calidad, más amplia y diversificada, centrada en las riquezas histórico-culturales y fundamentalmente naturales, han sido los dos factores que han contribuido al auge experimentado por el sector turístico en Castilla-La Mancha. En los últimos años, la evolución del turismo en la región ha venido acompañada del crecimiento en la disponibilidad de alojamientos, tanto en volumen como en calidad y diversificación de las infraestructuras de acogida.

Junto con la oferta tradicional de alojamientos en núcleos urbanos, en los últimos años se evidencia un cambio significativo al alza en las distintas modalidades de establecimientos relacionados con la importancia que ha adquirido la práctica del turismo rural y de naturaleza. Los cambios en la demanda, la toma de conciencia de los agentes locales de la importancia de los recursos endógenos, y el papel de la administración, han permitido la implantación y el

desarrollo de un turismo rural selectivo en su localización y cada vez más heterogéneo en su tipología (Campos y Cebrián, 2001), íntimamente ligado a las condiciones geográficas de un territorio y a las especificidades de sus recursos (López Olivares, 1998).

Tras la irrupción de las grandes plataformas digitales especializadas en el alquiler de corta duración, surge y se generaliza una nueva tipología de alojamientos turísticos: el apartamento turístico (AT) y la vivienda de uso turístico (VUT), cobrando un considerable protagonismo tanto a nivel mundial como nacional y regional. La aparición de nuevos actores en el sector como las plataformas que se encargan de la comercialización a través de Internet de estas modalidades de alojamiento ha generado importantes transformaciones en el sector turístico. En la actualidad, “los turistas poseen una enorme variedad de herramientas online para organizar sus viajes: sistemas de reservas y agencias de viajes online y buscadores y metabuscadores, sistemas de gestión de destinos, redes sociales y web 2.0, comparadores de precios, así como las páginas webs de los propios proveedores” (Pérez Guerra, 2017, p. 50).

Son numerosos los conceptos de apartamentos turísticos recogidos en las leyes de turismo y en las reglamentaciones autonómicas. Éstos pueden definirse como “aquellas viviendas que son ofrecidas empresarialmente, en régimen de alquiler, de modo habitual y debidamente dotadas para su inmediata disponibilidad, a cambio de un precio a las personas usuarias que, por motivos vacacionales o turísticos, efectúen una estancia por un período de tiempo previamente convenido entre las partes” (Pérez Guerra, 2006, p. 32). En lo que respecta a las viviendas de uso turístico, pueden ser entendidas como “aquellas unidades de alojamiento aisladas que se ofrezcan mediante precio en explotación turística o por motivos vacacionales o turísticos” (Pérez Guerra, 2006, p. 75). La distinción entre una y otra tipología de alojamiento turístico se basa en que los apartamentos turísticos constituyen unidades complejas integradas en bloques o conjuntos cuya explotación se encuentra bajo un mismo titular y ofertan un número mínimo de unidades de alojamiento -determinado por la normativa autonómica-; mientras que las viviendas de uso turístico son pisos, apartamentos o casas aisladas que no están sujetas a esas limitaciones.

De acuerdo con Roca Fernández-Castany (2017) “la verdadera novedad reside en el medio por el que se organiza su comercialización: a través del uso de las TIC’s (las conocidas, en inglés como plataformas “peer to peer”—de igual a igual-o por sus siglas *P2P*), lo que supone una universalización de la oferta con un notable ahorro de costes de transacción (al suprimirse los intermediarios), así como un aumento de la confianza de los usuarios mediante la instauración de medios de información, confirmación, reserva y pago rápidos y seguros”.

Las intensas transformaciones que en los últimos años ha tenido el sector del turismo cultural y rural en nuestra región, con la aparición, desarrollo y proliferación de los denominados apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, junto con la escasa o nula literatura sobre el análisis de alquileres turísticos a nivel castellanomanchego, son los motivos por los que consideramos relevante el estudio del papel del patrimonio territorial, rural y urbano, en la implantación y crecimiento del alquiler vacacional en el espacio regional y su incidencia geográfica, temporal y social, con el fin de valorar la magnitud del fenómeno.

2 Objetivos e hipótesis de partida

El objetivo general de este estudio es llevar a cabo un análisis detallado de la aparición, evolución y generalización en Castilla-La Mancha de los alojamientos turísticos, apartamentos turísticos (AT) y viviendas de uso turístico (VUT) en los últimos 25 años; su distribución territorial y las posibles correlaciones positivas entre recursos patrimoniales, naturales y culturales; y la existencia de una oferta de infraestructuras de alojamiento en determinados espacios de la región, tanto urbanos como rurales.

Como objetivos específicos del estudio caben destacar los siguientes:

- Revisar la legislación autonómica que afecta a los alojamientos turísticos.
- Analizar la incidencia en el sector de los Planes Turísticos Nacionales y Regionales.
- Estudiar las nuevas modalidades de alojamientos turísticos, centrandó la atención en los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.
- Examinar su evolución y situación actual en esta región.
- Analizar las posibles correlaciones entre la concentración espacial de los nuevos alojamientos turísticos y la proximidad a Espacios Naturales Protegidos (ENP), a espacios con un importante valor paisajístico o con unos recursos patrimoniales histórico-artísticos reconocidos por las distintas administraciones y la sociedad en general.

Los objetivos aquí asumidos comportan el establecimiento de algunas hipótesis de investigación como la verificación del papel de las comunicaciones, las políticas urbanas, el planeamiento, el patrimonio natural y cultural, las funciones socioculturales y la oferta turística hotelera y extrahotelera tradicional constatando que las dinámicas han variado en los últimos años.

La segunda hipótesis se sustenta en la dimensión geográfica del fenómeno y se presupone que la ubicación espacial de los alojamientos turísticos a escala regional se concentra fundamentalmente en territorios con recursos paisajísticos, naturales y culturales, de calidad.

En definitiva, nuestra investigación se centra en el análisis geoespacial de las nuevas modalidades de alojamientos turísticos en Castilla-La Mancha entre los años 1995 y 2020, y en la evolución de la oferta, la tipología, el volumen de plazas y su distribución geográfica. Para ello se toma como punto de partida la hipótesis de que los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico han consolidado su presencia tanto en el medio rural como en el urbano, modificando las dinámicas turísticas de estos espacios.

3 Fuentes y metodología

La metodología utilizada, de tipo historiográfico, exige la consulta de bibliografía sobre el tema, desde la dedicada a la región hasta la que analiza cuestiones relacionadas con los alojamientos turísticos en otros países y comunidades autónomas.

Respecto a las fuentes utilizadas, la normativa derivada de la política turística del Gobierno de España se ha obtenido del Boletín Oficial del Estado (BOE), y la aprobada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como la Ley de Ordenación del Turismo y el Decreto por el que se ordenan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, del Diario Oficial de Castilla-La Mancha (DOCM).

En cuanto a las fuentes administrativas, se han analizado el Plan de Ordenación y Promoción del Turismo en Castilla-La Mancha 2006–2009, los distintos Planes Estratégicos de Turismo de la región (2010–2014, 2015–2019 y 2020–2023), así como el Registro de alojamientos turísticos de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía de la Junta de Comunidades. También se ha consultado el Padrón Continuo de Habitantes, diferentes Censos de Población, al igual que la prensa y páginas web que ofrecen información relacionada con nuestro objeto de estudio, estas últimas de gran interés hasta el punto de que la redacción de algunos de los contenidos ha precisado la consulta exhaustiva de la documentación citada mediante este medio.

La metodología seguida se ha basado en la recopilación, tratamiento, análisis, contraste e interpretación de los diversos datos obtenidos de las fuentes estadísticas y documentales. Para facilitar la lectura y comprensión del texto se han realizado numerosas tablas y gráficos, así como una cartografía temática en la que a través del diseño de una serie de mapas se ha intentado plasmar con la mayor claridad posible la información analizada. Entre las herramientas instrumentales se ha utilizado Excel (gráficos y tablas) y QGIS como software para la representación cartográfica.

Por último, los resultados se han contrastado con lo observado durante el trabajo de campo y se han enriquecido con la percepción de la realidad considerada por los autores, incluso con las informaciones y opiniones procedentes de medios de comunicación, prensa local, o las conversaciones informales con la población y los agentes sociales y económicos de la zona.

4 El alquiler de viviendas con fines de uso turístico. La necesidad de su regulación

El uso turístico de viviendas de alquiler, en sus diferentes modalidades, ha crecido de manera exponencial en todo el mundo gracias a las nuevas posibilidades de intermediación tecnológica, en particular, las plataformas *P2P* o también llamadas colaborativas, dando una nueva dimensión a este fenómeno hasta convertirlo en una creciente e imparable fuente de negocio, con la consecuencia de que estas plataformas se han convertido, en lo que al turismo se refiere, en verdaderos actores del sistema, generando importantes transformaciones en el sector turístico.

A partir del afianzamiento de las nuevas tecnologías el arrendamiento de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico cobra cada vez un mayor protagonismo como modalidad de alojamiento, tanto a nivel mundial como en todo el territorio español. El significativo aumento de la vivienda alquilada, como tipo de alojamiento escogido por el turismo, parece vinculado al desarrollo de las plataformas privadas de alquiler de apartamentos turísticos y al crecimiento de este tipo de oferta en portales, blogs y páginas web. Las webs que operan en la red proporcionan a los consumidores el acceso a determinados bienes y servicios turísticos con una serie de ventajas evidentes en relación a la actividad turística tradicional: permiten conectar entre sí a todo tipo de consumidores con cualquier prestador de servicios turísticos, desde cualquier parte del mundo; proporcionan una mayor facilidad, agilidad e inmediatez a la hora de planificar y contratar la prestación de un servicio “on-line”; y, por último, cualquier usuario de estas plataformas tiene la posibilidad de conocer en tiempo real las opiniones de otros usuarios sobre los servicios turísticos prestados (Román, Pavlova, Nieto & Bonillo, 2017).

En España, la oferta de viviendas con fines turísticos tiene un peso considerable como consecuencia del desarrollo turístico de nuestro país facilitado por el marco legal que establecía la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Hasta la reciente modificación de esta Ley, la actividad de alquiler de viviendas propias se desarrollaba fuera del ámbito turístico y, además, dada la variada casuística de alquileres vacacionales o con fines turísticos, era especialmente complejo su seguimiento y ordenación. Una vez modificada la LAU en junio de 2013 se pretendió actualizar la normativa para establecer las bases de su control.

Según el Atlas Nacional de España (2020), la opción de alojamiento que mayor crecimiento experimentó en el año 2014 fue la vivienda alquilada, con un aumento del 68,28 % respecto a los datos registrados en el año 2005, según la base de datos de Frontur, seguida del alojamiento en hoteles y similares, que se mantiene como una opción muy demandada.

