


---

**Cita bibliográfica:** Zaar, M.-H. (2025). Procesos de gentrificación y turistificación en “áreas tensionadas” de ciudades medias en Catalunya. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, (6). <https://doi.org/10.18239/Ikara.3622>

---

## Procesos de gentrificación y turistificación en “áreas tensionadas” de ciudades medias en Catalunya

Miriam-Hermi Zaar <sup>1\*</sup> 

**Resumen:** Los procesos de gentrificación y de turistificación están estrechamente vinculados, y presentes tanto en grandes ciudades, como en ciudades medias, con el aumento de la demanda de viviendas y su transformación en alojamientos turísticos, bajo nuevas lógicas urbanísticas que impactan profundamente en la morfología urbana y en el cotidiano de sus residentes. Es lo que se constata en las ciudades medias catalanas y sus “zonas de mercado residencial tensionado” (Ley de 12/2023 por el derecho a la vivienda) que sufren el incremento abusivo de los precios del alquiler y de la compra de viviendas, reduciendo las posibilidades de acceso a este bien de primera necesidad, a sus residentes. Esta investigación tiene por objetivo analizar esta problemática en ciudades medias no metropolitanas de la Comunidad Autónoma de Cataluña (España), mediante la valoración de la percepción ciudadana, la evolución de los precios en comparación con la renta familiar y el incremento del IPC, y de estudios de casos específicos que confirman como los procesos de gentrificación y turistificación asociados contribuyen al incremento de los precios de la vivienda y del alquiler.

**Palabras clave:** morfología urbana; viviendas de uso turístico (VUT’s); zonas de mercado residencial tensionado; Ley española de 12/2023 por el derecho a la vivienda; Tarragona; Girona.

## Processos de gentrificação e turistificação em “áreas tensionadas” de cidades médias em Catalunya

**Resumo:** Os processos de gentrificação e de turistificação estão intimamente vinculados, e presentes tanto nas grandes cidades como nas cidades médias, com o aumento da demanda de habitações e a sua transformação em alojamentos turísticos, sob novas lógicas urbanísticas que impactam profundamente na morfologia urbana e no cotidiano dos seus residentes. É o que se constata nas cidades médias catalãs cujas “zonas de mercado residencial tensionadas” (Lei de 12/2023 pelo direito à habitação) sofrem com o aumento abusivo dos preços de aluguer e de compra de habitações, reduzindo as possibilidades de acesso a este bem de primeira necessidade a seus residentes. Esta pesquisa visa analisar este problema nas cidades intermédias não metropolitanas da Comunidade Autónoma da Catalunya (Espanha), mediante a avaliação da percepção dos cidadãos, da evolução dos preços em comparação com o rendimento familiar e o aumento do IPC, e de estudos de casos específicos, que confirmam como os processos de gentrificação e de turistificação contribuem para o incremento dos preços das habitações e dos aluguéis.

**Palavras chave:** morfologia urbana; habitações de uso turístico; zonas de mercado residencial tensionadas; Lei espanhola de 12/2023 pelo direito à habitação; Tarragona; Girona.

---

<sup>1</sup> Universidad de Barcelona (España). \* Autor/a para la correspondencia: [miriamzaar@gmail.com](mailto:miriamzaar@gmail.com)

## Gentrification and touristification processes in “stressed areas” of medium-sized cities in Catalonia

**Abstract:** The processes of gentrification and touristification are closely linked and present in both large and medium-sized cities, with the increase in demand for housing and its transformation into tourist accommodation, under new urban planning logics that profoundly impact urban morphology and the daily lives of their residents. This is what is evident in Catalan medium-sized cities and their “stressed residential market areas” (Law 12/2023 on the right to housing), which are suffering from abusive increases in rental and purchase prices, reducing their residents’ access to this basic necessity. This research aims to analyze this problem in medium-sized non-metropolitan cities in the Autonomous Community of Catalonia (Spain) by assessing citizen perceptions, price trends compared to household income, and the increase in the Consumer Price Index (CPI). It also includes case studies that confirm how the associated processes of gentrification and touristification contribute to rising housing and rental prices.

**Key words:** urban morphology; tourist housing (VUTs); areas with stressed residential markets; Spanish Law 12/2023 on the right to housing; Tarragona; Girona.



### 1. INTRODUCCIÓN

El concepto *gentrificación* fue acuñado y estudiado por la británica Ruth Glass (1964) como resultado de la gestión urbanística en la que una nueva clase media-alta [*gentry*] estaba transformando los barrios obreros de Londres. Este proceso se consolidó y se difundió a partir de finales de la década de 1950 e inicios de la de 1960, pero se acentuó a partir de los años 1970, con la liberalización de la economía y el cambio de papel del Estado, la desregulación financiera y la movilidad geográfica del capital (Sassen, 1999; Harvey, 2007; Nik et al., 2009).

Desde entonces, la gentrificación se ha desarrollado rápidamente en escala y diversidad, bajo el prisma de la necesidad de regenerar o revitalizar una zona o un barrio, aunque sus consecuencias directas han sido la promoción de la mercantilización de la vivienda –y el incremento de su precio–, tanto en barrios degradados como en nuevos proyectos inmobiliarios (Smith, 2015). En este proceso, el desplazamiento forzoso de la clase obrera de los centros urbanos, ha supuesto impactos en distintas dimensiones: económicas, socio-culturales” y físico-ambientales (De la Calle, 2019, p. 4), hasta el punto de que, las ciudades se hayan convertido en auténticas mercancías (Lefebvre, 1972).

En el proceso de gentrificación la creciente actividad turística ha jugado un papel importante, razón por la que se ha realizado un gran número de investigaciones sobre lo que se denominó “gentrificación turística”, definida como la transformación de un barrio de clase obrera o media en un enclave marcado por la proliferación de lugares de promoción turística, con destaque para los íconos turísticos y el ocio, principalmente debido al cambio demográfico que estas nuevas actividades suponen (Gotham, 2005; Gravari-Barbas & Guinand, 2017).

Sin embargo, los importantes impactos urbanísticos derivados del *overturismo* o sobreturismo, agregaron otras características a este proceso, e hicieron que el término acuñado por M. Jansen-Verbekeken (1998) (*tourismification*) cuando estudió ciudades históricas en los años 1990, pasase a ser ampliamente utilizado para designar los profundos cambios en las formas y contenidos de estas urbes. Como ejemplo podemos señalar en España y Latinoamérica, los trabajos de José A. Mansilla, Luz Marina García Herrera, Jaime Jover y Ibán Díaz-Parra, Ricardo Duque, Augustían Cocola Gant, Montserrat Crespi Vallbona, además de Antoine Casgrain y Michael Janoschka y de Daniel Hiernaux y Carmen Imelda González para Latinoamérica. Estos, entre muchos otros, han contribuido con investigaciones asociadas a la turistificación y a la gentrificación, como consecuencia.

Para Manuel de la Calle Vaquero, los vectores de la turistificación se sitúan en los ámbitos de las políticas urbanas y el marketing desarrollados desde la década de 1990 con el propósito de dar difusión a las ciudades, y que están asociadas a la dinámica de la actividad económica (crisis inmobiliaria de 2008) y a las estrategias empresariales, sobre todo de las grandes corporaciones (economías de plataforma). Pero, principalmente al “sector del alojamiento, con la aparición de una oferta creciente de viviendas de uso turístico (VUT’s) que compite directamente con la hotelería más convencional” (2019, p. 12), a lo que se añade la sobrecarga

turística, con la presencia masiva de visitantes en las plazas calles y otros espacios públicos, culturales, gastronómicos, etc.

Se trata de un conjunto de procesos complejos e interrelacionados, que, según Calle Vaquero, presenta cinco manifestaciones:

- a) Una mayor presencia de visitantes en los espacios centrales de la ciudad;
- b) El incremento de las actividades directamente vinculadas al consumo turístico;
- c) La reorientación la clientela foránea de una gama cada vez más amplia de negocios, como hotelería, y restaurantes (gourmetización de restaurantes, bares, cafeterías y tiendas de alimentación, comercio y tiendas de recuerdos);
- d) Un crecimiento del alojamiento turístico convencional y la conversión de la vivienda en una nueva mercancía turística;
- e) La creación de un paisaje o escena urbana donde predominan elementos turísticos. En unos casos este proceso de turistificación sólo implica una intensificación de fenómenos de largo recorrido; en otros, responde a mutaciones más recientes de la actividad turística, de alcance todavía incierto (2019, pp. 15, 21).

Así, como señala Yolanda Fresnillo (2018), la gentrificación y el turismo urbano son fenómenos co-constitutivos, es decir, los barrios gentrificados son objeto de deseo para los turistas, y al mismo tiempo estos intensifican los procesos de gentrificación.

Esta relación, compleja y diversa, suele ocurrir básicamente en dos ámbitos: en zonas ya gentrificadas o en espacios céntricos considerados “abandonados”, por su infraestructura precaria y que, se puede ejemplificar a partir del contexto de las dos mayores metrópolis españolas: Barcelona y Madrid, debido a su patrimonio histórico-museístico-cultural o su ubicación costera y su clima (turismo de sol y playa). Todo ello, en medio a un escenario nacional marcado por un constante incremento del número de turistas extranjeros desde la década de 1960 –hasta rebasar los 60 millones anuales en 2013, los 75,5 millones en 2016, los 83,5 millones en 2019, y los 93,7 millones en 2024–, en el que el turismo masivo y el proceso de gentrificación están estrechamente vinculados.

En las áreas en las que el proceso de gentrificación se encuentra adelantado, debido a la patrimonialización, mejora de la infraestructura urbana y de los espacios públicos, destaca la creación de establecimientos comerciales que resultan muy atractivos para los turistas y que atienden a los nuevos residentes, como mercados municipales que incorporan tiendas gourmet, pseudomuseos, teatros, galerías de arte, cadenas internacionales de restaurantes y de comida rápida, etc. (José Mansilla et al., 2018).

Con esta meta, en Madrid se rehabilitaron varios edificios y se crearon o ampliaron centros de arte, como el Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía inaugurado en 1992, y el Museo del Prado en 1995 o el Centro Cultural La Caixa, además de varios mercados municipales que han sido redescubiertos por los sectores públicos y privados en el contexto de la ciudad neoliberal. Algunos de ellos son el Mercado de San Miguel (La Latina/Palacios), el Mercado San Ildefonso (Chueca), el Mercado de San Fernando y el Mercado de Antón Martín (Lavapiés/Embajadores), con gran impacto en los barrios céntricos. También se revitalizaron espacios vitales de la ciudad, como la reforma de la Gran Vía y la remodelación de la Plaza España, que pasan a conectar peatonalmente ocho enclaves turísticos (Zaar, 2022).

En Barcelona también se construyeron y rehabilitaron varios edificios históricos, que se convirtieron en museos, centros de cultura y bibliotecas. En el barrio Raval se edificaron el Museo de Arte Contemporáneo (MACBA) y el edificio del Campus de Humanidades de la Universidad de Barcelona, se rehabilitaron la Casa de Caridad que se transformó en el Centro de Cultura Contemporánea (CCCB) y el antiguo Hospital Sant Creu donde se sitúa la Biblioteca de Cataluña, y se renovó el Museo Marítimo. Además, se remodeló y amplió el Museo Picasso en 2003, y se convirtió el mercado del Born en el Born Centre de Cultura i Memòria (Barrio Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera). También se rehabilitaron varios mercados, como los de la Boquería y de Santa Caterina (Zaar, 2022), algunos de ellos asociados a la denominada *arquitectura espectáculo*.

