

AL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA

....., con DNI 16266198T en nombre de, se presenta y

DICE

Que teniendo conocimiento de la Resolución de la alegación al acuerdo de aprobación inicial de la decimotercera modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz (en adelante, “PERI-01”) relativa al uso terciario-hotelerero, acordada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 10 de julio de 2020 y publicada en el BOTHA del viernes 24 de julio de 2020.

Que dentro del plazo concedido a tal efecto viene a realizar las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- ASPECTOS INTRODUCIDOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI-01

Según la Memoria para la aprobación definitiva de la modificación:

“Los principales objetivos de la presente modificación son:

- a) Adaptar las Normas Urbanísticas del PERI-1 a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. Se modifica el artículo 69.3.4., que pasa a denominarse “Uso Terciario-Hotelero” (...)*
- b) Eliminar la prohibición de implantación de apartamentos turísticos. Se modifica el artículo 69.3.4. para permitir los apartamentos turísticos en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros.*
- c) Autorizar expresamente las viviendas para uso turístico en edificios completos o, en su defecto, en la primera planta de uso residencial. (...)*
- d) Y autorizar las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en la primera planta de uso residencial. (...)*
- e) Regular el uso establecimientos de alojamiento. Se modifica el artículo 69.3.4 para autorizar los establecimientos de alojamiento (salvo campings y los agroturismos y casas rurales) en todos los edificios del ámbito del PERI (...).”*

Y, en consecuencia, modifica la normativa vigente y esto supone:

- “a) Autorizar los apartamentos turísticos en la mismas condiciones en las que se permiten el resto de establecimientos de alojamiento como los hoteleros es decir, en edificios completos o en edificios compartido con comunicación vertical independiente.*
- b) Autorizar expresamente las viviendas para uso turístico en edificios completos o, en su defecto, en la primera planta de uso residencial.*
- c) Y autorizar las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en viviendas en la primera planta de uso residencial.”*

Algunos de estos aspectos han sido introducidos en julio de 2020 al aceptarse en gran parte las alegaciones formuladas por ARABATUR, Asociación de Particulares, Pequeños Propietarios y Gestores de Alojamientos Turísticos de Álava. Otros aspectos estaban presentes en el proyecto desde su redacción inicial.

SEGUNDA.- POSTURA DEL VECINDARIO ANTE ESTE PROYECTO

En defensa de los intereses de las vecinas y vecinos y en concordancia con la voluntad de la ciudad de lograr una verdadera rehabilitación integral del Casco Viejo, solicitamos encarecidamente:

1. Las modificaciones introducidas en la memoria del proyecto en julio de 2020 sean eliminadas. Como expondremos a continuación, las alegaciones de ARABATUR deben ser rechazadas si se analizan con un mínimo de rigor.
2. El proyecto de 13ª Modificación Puntual del PERI-01 sea rechazado. En el proyecto no se realiza un análisis serio de las consecuencias de la introducción de las viviendas de uso turístico ni se establecen mecanismos para paliar sus consecuencias. Un cambio normativo de esta trascendencia requiere mucha responsabilidad en su elaboración. Rechazada esta modificación, debe seguir vigente la prohibición que el PGOU establece.
3. Cualquier planeamiento urbanístico que afecte al Casco Viejo sea abordado desde la perspectiva de la calidad de vida de sus habitantes primando la verdadera rehabilitación social frente a los intereses del sector turístico. Toda revisión del PERI-01 debe incluir un análisis profundo de la realidad social del barrio y los riesgos a los que se enfrenta.

TERCERA.- JUSTIFICACIÓN

La alegación presentada por ARABATUR fundamenta su propuesta en una serie de afirmaciones que ensalzan los beneficios de las viviendas de uso turístico para el barrio y la ciudad y descartan la existencia de consecuencias negativas. Sin embargo, ninguna de estas afirmaciones está sustentada por referencias a documentos científicos o trabajos académicos. Lo únicos datos que aporta son los que la Plataforma Airbnb publica sobre sí misma.

La memoria para la Aprobación definitiva de la Modificación recoge estas afirmaciones y, sin cuestionamiento alguno, las da por ciertas y las emplea casi textualmente para justificar la alteración del proyecto inicial. Además, se basa en las meras declaraciones de intenciones de la Asociación de Propietarios para estimar la alegación. Otras argumentaciones que ya incluía el proyecto inicial aprobado en enero de 2020 obvian o rechazan sin fundamento las evidencias científicas que nos alertan de los riesgos que comporta la introducción de las viviendas turísticas.

La alegación que hoy presentamos pretende ser un contrapunto a todo ello, no solamente por el contenido de las argumentaciones, sino también por la forma de justificarlas. A continuación se explica una serie de aspectos que deben ser tenidos en cuenta, basándonos en la creciente producción académico-científica sobre el asunto y la propia normativa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Sirvan estas consideraciones para demostrar la falsedad de los argumentos expuestos por ARABATUR, así como la falta de rigor en el planteamiento del proyecto desde su aprobación inicial.