La primera fuente de problemas de las nuevas formas de alojamiento vacacional se identifica con la falta de garantías de protección tanto para los usuarios de la vivienda como para su entorno - comunidad de vecinos, barrio y en general, entorno medioambiental -. Los impactos sobre el bienestar vecinal de las comunidades de propietarios o la sostenibilidad urbana son solo algunos ejemplos que demuestran que los efectos de este tipo de viviendas no se circunscriben únicamente al ámbito turístico (Guillén, 2020). Esto ha originado que distintas comunidades autónomas hayan legislado sobre esta cuestión, bajo la idea de regular una situación sobre la que la industria hotelera había mostrado serias quejas ante la introducción de una posible competencia desleal por parte del sector del alquiler vacacional, como consecuencia de la ausencia de una reglamentación, de un registro previo y de declaraciones tributarias de los ingresos obtenidos (Costas, 2018). El objetivo de los nuevos Decretos aprobados en determinadas regiones españolas es regularizar estos aspectos en las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico, además de establecer unas garantías mínimas de calidad y seguridad para las personas usuarias. Las normas en todas las comunidades autónomas son bastante similares y el alquiler turístico se define generalmente por ubicarse en un inmueble situado en suelo de uso residencial/urbano; por constituir una cesión temporal de vivienda amueblada y equipada para uso inmediato; por ofertar el alojamiento a cambio de una prestación monetaria; y por ser comercializada y promocionada en canales de oferta turística (Román, Pavlova, Nieto & Bonillo, 2017).

Según Núñez Iglesias (2010) el alojamiento vacacional extrahotelero es más barato y, por tanto, no es de extrañar que el alquiler de las viviendas privadas se haya convertido en una actividad "refugio" para particulares que necesitan un complemento económico que compense la disminución de sus ingresos, o cómo único ingreso regular en el caso de personas desempleadas. El éxito de esta actividad radica en parte en su sencillez; únicamente son necesarios un inmueble o incluso parte de este, en caso de alquiler por habitaciones, y un canal de publicación, tan efectivo y barato como internet (Román, 2014).

En España, las primeras normativas sobre los alojamientos turísticos se redactaron para las ciudades de Barcelona y Madrid, que recogieron algunas de las estrategias de actuación de

otras capitales europeas para dar respuesta a las situaciones de insostenibilidad y mercantilización que se estaban presentando en ambas, iniciando un proceso de regulación a través de la planificación urbana y turística. A ellas siguieron capitales como Valencia o Palma de Mallorca en las que se establecieron planes reguladores de los alojamientos turísticos (Ardura, Lorente-Riverola, Mohino & Ruiz Sánchez, 2019).

5 Normativa turística en Castilla-La Mancha. Ordenación y clasificación de los apartamentos y viviendas de uso turístico

La denominada economía colaborativa, compartida o de intercambio ha afectado de forma directa al sector del alojamiento turístico mediante plataformas virtuales que ofrecen viviendas privadas para su uso turístico a precios competitivos y prometen experiencias más cercanas a la convivencia vecinal. La economía colaborativa en el sector turístico constituye un fenómeno imparable que debe ser regulado para que no sólo deje de considerarse ilegal o clandestino, sino que, sobre todo, otorgue garantías al usuario en cuanto consumidor turístico, y al entorno de la vivienda equilibrando la convivencia vecinal en zonas residenciales (De la Encarnación, 2016; Guillén & Iñiguez, 2016).

La Agenda Europea para la economía colaborativa (2017/2003(INI) insta a los Estados miembros a que proporcionen seguridad jurídica y a que no la consideren como una amenaza para la economía tradicional, subrayando la importancia de su regulación de forma que contribuya a facilitar y promover en lugar de restringir. También reconoce que esta modalidad económica brinda importantes oportunidades a los ciudadanos y a los consumidores al beneficiarse de más oferta y de precios más competitivos; crea nuevas e interesantes oportunidades empresariales, crecimiento y empleo; e incrementa la eficiencia del sistema económico y lo hace más sostenible en los planos social y ambiental, permitiendo una mejor asignación de los recursos y activos que, en caso contrario, se infrutilizarían.¹

El crecimiento del número de páginas de internet y blogs, así como de portales privados que comercializan productos turísticos, el alojamiento en viviendas privadas entre otros, abrió nuevas posibilidades a la economía sumergida, de ahí la necesaria regulación de esta actividad (Román, Pavlova, Nieto & Bonillo, 2017).

1 Se ha consultado: Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. Recuperado de http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2019/04/12/BOCM-20190412-1.PDF

La actividad turística en la Castilla-La Mancha presenta un considerable crecimiento en las últimas décadas motivado por el constante incremento de la demanda y por la mejora de la oferta que se ha desarrollado con la participación tanto del sector público como privado.

Son diversos y numerosos los sitios de interés histórico cultural que ofrece la región: museos, palacios, iglesias y monasterios, a la vez que una propuesta de ocio variada, con una gastronomía típica de gran calidad y reconocimiento internacional. Unido todo ello a su vasto patrimonio natural, constituyen un conjunto de excelentes atractivos para el turismo, tanto nacional como extranjero. En los últimos tiempos el alojamiento turístico es una de sus mayores fortalezas, con un crecimiento sostenido año tras año, que acompaña el aumento de visitantes y busca adecuarse a las nuevas exigencias que presenta la demanda. Junto al alojamiento tradicional han aparecido nuevas formas como albergues, alojamientos de turismo rural y las más recientemente incorporadas modalidades de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico. Estas últimas tipologías presentan, en particular, un considerable incremento tanto en el número de establecimientos como de plazas, en especial en ámbitos urbanos, lo que ha permitido cubrir necesidades específicas de los viajeros que buscan un espacio en el que desarrollar una forma de vida similar a la tienen en sus hogares, pero fuera de su residencia habitual.

En el año 2011 el Estado derogó toda la normativa de ordenación turística estatal por ser ya competencia de las comunidades autónomas. En Castilla-La Mancha la regulación de los apartamentos y viviendas turísticas se había realizado según la normativa estatal, pero a partir de ese año, se produjo un vacío legal para este tipo de alojamientos en un contexto de crecimiento y consolidación de los mismos, una situación de "alegalidad" que se mantuvo hasta que la legislación regional reguló mediante un nuevo decreto esta actividad económica dando seguridad jurídica y garantías tanto a usuarios como a propietarios, equiparándolos al resto de la oferta reglada.

5.1 Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha

El propósito de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, es reglamentar la ordenación de la oferta turística, estableciendo las modalidades de las empresas y actividades turísticas; la garantía, protección y deberes de los usuarios; la promoción y el fomento del turismo; así como el régimen disciplinario aplicable al mismo; y para conseguirlo la comunidad autónoma propone los siguientes objetivos:

- Potenciar y consolidar la región como uno de los principales destinos turísticos de interior.

- Planificar la oferta turística conforme a las exigencias de la demanda actual y potencial.
- Corregir las deficiencias de las infraestructuras y elevar la calidad de los servicios, armonizándolos con las actuaciones urbanísticas de la ordenación del territorio y la conservación del medio ambiente.
- Impulsar la mejora y modernización del equipamiento turístico de la región.
- Mejorar la posición competitiva del sector turístico regional y la implantación de sistemas y controles de calidad.
- Propiciar la formación del capital humano del sector turístico.
- Preservar los recursos turísticos, evitando su destrucción o deterioro, procurando su correcto aprovechamiento y respetando los valores culturales, histórico-artísticos, paisajísticos, urbanísticos y medioambientales.
- Impulsar y apoyar a las asociaciones de empresarios y entidades turísticos no empresariales.
- Apoyar el desarrollo de los programas de actividades de creación, promoción y comercialización de productos turísticos.
- Combatir el intrusismo y la competencia desleal en la actividad turística.

El Consejo de Turismo, órgano consultivo y asesor en materia de turismo de la Consejería del ramo, constituido por representantes de los agentes económicos y sociales de la región, es el encargado de informar y asesorar sobre los proyectos que afectan a la ordenación del turismo, las medidas y los planes dirigidos al fomento y mejora del sector turístico, y las acciones y programas de promoción turística. Además, facilita la incorporación de la iniciativa privada al diseño y ejecución de la política regional de promoción turística.

En el artículo 15 de la ley se enumeran las modalidades de alojamiento turístico, diferenciando entre alojamiento hotelero y extrahotelero, incluyendo dentro del segundo, entre otros formatos, los apartamentos turísticos. La reglamentación aplicable a dicha figura se encontraba en la normativa estatal contenida en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, así como en la Orden de 17 de enero de 1967, del Ministerio de Información y Turismo, mediante la cual se aprobó la ordenación de apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico. Sin embargo, la derogación de dichas normas, operada mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, hizo necesaria la aprobación de un reglamento que se ocupara de la ordenación de los apartamentos turísticos en Castilla-La Mancha.

No obstante, la evolución en los últimos años de las formas de experiencia turística, ante la demanda de nuevos tipos de alojamiento turístico en los destinos, pone de manifiesto la necesidad de ampliar la oferta más allá de los establecimientos turísticos recogidos expresamente en la Ley 8/1999, de 26 de mayo. En este sentido, el mismo artículo 15 de la citada ley establece una remisión al desarrollo reglamentario, de otras figuras que pudieran incluirse como alojamientos extrahoteleros.

5.2 Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha

La región cuenta desde el mes de junio de 2018 con su primera normativa sobre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, un decreto que responde al crecimiento de ambas modalidades y provocó un aumento exponencial de las regularizaciones y la apertura de nuevos establecimientos a partir de esa fecha. El Decreto 36/2018, de 29 de mayo,² muy similar al que existe en otras comunidades autónomas, da respuesta a las demandas del sector hotelero y de las asociaciones de viviendas y apartamentos turísticos que reclamaban su ordenación para potenciar el posicionamiento de la región como destino turístico competitivo de cara al mercado nacional y extranjero.

El decreto regula aspectos como los requisitos y condiciones mínimas que deben reunir los apartamentos y viviendas de uso turístico, su identificación con placas en las puertas de acceso, el régimen de reservas, cancelaciones y precios, y la inspección y régimen sancionador de acuerdo a la Ley de Ordenación del Turismo de la región.

Mediante esta norma se aborda por primera vez la reglamentación de las denominadas viviendas de uso turístico, como nueva modalidad de alojamiento extrahotelero que ha tenido un gran desarrollo en los últimos años por las nuevas tendencias que se han impuesto en el mercado de los viajes, en los alojamientos y en general con la contratación vía “online”.

La regulación de las viviendas de uso turístico no puede significar un deterioro de los estándares de calidad turística que han convertido a España en uno de los destinos más competitivos del mundo y con uno de los mayores niveles de satisfacción en los visitantes. Por estas razones, se pretende garantizar la prestación de los servicios de alojamiento desde unos mínimos de calidad

2 Se ha consultado: Decreto 36/2018, de 29 de mayo, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, por el que establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha. Recuperado de https://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2018/06/11/pdf/2018_6816.pdf&ti po=rutaDocm

tendientes a mejorar la experiencia del viajero y a proteger los legítimos derechos de las personas usuarias de los servicios turísticos, como establece el artículo 16 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, al disponer que “los establecimientos de alojamiento estarán dotados de las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente estén determinados para cada tipo, grupo, modalidad y categoría, identificándose mediante los símbolos y en los términos que reglamentariamente estén establecidos para cada uno de ellos en atención a la oferta de dichas instalaciones y servicios”.