Respecto a los espacios públicos considerados residuales o “abandonados” por su falta de infraestructura, y que han sido regenerados mediante proyectos urbanísticos, tienen como propósito, por un lado, atender a intereses de actores institucionales y financieros, estos últimos determinados por agentes inmobiliarios, promotores, prestamistas hipotecarios, etc., a ejemplo de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliarias (SOCIMIS). Por otro lado, atienden la demanda de servicios a consumidores potenciales como visitantes, nuevos inquilinos y propietarios con nuevas opciones de restauración, ocio y moda sofisticados. Es el caso de lugares donde se situaban las antiguas zonas industriales y portuarias como los almacenes, a ejemplo del *front marítim* que abarca el Centro Comercial Maremagnum construido en el

muelle del Puerto Viejo, del área industrial de Poble Nou que se transformó en la Vila Olímpica, experimentado una reinversión de capital, y el ámbito del Fórum de las Culturas 2004 en Barcelona.

En Madrid, destacan el proyecto Madrid-Río realizado a partir de la proyección de un parque urbano a lo largo de un tramo urbano del río Manzanares, después del soterramiento de la autovía de circunvalación M-30, con profundos cambios en los barrios colindantes, entre ellos el desplazamiento de antiguos residentes (Galiana Martín, 2022). También las actuaciones más recientes, como los proyectos Cuatro Torres Business Área, IFEMA, la ampliación del aeropuerto de Barajas, las instalaciones programadas y construidas en las zonas este y oeste para las sucesivas Candidaturas para los Juegos Olímpicos, la Nueva Centralidad del Este y Madrid Nuevo Norte, estos últimos con consecuencias urbanísticas, sociales y económicas aún por analizar.

Todo ello, desde “una estrategia de los gobiernos municipales en connivencia con el capital privado” (Smith, 2015, p. 262), mediante una colaboración público-privada que promueve una explotación intensiva del espacio urbano y de los recursos naturales, con el propósito de “crear nuevos paisajes donde el capital circula en formas contradictorias” (Harvey, 2011, pp. 137-140).

Esta “reinención” de las ciudades, impulsada por el turismo masivo, además de reconfigurar sus barrios céntricos, transformados en espacios de consumo y entretenimiento, desencadena importantes externalidades negativas, entre ellas, la turistificación que en simbiosis con la gentrificación -coexisten y se retroalimentan-, se imponen como fenómenos en la vanguardia del capitalismo urbano neoliberal. Ambos procesos son resultado de políticas neoliberales que comprenden un abanico de posibilidades para la reproducción del capital, mediante transacciones comerciales y otros negocios que gestionan la actividad turística, y donde la financierización y los activos inmobiliarios han ejercido una fuerte influencia, y sido determinantes en la producción del espacio (Harvey, 2011; Hall, 2013; Smith, 2012; Hiernaux, 2014), desposeyendo a muchos residentes de su “derecho a la ciudad” (Lefebvre, 1969).

Esta mayor complejidad de tejido urbano, asociada a lo que se determinó como capitalismo cognitivo-cultural, capitalismo relacional, o capitalismo de los afectos, considerados la base del capitalismo sobre bienes inmateriales, posibilitó a las grandes ciudades, muchas de ellas clasificadas como ‘ciudades globales’ (Sassen, 1999) y centros nerviosos de una nueva economía (Borja y Castells, 1997), ocupar una posición estratégica en el sistema mundial de redes de finanzas y de sectores especializados vinculados a la tecnología y a la gestión, así como centros de consumo y entretenimiento.

Así que, este fenómeno –al que David Harvey denomina “acumulación por desposesión”– y que implica un proceso en el que “el turismo desposee a los residentes de su género de vida histórico con la finalidad de acumular experiencias nuevas para su propia cotidianidad” (Hiernaux, González, 2014, p. 65), se ha transformado en un proceso cada vez más generalizado: se ha ido incrementando en las ciudades tradicionalmente turísticas y se ha extendido a otras, como las ciudades medias, protagonizado tanto por las políticas de estímulo al turismo, como por las plataformas de alquiler vacacional y nuevas modalidades de transporte (Zaar, 2019).

En su estudio sobre el territorio español, Carmen Hidalgo et al. afirman

la intensidad turística no es un fenómeno exclusivo de las grandes ciudades españolas, sino que muestra un comportamiento análogo en espacios urbanos más pequeños, lo que sugiere que la intensidad turística es una manifestación que puede afectar por igual a todos los destinos turísticos urbanos independientemente de su tamaño (2023, p. 354, traducido por la autora).

Entre las principales externalidades negativas de la turistificación, basadas en los cambios socio-económicos y medioambientales de la morfología urbana, que obstaculizan la reproducción de lo cotidiano vecinal y/o la desterritorializan a sus residentes, se encuentran:

- a) el desplazamiento de antiguos residentes hacia barrios periféricos a través de *mobbing* inmobiliario, y la conversión de edificios de viviendas en hoteles u otros alojamientos turísticos, como las viviendas de uso turístico;
- b) la difícil coexistencia entre las viviendas residenciales y las viviendas de uso turístico debido a los excesos de los grupos de turistas, derivados de actitudes incívicas;
- c) la sustitución de los comercios locales frecuentados por el vecindario, por grandes cadenas nacionales e internacionales de productos de moda y una amplia oferta de comida rápida y souvenirs que atienden la demanda de los visitantes y están al margen de las necesidades vecinales;
- d) la pérdida del tejido social debido a que los residentes desaparecen de las calles y de las plazas, que son tomadas por oleadas de visitantes que se desplazan de uno a otro lugar buscando íconos turísticos;

- e) la explotación intensiva del espacio urbano y de los recursos naturales, basada en la construcción de nuevos símbolos de homogeneización y en la mercantilización del espacio público;
- f) el impacto medioambiental tanto en ciudades de interior como de costa, en estas últimas provocado, principalmente, por miles de “turistas de un día” (*daytrippers*) que saltan a los íconos turísticos, desde sus cruceros (Zaar, 2019).

Desde esta perspectiva, coincidimos con lo que afirman Daniel Hiernaux y Carmen González (2014), respecto al turismo urbano y los espacios de consumo colectivo masivo (material y simbólico). Para estos autores el turista no es solo un “visitante” efímero que recorre espacios, sino un individuo que forma parte de una categoría particular de habitantes que también producen la ciudad día a día, a través de sus prácticas socio espaciales. Sus expectativas con relación a un espacio determinado son recuperadas por los productores de espacios y servicios turísticos que actúan para los turistas, para generar estos signos a lo largo y ancho del espacio.

Así, esta nueva coyuntura –en la que se contradice el modelo turístico vigente y el derecho al acceso a la vivienda–, ha suscitado una difícil convivencia entre visitantes y residentes (Doxey, 1975; Zaar & Fonseca, 2019, entre otros) y, como consecuencia estimulado movimientos de protestas en las ciudades más afectadas que exigen de sus ayuntamientos políticas que limiten el crecimiento turístico e incluso promuevan el decrecimiento en los lugares más saturados, como por ejemplo la *Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic* (ABDT). Slogans como “Este barrio no se vende”, “My home is not your home” Mi casa no es tu casa, “No a los pisos turísticos” “Tu turismo mata mi barrio” o “Decrecimiento turístico ya”, reflejan este descontento ciudadano respecto al actual modelo turístico.

Como resultado, varios ayuntamientos tomaron conciencia de la situación. Citamos como ejemplo, nuevamente, las dos mayores metrópolis españolas: Barcelona y Madrid y otras ciudades medias. En Barcelona, la alcaldesa Ada Colau, fundadora y activista de la Plataforma de los Afectados por Hipoteca (PAH) fue quién, a partir de la máxima “Barcelona ha de ser una ciutat per viure” [Barcelona ha de ser una ciudad para vivir], dio el paso decisivo hacia la reglamentación de los alojamientos turísticos en ámbito municipal mediante la elaboración y aprobación del *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos* (PEUAT, 2017) (Zaar, 2017). Una determinación que todo indica tendrá continuidad con su actual alcalde, Jaume Collboni que anunció en junio de 2024 que eliminará todas las viviendas de uso turístico al no renovar sus licencias que vencerán en 2028.

A su vez, en Madrid, la alcaldesa Manuela Carmena impulsó el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH) de 2019, que limita el alquiler vacacional a corto plazo, en los edificios residenciales del distrito central. Además se está poniendo en marcha un nuevo plan, el Plan de Acción de Viviendas de Uso Turístico en Madrid que, con su aprobación tendrá como objetivos principales “evitar la desertificación residencial en el centro de Madrid, ordenar la oferta turística, y favorecer la convivencia entre residentes y las actividades turísticas”, mediante medidas como la suspensión de las licencias de estos alojamientos que se encuentren dispersos, es decir, que no estén agrupados en edificios específicos para este fin, multas para los propietarios que operen sin licencia, entre otros (Plan de Acción para Ordenar las VUT, 2024).

Al mismo tiempo, varias ciudades medias pasaron a legislar a favor de un mayor control de las viviendas destinadas al uso turístico. En Palma de Mallorca, la isla de Ibiza y otros municipios, las viviendas de uso turístico están prohibidas hace años. Otras ciudades medias como Sevilla, Granada, Santa Cruz de La Palma limitan las viviendas de uso turístico a 10% del total de viviendas de las zonas turísticas o simplemente suspenden las nuevas licencias, como es el caso de Pamplona (capital de la Comunidad Foral de Navarra). En Cantabria, se limitan los pisos turísticos a las plantas bajas y primeras plantas de los edificios. A su vez, algunos pueblos del Pirineo aragonés como Aínsa o Canfranc, cuentan con normativas específicas o han suspendido la concesión de licencias.

Asimismo, y relacionado con las dificultades de acceso a la vivienda, el Estado aprobó el 24 de mayo de 2023, la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda, la Ley de 12/2023, que tiene como algunos de sus objetivos principales:

- Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.
- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a ella en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

- Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la salud y la dignidad de las personas que las habitan.
- Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, con el objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.
- Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y exigencias actuales de los hogares.
- Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso (Ley de 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda).

¿Qué significa para un municipio o una ciudad estar clasificada como “área tensionada”? Significa que:

- a) El alquiler de los nuevos contratos no podrá superar el precio del último contrato vigente los últimos cinco años, una vez aplicada la cláusula anual de actualización de ese contrato;
- b) Cuando el propietario sea un gran tenedor, el alquiler no podrá superar el Índice publicado por el Sistema estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda.

En la Comunidad Autónoma de Cataluña, este nuevo escenario integra a 271 municipios en los que viven cerca de 7 millones de personas, el 90% del total de su población (Generalitat de Catalunya, 15/04/2024). De estos 271 municipios, 22 son ciudades medias, 10 ciudades de ellas situadas en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) y otras 12, fuera de este ámbito, razón por la que serán objeto de este estudio.