1. Las viviendas de uso turístico generan consecuencias negativas en las ciudades, tal y como ha sido constatado por todo el mundo

El surgimiento y desarrollo, en poco más de una década, de las plataformas P2P (*Peer To Peer*) para la comercialización de las viviendas turísticas ha generado un intenso debate en todo el planeta. Esto se ha traducido en una intensa producción académica acerca de sus impactos y posibilidades de regularización (Dolnicar, 2017; Dredge&Guimóthy, 2017; Guttentag, 2015;).

En esta línea, el informe elaborado por Exceltur (2015: 23) concluye:

“En las principales ciudades españolas donde el fenómeno de los servicios de Alojamiento Turístico en Viviendas de Alquiler es más intenso se identifican ya preocupantes efectos sobre la población residente. Al igual que en otros grandes destinos mundiales (Los Ángeles, San Francisco, Berlín, Nueva York, Toronto), la transformación de viviendas en alojamientos turísticos está generando impactos relevantes sobre la fisonomía de sus zonas urbanas, con un efecto directo sobre dos elementos clave del sistema urbano que han sido tradicionalmente objetivo de sus políticas públicas: garantizar la ocupación de los centros urbanos por población residente que permita mantener su funcionalidad como zonas residenciales (...) y preservar un alto nivel de calidad de vida y de convivencia ciudadana para los habitantes de la ciudad.”

1.1. La llegada del sector de V.U.T. incrementa los precios de la vivienda y dificulta el acceso a este derecho básico.

Una de las principales consecuencias del fenómeno de las V.U.T es el impacto en el mercado inmobiliario local. El aumento de los precios de la vivienda como consecuencia de la presencia de esta actividad ha sido demostrado en varios estudios relativos a decenas de ciudades de Europa y Estados Unidos (Sheppard y Udell, 2016; Horn y Merante, 2017; Barronet *et al.*, 2017; García-López *et al.*, 2019; Yrigoy, 2020; Segú, 2018; Sorando y Ardura, 2018).

Los estudios concluyen que la mayor rentabilidad del alquiler vacacional sustrae importantes volúmenes de viviendas del mercado de alquiler residencial. De forma que se reduce el número de viviendas disponibles para alquiler de larga estancia y empuja los precios al alza. Otro de los efectos detectados es el aumento de los precios de venta. Por tanto, la implantación de las V.U.T es un factor negativo en el acceso al derecho básico a una vivienda. Todo esto se produce en medio de un largo ciclo de crisis económica en el que la vivienda se ha convertido en uno de los principales elementos de desigualdad social (Clarck y Mahmud, 2016).

1.2. Las V.U.T. favorecen el desplazamiento de población y los procesos de gentrificación

En su alegación, ARABATUR considera que el término “gentrificación” está mal empleado y que no debe ser relacionado con sus actividades.

La gentrificación es un proceso de desplazamiento socio-espacial en términos de clase, que consiste en la sustitución de población de baja renta por otra de mayor nivel adquisitivo en una determinada zona de la ciudad (Sorando y Ardura, 2016). La validez del concepto está ampliamente reconocida en la comunidad científica, incluso entre aquellos académicos que la consideran un fenómeno positivo para las ciudades (Ley, 1996). Quienes la abordan desde una perspectiva crítica consideran que se trata de una estrategia de extracción de rentas basada en la explotación del mercado inmobiliario en un entorno inicialmente degradado, que aumenta las desigualdades sociales (Smith, 1979; Lees *et al.*, 2013). Aunque es un anglicismo importado desde la tradición anglosajona (Glass, 1964), en la actualidad se identifica como una estrategia global (Smith, 2002) en ciudades de tipologías variadas, con muestras evidentes el estado español, donde se relaciona directamente con el turismo (Janoshka, Sequera y Salinas, 2014).

La fuerte relación entre la proliferación de las V.U.T. y los procesos de gentrificación ha sido detectada en ciudades de varios países, entre ellos el estado español (Yrigoy, 2020; Cócola, 2016; Valcárcel, 2018) con especial incidencia en los centros históricos de las ciudades.

Una de las estrategias discursivas más habituales y agresivas para justificar la gentrificación consiste en achacar la degradación de un barrio a sus propias vecinas y vecinos. Se afirma así que son las características de la población residente las que provocan su deterioro morfológico y social,

lo cual justificaría la necesidad de “sustituir” dicha población (Slater, 2008). Este planteamiento está presente en la alegación presentada por la asociación de viviendas turísticas de Álava:

“Un turismo amable que supondrá la rehabilitación de un barrio que, desgraciadamente, por sí solo, no puede aportar la masa comercial suficiente para que el comercio local de calidad se desarrolle(...).