Asimismo, la normativa persigue su adaptación a la Directiva 2006/123/C del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, estableciendo una regulación más favorable y transparente, enmarcada en un ámbito de libertad empresarial compatible con el mantenimiento de los estándares de calidad. De este modo, el Gobierno Regional, tanto en la reglamentación de los apartamentos turísticos como en la de las viviendas de uso turístico, tiene la intención de fomentar la inversión y la creación de nuevas empresas en materia de alojamientos turísticos, dentro de un entorno de liberalización de las actividades turísticas y de simplificación de trámites, que pueda contribuir al desarrollo económico de nuestros destinos turísticos y a la creación de empleo.

Considerando el gran desarrollo del mercado turístico “online” y con el fin de continuar con el impulso y dinamización del sector, se establece la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos las declaraciones y comunicaciones, puesto que la propia naturaleza de su actividad conlleva necesariamente la disposición de unas capacidades técnicas mínimas.

El objeto principal de este decreto se centra en la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, quedando excluidos del ámbito de aplicación de la norma: las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica; las diferentes tipologías de alojamientos rurales, que se registrarán por lo dispuesto en su normativa específica; y la cesión por estancias o habitaciones de las viviendas de uso turístico reguladas por este decreto.

En el documento se entiende por apartamentos turísticos aquellos inmuebles integrados por dos o más unidades de alojamiento, dotados de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados al alojamiento turístico de modo habitual, mediante contraprestación económica, pudiendo adoptar las siguientes modalidades, según sus características:

- *Bloque*: aquellos apartamentos turísticos ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo.
- *Conjunto*: aquellos apartamentos turísticos integrados por un complejo de edificaciones contiguas de características arquitectónicas similares con acceso e instalaciones comunes.

Las viviendas de uso turístico pueden ser pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico no podrán utilizarse como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico. Deberán cumplir la normativa vigente en materia de medio ambiente, ordenación urbanística, construcción y edificación, accesibilidad, instalación y funcionamiento de maquinaria, insonorización, sanidad e higiene, seguridad, registro de viajeros, prevención de incendios, propiedad horizontal, fiscal y mercantil. Deberán disponer en sus instalaciones de información turística de la zona, plano de la localidad, información de servicios médicos, comercios, tiendas de alimentos, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, guías de espectáculos, así como información de los aparcamientos más cercanos o existentes en la zona y medios de transporte urbano; y antes del inicio de la actividad y de cualquier tipo de publicidad de la misma, deberán presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad, e inscribirse en el Registro de empresas y establecimientos turísticos.

6 Los alojamientos turísticos: evolución, cualificación y distribución territorial

El desarrollo de la investigación sobre los alojamientos turísticos en la región tiene como coordenadas esenciales la evolución en el tiempo y la plasmación en el espacio de los aspectos considerados.

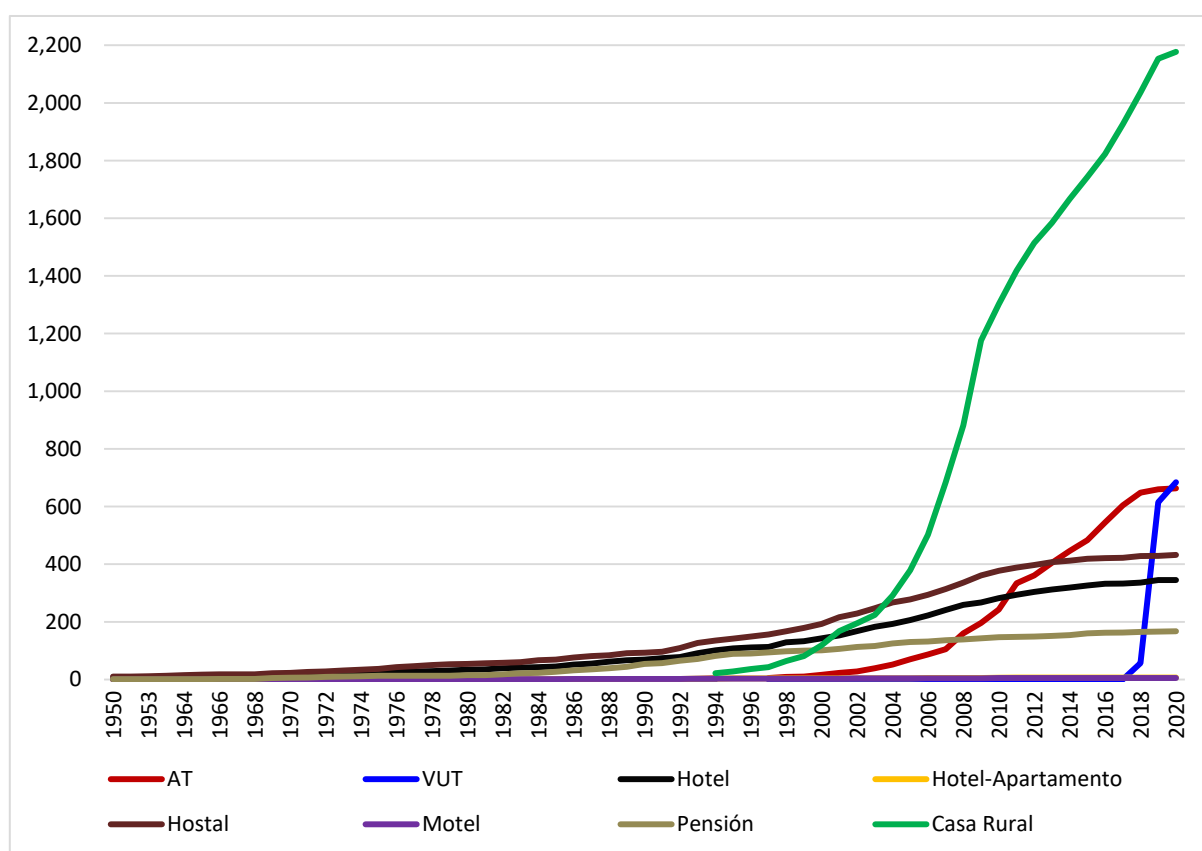
Los alojamientos turísticos extrahoteleros en Castilla-La Mancha aparecen a principios de la década de los noventa y han tenido una evolución ascendente, con altibajos, hasta 2018 cuando se regulan mediante Real Decreto los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, que contarán con dos años de moratoria en el primer caso y un año en el segundo para inscribirse en el Registro de empresas turísticas. Resultado de esto es el ya comentado crecimiento

exponencial de las regularizaciones y del inventario de nuevas viviendas de uso turístico regionales a partir de 2018 (Figura 1).

Aunque el aumento en la apertura de estas nuevas modalidades de alojamiento ha sido considerablemente superior a las tipologías hoteleras tradicionales y a las extrahoteleras convencionales, el número de plazas ofertadas por los hoteles, obviamente, es mayor al de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico como era de esperar por las propias características de este tipo de alojamiento (Figura 2).

El crecimiento en el número de casas rurales en Castilla-La Mancha entre 2000 y 2005 fue del 148 %, percibiéndose un incremento de plazas ofertadas del 175 %. La tendencia continua desde el 2005 hasta la actualidad, aunque en la segunda década del presente siglo se desacelera ante la aparición y desarrollo de las nuevas modalidades. Respecto a los alojamientos hoteleros en ese mismo periodo crecieron un 26,4 % pero, obviamente, el número de plazas supera con creces al resto de alojamientos. Este aumento remite en el periodo 2014–2019, y aunque se sigue invirtiendo en esta modalidad, se ralentiza el proceso.

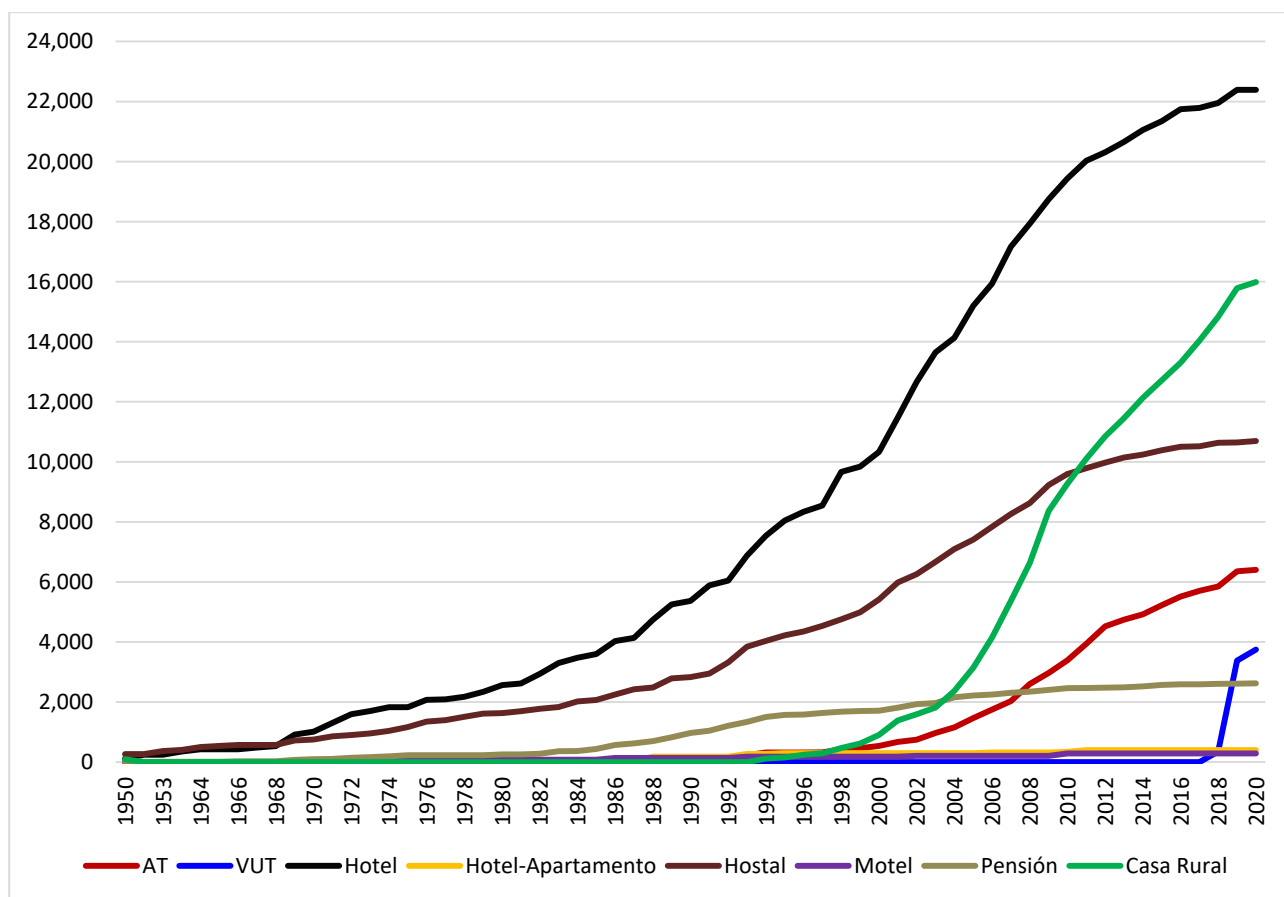
Figura 1. Evolución de los alojamientos turísticos en Castilla-La Mancha (1950–2020)



Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Según el Plan Estratégico de Turismo 2020–2023, el número de viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales aumentaron entre 2014 y 2019 un 1937,5 %, pasando de 32 a 652, y los apartamentos turísticos un 56,1 % creciendo de 437 a 682. La situación se repite si consideramos la evolución de las plazas en el mismo periodo. Las viviendas de uso turístico y las viviendas vacacionales aumentan un 1708 % entre 2014 y 2019, pasando de 199 a 3598; los apartamentos turísticos un 29,4 % pasando de 5207 a 6739 plazas, y los hoteles tan solo un 5,0 % (34 136 en 2014 y 35 842 en 2019). Este crecimiento en el número de establecimientos y plazas en Castilla-La Mancha es una prueba irrefutable de que el sector privado del turismo está invirtiendo porque es un sector dinámico que genera actividad y negocio.

Figura 2. Evolución de las plazas en alojamientos turísticos en Castilla-La Mancha (1950–2020)



Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

De este modo dominan las plazas hoteleras, suponiendo un 55,2 % del total, seguidas de las plazas en alojamientos de turismo rural (29,4 %) y las de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico (15,4 %). Según la información proporcionada por la Consejería, a marzo de 2020 existe un total de 65 940 plazas de alojamiento turístico reglado en la Región.

En cuanto a la distribución territorial de estos alojamientos, una primera aproximación pone de manifiesto que un 77 % de los apartamentos turísticos se localizan en el medio rural, existiendo un 32 % en los núcleos más pequeños de 500 habitantes, y un 21 % en núcleos entre 1000 y 2000 habitantes. El medio urbano concentra tan solo el 23 % de la oferta de este tipo de alojamiento, y de este porcentaje el 17,5 % se localiza en ciudades entre 50 000 y 100 000 habitantes (Tabla 1).

Frente a los apartamentos turísticos, las viviendas de uso turístico predominan en el medio urbano que concentra el 78 % de las mismas, ubicadas prácticamente la totalidad (73,7 %) en localidades entre 50 000 y 100 000 habitantes: Toledo, Cuenca, Guadalajara, Ciudad Real, Talavera de la Reina y Puertollano. En el medio rural la presencia de este tipo de alojamiento es casi testimonial, destacando las poblaciones entre los 2000 y 10 000 habitantes que aglutinan el 12,8 % del total.

Tabla 1. AT y VUT según el tamaño demográfico de los municipios de Castilla-La Mancha (marzo 2020)

	Población CLM 2020		Municipios de CLM		Tipología Alojamientos			
	Total (hab.)	%	Total	%	AT	%	VUT	%
Menos de 101	12 875	0,6	261	28,4	54	8,1	4	0,6
De 101 a 500	65 577	3,2	264	28,7	157	23,7	15	2,2
De 501 a 1000	81 716	4	116	12,6	60	9	25	3,7
De 1001 a 2000	139 292	6,9	98	10,7	140	21,1	19	2,8
De 2001 a 5000	343 000	16,9	106	11,5	74	11,2	49	7,2
De 5001 a 10 000	259 486	12,8	38	4,1	25	3,8	38	5,6
De 10 001 a 20 000	260 783	12,8	20	2,2	7	1,1	13	1,9
De 20 001 a 50 000	313 208	15,4	10	1,1	5	0,8	6	0,9
De 50 001 a 100 000	383 597	18,9	5	0,5	116	17,5	504	73,7
De 100 001 a 500 000	173 329	8,5	1	0,1	25	3,8	11	1,6
Total	2 032 863	100	919	100	663	100	684	100

Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Respecto a las plazas ofertadas en apartamentos turísticos, la situación es casi idéntica a la comentada para los establecimientos, con un claro predominio en el medio rural que aglutina el 73,6 % de la totalidad de las plazas, concentrándose el 41,8 % de las mismas en los núcleos menores de 500 habitantes. En el medio urbano son las ciudades entre 50 000 y 100 000 habitantes las que reúnen el mayor porcentaje de la oferta con el 15,4 % de ella (Tabla 2).

En cuanto a las viviendas de uso turístico, la situación cambia. Son los núcleos urbanos, y sobre todo los del intervalo comprendido entre los 50 000 y 100 000 habitantes los que ofertan casi el 70 % de plazas (2524), destacando la ciudad de Toledo, en cuyo casco histórico están ubicadas unas 2000 plazas, algo más de la mitad del total de la región (53,4 %). Los núcleos rurales con población entre los 2000 y los 10 000 habitantes concentran el 15,5 % de estas viviendas.

No obstante, la abundante oferta de alojamientos rurales no ha sido suficiente para fijar población e impedir la paulatina despoblación de los municipios rurales, incumpliendo así uno de los objetivos básicos que plantean las políticas europeas de desarrollo rural. Las causas que imposibilitan la recuperación demográfica de muchos núcleos rurales, a pesar de la masiva implantación de alojamientos en ellos, pueden sintetizarse en dos: la primera consiste en que la apertura de establecimientos no siempre se corresponde con la ubicación de los atractivos más demandados por los turistas rurales, y la segunda radica en que el desarrollo turístico no debe centrarse exclusivamente en la puesta en servicio del alojamiento, sino que debe ir acompañada de unos servicios complementarios de calidad, donde la oferta de actividades debe orientarse específicamente a las fortalezas de cada territorio (Sánchez, Rengifo & Blas, 2020).

Tabla 2. Plazas en AT y VUT según el tamaño demográfico de los municipios de Castilla-La Mancha (marzo 2020)

	Población CLM 2020		Municipios de CLM		Plazas			
	Total (hab.)	%	Total	%	AT	%	VUT	%
Menos de 101	12 875	0,6	261	28,4	674	10,5	14	0,4
De 101 a 500	65 577	3,2	264	28,7	2007	31,3	109	2,9
De 501 a 1000	81 716	4	116	12,6	597	9,3	172	4,6
De 1001 a 2000	139 292	6,9	98	10,7	749	11,7	147	3,9
De 2001 a 5000	343 000	16,9	106	11,5	438	6,8	350	9,3
De 5001 a 10 000	259 486	12,8	38	4,1	257	4	234	6,2
De 10 001 a 20 000	260 783	12,8	20	2,2	76	1,2	98	2,6
De 20 001 a 50 000	313 208	15,4	10	1,1	521	8,1	36	1
De 50 001 a 100 000	383 597	18,9	5	0,5	987	15,4	2524	67,4
De 100 001 a 500 000	173 329	8,5	1	0,1	97	1,5	63	1,7
Total	2 032 863	100	919	100	6403	100	3747	100

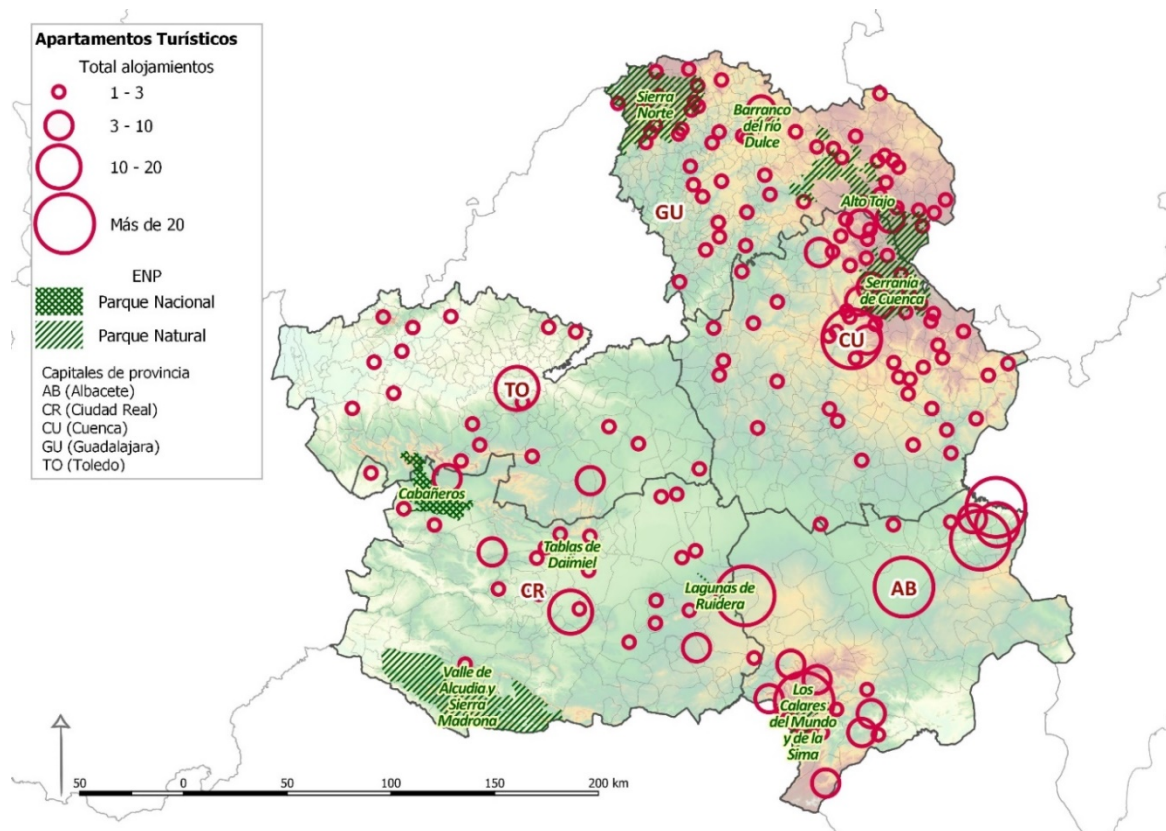
Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Según la información de marzo de 2020 proporcionada por la Consejería relativa al total de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico registrados en las distintas provincias castellanomanchegas, destacan las provincias de Toledo (35,8 %), Cuenca (23,8 %) y Albacete (21,7 %), con las siguientes peculiaridades, los apartamentos turísticos predominan en Albacete frente a las viviendas de uso turístico, en Toledo hay una clara concentración de viviendas de uso turístico y en Cuenca hay un cierto equilibrio entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, aunque con un predominio de los primeros. Guadalajara (9,7 %) y Ciudad Real (9,1 %) son las que presentan menor porcentaje en estas tipologías.