## **1. OBJETIVO Y METODOLOGÍA**

El objetivo de este estudio es analizar cómo el acceso a la vivienda puede ser un problema grave en las “zonas de mercado residencial tensionado” (Ley de 12/2023 por el derecho a la vivienda) de las ciudades medias no metropolitanas de la Comunidad Autónoma de Cataluña, debido al incremento abusivo de los precios del alquiler y de compraventa de vivienda, impulsados tanto por los procesos de gentrificación, como de turistificación. Para ello, se analizan aspectos como la percepción ciudadana, la evolución de los precios de alquiler y compra-venta de viviendas, también en comparación con la renta familiar y el incremento del IPC en 12 ciudades. De estas, se seleccionan dos ciudades -Tarragona y Girona- para un estudio más detallado sobre los procesos de gentrificación y turistificación desde el problema de acceso a la vivienda.

La metodología comprende a) una investigación teórica sobre los procesos de turistificación y de gentrificación; b) una compilación de datos obtenidos en la *Memoria para la declaración de determinados municipios de Cataluña como zona de mercado residencial tensionado de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Versión consolidada a 13/03/2024*; c) un análisis de los datos más relevantes aplicados a las ciudades medias no metropolitanas de la Comunidad Autónoma de Cataluña; y d) un estudio sobre la coyuntura de las ciudades de Tarragona y Girona, a partir de diversos documentos oficiales, investigaciones realizadas, portales inmobiliarios y artículos periodísticos.

## **2. LAS CIUDADES MEDIAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA Y EL PROBLEMA DEL ACCESO A LA VIVIENDA**

Las ciudades medias son así denominadas no solo debido a sus características demográficas y dimensiones determinadas (coherentes con su contexto geográfico), sino, sobre todo, con relación a las funciones que desarrollan de intermediación entre los espacios locales/territoriales y los espacios regionales/nacionales e, incluso, globales. Funcionan como nudos en los que convergen y se distribuyen flujos muy diversos (de información, ideas, bienes y servicios); una ciudad-espacio de transición entre los territorios de lo concreto (la escala local/regional) y el carácter etéreo y fugaz de lo global (Llop & Bellet, 1999).

Según estos autores, las ciudades medias son:

- Centros servidores de bienes y servicios más o menos especializados para la población del mismo municipio y de otros municipios (asentamientos urbanos y rurales), más o menos cercanos sobre los que ejerce cierta influencia.
- Centros de interacción social, económica y cultural.
- Asentamientos ligados a redes de infraestructuras que conectan las redes locales, regionales y nacionales e, incluso, algunas, con fácil acceso a las internacionales, como en el caso de las ciudades medias de las periferias metropolitanas.
- Nodos que articulan flujos, puntos nodales, de referencia y de acceso a otros niveles de la red.
- Centros que suelen alojar niveles de la administración de gobierno local, regional y subnacionales a través de los cuales se canalizan las demandas y necesidades de amplias capas de la población (p. 43).

Estas características y otras más, pueden favorecer el incremento del número de visitantes, como, por ejemplo: a) su nivel de especialización que contribuye a “una imagen de marca diferenciada que favorece su posicionamiento en el mercado internacional” (Hidalgo, 2023, p. 354); b) su proximidad a un gran núcleo de población -como Barcelona- con gran demanda por alojamientos turísticos- favorecido por la promoción de oferta de inmuebles, decurrente principalmente de la gran proliferación de proyectos urbanos “que se califican de estratégicos, para los que se diseñan mecanismos específicos de gestión y a los que se confía la capacidad de transformar amplias áreas de la ciudad” (Bellet, 2021, p. 400).

En la Comunidad Autónoma de Cataluña, son 12 las ciudades medias no metropolitanas, objeto de este estudio, por orden de mayor a menor población: Terrassa, Sabadell, Lleida, Tarragona, Mataró, Reus, Girona, Rubí, Manresa, Vilanova i la Geltrú, Granollers y Mollet del Vallès, cuyo acceso a la vivienda, según el Dibaròmetre es uno de los aspectos municipales menos valorados por sus residentes. Es decir, se presenta, según la percepción ciudadana, como uno de los mayores problemas y cuya evolución, en algunos municipios como Manresa y Sabadell, ha ido empeorando en los últimos años (Tabla 1).

**Tabla 1.** *Provincia de Barcelona. Evolución de la percepción municipal sobre el acceso a la vivienda (Valoración entre cero y diez)*

Municipios por orden de mayor a menor población	2020-2022	2023-2024
Terrassa (225.274 hab.)	3,7	3,8
Sabadell (217.968 hab.)	4,5	3,0
Lleida (142.990 hab.)	s/d	s/d
Tarragona (138.326 hab.)	s/d	s/d
Mataró (129.613 hab.)	2,0	3,1
Reus (108.535 hab.)	s/d	s/d
Girona (104.038 hab.)	s/d	s/d
Rubí (80.034 hab.)	2,2	3,5
Manresa (78.570 hab.)	3,7	1,2
Vilanova i la Geltrú (68.768 hab.)	1,7	3,1
Granollers (62.950 hab.)	3,0	3,2
Mollet del Vallès (51.692 hab.)	1,5	3,1

Fuente: elaboración propia a partir de datos obtenidos en Dibarmetre e INDESCAT (2023).

Todo ello en función de la evolución del alquiler y del precio de compraventa de viviendas, con una fuerte tendencia alcista, en comparación con la renta familiar y el Índice de Precios de Consumo (IPC). Respecto al alquiler, en toda Cataluña el incremento fue de un 23,7% (entre 2016 y 2022, mientras que en estos municipios fue del 31,92%; a su vez, el precio de adquisición de una vivienda en esta Comunidad Autónoma fue del 30% mientras en estos municipios fue del 43% (tabla 2), un escenario con un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda en condiciones que la hagan asequible.

Asimismo, y aunque los precios del alquiler son mayores que la media de Cataluña en todas las ciudades medias analizadas, algunas, presentan un contexto particularmente difícil, respecto a los precios de compra de una vivienda con incrementos que se aproximan o superan el 60%, como Terrassa, Vilanova i la Geltrú, y Granollers (Tabla 2).

**Tabla 2.** *Ciudades medias en Cataluña en áreas no metropolitanas. Evolución de la media anual del alquiler y del precio de compraventa de las viviendas entre 2016 y 2022*

<b>Municipios por orden de mayor a menor población</b>	<b>Evolución media anual renta alquiler</b>	<b>Evolución precio de viviendas compraventa</b>
Terrassa	35,20%	66,10%
Sabadell	29,80%	42,60%
Lleida	28,50%	37,30%
Tarragona	34,50%	25,90%
Mataró	25,90%	46,20%
Reus	33,10%	25,50%
Girona	35,40%	41,10%
Rubí	28,20%	41,80%
Manresa	39,30%	23,60%
Vilanova i la Geltrú	29,90%	60,00%
Granollers	34,10%	58,00%
Mollet del Vallès	29,20%	48,40%
Media de los 12 municipios	31,92%	43,04%

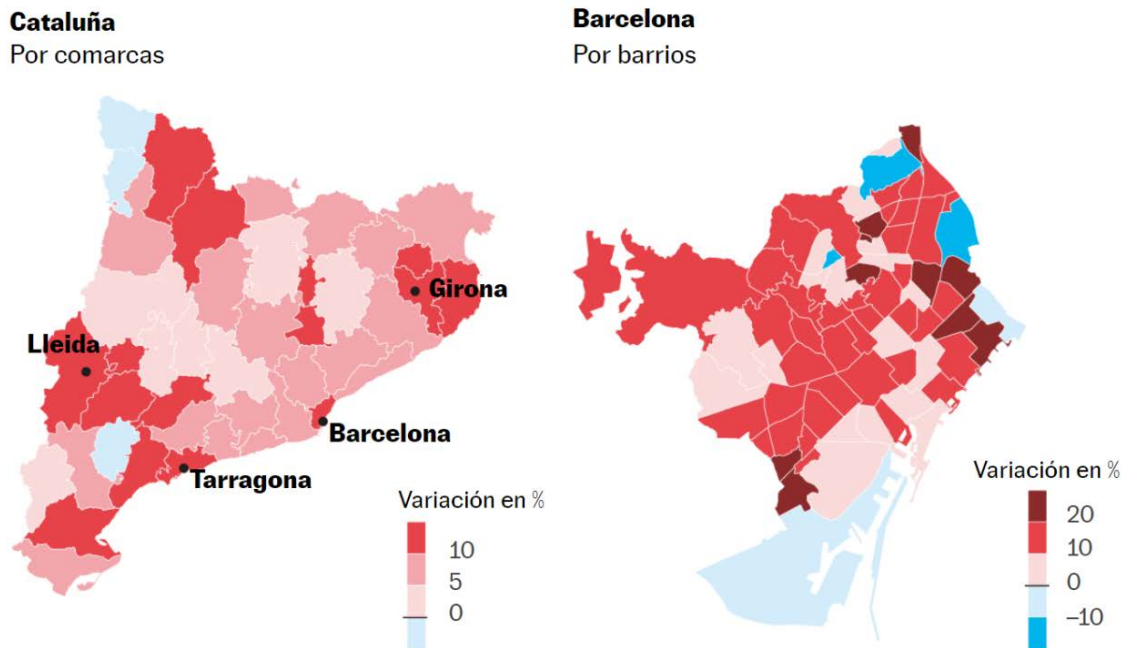
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Generalitat de Cataluña, 24/03/2024.

Este escenario, afecta sobremanera a algunas ciudades medias, como las tres capitales de provincia Girona, Lleida y Tarragona, y Manresa (capital de la comarca de Bages), hasta el punto de que se pueden comparar los incrementos de los precios del alquiler en la mismas, con muchos barrios de Barcelona, capital de la Comunidad Autónoma de Cataluña, cuya turistificación y gentrificación es un problema grave desde la década de 2010.

También, afecta a los municipios y comarcas vecinos de Girona, como Banyolas al norte y el Baix Empordà al este, esta última por su condición costera, está muy afectada por los incrementos de los precios de las viviendas. Igualmente, con relación a Tarragona y su influencia sobre Reus (capital de la comarca de Baix Camp) y Tortosa (capital de la comarca de Baix Ebre), ambas con un amplio litoral mediterráneo.

A parte de estas ciudades, aparece Lleida (capital de la comarca del Segrià), y sus vecinas comarcas al noreste (Pla d'Urgell) y este (Garrigues, Urgel, Conca de Barberá), esta última formando un corredor con Tarragona y la costa mediterránea. También destacan las comarcas al norte de la provincia de Lleida: Alt Urgell y Pallars Sobirà, como importantes destinos turísticos de los amantes de la práctica de esquí (Figura 1).

**Figura 1.** *Evolución del precio medio del alquiler en Cataluña.*  
*Variación de la renta media en un año (II trimestre de 2022/II trimestre de 2023)*



Fuente: Generalitat de Cataluña en Blanchar (2023, 9 de octubre).