ARABATUR niega la gentrificación, pero utiliza sus estrategias para justificar su proyecto.

Por todo ello, debemos tomar en consideración estos antecedentes, porque tras la promesa de la rehabilitación urbana se esconde la coartada perfecta para gentrificar un barrio, tal y como muestran ejemplos cercanos y diversos.

1.3. Las V.U.T. introducen elementos de riesgo para la vida comunitaria y la realidad social de los vecindarios

Tanto la alegación de ARABATUR como el informe jurídico de los servicios municipales afirman que las V.U.T. no suponen molestia alguna para el vecindario en el cual se asientan.

Recientemente, el teniente de alcalde de París ha publicado un texto que nos habla de “la uberización de lo urbano” (Brossat, 2019). En él se nos explica la naturaleza de los cambios que supone de la actividad de Airbnb, desde su experiencia como responsable de Vivienda, Emergencia habitacional y Alojamiento Sostenible en el ayuntamiento parisino. Además de los ya mencionados efectos sobre la vivienda y la gentrificación, enumera una serie de consecuencias negativas que incluyen: la desaparición de pequeño comercio; la amenaza a la identidad de los barrios; la museificación de los lugares de la vida pública; molestias y conflictos vecinales; degradación y falta de civismo; precariedad laboral.

Por su parte, García Ayllon (2018) subraya la recurrente presencia en la bibliografía científica del riesgo supone la excesiva presión turística sobre la vida diaria de habitantes permanentes, con efectos colaterales a nivel social y laboral. Establece, además, una correlación entre el índice de presión turística y el índice de conflictividad social.

El informe de Exceltur (2015: 24) revela que el 58% de las asociaciones de vecinos entrevistadas manifestaba un deterioro en su calidad de vida directamente relacionado con el alquiler turístico de corta estancia. Las asociaciones entrevistadas pertenecían a entornos tan diferentes como Barcelona, Madrid, Valencia, Granada, Toledo, Salamanca y Extremadura.

Queda acreditado, por tanto, que la introducción de esta nueva actividad sí provoca malestar en las vecindades. Más aún, sus efectos ponen en riesgo la sostenibilidad social que se pretende fomentar.

2. Airbnb no se basa en la “economía colaborativa” sino en la economía de la depredación

Otro de los núcleos de la argumentación de ARABATUR es la consideración de su actividad como “*home sharing*” (“compartir casa”), una estrategia innovadora canalizada fundamentalmente a través de la plataforma Airbnb. De esta forma, se trasladan los mensajes del manual de comunicación de Airbnb casi textualmente, incidiendo en el carácter “amable” de un modelo de negocio basado en la pretendida “economía colaborativa”.

Airbnb se presenta como una plataforma cuyo objetivo es cambiar el mundo a través de nuevas fórmulas de alojamiento que fomentan el “espíritu de comunidad” mediante intercambios horizontales y humanizados que distribuyen la riqueza, empleando un parque de viviendas infrutilizado y aportando soluciones a los problemas urbanos contemporáneos, bajo el lema “Tu casa es el mundo” (Airbnb, 2020; Gallagher, 2017; Gil García, 2019).

Desgraciadamente, la distancia entre lo que Airbnb dice y la realidad de sus actos es enorme. Tras un análisis de la actividad de la plataforma en 39 ciudades, Gil García (2019) concluye que, por más que trate de ocultar su verdadera cara tras ese tipo de mensajes, Airbnb es una gran empresa cuya actividad logra maximizar los beneficios a costa de:

- Un hospedaje de tipo comercial, que se aleja de los principios de la denominada “economía colaborativa”
- Un trabajo invisibilizado (el hospedaje) que tiene consecuencias diferentes según la posición social de quienes lo ejercen. De esta forma, es mucho más beneficioso para anfitriones profesionalizados que para aquellas personas que buscan llegar a fin de mes. Se amplían mediante esta actividad las desigualdades sociales y la comercialización de espacios de la vida personal.
- Una profundización en el largo ciclo de crisis inmobiliaria y en el valor especulativo de los activos inmobiliarios frente a su valor de uso como vivienda. En este sentido, el devenir de la empresa queda patente mediante su estrategia financiera:

“Desde una perspectiva puramente empresarial, también se observan contradicciones entre el mundo mejor que defiende Airbnb y su actividad política y económica. En 2015 la empresa nombró a Laurence Tosi como su nuevo director financiero. Hasta ese momento Tosi había sido el director financiero del fondo buitres Blackstone. Blackstone es uno de los fondos buitres más grande del mundo y destaca por haber aprovechado la crisis inmobiliaria, los impagos hipotecarios, los desahucios y las expulsiones de la población, para invertir masivamente en el sector con la expectativa de que esas viviendas se revaloricen con el paso del tiempo.” (íbid, p. 44)

- Una intensa actividad de lobby que condiciona la labor de las administraciones públicas en todo el mundo.