En términos de inmuebles, la oferta está muy equilibrada entre viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos, con el 50,8 % y el 49,2 % respectivamente. Sin embargo, si solo tenemos en cuenta las unidades de establecimientos y no su potencial comercial real, se puede dar una idea distorsionada de la importancia de la vivienda turística, ya que los apartamentos turísticos presentan un número de plazas por unidad considerablemente superior a las de las viviendas de uso turístico. Este efecto distorsionador se puede corregir con la introducción del número de plazas por tipologías. Teniendo en cuenta esta variable, los apartamentos turísticos son los que concentran la mayoría de las plazas (63,08 %).

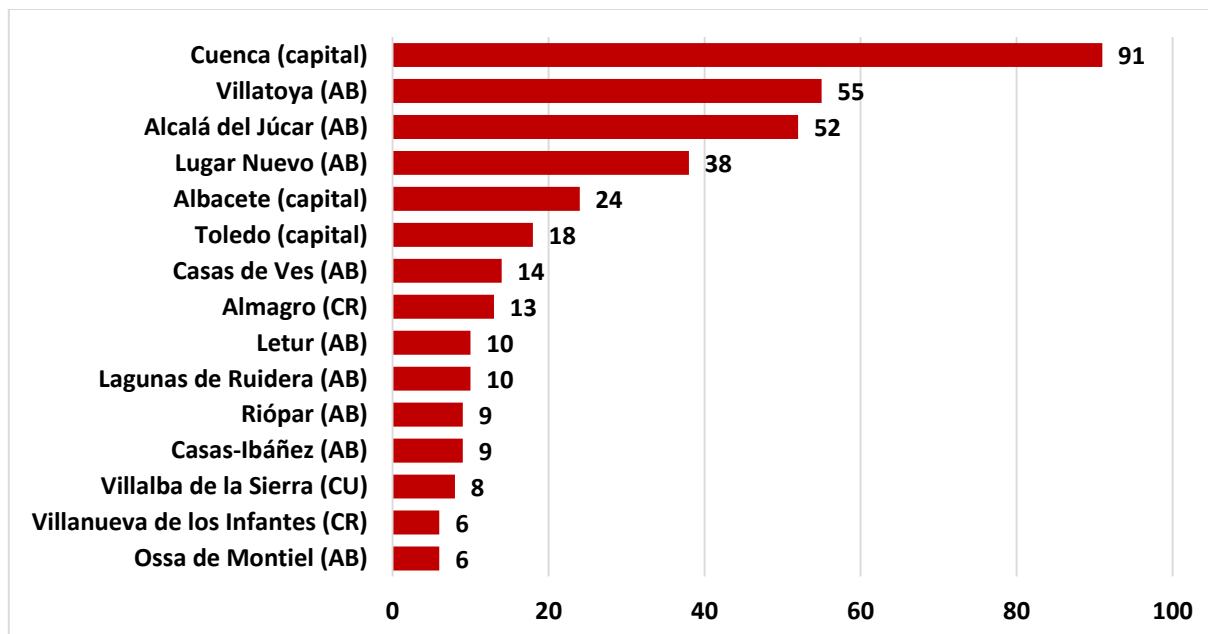
En cuanto a la distribución geográfica, hay un predominio de apartamentos turísticos en el reborde montañoso oriental de la región, en el Sistema Ibérico de Guadalajara y Cuenca, en sus capitales provinciales y en núcleos como Almendros, próximo a las ruinas romanas de Segóbriga, y Beteta, con su propio monumento natural (hoz de Beteta y sumidero de Mata Asnos), así como en algunas localidades de La Manchuela de Albacete y en la sierras de Alcaraz y de Segura, además de poblaciones ubicadas en La Mancha albaceteña, ciudarrealense y toledana (Figuras 3 y 4). Hay que resaltar el papel de los espacios naturales protegidos en esta distribución, con establecimientos en la proximidad del Parque Nacional de Cabañeros y en el Parque Nacional de las Tablas de Daimiel, vinculados al turismo de naturaleza por el alto valor medioambiental de sus espacios. Es el caso de los alojamientos de Pueblonuevo del Bullaque y Villarrubia de los Ojos, enclavados en las estribaciones de los Montes de Toledo y en la llanura manchega respectivamente, con parte de sus zonas húmedas dentro del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel. La localidad de Almagro, por su alto valor monumental destaca en el Campo de Calatrava, un área de especial interés geológico que junto a la de Olot y la de Cabo de Gata, constituyen territorios de significativa importancia por su naturaleza volcánica dentro de la Península Ibérica.

Figura 3. Distribución territorial de los AT en Castilla-La Mancha (marzo de 2020)



Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Figura 4. Municipios con mayor número de apartamentos turísticos (marzo de 2020)



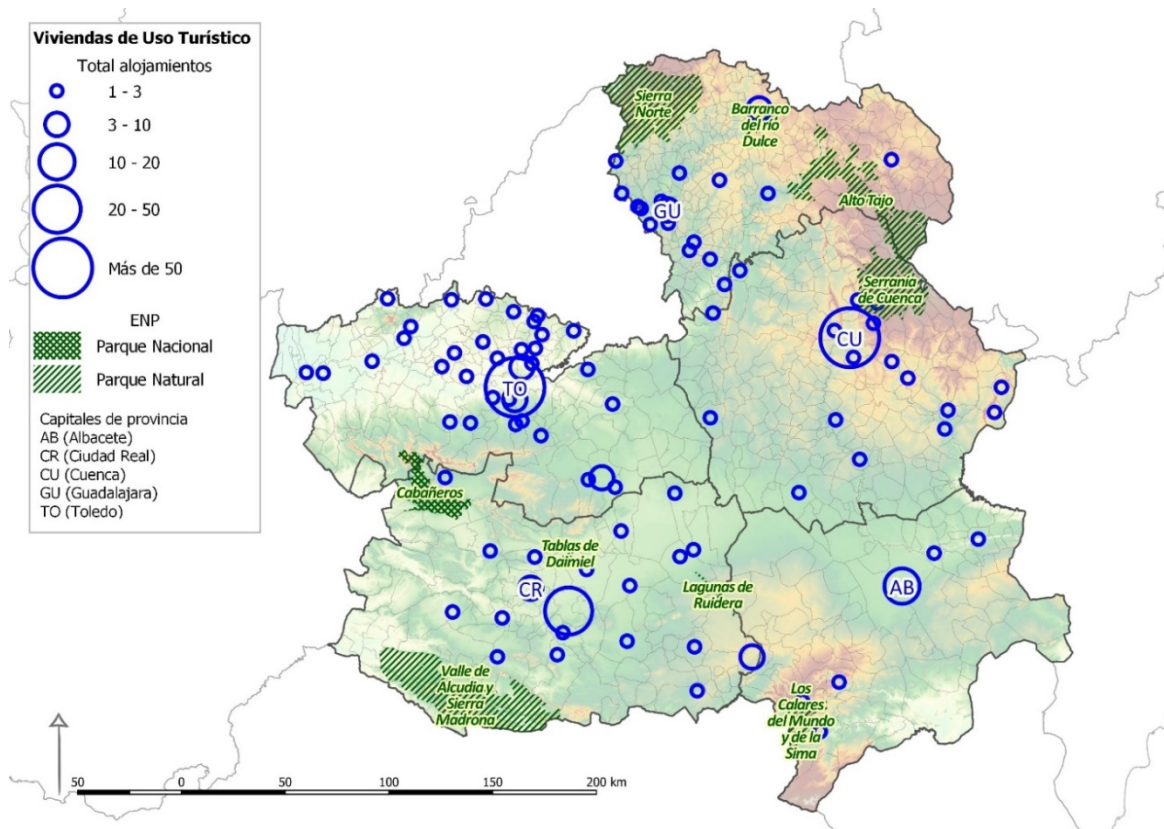
Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Respecto a las viviendas de uso turístico, los núcleos más dinámicos desde el punto de vista de la creación de este tipo de establecimientos son las cinco capitales provinciales y las zonas limítrofes con la Comunidad de Madrid (Figuras 5 y 6).

En definitiva, y como muestran las Figuras 3 y 5, la representación de la distribución de las viviendas de uso turístico en el territorio regional resulta ser el negativo del mapa de los apartamentos turísticos. Estos se concentran fundamentalmente en las zonas de los sistemas montañosos del este y sur, Sistema Ibérico y sierra de Alcaraz y Segura, mientras que las viviendas de uso turístico se focalizan principalmente en los municipios más próximos y densamente poblados de la comunidad autónoma, es decir, las localidades cercanas a Madrid y La Mancha de Ciudad Real.

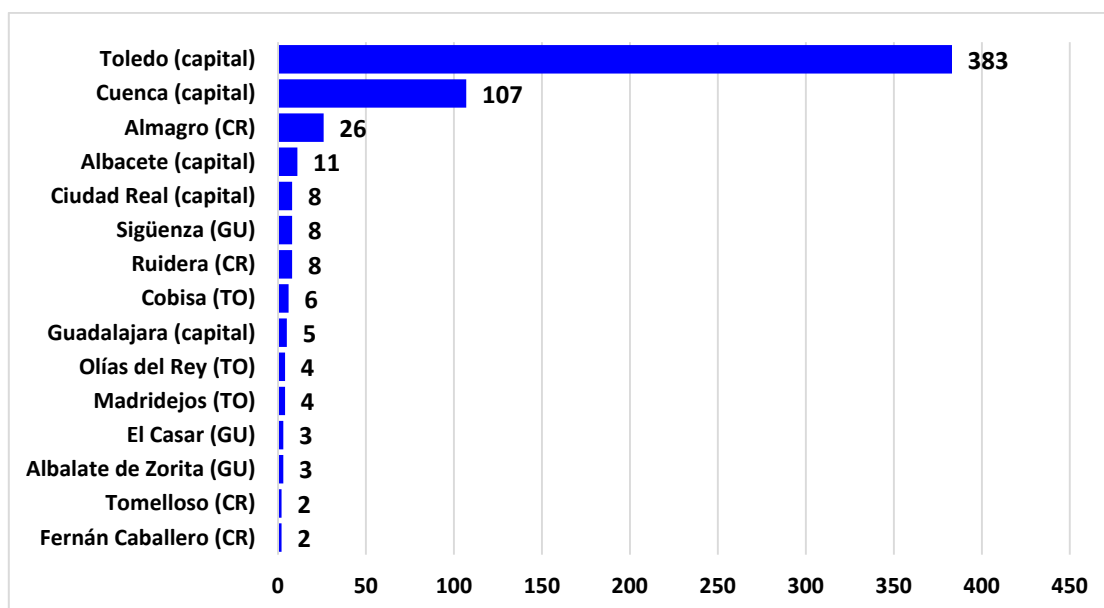
Respecto a las plazas en apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico (Figuras 7 y 8) predominan en Toledo (31,2 %) y Cuenca (30,4 %), quizá motivado por el peso de sus dos capitales, ambas declaradas Patrimonio Mundial de la Humanidad, destacando Toledo en viviendas de uso turístico y Cuenca en apartamentos turísticos.