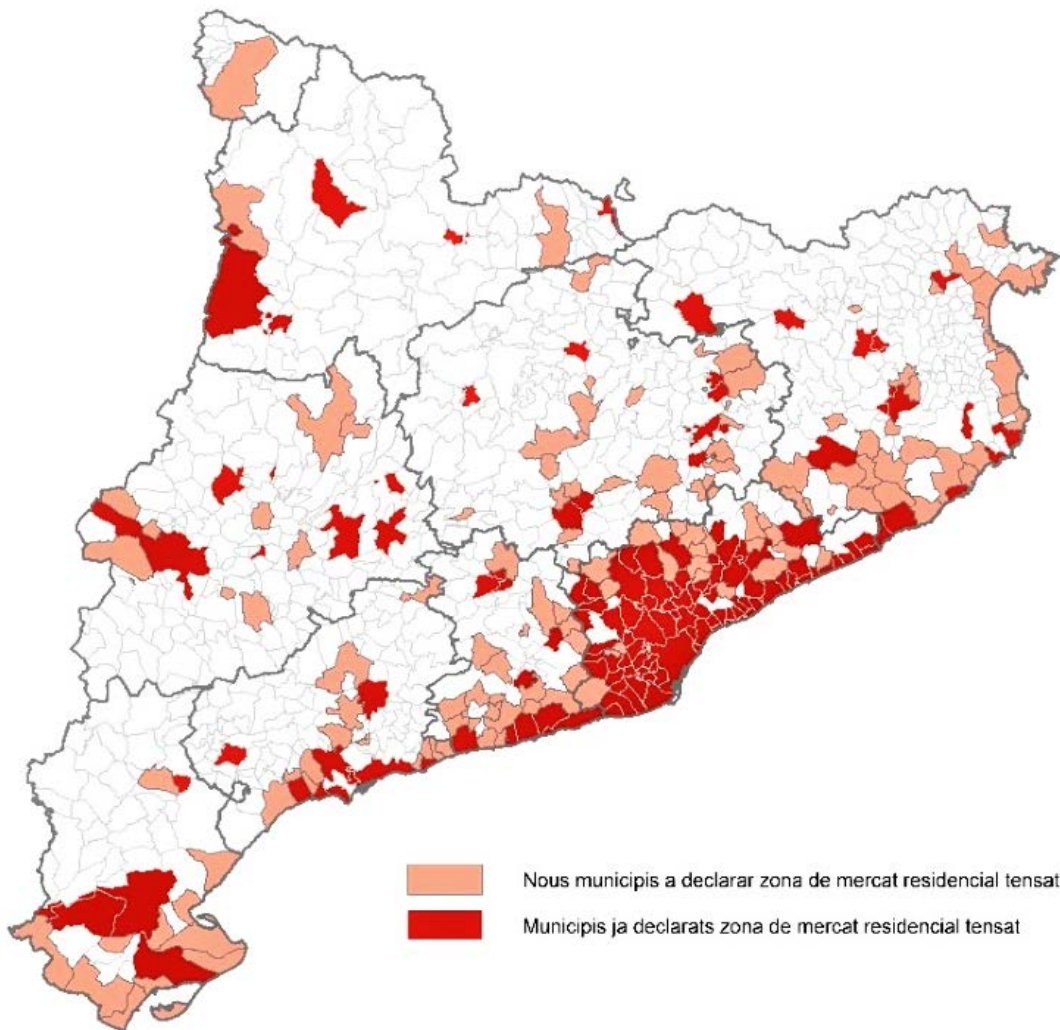
En las cuatro provincias catalanas, el precio del alquiler en 2023 sufrió los mayores incrementos anuales desde 2018: Girona el 14,3%, Barcelona el 10,3%, Lleida un 9,1% y Tarragona un 7,2%. En lo que se refiere a las ciudades en sí, destacan Girona capital con el 15,6%, Tarragona capital con el 15,5%, Lleida capital con un 9,8%, Terrassa con un 9,3%, Manresa con un 4,1%, Sabadell con un 3,5% y Reus con un 3,0% (Info Negocios Barcelona, 2024, 23 de enero).

### **3. LA LEY DE 12/2023, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LA NECESIDAD DE DECLARAR ESTAS CIUDADES “ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO”**

Para estas ciudades, y otras ciudades españolas con características similares, la Ley de 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su artículo 18 menciona la necesidad de declarar un ámbito territorial “zona de mercado residencial tensionado” (Figura 2), cuando y desde “una memoria que justifique a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente”, a partir dos siguientes parámetros:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como “área de mercado de vivienda tensionado”, un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios de Consumo (IPC) de la comunidad autónoma correspondiente (Ley de 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, artículo 18).

**Figura 2.** *Cataluña. Los 271 municipios declarados áreas tensionadas, entre los que se encuentran 22 ciudades medias, 12 de ellas no metropolitanas*



Fuente: Generalitat de Catalunya (2024, 15 de abril).

Así, la declaración de “zona de mercado residencial tensionado”, incluye índices sobre la distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, sobre la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, además de otros estudios que permiten evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial, que parten de los siguientes datos: a) subida de los precios del alquiler y de la compra de viviendas; b) evolución de la renta de los hogares; y c) evolución del esfuerzo económico para acceder a una vivienda mediante una hipoteca.

En este contexto, el porcentaje de la renta familiar destinado a la hipoteca o al alquiler, en comparación con la renta familiar es un supuesto muy importante a tener en cuenta en nuestra investigación, porque mientras algunos hogares de estas ciudades comprometen un 20% (Manresa), otros necesitan disponer de hasta un 32,80% (Mataró) de su renta familiar. En todo caso, son importes algo menores que en los alquileres, en los que suelen dejar entre un 25,80% (Lleida) y 32,50% (Mataró).

Además, en estas ciudades, hay una diferencia significativa entre el incremento del alquiler o de la compra de una vivienda y el aumento del IPC. En lo referente a la subida de los precios de los alquileres, este contraste se sitúa entre -0,40% (Mataró) y 19,50% (Tarragona) con una media entre los 12 municipios del 9,53%. Ya, con relación al aumento de los precios de la compra de viviendas, estos varían entre -1,60% en Sabadell y 46,90% en Granollers, con una media que se sitúa en el 21,65% (tabla 3).

**Tabla 3.** *Ciudades medias en Cataluña en áreas no metropolitanas. Supuestos del artículo 18.3 de la Ley 12/2023 que cumplen estos municipios declarados como “zona de mercado residencial tensionado” (entre 2016 y 2022)*

Municipios por orden de mayor a menor población	Precio alquiler / renta familiar $\geq 30$ %	Precio cuotas hipotecarias / renta familiar $\geq 30$ %	Diferencia % crecimiento alquiler - % crecimiento IPC $\geq 3$ puntos	Diferencia % crecimiento precio Compraventa- % crecimiento IPC $\geq 3$ puntos
Terrassa	29,70%	27,10%	12,30%	16,20%
Sabadell	31,70%	29,60%	4,70%	-1,60%
Lleida	25,80%	22,90%	14,80%	40,10%
Tarragona	27,10%	23,30%	19,50%	5,40%
Mataró	32,50%	32,80%	-0,40%	22,20%
Reus	27,00%	23,10%	15,10%	14,00%
Girona	27,10%	28,10%	8,20%	28,70%
Rubí	31,70%	30,40%	6,10%	12,30%
Manresa	26,00%	20,80%	13,40%	15,70%
Vilanova i la Geltrú	31,10%	30,40%	9,70%	26,60%
Granollers	29,60%	27,00%	7,20%	46,90%
Mollet del Vallès	30,70%	27,00%	3,80%	33,30%
Media de los 12 municipios	29,16%	26,87%	9,53%	21,65%

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Generalitat de Cataluña (2024, 13 de marzo).

Esto implica que, en todas estas ciudades, el crecimiento del alquiler y del precio de la compraventa de viviendas, ha sido mucho mayor que la subida del IPC entre 2016 y 2022, a excepción de Mataró (alquiler) y de Sabadell (compraventa), lo que supone serias dificultades para sus habitantes, que incluso impiden el acceso a la vivienda.

#### **4. EN LAS CIUDADES MEDIAS CATALANAS ¿EXISTE UNA RELACIÓN ENTRE EL INCREMENTO DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER Y DE COMPRA DE UNA VIVIENDA Y EL HOSPEDAJE VACACIONAL?**

Como afirman Carmen Hidalgo Giralt et al. (2023), aunque la actividad turística y sus externalidades negativas son más frecuentes en las grandes ciudades, este proceso no es un fenómeno exclusivo de las mismas, sino que muestra un comportamiento análogo en espacios urbanos menores.

Para ello, las ciudades medias turistificadas y gentrificadas suelen incorporar una, dos e incluso estas tres condiciones principales:

- a) ciudades centros administrativos regionales, como las capitales de comunidades autónomas o de provincias;
- b) ciudades con un importante patrimonio histórico-cultural, como Córdoba, Granada, Santiago de Compostela, Toledo, Donostia (San Sebastián), así como ciudades menos conocidas internacionalmente, a ejemplo de Logroño (La Rioja),
- c) ciudades costeras con un turismo estival exponencial, y un gran número de alojamientos de temporada.

En nuestro ámbito de análisis, en las ciudades medias no metropolitanas de la Comunidad Autónoma de Cataluña, el escenario es este:

- 1º) Ciudades capitales de provincias con un importante patrimonio histórico-cultural: Lleida, Girona y Tarragona que además de un número significativo de plazas hoteleras, cuentan con una relevante

cantidad de alojamientos asociados a viviendas de uso turístico y también a apartamentos turísticos, estos últimos a excepción de Lleida.

- 2º) Ciudades capitales de comarca, con un patrimonio histórico-cultural e industrial, incluyendo museos, teatros, festivales, fiestas tradicionales y también turismo rural: Reus (Baix Camp), Manresa (Bages), Terrassa y Sabadell que comparten la capitalidad de la Comarca del Vallès Occidental, y en las que, a las plazas hoteleras se suman una cantidad significativa de viviendas de uso turístico, con un incremento importante desde 2015.
- 3º) Rubí, Mollet del Vallès y Granollers, tres ciudades de interior, distantes 20, 18 y 30 kilómetros de Barcelona, respectivamente, que con un patrimonio histórico-cultural e industrial menos difundido, poseen un número reducido de hoteles y viviendas de uso turístico, aunque estas últimas van en aumento.
- 4º) Ciudades costeras con un gran número de plazas de camping como Tarragona, Vilanova i la Geltrú –también con una cantidad expresiva de apartamentos turísticos–, Mataró, situados en la costa, y Manresa en el interior (Tablas 4 y 5).

**Tabla 4.** *Ciudades medias no metropolitanas en Cataluña. hoteles, campings y alojamientos rurales. Número de establecimientos y de plazas en 2022*

Municipio	Hoteles		Camping		Turismo rural	
	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Terrassa	9	860	0	0	0	0
Sabadell	11	1.345	0	0	0	0
Lleida	24	2.451	0	0	1	11
Tarragona	25	2.210	7	8.343	1	9
Mataró	6	874	1	585	2	23
Reus	10	924	0	0	2	11
Girona	30	2.137	0	0	1	15
Rubí	4	361	0	0	0	0
Manresa	7	132	2	504	1	6
Vilanova i la Geltrú	8	354	3	5.058	0	0
Granollers	10	1.207	0	0	0	0
Mollet del Vallès	5	635	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INDESCAT (2022).

Así, esta parece ser una tendencia creciente, la transformación de viviendas residenciales en apartamentos o viviendas de uso turístico (Tabla 5), con efectos nefastos para las ciudades y sus habitantes, como explica el arquitecto José María Montaner: “se genera, en definitiva, el lento efecto de ir expulsando a la población local y se potencia el alza de los precios de los pisos -susceptibles de entrar en el negocio turístico- y de los locales, que en los ejes más transitados dejan de ser de comercio de proximidad para ser de ocio y consumo turístico”. En consecuencia, se observa un creciente malestar del por parte del vecindario de los barrios más turistificados.