Esta es la verdadera cara de Airbnb, la plataforma que ARABATUR utiliza como referente para sus alegaciones. Recordemos que esta plataforma comercializa más del 90% de los alquileres vacacionales de Vitoria-Gasteiz (AirDNA, 2020).

3. El sector de las V.U.T. está creciendo vertiginosamente, concentrándose geográficamente y profesionalizándose, también en Vitoria-Gasteiz

El escaso peso relativo que el alojamiento en viviendas turísticas tiene en la ciudad es otro de los argumentos alegados por ARABATUR y recogidos en la memoria. Se afirma así que la realidad de Vitoria-Gasteiz se encuentra lejos de la de otras ciudades en las que las V.U.T. suponen un problema.

Los estudios existentes coinciden en señalar la rápida expansión de este fenómeno, que crece intensa y rápidamente en las ciudades en las que comienza a establecerse, tanto a nivel internacional (Ortuño y Jiménez, 2019a) como estatal (Adamiak *et al*, 2019), llegando a transformar el mercado estatal de los alojamiento turísticos (CNMC, 2018). El amplio estudio comparativo Adamiak (2018) subraya el relevante papel que Airbnb desempeña en ciudades más pequeñas, particularmente en el sur de Europa, instando a una investigación más exhaustiva de sus impactos en estas localizaciones.

Acercándonos al contexto, en la imagen 1 podemos comparar las gráficas de evolución de los datos de camas ofertadas por Airbnb en ciudades con una implantación similar a la de Vitoria-Gasteiz. En ella comprobamos la acentuada progresión ascendente en nuestra ciudad, que muestra una pendiente mayor a la de muchas otras. Esta tendencia se ve confirmada por la comparativa temporal de los alquileres ofertados en la ciudad por las diferentes plataformas. Según datos de

AirDNA, en el 2º trimestre del 2019, la oferta casi doblaba a la del mismo período de 2017 (314 frente a 173) (AirDNA, 2020).