Figura 5. Distribución territorial de las VUT en Castilla-La Mancha (marzo de 2020)



Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Figura 6. Municipios de Castilla-La Mancha con mayor número de VUT (marzo de 2020)

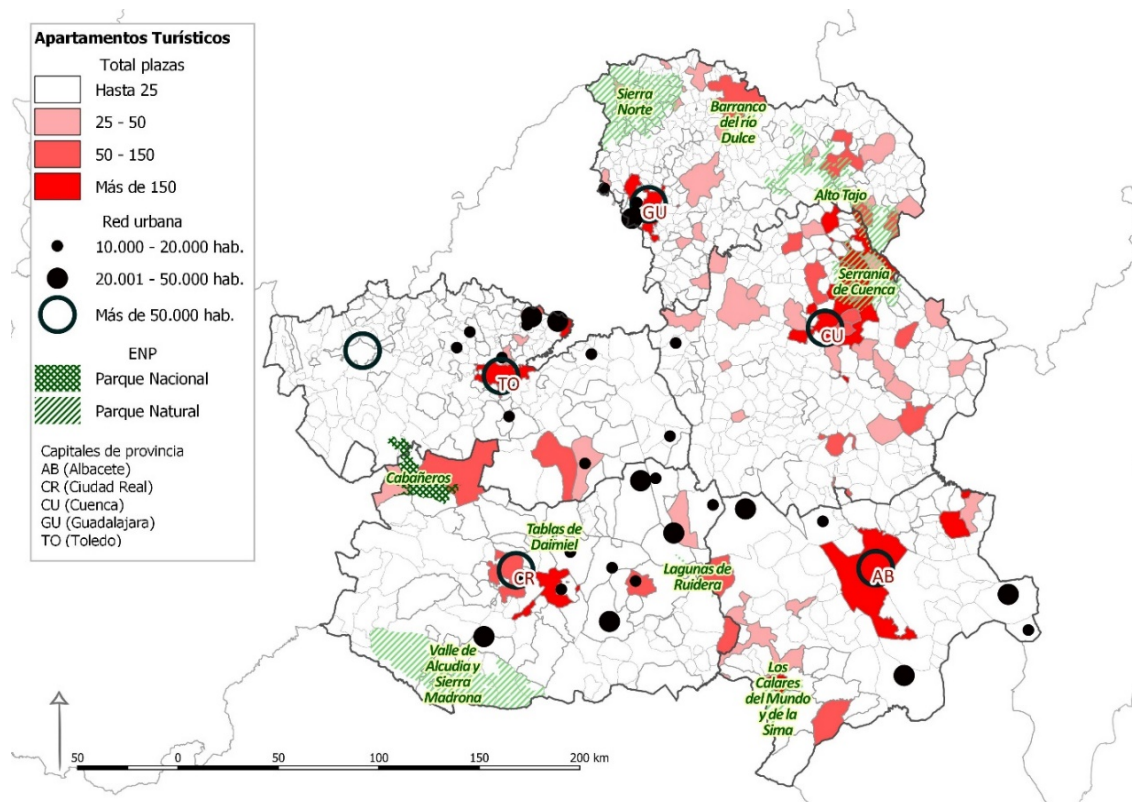


Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Como se ha indicado más arriba y en cuanto a los apartamentos turísticos, sobresalen las ciudades de Toledo, Guadalajara y Cuenca, poblaciones cercanas a Madrid y localidades de la Serranía de Cuenca y Sierra de Alcaraz. Con más de 200 plazas se sitúa Cuenca capital (461), Seseña (364), Guadalajara (324) Villalba de la Sierra (257), Villatoya (220) y Toledo (207) (Tabla 3). Entre 100 y 200 plazas se encuentran sobre todo enclaves asociados a las áreas montañosas de la región y Alcalá del Júcar. Y con menos de 100 plazas están los municipios de Albacete, Ruidera, Almagro, y localidades serranas y próximas a Madrid como Illescas (Figura 7, Tabla 3).

En cuanto a las plazas existentes en las viviendas de uso turístico (Figura 8, Tabla 4), indiscutiblemente Toledo es el municipio que aglutina la mayoría (1882), seguido de Cuenca (558), y de Almagro con 136, cifra considerable si tenemos en cuenta sus habitantes (8896), aunque justificado por los recursos patrimoniales de su núcleo urbano que motivaron la declaración de Conjunto Histórico-Artístico en 1972. Con menos de 100 plazas se encuentran localidades como Albacete, Cobisa –en los Montes de Toledo-, Sigüenza, Ciudad Real, Olías del Rey –en La Sagra-, Ruidera –en Campo de Montiel y con importantes lagunas que constituyen la cabecera del río Guadiana-, El Casar –con un notable patrimonio histórico artístico-, y Guadalajara.

Figura 7. Localización de las plazas en apartamentos turísticos (marzo 2020)



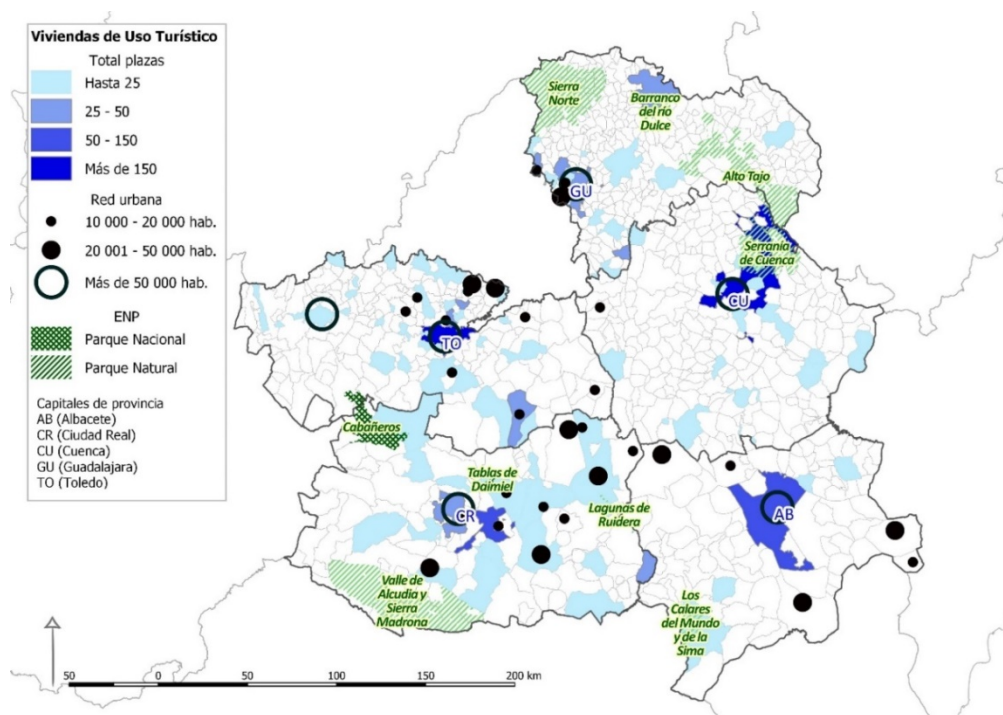
Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Tabla 3. Municipios de Castilla-La Mancha con mayor número de plazas de AT

Municipio	Total plazas AT
Cuenca	461
Seseña (TO)	364
Guadalajara	324
Villalba de la Sierra (CU)	257
Villatoya (AB)	220
Toledo	207
Alcalá del Júcar (AB)	199
Lugar Nuevo (AB)	168
Las Majadas (CU)	155
Solán de Cabras (CU)	151
Almagro (CR)	116
Peralejos de las Truchas (GU)	106
Albacete	97
Ruidera (CR)	82
Buenache de la Sierra (CU)	78
Illescas (TO)	75
Cañete (CU)	74
Consuegra (TO)	73
Beteta (CU)	72
Orea (GU)	72

Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Figura 8. Localización de las plazas en viviendas de uso turístico (marzo 2020)



Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Tabla 4. Municipios de Castilla-La Mancha con mayor número de plazas de VUT

Municipio	Total Plazas VUT
Toledo	1882
Cuenca	558
Almagro (CR)	136
Albacete	63
Cobisa (TO)	55
Sigüenza (GU)	49
Ciudad Real	46
Olías del Rey (TO)	46
Ruidera (CR)	44
El Casar (GU)	36
Guadalajara	32
Villaluenga de la Sagra (TO)	32
Albalate de Zorita (GU)	29
Madridejos (TO)	29
Tomelloso (CR)	21
Cardiel de los Montes (TO)	18
Yuncillos (TO)	18
Bogarra (AB)	16
Carranque (TO)	16
Alcabón (TO)	15

Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Al cambiar de escala y considerar la distribución provincial, es en Albacete donde se concentra el mayor número de apartamentos turísticos (41,32 %), seguido de Cuenca (28,80 %) y Guadalajara (14,48 %), aunque el volumen de plazas en la primera (18,04 %) queda superado en estas dos provincias con 37,59 % y 23,24 %, respectivamente, lo que indica la atomización de los establecimientos en el primer caso (Tabla 5).

Tabla 5. Apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (marzo 2020)

	Establecimientos				Plazas			
	AT	%	VUT	%	AT	%	VUT	%
Albacete	274	41,3	18	2,6	1155	18,0	117	3,1
Ciudad Real	60	9,0	62	9,1	529	8,3	364	9,7
Cuenca	191	28,8	129	18,8	2407	37,6	678	18,1
Guadalajara	96	14,5	35	5,1	1488	23,2	249	6,6
Toledo	42	6,3	440	64,3	824	12,8	2339	62,4
TOTAL	663	100,0	684	100,0	6403	100,0	3747	100,0
%	49,22		50,78		63,08		36,91	

Fuente: elaboración propia a partir de JCCM (2020)

Las viviendas de uso turístico se ubican predominantemente en la provincia de Toledo con el 64,32 % de los establecimientos y el 62,42 % de las plazas ofertadas, seguido muy de lejos por Cuenca que con el 18,85 % de establecimientos y el 18,09 % de las plazas no llega a la tercera parte de la oferta toledana.

7 Discusión de resultados

En los últimos años se han producido intensas transformaciones en el sector del turismo cultural y rural en nuestro país y en nuestra región, con la aparición, desarrollo y proliferación de los denominados apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

La oferta turística está íntimamente ligada a las condiciones geográficas de un territorio y a las especificidades de sus recursos que son requeridos por la demanda tanto real como potencial (López Olivares, 1998). El creciente tiempo libre destinado al ocio ha generado un progresivo y permanente fortalecimiento de la actividad turística en general y, en particular, de cada uno de los subsectores que la integran. En el caso particular de España se ha convertido en una de las principales fuentes de sostenimiento para su economía (Del Busto, Ceballos & Pérez, 2019) como promotor de los procesos de desarrollo regional y local (CFI, 2011, p. 8).