**Tabla 5.** *Ciudades medias no metropolitanas en Cataluña. Evolución del número de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico entre 2015 y 2022*

Municipio	Apartamentos turísticos en 2015		Apartamentos turísticos en 2022		Viviendas de uso turístico en 2015		Viviendas de uso turístico en 2022	
	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
Terrassa	0	0	0	0	4	22	86	473
Sabadell	0	0	0	0	9	50	58	319
Lleida	0	0	0	0	15	83	82	451
Tarragona	0	0	1	14	246	1.353	1793	9.862
Mataró	0	0	1	4	22	121	138	759
Reus	0	0	0	0	14	77	167	919
Girona	1	102	2	116	184	1.013	763	4.197
Rubí	0	0	0	0	0	0	7	39
Manresa	0	0	0	0	50	275	147	809
Vilanova i la Geltrú	3	202	3	202	70	385	374	2.057
Granollers	0	0	0	0	1	6	13	72
Mollet del Vallès	0	0	0	0	0	0	2	11
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>304</b>	<b>7</b>	<b>336</b>	<b>615</b>	<b>3.385</b>	<b>3.630</b>	<b>19.968</b>

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Indecat (2022).

#### 4.1. Tarragona y Girona: turistificación y gentrificación

En el ámbito español, el número de viviendas de uso turístico se acerca a 400.000, con un crecimiento del 16,5% en 2024. Estos datos suponen que el 1,5% del parque inmobiliario está destinado al uso turístico, y que se ofertó en el verano de 2024, una vivienda de uso turístico por cada 80 visitantes (Segittur, 2024).

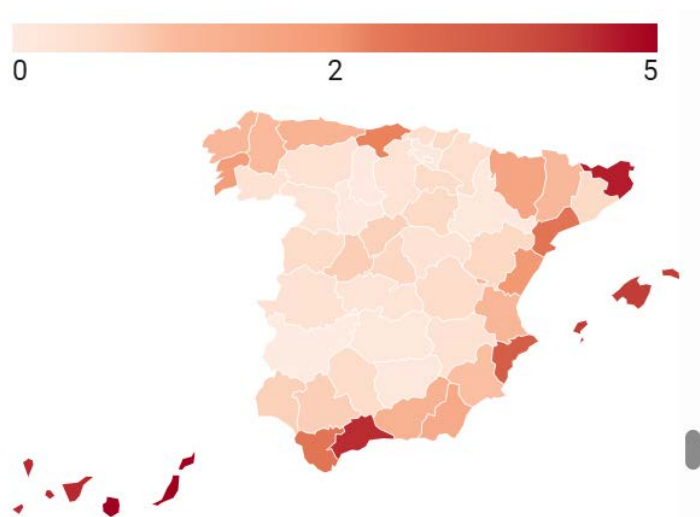
En este escenario, el proceso de gentrificación, como un conjunto de operaciones urbanísticas sobre áreas consolidadas que, por su posición geográfica, morfológica o atributo paisajístico, se torna atractivo, “avanza en una tensa afinidad con el turismo” y “se ha transformado en el extremo residencial dominante de un proyecto mucho más grande: la reconstrucción de clase del paisaje de los centros urbanos” (Smith, 2012, pp. 85-88), a través de la especulación de los suelos, la incorporación de una nueva arquitectura, como la hotelera y la hostelera, cuyos resultados revelan una profunda transformación en los paisajes urbanos y naturales, incluso, como puntualiza Horacio Capel (2007): destruyendo sus características singulares, resultado de un proceso histórico que abarca siglos e incluso milenios.

Así, en este proceso al que Harvey (2013), denomina “urbanización del capital”, se ha producido una reconfiguración territorial y socioeconómica de las ciudades, mediante la que, además del patrimonio histórico, nuevos atributos las han transformado en lugares de interés turístico, como centro cultural, de consumo y/o de placer. Es lo que señala Dennis Judd, con relación a los nuevos enclaves turísticos de una ‘ciudad-mentira’, que incorporados en la textura urbana se han convertido en objetos de fascinación y consumo en sí mismos.

Es lo que analizamos en dos ciudades medias y capitales de provincias catalanas -Tarragona y Girona-, cuyos centros históricos pasaron del deterioro de sus edificios y de sus infraestructuras, debido al abandono de sus propietarios y la desidia del poder público, a la transformación urbanística, con nuevos equipamientos culturales, peatonalización, creación de espacios verdes, etc. También la creación de hitos arquitectónicos, las resignificaciones de espacios centrales y/o procesos de patrimonialización, que han coadyubado al incremento del número de turistas y a la demanda de viviendas debido a la difusión de las plataformas de alojamientos como Airbnb, Booking o HomeAway (Vrbo).

Este escenario implica un proceso de revitalización/gentrificación caracterizados por una gran presión inmobiliaria que expulsa a sus antiguos residentes, sean ellos inquilinos o propietarios. Es lo que se comprueba analizando la densidad de viviendas de uso turístico en 2024 para cada 100 viviendas construidas comprueba esta realidad, tanto en Tarragona (2,49) y Girona (4,59), como en otras ciudades españolas (Figura 3).

**Figura 3.** España. Densidad de Viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas por provincias (agosto de 2024)



Fuente: SEGITTUR (2024).

#### 4.1.1. Ciudad de Tarragona

Respecto a Tarragona, su actividad administrativa, su patrimonio histórico-cultural (Declaración de Patrimonio de la Humanidad de la Tarragona Romana en el año 2000), juntamente con el *Pla d'ordenació del Centre Històric i Patrimonial de Tarragona* (2012), le convierte en un centro turístico nacional e internacional –recibiendo un 56% de visitantes nacionales y un 44% de visitantes extranjeros–, en gran parte del año, aunque mayoritariamente concentrados en verano, Semana Santa y Tarraco Viva (festival romano).

En 2024, con la puesta en funcionamiento de una nueva terminal de cruceros, el puerto de Tarragona alcanzó los 136.850 cruceristas que visitaron la ciudad, un incremento de 21.641 pasajeros respecto a 2023. En días concretos, como los puentes, Semana Santa o verano, llegan varios buques de crucero, algunos con capacidad para 6.000 personas que al visitar la Part Alta, generan aglomeraciones en todos los espacios públicos y en los servicios.

Debido a esto, la masificación turística y sus externalidades negativas son cada vez más evidentes, principalmente para los 4.135 habitantes del casco antiguo o Part Alta –perímetro que ocupaba la ciudad medieval y se encuentra limitado por murallas romanas–. Su transformación, se debe tanto al hecho de que se haya convertido en lugar de alojamientos temporales (viviendas de uso turístico), como en zona de consumo para muchos visitantes, por su amplia oferta de restaurantes, terrazas, tiendas de souvenirs, en su mayoría negocios destinados a capturar clientes que sólo pasan dos horas en el barrio.

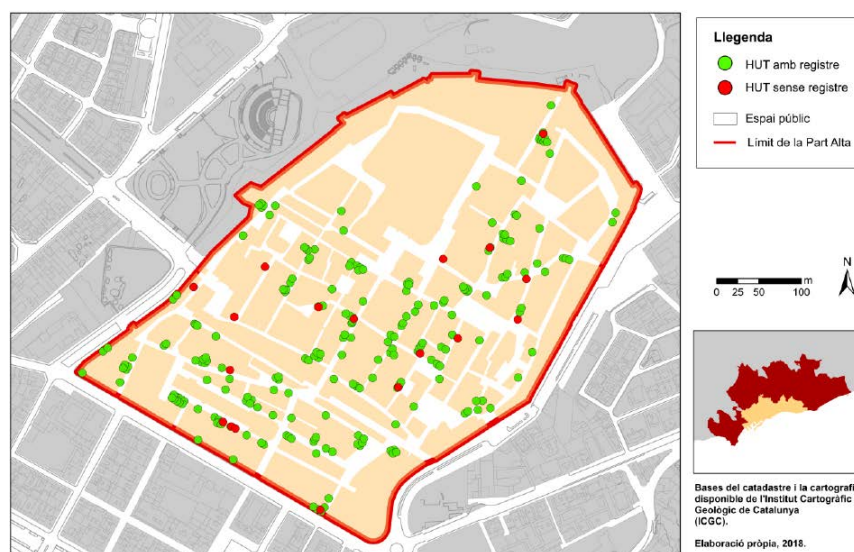
Respeto a la vivienda, el aumento de la demanda de viviendas de uso turístico y el incremento de sus precios en la Part Alta de Tarragona, el documento “*Recopilació i anàlisi de dades determinants en l'estudi d'avaluació de la qualitat de l'espai urbà de la Part Alta de Tarragona*” (2017-2018) señala que el descontrol en el otorgamiento de licencias de viviendas de uso turístico (VUT's), así como la falta de fiscalización de los arrendatarios ilegales han sido determinantes en el incremento de los precios de la vivienda en general.

También destaca que, en 2017, había en el barrio Part Alta, 250 viviendas destinadas al uso turístico, casi una de cada 4 situadas en la ciudad de Tarragona, concretamente el 23% de un total de 923 (Universitat Rovira i Virgili, 2017-2018), aunque según datos de Segittur de agosto de 2024 este número podría ser mayor, de 796, lo que representaría un porcentaje superior (cerca del 32% del total).

Respecto al total del parque de viviendas del barrio (2840 censadas en 2011), las viviendas de uso turísticos representan casi el 9% del total en Tarragona, con una mayor densidad en el área central este

(cuadrante entre la calle Mayor, la calle de la Merceria, la calle de los Ventallols y la calle de la Nau) y el tercio más meridional (plaza de la Font y sus inmediaciones) (Figura 4).

**Figura 4.** *Part Alta (ciudad de Tarragona). Distribución de las viviendas de uso turístico con y sin registro*



Fuente: recopilació i anàlisi de dades determinants en l'estudi d'avaluació de la qualitat de l'espai urbà de la Part Alta de Tarragona (2017-201, p. 65).

El mismo documento, también analiza una de las razones por las que los propietarios transforman sus viviendas en alojamientos vacacionales, comparando dos tipos de viviendas similares: el precio de un alquiler de 575 € mensuales de una vivienda de uso residencial, con el precio del alquiler de una vivienda de uso turístico a 85€ la noche, durante tres días a la semana, totalizando, en esta última un total de 1.020 euros mensuales (Universitat Rovira i Virgili, 2017-2018).

Como consecuencia, se produce un incremento de los precios de la vivienda en la Part Alt, tanto respecto a la compra/venta, como al alquiler.