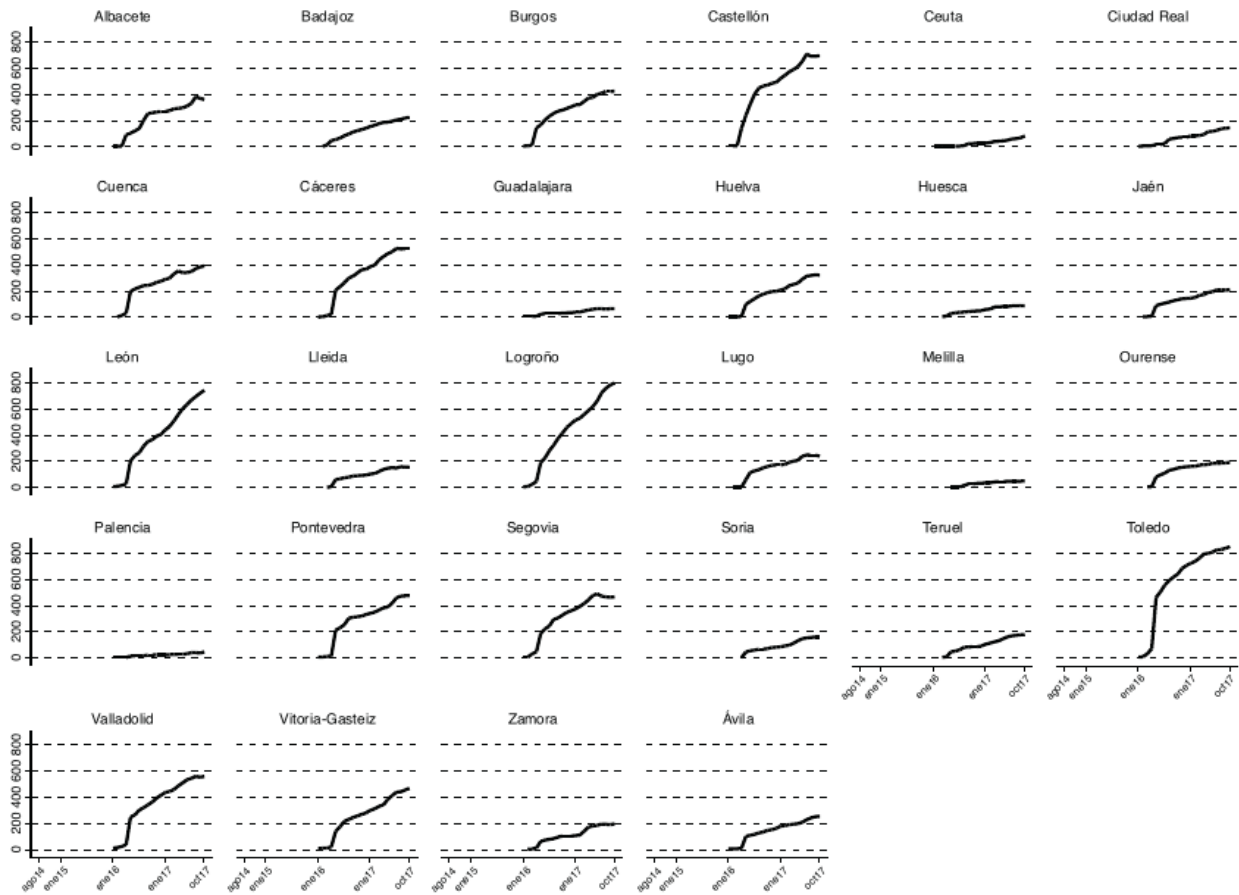


Imagen 1
Número de camas ofertadas en Airbnb en ciudades con menos de 1000 ofertas. Fuente: Ortuño y Jiménez, 2019a.

Por otro lado, observamos en la imagen 2 cómo la oferta de viviendas turísticas se concentra geográficamente en el centro de nuestra ciudad y, específicamente, en el Casco Viejo. También se constata en esta imagen el mayor peso comparativo de las ofertas de vivienda completa en este barrio (aquellas que no son compatibles con la residencia permanente del anfitrión en la misma vivienda).

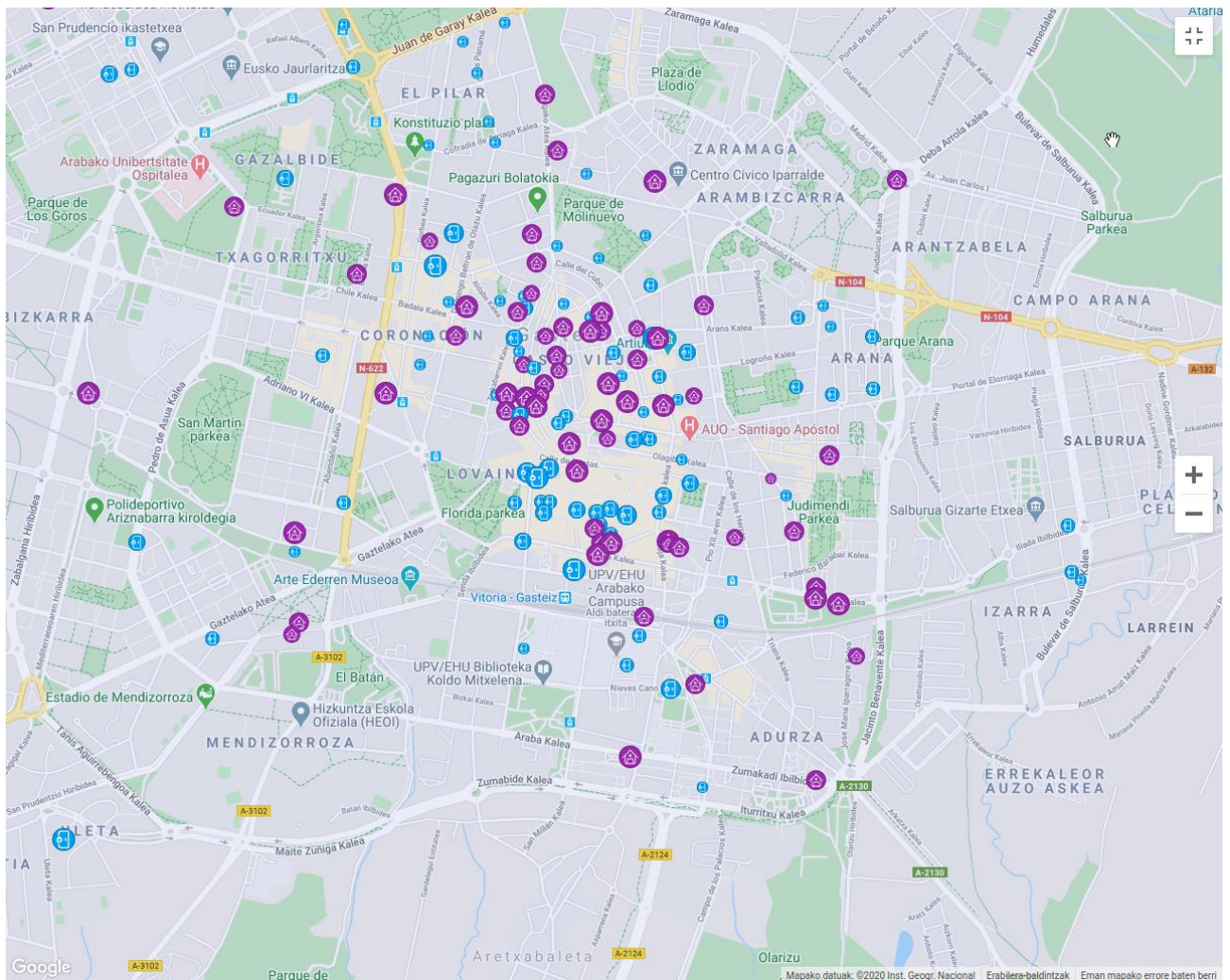


Imagen 2
Localización de los alquileres vacacionales ofertados en Airbnb y Vrbo en Vitoria-Gasteiz. En morado: vivienda completa; en azul: habitación. Fuente: AirDNA, 2020