La importancia de los recursos patrimoniales (naturales y culturales) en la demanda turística y en la aparición, desarrollo y consolidación de destinos turísticos, ha sido reconocida en los distintos planes sectoriales y territoriales. El Anteproyecto de Ley de Desarrollo Rural Territorial y contra la Despoblación en Castilla-La Mancha tiene como objetivo promover políticas de desarrollo urbano en armonía y complementariedad con los intereses rurales, integrando los valores del medio rural en la vida urbana, y fomentando acciones de promoción dirigidas a la creciente demanda de ocio en las zonas rurales y el medio natural.

El Pacto por el Desarrollo y la Competitividad en Castilla-La Mancha considera el sector turístico como un sector estratégico por su alto valor añadido, y establece que la estrategia turística a seguir en la región se realizará mediante la elaboración y puesta en marcha de Planes Estratégicos: el modelo seguido por el Plan de Ordenación y Promoción del Turismo en Castilla-La Mancha 2006–2009 se sustenta en la consideración del turismo como la mejor herramienta para dar a conocer, mantener y conservar los recursos naturales y culturales del territorio; el Plan Estratégico 2010–2014 incide en la importancia del patrimonio cultural y natural de la región, el patrimonio tangible e intangible y los eventos capaces de atraer a miles de personas; el Plan Estratégico de Turismo de Castilla-La Mancha 2015–2019 continúa potenciando el turismo patrimonial, cultural y natural, y el turismo rural, e incide en la necesidad de fomentar la promoción y comercialización por parte del sector privado directamente y online, respondiendo a los hábitos de los turistas actuales; y por último, el Plan Estratégico de Turismo de Castilla-La Mancha 2020–2023 incide en la necesidad de una utilización de los recursos turísticos sostenible y accesible para su operatividad a largo plazo.

Acompañando el aumento del interés de las personas por viajar y en la medida en que ha ido desarrollándose la actividad, se ha producido una intervención de carácter jurídico cada vez más intensa de los poderes públicos para organizarla y canalizarla, dando como resultado una creciente “administrativización” del fenómeno turístico (Del Busto, Ceballos & Pérez, 2019).

La extensión y el potencial de crecimiento de la oferta de alojamiento residencial en alquiler supone hoy un extraordinario desafío para muchos destinos españoles que - incluso pudiendo contar con alguna regulación parcial al respecto - aún no han reflexionado en profundidad sobre los diversos efectos tanto turísticos como no turísticos que induce, y sobre el marco normativo que idealmente debiera regirlos. Estamos ante una discusión global ya presente en los principales destinos turísticos del mundo, muchos de los cuales disponen de legislaciones para minimizar los impactos desfavorables de este fenómeno o incluso prohibir de facto este tipo de

alojamientos al considerarlos perjudiciales para el desarrollo de su modelo turístico y/o de convivencia ciudadana. Es el caso de ciudades referentes como Nueva York y Miami en Estados Unidos, y Barcelona y Madrid en España.³

La ocupación del suelo, los cambios en los ecosistemas y los paisajes, el importante consumo de agua y energía, pero también la modificación de las estructuras y relaciones socioeconómicas y la adopción de nuevos patrones culturales son algunos de los efectos directos que la actividad turística genera en los lugares de acogida (Vera, 1997; 2014; Barrado, 2004; Vera & Baños, 2016).

Se ha confirmado que la generalización de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en ciudades declaradas Patrimonio Mundial ha tenido una serie de efectos positivos, pero también ha generado controversia entre los residentes. No obstante, se evidencia que los problemas no afectan de la misma forma en todas las ciudades. La proliferación de alquileres vacacionales muestra cierta correlación espacial con las áreas de una mayor proporción de vivienda vacía, y la mayor cercanía de los puntos de atracción turística. En el caso de la ciudad de Cuenca, este tipo de alojamiento, siempre que se regule, es aceptado por su contribución a una disminución en el número de viviendas vacías y por los puestos de trabajo que genera. En Toledo, donde la concentración es mayor, especialmente en su casco histórico, también se opta por la regularización y la inspección de los mismos ofreciendo así las pertinentes garantías de calidad, además de la elaboración de una normativa local al respecto sin llegar, como en otras ciudades, a adoptar un plan radical contra los apartamentos de uso turístico y el cierre de muchos de ellos.

El desarrollo del turismo en las Ciudades Patrimonio Mundial ha contribuido a su recuperación y revitalización funcional, pero ante una excesiva e incontrolada presión resulta urgente ordenarlo, controlarlo y canalizarlo en función de las necesidades de la conservación, porque estas ciudades han adquirido el compromiso de preservar un patrimonio de reconocido valor universal excepcional (Troitiño, 2018) que no pueden poner en peligro. Resulta necesario un nuevo marco teórico y metodológico de interpretación y gestión de las relaciones existentes entre el turismo, el patrimonio y las políticas urbanas donde, de partida, se asuma la necesidad

3 EY Building a better working world; Tourism & Law abogados; Exceltur (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización.* In P2P. Retrieved from <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-turístico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

de limitar, con las herramientas necesarias, un desmesurado crecimiento turístico en función de la capacidad de acogida de los diferentes destinos.

8 Conclusiones

Los resultados obtenidos permiten corroborar la hipótesis inicial de nuestro estudio, constatando que en Castilla-La Mancha la oferta de apartamentos y viviendas de uso turístico se ha incrementado de forma muy significativa en los últimos años. Siguiendo la tendencia experimentada en el resto de las comunidades autónomas, tras la irrupción de las grandes plataformas digitales especializadas en el alquiler de corta duración, surgen y se generalizan nuevas tipologías de alojamientos turísticos, el apartamento turístico y la vivienda de uso turístico. Además, con el creciente protagonismo del enfoque territorial, cada vez más presente en las instrucciones y directrices comunitarias, nacionales y regionales, Castilla-La Mancha se ha convertido en un territorio mucho mejor comunicado mediante una red de infraestructuras que permite la conexión de sus núcleos de población, sus potentes recursos artísticos, culturales y naturales, y la atracción de un mayor número de visitantes.

Las inversiones realizadas en el sector, una oferta cada vez más amplia, de mayor calidad y diversificada, centrada en las riquezas histórico-culturales y fundamentalmente naturales, han contribuido al auge del sector turístico.

Con la puesta en marcha del programa A Plena Luz a finales de la década de los años 80 y la generalización de las intervenciones llevadas a cabo en el marco del mismo, comenzaron a proliferar hoteles y hostales fundamentalmente en los cascos históricos de las ciudades Patrimonio Mundial, coadyuvando a una recuperación del patrimonio monumental de contenedores vacíos o infrautilizados con la consiguiente concentración del mayor número de plazas en esta zona. Esta iniciativa, junto con la distinción otorgada por la UNESCO a las ciudades de Toledo y Cuenca, la entrada en vigor de la Ley de Turismo de Castilla-La Mancha y la aparición de los Consorcios de las ciudades Patrimonio, han impulsado que sus cascos históricos sean centros dinámicos en los que empiezan a surgir nuevos alojamientos turísticos que desde finales de la primera década del siglo XXI se generalizan no solo en el casco sino por el resto de la ciudad. Muchos de los alojamientos catalogados como turísticos han pasado a ser viviendas de uso turístico en el casco histórico de Toledo, o apartamentos turísticos compartiendo protagonismo con las viviendas de uso turístico en Cuenca. La consolidación de estos destinos como importantes centros de turismo cultural y la revalorización de sus cascos

históricos como espacios lúdicos han propiciado la aparición, proliferación y consolidación de nuevas modalidades de alojamiento.

Junto con la oferta tradicional de alojamientos en núcleos, en los últimos años la región viene experimentando un cambio significativo al alza de los distintos formatos de establecimientos relacionados con la importancia que va adquiriendo la práctica del turismo rural y de naturaleza. De hecho, buena parte de los apartamentos turísticos situados en zonas rurales del territorio regional se localizan en espacios naturales protegidos o sus áreas de influencia (Serranía de Cuenca, Alto Tajo, Sierra Norte de Guadalajara, Sierra del Segura, Lagunas de Ruidera). En general, el mundo rural europeo se encuentra inmerso en un profundo proceso de cambio en el que junto a su necesaria y tradicional función agraria, se imponen otras estrategias ligadas al disfrute de sus recursos naturales y culturales, con la consiguiente diversificación y complemento de las rentas económicas de estos municipios. El patrimonio se convierte en seña de identidad y motor de desarrollo de estos espacios multifuncionales. La gestión del patrimonio natural y cultural, a través de su conservación y su puesta en valor, son elementos dinamizadores de los territorios rurales en la medida en que es un recurso, fruto del devenir histórico del hombre en sociedad en relación con su entorno (Cejudo & Maroto, 2007).

En definitiva, a partir del afianzamiento en los últimos años de las nuevas tecnologías se han producido intensas transformaciones en el sector del turismo cultural, rural y urbano, con el surgimiento, el desarrollo y la multiplicación de los arrendamientos de los denominados apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en consonancia con lo ocurrido a nivel nacional e internacional.

Agradecimientos: Este artículo se inscribe en el plan de difusión de resultados del proyecto de investigación “El paisaje en zonas de montaña media como elemento estratégico del Turismo rural (comarcas de Sierras de Alcaraz y Campo de Montiel, y Sierra del Segura en Albacete; Comarca de Campaña de Oropesa en Toledo; Comarca Serranía de Cuenca en Cuenca; Comarca Sierra Norte de Guadalajara). Caracterización y propuestas para potenciar y organizar su uso recreativo”. Acrónimo PAIMONTUR, financiado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes y cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional para el período 2020-2022 (Código SBPLY/19/180501/000184).

Declaración responsable: Las/os autoras/es declaran que no existe conflicto de intereses en relación con la publicación de este artículo. Las tareas se han distribuido de la siguiente manera: A. E. Aparicio ha coordinado la elaboración del artículo y se ha encargado de la revisión

bibliográfica; Ó. Serrano ha elaborado la cartografía; y las/os cuatro autoras/es, A.E. Aparicio, Ó. Serrano, J.S. García y M.C. Fernández, han participado en el análisis de la información, la redacción y revisión del artículo.