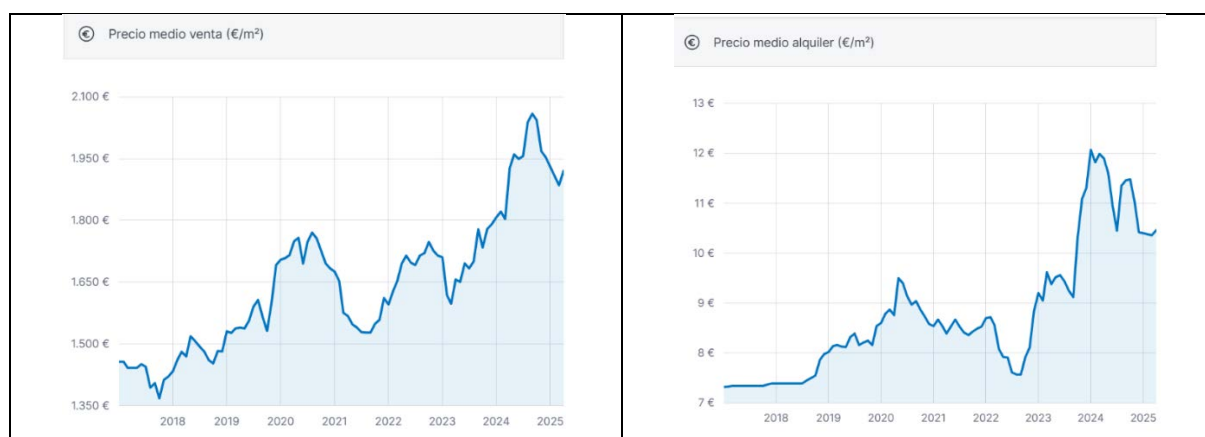
Comparando los precios medios de la vivienda para la venta, en la ciudad de Tarragona, en septiembre de 2024, en la Part Alta, fue de 2.059€/m<sup>2</sup>, mientras que la media de la ciudad fue de 1,771€/m<sup>2</sup> (Indomio, 2025b). En abril de 2025 este coste para la Part Alta fue de 1.920€/m<sup>2</sup>, solo superado, por las urbanizaciones de levante (2.151€/m<sup>2</sup>), Eixample (2.141€/m<sup>2</sup>) y Nou Eixample (2.050€/m<sup>2</sup>), por encima de la media de la ciudad, que fue de 1.682€/m<sup>2</sup> (Indomio, 2025b).

A su vez, en la media de los alquileres, se observa un incremento importante a partir de inicios de 2023 (figura 5), pero la diferencia en algunos meses no está tan clara. En enero de 2024, en la Part Alta alcanzaron los 12,07€/ m<sup>2</sup> mientras que la media de la ciudad de Tarragona fue de 10,49€/m<sup>2</sup>. Ya en abril de 2025 bajaron a los 10,46€/m<sup>2</sup>, en consonancia con el ámbito de la ciudad: 10,91€/m<sup>2</sup> (Indomio, abril, 2025b).

Otras zonas en la Part Baixa, como el Barri del Port y el Serrallo –antiguo barrio de pescadores–, también se han transformado en enclaves temáticos para los visitantes y lugares privilegiados para negocios inmobiliarios, con la construcción del Port Esportiu (1997) y Marina Port (2003), la construcción del Palacio de Congresos (1996), la apertura de la zona de pubs y discotecas, etc. (González, 2017), y otros espacios codiciados por especuladores a la espera de una gran operación pública en el frente marítimo, que revalorice la zona aún más. En junio de 2023 la proporción de viviendas de uso turístico en la Part Baixa y el Serrallo era del 9%, nivel muy superior al promedio del conjunto de la ciudad, que se situaba en el 2,79% (Diari de Tarragona, 2023, 7 de junio).

Como consecuencia de la dificultad creciente en el acceso a la vivienda, los vecinos de estas zonas reivindican que se limiten las licencias de las viviendas de uso turístico, y denuncian que la mayor parte de los comercios que abren, están dedicados al turismo -grandes marcas y franquicias-, desapareciendo el tejido comercial que atiende las demandas de sus habitantes (Diari de Tarragona, 2024, 16 de octubre), y que es muy preocupante en la calle Major, debido la intensa especulación inmobiliaria.

**Figura 5.** *Evolución de los precios de los inmuebles en la zona Part Alta, Tarragona (2017-2025)*



Fuente: Indomio (2025a).

En este contexto, algunos investigadores concluyen que “la intensidad de oferta de los apartamentos turísticos en Tarragona ha llegado a niveles de Barcelona” y “la Parte Alta lleva camino de convertirse en el Barrio Gótico” (Castro, en entrevista a Antonio Paolo Russo, 21/09/2023). Por eso considera que “la regulación del turismo en la ciudad ya llega tarde”, y señala la problemática con los miles de turistas que llegan en los cruceros: “sólo hablamos en plazos expansionistas, cuanto más, mejor”, pero hace falta una mayor “coordinación con el Puerto, como ya ocurre en otras ciudades mediterráneas”, manifiesta.

#### 4.1.2 Ciudad de Girona

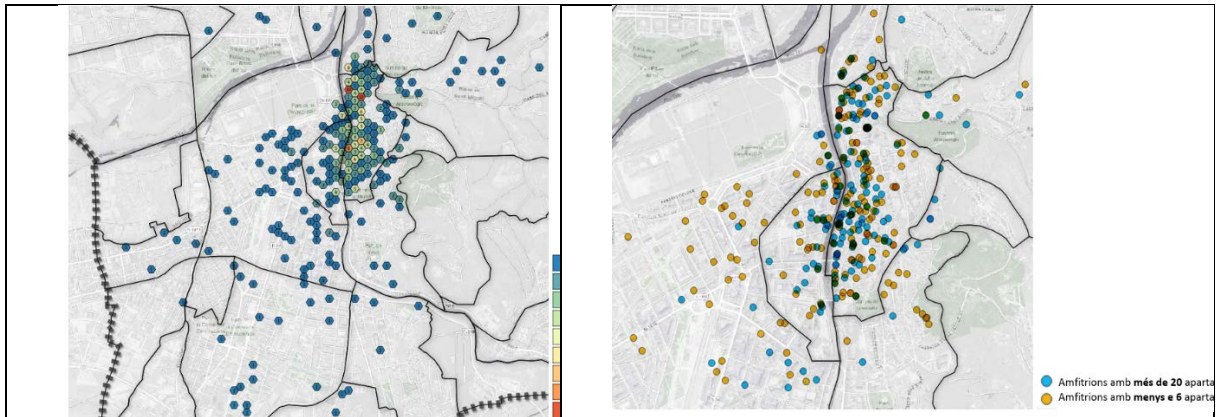
A su vez, Girona, capital administrativa de provincia con un importante patrimonio histórico-cultural (casco antiguo –Barri Vell– de origen romano), y natural, contó con el *Plan Especial del Barri Vell* de 1983, que preveía un amplio proceso de revitalización y de rehabilitación de sus íconos turísticos y de sus edificios y equipamientos administrativos, culturales, centros de educación (Universitat de Girona) y de uso comunitario del centro histórico. También el *Pla Ciutat de Girona* (1994), con el objetivo de que la ciudad se convirtiera en un centro de turismo urbano de referencia europea, mediante la diversificación de la oferta turística (Sebastià Puig, 2021).

Así, tanto la Universitat de Girona, como edificios públicos y otros equipamientos han actuado como primeros dinamizadores urbanos en este barrio, que se inicia con el trasiego de estudiantes y culmina con el incremento de número de turistas (Esquinas Dessy y Zaragoza, 2018), lo que atrae también a nuevos residentes.

Esta proyección internacional convierte Girona en la capital ciclista de Europa (turismo activo), con un rápido crecimiento desde la década de 2010, debido, principalmente a la apertura de tiendas de alquiler de bicis y talleres, cafeterías, hoteles, fisioterapeutas y turoperadores, que se han desarrollado alrededor de esta actividad y que atrae un gran número de extranjeros europeos y estadounidenses, principalmente, lo que incrementa la demanda por alojamiento.

En el *Estudi de l'impacte dels habitatges d'ús turístic en el mercat del lloguer per determinar la seva afectació en el model de lloguer tradicional, el preu i la localització a la ciutat de Girona* (Duatis Puigdollers et al, 2020), se afirma que, en 2019, existían en el Barri Vell, 400 (más de un 55%) de las 765 VUT's de la ciudad de Girona. Considerando el número total de viviendas en este barrio (2.397), las viviendas de uso turístico representaban en este año, el 17% del total, con un dato significativo: que un elevado número de los anfitriones poseen más de 20 viviendas de uso turístico (Figura 6).

**Figura 6.** *Concentración de las viviendas de uso turístico (VUT's en la ciudad de Girona, y distribución de las mismas según los grandes anfitriones*



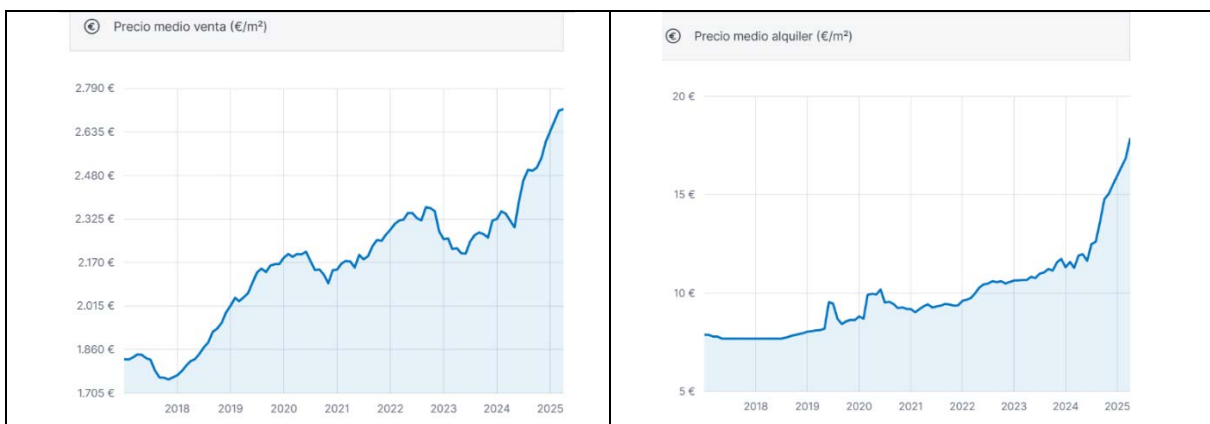
Fuente: Duatis Puigdollers et al. (2020, pp. 23-24).

Además, según el mismo estudio, esta oferta de viviendas para uso vacacional (HUT's) –también transformada en alojamiento de estas características por razones de rentabilidad–, no se ha producido como resultado de la construcción de nuevas viviendas, sino del cambio de uso de las existentes, lo que ha impactado directamente sobre el mercado de alquiler residencial, transformando el Barri Vell en el más caro de Girona.

Así, mientras que, en la ciudad de Girona, las viviendas de uso turístico representaban en 2019, el 1,79% del total, en el Barri Vell, alcanzaban el 18,19%, y un 60% de todos los alojamientos disponibles en la ciudad a través de Airbnb. Otras fuentes afirman que en el 8 de noviembre 2023, había 486 viviendas, un 15% del total de viviendas en este barrio (La Vanguardia, 2023, 8 de noviembre), una cifra que cuadra con los datos de 23 de mayo de 2024: más de la mitad de las 805 viviendas de uso turístico en toda la ciudad de Girona se encuentra en el sector del Plan Especial del Barri Vell (Diari de Girona). Son datos muy diferentes de los existentes respecto a toda la provincia de Girona, que supusieron, en 2024, un 5% del total de viviendas (SEGITTUR, 2024), lo que denota el estado del proceso de gentrificación y la masificación turística que sufren los residentes de este barrio.