A estos procesos de proliferación y concentración hay que añadirle la progresiva profesionalización de la actividad de las V.U.T. Gunter (2018) describe cómo la plataforma Airbnb favorece a anfitriones profesionales frente a los particulares. Por su parte, Adamiak (2018: 70), mediante un estudio comparativo acerca de 432 ciudades europeas, concluye que el nivel de profesionalización de la actividad de alquiler vía Airbnb es muy alto en las ciudades del sur de Europa.

En conclusión, estas tendencias confirman que el negocio profesional de las V.U.T. en Vitoria-Gasteiz sigue el mismo camino que ha conducido al desequilibrio a otros entornos urbanos. La propia asociación ARABATUR constata el crecimiento de esta actividad mediante el lema de su web (“Cada vez somos más”¹) y ofrece servicios que ayudan a la profesionalización de sus asociados.

1 Vease: <http://arabatur.org/> Fecha de consulta: 5/08/2020.

4. El expediente del proyecto de modificación recoge diversas advertencias sobre las posibles consecuencias negativas de las V.U.T, pero no establece ningún mecanismo para medir ni paliar las mismas

La propia memoria del proyecto de modificación afirma desde su redacción inicial:

“Lo cierto es que el cambio de uso y funcionalidad de los espacios en edificios de viviendas que en principio cubren la necesidad de alojamiento estable residencial de la población local y pasan a cubrir también el uso de alojamiento turístico, puede provocar disfuncionalidades y problemas de convivencia de usos y vecinales dentro de un mismo edificio o entorno, por no hablar de otras consecuencias, como se han observado en otras ciudades con un perfil más turístico, de encarecimiento y escasez de vivienda para uso residencial local en ciertas zonas de la ciudad, limitando de facto el ejercicio del derecho a la vivienda en suelos calificados como residenciales con la paulatina y creciente implantación del uso de alojamiento turístico, cuyos requisitos dotacionales son diferentes del uso residencial.”

Así mismo, en el expediente de esta 13ª modificación del PERI-01 figura un escrito firmado por Miguel Ángel García-Fresca Frías, director del Departamento de Territorio y Acción por el clima. En dicho escrito afirma que elaboró un informe relativo a este asunto en el que advertía:

“Por último, conviene apuntar que, tal y como se viene observando en los Cascos Históricos de ciudades sometidas a una mayor presión turística, el fenómeno creciente de reconversión del uso residencial en viviendas de uso turístico conlleva importantes impactos en las dinámicas económicas, de movilidad y en el paisaje urbano histórico (Encarecimiento de la vivienda, desplazamiento de la población local, contaminación acústica, etc,...).

Por ello, sería conveniente el establecimiento y seguimiento de indicadores que permitieran evaluar la intensidad y distribución de los eventuales impactos de los nuevos usos (...).”

La razón que lleva a este responsable del departamento a remitir el escrito es reiterar dichas consideraciones, ya que no han sido recogidas en el proyecto a aprobar.

Resulta inadmisibles que el Ayuntamiento desoiga las consideraciones de su propio equipo técnico y decida no incluir ninguna herramienta normativa para medir y paliar las consecuencias negativas que prevé.

5. La normativa que se pretende aprobar va en contra del PGOU, confirmando el reiterado incumplimiento por parte del Ayuntamiento de su propia normativa urbanística

La modificación puntual del PGOU tramitada conjuntamente con la del PERI-01 establece que no está justificada la necesidad de una zonificación de la ciudad para regular este asunto. Sin embargo, la modificación del PERI que nos ocupa plantea, de facto, una zonificación de la ciudad. Convierte así al Casco Viejo en una zona preferente para la instalación de esta actividad.

Esta incoherencia en la actividad normativa municipal confirma una incomprensible tendencia del Ayuntamiento a actuar en contra de sus propias normas en este tema:

En 2008, el Ayuntamiento aprobó la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativa a la regulación de uso hotelero², en la que se prohibían los apartamentos turísticos y similares en todo Vitoria-Gasteiz.