Bibliografía

- Almirón, A. V. (2004). Turismo y espacio. Aportes para otra Geografía del Turismo. *Espacio y Tiempo*, (16), 166-180. <http://dx.doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2004.73963>
- Andrés Sarasa, J. L. (2014). El turismo en los procesos de desarrollo rural. *Papeles de Geografía*, (59-60), 17-36. <https://doi.org/10.6018/geografia/2014/218131>
- Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., Mohino, I., & Ruiz Sanchez, J. (2019). "No estamos tan mal como Barcelona": análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 2828, 1–47. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2828>
- Barata-Salgueiro, T. (2017). Alojamientos turísticos en Lisboa. *Scripta Nova*, XXI(578). <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18587>
- Barrado Timón, D. A. (2004). El concepto de destino turístico. Una aproximación geográfico-territorial. *Estudios Turísticos*, (160), 45-68.
- Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M., & Cànoves, G. (2018). Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies. *Sustainability*, X(6), 2043. <https://doi.org/10.3390/su10062043>
- Campos Romero, M. L., & Cebrián Abellán, F. (2001). Análisis de la coyuntura turística de Castilla-La Mancha, In VV.AA., *La actividad turística española*. Madrid: AECIT.
- Campos Romero, M. L., & Cebrián Abellán, F. (2000). *Coyuntura turística de las Comunidades Autónomas: Castilla-La Mancha*. Madrid: Asociación Española de Científicos Expertos en Turismo.
- Cañizares Ruiz, M. C. (2009). Cultura y patrimonio en clave territorial: las aportaciones del geógrafo. In A. J. Feria Toribio, A. García García, J. F. Ojeda-Rivera (Coords.), *Territorios, sociedades y políticas* (pp. 93-106). Sevilla: Universidad Pablo de Olavide.
- Cejudo García, E., & Maroto Martos, J.C. (2007). La importancia del patrimonio en política de desarrollo rural de Andalucía. *E-rph: Revista electrónica de Patrimonio Histórico*, (1), 1-31.
- Comisión Europea (2016). The use of collaborative platforms (Flash Eurobarometer 438). In *Eurobarómetro*. Bruselas. <https://doi.org/10.2873/598782>

Consejo Federal de Inversiones (CFI) (2011). *Encuentro federal de desarrollo local: el turismo como oportunidad de desarrollo. Conferencias y presentación de casos por expositores de Argentina, América y Europa*. Buenos Aires: CFI.

Corbera Millán, M. (2016). El paisaje, su patrimonialización y el beneficio económico. *Investigaciones Geográficas*, (65), 9-24. <http://dx.doi.org/10.14198/INGEO2016.65.01>

Costas de Vicente, B. (2018). Apartamentos turísticos: escenario de incertidumbre y desigualdad entre comunidades autónomas. *Editorial jurídica Sepín Apartamentos Turísticos*. Retrieved from <https://blog.sepin.es/2018/02/regulacion-apartamentos-turisticos-comunidades-autonomas/>

De la Encarnación, A. M. (2016). El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (5), 30-55. <http://dx.doi.org/10.1086/612649>

De la Fuente de Val, G. (2015). *El Paisaje: Esencia de los nuevos destinos turísticos Comunidad ISM*. Retrieved from <http://www.comunidadism.es/blogs/el-paisaje-esencia-de-los-nuevos-destinos-turisticos>

Del Busto, E., Ceballos Martín, M. M., & Pérez Guerra, R. (2019). Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España. *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*, XVII(1), 62-92. <http://dx.doi.org/10.1108/JTA-05-2018-0015/full/html>

Deloitte Consulting Slu (2016). *Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español*. Tenerife: Consejería de Turismo, Cultura y deportes del Gobierno de Canarias. Retrieved from [http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/Comparaci%C3%B3n-de-la-normativa-sobre-alquiler-vacacional-en-las-Comunidades-Aut%C3%B3nomas-del-Estado-espanol-\(junio-2016\)-20160715133944870Legislacion-CCAA-Viviendas-Turisticas-junio-2016.pdf](http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/Comparaci%C3%B3n-de-la-normativa-sobre-alquiler-vacacional-en-las-Comunidades-Aut%C3%B3nomas-del-Estado-espanol-(junio-2016)-20160715133944870Legislacion-CCAA-Viviendas-Turisticas-junio-2016.pdf)

Espacio Común Coop (2019). *Estudio sobre el dimensionamiento de la oferta de vivienda con fines turísticos existente en la ciudad de Córdoba, propuesta de medidas de ordenación y estrategia de comunicación de la situación*. Córdoba: Instituto Municipal de Turismo del Ayuntamiento de Córdoba. Retrieved from <https://www.turismodecordoba.org/repositorio/2020/202010161418430000001602850723.3926.pdf?cache=1602850792.9009>

EY Building a better working world; Tourism & Law abogados; Exceltur (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*. Retrieved from <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-turistico-en-viviendas-de-alquiler-impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

Fernández-Arroyo, A. (2017). Turismo con enfoque territorial en Castilla-La Mancha. Estudio sobre la aplicación de la política de desarrollo rural a escala provincial. In Á. R. Ruiz, M.A. Serrano de la Cruz & J. Plaza (Coords.), *Agricultura y nuevas ruralidades en Castilla-La Mancha: treinta años de Política Agraria Común (1986-2016)* (pp. 295-313). Ciudad Real: Almod.

Florido Trujillo, G. (2013). El patrimonio territorial en el plan de ordenación del territorio de Andalucía: indefiniciones y dificultades para un conocimiento preciso. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (63), 173-202. <https://doi.org/10.21138/bage.1611>

Guillén Navarro, N. A. & Iñiguez Berrozpe, T. (2016). Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p, *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, XIV(3), 751-768. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.049>

Guillén Navarro, N. A. (2020). *La regulación de la vivienda de uso turístico en España*. Colección Monografías. Madrid: Editorial Iustel.

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (2016a). *Plan Estratégico de Turismo 2015-2019 Castilla-La Mancha. Misión, Visión y Objetivos Estratégicos, Desarrollo de Planes y Líneas de Actuación*. Toledo: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (2016b). *Plan de Acción en Turismo 2015-2019*. Toledo: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (2020). *Plan Estratégico de Turismo 2020-2023 Castilla-La Mancha. Retos y objetivos estratégicos Desarrollo de planes y líneas de actuación* Retrieved from www.turismocastillalamancha.es

López Olivares, D. (1998). *La ordenación y planificación integrada de los recursos territoriales turísticos. Estudio práctico de un espacio de "desarrollo turístico incipiente": el Alto Palancia (Castellón)*. Castellón: Universitat Jaume I.

- Martín Delgado, L.M. (2020). Los apartamentos turísticos de la ciudad de Cáceres: Rehabilitación y refuncionalización del centro histórico. *Cuadernos Geográficos*, LIX(3), 238-263. <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v59i3.11136>
- Mata Olmo, R. (2006). Desarrollo sostenible, insularidad y gobierno del territorio: la experiencia del PTI de Menorca. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (41), 183-198.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, & Instituto Geográfico Nacional (2019). Actividades productivas y económicas. *Atlas Nacional de España*. Retrieved from http://atlasnacional.ign.es/index.php?title=P%C3%A1gina_principal&oldid=2668
- Nogué i Font, J. (1989). Paisaje y Turismo. *Estudios Turísticos*, (103), 35-45.
- Núñez Iglesias, A. (2010). Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero. *Actualidad Civil*, (12), 1361-1380.
- Pérez Guerra, R. (2006). *Derecho de las actividades turísticas*. Barcelona: Editorial Universidad Oberta de Cataluña.
- Pérez Guerra, R. (2017). La regulación jurídico-administrativa de la intermediación turística en España a la luz de la nueva directiva de viajes combinados: las agencias de viajes en Andalucía. *Revista Aragonesa de la Administración Pública*, (49-50), 432-453.
- Rengifo Gallego, J.I., Campesino Fernández, A.J., Sánchez Martín, J.M., Salcedo Hernández, J.C., & Román Márquez A. (2018). Planificación urbanística del turismo: la regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (10), 22-39. <https://doi.org/10.24965/real.v0i10.10566>
- Roca Fernández-Castanys, M. L. (2017). ¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: algunos apuntes sobre la nueva regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso andaluz). *Revista Internacional de Derecho del Turismo (RIDETUR)*, I(2), 1-23.
- Román Márquez, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos. *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, (6), 1-24.
- Román Sánchez, I. M., Pavlova, N., Nieto González, J.L., & Bonillo Muñoz, D. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por comunidades autónomas. *International Journal of Scientific Management and Tourism*, III(4), 397-417.

- Sánchez Martín, J.M., Rengifo Gallego, J.I., & Blas Morato, R. (2020). Implantación de alojamientos en el medio rural y freno a la despoblación: realidad o ficción. El caso de Extremadura (España). *Revista de Geografía Norte Grande*, (76), 233-254. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022020000200233>
- Troitiño Vinuesa, M. Á., & Troitiño Torralba, L. (2016). Patrimonio y turismo: reflexión teórico-conceptual y una propuesta metodológica integradora aplicada al municipio de Carmona (Sevilla, España). *Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XX(543). <https://doi.org/10.1344/sn2016.20.16797>
- Troitiño Vinuesa, M. Á., & Troitiño Torralba, L. (2018). Visión territorial del patrimonio y sostenibilidad del turismo. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (78), 212-244. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2716>
- Troitiño Vinuesa, M. Á. (2018). Las ciudades patrimonio de la Humanidad de España: El desafío de construir destinos turísticos sostenibles en clave de patrimonio cultural. *Estudios Turísticos*, (216), 27-54.
- Vera Rebollo, J. F., & Baños Castiñeira, C. (2016). La dimensión territorial del turismo. Los objetos de la ordenación territorial de áreas turísticas: la definición del sistema turístico. In M. Simancas Cruz (Coord.), *La planificación y gestión territorial del turismo* (pp. 51-82). Madrid: Síntesis.
- Vera Rebollo, J. F. (Coord.) (2014). *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*. Valencia: Tirant Humanidades.
- Vera Rebollo, J. F. (Coord.), López i Palomeque, F., Marchena Gómez, M., & Antón, S. (1997). *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Barcelona: Ariel.
- Villafranca Jiménez, M.M., & Salmerón Escobar, P. (Coords.) (2010). *Plan Director de la Alhambra*. Granada: Patronato de la Alhambra y Generalife.
- Zoido Naranjo, F. (1987). Paisaje y ordenación del territorio, In VV.AA., *Seminario sobre el paisaje: debate conceptual y alternativas sobre su ordenación y gestión* (pp. 135-142). Sevilla: Junta de Andalucía.
- Zoido Naranjo, F. (1998). Geografía y ordenación del territorio. *Didáctica de las ciencias sociales, geografía e historia*, (16), 19-32.
- Zoido Naranjo, F. (2001). Relaciones entre formación y dedicación profesional en la Geografía española. *Documents d'anàlisi geogràfica*, (39), 37-56.

Zoido Naranjo, F. (2010). Territorio y paisaje, conocimiento, estrategias y políticas. In F. Pillet, M. C. Cañizares, & Á. R. Ruiz (Coord.): *Territorio, paisaje y sostenibilidad. Un mundo cambiante*, (pp. 87-114). Barcelona: Ediciones Serbal.

Zoido Naranjo, F. (2012). El paisaje un concepto útil para relacionar estética, ética y política. *Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVI (407). Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-407.htm>

Zukin, S. (1995). *The Cultures of Cities*. Oxford: Blackwell.