Respecto a la evolución de los costes de la vivienda en la ciudad de Girona, mientras que la media de precios de compra y venta en abril de 2025 era de 2.717€ m<sup>2</sup> (figura 7), en la Zona Centre, donde se sitúa el Barri Vell, este coste era más alto, de 3.134 € m<sup>2</sup> (Indomio, 2025c). Lo mismo sucede con los alquileres, en este mismo período: mientras la media en la ciudad de Girona era de 17,85€/m<sup>2</sup> (figura7), en la Zona Centre, donde se sitúa el Barri Vell, era de 18,81€/m<sup>2</sup> (Indomio, 2025c).

**Figura 7.** *Evolución de los precios de los inmuebles en Girona (2017-2025)*



Fuente: Indomio (2025).

Además, hubo una transformación en el tejido comercial del barrio con la sustitución de los comercios tradicionales por otros volcados a la demanda turística (Camps Quer, 2019), aunque, como ocurre en Tarragona, el tiempo de visita a la ciudad es más bien efímero: poco más de dos horas de media, en las que la estancia del turista en algunos íconos turísticos no supera los diez minutos, según un estudio elaborado por Núria Galí Espelt et al., 2015).

Sus externalidades negativas son más evidentes en el casco antiguo, y proceden esencialmente: a) del proceso de gentrificación, hasta el punto de que el Ayuntamiento fijó en 2023, que las viviendas de uso turístico, no pueden superar el 4% del total de viviendas en la ciudad; b) de la invasión de espacios públicos peatonales debido la presencia de grandes grupos de 50 personas o más; y, c) de la subida de los precios de los productos, servicios y de la vivienda.

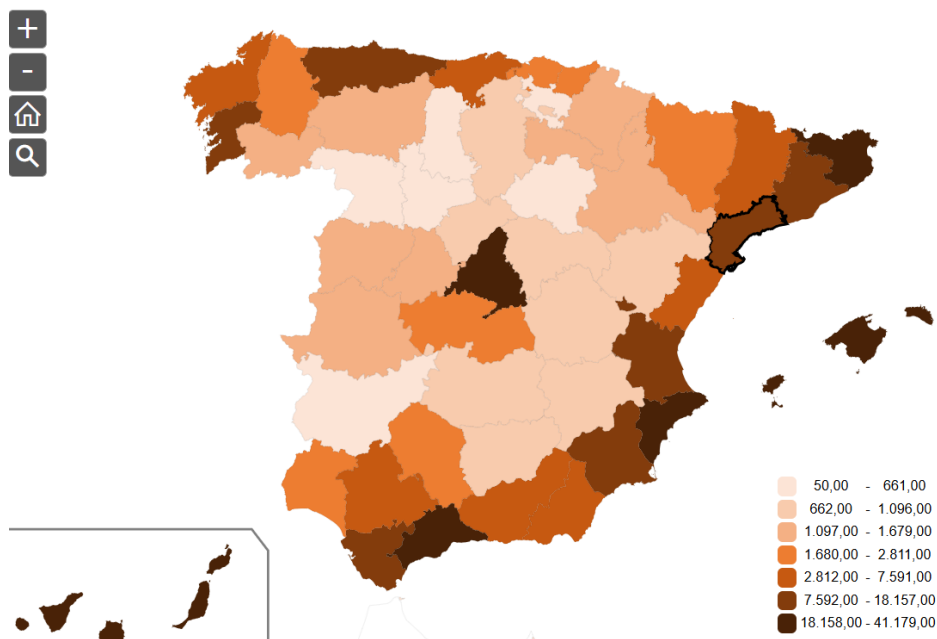
Es en este contexto, que Arnau Camps (2019) afirma la necesidad de nuevas líneas de investigación para analizar el futuro de la ciudad de Girona, y especialmente el Barri Vell, como atractivos turísticos, debido a las repercusiones que esta presión puede ocasionar.

En respuesta a este nuevo orden económico y territorial, en el que el ‘espacio-mercancía’ se sobrepone a los ‘espacios sociales’ en los que se realiza la vida, las demandas no parten solamente de los vecinos a los que se les destruyó su “urbanidad”, también de algunas entidades públicas y comerciales, como la *Taula Gironina de Turisme* -una asociación transversal que representa al sector turístico en toda la provincia de Girona-. Ésta reclama que, la distribución de algunos impuestos, como la tasa turística, en lugar de tener en cuenta el número de residentes, sea revertido a los municipios, proporcionalmente al número de visitantes que recibe, con el propósito de mejorar sus servicios (movilidad, limpieza, seguridad), preservación de patrimonio y espacios naturales.

Finalmente, señalar la necesidad de elaborar un proyecto urbano que establezca límites al crecimiento turístico y defina cuál es la “capacidad de carga” de las ciudades medias. Esto aportará informaciones a los administradores municipales respecto a la legislación a adoptar para que estas ciudades no se conviertan en simples “escenarios turísticos”, en los que la población autóctona y la vida cotidiana del vecindario desaparezca. Y que la masificación turística -provocada por el exceso de población flotante- y la banalización del espacio urbano no reemplace las singularidades de estas ciudades.

Estas son algunas de las soluciones que podrían mejorar el escenario en que se encuentran algunos barrios de las provincias catalanas de Girona y Tarragona, ya que se comparamos el número de viviendas de uso turístico (VUT's) de cada una de estas provincias, observamos que en el caso de Girona (23.261 en agosto de 2024), es similar a la provincia de Madrid, Alicante y Málaga, y en el caso de Tarragona (13.801 en agosto de 2024) se equipara a Barcelona, Valencia, Murcia, Cádiz, Asturias y Pontevedra (Figura 8).

**Figura 8.** Comparación del número de viviendas de uso turístico en España (noviembre de 2024)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE, noviembre de 2024).

Es desde este escenario de regeneración, difusión e internacionalización de las ciudades medias –y metropolitanas–, muy incentivado por las políticas españolas y europeas –que se transformaron en instrumentos impulsores del proceso de gentrificación de la mano del turismo y sus actividades afines–, que movimientos sociales y otros ciudadanos claman, en consonancia con la Estrategia de Turismo Sostenible de España 2030, por un nuevo modelo de turismo, más sostenible, desde mecanismos de gobernanza participativa y un mayor reparto de beneficios.

## 5. CONCLUSIONES: ¿QUIÉNES SON LOS GANADORES Y LOS PERDEDORES?

En algunas ciudades medias, cada vez más consolidadas como destinos turísticos, por su patrimonio histórico-cultural y natural, el proceso de gentrificación impulsado por las actividades turísticas, ya se inició o está en ciernes, en detrimento de la vida cotidiana del vecindario.

Para ello se conjugan tres factores principales: la desidia y el abandono de las administraciones públicas en áreas céntricas la actuación de los agentes inmobiliarios e inversores, y el aumento de la demanda de inmuebles en áreas revitalizadas. Articulados, éstos conllevan la especulación inmobiliaria, el incremento sobredimensionado de las viviendas y de los alquileres, y como consecuencia, la sustitución de la población autóctona por nuevos residentes con rentas altas o por una población flotante: los turistas. También el reemplazo del comercio tradicional y demás servicios por grandes cadenas internacionales, que atienden la demanda de los visitantes, en detrimento de las necesidades cotidianas de sus residentes. Todo ello, en un proceso contradictorio que descaracteriza la singularidad de los barrios céntricos, que es objeto de deseo de los visitantes.

En este escenario preguntamos:

¿Quiénes son los ganadores? En primer lugar, el capital financiero e inmobiliario, creando zonas estratégicas que estimulan nuevos usos y estilos de vida vinculados a la industria del consumo, al ocio, al turismo y al beneficio de determinados grupos sociales, pero también a los demás propietarios de viviendas que aumentan sus ganancias con la turistificación de las ciudades y la especulación inmobiliaria, y... a los visitantes, debido a la mayor oferta de hospedaje.

¿Quiénes son los perdedores? Los vecinos de los barrios céntricos son los más afectados, por la transformación de su cotidiano o mediante la expropiación de sus viviendas. La formación de plataformas vecinales contra la masificación turística y por un control del crecimiento turístico revela el malestar vecinal.

Por lo tanto, afirmar que la gentrificación solo es una realidad si hay una reducción de población es una falacia, porque lo que realmente sucede es un reemplazo de los vecinos autóctonos por nuevos residentes.

Además, para quienes afirman que la concentración de pisos turísticos de un 10% no es preocupante, prevenimos que, en las ciudades medias con incremento de visitantes, estas cifras deberían ser interpretadas como señales de un proceso de gentrificación/turistificación que se inicia o se consolida.

Es en este escenario donde los movimientos ciudadanos reivindican un decrecimiento turístico en los lugares más saturados, y un mayor control en las zonas cuyo número de visitantes se incrementa constantemente. Es decir, demandan planes de actuación que impulse un turismo sostenible, en el que el derecho a vivir la ciudad sea prioridad del ciudadano residente.



**Declaración responsable:** La autora declara que no existe ningún conflicto de interés en relación a la publicación de este artículo.

## 6. REFERENCIAS

- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE nº 124 de 25/05/2023. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
- Ayuntamiento de Madrid (2024). *Plan de Acción de Viviendas de Uso Turístico en Madrid*, 2024. <https://diario.madrid.es/wp-content/uploads/2024/04/240424-Plan-de-accion-Viviendas-de-Uso-Turi%CC%81stico-en-Madrid.pdf>
- Ajuntament de Tarragona (2012). *Pla d'ordenació del Centre Històric i Patrimonial de Tarragona*. <https://www.tarragona.cat/neteja-i-medi-ambient/fitxers/fitxers-antic-mediambient/altres/fitxers-2012/circulacio-part-alta>

- Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) (2024). *Municipios metropolitanos*, 2024. <https://www.amb.cat/s/es/web/area-metropolitana/municipis-metropolitans.html>
- Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic (ABDT). <https://assembleabarris.wordpress.com/>
- Bellet Sanfeliu, C., & Llop Torné, J.M. (2004). Ciudades intermedias: entre territorios concretos y espacios globales. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 36(141-2), 569-581. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75486>
- Bellet Sanfeliu, C. (2021). La planificación urbana en ciudades medias catalanas 1979-2019. Manresa y Lleida. In J.M. Parreño Castellamo & C.J. Moreno Medina (Coords.), *La reconfiguración capitalista de los espacios urbanos: transformaciones y desigualdades* (pp. 395-413). Las Palmas de Gran Canaria: Servicio de Publicaciones y Difusión Científica de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (ULPGC).
- Borja, J., & Castells, M. (1997). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Santillana Taurus.
- Brenner, N. (2017). *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. Icaria Editorial.
- Calle Vaquero, M. de la (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83). <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Capel, H. (2007). El debate sobre la construcción de la ciudad y el llamado "Modelo Barcelona". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*, XI(233). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-233.htm>
- Camps Quer, A. (2019). *La transformació del Barri Vell de Girona a partir de l'aprovació del Pla Especial de Conservació i Reforma Interior de 1983* (Trabajo de Fin de Máster, Universitat Autònoma de Barcelona. España). [https://ddd.uab.cat/pub/trerecpro/2019/hdl\\_2072\\_367586/TFM\\_ArnauCampsQuer.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/trerecpro/2019/hdl_2072_367586/TFM_ArnauCampsQuer.pdf)
- Castro, O. (2013, 21 de septiembre). La Part Alta de Tarragona está en camino de convertirse en el Barrio Gótico. Entrevista con Antonio Paolo Russo. *Diari Més*. [https://www.diarimes.com/es/tarragona/230921/part-alta-tarragona-esta-camino-convertirse-barrio-gotico\\_134808.html](https://www.diarimes.com/es/tarragona/230921/part-alta-tarragona-esta-camino-convertirse-barrio-gotico_134808.html)
- Esquinas Dessy, J., & Zaragoza, I. (2018). Universidad y nueva urbanidad en el núcleo histórico de Girona. In F.J. Monclús Fraga et al., *Ciudades y formas urbanas. Perspectivas transversales. Teoría, historia urbana y metodologías urbanísticas* (vol. 1) (pp. 95-108). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=734083>
- Diari de Tarragona (2023, 7 de junio). Tarragona propone una moratoria de un año para regular los pisos turísticos. *Diari de Tarragona*. <https://www.diaridetarragona.com/tarragona/tarragona-propone-una-moratoria-de-un-ano-para-regular-los-pisos-turisticos-BB15501462>
- Diari de Tarragona (2024, 16 de octubre). *Alerta roja: peligro de gentrificación en la Part Alta de Tarragona*. Los vecinos quieren que se limiten las licencias de pisos turísticos en el casco antiguo y denuncian que la mayor parte de los comercios que abren están dedicados al turismo. <https://www.diaridetarragona.com/tarragona/alerta-roja-peligro-de-gentrificacion-en-la-part-alta-de-tarragona-JA21472038>
- Dibarmetre (2024). *Dados 2020-2022 y 2023-2024*. <https://dibarometre.diba.cat/#/>
- Doxey, G. (1975). A causation theory of visitor-resident irritants, methodology and research inferences. The impact of tourism. In *Sixth annual conference proceedings of the Travel Research Association* (pp. 195-198).
- Duatis Puigdollers, J., Buhigas San José, M., & Cabarrocas Salvador, M. (2020). *Estudi de l'impacte dels habitatges d'ús turístic en el mercat del lloguer per determinar la seva afectació en el model de lloguer tradicional, el preu i la localització a la ciutat de Girona*. <https://web.girona.cat/documents/20147/10345929/Estudi-huts-lloguers.pdf>
- España. Ministerio de Industria y Turismo (s.f.). *Estrategia de turismo sostenible en España 2030*. <https://turismo.gob.es/es-es/estrategia-turismo-sostenible/Paginas/Index.aspx>
- Fresnillo, I. (2018). La transformació del comerç de proximitat als barris. *Papers: regió Metropolitana de Barcelona*, 60, pp. 140-150. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6516255>

- Galí Espelt, N., Donaire, J.A., Martínez García, E., & Mundet i Cerdan, L. (2015). Turistas entre monumentos. El comportamiento de los visitantes en el centro histórico de Girona (2003 y 2013). *Revista Iberoamericana de Turismo-RITUR*, (s.n.), 70-84. <https://doi.org/10.2436/20.8070.01.5>
- Galiana Martín, L. (2022). La operación Madrid Río y sus efectos en términos de selección socio-demográfica. *Investigaciones Geográficas*, (78), 215–238. <https://doi.org/10.14198/INGEO.21122>
- García Herrera, L.M., Smith, N., & Mejías Vera, M.A. (2007). Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz De Tenerife. *Urban geography*, 28(3), 276-298. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.3.276>
- Generalitat de Catalunya (2023, 9 de octubre). Evolución del precio medio del alquiler en Cataluña. In Blanchar, Clara. El alquiler ha subido más de 10% en un año en 41 de los 73 barrios de Barcelona. *El País*. <https://elpais.com/espana/catalunya/2023-10-09/el-alquiler-ha-subido-mas-de-un-10-en-un-ano-en-41-de-los-73-barrios-de-barcelona.html>
- Generalitat de Catalunya (2024, 15 de abril). *Ampliadas las áreas tensas donde se limita el precio del alquiler*. <https://web.gencat.cat/es/actualitat/detall/Samplien-les-arees-tenses-on-es-limitara-el-lloguer>
- Generalitat de Catalunya (2024). *Memoria para la declaración de determinados municipios de Cataluña como zona de mercado residencial tensionado de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. <https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/normativa/Zones-mercat-tensionat/20240313-Memoria-ZMRT-ESP.pdf>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. MacGibbon and Kee.
- González, M. (2017). Vivencias, prácticas y concepciones urbanas en el barrio del Puerto de Tarragona. *Arxiu d'Etnografia de Catalunya*, (17), 155-178. <https://doi.org/10.17345/aec2017155-178>
- Gotham, K. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans Vieux Carré (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Gravari-Barbas, M., & Guinand, S. (2017). Addressing tourism-gentrification processes in contemporary metropolises (Introducción). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives*. Routledge.
- Hall, P. (1996). *Ciudades del Mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Ediciones del Serbal.
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Akal.
- Harvey, D. (2011). *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. Boitempo.
- Hidalgo Giralt, C., Palacios García, A., Barrado Timón, D., & Cea d'Ancona, F. (2023). Intensidad turística en ciudades medianas y pequeñas españolas. Investigación de turismo urbano mediante un indicador cuantitativo: Indicador de Intensidad Turística. *Investigaciones Turísticas*, (25), 338-358. <https://doi.org/10.14198/INTURI.21316>
- Hiernaux, D., & González, Carmen I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70. <https://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n58/art04.pdf>
- Indomio (2025a). *Evolución de los precios de los inmuebles en la zona de Part Alta, Tarragona*. <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/cataluna/tarragona-capital/part-alta/>
- Indomio (2025b). *Evolución del precio de los inmuebles en Tarragona*. <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/cataluna/tarragona-capital/>
- Indomio (2025c). *Evolución del precio de los inmuebles en Girona*. <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/cataluna/girona-capital/> & <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/cataluna/salt/barri-vell/>
- Info Negocios Barcelona (2024). *Por qué ha aumentado un 6,9% el precio del alquiler en Cataluña en 2023 (la cifra más elevada desde 2018)*. <https://infonegocios.barcelona/plus/por-que-ha-aumentado-un-6-9-el-precio-del-alquiler-en-cataluna-en-2023-la-cifra-mas-elevada-desde-2018>
- Instituto de Estadística de Cataluña (INDESCAT) (2022). *Estadística de establecimientos turísticos 2022*. <https://www.idescat.cat/pub/?geo=mun%3A170792&id=turall&lang=es#Plegable=geo>

- Instituto de Estadística de Cataluña (INDESCAT) (2023). *Densidad de población*. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15228&lang=es>
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2024). *Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*, noviembre de 2024. [https://ine.es/experimental/viv\\_turistica/experimental\\_viv\\_turistica.htm](https://ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm)
- Jansen-Verbeke, M. (1998). Tourismification of historical cities. *Annals of Tourism Research*, 25(4), 739-742. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(98\)00015-2](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(98)00015-2)
- Jover, J., & Díaz-Parra, I. (2020). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3044-3059. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Judd, D. (2003). El turismo urbano y la geografía de la ciudad. *Revista Eure*, Santiago de Chile, XXIX(87), 51-62. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v29n87/art04.pdf>
- La Vanguardia (2023, 8 de noviembre). *El Ayuntamiento de Girona espera que con la nueva regulación turística pueda ser "más restrictivo" en zonas como el Barri Vell*. <https://www.lavanguardia.com/local/girona/20231108/9362429/girona-nueva-regulacion-usos-turisticos-puedan-ser-mas-restrictivos-barri-vell.html>
- Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. Edicions 69.
- Llop, J., & Bellet, C. (1999). *Ciudades intermedias y urbanización mundial*. Ajuntament de Lleida, UNESCO, UIA, Ministerio de Asuntos Exteriores. <http://www.ceut.udl.cat/wp-content/uploads/5.BOOK1.pdf>
- Mansilla, J., Eneva, S.A., & Hernández Cordero, A. (2021). Un rollo muy hípster". Turismo, consumo y mercados de acumulación simbólica en Madrid y Barcelona. In *Turistificación, sobre-turismo y transformaciones urbanas. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias. Cuadernos Geográficos*, 60(1), pp. 54-79. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13719>
- Montaner, J.M. (2014, 10 de abril). La burbuja hotelera. En el Eixample se conceden más de mil licencias de pisos turísticos al año, con el consiguiente riesgo de mutación social. *El País*. [http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/04/09/catalunya/1397066103\\_197640.html](http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/04/09/catalunya/1397066103_197640.html)
- Nik, T., Peck, J., & Brenner, N. (2009). "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados". *Temas Sociales*, 66. [https://www.researchgate.net/publication/277955552\\_Urbanismo\\_neoliberal\\_la\\_ciudad\\_y\\_el\\_imperio\\_de\\_los\\_mercados](https://www.researchgate.net/publication/277955552_Urbanismo_neoliberal_la_ciudad_y_el_imperio_de_los_mercados)
- Sassen, S. (1999). *La ciudad global*. Eudeba.
- Sebastià Puig, A. (2021). *Políticas de viviendas turísticas: desarrollo sostenible en Girona* (Trabajo de Fin de Grado, Universidad Politécnica de Madrid, España). [https://oa.upm.es/68379/1/TFG\\_Jul21\\_Sebastia\\_Puig\\_Ana.pdf](https://oa.upm.es/68379/1/TFG_Jul21_Sebastia_Puig_Ana.pdf)
- Segittur (2024). *Viviendas de uso turístico en España: se rozan las 400.000, con un crecimiento del 16,5% en el último año*. <https://www.dataestur.es/blog/datos-viviendas-uso-turistico-destinos-agosto-2024/>
- Smith, N. (2012) [1996]. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de Sueños.
- Smith, N. (2015). Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global. In Observatorio Metropolitano de Madrid (coord.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 245-273). Traficantes de Sueños.
- Universitat Rovira i Virgili (2017-2018). *Recopilació i anàlisi de dades determinants en l'estudi d'avaluació de la qualitat de l'espai urbà de la Part Alta de Tarragona*. [https://sompartalta.cat/informe-part-alta-tarragona/#flipbook-df\\_750/110/](https://sompartalta.cat/informe-part-alta-tarragona/#flipbook-df_750/110/)
- Zaar, M.H. (2017). El derecho a la vivienda en el contexto del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona y de sus planes antecesores. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXII(1210). <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1210.pdf>

- Zaar, M.H. (2019). Gentrificación y turismo urbano. ¿Cómo se articulan? *Ar@cne. Revista Electrónica de Recursos de Internet sobre Geografía y Ciencias Sociales*, (230). <https://www.ub.edu/geocrit/ aracne/ aracne-230.pdf>
- Zaar, M.H., & Fonseca, M.A.P. (2019). [Turismo y consumo del espacio urbano en Barcelona. Análisis de la relación residente-turista en el barrio de La Barceloneta](http://dx.doi.org/10.6018/turismo.44.405001). *Cuadernos de Turismo*, (44), 487-514. <http://dx.doi.org/10.6018/turismo.44.405001>
- Zaar, M.H. (2022). De las ciudades turistificadas al escenario pandémico: la paradoja de la globalización. *Papeles de Geografía*, 68. <https://doi.org/10.6018/geografia.525731>