Posteriormente, el Gobierno Vasco aprobó un decreto que regula concretamente el funcionamiento de los Apartamentos turísticos y las Habitaciones. Mediante este decreto, el Gobierno Vasco exige que cada Ayuntamiento informe de si una vivienda turística cumple las

2 Vease el BOTHA nº82 de 18 de julio del 2008

normas urbanísticas municipales, antes de otorgarle el permiso. En el caso de nuestra ciudad, recordemos que esto suponía que ningún apartamento turístico cumplía la normativa, por estar expresamente prohibidos por el PGOU desde 2008.

Sin embargo, el Ayuntamiento solicitó hasta en dos ocasiones la moratoria del decreto del Gobierno Vasco, con el argumento de que se estaba elaborando una modificación de la normativa urbanística municipal que regulase este tema. No quería dejar sin actividad a los apartamentos que, de hecho, ya estaban funcionando.

Estos hechos generan dudas sobre la actuación municipal: ¿Cómo es posible que estuvieran en funcionamiento pisos turísticos en la ciudad, cuando el PGOU los prohibía expresamente? ¿Por qué el Ayuntamiento solicita que no sea efectiva la ley para no perjudicar una actividad que había decidido prohibir?

6. La normativa que se pretende aprobar va en contra de los principios fundamentales del PERI-01 y supone una alteración profunda y apresurada de un plan en proceso de revisión

La modificación puntual supone un cambio sustancial en la normativa reguladora de los usos, creando la figura del “Uso Terciario-Hotelero”. Además, añade varias modalidades de empresas turísticas nuevas a la lista de las compatibles con el uso residencial (entre ellas: apartamentos turísticos, viviendas para uso turístico y habitaciones para uso turístico). De esta forma, se desplazan espacios urbanos desde su función residencial hacia la función turística y se facilita la sustitución de residentes estables por turistas.

En este sentido, el PERI-01 especifica que la función residencial debe mantenerse como la principal en el barrio. Además, establece como algunos de sus principios fundamentales la permanencia de la población y el repoblamiento de un Casco Viejo en constante disminución demográfica. Finalmente, recordemos que el PERI menciona explícitamente como uno de sus objetivos evitar el fenómeno de “sustitución del segmento social” (la gentrificación). Todos estos principios se ven amenazados por la normativa propuesta en esta modificación, como hemos constatado en los epígrafes anteriores.

La aprobación de esta modificación supondría una irresponsabilidad agravada por el momento elegido para realizarla. Recordemos que el PERI-01 se encuentra en proceso de revisión y que el Ayuntamiento ha subrayado su intención de actuar sobre el entorno tras un proceso de análisis que permita establecer unas líneas estratégicas coherentes y para ello ya ha adjudicado el contrato de elaboración del “*estudio que analizará a fondo las necesidades sociales, económicas, urbanísticas y ambientales del Casco Histórico*”³. Este sería el primer paso en un proceso de revisión que pretende ser riguroso y exhaustivo, incoherente con el precipitado planteamiento de esta 13ª modificación puntual. Pero aún resulta más grave sacar adelante una modificación de este calado en un momento especialmente adverso para la participación normalizada de asociaciones y colectivos afectados. El período de debate y exposición pública del expediente ha coincidido con la situación de excepción generada por la crisis del COVID-19, durante la cual tanto asociaciones como vecinas y vecinos en general han visto coartados sus derechos de reunión y de participación política, como consecuencia de las medidas de emergencia.

7. La normativa municipal de Vitoria-Gasteiz se situaría, con esta modificación, en la vanguardia mundial de la promoción de las V.U.T. y en la retaguardia de la protección frente a sus consecuencias

3 Véase la nota de prensa que recoge las declaraciones de la presidenta de Ensanche XXI, Ana Oregi, en mayo de 2020. Disponible en la web de Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz: <https://blogs.vitoria-gasteiz.org/medios/2020/05/04/adjudicado-el-estudio-que-analizara-a-fondo-las-necesidades-sociales-economicas-urbanisticas-y-ambientales-del-casco-historico-de-vitoria-gasteiz/> (Consulta: 5/08/2020)

La literatura científica propone mayoritariamente una intervención reguladora intensa y coherente (Pacheco, 2019; Ortuño y Jiménez, 2019a). Estos estudios muestran, además, que la introducción de medidas para la limitación de las V.U.T. es una marcada tendencia en las normativas aprobadas en todo el mundo. Las medidas adoptadas son variadas e incluyen: limitar e incluso reducir el número, establecer zonificaciones, restringir a determinada planta del edificio, cobrar tasas, etc. (Ortuño y Jiménez, 2019a).

Esta modificación, como hemos expuesto, elude la mayoría de las restricciones y favorece la concentración de las V.U.T. en el centro de la ciudad, en contra de las recomendaciones presentes en los estudios académicos (Quatrone *et al.*, 2016).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb Supply in European Cities. *Ann. Tour. Res.* No 71: 67–71.
- Adamiak, C., Szyda, B., Dubownik, A., y García-Álvarez, D. (2019). Airbnb offer in Spain. Spatial analysis of the pattern and determinants of its distribution. *ISPRS international journal of geo-information*, 8(3): 155.
- Airbnb (2020). Tu casa es el mundo. Disponible en línea: <https://blog.airbnb.com/belong-anywhere-es/> (consultado el 4/08/2020).
- AirDNA (2020). Vitoria-Gasteiz overview. <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/es/alava/vitoria-gasteiz/overview>(consultado el 11/08/2020).
- Arabatur (2020). <http://arabatur.org/> (consultado el 11/08/2020).
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2017). The sharing economy and housing affordability: evidence from Airbnb. Recuperado de <https://ssrn.com/abstract=3006832> (consultado el 11/08/2020).
- Brossat, I. (2019). Airbnb: la ciudad uberizada. *KataKraKLiburuak*.
- Clark, E. y Mahmoud, Y. 2016. Rent gaps in the Spanish crisis. In: Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (eds.). *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears*, 23: 31-42. SHNB-UIB-AGE. ISBN 978-84-617-5115-0.
- CNMC (2018): Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España. Recuperado de https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063_3.pdf(consultado el 11/08/2020).
- CócolaGant, A. (2016). *Apartamentos Turísticos, Hoteles y Desplazamiento de Población*; Technical Report; Agustín CócolaGant: Barcelona, Spain.
- Dolnicar, S. (Ed.). (2017). *Peer-to-peer accommodation networks: Pushing the boundaries*. Goodfellow Publishers.
- Dredge, D., y Guimóthy, S. (Eds.) (2017). *Collaborative economy and tourism: Perspectives, politics, policies and prospects*. Springer.
- Exceltur (2015). Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Recuperado de <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf> (consultado el 11/08/2020).
- Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story: How Three Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made Billions... and Created Plenty of Controversy*. Houghton Mifflin Harcourt.
- García-Ayllon, S. (2018). Urban transformations as an indicator of unsustainability in the P2P mass tourism phenomenon: The Airbnb case in Spain through three case studies. *Sustainability*, 10(8), 2933.

- García-López, M.Á., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2019). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. MPRA Paper No. 96131.
- Gil García, J. (2019). Crisis, innovación tecnológica y mercantilización neoliberal de la vida. El caso de airbnb (Tesis doctoral). UNED.
- Gunter, U. (2018). What makes an Airbnb host a superhost? Empirical evidence from San Francisco and the Bay Area. *Tourism Management*, 66: 26-37.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.
- Horn, K., y Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38: 14-24.
- Janoschka, M., Sequera, J., y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America—a Critical Dialogue. *International journal of urban and regional research*, 38(4), 1234-1265.
- Lees, L., Slater, T., y Wyly, E. (2013). *Gentrification*. Routledge.
- Ley, D. (1996): *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Ortuño, A. y Jiménez, J.L. (2019a) Economía de plataformas y turismo en España a través de Airbnb. *Cuadernos Económicos de ICE* 97: 133-153.
- Ortuño, A., y Jiménez, J. L. (2019b). Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: estado de la cuestión. Documento de Trabajo FEDEA, 2019/4.
- Segú, M. (2018) Do Short-Term Rent Platforms Affect Rents? Evidence from Airbnb in Barcelona; MPRA Paper No. 84369; Munich Personal RePEc Archive: Munich, Germany.
- Sheppard, S., y Udell, A. (2016). Do Airbnb properties affect house prices? (Mimeo).
- Slater, T. (2008): 'A Literal Necessity to be Re-Placed': A Rejoinder to the Gentrification Debate. *International Journal of Urban and Regional Research* 32.1: 212-223.
- Smith, N. (1979): Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association* 45.4: 538-548.
- Smith, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode* 34.3: 427-450.
- Sorando, D. y Ardura Á. (2016). *Firstwetake Manhattan: la destrucción creativa de las ciudades*. Madrid : Los Libros de la Catarata.
- Sorando, D. y Ardura Á. (2018). La regulación de los pisos turísticos. *Cataluña económica* 543:30-32.
- Valcárcel, A. M. (2018). Soluciones europeas en materia de regulación del alojamiento «colaborativo»: París y Londres. In Valcárcel, A. M. y Boix, A. *La regulación del alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el derecho español*: 189-210. Thomson Reuters Aranzadi.
- Yrigoy, I. (2018). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *UrbanStud*.
- Yrigoy, I. (2020). El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 24.

Y en base a todo lo anterior, a este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz **SOLICITA**, que habiendo por presentado este escrito, tenga por presentadas las anteriores alegaciones, estimando las mismas.

Lo que pide, por ser de justicia, en Vitoria-Gateiz a de de 2020.

Firmado: