

APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE TOLEDO



INFORME

2022



Dirección: Luis Enrique Espinoza Guerra (Director del Encargo- EMSVT).

Coordinación: Julio López Espeso (GEIPRO).

AGOSTO 2022

Contenido

| | |
|---|-----------|
| Presentación | 4 |
| 1. Toledo como destino turístico, punto de afluencia de viajeros y pernoctaciones | 7 |
| 2. Las viviendas de uso turístico, precisión terminológica previa | 10 |
| 3. Recorrido histórico por la legislación aplicable al alojamiento turístico en viviendas particulares. .. | 13 |
| <i>3.1 El Decreto 36/2018 de ordenación de los apartamentos y viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha</i> | <i>17</i> |
| 4. Estudio de la problemática del alojamiento turístico en viviendas particulares en Castilla-La Mancha y Toledo | 20 |
| <i>4.1 Examen de los datos estadísticos oficiales disponibles</i> | <i>20</i> |
| <i>4.2 Aproximación a la oferta en las plataformas digitales de alojamientos turísticos en viviendas particulares disponible en la ciudad de Toledo</i> | <i>23</i> |
| 5 Análisis del registro regional de viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha en la ciudad de Toledo | 29 |
| <i>5.1 Establecimientos registrados, Análisis regional y provincial</i> | <i>30</i> |
| <i>5.2 Plazas en establecimientos registrados. Análisis regional y provincial</i> | <i>33</i> |
| <i>5.3 Análisis local: Viviendas de uso turístico registradas en la ciudad de Toledo</i> | <i>35</i> |
| <i>5.3.1 La distribución en el territorio municipal: Distritos y barrios ciudad de Toledo</i> | <i>37</i> |
| <i>5.3.2 Calles con mayor concentración de V.U.T. en la ciudad de Toledo</i> | <i>41</i> |
| <i>5.3.3 Geolocalización y mapeo: Identificación de zonas densificadas ciudad de Toledo</i> | <i>42</i> |
| <i>Termino municipal de Toledo, ubicación geolocalizada, viviendas y apartamentos de uso turístico</i> | <i>43</i> |
| 6. Impacto del fenómeno y exposición de medidas adoptadas por otras ciudades turísticas para afrontar este fenómeno | 48 |
| Conclusiones | 65 |
| Fuentes de consulta | 69 |
| Índice de tablas, gráficos e ilustraciones | 72 |
| Anexo 1 Legislación | 74 |
| Anexo 2: Relación de calles con presencia de V.U.T con indicación del nº de establecimientos y plazas totales | 78 |
| Anexo 3 Relación de V.U.T por calles con indicación del nombre del establecimiento y número de plazas | 83 |
| Anexo 4 Relación de Apartamentos Turísticos por calles con indicación del nombre del establecimiento y número de plazas | 93 |

Este informe tiene como objetivo disponer de una visión lo más completa posible sobre la magnitud que el alquiler de viviendas de uso turístico¹ tiene en la ciudad de Toledo. La oferta de viviendas o habitaciones con finalidad turística no es un fenómeno nuevo, pero desde hace una década, la innovación que ha impulsado la digitalización², con la introducción de herramientas que permiten poner en relación la oferta y la demanda de forma fácil y personalizada, mediante múltiples plataformas tecnológicas, ha permitido la entrada masiva en el mercado de las viviendas de uso turístico. Esto, unido a los cambios en las tendencias del consumidor turístico, entre los que ha crecido de forma notable la aceptación social de estas modalidades de alojamiento, han provocado una auténtica revolución del mercado, incrementando intensamente la capacidad de hospedaje de las ciudades, transformando los barrios donde se concentran, generando nuevas realidades y problemáticas en las ciudades que son punto de atracción turística, como es el caso de la ciudad de Toledo.

Desde el año 2017 hasta la actualidad, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo (EMSVT) ha realizado sucesivos Encargos para la actualización y análisis de la oferta de vivienda de alquiler turístico en la ciudad. Los datos de los últimos informes han estado muy condicionados por la crisis sanitaria derivada de la pandemia. Aunque el sector turístico empieza a recuperar su actividad, todavía hoy sigue condicionado por los efectos de la crisis del COVID-19, sus efectos tanto económicos como sociales siguen siendo perceptibles y se reflejan en los datos de su evolución reciente. De cara al futuro se presentan nuevas incertidumbres para el sector por la situación internacional, así como por los efectos económicos drásticos que se están viviendo en todos los ámbitos.

Con los datos disponibles, y la prudencia a la que invita la cambiante situación en la que estamos inmersos, en un sector tan sensible como el turístico a los avatares de la coyuntura, se aborda este informe.

El objetivo central es ofrecer elementos de reflexión y datos que permitan seguir profundizando en el debate para la definición de planteamientos que equilibren la evolución de la vivienda turística en armonía con el desarrollo urbano, social y económico de la ciudad y sus barrios.

¹ Se entiende por vivienda de uso turístico aquella cuyo uso es cedido temporalmente, está amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, es comercializada o promocionada por canales de oferta turística y tiene fines lucrativos.

² Principalmente la proliferación de plataformas “peer to peer” de comercialización a través de dispositivos digitales, unido a un cambio en las tendencias de consumo durante la gran crisis (reducción del poder adquisitivo y aparición de iniciativas de economía colaborativa).

PRESENTACIÓN

El alquiler de viviendas particulares con fines turísticos ha revolucionado en pocos años el mercado del alojamiento para la población turística en todo el mundo. La oferta de una habitación o de una vivienda completa con ese objetivo no es un fenómeno nuevo, pero desde hace una década ha sufrido cambios tecnológicos y socioeconómicos vertiginosos.

El origen más cercano sobre esta nueva situación se suele establecer en 2008, con la aparición de Airbnb (acrónimo de *AirBed&Breakfast*). En su planteamiento original se concibió como una iniciativa de economía colaborativa que a través de una plataforma digital permitía alquilar habitaciones en viviendas particulares, dando respuesta a la necesidad de alojamiento alternativo para un grupo de participantes en una conferencia académica. Ese fue el germen de todo lo que ha venido después.

La multiplicación de plataformas de comercialización en el espacio digital, unido a un cambio en las tendencias de consumo durante la gran crisis, han sido factores determinantes para su consolidación definitiva en el mercado turístico. La conexión, gracias a los avances tecnológicos, entre una amplia oferta de alojamiento residencial disponible y una demanda creciente de consumidoras y consumidores que buscan fórmulas diferentes para disfrutar de sus estancias vacacionales, es la clave para el éxito de este modelo de negocio.

Aunque en sus primeros momentos pudo asimilarse a fórmulas colaborativas de economía no guiadas por el ánimo de lucro, en la actualidad, sin embargo, nos encontramos con la prestación de servicios o la cesión de bienes a cambio de una remuneración, por tanto, ni se participa ni se coopera, sino que simplemente se vende un bien o un servicio como en cualquier otra actividad económica o mercantil. A pesar de ello se ha seguido planteando la idea de que las plataformas digitales de alojamientos turísticos fomentaban la economía colaborativa, quizás para justificar un ambiguo cumplimiento de las obligaciones legales.

Ahora bien, las consecuencias de este nuevo canal de comercialización y disfrute del alojamiento turístico extrahotelero son de todo tipo. Por un lado, ha permitido una revitalización del mercado de alquiler, compraventa, mantenimiento y rehabilitación de viviendas y, por otro lado, tanto empresas como particulares se están beneficiando de un nuevo sector económico que permite un fácil acceso a este nuevo modelo de negocio.

Más preocupantes son otra clase de efectos que exceden el ámbito económico como el incremento desorbitado de la oferta de alojamiento en determinados puntos turísticos de costa (especialmente en Cataluña, Baleares, Valencia o Canarias) que se ha extendido a las ciudades de interior que ofertan turismo cultural y patrimonial (Lugo, Sevilla, Salamanca, Granada, Toledo, Bilbao entre otras). Un incremento que, además, está afectando al resto de modalidades de alojamiento turístico (especialmente al sector hotelero) y que comienza a alterar la fisonomía de las ciudades con mayor atractivo turístico a través de un doble fenómeno: gentrificación (problema de acceso a la vivienda por el desplazamiento de la

población residente sobre determinados barrios en las ciudades) y turistificación (problema de presión turística sobre zonas que pierden población y servicios básicos a favor de la población turista). En ambos casos, la convivencia entre población turística y población residencial resulta afectada.

Este informe tiene como objetivo aproximarse a la magnitud que el alquiler de viviendas de uso turístico (V.U.T.) está alcanzando en la ciudad de Toledo. Se comienza dimensionando el volumen de afluencia turística y pernoctaciones de la ciudad de Toledo como motor imprescindible para el impulso de la oferta de vivienda turística, también se expone someramente el peso regional que en el flujo turístico tiene la ciudad de Toledo.

Contextualizamos la naturaleza de esta modalidad de alojamiento a través de una precisión terminológica previa, para ello también tenemos en consideración las precisiones legales que la legislación regional introduce al acotar esta actividad en las normas de ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha. A ello le sigue un repaso histórico de la evolución legislativa sobre esta cuestión, necesario para valorar adecuadamente los efectos de la regulación. Así mismo se analiza el alcance de la regulación autonómica a partir de las novedades que introduce el Decreto 36/2018.

Partiendo de los datos oficiales realizamos una primera aproximación de los principales indicadores de la oferta y la demanda turísticas en España y las estimaciones de plazas y apartamentos en la ciudad de Toledo.

Profundizamos en la oferta de alojamientos turísticos en viviendas particulares disponible en la ciudad de Toledo en las plataformas digitales obtenidas mediante técnicas de análisis de datos *web scrapping*, que recogen las nuevas estadísticas experimentales del Instituto Nacional de Estadística (INE). Esto nos permite cuantificar con una gran precisión la oferta publicada en las principales plataformas para la ciudad.

Analizamos en profundidad los datos recogidos en el nuevo registro regional de viviendas y apartamentos de uso turístico, esto nos permite cuantificar el número de establecimientos y las plazas declaradas en Toledo, y lo que es más clarificador para el estudio del impacto en el territorio municipal, accederemos a la ubicación precisa mediante geolocalización de todas las viviendas turísticas registradas en la ciudad. A través de un mapeo detallado se puede observar la concentración por barrios y detectar las calles más saturadas. Para facilitar la visualización de esta información se ha creado un mapa interactivo accesible online mediante enlaces en este documento.

Una vez determinado el alcance de esta cuestión en la ciudad, se exponen algunas propuestas que pueden ayudar a desarrollar una estrategia local para la gestión del alojamiento turístico extrahotelero. Se recurre para ello a una recopilación de medidas que se están desarrollando en otras ciudades españolas con una mayor presión de esta clase de establecimientos, especialmente en Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca o San Sebastián. Este catálogo de alternativas constituirá la base para la aprobación de medidas propias

que, adaptadas a la realidad de Toledo, permitan afrontar en los próximos años el desafío que supone para el turismo este nuevo modelo de negocio.

Los datos y conclusiones de este informe son una referencia necesaria para que las instituciones públicas y administraciones tengan elementos de valoración sobre la realidad de la situación de la vivienda de uso turístico, contribuyendo a aportar una perspectiva precisa de su dimensión local y el contexto en el que se produce, algo que sin duda puede ser útil para fomentar la reflexión necesaria y la toma de decisiones que permitan una mejor armonización de la actividad y la minimización de los posibles efectos no deseados.



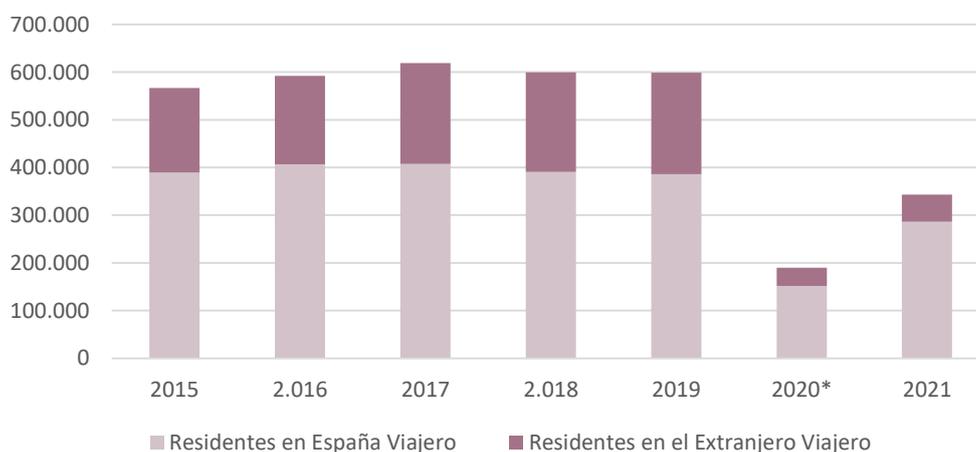
1. TOLEDO COMO DESTINO TURÍSTICO, PUNTO DE AFLUENCIA DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES.

Aunque no es el objeto de este informe parece conveniente dar unas pinceladas que nos sitúen en la importancia de la ciudad de Toledo como enclave turístico para los viajeros nacionales e internacionales, ya que esta es la base que impulsa el crecimiento de la oferta de las modalidades de alojamiento que analizaremos. No sería posible una expansión del fenómeno de la vivienda turística en la ciudad en las cifras que se analizarán más adelante de no ser por el atractivo que supone ser una ciudad monumental Patrimonio de la Humanidad con una oferta turística de primer nivel.

La información sobre viajeros y pernoctaciones nos permite hacer una aproximación a la magnitud de la afluencia turística en la ciudad. Del conjunto de datos disponibles en la Encuesta de Ocupación Hotelera que elabora el Instituto Nacional de Estadística tomaremos solo las series más recientes para tener una visión somera pero suficiente que nos aporte una idea general sobre la presión turística, tomando como referencia los años previos a la pandemia y por tanto de actividad normal.

El primer dato de interés es el número de viajeros y su origen. En el 2019 visitaron la ciudad 598.903 personas de las cuales 386.107 fueron residentes nacionales y 212.796 residentes extranjeros. Respecto a las pernoctaciones la estadística informa de 912.549 pernoctaciones de las cuales 386.107 fueron de residentes nacionales y 212.796 extranjeros.

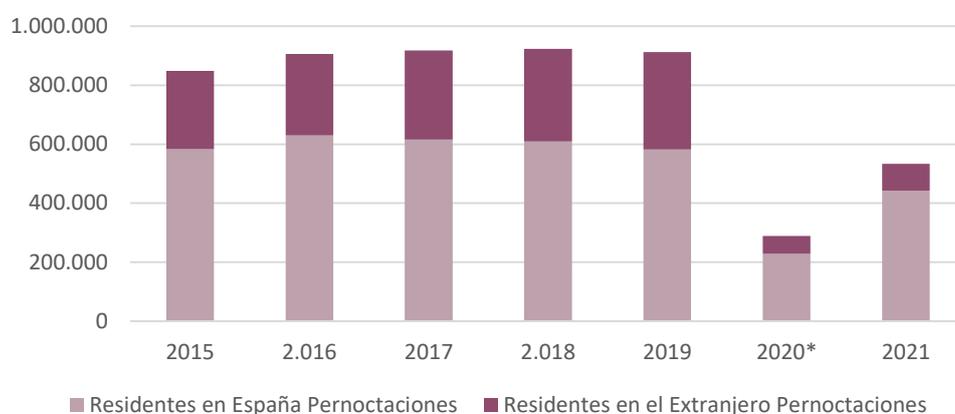
GRÁFICA 1 VIAJEROS EN PUNTO TURÍSTICO TOLEDO, NACIONALES, EXTRANJEROS Y AÑOS.



Elaboración propia a partir de datos [INE, Encuesta de ocupación hotelera](#) ^{*(3)}

³ Los datos del 2020 son incompletos ya que varios meses aparecen sin información por secreto estadístico.

GRÁFICA 2 PERNOCTACIONES EN PUNTO TURÍSTICO TOLEDO, NACIONALES, EXTRANJEROS Y AÑOS.



Elaboración propia a partir de datos [INE, Encuesta de ocupación hotelera](#) ^{*(4)}

TABLA 1 VIAJEROS Y PERNOCTACIONES EN PUNTO TURÍSTICO TOLEDO, CUADRO RESUMEN.

| | Residentes en España | | Residentes en el Extranjero | | Total | |
|--------------|----------------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Viajero | Pernoctaciones | Viajero | Pernoctaciones | Viajeros | Pernoctaciones |
| 2015 | 389.004 | 583.443 | 177.975 | 265.690 | 566.979 | 849.133 |
| 2.016 | 406.757 | 630.230 | 185.366 | 275.884 | 592.123 | 906.114 |
| 2017 | 407.306 | 615.911 | 211.347 | 302.287 | 618.653 | 918.198 |
| 2.018 | 390.940 | 609.568 | 208.736 | 313.404 | 599.676 | 922.972 |
| 2019 | 386.107 | 582.395 | 212.796 | 330.154 | 598.903 | 912.549 |
| 2020* | 151.432 | 228.021 | 38.481 | 60.565 | 189.913 | 288.586 |
| 2021 | 285.951 | 442.725 | 57.361 | 91.011 | 343.312 | 533.736 |
| 2.022 | 217.778 | 332.511 | 68.743 | 130.081 | 286.521 | 462.592 |

Elaboración propia a partir de datos [INE, Encuesta de ocupación hotelera](#) ^{*(5)}

El Plan Estratégico de Turismo 2020-2023 de Castilla-La Mancha subraya que la ciudad de Toledo es, con mucha diferencia, el punto turístico de mayor relevancia en el sector turístico de la Región. Tomando datos del 2018, destaca que una de cada cuatro noches hoteleras registradas en Castilla-La Mancha se

⁴ Los datos del 2020 son incompletos ya que varios meses aparecen sin información por secreto estadístico.

⁵ Los datos del 2020 son incompletos ya que varios meses aparecen sin información por secreto estadístico.

produjo en Toledo. Atendiendo a la demanda foránea se apunta que la importancia de la capital regional se hace todavía más evidente en el caso de los viajeros no residentes alojados en hoteles de la ciudad que supusieron el 49,3% del total de la demanda extranjera de la comunidad autónoma.

Una desagregación por meses nos permite ver las fluctuaciones a lo largo del año. Esto es de interés para poder valorar si la presión turística tiene picos marcados según la época o por el contrario mantiene un nivel más o menos constante. Para ello nos centraremos en los años 2018 y 2019 ya que el perfil de los precedentes es similar y los siguientes por razón de la crisis sanitaria no son válidos para este análisis.

Vemos como se mantienen niveles elevados de afluencia de viajeros y pernoctaciones a lo largo de todo el año, si bien, los meses más bajos de visitas son enero y febrero y los más altos agosto y septiembre.

GRÁFICA 3 VIAJEROS Y PERNOCTACIONES EN PUNTO TURÍSTICO TOLEDO, AÑOS 2018 Y 2019 POR MESES



Elaboración propia a partir de datos [INE, Encuesta de ocupación hotelera](#)

2. LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, PRECISIÓN TERMINOLÓGICA PREVIA

El primer aspecto que hay que valorar sobre esta materia es la terminología que lo define. No existe una denominación clara y uniforme, lo cual provoca cierta confusión sobre su verdadera naturaleza. El término que se ha popularizado a través de medios de comunicación y redes sociales es el de “apartamentos turísticos”, pero no es el único disponible.

Una consulta a las páginas webs especializadas, a informes sobre el impacto de este modelo de alojamiento o a la legislación vigente sobre esta materia, acrecientan la dificultad para aprehender correctamente este fenómeno. Así, podemos encontrarnos con expresiones tales como “viviendas turísticas de vacaciones”, “actividad turística de alojamiento”, “viviendas turísticas”, “estancias turísticas en viviendas residenciales”, “alquiler vacacional”, “viviendas de uso turístico”, “alojamiento privado para el turismo” o “apartamentos turísticos particulares”.

Un vistazo a la normativa aplicable también puede resultar desconcertante. Así, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) se refiere a esta realidad, excluyéndola de su objeto, como “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

Ante esta falta de claridad, otras fuentes recurren a una denominación más precisa. Así lo realiza, por ejemplo el INE, que además engloba los apartamentos turísticos como un apartado autónomo dentro de la categoría de “alojamientos turísticos extrahoteleros”. El informe de Exceltur (asociación que agrupa a las principales empresas turísticas), recurre al término más preciso de “alojamientos turísticos de corta duración en viviendas de alquiler”. En ambos casos, se intenta definir una realidad social que excede de su mera consideración turística.

Para delimitar claramente el alcance de este fenómeno, es preciso atenerse a tres criterios:

El primero de ellos es **la naturaleza residencial del alojamiento**: La prestación de esta clase de servicios se realiza en viviendas amuebladas y equipadas para su uso inmediato, situadas generalmente en áreas calificadas como residenciales en el planeamiento urbano.

El segundo de ellos es **la finalidad turística de las viviendas**: Este servicio no se realiza con la finalidad de residencia habitual de la persona alojada, sino para el uso de la población turista residente y no residente (siendo esta última la más relevante).

El tercero de ellos es de **carácter temporal**: El alojamiento turístico en una vivienda privada está limitado temporalmente; se prevé un plazo máximo por turista (variable según la normativa aplicable y que va desde los 30 días a los 90 días).

A partir de estos criterios podemos hacer distinciones entre diferentes modalidades de esta realidad social para su adecuada comprensión. La necesidad de definiciones más concretas ha sido acogida en las últimas novedades legislativas sectoriales como las aprobadas en Galicia o La Rioja.

Castilla-La Mancha por su parte ha precisado jurídicamente estas definiciones con la entrada en vigor del **Decreto 36/2018**⁶ que delimita como objeto de regulación y ordenación los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el ámbito territorial de **Castilla-La Mancha**. En este decreto se establecen en su artículo 2 las siguientes definiciones:

a) **Apartamentos turísticos:** Inmuebles integrados por dos o más unidades de alojamiento, dotados de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados al alojamiento turístico de modo habitual, mediante contraprestación económica. Los apartamentos turísticos podrán adoptar las siguientes modalidades, según sus características:

1º. **Bloque:** Aquellos apartamentos turísticos ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo, debiendo cumplir los requisitos mínimos de clasificación contenidos en este decreto.

2º. **Conjunto:** Aquellos apartamentos turísticos integrados por un complejo de edificaciones contiguas de características arquitectónicas similares que tienen acceso e instalaciones comunes, de acuerdo a los requisitos mínimos de clasificación contenidos en este decreto.

b) **Unidad de alojamiento:** Pieza independiente de un apartamento turístico para uso exclusivo y privativo del turista, compuesto como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño.

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

d) **Habitualidad:** Práctica común, frecuente y generalizada de facilitar alojamiento. Se entenderá que existe habitualidad cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones por anualidad, publicitándose en cualquier tipo de canal de comercialización propio o de tercero.

⁶ El decreto 36/2018 de 29 de mayo estableció el marco jurídico para la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha definiendo las tipologías y modalidades objeto de regulación.

e) **Estudio:** Unidad de alojamiento de un apartamento turístico o vivienda de uso turístico, en la que el dormitorio esté integrado en una pieza común con el salón-comedor-cocina, además de contar con un cuarto de baño independiente, que se sujeta a un régimen especial de requisitos de superficie y de instalaciones.

Conviene también considerar las exclusiones expresas que el regulador establece en el artículo 1.2 del mencionado decreto:

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente norma:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica.
- b) Las diferentes modalidades de alojamientos rurales, que se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.
- c) La cesión por estancias o habitaciones de las viviendas de uso turístico reguladas por este decreto.

3. RECORRIDO HISTÓRICO POR LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS PARTICULARES.

La regulación jurídica de los apartamentos turísticos y de las viviendas turísticas es una materia que ha sufrido numerosas variaciones en un corto periodo de tiempo. Esta situación es motivada por una importante reforma de la legislación española en dos aspectos concretos: la ordenación del turismo y los arrendamientos urbanos. Ambas suponen la coexistencia de dos realidades muy diferenciadas, que difícilmente pueden conciliar los intereses vecinales, comerciales y turísticos.

Todas estas novedades legislativas han sido influenciadas a su vez por el desarrollo del Estado autonómico y las exigencias derivadas del proceso de integración comunitaria europea. De esta manera, las sucesivas normas aprobadas por las instituciones comunitarias europeas han obligado a adaptar la legislación española conforme a reglas uniformes, pero para comprender las repercusiones de esta evolución legislativa, hay que realizar un breve repaso por algunos de sus hitos más importantes.

La primera norma constitucional⁷ que reguló los apartamentos turísticos como alojamientos turísticos de carácter no hotelero fue el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales⁸. El contenido de este decreto de ámbito estatal establecía como apartamentos turísticos aquellos conjuntos o bloques de viviendas amuebladas y equipadas, explotadas empresarialmente y con servicios complementarios disponibles al servicio de las personas consumidoras.

No obstante, esta norma pronto es superada por la aparición de las primeras legislaciones sobre esta materia. El artículo 148.1.18 de la Constitución Española estableció como competencia exclusiva autonómica la ordenación del turismo en su ámbito territorial. Por dicho motivo, cada comunidad autónoma ha desarrollado su propia norma; aunque el régimen aplicable es variable según cada territorio, por lo general, se ha optado por la aprobación de leyes generales para la ordenación del turismo y de decretos específicos sobre alojamientos turísticos extrahoteleros. Para aquellas comunidades sin legislación específica, como Castilla- La Mancha, continuó aplicándose el Real Decreto 2877/1982, hasta su completa derogación por el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio.

Paralelamente a la regulación turística, se produce una evolución legislativa en materia de los arrendamientos urbanos. Tradicionalmente, el alquiler de una vivienda por particulares se ha regulado por la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Esta nueva norma supuso un cambio enorme para el rígido sistema de alquileres vigente hasta ese momento, ampliando la capacidad

⁷ Orden de 17 de enero de 1967, del Ministerio de Información y Turismo, por la que se aprobó la ordenación de apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico.

⁸ BOE nº 269 de 9 de noviembre de 1982.

de pacto de las partes sobre duración, precio u otras estipulaciones. También reconoció nuevas modalidades de alquiler diferentes al arrendamiento de vivienda, como el arrendamiento por temporada o de negocio.

Así, al amparo de lo dispuesto por el artículo 3 LAU y regulado por los artículos 29 a 35 LAU y el Código Civil como norma supletoria, cualquier persona podía ceder parcial o totalmente su vivienda con fines turísticos por periodos de corta duración. Este plazo no podía superar los tres años, en cuyo caso dicho arrendamiento se regularía por el régimen general de la LAU.

Esta situación cambia drásticamente a partir del año 2006. En ese año se aprueba la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior (popularmente conocidas como Directiva de Servicios o *Bolkenstein*). El objetivo de su aprobación es facilitar el ejercicio de la libertad de establecimiento de quienes presten servicios en los estados miembros y a la libre circulación de servicios entre éstos, manteniendo, al mismo tiempo, un nivel elevado de calidad en los mismos, garantizando, tanto a los destinatarios como a los prestadores de los servicios, la seguridad jurídica necesaria para el ejercicio efectivo de estas dos libertades fundamentales del Tratado de la Unión Europea.

La consecuencia más evidente de la transposición de esta Directiva en el ordenamiento español y autonómico es la sustitución del régimen de autorización previa por otro de declaración responsable, con el objetivo de facilitar la apertura y el funcionamiento de establecimientos empresariales en los que se presten servicios. En España, esto se produce a través de las Leyes 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

La aprobación de una normativa mucho más flexible relaja sustancialmente los requisitos exigibles para la explotación de apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico. A ello se le suman notables cambios demográficos, tecnológicos y socioeconómicos derivados de la crisis mundial que se producen en todo el mundo desde 2008 y que transforman el panorama turístico en España. Su efecto fundamental es un aumento sustancial de la oferta de apartamentos y viviendas que ofrecen alojamiento turístico de corta duración para población turista (fundamentalmente no residente).

El crecimiento desorbitado de este sector turístico ha producido algunos efectos perniciosos. El más importante, la aparición de una creciente oferta de establecimientos turísticos que prestaban sus servicios al margen de la legislación sectorial aplicable. La relajación de requisitos administrativos, la popularización de Airbnb y de otros portales web de comercialización de servicios turísticos, el incremento del atractivo internacional de España como destino vacacional y el aumento de la oferta de habitaciones o viviendas residenciales con finalidad turística, son los factores que explican esta situación.

Así lo reconoce el Plan Nacional e Integral de Turismo (PNIT) (2012-2015), que destaca un 15,9% de incremento en España de turistas no residentes alojados en viviendas alquiladas en 2011. Advierte asimismo que “el uso de la oferta de alojamiento no reglado podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad y de la competitividad de los propios destinos turísticos”. Y, para luchar contra este problema, recomienda una reforma legislativa que evite la confusa realidad provocada por la convivencia de dos regulaciones aplicables a una vivienda de uso turístico (Ley de arrendamientos urbanos y legislación sobre apartamentos turísticos).

Esta reforma se produce con ocasión de la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se modifica la LAU para excluir de manera expresa el arrendamiento de viviendas de uso turístico dentro de esta norma. Así, de acuerdo con el apartado e) del artículo 5 de la LAU, “Quedan excluidos dentro del ámbito de aplicación de dicha Ley: [...] La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.

Finalmente, el 1 de marzo de 2019 se aprueba el Real Decreto-ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con el fin de hacer frente a los retos que España presenta en el acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

Uno de los factores que limitan el acceso a este derecho es el incremento de los precios del mercado de la vivienda en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Para contrarrestar este efecto, la ley recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de dicha actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda.

Citando la exposición de motivos de la Ley 4/2013, el aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo “podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos”.

A partir de este momento, comienza una modificación sustancial en la regulación de apartamentos y viviendas como alojamientos turísticos no hoteleros. De un lado, aquellas comunidades autónomas que no disponían de un decreto específico sobre la materia, amparadas por una ley autonómica para la ordenación del turismo o por la legislación estatal de referencia, han aprobado normativas (Islas Baleares, Galicia, Castilla y León, Castilla-La Mancha) o están en trámite de aprobación (Madrid). De otro, las comunidades autónomas con normativa específica realizan modificaciones en su contenido. En ambos

casos, se establecen medidas de control para el establecimiento, funcionamiento y prestación de servicios de alojamiento turístico en viviendas particulares, tales como:

- Diferenciación entre las distintas modalidades de explotación de los alojamientos turísticos en viviendas particulares (apartamentos turísticos, viviendas turísticas y/o viviendas de uso turístico).
- Cumplimiento de requisitos mínimos de calidad para la prestación del servicio (número de plazas, mobiliario, equipamiento, servicios complementarios, etc.)
- Consideración de un apartamento o vivienda completos como unidad mínima de explotación (no permitiéndose la cesión por estancias o habitaciones).
- Establecimiento de periodo mínimo de alojamiento en el alojamiento turístico.
- Limitación del tiempo máximo anual al que una vivienda residencial puede ser destinada total o parcialmente al alojamiento turístico.
- Ampliación de las facultades de inspección municipal para fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, administrativas y técnicas.
- Inscripción del establecimiento en registro administrativo correspondiente.
- Acreditación del establecimiento mediante placa identificativa aplicable (apartamento turístico o vivienda de uso turístico).

Ahora bien, el resultado de la introducción de nuevas medidas de control sobre el establecimiento o apertura de nuevos alojamientos turísticos extrahoteleros es incierto. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha recurrido varias de estas normas por considerar que incluyen medidas que restringen de manera injustificada la competencia y la libre prestación de servicios, particularmente. En algunos casos (Madrid, Canarias)⁹ ha logrado que se anulen las medidas más restrictivas para controlar la proliferación de apartamentos turísticos. En otros, este organismo ha

⁹ La sentencia nº 302/2016, de 2 de junio del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, anuló la previsión del artículo 17.3 (prohibición de alquiler del alojamiento turístico por plazo inferior a 5 días) del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, que establecía un periodo de estancia mínima de 5 días en una vivienda de uso turístico. Igualmente la sentencia de 21 de marzo de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias ha derogado los artículos 3.2 (exclusión de las viviendas turísticas de las zonas turísticas o zonas de uso mixto), 12.1 (obligatoriedad de cesión de la totalidad de la vivienda y prohibición de alquiler por habitaciones), 13.3 (sujeción del inicio de actividad a la inscripción previa en Registro sin que la declaración de inicio de actividad despliegue sus efectos desde el momento de presentación).

recurrido administrativamente las normas recién aprobadas (Galicia y Castilla y León) por motivos muy parecidos¹⁰ y será necesario esperar a la finalización del proceso administrativo o eventualmente judicial que se siga para conocer la afectación a la vigencia de las restricciones impugnadas.

En definitiva, puede concluirse que la legislación sobre el alquiler de viviendas con fines turísticos ha evolucionado conforme a dos criterios básicos: El primero de ellos, la coexistencia de dos legislaciones paralelas (una arrendaticia y otra turística) sobre un mismo objeto (el alquiler de viviendas residenciales) que ha podido servir de coartada para soslayar las obligaciones administrativas, técnicas o fiscales exigibles a esta clase de servicios. El segundo, una progresiva desregulación estatal de la materia a favor de las normas autonómicas que han desarrollado esta competencia. Normas que en la actualidad están afrontando la proliferación de pisos turísticos irregulares a través de reformas carentes de una adecuada armonización legislativa de todo el sector. Por ello es necesario que desde el Estado central se promueva una nueva legislación estatal que, en consonancia con lo estipulado en el PNIT, consiga normalizar las leyes actuales a través de una orientación común para todo el mercado turístico español.

3.1 EL DECRETO 36/2018 DE ORDENACIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CASTILLA-LA MANCHA.

El Diario Oficial de Castilla-La Mancha publicaba el 11 de junio del 2018 el Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (Decreto 36/2018, de 29 de mayo). En él se aborda por primera vez en la Comunidad la regulación de las denominadas viviendas de uso turístico como nueva modalidad de alojamiento extrahotelero que ha tenido un gran desarrollo en los últimos años por las nuevas tendencias que se han impuesto en el mercado de los viajes, los alojamientos y, en general, la contratación vía *online* en el sector turístico.

La necesidad de regular las viviendas de uso turístico se justifica en el propio Decreto por lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que excluye expresamente de su ámbito de aplicación “la cesión temporal del uso de la

¹⁰ En particular, por la prohibición de cesión de viviendas por habitaciones, la limitación temporal máxima de la estancia, la imposición de cargas adicionales a la declaración responsable para el inicio de actividad, exigencia de servicios adicionales o supervisión de los precios. Algunos de estos aspectos ya han sido anulados por las sentencias expuestas en el pie de página anterior, pero otros están sujetos a la valoración judicial pertinente.

totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada por canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”. Como consecuencia de esa redacción el Gobierno Regional ha entendido que el alquiler de las viviendas promocionadas por canales de oferta turística debe ser regulado por el órgano competente en materia de turismo que, en este caso, es la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

El Decreto delimita en su ámbito de aplicación las actividades que son objeto de regulación y establece una serie de definiciones para acotar qué se entenderá por **apartamentos y viviendas de uso turístico** tal y como vimos en el **apartado 2** de este informe donde las recogemos íntegramente. Además, precisa conceptos como bloque, conjunto, unidad de alojamiento, estudio, o habitualidad, necesarios para establecer el alcance de aplicación de la norma.

Durante el periodo de información pública previa del Decreto, se planteó la cuestión del alquiler por habitaciones, como un hecho constatable que debiera regularse de modo análogo al caso de Andalucía o el País Vasco, pero finalmente se excluyó del Decreto. La actual oferta de habitaciones "aisladas" en viviendas residenciales en los portales debe entenderse como un formato "colaborativo" (alquiler de habitación no habitual en viviendas con uso residencial permanente).

También la Confederación Regional de Consumidores suscitó en el trámite los problemas derivados de la convivencia entre uso turístico y residencial o el riesgo de despoblación de los cascos históricos por la competencia de usos, planteando sin éxito incorporar en la regulación autonómica limitaciones a su número, permitir que los ayuntamientos introduzcan restricciones por zonas o limitar el uso a la primera planta de los edificios. No obstante, la versión final del Decreto, en su artículo 4, deja abierta la posibilidad de que los ayuntamientos incorporen su propia “ordenación urbanística” en esta materia, y establezcan los criterios que los apartamentos y viviendas turísticas deben cumplir.

El Decreto regula los requisitos mínimos de equipamiento y condiciones, tanto de los apartamentos como de las viviendas de uso turístico, así como la obligación de inscripción en el **Registro de empresas y establecimientos turísticos autonómico** y de la identificación de los alojamientos en el exterior del edificio mediante una placa.

Establecía un plazo de dos años para adaptarse a los nuevos requisitos, mientras que las viviendas particulares que estuvieran siendo comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística disponían de un plazo de un año, ambos plazos ya superados por lo que es plenamente exigible en todos los preceptos.

Además de lo ya señalado otros aspectos relevantes del decreto son:

- Obliga a que la vivienda de uso turístico siempre cumpla la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad o licencia de primera ocupación, que la cesión sea completa, no por

habitaciones y que no esté expresamente prohibida la actividad de uso turístico en los estatutos de la comunidad del inmueble donde se ubica.

- Asimismo, la vivienda de uso turístico debe ofrecerse totalmente equipada (muebles, electrodomésticos, menaje, ropa de cama y baño), de tal modo que esté acondicionada para su uso inmediato. Así como disponer de botiquín de primeros auxilios y de calefacción y aire acondicionado, como mínimo, en salón y dormitorios.
- Las habitaciones deben disponer de ventilación directa del exterior o de patios, así como de persianas o algún sistema de oscurecimiento análogo.
- Los suministros de agua, calefacción, refrigeración, electricidad y wifi están incluidos en el servicio.
- El servicio de limpieza se realiza obligatoriamente con cada entrada de una nueva reserva
- El usuario tiene derecho al menaje y al uso de ropa de cama y baño.
- El explotador de la vivienda turística debe poner un teléfono 24 horas a disposición de los usuarios, así como las instrucciones de funcionamiento de aparatos eléctricos de la vivienda.
- La capacidad máxima de la vivienda turística la establece la cédula de habitabilidad y como máximo debe ser 12 plazas.
- Antes del inicio de la actividad es obligación de los propietarios de viviendas de uso turístico o, en su caso, de las agencias gestoras explotadoras de la vivienda de uso turístico, la presentación de una Declaración Responsable, ante la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía y este órgano de la Administración inscribirá de oficio la vivienda de uso turístico en el Registro General de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha.
- Una vez inscrita la vivienda de uso turístico, es obligatorio que el número de inscripción figure en la publicidad y en los canales de comercialización que se utilicen. Así como, deberá también identificarse en el exterior de la vivienda con una placa distintiva indicando el número de inscripción en el registro.
- Será también imprescindible llevar al día el registro de viajeros, según la normativa del Ministerio del Interior.

4. ESTUDIO DE LA PROBLEMÁTICA DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS PARTICULARES EN CASTILLA-LA MANCHA Y TOLEDO.

4.1 EXAMEN DE LOS DATOS ESTADÍSTICOS OFICIALES DISPONIBLES

Para conocer el alcance de la problemática de los apartamentos turísticos y viviendas turísticas en la comunidad de Castilla-La Mancha y la ciudad de Toledo, vamos a comenzar examinando los datos oficiales disponibles en el **Instituto Nacional Estadística**, donde se pueden consultar los indicadores más relevantes sobre la oferta y la demanda turísticas en España a partir de las estimaciones de la **encuesta de ocupación en apartamentos turísticos** que elabora.

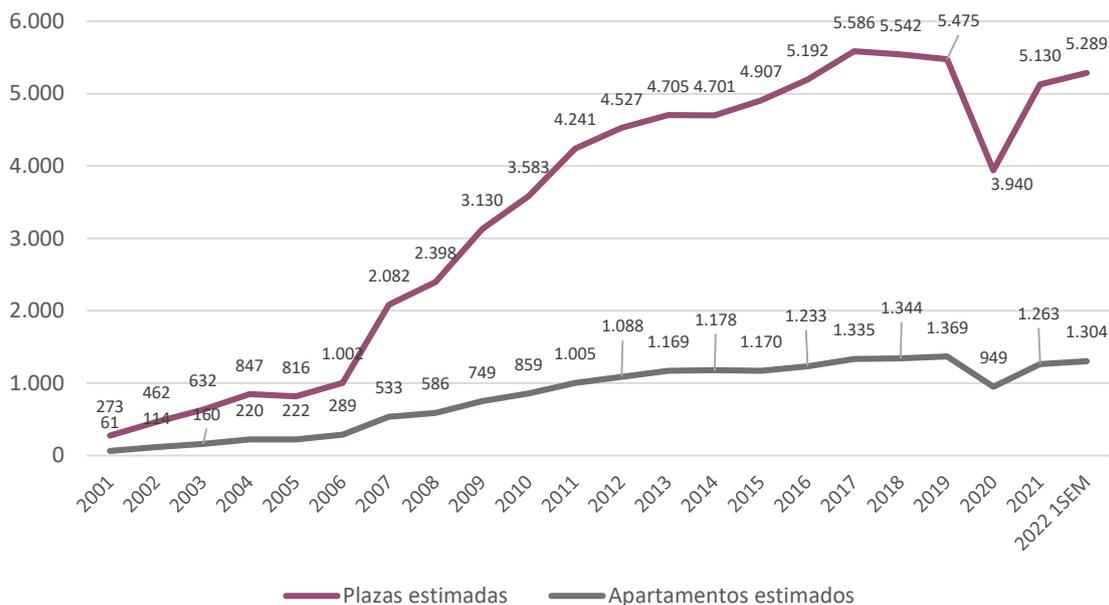
Respecto a los apartamentos turísticos, los datos disponibles se refieren, de acuerdo con la metodología establecida por el INE, a aquellos establecimientos inscritos bajo esta categoría en los respectivos registros autonómicos (registros comunes para todo tipo de establecimientos turísticos o específicos para el sector de alojamientos turísticos en viviendas residenciales). En el caso de los datos correspondientes a Castilla-La Mancha, son recabados a través del registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha.

Los apartamentos turísticos quedan englobados en la categoría de oferta turística y se recogen en el siguiente conjunto de indicadores: número de viajeros, número de pernoctaciones, estancia media, número de apartamentos, grados de ocupación, personal empleado y tasas de variación interanual). La metodología empleada por el INE señala que los datos disponibles no son directamente comparables, debido a las variaciones ocasionadas por la actualización de los directorios de los establecimientos en cada comunidad autónoma.

En los gráficos 4 y 5 se expone la evolución histórica del número de apartamentos turísticos y número de plazas estimadas en Castilla-La Mancha y en el conjunto de España¹¹.

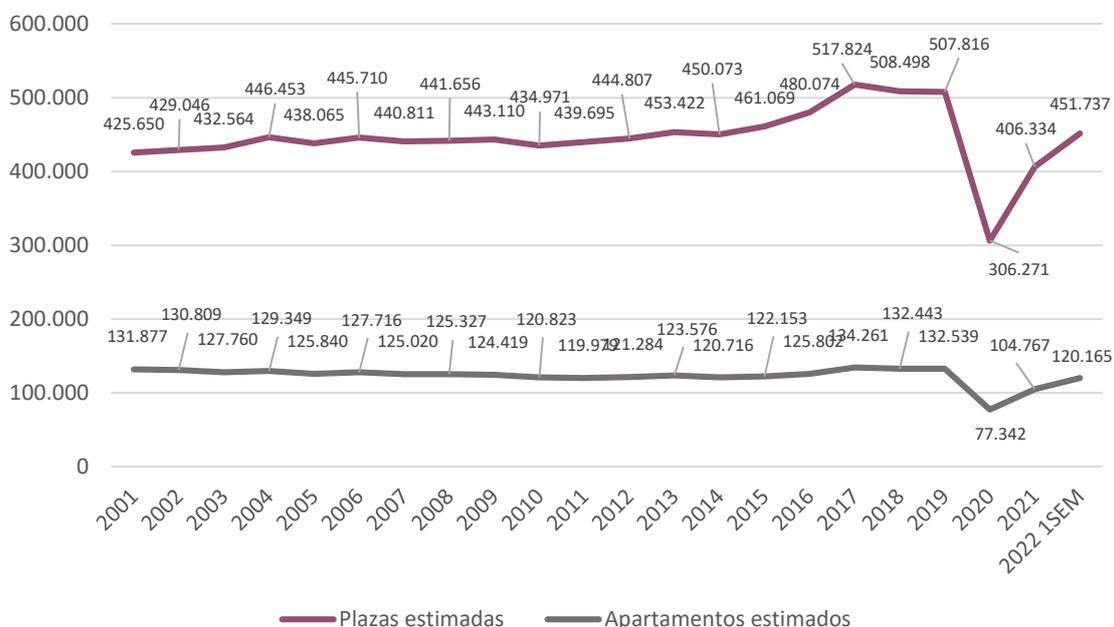
¹¹ Para realizar los gráficos 4 y 5 se han calculado los datos promedio de cada año a partir de los datos mensuales que recoge la estadística del INE.

GRÁFICA 4 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y PLAZAS ESTIMADAS EN CASTILLA-LA MANCHA.



Elaboración propia, datos Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos [INE](#).

GRÁFICA 5 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y PLAZAS ESTIMADAS EN ESPAÑA



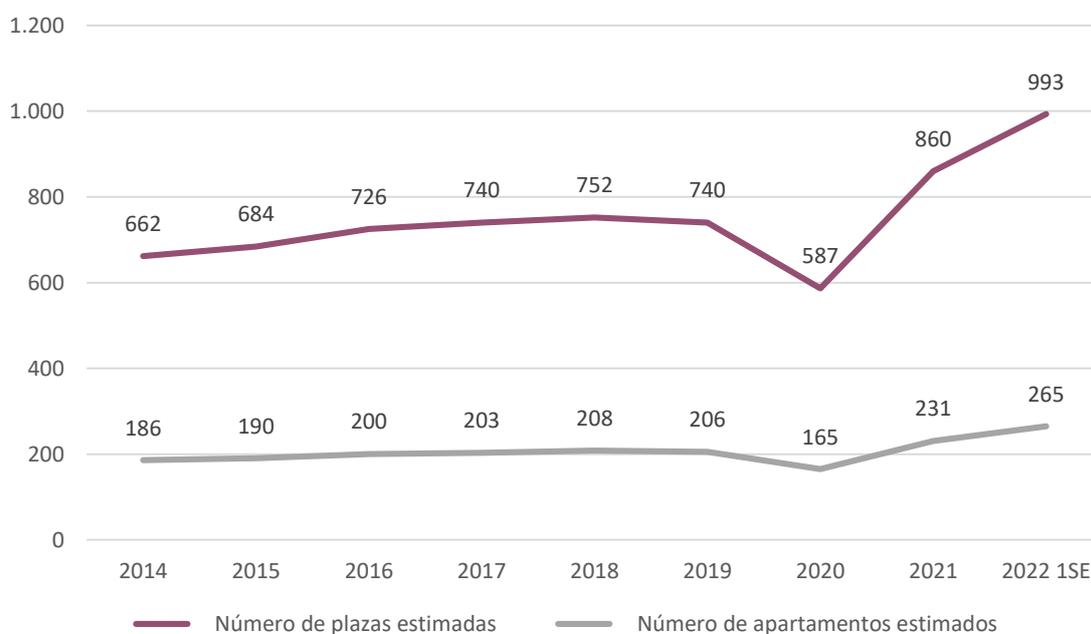
Elaboración propia, datos Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos del [INE](#).

Si bien se advierte un aumento sostenido en la oferta de plazas estimadas para esta modalidad de alojamiento, la región presenta un escaso peso en comparación con el resto del Estado y de las CCAA con una mayor concentración de apartamentos turísticos (Islas Canarias, Cataluña, Islas Baleares, Andalucía y Madrid).

En relación a las cifras del año 2020, es importante destacar el desplome de la oferta durante los meses del estado de alarma (marzo y abril) y una recuperación que comienza en mayo con las fases de desescalada, pero que para el mes de agosto no llega a recuperar los valores de 2019. Este mismo fenómeno se aprecia también a escala nacional, probablemente por el cierre indefinido de estos establecimientos ante la mala perspectiva de reactivación de la demanda turística.

Respecto a los datos provinciales, la base de datos del INE ofrece cifras a partir del año 2014.

GRÁFICA 6 EVOLUCIÓN PLAZAS Y APARTAMENTOS ESTIMADOS, EN LA PROVINCIA DE TOLEDO¹².



Elaboración propia, datos Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos del [INE](#)

¹² En el año 2020 los meses de mayo, agosto y septiembre tanto para apartamentos como para plazas aparecen vacíos de datos por secreto estadístico, igualmente en este mismo año, pero en el mes de marzo para las mismas variables se refleja con 0.

La gráfica refleja en los años previos a la crisis sanitaria un número de apartamentos algo superior a 200 con un descenso en el año 2020 y una recuperación que a comienzos del 2022 sitúa las estimaciones en niveles superiores a los años precedentes.

No existen datos por municipios, por tanto no podemos descender al ámbito local desde los datos de esta encuesta, incluso los datos por puntos turísticos que elabora el INE no contempla Toledo como tal.

Las estadísticas oficiales disponibles hasta la fecha no servían para explicar el verdadero alcance de este fenómeno, sobre todo si se toman como referencia los portales web que ofertan esta clase de servicios. Por esta razón en fechas recientes el INE se ha visto en la necesidad de incorporar una **nueva estadística experimental** que ofreciera datos de la oferta publicada en los principales portales mediante técnicas de **web scraping**, esta nueva información **será la que expongamos de forma pormenorizada en el siguiente apartado.**

4.2 APROXIMACIÓN A LA OFERTA EN LAS PLATAFORMAS DIGITALES DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN VIVIENDAS PARTICULARES DISPONIBLE EN LA CIUDAD DE TOLEDO

Hasta la fecha la única forma de aproximarnos a la dimensión de la actividad relacionada con las viviendas y apartamentos turísticos venía siendo acudir a fuentes no oficiales como Inside Airbnb (www.insideairbnb.com), una organización sin ánimo de lucro que a través de diferentes técnicas de *web scraping* se sirve de las bases de datos de Airbnb para realizar un exhaustivo análisis sobre el alcance de la vivienda de uso turístico en las ciudades más importantes de todo el mundo.

Por lo que se refiere a España, esta iniciativa procesaba la oferta disponible en Barcelona, Madrid, Málaga y Palma de Mallorca, sin embargo, no existe información disponible en *Inside Airbnb* sobre Toledo.

Otra iniciativa similar es la española Data Hippo que ofrece datos de toda España. Esta web permite realizar un *zoom* hasta la escala municipal ofreciendo información sobre los parámetros antes mencionados, pero los datos más recientes para la ciudad de Toledo son del 2018.

El motivo por el cual han surgido estas iniciativas se debe a que las plataformas más populares no proporcionan datos públicos que permitan comprender el funcionamiento de su modelo de negocio y el impacto real que sus servicios ocasionan en las ciudades en las que se implanta. Una información precisa y actualizada puede resultar muy útil por las repercusiones urbanísticas, legales o socioeconómicas que la llamada “economía colaborativa” está produciendo sobre la gestión del mercado inmobiliario local.

Recientemente el INE ha incorporado a sus estadísticas, de forma experimental, datos para estimar el número de alojamientos de vivienda turística. Para obtener la información se utiliza la técnica de *web scraping*, que mediante programas de software extraen los datos de las tres plataformas más utilizadas de alojamiento turístico en España. Sobre los alojamientos extraídos, primero se seleccionan las viviendas

turísticas de acuerdo con la normativa en esta materia de cada comunidad autónoma, y después, se eliminan aquellas viviendas presentes en más de una plataforma mediante un algoritmo que elimina duplicados.

A continuación, se presentan los datos disponibles hasta la fecha como forma de aproximación para conocer la oferta en el ámbito local con elementos de referencia tanto regionales como nacionales.

La desagregación permite estimar tanto el número de viviendas como las plazas ofertadas y la media de plazas por vivienda. Otro dato de interés que se puede analizar es el porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas.

Dado lo reciente de este conjunto de datos, no existen históricos que nos permitan apreciar evoluciones a largo plazo. Del mismo modo la información refleja momentos puntuales que coinciden con las extracciones de datos realizadas por el INE de las correspondientes plataformas.

Analizaremos, para disponer de un contexto de referencia, tanto los datos nacionales como regionales con su desglose provincial y local en la ciudad de Toledo.

TABLA 2 NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y CASTILLA–LA MANCHA. PORCENTAJE REGIONAL SOBRE NACIONAL.

| | 2020M08 | | 2021M02 | | 2021M08 | | 2022M02 | |
|-----------------------------|---------|------|---------|------|---------|------|---------|------|
| Total Nacional | 321.496 | | 294.698 | | 306.974 | | 285.868 | |
| Castilla - La Mancha | 3.327 | 1,0% | 3.191 | 1,1% | 3.344 | 1,1% | 3.352 | 1,2% |

Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

Castilla–La Mancha registra 3.352 viviendas en febrero del 2022 en las plataformas de oferta de viviendas turísticas, el porcentaje sobre el total nacional es bajo, la región supone poco más del 1% sobre el conjunto del país.

En una aproximación provincial ya observamos que es la provincia de Toledo la que presenta la mayor concentración de vivienda turística de la región, con una horquilla que va del 34% al 31% según el momento en el que se realiza el análisis de datos.

TABLA 3, NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS, CASTILLA–LA MANCHA Y PROVINCIAS CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE SOBRE TOTAL REGIONAL.

| | 2020M08 | | 2021M02 | | 2021M08 | | 2022M02 | |
|-----------------------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| Castilla - La Mancha | 3.327 | | 3.191 | | 3.344 | | 3.352 | |
| Albacete | 587 | 17,6% | 602 | 18,9% | 626 | 18,7% | 653 | 19,5% |
| Ciudad Real | 511 | 15,4% | 492 | 15,4% | 544 | 16,3% | 539 | 16,1% |
| Cuenca | 643 | 19,3% | 600 | 18,8% | 679 | 20,3% | 646 | 19,3% |
| Guadalajara | 447 | 13,4% | 438 | 13,7% | 466 | 13,9% | 469 | 14,0% |
| Toledo | 1.139 | 34,2% | 1.059 | 33,2% | 1.029 | 30,8% | 1.045 | 31,2% |

Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

La ciudad de Toledo dentro del conjunto provincial concentra el 47% del total de viviendas turísticas con 531 viviendas, y un porcentaje que ronda el 16% sobre el total regional, lo que pone de manifiesto la especial dimensión que representa a nivel local esta realidad como se refleja de forma pormenorizada en las siguientes tablas y gráficos.

TABLA 4, NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS CIUDAD DE TOLEDO CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE SOBRE TOTAL PROVINCIAL Y REGIONAL.

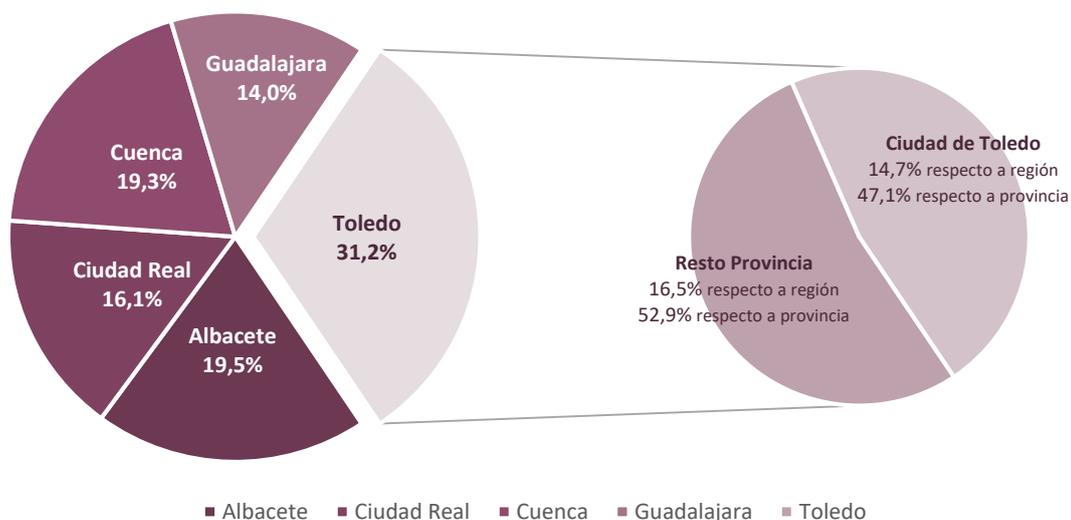
| Ciudad de Toledo | 2020M08 | 2021M02 | 2021M08 | 2022M02 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Total viviendas | 531 | 486 | 485 | 492 |
| % respecto a la provincia | 46,6% | 45,9% | 47,1% | 47,1% |
| % respecto a la región | 16,0% | 15,2% | 14,5% | 14,7% |

Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

Estos datos ofrecen una visión temporal todavía limitada ya que no cuentan con suficientes series históricas. También debemos tener en cuenta las oscilaciones inducidas por el periodo pandémico que afectó de forma notable a la actividad turística.

Si tomamos como referencia la última serie disponible podemos ver el peso de la ciudad de Toledo en el conjunto de datos provinciales y regionales.

GRÁFICA 7 DISTRIBUCIÓN VIVIENDA TURÍSTICA C-LM PROVINCIAS (2022M02)



Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

La ciudad de Toledo es, dentro del conjunto regional, la que presenta la mayor concentración de viviendas turísticas, cerca del doble que Cuenca que la sigue en número. El resto de los municipios tienen una presencia mucho más moderada.

TABLA 5 *Ciudades con mayor número de viviendas turísticas de Castilla-La Mancha.*

| Municipios C-LM | 2020M08 | 2021M02 | 2021M08 | 2022M02 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Toledo | 531 | 486 | 485 | 492 |
| Cuenca | 255 | 245 | 283 | 260 |
| Albacete | 144 | 141 | 134 | 133 |
| Almagro | 87 | 83 | 107 | 103 |
| Sigüenza | 73 | 75 | 75 | 80 |
| Ruidera | 71 | 62 | 71 | 70 |
| Ciudad Real | 62 | 55 | 57 | 59 |

Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

Una forma de medir la incidencia que el fenómeno de las viviendas de uso turístico tiene sobre el conjunto de la vivienda en las ciudades de nuestro país es poner ambas en relación.

Partiendo de los datos que hemos visto con anterioridad y el último censo de población y vivienda, el Instituto Nacional de Estadística realiza una estimación de porcentaje que supone la vivienda de uso turístico sobre el censo de vivienda.

Toledo se sitúa **por encima de la media nacional, y muy por encima de los porcentajes regionales y provinciales**. Hay que tener en cuenta, como veremos en el siguiente epígrafe, que las viviendas de uso turístico se concentran de forma muy marcada en determinadas zonas de la ciudad, lo que se traducirá en un efecto más notorio de esta situación en determinados barrios del municipio, que sufrirán una presión más acusada sobre la oferta de vivienda disponible en esas áreas.

TABLA 6 PORCENTAJE DE VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS CENSADAS EN 2011¹³. REGIÓN, PROVINCIAS Y CIUDAD DE TOLEDO.

| % sobre total vivienda censada | 2020M08 | 2021M02 | 2021M08 | 2022M02 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Total Nacional | 1,28 | 1,17 | 1,22 | 1,13 |
| Castilla - La Mancha | 0,27 | 0,26 | 0,27 | 0,27 |
| Albacete | 0,27 | 0,28 | 0,29 | 0,30 |
| Ciudad Real | 0,18 | 0,17 | 0,19 | 0,19 |
| Cuenca | 0,41 | 0,38 | 0,43 | 0,41 |
| Guadalajara | 0,26 | 0,25 | 0,27 | 0,27 |
| Toledo | 0,28 | 0,26 | 0,25 | 0,25 |
| Ciudad de Toledo | 1,40 | 1,28 | 1,28 | 1,30 |

Datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

Otro dato de interés para poder dimensionar la oferta turística relacionada con esta modalidad de alojamiento y su desglose territorial en el ámbito que nos ocupa es el número de plazas. Vemos como la provincia de Toledo concentra más del 30% de la oferta regional, de estas el 36% se ofrecen en la **ciudad de Toledo**, lo que confirma su importante peso en el conjunto de la región con más de **2.311 plazas ofertadas**, suponiendo un 11% del total de C-LM, solo en el municipio de Toledo.

¹³ El INE realiza la estimación del porcentaje utilizando los Censos de Población y Viviendas que realiza cada diez años, el último publicado es del año 2011.

TABLA 7 NÚMERO DE PLAZAS EN VIVIENDAS TURÍSTICAS PROVINCIAS Y CIUDAD DE TOLEDO.

| | 2020M08 | 2021M02 | 2021M08 | 2022M02 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Total Nacional | 1.627.377 | 1.495.578 | 1.562.751 | 1.455.967 |
| Castilla - La Mancha | 20.317 | 19.410 | 20.288 | 20.387 |
| Albacete | 3.655 | 3.675 | 3.918 | 3.997 |
| Ciudad Real | 3.082 | 2.968 | 3.284 | 3.257 |
| Cuenca | 3.933 | 3.636 | 4.068 | 3.963 |
| Guadalajara | 2.800 | 2.750 | 2.820 | 2.914 |
| Toledo | 6.847 | 6.381 | 6.198 | 6.256 |
| Ciudad de Toledo | 2.541 | 2.359 | 2.289 | 2.311 |

Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

TABLA 8 PORCENTAJE DE PLAZAS EN VIVIENDAS TURÍSTICAS RESPECTO A CADA ÁMBITO TERRITORIAL.

| | 2020M08 | 2021M02 | 2021M08 | 2022M02 | |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|------------------------------|
| Castilla - La Mancha | 1,25% | 1,30% | 1,30% | 1,40% | % respeto a nacional |
| Albacete | 17,99% | 18,93% | 19,31% | 19,61% | % respeto al total regional |
| Ciudad Real | 15,17% | 15,29% | 16,19% | 15,98% | |
| Cuenca | 19,36% | 18,73% | 20,05% | 19,44% | |
| Guadalajara | 13,78% | 14,17% | 13,90% | 14,29% | |
| Toledo | 33,70% | 32,87% | 30,55% | 30,69% | |
| | 12,51% | 12,15% | 11,28% | 11,34% | |
| Ciudad de Toledo | 37,11% | 36,97% | 36,93% | 36,94% | % respeto a provincia |

Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

La siguiente tabla expone el porcentaje medio de plazas por vivienda turística en cada ámbito.

TABLA 9 MEDIA DE PLAZAS POR VIVIENDAS TURÍSTICA EN CADA ÁMBITO TERRITORIAL.

| | 2020M08 | 2021M02 | 2021M08 | 2022M02 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Total Nacional | 5,06 | 5,07 | 5,09 | 5,09 |
| Castilla - La Mancha | 6,11 | 6,08 | 6,07 | 6,08 |
| Albacete | 6,23 | 6,10 | 6,26 | 6,12 |
| Ciudad Real | 6,03 | 6,03 | 6,04 | 6,04 |
| Cuenca | 6,12 | 6,06 | 5,99 | 6,13 |
| Guadalajara | 6,26 | 6,28 | 6,05 | 6,21 |
| Toledo | 6,01 | 6,03 | 6,02 | 5,99 |
| Ciudad de Toledo | 4,79 | 4,85 | 4,72 | 4,70 |

Elaboración propia a partir de datos [INE](#), Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.

5 ANÁLISIS DEL REGISTRO REGIONAL DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CIUDAD DE TOLEDO.

En Castilla-La Mancha la entrada en vigor del Decreto 36/2018, de 29 de mayo supuso el establecimiento de un mayor control y conocimiento de la actividad por parte de las administraciones en la región, ya que establece que las empresas o titulares de la explotación de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico, antes del inicio de la actividad y de cualquier tipo de publicidad de la misma, deben presentar una declaración responsable. Esta declaración da lugar a la inscripción y clasificación en el Registro General que mantiene la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El registro ofrece información básica para poder tener una visión más real de las dimensiones de la actividad y su incidencia en los municipios de la región. Estos datos son abiertos, accesibles desde el Portal de Transparencia de Castilla-La Mancha.

Analizaremos los registros publicados a la fecha de realización de este informe que se corresponden con el último volcado cuya fecha es de 11 de julio de 2022.

La información del registro nos permitirá conocer la distribución en el territorio regional de los apartamentos y viviendas de uso turístico y el número de plazas declaradas. Esto nos ayudará a ampliar el conocimiento sobre el peso en el conjunto de la región y las localidades con más incidencia de apartamentos y viviendas de uso turístico y sus plazas.

A continuación, profundizaremos en los datos a nivel municipal estudiando la distribución de los apartamentos y viviendas para detectar las zonas de mayor concentración y poder valorar cómo está incidiendo en la ciudad estas actividades incluida la geolocalización de todas las V.U.T

5.1 ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS, ANÁLISIS REGIONAL Y PROVINCIAL.

El registro regional refleja un total de 1.545 establecimientos en la comunidad autónoma, de ellos 416 son apartamentos, 1.118 V.U.T. y 11 vivienda vacacionales. En el gráfico 9 se analiza porcentualmente.

En la siguiente tabla se aprecia el número de establecimientos en cada una de las provincias, y los totales regionales.

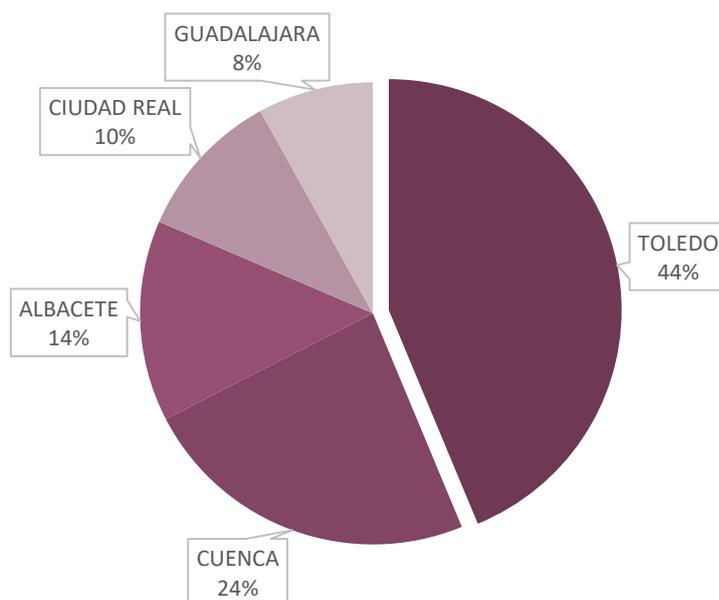
TABLA 10 APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS REGISTRADAS POR PROVINCIAS Y TOTAL REGIONAL.

| Provincias | Apartamento turístico | V.U.T. | Vivienda vacacional | Total establecimientos |
|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------------|------------------------|
| TOLEDO | 27 | 649 | | 676 |
| CUENCA | 132 | 224 | 10 | 366 |
| CIUDAD REAL | 18 | 143 | 1 | 162 |
| GUADALAJARA | 58 | 66 | | 124 |
| ALBACETE | 181 | 36 | | 217 |
| Total Regional | 416 | 1.118 | 11 | 1.545 |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

Antes de profundizar en el desglose de las diferentes modalidades de alojamiento conviene considerar el peso de los establecimientos en cada una de las provincias. Destaca Toledo con la mayor concentración ya que supone un 44% sobre el total regional.

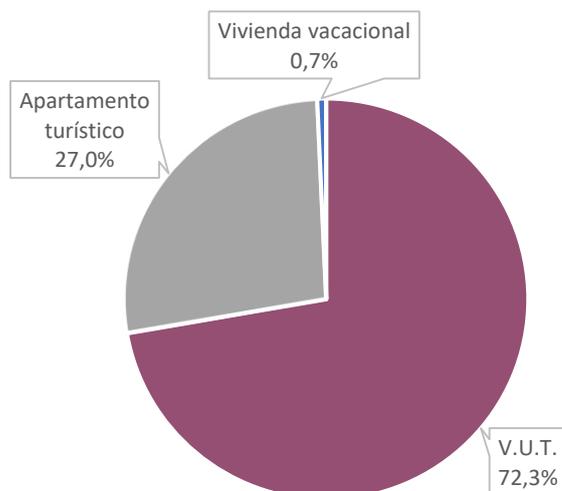
GRÁFICA 8 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL TOTAL DE ESTABLECIMIENTOS POR PROVINCIAS.



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

Respecto a las modalidades de alojamiento, la predominante en la región es la **vivienda de uso turístico** que representa el **72,3%**. Como se recordará según el Decreto 36/2018 estas son pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica. Los **apartamentos turísticos** representan el **27%**, estos comprenden inmuebles integrados por dos o más unidades de alojamiento, dotados de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados al alojamiento turístico de modo habitual, mediante contraprestación económica existiendo diferentes modalidades según sus características establecidas en el mencionado decreto. Por último y con un porcentaje casi residual aparecen las **viviendas vacacionales** con un **0,7%**, estas figuran en el registro con este subepígrafe, si bien no pertenecen específicamente a ninguna de las modalidades recogidas en el Decreto 36/2018.

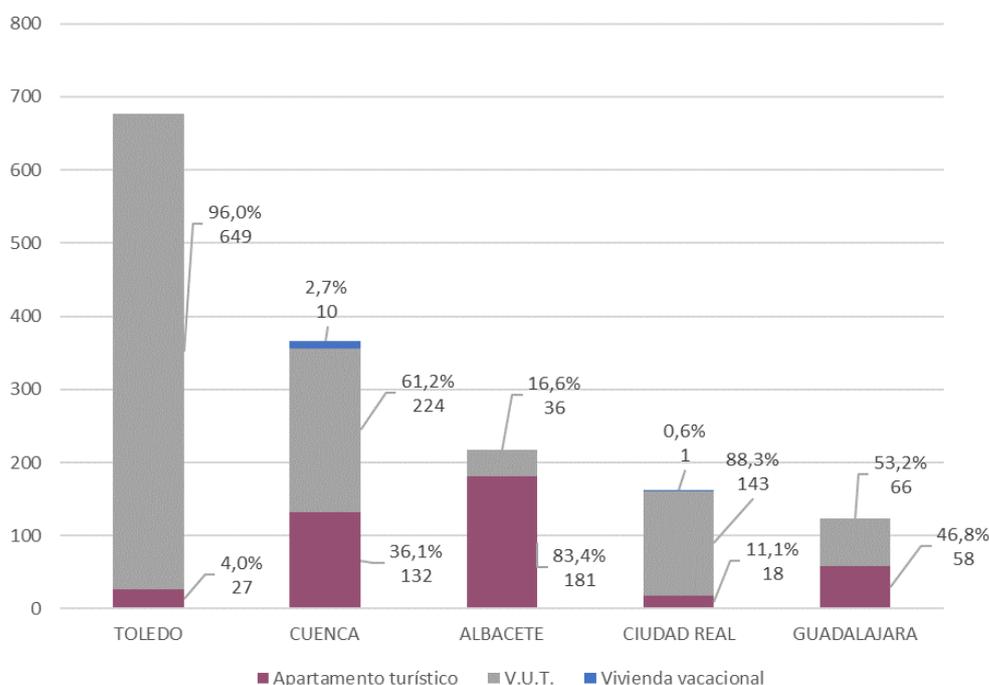
GRÁFICA 9 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS DE ALOJAMIENTO REGISTRADAS, C-LM.



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

Como veremos a continuación las diferentes modalidades tienen distinta presencia en cada una de las provincias. En el caso de la provincia de Toledo las viviendas de uso turístico son las que predominan de forma notoria, representando el 96% del total de su oferta provincial con 649 V.U.T. Respecto al total regional, en esta provincia se concentran el 72,4% de las V.U.T. de toda la región.

GRÁFICA 10 NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS POR PROVINCIA Y PORCENTAJE POR MODALIDAD.



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

5.2 PLAZAS EN ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS. ANÁLISIS REGIONAL Y PROVINCIAL.

Uno de los datos recogido en el registro mediante la declaración responsable es el número de plazas totales de que dispone cada alojamiento. Este dato nos permite valorar la capacidad ofertada en cada una de las provincias para las modalidades existentes.

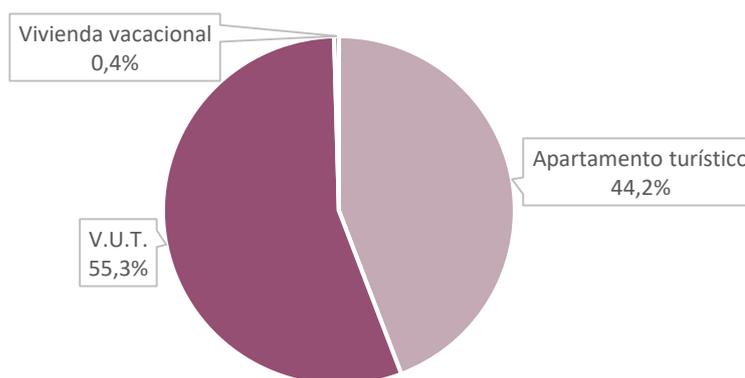
TABLA 11 PLAZAS EN APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS REGISTRADAS POR PROVINCIAS Y TOTAL C-LM.

| Provincias | Apartamento turístico | V.U.T. | Vivienda vacacional | Total general |
|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------------|---------------|
| TOLEDO | 1.005 | 3.727 | | 4.732 |
| CUENCA | 1.886 | 1.204 | 39 | 3.129 |
| CIUDAD REAL | 383 | 867 | 12 | 1.262 |
| GUADALAJARA | 1.053 | 455 | | 1.508 |
| ALBACETE | 848 | 227 | | 1.075 |
| Total Regional | 5.175 | 6.480 | 51 | 11.706 |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

El mayor porcentaje de **plazas** disponibles en el conjunto regional se refieren a **viviendas de uso turístico** representando el **55,3%**.

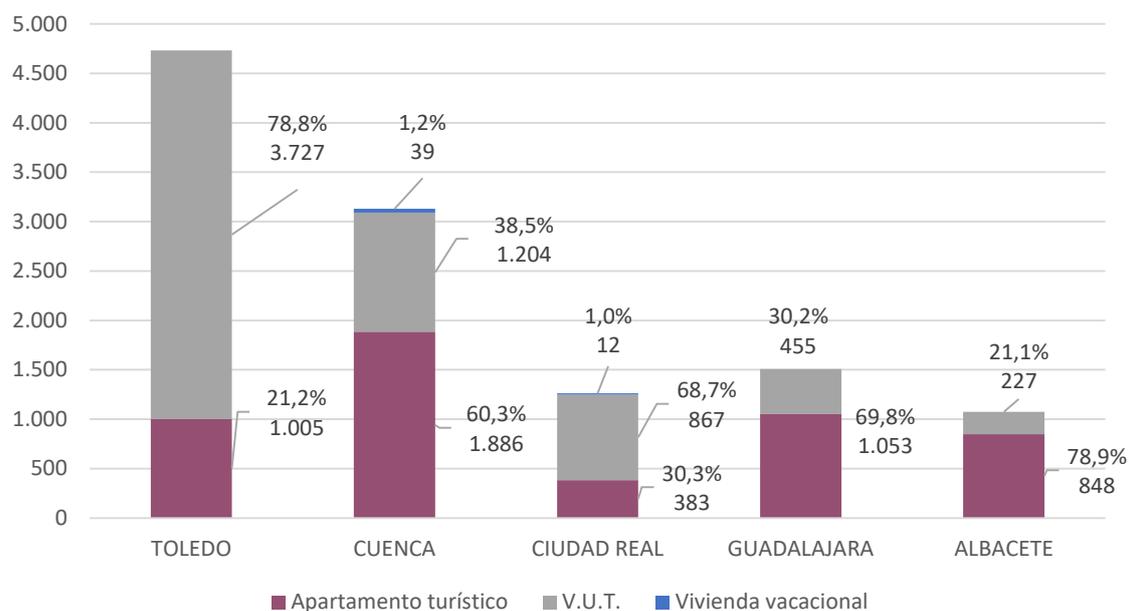
GRÁFICA 11 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE PLAZAS SEGÚN LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS DE ESTABLECIMIENTO REGISTRADOS C-LM.



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

La distribución territorial de estas viviendas es desigual. **La provincia de Toledo tiene 3.727 plazas registradas en V.U.T.** lo que supone el 78,8% de los establecimientos de la provincia. Por otra parte la provincia de Toledo concentra el 57,5% de todas las plazas de V.U.T registradas en la región.

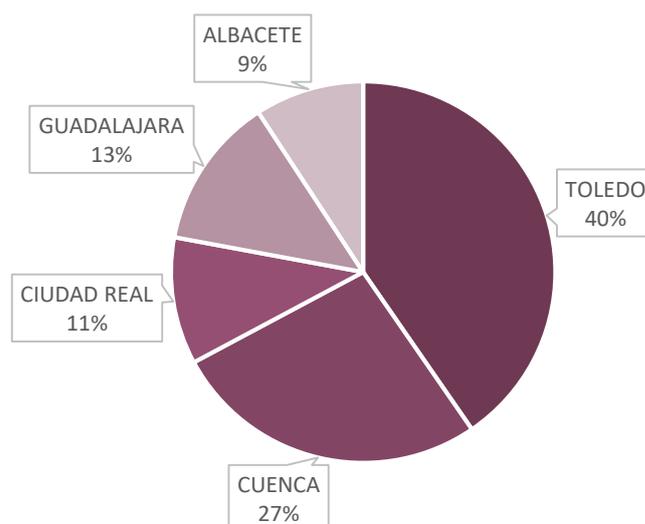
GRÁFICA 12 NÚMERO DE PLAZAS Y SU PORCENTAJE POR PROVINCIAS SEGÚN MODALIDAD DE ESTABLECIMIENTO



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

La oferta de plazas totales de Toledo, en las tres modalidades de alojamiento, supone el 40% de toda la oferta regional como muestra la siguiente gráfica. Cuando analicemos los datos por municipios veremos también que esa oferta está sustancialmente concentrada en la ciudad de Toledo. El otro foco de concentración de la oferta regional se encuentra en la provincia de Cuenca con el 27% de las plazas.

GRÁFICA 13 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL TOTAL DE PLAZAS POR PROVINCIAS.



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

5.3 ANÁLISIS LOCAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO REGISTRADAS EN LA CIUDAD DE TOLEDO.

En una **aproximación por municipios** podemos ver las localidades con mayor incidencia de viviendas y apartamentos de uso turístico lo que nos permitirá valorar dónde se ubica la mayor concentración tanto de establecimientos como de plazas.

TABLA 12 MUNICIPIOS CON MAYOR NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS EN CASTILLA-LA MANCHA

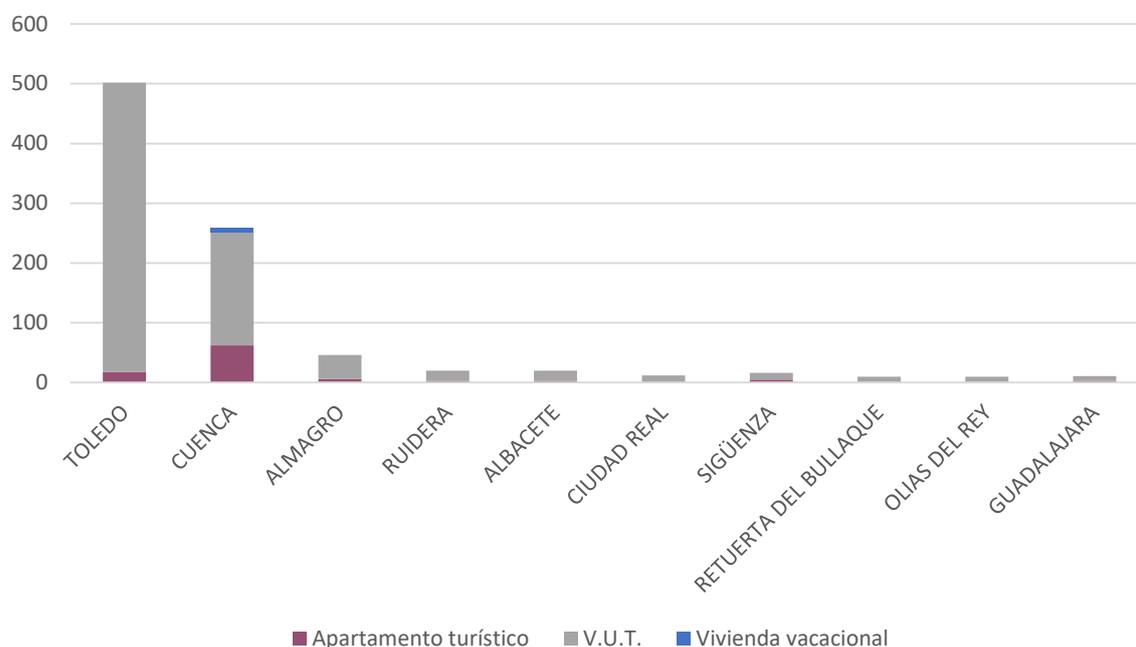
| Municipio | Establecimientos | | | Plazas | | | Total | |
|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------|-----------------------|--------------|---------------------|------------------|--------------|
| | Apartamento turístico | V.U.T. | Vivienda vacacional | Apartamento turístico | V.U.T. | Vivienda vacacional | Establecimientos | Plazas |
| TOLEDO | 18 | 484 | | 350 | 2.389 | | 502 | 2.739 |
| CUENCA | 62 | 189 | 7 | 460 | 991 | 33 | 258 | 1.484 |
| VILLATOYA | 55 | | | 220 | | | 55 | 220 |
| ALCALA DEL JUCAR | 44 | 5 | | 193 | 38 | | 49 | 231 |
| ALMAGRO | 6 | 40 | | 103 | 227 | | 46 | 330 |
| RIOPAR | 38 | 3 | | 153 | 20 | | 41 | 173 |
| RUIDERA | 3 | 17 | | 94 | 93 | | 20 | 187 |
| ALBACETE | 3 | 17 | | 105 | 97 | | 20 | 202 |
| OSSA DE MONTIEL | 16 | 1 | | 59 | 6 | | 17 | 65 |
| SIGÜENZA | 5 | 11 | | 73 | 69 | | 16 | 142 |
| CIUDAD REAL | | 12 | | | 78 | | 12 | 78 |
| GUADALAJARA | 3 | 8 | | 328 | 46 | | 11 | 374 |
| OLIAS DEL REY | | 10 | | | 92 | | 10 | 92 |
| RETUERTA DEL BULLAQUE | | 10 | | | 78 | | 10 | 78 |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

En la tabla anterior podemos apreciar como **la ciudad de Toledo concentra el mayor número de establecimientos de toda la región con 502, de los que 484 corresponden a viviendas de uso turístico.** Sobre el conjunto regional, **en la localidad de Toledo se ubican el 43,3% de las V.U.T.**, si atendemos al peso de la ciudad sobre la provincia supone el 74,6%. La siguiente localidad con mayor número de vivienda de uso turístico es Cuenca que representa en el conjunto regional el 16,9% quedando muy lejos de las cifras que podemos apreciar en la ciudad de Toledo que registra un 156% más de V.U.T.

Podemos ver que en esta relación aparece Olías del Rey, municipio próximo a Toledo con 10 V.U.T., lo que apunta la influencia que la capital tiene como centro de alojamiento turístico para las poblaciones cercanas.

GRÁFICA 14 ESTABLECIMIENTOS EN LOS MUNICIPIOS CON MÁS CONCENTRACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

En cuanto al número total de **plazas la ciudad de Toledo** dispone de un total de **2.739** lo que representa el 23,4% de la oferta regional y el 57,9% de todas las plazas disponibles en la provincia. La oferta de **plazas en V.U.T** es la mayor de toda la región con **2.389**, esto supone el 36,9% de las plazas regionales y 64,1% de la oferta provincial.

En relación al número de plazas, la media por vivienda turística es 4,94. Como se recordará el decreto que regula estas actividades en Castilla-La Mancha establece el número máximo de plazas en las viviendas de uso turístico en 12.

TABLA 13 V.U.T. AGRUPADAS POR PLAZAS DECLARADAS EN LA CIUDAD DE TOLEDO. (Nº Y PORCENTAJE SOBRE TOTAL DE LA CIUDAD)

| Nº de plazas | V.U.T existentes | % |
|---------------------|------------------|---------------|
| 2 | 30 | 6,2% |
| 3 | 18 | 3,7% |
| 4 | 228 | 47,1% |
| 5 | 28 | 5,8% |
| 6 | 122 | 25,2% |
| 7 | 12 | 2,5% |
| 8 | 30 | 6,2% |
| 9 | 2 | 0,4% |
| 10 | 9 | 1,9% |
| 11 | 1 | 0,2% |
| 12 | 4 | 0,8% |
| Total V.U.T. | 484 | 100,0% |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

Se puede concluir que, tanto en el análisis del número de alojamientos registrados, como del número de plazas informado en la declaración responsable, la situación de la ciudad de Toledo es singular, con una incidencia muy alta en general y mucho más marcada en el caso de las V.U.T., situación que viene dada por el hecho de ser un destino turístico nacional e internacional de primer orden, lo que ha potenciado el crecimiento de la oferta de alojamiento también en estas modalidades.

Una concentración excesiva en el territorio municipal podría generar inconvenientes y desequilibrios que conviene analizar. Para poder valorar la distribución en la ciudad de estas viviendas es necesario mapear y geolocalizar las viviendas y apartamentos.

5.3.1 LA DISTRIBUCIÓN EN EL TERRITORIO MUNICIPAL: DISTRITOS Y BARRIOS CIUDAD DE TOLEDO

En una primera aproximación podemos ver la distribución por distritos y barrios tanto de los apartamentos como de las plazas. Esto nos aportará una visión sobre la ubicación de los establecimientos en el conjunto de la ciudad y como son determinadas zonas las que de forma primordial están congregando la oferta de viviendas de alojamiento turístico.

GRÁFICA 15 ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS POR DISTRITOS/BARRIOS EN TOLEDO CIUDAD. APARTAMENTOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS Y NÚMERO DE PLAZAS.

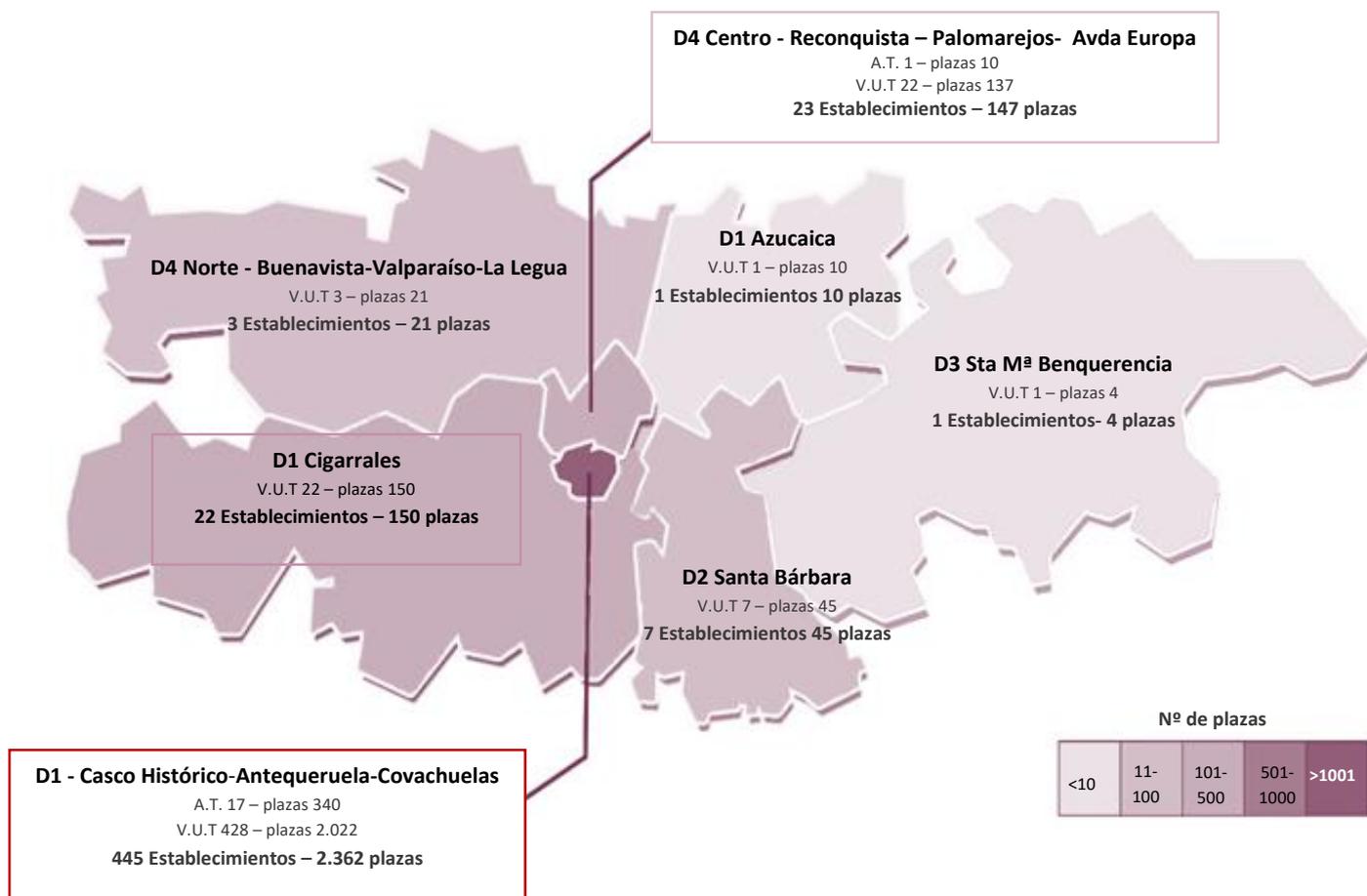


TABLA 14 ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS POR DISTRITOS/BARRIOS EN TOLEDO CIUDAD. APARTAMENTOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS Y NÚMERO DE PLAZAS.

| Distritos/barrios | Apartamentos turísticos | | V.U.T. | | Total establecimientos | Total de plazas |
|--|-------------------------|------------|------------|--------------|------------------------|-----------------|
| | nº | Plazas | nº | plazas | | |
| D1 CASCO HISTÓRICO - ANTEQUERUELA - COVACHUELAS | 17 | 340 | 428 | 2.022 | 445 | 2.362 |
| D1 CIGARRALES | | | 22 | 150 | 22 | 150 |
| D4 CENTRO - RECONQUISTA – PALOMAREJOS- AVDA EUROPA | 1 | 10 | 22 | 137 | 23 | 147 |
| D2 SANTA BARBARA | | | 7 | 45 | 7 | 45 |
| D4 NORTE - BUENAVISTA- VALPARAÍSO-LA LEGUA | | | 3 | 21 | 3 | 21 |
| D1 AZUCAICA | | | 1 | 10 | 1 | 10 |
| D3 STA Mª BENQUERENCIA | | | 1 | 4 | 1 | 4 |
| TOLEDO CIUDAD | 18 | 350 | 484 | 2.389 | 502 | 2.739 |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

La concentración que presenta el distrito 1, de manera especial en los barrios **Casco Histórico, Antequeruela y Covachuelas**, es extraordinario con el **88,6% de todos los establecimientos de la ciudad**. Si observamos el número de **viviendas de uso turístico** existentes solo en esta zona vemos que se concentran 428 (**84,4%**), atendiendo al número de plazas son 2.022 (84,6%).

TABLA 15 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS POR DISTRITOS/BARRIOS EN TOLEDO CIUDAD. APARTAMENTOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS Y NÚMERO DE PLAZAS.

| Distritos /Barrios | Apartamentos turísticos | | V.U.T. | | Total establecimientos | Total de plazas |
|---|-------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------|
| | nº | Plazas | nº | plazas | | |
| D1 CASCO HISTÓRICO -ANTEQUERUELA - COVACHUELAS | 94,4% | 97,1% | 88,4% | 84,6% | 88,6% | 86,2% |
| D1 CIGARRALES | 0,0% | 0,0% | 4,5% | 6,3% | 4,4% | 5,5% |
| D4 CENTRO - RECONQUITA – PALOMAREJOS-AVDA EUROPA | 5,6% | 2,9% | 4,5% | 5,7% | 4,6% | 5,4% |
| D2 SANTA BARBARA | 0,0% | 0,0% | 1,4% | 1,9% | 1,4% | 1,6% |
| D4 NORTE - BUENAVISTA-VALPARAÍSO-LA LEGUA | 0,0% | 0,0% | 0,6% | 0,9% | 0,6% | 0,8% |
| D1 AZUCAICA | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,4% | 0,2% | 0,4% |
| D3 STA M ^ª BENQUERENCIA | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,2% | 0,2% | 0,1% |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

Una concentración tan elevada de viviendas en una zona tan pequeña del territorio municipal puede ocasionar impactos de diversa índole.

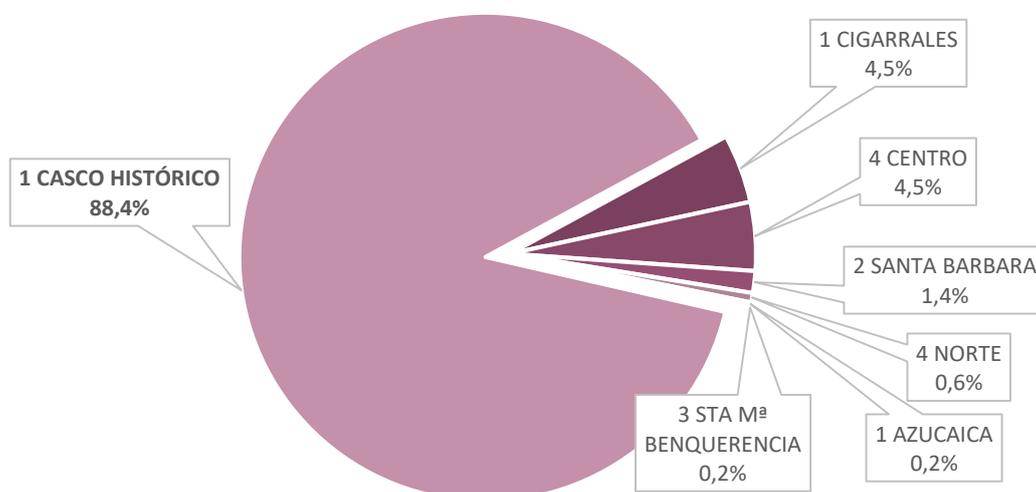
Algunos se relacionan con el mercado inmobiliario, se puede agravar la dificultad de acceso a la vivienda en alquiler a precios asequibles para parte de la población, ya que al reducir la oferta por la disminución del *stock* de vivienda residencial en esa zona puede forzar el incremento del precio de la disponible, dado que una parte relevante se destina a alojamiento turístico al ser más rentable el alquiler de la vivienda a corto plazo que hacerlo en el mercado de alquiler regular.

También podría ocasionar impactos demográficos reduciendo la población de esas zonas por fenómenos como la gentrificación y turistificación.

Otro elemento que suele preocupar en relación a la proliferación de V.U.T., cuando esta se produce de forma muy densificada en determinadas zonas de las ciudades, es el impacto en la convivencia y el funcionamiento de la vida diaria de los barrios afectados. Impacta sobre elementos del devenir cotidiano de esos espacios vecinales ya que modifica el entramado comercial, se incrementa la población flotante ocasionando molestias para las comunidades de vecinos y a menudo genera sensación de inseguridad entre otros.

En el siguiente gráfico se visualiza la desigual distribución de las V.U.T, en los diferentes barrios de la ciudad.

GRÁFICA 16 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL V.U.T. CIUDAD DE TOLEDO POR DISTRITOS / BARRIOS



Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#)

5.3.2 CALLES CON MAYOR CONCENTRACIÓN DE V.U.T. EN LA CIUDAD DE TOLEDO

Para un mejor análisis de la información se han geolocalizado el conjunto de viviendas y apartamentos permitiendo ubicar con gran precisión los emplazamientos de los mismos en el callejero de la ciudad. Es posible acceder a esta información de forma interactiva online mediante los enlaces adjuntos en las tablas siguientes.

| Tabla 16 Calles con 10 o más V.U.T. | Establecimientos | Plazas | Geolocalización |
|-------------------------------------|------------------|--------|-----------------------------|
| CALLE POZO AMARGO | 21 | 99 | VER EN MAPA |
| CALLE SANTA ÚRSULA | 15 | 71 | VER EN MAPA |
| CALLE NUNCIO VIEJO | 13 | 53 | VER EN MAPA |
| CALLE BULAS | 12 | 54 | VER EN MAPA |
| BAJADA DEL BARCO | 11 | 49 | VER EN MAPA |
| CALLE SILLERIA | 11 | 47 | VER EN MAPA |
| CARRETERA PIEDRABUENA | 10 | 48 | VER EN MAPA |
| CALLEJÓN DE SAN PEDRO | 10 | 33 | VER EN MAPA |
| % sobre el Total: | | 21,2% | 19% |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

| Tabla 17 Calles con entre 6-9 V.U.T. | Establecimientos | Plazas | Geolocalización |
|--------------------------------------|------------------|--------|-----------------------------|
| CALLE SAN ANTÓN | 8 | 50 | VER EN MAPA |
| CALLE CRISTO DE LA LUZ | 8 | 32 | VER EN MAPA |
| CALLE SAN MIGUEL | 7 | 33 | VER EN MAPA |
| CALLEJÓN DE SACRAMENTO | 7 | 32 | VER EN MAPA |
| CALLE CARRETAS | 7 | 28 | VER EN MAPA |
| CALLE PLATA | 7 | 33 | VER EN MAPA |
| CALLE SAN MARCOS | 7 | 40 | VER EN MAPA |
| PLAZA DE LA MERCEC | 6 | 23 | VER EN MAPA |
| CALLE DE LA SOLEDAD | 6 | 27 | VER EN MAPA |
| CALLEJÓN DE SAN GINES | 6 | 27 | VER EN MAPA |
| CALLE DEL BARCO | 6 | 27 | VER EN MAPA |
| CUESTA PAJARITOS | 6 | 20 | VER EN MAPA |
| CALLE ARMAS | 6 | 39 | VER EN MAPA |
| CALLE CORDONERÍA | 6 | 28 | VER EN MAPA |
| CALLE TENDILLAS | 6 | 26 | VER EN MAPA |
| % sobre el Total: | | 20,5% | 19,5% |

Elaboración propia a partir de datos del [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

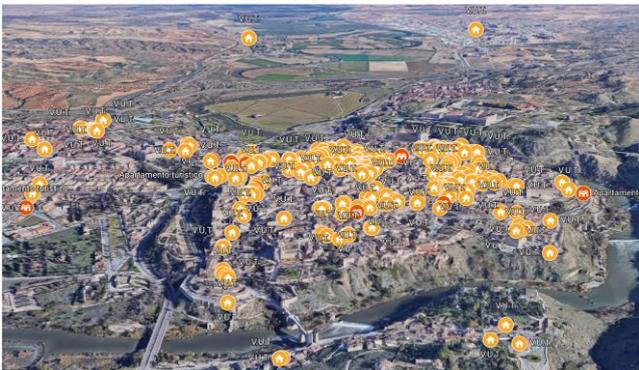
23 calles concentran el 41,7% del total de V.U.T. de toda la ciudad y el 38,5% de las plazas totales como se muestra en las tablas anteriores, la mayoría dentro del Casco Histórico, a excepción del grupo de viviendas de la carretera Piedrabuena y calle San Antón que se encuentran fuera del área más densificada al ubicarse extramuros, una en las proximidades del Puente de San Martín, en el límite del área de Cigarrales con el Casco Histórico, y la otra en las inmediaciones del edificio TOLETUM. En el **anexo 1** se muestra la relación completa de calles con indicación del número de viviendas y plazas y en el **anexo 2** la relación de calles con el nombre de cada uno de las viviendas ubicadas en las mismas.

5.3.3 GEOLOCALIZACIÓN Y MAPEO: IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DENSIFICADAS CIUDAD DE TOLEDO.

Para este informe se ha creado un mapa interactivo en el que se puede profundizar en un estudio detallado de la geolocalización de cada una de las viviendas y apartamentos de uso turístico de la ciudad de Toledo. Es posible acceder online pulsando en los siguientes enlaces, introduciendo la dirección acertada de forma manual en un navegador de internet o acceder en un dispositivo móvil mediante el código que se muestra.

Los mapas interactivos permiten visualizar el conjunto de viviendas que, a fecha de este informe, figuran en la ciudad de Toledo en el Registro General de Apartamentos Turísticos y Viviendas de uso Turístico de Castilla-La Mancha con su información básica.

Geolocalización viviendas de uso turístico y apartamentos ciudad de Toledo



[Ver mapa interactivo geolocalizado online](#)



Enlace acertado para introducir manualmente en un navegador:
tinyurl.com/VUT-EMSVT

[Ver geolocalización interactiva ortofotográfica 3d google earth online](#)



Enlace acertado para introducir manualmente en un navegador:
tinyurl.com/VUT-EARTH

Simbología:



Vivienda de
Uso Turístico



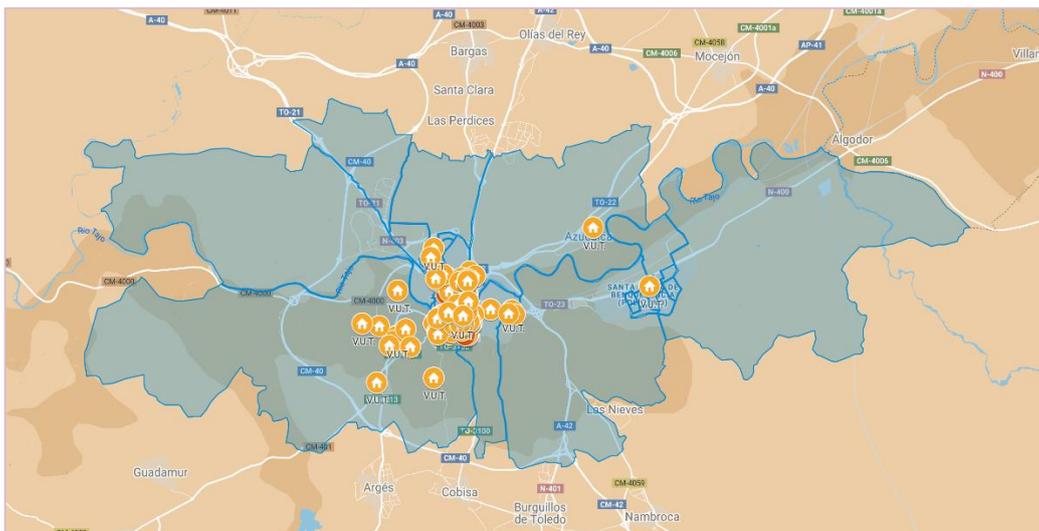
Apartamento
Turístico

En las ilustraciones siguientes puede observarse la ubicación en el mapa de las viviendas y apartamentos en la ciudad para analizar el grado de concentración y densidad sobre el territorio municipal.

TERMINO MUNICIPAL DE TOLEDO, UBICACIÓN GEOLOCALIZADA, VIVIENDAS Y APARTAMENTOS DE USO TURÍSTICO.

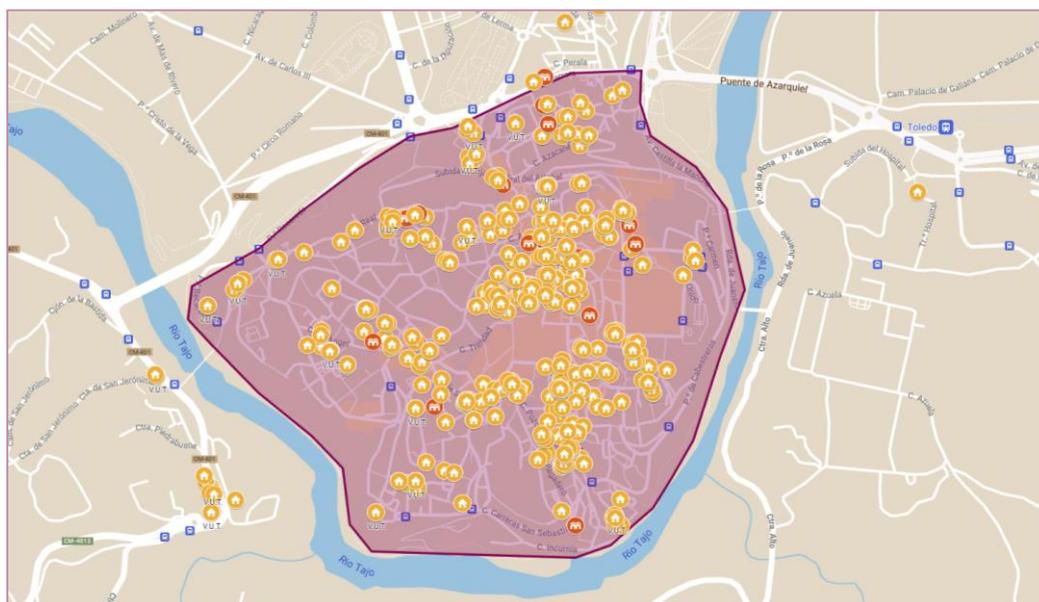
En una vista general de la localización de las viviendas de uso turístico podemos observar que la inmensa mayoría se encuentran en la zona más próximas al casco histórico con una distribución mucho más densa en el interior del Casco.

ILUSTRACIÓN 1 CIUDAD DE TOLEDO VIVIENDAS Y APARTAMENTOS DE USO TURÍSTICO.



Pinchar en la imagen para abrir en mapa

ILUSTRACIÓN 2 CASCO HISTÓRICO Y COVACHUELAS, UBICACIÓN GEOLOCALIZADA VIVIENDAS Y APARTAMENTOS DE USO TURÍSTICO.



Pinchar en la imagen para abrir en mapa

En la imagen se muestra delimitada la zona del **casco histórico** de la ciudad y parte de las covachuelas. Esta es la zona de mayor concentración de viviendas y apartamentos de uso turístico de toda la ciudad. La superficie delimitada en la imagen es de 1,27 km², lo que representa el 0,55% del territorio municipal que es de 232,1 km².

Podemos afirmar por tanto que **el 0,55% de la superficie de la ciudad concentra más del 88% de las V.U.T. y más del 84% de las plazas.**

El atractivo que supone el casco histórico y la zona aledaña como destino de alojamiento turístico ha potenciado una gran proliferación de la oferta en esta zona.

Una vista aérea nos permite apreciar con claridad la alta densidad de viviendas turísticas que se produce en el casco histórico y la notable diferencia con otras áreas menos densificadas como reflejan los datos cuantitativos que hemos analizado con anterioridad.

ILUSTRACIÓN 3 VISTAS ORTOFOTOGRAFICAS 3D DE TOLEDO, GEOLOCALIZACIÓN V.U.T. Y APARTAMENTOS

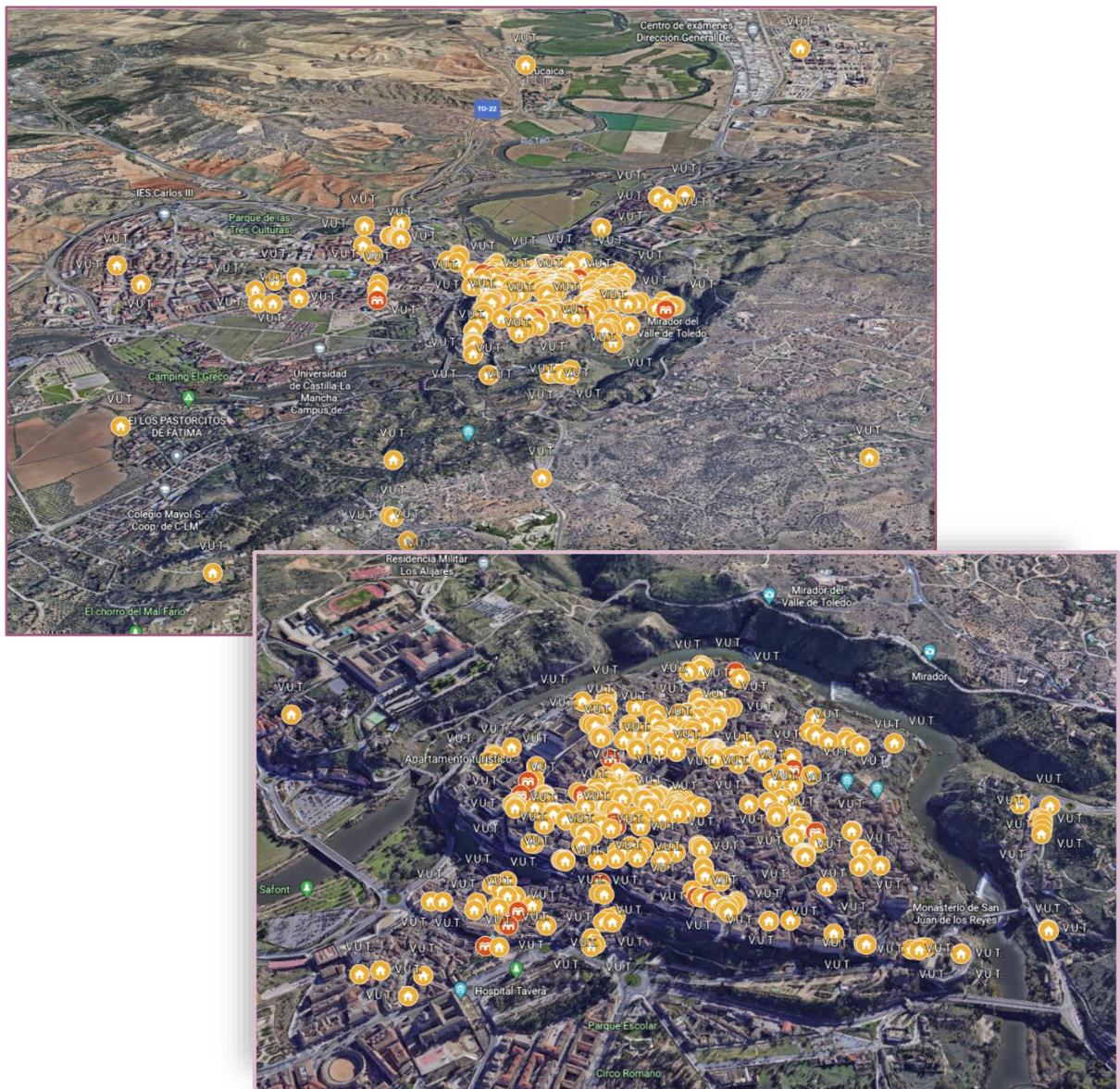
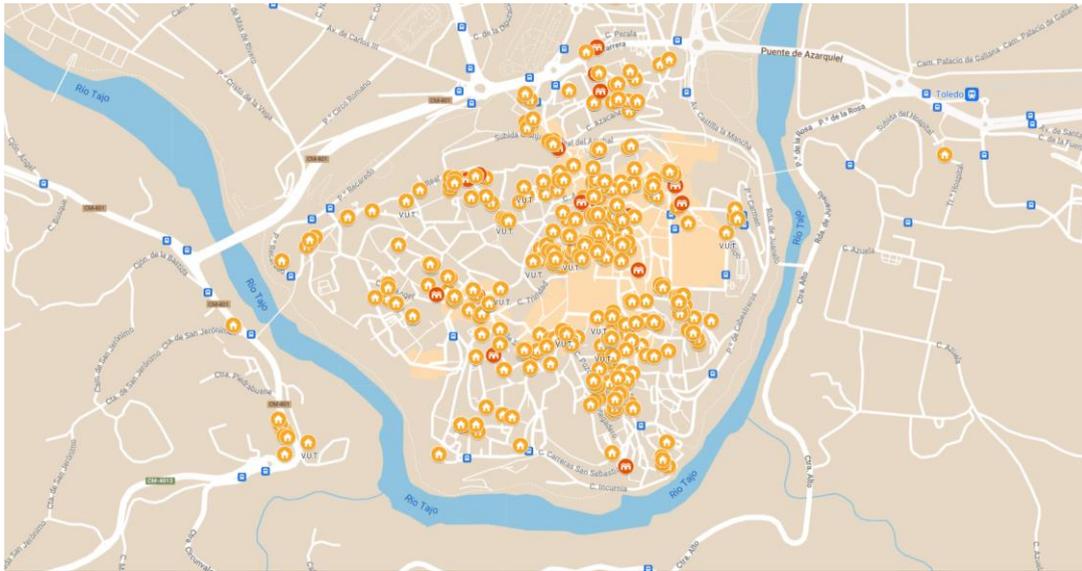


ILUSTRACIÓN 4 ZONA CASCO HISTÓRICO Y PARTE DE COVACHUELAS,

Zona de alta densidad

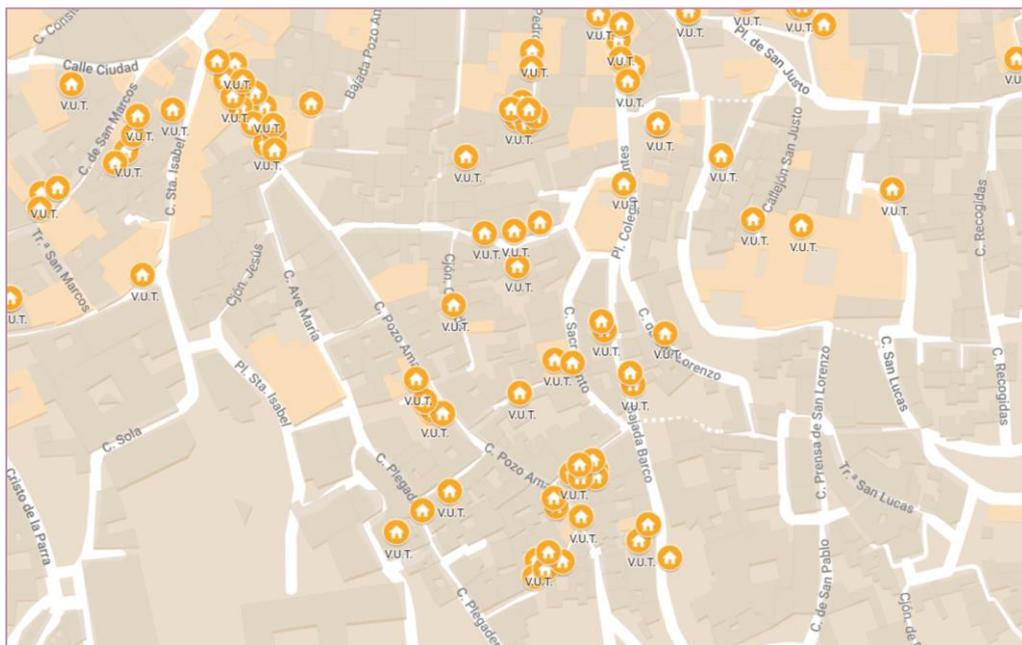


Pinchar en la imagen para abrir en mapa

En los enlaces que figuran en las tablas 16 y 17 (página 41) podemos analizar de forma interactiva la ubicación de las viviendas en las calles con mayor concentración. En las siguientes imágenes se muestran capturas de la ubicación de las 4 calles con mayor concentración, el resto se pueden observar en el mapeo detallado online mediante este enlace: tinyurl.com/VUT-EMSVT

ILUSTRACIÓN 5 CALLE POZO AMARGO.

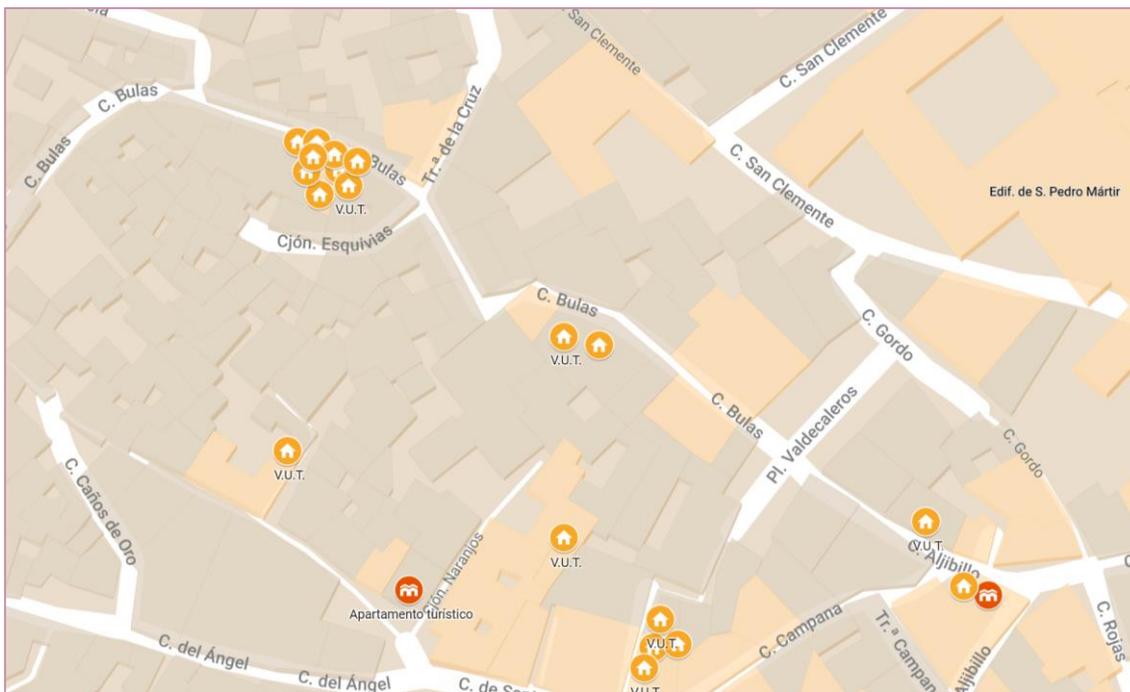
ES LA QUE REFLEJA LA MAYOR CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS REGISTRADAS CON 21 V.U.T. Y 99 PLAZAS



Pinchar en la imagen para abrir en mapa

ILUSTRACIÓN 8 CALLE BULAS

CON 12 V.U.T. Y 54 PLAZAS ES LA CUARTA CON MAYOR DENSIDAD



Pinchar en la imagen para abrir en mapa

6. IMPACTO DEL FENÓMENO Y EXPOSICIÓN DE MEDIDAS ADOPTADAS POR OTRAS CIUDADES TURÍSTICAS PARA AFRONTAR ESTE FENÓMENO

Las nuevas tecnologías, y en especial la aparición de las plataformas digitales, ha fomentado una transformación notable en la oferta de alojamiento turístico potenciando la incorporación de viviendas y apartamentos, antes destinados a uso residencial, a la oferta de alojamiento turístico.

La eclosión de la oferta de viviendas y apartamentos turísticos en los últimos años ha supuesto una verdadera revolución en el mercado del alojamiento en el sector del turismo. La situación generada en torno al actual modelo de alojamiento fomentada por esta expansión constituye un verdadero desafío, no solamente para la industria turística española, sino también para el conjunto de la sociedad y las instancias de la administración encargadas de su seguimiento y regulación. Su vertiginoso crecimiento ha ocasionado un profundo impacto que excede de sus meros efectos económicos. Todos los estudios consultados coinciden en señalar que más allá de las consecuencias económicas asociadas al desempeño de una actividad turística, existen otros efectos desfavorables de naturaleza social o ambiental y para la vida cotidiana de las zonas con más concentración de estas actividades.

Un ejemplo de estos impactos sociales y económicos fue analizado en el Informe Exceltur que estudió el exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P, que por su claridad reproducimos a continuación:

“Los desfavorables impactos de diversa índole sobre los ciudadanos y la economía en principales destinos españoles que están causando los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler identificados en el presente estudio, revelan la laxitud, falta de homogeneidad y de visión transversal que ha caracterizado su desarrollo y tratamiento normativo en las distintas escalas de las administraciones públicas españolas y, sobre todo, la falta de voluntad institucional precisa para garantizar su cumplimiento”.

Siguiendo esta misma tesis, el informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turístico de Barcelona (Informe Còcola) concluye que “el paso de vivienda a uso turístico provoca procesos de desplazamiento de población y que “el turismo potencia estos procesos, haciéndolos más visibles y dramáticos”. Recoge numerosos ejemplos que atestiguan las dificultades que sufren comerciantes o habitantes del barrio gótico por la presión turística que sufre desde hace años esta zona.

En un sentido totalmente distinto opera el Informe *Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares* (Informe Groizar-Nilsson). Además de referirse a un ámbito territorial distinto, su dictamen también presenta importantes diferencias. Así, entre sus primeras conclusiones afirma que “las consecuencias negativas del alquiler vacacional (y de Airbnb en particular) han sido exageradas”, al tiempo que “la restricción del alquiler vacacional o su prohibición es la peor de las soluciones”. De igual manera, critica explícitamente el contenido restrictivo de la aprobada Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación

de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

No obstante, a pesar de la orientación de cada uno de estos estudios, sí existen coincidencias cuando se reconoce que no es posible abordar este fenómeno desde la mera consideración de la dimensión turística de este problema.

Nuestro país es un destino turístico internacional muy importante, que recibe cada año millones de visitantes exteriores, eso unido a una fuerte actividad del turismo interior hacen del sector turístico una industria de importancia económica fundamental, que se mantiene con vitalidad a pesar de la incidencia de la coyuntura impuesta por la pandemia o la situación internacional. Según los datos más recientes publicados por el INE en sus informes sobre Coyuntura Turística Hotelera, durante el mes de octubre de 2021 las pernoctaciones en establecimientos hoteleros superaron los 23,8 millones, lo que supone un aumento del 365,6% respecto al mismo mes de 2020, cuando hubo 5,1 millones. Si se comparan los datos con octubre de 2019, las pernoctaciones en establecimientos hoteleros presentan un descenso del 21,4%. Por procedencia, las de los viajeros residentes en España aumentan un 8,4%, mientras que las de los no residentes bajan un 33,5%. En los 10 primeros meses de 2021 las pernoctaciones hoteleras suben un 67,4% respecto al mismo periodo del año anterior. Las de residentes aumentan un 65,1% y las de extranjeros un 70,2%.

Por lo tanto, el aumento del turismo en España, a pesar de los avatares coyunturales, es un dato objetivo y un factor fundamental para la adopción de medidas adecuadas para gestionar esta situación, pero no es el único. Es necesario asumir otros factores (políticos, sociales, económicos, legales o ambientales) que permitan una gestión integral del problema.

Se han estudiado las medidas que se están llevando a cabo desde otras ciudades españolas en este sentido. Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca, San Sebastián o Sevilla han servido como fuente para elaborar un catálogo. Muchas de ellas son sencillas de trasladar a la realidad de Toledo, pero otras no tienen fácil acomodo por su radicalidad y efectividad incierta.

Así, la medida más drástica posible, la prohibición total del alojamiento turístico de corta duración en viviendas particulares, fue protagonizada por Alemania. En el año 2014 el gobierno local de Berlín aprobó la ley de prohibición del uso inadecuado sobre vivienda (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz o ZwVbG, en lengua alemana). De acuerdo con esta normativa, que preveía un periodo de transición de dos años y que entró en vigor en 1 de mayo de 2016, se protegía el uso residencial de cualquier vivienda local para evitar cualquier modalidad de apropiación indebida (como su desocupación, la demolición o su conversión en

alojamiento turístico). Esta norma quedó en suspenso hasta la decisión del Tribunal Constitucional alemán¹⁴.

En España, la ciudad de Palma de Mallorca anunció en el 2018 la prohibición del alquiler de pisos con fines turísticos, convirtiéndose en la primera ciudad del país en establecer una restricción severa al desarrollo de esta actividad ya que permitía este uso sólo en viviendas unifamiliares. La norma municipal prohibía el alquiler vacacional en pisos, pero dejaba en manos del ayuntamiento de Palma la posibilidad de habilitar zonas autorizadas. Con esta medida, el gobierno local palmesano pretendía anteponer el carácter residencial de la ciudad, basándose en varios estudios que muestran que el alquiler turístico de pisos restringe fuertemente la oferta de alquiler residencial, eleva sus precios y tensiona la convivencia en los barrios. La norma ha encontrado obstáculos legales en su aplicación ya que una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares anuló en septiembre del 2021 su aplicación al estimar parcialmente el contencioso interpuesto por la Asociación de Apartamentos y Viviendas de Alquiler de Temporada. Esta sentencia fue recurrida por el Ayuntamiento y por consiguiente hace que la prohibición siga en vigor, pero poniendo de manifiesto la complejidad jurídica regulatoria que estas normas restrictivas pueden encontrar si no se definen con precisión y proporcionalidad.

Sin llegar a ese extremo, resulta imprescindible adoptar medidas que se ajusten a la realidad del territorio sobre el que se quiere intervenir. En las ciudades enumeradas la clave reside en alcanzar un equilibrio entre los distintos usos urbanos, esto es, residencial, comercial y turístico. En el caso de Toledo, hay que añadir a esa fórmula los usos institucional y patrimonial que se corresponden con su condición de capital autonómica y de ciudad Patrimonio de la Humanidad.

Por dicho motivo, se ha optado por un conjunto sistemático de medidas que pueden resultar adecuadas para la gestión del alojamiento turístico en vivienda residencial, y que se ajustan a una combinación equilibrada de medidas de naturaleza urbanística, legislativa, socioeconómica, fiscal y ambiental.

¹⁴ La aprobación de esta norma se justificó en la escasez de vivienda en Berlín y el encarecimiento desmesurado de su precio y contó con el aval político del Senado local. Tras su entrada en vigor, se obligaba a obtener una autorización municipal específica (con un periodo máximo de dos años para su aprobación desde su solicitud) para alquilar una vivienda con finalidad turística. La ZwVbG fue impugnada por varias plataformas de comercialización de vivienda turística y en primera instancia se desestimó su demanda por un tribunal de Berlín. En una segunda instancia se falló a favor de las empresas comercializadoras de apartamentos turísticos y se acordó una suspensión de los efectos retroactivos previstos por la ley, amparándose en una vulneración del derecho a la propiedad privada. En estos momentos, este asunto está siendo estudiado por el Tribunal Constitucional Federal, sin que pueda preverse un plazo concreto para su resolución definitiva.

1. Prospección de datos a través de un estudio periódico del fenómeno de las viviendas y apartamentos turísticos en la ciudad de Toledo.

Los informes sobre los apartamentos y viviendas de uso turístico en la ciudad de Toledo realizados anualmente entre los años 2018 y 2021 por el Observatorio de Vivienda, adscrito a la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, han puesto de manifiesto la magnitud del fenómeno y una primera medida que se propone es analizar de forma continuada la oferta de apartamentos y viviendas de uso turístico (V.U.T.) con las siguientes especificaciones:

- Análisis muestral periódico significativo de la oferta disponible en la ciudad.
- Estimación de la oferta no regulada que opera de manera clandestina (estimación de dimensión y características por número de plazas, tasa de ocupación, precio mensual medio, ubicación y nivel de la presión turística mensual y total generada según la población censada en cada zona).
- Definición, alcance y aplicabilidad del marco jurídico existente.
- Propuesta de medidas de regulación a nivel local que favorezcan la mejor ordenación y regulación de la V.U.T. de acuerdo con las competencias urbanísticas municipales.
- Estrategia de comunicación de los resultados (sensibilización de la población, medios de comunicación y empresariado).

2. Aprobación de normativa urbanística específica sobre alojamiento turístico para la ciudad de Toledo que contenga un tratamiento particular para el Casco Histórico.

Las competencias urbanísticas municipales permiten la aprobación de instrumentos específicos de ordenación del territorio para la consecución de objetivos específicos del planeamiento. Estos instrumentos pueden incluso prohibir determinados usos en el suelo urbano destinado a vivienda residencial, si así se prevé. Ahora bien, es preciso, considerar los márgenes de discrecionalidad permitidos por el legislador y mantener la coherencia entre los objetivos del planeamiento y las medidas adoptadas para evitar un desequilibrio entre los intereses vecinales, comerciales y turísticos en un determinado sector. Un buen ejemplo de ello se encuentra en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya de 29 de mayo de 2017, que anuló la modificación del Plan Especial sobre establecimientos de concurrencia pública, hotelería y otras actividades en el distrito de Ciutat Vella¹⁵.

¹⁵ Aunque no es objeto de este informe el análisis jurídico de esta sentencia se trata de un ejemplo muy clarificador acerca de la importancia de un planeamiento urbanístico riguroso que prevea diferentes escenarios para mantener el equilibrio entre el uso residencial, comercial y turístico en un determinado sector urbano. En este caso, a pesar de que el plan especial de 2013 del distrito de Ciutat Vella (la zona de Barcelona más afectada por la proliferación de apartamentos turísticos) se planteaba como objetivo

Para sortear esta clase de dificultades, Barcelona ha optado por la aprobación de un instrumento urbanístico para ordenar y controlar la implantación de alojamientos turísticos en la ciudad y garantizar los derechos fundamentales de la ciudadanía: El Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)¹⁶. De acuerdo con este Plan, la ciudad queda dividida en cuatro zonas específicas con regulación propia y cada una de éstas se caracteriza por la distribución de los alojamientos en su territorio, la proporción entre el número de plazas que ofrecen y la población residente actual, la relación y las condiciones en que se dan determinados usos, la incidencia de las actividades en el espacio público y la presencia de puntos de interés turístico.

El objetivo es controlar la oferta turística en cada una de estas zonas según su calificación:

- Áreas de decrecimiento: prohibición de nuevas licencias y progresiva reducción de la oferta turística total
- Áreas de mantenimiento: control de las licencias disponibles mediante la sustitución de unas licencias por otras a lo largo de la zona
- Áreas de expansión: control de las licencias disponibles a través de un sistema de concesión supervisado en cada una de las áreas afectadas.

La estrategia de zonificación también se ha impuesto en otras ciudades. Especialmente interesante es la ordenanza urbanística reguladora del uso urbanístico de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico que muy recientemente se ha aprobado en San Sebastián¹⁷. El núcleo esencial de la regulación contenida en dicha Ordenanza es, por un lado, establecer condiciones de emplazamiento del uso urbanístico de vivienda turística en las edificaciones residenciales y, en segundo

primordial “el mantenimiento de la masa residencial y la convivencia entre los diferentes usos urbanos del distrito”, el propio legislador incurre en una contradicción al permitir de manera indirecta el aumento de plazas hoteleras por el cambio de uso de vivienda en edificios enteros rehabilitados. De esta forma, aunque formalmente se pretendía la sustitución de unas plazas hoteleras por otras (vía rehabilitación de edificios y agrupación de varias licencias turísticas en estos edificios), el resultado indirecto es un aumento de la oferta hotelera. Esta situación, advertida por la patronal de apartamentos turísticos en Barcelona, determina su decisión de recurrir el Plan especial y lograr su anulación mediante esta sentencia

¹⁶ Una infografía explicativa sobre este instrumento está disponible en la siguiente página web: <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>

¹⁷ Documento disponible en la siguiente página web:

[http://www.donostia.eus/secretaria/normunicipal.nsf/vListadoId/2959C36F10AAD2B8C125825C0040055F/\\$file/Etxebizitzaturistikoak.pdf](http://www.donostia.eus/secretaria/normunicipal.nsf/vListadoId/2959C36F10AAD2B8C125825C0040055F/$file/Etxebizitzaturistikoak.pdf)

lugar, la zonificación del uso en la ciudad. De esta norma es posible extraer medidas muy apropiadas para la ciudad de Toledo:

- Define el uso urbanístico de vivienda turística como un uso distinto al de vivienda, en coherencia con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, que lo determina como “uso terciario” y dentro del mismo como “hotelero”, mientras que el alquiler de habitaciones (regulado en la Ley 13/2016 de 28 de julio de Turismo de la Comunidad Autónoma de Euskadi) sí constituye un uso asimilado al residencial.
- Aprobación de las condiciones del emplazamiento del uso urbanístico de la vivienda turística (apartamentos o viviendas completas) y del alquiler de habitación en vivienda habitual.
- Presunción de uso turístico de una vivienda con finalidad turística tanto por la declaración o comunicación de inicio de actividad turística o económica, como la comercialización por cualquier canal de oferta turística.
- Zonificación de la ciudad:
 - o Zonas A (zonas saturadas): prohibición absoluta de nuevas licencias.
 - o Zonas B (zona de alta demanda): ocupación parcial dependiendo de la ubicación en el edificio (planta baja, planta media o planta alta).
 - o Zonas C (zonas con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico): mayor permisividad que en zonas B.
- Consideración de uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada de cualquier actuación que no cuente con los pertinentes permisos municipales o contravenga su contenido.
- Creación de un censo municipal de viviendas turísticas.

A esta nueva corriente de zonificación y limitación de usos turísticos se sumó en el 2018 la ciudad de Madrid con la redacción del Plan Especial de Implantación de Uso de Hospedaje. El consistorio de la capital, considerando insuficiente la normativa sectorial de la Comunidad de Madrid para regular los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, ha optado por regular urbanísticamente esta actividad. El objetivo es detener el progresivo incremento de los usos terciarios de hospedaje tanto en el casco antiguo de la ciudad como en las manzanas típicas de los antiguos ensanches, evitar la expulsión de residentes a otras zonas de la ciudad y el aumento de la población flotante en estos sectores.

El planteamiento que se hace por parte de los ayuntamientos que están abordando la zonificación o calificación urbanística, es entender que se produce una transformación del uso urbanístico, al haberse convertido en una actividad económica más, que hace que se pierda el carácter residencial inicial de este tipo de viviendas y por tanto no se considera el “uso urbanístico” más adecuado, exigiendo su ubicación en suelos de carácter terciario hotelero.

El Ayuntamiento de Toledo, sensible a esta problemática aprobaba en el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 20 de septiembre de 2018 la Modificación nº 8 del Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Toledo con un nuevo apartado en el artículo 1.24 que modificó las ordenanzas, este nuevo apartado dice textualmente lo siguiente:

“4. Los apartamentos turísticos o vacacionales deberán cumplir con todas las determinaciones establecidas en estas ordenanzas para el uso residencial, en especial las relativas a densidad y habitabilidad, para este uso. Se podrán ubicar siempre que cuenten con autorización de la Comunidad de Propietarios, o en edificio completo, con la salvedad incluida en el apartado 3 del artículo 1.23.”

El apartado 3 del artículo 1.23 al que se hace referencia establece que “Para la implantación de nuevos usos terciarios comerciales, terciarios hoteleros, o apartamentos turísticos, que cuenten con más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida en un mismo inmueble, se requerirá la presentación de un Plan Especial del mismo [...]”.

Dada la notable proliferación en Toledo de viviendas de uso turístico, debería considerarse, en el marco de elaboración del futuro Plan de Ordenación Municipal, la incorporación de fórmulas para armonizar los usos y lograr un equilibrio razonable, estableciendo regulaciones específicas en la implantación de alojamientos turísticos en viviendas residenciales, especialmente en los sectores monumentales y en aquellos edificios con niveles de protección específicos o que estén incluidos en los eventuales Catálogo Residencial y Catálogo de Bienes Protegidos así como en aquellas zonas como el Casco Histórico que presenta una problemática específica.

En este sentido el documento de Diagnóstico del Avance del nuevo POM ya incluye una alusión relevante, en concreto en su apartado 8.5. *Objetivos del avance del plan de ordenación municipal* que propone lo siguiente:

“- Revitalización del Casco Histórico, haciéndolo atractivo para residir y trabajar, favoreciendo la convivencia entre usos, **con una regulación específica para las viviendas de uso turístico.**”

3. Vigilancia y control de la oferta turística disponible en la ciudad de Toledo, con especial persecución de la oferta clandestina

Las limitaciones en el derecho de propiedad de una vivienda están sujetas a una normativa estatal que concilie los derechos particulares con la satisfacción del bien común. Por eso, de manera complementaria a la legislación turística y a la normativa urbanística, se pueden adoptar medidas que tiendan a controlar la expansión de los alojamientos disponibles (sea por reducción de su número o por la restricción a la apertura de nuevos establecimientos).

La ciudad de Barcelona adoptó un plan piloto para perseguir la oferta clandestina que se multiplicaba sin control. Entre estas medidas destacaba el siguiente listado que reproducimos por su interés:

- Condonación del 80% de multa para establecimientos sancionados como apartamentos turísticos ilegales a cambio de su cesión durante tres años a la Mesa de Emergencia Social de la Vivienda para alquilarlos a familias en situación de emergencia.
- Aprobación de una página web específica de información sobre alojamientos turísticos y denuncia de la oferta clandestina, con las siguientes especificaciones:
 - Buscador de pisos turísticos legales (mediante la introducción de la dirección, el buscador indica los pisos turísticos legales con licencia en la calle o si por el contrario no consta la existencia de un piso legal en dicha dirección).
 - Página de información sobre trámites y plazos para la concesión de licencia municipal para viviendas de uso turístico (V.U.T.).
 - Servicio de denuncia de pisos turísticos ilegales dirigido a turistas residentes y no residentes.
 - Servicio de denuncia para comunidades de propietarios/as que detecten un piso ilegal en sus respectivas comunidades (mediante redirección al servicio de atención en línea del Ayuntamiento de Barcelona).
 - Información de derechos y deberes de las personas usuarias del servicio de vivienda de uso turístico.
- Aumento del personal y de las actuaciones destinadas a la inspección de alojamientos turísticos (con la colaboración de la Guardia Urbana para la clausura y precinto de alojamientos ilegales detectados y sancionados).
- Incremento de la cuantía de las sanciones económicas para alojamientos turísticos ilegales (hasta 60.000 € para particulares y 600.000 € para empresas).
- Aprobación de un grupo de trabajo específico con plataformas digitales de comercialización de oferta turística para la identificación de usuarios y usuarias de sus servicios y limitación de la publicidad a los establecimientos registrados legalmente.

La implementación de una web con las características indicadas en nuestra ciudad plantea dificultades para su conocimiento y divulgación entre la población turista no residente, pero podría ser una buena alternativa para controlar la oferta clandestina por parte de la ciudadanía (a través de la comprobación directa de la oferta legalmente disponible y facilitar la investigación de la oferta clandestina).

Respecto de la inspección y persecución de dicha oferta ilegal. Actualmente la normativa regional permite conocer, mediante el registro habilitado, las viviendas dadas de alta, lo que facilita el seguimiento en el cumplimiento de los requisitos legales.

4. Control fiscal de la actividad

El sector del alojamiento turístico ha provocado una auténtica catarsis en el ámbito del turismo en España. Aunque con orígenes en formas colaborativas de economía y, por tanto, sin ánimo de lucro, en la actualidad se ha conformado como uno de los sectores económicos y profesionales más pujantes y con más aceptación social.

Hablar hoy de que las plataformas virtuales promueven la economía colaborativa es un mero eufemismo que en demasiadas ocasiones no persigue sino justificar el incumplimiento de obligaciones legales.

En no pocas ocasiones se ha planteado que el crecimiento descontrolado de esta actividad supone una competencia desleal frente a la oferta turística desarrollada por el resto de subsectores turísticos. Tal y como señaló el Informe Exceltur, “la gran ventaja competitiva en precio de la oferta de alquiler, se deriva de la notable diferencia de costes regulatorios que no le afecta”. Esto es, toda la oferta clandestina de alojamiento turístico que no está legalmente inscrita en los registros autonómicos se beneficia precisamente de la falta de control tributario de su actividad.

Además de la persecución administrativa de esta oferta, se están planteando varias opciones de ámbito fiscal. La primera de ellas es el establecimiento de una tasa turística específicamente destinada a las viviendas y apartamentos turísticos. De acuerdo con varias propuestas, se intenta que esta tasa se convierta en una exacción equivalente a la soportada por el resto de operadores turísticos. De esta forma se eliminaría, o en su caso se atemperaría, dicha ventaja competitiva.

La primera de las posibilidades es la aprobación de la licencia urbanística correspondiente que permita el cambio de uso residencial a turístico de una vivienda. La aplicación de esta tasa puede funcionar como una primera medida disuasoria para quienes quieran poner en marcha este tipo de negocios.

Por otro lado, el establecimiento de una tasa sobre las estancias turísticas también es otra vía por la que se puede gravar las viviendas y apartamentos turísticos. Actualmente, Baleares y Cataluña han impuesto esta modalidad impositiva (y San Sebastián la prevé en su Plan Director 2017-2021 de Turismo). En el primer caso, la Ley 2/2016 balear aprobó el denominado impuesto sobre estancias turísticas (popularmente conocida como ecotasa o impuesto de turismo sostenible). Tras la entrada en vigor de la nueva legislación sobre alquiler vacacional ha acabado extendiéndose a esta modalidad de alojamiento. En su revisión actualizada para 2018, se ha aprobado una tasa por persona y día de entre 2-4 € según la calidad del apartamento turístico.

El establecimiento de una tasa turística ha sido una fuente de polémica en todos los destinos turísticos en los que se ha propuesto. En Toledo se planteó esta posibilidad en el año 2012 pero no prosperó; ello no obsta a que la futura presión turística pueda plantear la reanudación del debate necesario para su eventual implantación. El caso donostiarra puede ser un buen ejemplo a seguir, por cuanto es la primera ciudad que se plantea esta figura tras las experiencias catalana y balear.

Por otro lado, también la inscripción obligatoria del alojamiento turístico en el registro autonómico (general de turismo o específico de viviendas y apartamentos turísticos) está en algunos casos sujeto a tasa. Por ejemplo, en Galicia esta cantidad asciende a 56,26 €. El rango de precios es variable conforme al ejercicio de las competencias tributarias de cada comunidad autónoma. Un aumento en el importe de esta tasa puede servir para moderar la ventaja competitiva del alojamiento turístico extrahotelero.

Para finalizar este apartado, la aprobación del Modelo 179 “Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos” por parte del Ministerio de Hacienda y Función Pública, pretende evitar el fraude exigiendo información sobre su actividad a las plataformas comercializadoras o personas que presten el servicio de intermediación entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos. La primera declaración del modelo se presentará en enero de 2019 con información de todo el ejercicio 2018 y a partir de entonces, las declaraciones son trimestrales. Algunos de los datos requeridos por el fisco son la identificación del titular de la vivienda o del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda; localización del inmueble (dirección completa) y referencia catastral; número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos; importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda. El objetivo final de la Agencia Tributaria es saber qué viviendas están alquiladas, bajo qué formato y, sobre todo, quienes son sus propietarios.

En definitiva, es posible estudiar diferentes posibilidades de gravamen o control fiscal para apartamentos y viviendas de uso turístico.

5. Cumplimiento de las normas de régimen interior de comunidades de propietarias y propietarios

El mayor problema que presentan las viviendas y apartamentos turísticos es la difícil convivencia entre la población residente y la población turística en un inmueble urbano destinado a uso residencial. Cuando se trata de inmuebles destinados íntegramente a alojamiento turístico las dificultades también existen, pero son diferentes (sea porque la población residente se ha visto obligada a marcharse o por la presión turística en inmuebles colindantes). Las molestias relacionadas con la entrada y salida de turistas a cualquier hora del día o con conductas incívicas, molestas o desagradables son las principales.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas se ha apuntado a la necesidad de modificar la Ley de Propiedad Horizontal. Si bien el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda; dicho Colegio propone además:

- Prohibición del establecimiento de alojamientos turísticos en el acuerdo de constitución de la comunidad de propietarias y propietarios.
- Limitación y/o prohibición del establecimiento de nuevos alojamientos turísticos mediante acuerdos posteriores que se incorporen al reglamento de régimen interno de la comunidad.

- Limitación administrativa del número máximo de establecimientos turísticos permitidos en un mismo inmueble.
- Limitación o prohibición de los establecimientos turísticos en comunidades de propietarias y propietarios correspondientes a inmuebles situados en zonas o barrios concretos.

Corresponde al legislador estatal afrontar la decisión de modificar la legislación básica que regula la convivencia en las comunidades de propietarias y propietarios con carácter complementario a la legislación turística y al planeamiento urbanístico municipal. En el decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha se contempla como uno de los requisitos mínimos para poder poner en marcha una vivienda de uso turístico que “los estatutos de la comunidad de propietarios no contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico”.

Además, la adopción de acuerdos comunitarios específicos no supone una solución automática. De hecho, dejar en manos de las comunidades la decisión sobre la prohibición o no de los alojamientos turísticos puede resultar contraproducente. Así se puso de manifiesto, por ejemplo, en los debates que se produjeron durante la fase de consulta para la aprobación del Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. El contenido de ese debate apuntaba a la presión realizada sobre las comunidades por parte de personas o empresas interesadas en el establecimiento de alojamientos turísticos. De esta forma, la influencia sobre una comunidad poco concienciada o informada podría modificar una decisión con repercusiones muy relevantes para el futuro de la comunidad y la futura convivencia dentro de ella.

Por tanto, a la espera de una reforma legislativa sobre esta materia, se recomienda el diseño e implementación de un proceso participativo, destinado a grupos de interés específicos (delegaciones del colegio de administración de fincas, asociaciones vecinales, juntas de distrito) que ayude a las comunidades de propietarias y propietarios a adoptar decisiones informadas sobre esta materia y conocer asimismo las limitaciones urbanísticas existentes.

6. Facilitación del acceso a la vivienda y vigilancia de las ayudas públicas destinadas a rehabilitación y reforma

Bajo el fenómeno de las viviendas y apartamentos turísticos subyace un problema de acceso a la vivienda, tal y como reconocen todas las fuentes consultadas. El incremento de la demanda turística y su correspondiente presión sobre determinados puntos de las ciudades más turísticas es solamente uno de los efectos, pero no es el único. Por ese motivo resulta necesario abordar posibles medidas que incidan sobre el mercado de la vivienda y en particular sobre el mercado de alquiler.

El verdadero motivo por el cual las viviendas y alojamientos turísticos suponen una amenaza para la fisonomía de una ciudad turística es la imposibilidad de la “reproducción de la vivienda residencial”, como

denuncia el informe Cocola. Quienes acogen a turistas en sus viviendas habituales como personas anfitrionas suponen un porcentaje muy pequeño para el volumen de la oferta turística disponible.

Lo verdaderamente preocupante es la progresiva conversión de vivienda residencial en turística para la cesión de la totalidad de sus estancias y su concentración en un número cada vez mayor de inmuebles (hasta el punto de desalojar a la población residente de todo un inmueble). Y esta situación se agrava cuando la explotación de este modelo de negocio no se realiza directamente por las personas que ostentan la propiedad (como en el caso del alquiler de segunda vivienda) sino por empresas especializadas en la gestión de multipropiedades, que lo hacen por sí mismas o por mandato de otras (como la proliferación de fondos de inversión que adquieren activos inmobiliarios con tal finalidad). A la pérdida de población local le sigue la pérdida de vivienda residencial que se encuentra enteramente disponible para su ocupación temporal con finalidad turística.

Así, la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, liberalizó por completo el mercado de la vivienda de alquiler. Pero en el ejercicio de las competencias autonómicas sobre vivienda, resulta aplicable el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Derivado de esa normativa es la convocatoria de distintas ayudas a las que la ciudadanía puede acceder para alquilar o rehabilitar sus viviendas.

En la siguiente tabla se presenta la oferta de vivienda residencial en alquiler publicada en los dos principales portales inmobiliarios en agosto de 2022 en Toledo. Como se aprecia, la oferta de viviendas ofertadas en la ciudad para uso turismo que figuran en el registro oficial es de 484, la oferta de alquiler residencial publicada es de 105 y 188 en cada uno de los dos portales analizados. El dato de la zona correspondiente al Casco Histórico es elocuente, 428 viviendas están disponibles para alquiler turístico mientras que para alquiler residencial se ofrecen 33 en uno de los portales y 66 en el otro.

TABLA 18 OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL PUBLICADO EN PÁGINAS INMOBILIARIAS CON RELACIÓN A V.U.T. REGISTRADAS.

| Distritos | V.U.T. REGISTRADAS | Anuncios Oferta Alquiler Residencial | |
|---|-----------------------|---|------------|
| | | Fotocasa | Idealista |
| CASCO HISTÓRICO - ANTEQUERUELA - COVACHUELAS | 428 | 35 | 66 |
| CIGARRALES | 22 | 5 | 7 |
| CENTRO - RECONQUISTA – PALOMAREJOS- AVDA EUROPA- SANTA TERESA - SAN ANTÓN | 22 | 24 | 38 |
| SANTA BARBARA | 7 | 14 | 18 |
| NORTE - BUENAVISTA-VALPARAÍSO-LA LEGUA | 3 | 11 | 26 |
| STA Mª BENQUERENCIA- AZUCAICA | 2 | 16 | 33 |
| TOLEDO CIUDAD | 484 | 105 | 188 |

Elaboración propia a partir de datos de los portales inmobiliarios a fecha de agosto de 2022 y [Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha](#).

Una medida adecuada para controlar la oferta de viviendas y apartamentos turísticos es el control riguroso de las ayudas públicas destinadas a la rehabilitación de vivienda. En el caso de Toledo, en la actualidad existen dos disponibles. Por un lado, las ayudas de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha derivadas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, si bien en julio de 2022 se ha aprobado el nuevo Plan Regional de Vivienda de Castilla-La Mancha 2022-2025 que contempla como actuaciones subvencionables las mejoras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y actuaciones de urbanización y reurbanización.

Las bases reguladoras de las ayudas en vigor distinguen dos líneas de actuación, según se trate de viviendas individuales o edificios residenciales colectivos. Su objetivo es la conservación, accesibilidad y mejora de la eficiencia energética de las viviendas. Cuando se trate de viviendas individuales, se exige como requisito que la misma sea residencia habitual de las personas beneficiarias de las ayudas. Para los edificios residenciales colectivos, se exige que al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de las personas propietarias o arrendatarias.

De otro lado, el Programa de Ayudas del Consorcio de la ciudad de Toledo, para la Rehabilitación de Edificios y Viviendas. La convocatoria de estas ayudas se basa en una encomienda del Ayuntamiento de Toledo al Consorcio. Este programa está destinado a las personas residentes del casco antiguo que realicen obras de rehabilitación en sus viviendas y se complementa con asesoramiento técnico especializado y la gestión administrativa de los trámites de las obras.

La concesión de las ayudas está sujeta a condiciones generales de obligado cumplimiento, entre las que se encuentran el destino de la vivienda rehabilitada a residencia habitual y permanente, propia o de terceras personas. Este requisito obliga a un uso residencial de la vivienda rehabilitada, excluyéndose expresamente los usos terciarios, cualesquiera que sean (alquiler turístico, hostelería, hospedaje o similares). A este requisito se le suman otros, como la limitación por cinco años de la transmisión inter vivos de la vivienda objeto de ayudas o la obligatoriedad de ocupación de la vivienda rehabilitada en un plazo máximo de 6 meses desde la fecha de finalización de las obras.

Por tanto, es preciso mantener un control exhaustivo sobre el cumplimiento de los requisitos exigibles para la concesión de las ayudas y exigir el reintegro de éstas cuando se incumplan los mismos.

7. Revitalización socio-económica del Casco Histórico de la ciudad de Toledo

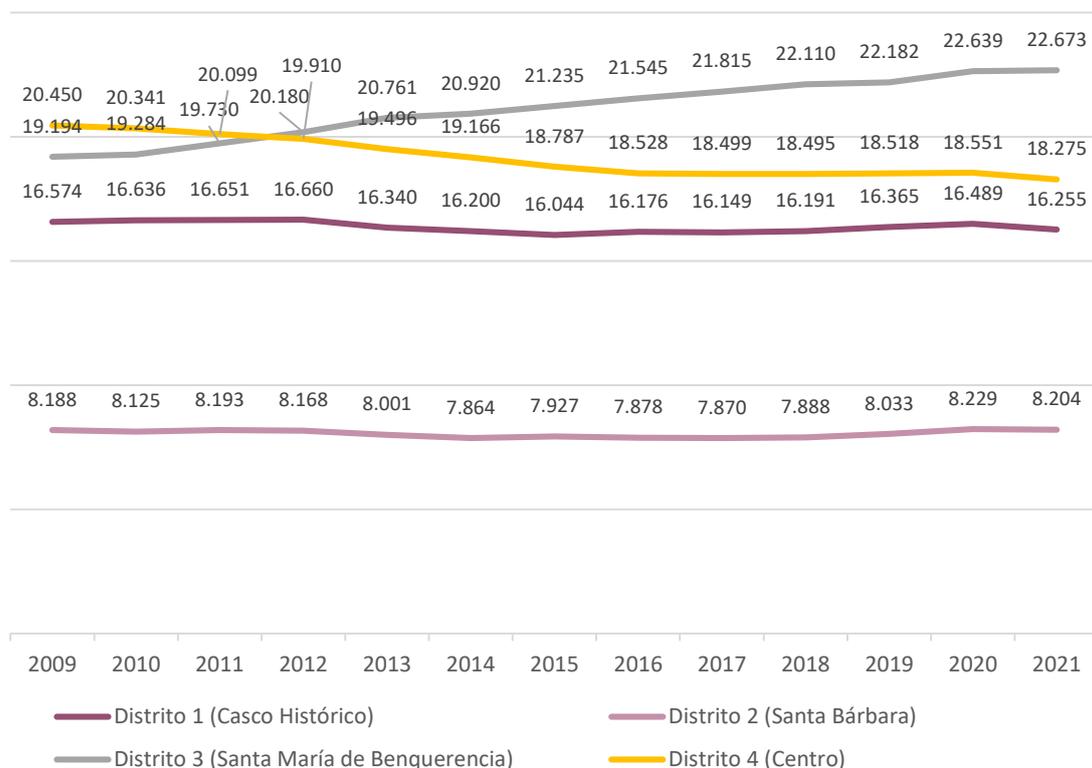
La pérdida de población en determinadas zonas de la ciudad ha sido motivo de preocupación del consistorio y de la puesta en marcha de iniciativas para su recuperación. Así por ejemplo la aprobación del Plan Especial del Casco Histórico en 1998 se justificó, precisamente, por la pérdida de población que sufría esta parte de la ciudad. El plan de rehabilitación de viviendas y la limitación del tráfico rodado mediante medidas disuasorias fueron los ejes de aquel plan. Su puesta en marcha favoreció la rehabilitación de importantes sectores del centro histórico y contribuyó a su consolidación como ciudad

Patrimonio de la Humanidad. Asimismo, se redujo de manera importante el tránsito de vehículos a motor para favorecer una mayor peatonalización de las zonas de mayor interés turístico y comercial.

Uno de los efectos que puede ocasionar una presión turística excesiva es la pérdida de población en el Casco Histórico. Como hemos señalado en este informe la concentración en un área tan pequeña y delimitada de la ciudad de la mayoría de las viviendas de uso turístico, sumado a la oferta hostelera convencional puede producir efectos no deseados que desincentiven la percepción la zona monumental y del casco como un espacio residencial atractivo.

El censo municipal de población nos muestra una tendencia descendente tanto en el distrito Centro como en el Casco que no consolida la recuperación de población, situándose en el 2021 en 16.255 habitantes, 405 menos que el año 2012, punto más alto de la serie temporal y 234 menos que el año 2020. Son las zonas más alejadas del centro y del área turística las que vienen conteniendo la caída poblacional, moderando así el descenso en el balance global, que según datos municipales es **negativo** en el 2021 con **85.569 personas, 415 menos que el año anterior.**

GRÁFICA 17 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE TOLEDO POR DISTRITOS



Datos: Padrón municipal de habitantes ciudad de Toledo a 1 enero de cada año, [Ayuntamiento de Toledo](#).

TABLA 19 EVOLUCIÓN PADRÓN MUNICIPAL TOLEDO POR DISTRITOS

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Distrito 1, Casco Histórico | 16.574 | 16.636 | 16.651 | 16.660 | 16.340 | 16.200 | 16.044 | 16.176 | 16.149 | 16.191 | 16.365 | 16.489 | 16.255 |
| Distrito 2 Santa Bárbara | 8.188 | 8.125 | 8.193 | 8.168 | 8.001 | 7.864 | 7.927 | 7.878 | 7.870 | 7.888 | 8.033 | 8.229 | 8.204 |
| Distrito 3 Santa María de Benquerencia | 19.194 | 19.284 | 19.730 | 20.180 | 20.761 | 20.920 | 21.235 | 21.545 | 21.815 | 22.110 | 22.182 | 22.639 | 22.673 |
| Distrito 4 Centro | 20.450 | 20.341 | 20.099 | 19.910 | 19.496 | 19.166 | 18.787 | 18.528 | 18.499 | 18.495 | 18.518 | 18.551 | 18.275 |
| Distrito 5 Norte | 17.983 | 18.413 | 18.696 | 19.008 | 19.190 | 19.324 | 19.343 | 19.492 | 19.639 | 19.913 | 20.018 | 20.176 | 20.162 |
| Toledo | 82.389 | 82.799 | 83.369 | 83.926 | 83.788 | 83.474 | 83.336 | 83.619 | 83.972 | 84.597 | 85.116 | 86.084 | 85.569 |

Datos: Padrón municipal de habitantes ciudad de Toledo a 1 enero de cada año, [Ayuntamiento de Toledo](#)

El descenso experimentado en el Casco Histórico remarca la necesidad de poner en marcha iniciativas para seguir atrayendo población a esta zona. Entre los objetivos del consistorio se encuentra consolidar y ampliar el número de residentes, para ello se vienen tomando diversas iniciativas como la rehabilitación de edificios en desuso que deberían estar prioritariamente orientados al uso residencial para no seguir fomentando un modelo de crecimiento turístico que desincentive el atractivo como zona residencial. En este sentido, desde la EMSV y el Consorcio de Toledo se están poniendo en marcha iniciativas para rehabilitar solares en desuso y destinarlos a vivienda buscando equilibrar la actividad turística con la residencial¹⁸. El incremento del *stock* de vivienda en el Casco Histórico podría favorecer el descenso de los precios y por tanto el atractivo como zona para vivir.

Pero hay más elementos que pueden tener influencia a la hora de valorar el atractivo de una zona como área residencial. El precio de la vivienda es sin lugar a dudas uno de ellos, pero además el nivel de servicios de toda índole incluidos los de carácter social, sanitario, cultural, etcétera, también son importantes. Así mismo la oferta comercial y de servicios generales tienen que ser valorados, al igual que la influencia de la actividad turística en la dinámica social, vecinal y para la vida cotidiana del barrio.

Como hemos apuntado en este informe una excesiva concentración de oferta de vivienda turística en una zona concreta, según la experiencia de numerosas ciudades, ocasiona una presión al alza en los precios de los alquileres, deteriora la convivencia vecinal, transforma la oferta comercial adaptándose a la demanda turística en detrimento de la de los y las residentes, genera problemas de inseguridad y altera la vida cotidiana.

¹⁸ El papel de la EMSV y el Consorcio en el nuevo POM para impulsar vivienda asequible y fijar población en el Casco. Toledodiario.es

Son por tanto cuestiones a tener en cuenta a la hora de planificar la evolución a futuro del sector turístico en la ciudad que debería ser compatible con la vida residencial de una ciudad viva y al tiempo sostenible para la propia conservación de los valores y atractivos que la ciudad ofrece al visitante.

En este sentido las ayudas establecidas por el Consorcio de la Ciudad de Toledo para la **rehabilitación de locales comerciales en el casco histórico de Toledo** en diciembre del 2021¹⁹, se orientan en esa dirección. La exposición de motivos de la resolución que las regula señala que “se pretende conseguir la mejora de las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad antigua, facilitando la existencia de un comercio cercano, de calidad, situación que redundará en una consolidación de la población residente (vivienda habitual y permanente”. Esta iniciativa actúa de forma complementaria con la línea de ayudas a la rehabilitación de vivienda que apuntábamos con anterioridad. Se trata de un conjunto de subvenciones destinadas a la rehabilitación de locales comerciales en el casco histórico de Toledo a las que pueden acogerse personas físicas o jurídicas titulares de las actividades. Los usos de los locales se definen en las reglas de estas ayudas, mayoritariamente orientados a la oferta de servicios a vecinos y vecinas residentes.

El Plan Estratégico de Turismo (2020-2023) para Castilla-La Mancha ya analiza el fenómeno de las viviendas de uso turístico cuantificando su dimensión dentro del conjunto de la oferta turística regional. El plan pone sobre la mesa los posibles efectos adversos de una ordenación inadecuada de los flujos turísticos y la necesidad de una conveniente gestión considerando la capacidad sostenible cuando señala que, “el incremento del turismo presenta un beneficio visible para los destinos donde se desarrolla, pero puede representar un riesgo a medio y largo plazo si los recursos se saturan y se deterioran. Herramientas como la capacidad de carga, que es el cálculo de personas que puede soportar o contener un recurso o un destino turístico resultan de utilidad para la gestión del destino.” Plantea la necesidad de cumplimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 sobre ciudades y comunidades sostenibles, trabajando en fórmulas de cálculo y casos de éxito para que los destinos integren la capacidad de carga en su propia gestión y en esa línea subraya como parte de las actuaciones la **puesta en marcha de medidas de control e inspección de las viviendas turísticas para asegurar su legalidad y velar por la convivencia entre turistas y residentes**.

Estas orientaciones son claves interesantes para la ciudad de Toledo, de manera que puedan desarrollarse medidas que aseguren una relación armónica de la actividad turística con la vida y funcionamiento de la ciudad. A la postre serán también garantía de sostenibilidad para la calidad de la propuesta turística ofrecida a los visitantes.

¹⁹ Resolución de 22 de diciembre de 2021, del Consorcio de la Ciudad de Toledo, por la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones a conceder en régimen de concurrencia competitiva, para la rehabilitación de locales comerciales en el casco histórico de Toledo. Publicado en:«BOE» núm. 311, de 28 de diciembre de 2021

También para el sector turístico, por el impacto relevante que tiene en el empleo y la economía de la ciudad, es deseable un desarrollo equilibrado de la oferta, esta es una de las preocupaciones que subyace en el documento de directrices generales de la Estrategia de Turismo Sostenible de España 2030, publicado en enero de 2019. El documento advierte de la saturación del espacio ciudadano de algunos destinos urbanos por el turismo y el hecho de que en las principales ciudades del país el número de plazas en viviendas de uso turístico puede superar al de plazas hoteleras desde 2016.

No olvidemos que muchos de los datos que hemos visto a lo largo de este informe nos advierten de que, en el caso del Casco Histórico, se corre el riesgo de museificación y turistificación del mismo si se adopta una visión estática del patrimonio cultural y arquitectónico disponible. Por el contrario, la población local es partícipe del patrimonio vivo (Sánchez Luque, 2004:198) y se requiere de su involucración activa en cualquier actuación que la afecte.

En consecuencia, se recomienda el estudio de un plan de revitalización especialmente dirigido al Casco Histórico, que complemente al resto de medidas urbanísticas, legales o fiscales previstas para la gestión del fenómeno de las viviendas y apartamentos turísticos. Un ejemplo de referencia puede ser el que se ha aprobado en Barcelona para la reactivación del distrito de Ciutat Vella. En efecto, conscientes de la gravedad del fenómeno de alojamiento turístico, se ha optado por desarrollar herramientas de innovación social que se encaminen a la regeneración de la zona.

Las líneas de actuación del plan barcelonés son perfectamente compatibles con un planeamiento urbano que proteja el patrimonio local, incentive el sector turístico y permita la fijación de la población en el territorio a través de proyectos específicos que fomenten la economía de proximidad, potencien un nuevo liderazgo público, proporcionen empleo de calidad en la zona y apuesten por un turismo sostenible, todo ello a través del enfoque de la economía cooperativa social y solidaria.

CONCLUSIONES

1. El fenómeno del alojamiento turístico en vivienda residencial por corta duración es hoy un fenómeno de alcance internacional que se ha expandido en muy poco tiempo desde su aparición en 2008.
2. La aparición de diversas plataformas digitales especializadas en el alquiler de viviendas de uso turístico como Airbnb y de otras empresas comercializadoras de oferta turística en alojamiento privado, ha supuesto una revolución sin precedentes en el modelo de alojamiento turístico.
3. La nueva realidad de las viviendas y apartamentos turísticos en España se ha extendido con rapidez en las zonas y puntos turísticos de costa (especialmente en Barcelona y en los dos archipiélagos) trasladándose hacia las ciudades de interior que ofertan turismo urbano, cultural y patrimonial.
4. Toledo no es ajeno a esta realidad. Su atractivo como punto turístico nacional e internacional con una consolidada oferta patrimonial y cultural, es el motor del que se nutre este modelo de alojamiento que ha crecido rápidamente influido por las tendencias que se estaban dando en todo el país. Con peso específico en el conjunto regional, Toledo lidera la afluencia de viajeros y pernoctaciones, tanto de turismo nacional como internacional en Castilla-La Mancha, algo de lo que también se beneficia el sector dedicado al alojamiento en viviendas turísticas.
5. Tanto los sucesivos estudios como la propia legislación han venido delimitando cada vez con más precisión qué se debe entender por esta modalidad de alojamiento que en muchos casos se venía moviendo en la ambigüedad, tanto conceptual como legal, llegando en algunos momentos de su trayectoria a asimilarse a la economía colaborativa, aspecto este que queda claramente superado, hoy debemos entender que se trata de una actividad económica y mercantil más, que requiere regulación específica en diferentes ámbitos y aspectos.
6. La existencia de una regulación poco específica, cuando no desregulación, y el crecimiento descontrolado de la oferta de alojamiento turístico en viviendas particulares, han generado problemas de competencia desleal con el resto de la oferta turística regulada (especialmente la del sector hotelero), así como una difícil convivencia entre la población residente y la población turista que coinciden en los inmuebles o barrios con mayor carga turística.
7. La coexistencia de dos legislaciones paralelas, una arrendaticia y otra turística sobre un mismo objeto, la vivienda residencial, ha favorecido que se esquiven obligaciones administrativas, técnicas y fiscales en esta clase de servicios. La regulación jurídica en España del alquiler de viviendas y apartamentos con finalidades turísticas implica la convivencia de dos normas diferenciadas: el arrendamiento urbano de vivienda por temporada y el alojamiento turístico en vivienda residencial por corta duración.

8. La consolidación del Estado de las Autonomías y el proceso de integración europea han conllevado una desregulación estatal de esta materia y la proliferación de leyes y decretos autonómicos cuyo contenido varía considerablemente entre una comunidad y otra.
9. Castilla-La Mancha se suma recientemente a las comunidades autónomas que cuentan con regulación específica con la aprobación del Decreto 36/2018 de ordenación de los apartamentos y viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha. Se trata de una regulación flexible que exige sólo una declaración responsable para el inicio de la actividad en el registro de empresas y establecimientos turísticos regional, regulado por la Ley 8/1999 de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha. La norma se centra fundamentalmente en definir las condiciones de equipamiento y servicios que tienen que reunir los establecimientos como hospedaje para los viajeros y los servicios y garantías ofrecidos, pero no define mecanismos efectivos para favorecer la racionalización de su expansión, delimitar la concentración en zonas urbanas u otros problemas derivados de estas actividades en los municipios.
10. El crecimiento y concentración en determinadas zonas de este tipo de viviendas ha intensificado los usos terciarios, principalmente alojamiento y comercio orientados al turismo, en sectores de la ciudad eminentemente residenciales. Este hecho afecta a las dinámicas urbanas de los barrios porque se reduce el número de viviendas para alquiler residencial, aumentan los precios de las viviendas disponibles; y al reducirse el número de residentes, los establecimientos comerciales tradicionales desaparecen y la ciudad se hace cada vez más inhabitable para los vecinos y vecinas.
11. Hoy es posible analizar la oferta presente en las diferentes plataformas digitales de comercialización mediante las técnicas de extracción de datos que ha comenzado a utilizar el INE de forma experimental, consciente de la necesidad de disponer de una radiografía del impacto de este fenómeno. En el 2022 se estiman en Toledo un número total de 492 vivienda turísticas, siendo la ciudad con mayor concentración de toda la región, a gran distancia de la segunda que es Cuenca, con 260. La estimación del porcentaje de viviendas destinadas a uso turístico sobre el total de viviendas censadas en la ciudad de Toledo oscila entre el 1,40% y el 1,30%. Las plazas estimadas ofertadas en Toledo en las plataformas de comercialización digital son 2.311 con una media de 4,7 plazas por vivienda.
12. Una información mucho más detallada es la que podemos extraer de la declaración responsable obligatoria que se refleja en el Registro general de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de C-LM. En la **ciudad de Toledo** están **registradas 484 viviendas con 2.389 plazas**, lo supone el 43,3% de las V.U.T. de la región y el 36,9% de las plazas regionales. Estos datos ya nos hablan de una alta concentración en una única ciudad si lo vemos en términos regionales, lo que revela una problemática de dimensiones específicas en la ciudad de Toledo que no se produce en ningún otro lugar de la región.

13. Pero más preocupante es la irregular distribución en el territorio municipal. La **concentración que presenta el distrito 1**, de manera especial en los **barrios Casco Histórico, Antequeruela y Covachuelas es espectacular**. Si observamos el número de viviendas de uso turístico existentes solo en esta zona vemos que **reúne 428**, esto supone el **88,4% del total de la ciudad**. Las 2.022 plazas que se concentran en este área representan el 84,6% de todas las existentes en la ciudad. En un recuento geolocalizado de viviendas observamos que la zona delimitada por esos barrios representa una superficie de tan solo 1,27 km², es decir el 0,55% del territorio municipal que se extiende en 232,1 km², en ese **0,55% de superficie del municipio se concentra más del 88% de las V.U.T. y el 84% de las plazas**.
14. En un análisis aún más detallado de la distribución, hemos descendiendo a nivel de callejero donde observamos un conjunto de calles con especial concentración de V.U.T. En tan solo **23 calles** del municipio se concentra el **41% de las viviendas turísticas** y el 38% de las plazas, la inmensa mayoría de ellas dentro del área Casco Histórico. El informe presenta una relación detallada de esas vías con indicación de las plazas y la geolocalización de cada vivienda, así como un anexo completo por vías.
15. Considerando todo lo anterior, sería recomendable que el Ayuntamiento de Toledo promoviese un conjunto de acciones encaminadas por un lado a reducir la creciente concentración de vivienda turística y por otro a paliar los posibles efectos negativos que la situación actual pueda estar generando, con las acciones que se proponen a continuación.
- Profundizar en el estudio de los efectos sociales, económicos y urbanos que el fenómeno de las V.U.T. está provocando en la ciudad, con especial atención a las áreas altamente densificadas, analizando el impacto para los vecinos y vecinas, el comercio de proximidad, la vida cotidiana de los barrios, la disponibilidad y precio del alquiler de vivienda residencial, los posibles efectos sobre el sector turístico convencional, así como cualquier otro parámetro que se considere relevante para conocer y valorar de forma fehaciente los efectos de esta actividad.
 - Estudiar la definición de una regulación propia de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en las Normas del nuevo Plan de Ordenación Municipal y en una posible ordenanza que tenga como orientación la mejora del acceso a la vivienda, la cohesión y la compatibilidad de actividades con la vida vecinal, el equilibrio territorial, la revitalización del casco, y la sostenibilidad entre otros, en consonancia con los objetivos planteados en el actual proyecto de POM.
 - Colaborar con la Junta de Castilla-La Mancha en la exigencia del cumplimiento de la normativa. Esta vigilancia irá orientada a evitar el fraude en el alquiler de viviendas completas por habitaciones y exigir el respeto de los requisitos en las condiciones que deben reunir los establecimientos, entre otros la obligación de registro, publicidad o cualquiera otra de las contempladas en la normativa.

Tal y como lo están haciendo otras ciudades españolas, ante la detección de incumplimientos requerir a las comercializadoras de alojamiento turístico el cumplimiento de la legislación regional y local. En este sentido sería muy relevante que el Gobierno Regional y el Ayuntamiento de Toledo inicien el contacto con Airbnb y otras comercializadoras para instarlas a que publiciten sólo los alojamientos que estén dados de alta en sus registros de viviendas turísticas, evitando la proliferación de alojamientos irregulares.

- Promover actuaciones que favorezcan la movilización de la vivienda vacía hacia el mercado del alquiler residencial con medidas incentivadoras, al tiempo que se establecen en las áreas saturadas condiciones específicas para evitar que el parque de vivienda residencial no ocupado se destine a alojamiento turístico.

FUENTES DE CONSULTA

ESTUDIOS Y BIBLIOGRAFÍA

- Arana García, Estanislao (2018). - Universidad de Granada. *La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias*. Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica (REALA) [- Ver enlace -](#)
- Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid (2016) *La oferta de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid*. [- Ver enlace -](#)
- Ayuntamiento de Barcelona (2017) Plan de Desarrollo Económico de Ciutat Vella. [- Ver enlace -](#)
- Ayuntamiento de Barcelona (2014) *La actividad turística en Barcelona: desarrollo y gestión*. [- Ver enlace -](#)
- Ayuntamiento de Barcelona (2016) *Plan para el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025*. [- Ver enlace -](#)
- Ayuntamiento de Madrid (2017). *Análisis Del Impacto De Las Viviendas De Uso Turístico En El Distrito Centro*. [- Ver enlace -](#)
- Cocola Gant, A. (2016) *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población. Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. [- Ver enlace -](#)
- CHRISTIE&CO (2018). *Mercado Hotelero en España. Ciudades Secundarias 2017*. Barcelona. [- Ver enlace -](#)
- Dirección General de Estrategia Urbana del Ayuntamiento de Madrid (2015). *Análisis de la oferta de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid*. [- Ver enlace -](#)
- Exceltur (2017) *UrbanTur2016. Monitor de la competitividad turística de los destinos urbanos españoles*. [- Ver enlace -](#)
- Exceltur (2015). *Informe de la asociación Alianza para la excelencia turística Exceltur, sobre los impactos y los retos asociados al fenómeno de las viviendas turísticas del año 2015*. [- Ver enlace -](#)
- Fotocasa (2017) *El alquiler turístico, un mercado en alza*. Presentación [- Ver enlace -](#)
- Gil, Javier (2020). *El Fenómeno Airbnb en Valencia*. Papers de la Càtedra d’Economia Col·laborativa i Transformació Digital/2. Universitat de València. [- Ver enlace -](#)
- Gómez Peral, M. y Álvarez Moleiro, J. (2016). *Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica*. Documento de trabajo 1/2016. Cátedra de turismo CajaCanarias-Ashotel y Universidad La Laguna. [- Ver enlace -](#)
- Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). *Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística*. Universitat de les Illes Balears. [- Ver enlace -](#)
- Kruihof Ausina, Andrea y Sánchez Ocaña, Jose Miguel (abril 2020). *Alquiler turístico y crisis sanitaria en València*. Càtedra d’Economia Col·laborativa. [- Ver enlace -](#)
- Mesa del Turismo (2018). *Análisis Coyuntura Turística Española 2017*. Presentación elaborada por la Universidad Antonio de Nebrija para FITUR 2018 y [- Ver enlace -](#)
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. (2012) *Plan Nacional Integral de Turismo (2012-2015)*. [- Ver enlace -](#)
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo- Secretaría de Estado de Turismo. *Directrices generales de la estrategia de turismo sostenible de España 2030, enero de 2019*- Gobierno de España. [- Ver enlace -](#)
- Red2Red (2017) *Análisis del impacto de las viviendas turísticas en el distrito centro de Madrid*. [- Ver enlace -](#)
- Sánchez Luque, M. (2004). *La población local: protagonista de la difusión del patrimonio cultural*. Norba-Arte, XXIV, 189-200. [- Ver enlace -](#)
- Sepin (2017) *Apartamentos turísticos: normativa autonómica y comentarios*. Editorial Sepin. [- Ver enlace -](#)

PÁGINAS WEB CONSULTADAS

- <https://www.toledo.es/servicios-municipales/padron-de-habitantes/evolucion-de-la-poblacion/>
- <https://www.idealista.com/news/vacacional/mercado-vacacional/2017/06/12/746835-que-dice-la-ley-sobre-el-alquiler-de-pisos-para-alojamiento-turistico>
- <https://blog.sepin.es/2017/07/alquiler-apartamento-turistico/>
- <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/el-14-de-visitantes-en-espana-se-aloja-en-pisos-turisticos-segun-esade>
- <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/los-administradores-de-fincas-urgen-a-la-comunidad-de-madrid-a-regular-los-pisos-turisticos>
- <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/el-gobierno-estudia-incrementar-el-control-sobre-los-alquileres-de-viviendas-turisticas-para-evitar-el-fraude>
- http://cadenaser.com/emisora/2017/10/03/radio_sevilla/1507028367_766081.html
- https://www.eldiario.es/desde-mi-bici/Ayuntamiento-Madrid-ilegalizar-profesional-turisticas_6_769633032.html
- <http://prensa.fotocasa.es/8-de-cada-10-arrendadores-de-viviendas-turisticas-creo-que-este-tipo-de-alquiler-compensa-mas-que-el-residencial/>
- <https://www.nuevosvecinos.com/blog/18-la-problematica-de-los-pisos-de-uso-turistico>
- <http://www.elmundo.es/madrid/2017/06/10/593aba37268e3e014d8b45a3.html>
- <http://www.publico.es/sociedad/turistificacion-pisos-turisticos-devoran-ciudad.html>
- <http://www.somosmalasana.com/no-nos-vamos-nos-echan-del-barrio/>
- <https://www.somosmalasana.com/depredadores-de-alquileres-asi-hacen-subir-los-precios-las-empresas-airbnb/>
- <http://www.lavanguardia.com/vida/20160827/403688192206/precio-alquiler-vacacional-ibiza-barceloneta.html>
- https://elpais.com/ccaa/2017/07/25/madrid/1500980776_327067.html
- https://elpais.com/ccaa/2017/05/10/madrid/1494424417_866813.html
- https://elpais.com/economia/2017/03/29/actualidad/1490813426_010718.html
- <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/05/19/591dd6d8268e3e6e468b45e6.html>
- <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/problemas-del-alquiler-turistico>
- <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/alquiler-turistico-vs-larga-duracion>
- <http://prensa.fotocasa.es/8-de-cada-10-arrendadores-de-viviendas-turisticas-creo-que-este-tipo-de-alquiler-compensa-mas-que-el-residencial/>
- https://elpais.com/economia/2017/09/26/mis_derechos/1506412441_006234.html
- https://elpais.com/economia/2018/04/23/actualidad/1524493873_547313.html
- https://www.hosteltur.com/123903_pisos-turisticos-cnmc-recurre-decretos-galicia-castilla-leon.html
- https://www.hosteltur.com/121736_tribunales-tumban-intentos-regular-alquiler-vacacional.html
- https://www.hosteltur.com/123903_pisos-turisticos-cnmc-recurre-decretos-galicia-castilla-leon.html
- <https://www.cnmc.es/node/364688>
- https://elpais.com/economia/2017/09/26/mis_derechos/1506412441_006234.html
- <http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/es/noticia/nuevas-medidas-para-combatir-los-apartamentos-turísticos-ilegales-y-aumentar-el-parque-de-pisos-sociales>
- <http://meet.barcelona.cat/habitatge/turistic/es>
- https://w10.bcn.cat/StpQueixesWEB/serveisIris.do?cbDetall=3205&consulta=1&directo=1&i=e&origen=HABITATGES_US_TURISTIC
- http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/convocatoria_ajuts_rehabilitacio_2017_5.pdf

- <http://www.ecotasa.es/es/>
- https://participa.madrid.org/sites/default/files/consulta_publica_vut_0.pdf
- http://www.diariodesevilla.es/sevilla/Viviendas-turisticasUn-estudio-conocer-impacto_0_1162384130.html
- <https://www.sevilla.org/ayuntamiento/competencias-areas/area-de-hacienda-y-administracion-publica/agencia-tributaria-de-sevilla/informacion-tributaria/ordenanzas-fiscales/aprobacion-provisional-ordenanzas-fiscales-2018>
- <http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/sala-prensa/noticias/Fernandez-valora-la-decision-de-Airbnb-de-colaborar-con-la-Junta-en-la-inscripcion-de-viviendas-con-fines-turisticos/>
- http://www.abc.es/espana/castilla-la-mancha/toledo/abci-ley-para-frenar-pisos-turisticos-ilegales-201708042058_noticia.html
- <https://segurbnb.com/legislacion-viviendas-uso-turistico/>
- <https://pomtoledo.es/>
- <https://datosabiertos.castillalamancha.es/dataset/apartamentos-tur%C3%ADsticos-y-viviendas-de-uso-tur%C3%ADstico-en-castilla-la-mancha>
- <https://www.ine.es/experimental/experimental.htm>

ÍNDICE DE TABLAS, GRÁFICOS E ILUSTRACIONES

Tablas

| | |
|--|----|
| Tabla 1 Viajeros y pernoctaciones en punto turístico Toledo, cuadro resumen. | 8 |
| Tabla 2 Número de viviendas turísticas en España y Castilla–La Mancha. Porcentaje regional sobre nacional. | 24 |
| Tabla 3, Número de viviendas turísticas, Castilla–La Mancha y provincias con indicación del porcentaje sobre total regional. | 25 |
| Tabla 4, Número de viviendas turísticas ciudad de Toledo con indicación del porcentaje sobre total provincial y regional. | 25 |
| Tabla 5 Ciudades con mayor número de viviendas turísticas de Castilla–La Mancha. | 26 |
| Tabla 6 Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas en 2011. Región, Provincias y Ciudad de Toledo. | 27 |
| Tabla 7 Número de plazas en viviendas turísticas Provincias y Ciudad de Toledo. | 28 |
| Tabla 8 Porcentaje de plazas en viviendas turísticas respecto a cada ámbito territorial. | 28 |
| Tabla 9 Media de plazas por viviendas turística en cada ámbito territorial. | 29 |
| Tabla 10 Apartamentos y viviendas turísticas registradas por provincias y total regional. | 30 |
| Tabla 11 Plazas en apartamentos y viviendas turísticas registradas por provincias y total C-LM. | 33 |
| Tabla 12 Municipios con mayor número de establecimientos en Castilla–La Mancha. | 35 |
| Tabla 13 V.U.T. agrupadas por plazas declaradas en la ciudad de Toledo. (nº y porcentaje sobre total de la ciudad) | 37 |
| Tabla 14 Establecimientos registrados por distritos/barrios en Toledo ciudad. Apartamentos, viviendas turísticas y número de plazas. | 38 |
| Tabla 15 Distribución porcentual de establecimientos registrados por distritos/barrios en Toledo ciudad. Apartamentos, viviendas turísticas y número de plazas. | 39 |
| Tabla 16 Calles con 10 o más V.U.T. | 41 |
| Tabla 17 Calles con entre 6-9 V.U.T. | 41 |
| Tabla 18 Oferta de alquiler residencial publicado en páginas inmobiliarias con relación a V.U.T. registradas. | 59 |
| Tabla 19 Evolución padrón municipal Toledo por distritos. | 62 |

Gráficos

| | |
|---|----|
| Gráfica 1 Viajeros en punto turístico Toledo, nacionales, extranjeros y años. | 7 |
| Gráfica 2 Pernoctaciones en punto turístico Toledo, nacionales, extranjeros y años. | 8 |
| Gráfica 3 Viajeros y pernoctaciones en punto turístico Toledo, años 2018 y 2019 por meses. | 9 |
| Gráfica 4 Evolución del número de apartamentos turísticos y plazas estimadas en Castilla-La Mancha. . | 21 |
| Gráfica 5 Evolución del número de apartamentos turísticos y plazas estimadas en España. | 21 |
| Gráfica 6 Evolución plazas y apartamentos estimados, en la provincia de Toledo. | 22 |
| Gráfica 7 Distribución vivienda turística C-LM Provincias (2022M02) | 26 |

| | |
|---|----|
| Gráfica 8 Distribución porcentual del total de establecimientos por provincias. | 31 |
| Gráfica 9 Distribución porcentual de las distintas tipologías de alojamiento registradas, C-LM. | 32 |
| Gráfica 10 Número de establecimientos por provincia y porcentaje por modalidad. | 32 |
| Gráfica 11 Distribución porcentual de plazas según las distintas tipologías de establecimiento registrados C-LM. | 33 |
| Gráfica 12 Número de plazas y su porcentaje por provincias según modalidad de establecimiento | 34 |
| Gráfica 13 Distribución porcentual del total de plazas por provincias. | 34 |
| Gráfica 14 Establecimientos en los municipios con más concentración de Castilla–La Mancha de apartamentos y viviendas turísticas | 36 |
| Gráfica 15 Establecimientos registrados por distritos/barrios en Toledo ciudad. Apartamentos, viviendas turísticas y número de plazas. | 38 |
| Gráfica 16 Distribución porcentual V.U.T. ciudad de Toledo por Distritos / Barrios | 40 |
| Gráfica 17 Evolución de la población de Toledo por distritos | 61 |

Ilustraciones

| | |
|--|----|
| Ilustración 1 Ciudad de Toledo viviendas y apartamentos de uso turístico. | 43 |
| Ilustración 2 Casco Histórico y Covachuelas, ubicación geolocalizada viviendas y apartamentos de uso turístico. | 43 |
| Ilustración 3 Vistas ortofotográficas 3D de Toledo, geolocalización V.U.T. Y APARTAMENTOS | 44 |
| Ilustración 4 Zona Casco Histórico y parte de Covachuelas, | 45 |
| Ilustración 5 Calle Pozo Amargo. | 45 |
| Ilustración 6 Calle Santa Úrsula | 46 |
| Ilustración 7 Calle Nuncio Viejo..... | 46 |
| Ilustración 8 Calle Bulas..... | 47 |



ANEXO 1 LEGISLACIÓN

Andalucía:

- [Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos](#)
- [Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos](#)
- [Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía](#)

Principado de Asturias

- [Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico](#)
- [Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo](#)
- [Decreto 60/86, de 30 de abril, sobre Ordenación de los apartamentos turísticos](#)

Aragón

- [Decreto legislativo 1/2016 de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Turismo en Aragón.](#)
- [Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón](#)
- [Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos en Aragón](#)
- [Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón](#)
- [Decreto 193/1994, 20 septiembre, sobre régimen de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico](#)

Islas Baleares

- [Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas](#)
- [Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible](#)
- [Reglamento 1/2015 del Consejo Insular de Formentera, por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.](#)
- [Decreto 20/2015, 17 abril, de Principios Generales y Directrices de Coordinación en Materia Turística, de regulación de órganos asesores, coordinación y cooperación del gobierno de Illes Balears, y regulación y clasificación de empresas y de establecimientos turísticos, dictado en Desarrollo de Ley 8/2012, 19 julio, de Turismo de las Illes Balears](#)
- [Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears](#)

Islas Canarias

- [Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo](#)
- [Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias](#)

- [Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de modernización y renovación turística de Canarias](#)
- [Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias](#)
- [Decreto 116/2013, de 19 de diciembre, de modificación del Reglamento de la actividad turística de alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre](#)
- [Decreto 142/2010, 4 octubre por el que se aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento y Modifica Decreto 10/2001, 22 enero, por el que se regulan los estándares turísticos](#)
- [Decreto 23/1989, 15 febrero, de ordenación de apartamentos turísticos](#)

Cantabria

- [Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.](#)
- [Decreto 147/2015, de 15 de octubre, por el que se regula el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria](#)
- [Decreto 141/2015, de 1 de octubre, por el que se regulan los albergues turísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria](#)
- [Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria](#)
- [Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria](#)
- [Decreto 82/2010, 25 noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la comunidad autónoma de Cantabria.](#)
- [Decreto 81/2010, 25 noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la comunidad autónoma de Cantabria](#)

Cataluña

- [PEUAT – Plan Especial Urbanístico para la Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento Turístico \(ciudad de Barcelona\)](#)
- [Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos](#)
- [Decreto 60/2017, de 13 de junio, por el que se modifica el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos aprobado por el Decreto 129/2012, de 9 de octubre](#)
- [Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono](#)
- [Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos de la ciudad de Barcelona, de 6 de marzo de 2017 \(únicamente disponible en lengua catalana\)](#)
- [Resolución EMO/2448/2013, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el modelo que establece los criterios para el otorgamiento de categoría a los establecimientos de apartamentos turísticos](#)
- [Orden ECO/320/2013, de 12 de diciembre, por la que se regula la presentación y el pago telemático del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos](#)

- [Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico](#)
- [Decreto 129/2012, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.](#)
- [Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña](#)

Castilla-La Mancha

- [Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.](#)
- [Ley 8/1999, 26 mayo-Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha](#)

Castilla y León

- [Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León](#)
- [Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León](#)
- [Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León](#)
- [Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León](#)
- [Ley 14/2010, 9 diciembre, de Turismo en Castilla y León](#)

Extremadura

- [Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.](#)
- [Decreto 65/2015, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y sistema de clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura](#)
- [Decreto 203/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico](#)
- [Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la Ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura](#)
- [Ley 2/2011, 31 enero-Desarrollo y Modernización del Turismo](#)

Galicia

- [Decreto 12/2017, 26 enero, sobre ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico](#)
- [Instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo, para la aplicación del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.](#)
- [Decreto 48/2016, de 21 de abril, por el que se establece la ordenación de los albergues turísticos](#)
- [Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia](#)
- [Decreto 52/2011, 24 marzo, sobre ordenación de apartamentos y viviendas turísticas](#)

La Rioja

- [Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja](#)
- [Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja](#)

Madrid

- [DECRETO 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.](#)
- [Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid](#)
- [Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid](#)

Murcia

- [Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la región de Murcia.](#)
- [Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia](#)
- [Decreto 75/2005, 24 junio-Regula los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales](#)

Navarra

- [Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra](#)
- [Decreto Foral 243/1999, de 28 de junio, por el que se regula el alojamiento en Casas Rurales](#)

País Vasco

- [Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.](#)
- [Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo](#)
- [Resolución de 26 de junio de 2014, de la Directora de Turismo, por la que se aprueba la Instrucción relativa a la aplicación del artículo 27 del Decreto 198/2013, estableciendo los documentos a aportar que confirmen el cumplimiento de cualesquiera otras normas que les son de aplicación](#)
- [Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos](#)
- [Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. Ayuntamiento de San Sebastián 1 de marzo de 2018](#)

Valencia

- [Decreto 184/2014, de 31 de octubre, del Consell, regulador del alojamiento turístico rural en el interior de la Comunitat Valenciana](#)
- [Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana](#)
- [Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana.](#)

ANEXO 2: RELACIÓN DE CALLES CON PRESENCIA DE V.U.T CON INDICACIÓN DEL Nº DE ESTABLECIMIENTOS Y PLAZAS TOTALES.

| Calles con 10 o más V.U.T. | Establecimientos | Plazas |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------|
| CALLE POZO AMARGO | 21 | 99 |
| CALLE SANTA ÚRSULA | 15 | 71 |
| CALLE NUNCIO VIEJO | 13 | 53 |
| CALLE BULAS | 12 | 54 |
| BAJADA DEL BARCO | 11 | 49 |
| CALLE SILLERIA | 11 | 47 |
| CARRETERA PIEDRABUENA | 10 | 48 |
| CALLEJÓN DE SAN PEDRO | 10 | 33 |

| Calles con entre 6-9 V.U.T. | Establecimientos | Plazas |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|
| CALLE SAN ANTÓN | 8 | 50 |
| CALLE CRISTO DE LA LUZ | 8 | 32 |
| CALLE SAN MIGUEL | 7 | 33 |
| CALLEJÓN DE SACRAMENTO | 7 | 32 |
| CALLE CARRETAS | 7 | 28 |
| CALLE PLATA | 7 | 33 |
| CALLE SAN MARCOS | 7 | 40 |
| PLAZA DE LA MERCEC | 6 | 23 |
| CALLE DE LA SOLEDAD | 6 | 27 |
| CALLEJÓN DE SAN GINES | 6 | 27 |
| CALLE DEL BARCO | 6 | 27 |
| CUESTA PAJARITOS | 6 | 20 |
| CALLE ARMAS | 6 | 39 |
| CALLE CORDONERÍA | 6 | 28 |
| CALLE TENDILLAS | 6 | 26 |

| Calles con entre 3-5 V.U.T. | Establecimientos | Plazas |
|-----------------------------------|------------------|--------|
| CALLE JUAN BAUTISTA MONEGRO | 5 | 22 |
| CALLE GRANADA | 5 | 27 |
| CALLE MARTIN GAMERO | 5 | 24 |
| CALLE SAN CIPRIANO | 5 | 18 |
| CARRETERA NAVALPINO | 5 | 38 |
| PLAZA SAN CIPRIANO | 5 | 22 |
| CALLE ROJAS | 4 | 12 |
| CALLE REAL | 4 | 14 |
| CALLE ARROYO | 4 | 29 |
| CUESTA CAN | 4 | 14 |
| CALLE ALFILERITOS | 4 | 18 |
| CALLE TOLEDO DE OHIO | 4 | 31 |
| CALLE TORNERÍAS | 4 | 16 |
| TRAVESÍA ADARVE ALFONSO VI | 4 | 22 |
| CUESTA DE LA SAL | 4 | 19 |
| BAJADA DE SAN MARTIN | 4 | 24 |
| PLAZA COLEGIO INFANTES | 4 | 22 |
| CALLE SANTA CLARA | 4 | 14 |
| PLAZA DE LOS CARMELITAS DESCALZOS | 4 | 24 |
| CALLE SANTA MARIA LA BLANCA | 4 | 19 |
| BAJADA COLEGIO INFANTES | 4 | 24 |
| CALLE SINAGOGA | 4 | 19 |
| CALLE NUÑEZ DE ARCE | 3 | 16 |
| PLAZA AMADOR DE LOS RIOS | 3 | 13 |
| CALLE AZACANES | 3 | 18 |
| CALLE SACRAMENTO | 3 | 12 |
| CALLEJÓN DE LA ANTEQUERUELA | 3 | 16 |
| CALLEJÓN GIGANTONES | 3 | 14 |
| RONDA BUENAVISTA | 3 | 21 |
| CALLEJÓN VERDE | 3 | 12 |
| PASEO DE RECAREDO | 3 | 20 |
| CALLE CADENAS | 3 | 18 |
| CALLE HORNO DE LOS BIZCOCHOS | 3 | 13 |
| CALLE BODEGONES | 3 | 14 |
| CALLEJÓN DE LA SILLERÍA | 3 | 16 |
| CALLE DE LOS BÉCQUER | 3 | 14 |
| PLAZA SAN JUSTO | 3 | 14 |
| CALLE MIGUEL DE CERVANTES | 3 | 19 |
| CALLE SANTA LEOCADIA | 3 | 10 |
| CUESTA DE LOS PORTUGUESES | 3 | 12 |
| CALLEJÓN DEL CURA | 3 | 22 |

| Calles con entre 1-2 V.U.T. | Establecimientos | Plazas |
|-------------------------------------|------------------|--------|
| CALLE INSTITUTO | 2 | 10 |
| CALLEJÓN DE LA ESTRELLA | 2 | 16 |
| PLAZA BUZONES | 2 | 10 |
| CALLE CARMELITAS DESCALZAS | 2 | 10 |
| PLAZA PADRE JUAN DE MARIANA | 2 | 8 |
| CALLE SAL | 2 | 10 |
| CUESTA DE LOS ESCALONES | 2 | 7 |
| CALLE SAN ILDEFONSO | 2 | 10 |
| CALLE UNIÓN | 2 | 12 |
| CALLE COBERTIZO DE SAN MIGUEL | 2 | 10 |
| BAJADA ANTEQUERUELA | 2 | 8 |
| CALLE SANTA ISABEL | 2 | 10 |
| TRAVESÍA PANADEROS | 2 | 6 |
| CALLE SANTA JUSTA | 2 | 9 |
| CALLE LOCUM | 2 | 8 |
| CALLE SANTO TOMÉ | 2 | 10 |
| AVENIDA DE CASTILLA-LA MANCHA | 2 | 10 |
| CALLE DE LA PAZ | 2 | 11 |
| CALLE CALLEJÓN DE LA ESTRELLA | 2 | 9 |
| CALLE SIXTO RAMÓN PARRO | 2 | 8 |
| PLAZA MONTALBANES | 2 | 10 |
| PLAZA CAPUCHINAS | 1 | 4 |
| CUESTA AGUSTÍN MORETO | 1 | 4 |
| CALLEJÓN SAN PEDRO | 1 | 4 |
| CALLE COMERCIO | 1 | 4 |
| PASAJE DE LAS HAZAS | 1 | 6 |
| AVENIDA DE MADRID | 1 | 8 |
| PLAZA DE SOLAREJO | 1 | 7 |
| CALLE CORONEL BAEZA | 1 | 4 |
| CARRETERA CM-401 PK. 3.3 | 1 | 7 |
| CALLE ROSA PARK | 1 | 6 |
| CALLE CIUDAD | 1 | 4 |
| BAJADA SACRAMENTO | 1 | 4 |
| PASEO POETA GÓMEZ MANRIQUE | 1 | 4 |
| BAJADA DE SAN TORCUATO | 1 | 8 |
| CALLE NUESTRA SEÑORA DE LA MACARENA | 1 | 6 |
| CALLE PUERTA NUEVA | 1 | 4 |
| CALLEJÓN NARANJOS | 1 | 4 |
| CALLE SOROLLA | 1 | 8 |

| | | |
|---------------------------------|---|----|
| CALLE SAN JUAN DE LA PENITENCIA | 1 | 6 |
| CALLE TAHONA | 1 | 6 |
| AVENIDA CORONEL BAEZA | 1 | 6 |
| CALLE TALLER DEL MORO | 1 | 4 |
| CUESTA CARMELITAS DESCALZOS | 1 | 6 |
| AVENIDA DE SANTA BÁRBARA | 1 | 4 |
| CUESTA DEL AGUILA | 1 | 4 |
| CALLE ALJIBILLO | 1 | 10 |
| PASEO DE SAN CRISTOBAL | 1 | 6 |
| CALLE DE LOS REYES CATOLICOS | 1 | 3 |
| CALLE CLARA CAMPOAMOR | 1 | 6 |
| CALLE CARRETEROS | 1 | 4 |
| PLAZA CORRAL DE DON DIEGO | 1 | 6 |
| CALLE VIRGEN DE GRACIA | 1 | 6 |
| CALLE RIO LLANO | 1 | 6 |
| CALLEJÓN ALARIFE | 1 | 4 |
| CALLEJÓN JUAN GUAS | 1 | 4 |
| CALLEJÓN BODEGONES | 1 | 6 |
| CALLEJÓN SAN JUSTO | 1 | 4 |
| CALLEJÓN DE CEPEDA | 1 | 2 |
| CALLEJÓN SIETE REVUELTAS | 1 | 3 |
| CALLEJÓN DE GRANADOS | 1 | 2 |
| CALLEJÓN VINO DE ESQUIVIAS | 1 | 3 |
| CALLEJÓN DE JACINTOS | 1 | 6 |
| CALLE JARA | 1 | 8 |
| CALLE DEL ANGEL | 1 | 4 |
| COBERTIZO DE SAN PEDRO MÁRTIR | 1 | 5 |
| CALLE SAN BARTOLOMÉ | 1 | 4 |
| CALLE LILLO | 1 | 4 |
| CALLE CERRO DE MIRAFLORES | 1 | 6 |
| CALLE SAN LORENZO | 1 | 6 |
| CALLEJÓN DE LA SOLEDAD | 1 | 10 |
| CALLE MAGNOLIA | 1 | 10 |
| PLAZA DE ZOCODOVER | 1 | 4 |
| BAJADA DE POZO AMARGO | 1 | 5 |
| CALLE SAN CRISTOBAL | 1 | 6 |
| CALLE MERCED | 1 | 5 |
| CALLE PABLO NERUDA | 1 | 4 |
| PASEO DEL BARCO PASAJE | 1 | 4 |
| PLAZA SANTA TERESA DE JESUS | 1 | 4 |
| PLAZA ABDÓN DE PAZ | 1 | 5 |
| RINCONADA DE SAN JUSTO | 1 | 4 |

| | | |
|---|---|----|
| CALLE RECONQUISTA | 1 | 11 |
| CALLE CAMPO | 1 | 6 |
| CALLE POSADA DE PEREGRINOS | 1 | 5 |
| TRAVESÍA BACHILLERES | 1 | 4 |
| PLAZA DE ANDAQUE | 1 | 10 |
| TRAVESÍA DEL HOSPITAL | 1 | 6 |
| PLAZA DE LOS ALFARES | 1 | 8 |
| CALLE CARDENAL CISNEROS | 1 | 6 |
| PLAZA DE SAN CRISTOBAL | 1 | 4 |
| CALLEJÓN DEL VICARIO | 1 | 4 |
| CALLE CARRERA | 1 | 5 |
| BAJADA CALVARIO | 1 | 5 |
| CALLEJÓN DE LOS MUERTOS | 1 | 4 |
| CALLE CAMINO DEL SAPO | 1 | 12 |
| CALLE DESEMPEDRADA | 1 | 6 |
| PLAZA SAN NICOLAS | 1 | 5 |
| BAJADA BORBONES | 1 | 6 |
| RINCONADA DE LAS BASTIDA | 1 | 9 |
| CALLEJÓN DE SAN JOSE | 1 | 6 |
| CALLE PERALA | 1 | 6 |
| CALLEJÓN DE SAN JUSTO | 1 | 4 |
| TRAVESÍA ALMOFALA | 1 | 2 |
| CALLE HONDA | 1 | 4 |
| TRAVESÍA DE LA CRUZ VERDE | 1 | 7 |
| CALLEJÓN DEL CLAVO | 1 | 4 |
| TRAVESÍA GAITANAS | 1 | 8 |
| AVENIDA BARBER | 1 | 12 |
| URB. LA POZUELA CALLE CAMINO DE LA QUINTA | 1 | 8 |
| CALLEJÓN DEL MORO | 1 | 6 |
| CALLE MONASTERIO SANTO DOMINGO DE SILOS | 1 | 12 |

ANEXO 3 RELACIÓN DE V.U.T POR CALLES CON INDICACIÓN DEL NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO Y NÚMERO DE PLAZAS.

| CALLES | Nombre del Establecimiento | Total Plazas |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------|
| AVENIDA BARBER | VIVIENDA BARBER 11 | 12 |
| AVENIDA CORONEL BAEZA | LA CASA DE LOS ABUELOS | 6 |
| AVENIDA DE CASTILLA-LA MANCHA | DUPLEX ISABEL | 6 |
| | HOMELIFE TOLETUM | 4 |
| AVENIDA DE MADRID | DUPLEX ISABEL I | 8 |
| AVENIDA DE SANTA BÁRBARA | LAS TRES CULTURAS | 4 |
| BAJADA ANTEQUERUELA | ANTEQUERUELA TOURISTS HOME C | 4 |
| | ANTEQUERUELA TOURISTS HOME D | 4 |
| BAJADA BORBONES | LA CASITA DEL CARACOL | 6 |
| BAJADA CALVARIO | RIVER VIEW | 5 |
| BAJADA COLEGIO INFANTES | APARTAMENTO "PLAZA DE LAS FUENTES" | 8 |
| | CATEDRAL ESCALINATA | 4 |
| | EL DESCANSO EN TOLEDO | 4 |
| | LA CASA GRANDE | 8 |
| BAJADA DE POZO AMARGO | APARTAMENTO TOLEDANO SXVI | 5 |
| BAJADA DE SAN MARTIN | APARTAMENTO SAN JUAN DE LOS REYES | 6 |
| | APARTAMENTO SEFARAD_PARKING PROPIO | 6 |
| | LA CASA DEL GRANADO | 6 |
| | VISTA TOLEDO | 6 |
| BAJADA DE SAN TORCUATO | EL RINCÓN DE LAS CORTES | 8 |
| BAJADA DEL BARCO | APARTAMENTO BAJADA DEL BARCO | 4 |
| | APARTAMENTO BAJADA DEL BARCO 2 | 4 |
| | APARTAMENTO CON GARAJE EL BARCO | 6 |
| | APARTAMENTO PASAJE DEL BARCO | 4 |
| | APARTAMENTOS REY MORO | 5 |
| | APARTAMENTOS REY MORO 2 | 6 |
| | CATEDRAL TOLEDO | 6 |
| | EL MURO DE PIEDRA | 4 |
| | IDEAL PARA FAMILIAS | 4 |
| | LA CASA DEL BARQUERO | 2 |
| | MI CASA DEL RIO | 4 |
| BAJADA SACRAMENTO | BAJADA DEL SACRAMENTO | 4 |
| CALLE ALFILERITOS | ALFILERITOS 26 | 2 |
| | ALFILERITOS14 | 6 |
| | APARTAMENTO ALFILERITOS XX | 6 |
| | ATICO ALFILERITOS | 4 |
| CALLE ALJIBILLO | LA CASA DE ALJIBILLOS | 10 |
| CALLE ARMAS | APARTAMENTOS ALARIFE | 2 |
| | CASA ARMAS | 5 |
| | CASA ARMAS B | 4 |
| | CASA DE LAS MENINAS | 10 |
| | CASA DEL ANILLO | 10 |
| | EL MIRADOR DE ZOCODOVER | 8 |

| | | |
|-------------------------------|---|----|
| CALLE ARROYO | ALOJAMIENTOS TURISTOLEDO (ATICO, 2º PISO), "DIAMANTE" | 7 |
| | ALOJAMIENTOS TURISTOLEDO 1º IZQ. "ZAFIRO" | 8 |
| | ALOJAMIENTOS TURISTOLEDO 1º DCHA. "RUBÍ" | 7 |
| | ALOJAMIENTOS TURISTOLEDO BAJO DHCA. (TOPACIO) | 7 |
| CALLE AZACANES | AZACANES LOFT | 4 |
| | CASA DEL VADO | 8 |
| | STAY TOLETVM | 6 |
| CALLE BODEGONES | APARTAMENTO 2º CALLE BODEGONES, 9 | 6 |
| | LOS BALCONES DE SANTO TOMÉ APARTAMENTO 1 | 6 |
| | LOS BALCONES DE SANTO TOMÉ SUITE | 2 |
| CALLE BULAS | APARTAMENTO SANTA ANITA | 5 |
| | BRONZE | 2 |
| | CERVANTES | 7 |
| | DE ROJAS | 4 |
| | DULCINEA | 4 |
| | DÚPLEX JUDERÍA | 6 |
| | EL GRECO | 4 |
| | EL QUIJOTE | 6 |
| | GARCILASO | 4 |
| | GOLDEN | 4 |
| | SANCHO | 6 |
| | TIVOLI | 2 |
| CALLE CADENAS | ISMAEL GARCÍA-TENORIO RODRÍGUEZ | 6 |
| | TOLEDO FELIZ A | 6 |
| | TOLEDO FELIZ Y | 6 |
| CALLE CALLEJÓN DE LA ESTRELLA | TOLEDOROOMS ESTRELLA - L - LASSER | 5 |
| | TOLEDOROOMS ESTRELLA - M - ANDREA | 4 |
| CALLE CAMINO DEL SAPO | CIGARRAL DEL PINAR | 12 |
| CALLE CAMPO | PICO LIMÓN | 6 |
| CALLE CARDENAL CISNEROS | PUERTA DE LA CATEDRAL | 6 |
| CALLE CARMELITAS DESCALZAS | APARTAMENTO SAN JUAN DE LOS REYES | 4 |
| | PUERTA CAMBRON | 6 |
| CALLE CARRERA | VIVIENDA ESTILO VINTAGE | 5 |
| CALLE CARRETAS | ALOJAMIENTO ZOCODOVER PUERTA DEL SOL 01 | 4 |
| | ALOJAMIENTO ZOCODOVER PUERTA DEL SOL 21 | 4 |
| | ALOJAMIENTO ZOCODOVER PUERTA DEL SOL 30 | 4 |
| | ALOJAMIENTO ZOCODOVER-PUERTA DEL SOL 02 | 4 |
| | ALOJAMIENTO ZOCODOVER-PUERTA DEL SOL 12 | 4 |
| | ALOJAMIENTO ZOCODOVER-PUERTA DEL SOL 22 | 4 |
| | CARRETAS 13 | 4 |
| CALLE CARRETEROS | EL REFUGIO DE TOLEDO | 4 |
| CALLE CERRO DE MIRAFLORES | LAS COVACHUELAS | 6 |
| CALLE CIUDAD | APARTAMENTO EL CARMEN | 4 |
| CALLE CLARA CAMPOAMOR | SWEET TOLEDO | 6 |
| CALLE COBERTIZO DE SAN MIGUEL | CASA TORRE MUDÉJAR | 4 |
| | LA CASA DEL GRIAL | 6 |
| CALLE COMERCIO | COMERCIO, 42 2IZQ | 4 |
| CALLE CORDONERÍA | LA QUINTA CALLE | 4 |
| | PISO CERVANTES | 4 |
| | PISO DULCINEA | 6 |

| | | |
|------------------------------|--|----|
| | PISO QUIJOTE | 6 |
| | PISO SANCHO | 4 |
| | VUT CORDONERIAS | 4 |
| CALLE CORONEL BAEZA | CORONEL BAEZA ATICO | 4 |
| CALLE CRISTO DE LA LUZ | APARTAMENTO CRISTO DE LA LUZ CENTRO | 4 |
| | APARTAMENTOS TURISTICOS TOLETVM | 4 |
| | CRISTO DE LA LUZ | 8 |
| | EL ALJIBE DE LA LUZ | 4 |
| | LA CASA PURPURA | 4 |
| | MIRADOR DEL ARRABAL | 4 |
| | VALMARDÓN | 4 |
| CALLE DE LA PAZ | APARTAMENTO 4BEDROOMS | 8 |
| | APARTAMENTO ALCÁZAR | 3 |
| CALLE DE LA SOLEDAD | APARTAMENTO LOFT ALCAZAR | 3 |
| | APARTAMENTO LOFT ALCAZAR II | 2 |
| | CASA EN CASCO ANTIGUO | 6 |
| | PASAJE SOLEDAD 8 | 4 |
| | V.U.T. SUEÑOS DE TOLEDO 1 | 6 |
| | V.U.T. SUEÑOS DE TOLEDO 2 | 6 |
| CALLE DE LOS BÉCQUER | ATICO TOLEDO CENTRO | 4 |
| | IMPERIAL BÉCQUER | 4 |
| | LA CASA DE LOS BECQUER | 6 |
| CALLE DE LOS REYES CATOLICOS | TOLETUM REAL SUITES | 3 |
| CALLE DEL ANGEL | EL SECRETO DEL ÁNGEL | 4 |
| CALLE DEL BARCO | EL RINCÓN DE CARLOTA | 5 |
| | FELICES LOS 4 N 3 | 4 |
| | FELICES LOS 4 N4 | 4 |
| | FELICES LOS 4 VIVIENDA 1 | 4 |
| | FELICES LOS 4 VIVIENDA2 | 4 |
| | LA CASA DEL LIRÓN | 6 |
| CALLE DESEMPEDRADA | LO+TOLEDO | 6 |
| CALLE GRANADA | 613 DE LA GRANADA | 10 |
| | 613 DE LA GRANADA B | 5 |
| | 613 DE LA GRANADA C | 4 |
| | ASOMBROSO PALACIO TOLEDANO 2 | 4 |
| | ASOMBROSO PALACIO TOLEDANO 3 | 4 |
| CALLE HONDA | ANTIGUO TALLER DE BAHAMONTES | 4 |
| CALLE HORNO DE LOS BIZCOCHOS | EL HORNO DE LOS BIZCOCHOS | 5 |
| | HORNO DE LOS BIZCOCHOS 1 | 4 |
| | PISO CON ENCANTO EN EL CORAZÓN DE TOLEDO | 4 |
| CALLE INSTITUTO | APARTAMENTO SAN VICENTE | 6 |
| | "EL RINCONCILLO" | 4 |
| CALLE JARA | LA CASA DEL TEJADO VERDE | 8 |
| CALLE JUAN BAUTISTA MONEGRO | ÁTICO DUPLEX EN EL CORAZÓN DE TOLEDO | 6 |
| | DÚPLEX EN CASCO ANTIGUO | 4 |
| | EL POZO | 4 |
| | ESTUDIO EN CASA TOLEDANA SIGLO XV | 4 |
| | LA CASITA DE TOLEDO | 4 |
| CALLE LILLO | APARTAMENTO LILLO | 4 |
| CALLE LOCUM | APARTAMENTO TOLEDO LOCUM | 4 |

| | | |
|---|--------------------------------------|----|
| | LOCUM7 | 4 |
| CALLE MAGNOLIA | HOLIDAY HOME RIBERA DEL TAJO | 10 |
| CALLE MARTIN GAMERO | APARTAMENTO MARTIN GAMERO | 8 |
| | DUPLEX MARTIN GAMERO | 4 |
| | DUPLEX MARTÍN GAMERO 1 | 4 |
| | DUPLEX MARTÍN GAMERO 2 | 4 |
| | LOFT DESIGN, CITY CENTER | 4 |
| CALLE MERCED | A SU MERCED | 5 |
| CALLE MIGUEL DE CERVANTES | ÁTICO DÚPLEX CERVANTES | 7 |
| | LA GALERIA DE CERVANTES | 6 |
| | MIRADOR DE CERVANTES | 6 |
| CALLE MONASTERIO SANTO DOMINGO DE SILOS | CASA SAN BERNARDO | 12 |
| CALLE NUESTRA SEÑORA DE LA MACARENA | APARTAMENTO ACOGEDOR TOLEDO | 6 |
| CALLE NUNCIO VIEJO | A UN PASO DE LA CATEDRAL "C" | 4 |
| | A UN PASO DE LA CATEDRAL "A" | 2 |
| | A UN PASO DE LA CATEDRAL "B" | 2 |
| | APARTAMENTO EL NUNCIO VIEJO | 6 |
| | APARTAMENTOS NUNCIO VIEJO 1 | 4 |
| | APARTAMENTOS NUNCIO VIEJO 2 | 4 |
| | APTO. EL NUNCIO | 4 |
| | CASA DEL NUNCIO | 4 |
| | EL ATICO DEL NUNCIO | 4 |
| | EL BALCÓN DE LA CATEDRAL | 3 |
| | NUNCIO VIEJO | 6 |
| | PETRUS APARTMENT | 4 |
| | SWEET HOME TOLEDO | 6 |
| CALLE NUÑEZ DE ARCE | CASA DE CARRETAS | 8 |
| | SMARTMONKI ARCE A | 4 |
| | SMARTMONKI ARCE B | 4 |
| CALLE PABLO NERUDA | LOFT LLENO DE LUZ | 4 |
| CALLE PERALA | PUERTA BISAGRA | 6 |
| CALLE PLATA | ARGENTA 2 | 6 |
| | ARGENTA 3 | 6 |
| | ÁTICO LUMINOSO | 2 |
| | BOUTIQUE D ARGENT | 8 |
| | DÚPLEX CALLE DE LA PLATA | 4 |
| | LA CASA DE LA PLATA | 4 |
| | VISTAS DESDE LA PLATA | 3 |
| CALLE POSADA DE PEREGRINOS | LA ALCANCIA | 5 |
| CALLE POZO AMARGO | APARTAMENTO NOESAMARGO | 5 |
| | APARTAMENTO TRES CULTURAS | 5 |
| | APARTAMENTO TURISTICO POZO AMARGO 35 | 7 |
| | APARTAMENTOS DON QUIJOTE | 4 |
| | APARTAMENTOS DON QUIJOTE DUPLEX | 5 |
| | AZOTEA DE LA CATEDRAL | 4 |
| | EL ARCO | 5 |
| | EL PATIO DE TOLEDO, APARTAMENTO 1 | 6 |
| | EL PATIO DE TOLEDO, APARTAMENTO 2 | 6 |
| | EL PATIO DE TOLEDO, APARTAMENTO 5 | 4 |

| | | |
|---------------------------------|--|----|
| | ELEMENTSROOMS 1 | 4 |
| | ELEMENTSROOMS2 | 4 |
| | ELEMENTSROOMS3 | 4 |
| | LAS TERESITAS | 4 |
| | NIKA HOUSE | 4 |
| | POZO AMARGO, 9. VIVIENDA 03. PLANTA SEGUNDA | 6 |
| | POZO AMARGO. VIVIENDA 01. PLANTA BAJA. | 4 |
| | POZO AMARGO. VIVIENDA 02. PLANTA PRIMERA | 6 |
| | RUH SARA | 4 |
| | THE CAVE OF TOLEDO | 4 |
| | VIVIENDA TURISTICA EL GRECO | 4 |
| CALLE PUERTA NUEVA | PUERTA NUEVA | 4 |
| CALLE REAL | REAL | 4 |
| | REAL 9 PRIMERO IZQUIERDA | 4 |
| | VIVIENDA DEL NUNCIO NUEVO | 4 |
| | VUT REAL 9 BAJO IZQUIERDA | 2 |
| CALLE RECONQUISTA | RECONQUISTA 3, 1º DERECHA | 11 |
| CALLE RIO LLANO | VIVIENDA PUERTA DEL VADO | 6 |
| CALLE ROJAS | ASOMBROSO PALACIO TOLEDANO | 4 |
| | JOSE NAHUM SOLA PEREZ | 4 |
| | PALACE SUITE APARTMENT | 2 |
| | PALACETE SIGLO XVI | 2 |
| CALLE ROSA PARK | APARTAMENTO ROSA PARK | 6 |
| CALLE SACRAMENTO | APARTAMENTO "EL TEMPLE" | 4 |
| | APARTAMENTO HOMELIFE SACRAMENTO | 4 |
| | LA BELLOTA DEL REY | 4 |
| CALLE SAL | TOLEDO AP - DUPLEX ABUHARDILLADO JUNTO A LA CATEDRAL | 4 |
| | TOLEDO AP - DUPLEX CENTRICO JUNTO A LA CATEDRAL | 6 |
| CALLE SAN ANTÓN | TOLETUM "A" | 8 |
| | TOLETUM "C" | 6 |
| | TOLETUM 2 | 6 |
| | TOLETUM 3 | 6 |
| | TOLETUM 6 | 6 |
| | TOLETUM 7 | 6 |
| | TOLETUM 9 | 6 |
| | TOLETUM B | 6 |
| CALLE SAN BARTOLOMÉ | PALACIO PANTOJA Y ANGULO | 4 |
| CALLE SAN CIPRIANO | APARTAMENTO TOLEDO CENTRO | 4 |
| | R. RUIZ - APARTAMENTOS B | 4 |
| | R.RUIZ - APARTAMENTOS A | 4 |
| | SIMON'S APARTMENT | 4 |
| | SIMON'S LORD | 2 |
| CALLE SAN CRISTOBAL | EL RINCON DE TOLEDO | 6 |
| CALLE SAN ILDEFONSO | APARTAMENTO SANTA LEOCADIA | 4 |
| | CASA SAN ILDEFONSO | 6 |
| CALLE SAN JUAN DE LA PENITENCIA | ÁTICO CON VISTAS | 6 |
| CALLE SAN LORENZO | CASA MUNARRIZ | 6 |
| CALLE SAN MARCOS | APARTAMENTO CON PATIO TOLEDANO | 4 |
| | APTO. EXCELENTE UBICACION | 4 |

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|---|
| | CASA CATEDRAL | 7 |
| | CASA CATEDRAL 2 | 7 |
| | CASA MANUELA | 6 |
| | CASA MANUELA II | 6 |
| | TIEMPO DE TOLEDO | 6 |
| CALLE SAN MIGUEL | APARTAMENTO ALCAZAR | 4 |
| | DOMUS TOLETO | 6 |
| | LA CASA DE JABE | 4 |
| | LA CASA DE SAN MIGUEL | 4 |
| | LA HOSPEDERÍA DE LOS TEMPLARIOS | 5 |
| | SAN MIGUEL ALCAZAR | 6 |
| | SEQO LOFT | 4 |
| CALLE SANTA CLARA | APARTAMENTO SANTA CLARA | 4 |
| | APARTAMENTO SANTA CLARA. TOLEDO | 2 |
| | EL COBERTIZO DE CANDELA | 4 |
| | EL COBERTIZO DE JIMENA | 4 |
| CALLE SANTA ISABEL | EL CAPRICHIO | 4 |
| | SANTA ISABEL 5 | 6 |
| CALLE SANTA JUSTA | APARTAMENTO SANTA JUSTA CENTRO | 5 |
| | ZOCOTOLEDO CENTRO | 4 |
| CALLE SANTA LEOCADIA | CASA DEL MAESTRO 1 | 4 |
| | CASA DEL MAESTRO 2 | 4 |
| | CASA DEL MAESTRO 4 | 2 |
| CALLE SANTA MARIA LA BLANCA | TIEMPO DE TOLEDO II | 5 |
| | TIEMPO DE TOLEDO III | 4 |
| | TIEMPO DE TOLEDO IV | 6 |
| | TIEMPO DE TOLEDO V | 4 |
| CALLE SANTA ÚRSULA | ACEQUIA | 4 |
| | ACICATE | 4 |
| | ALCÁZAR | 4 |
| | ALDUCAR | 4 |
| | ALHAMBRA | 6 |
| | ALJIBE | 4 |
| | ALMENARA | 6 |
| | ALQUIMIA | 6 |
| | APARTAMENTO DELUXE | 3 |
| | AZABACHE | 4 |
| | AZKAR | 4 |
| | AZUCENA | 4 |
| | CASA SANTA ÚRSULA | 6 |
| | LA ALGABA | 4 |
| | SANTA ÚRSULA | 8 |
| CALLE SANTO TOMÉ | ALOJAMIENTO TURÍSTICO SANTO TOMÉ 11 | 6 |
| | CASA CON ENCANTO EN JUDERÍA TOLEDANA | 4 |
| CALLE SILLERIA | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 3 | 4 |
| | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 4 | 4 |
| | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 5 | 6 |
| | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 6 | 4 |
| | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 7 | 6 |
| | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 8 | 5 |

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|----|
| | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 9 | 2 |
| | LA TERRACITA DE ZOCODOVER | 4 |
| | PRINCIPE DAVID I | 4 |
| | PRINCIPE DAVID II | 4 |
| | PRINCIPE DAVID III | 4 |
| CALLE SINAGOGA | LA ALHAJA DE TOLEDO | 4 |
| | SINAGOGA 6 | 8 |
| | SINAGOGA CENTRO | 5 |
| | TROPIC | 2 |
| CALLE SIXTO RAMÓN PARRO | TOLEDO AP - APARTAMENTO CON PATIO I | 4 |
| | TOLEDO AP - APARTAMENTO CON PATIO II | 4 |
| CALLE SOROLLA | CASA DEL OLIVAR | 8 |
| CALLE TAHONA | LA CASA DE LOS PATOS | 6 |
| CALLE TALLER DEL MORO | VIVIENDA EN TALLER DEL MORO | 4 |
| CALLE TENDILLAS | APARTAMENTO LOREZANA | 6 |
| | APARTAMENTO ODELOT 8 | 4 |
| | APARTAMENTOS ODELOT 9 | 4 |
| | EL 5 DE TENDILLAS | 4 |
| | SILVER | 4 |
| | TENDILLAS 4 | 4 |
| CALLE TOLEDO DE OHIO | CASÓN DEL COMERCIO | 6 |
| | CASON DEL CORPUS 1º | 10 |
| | CASON DEL CORPUS 2º | 9 |
| | LA BALCONADA DE TOLEDO | 6 |
| CALLE TORNERÍAS | TOLEDO ALOJA (ESTUDIO MEZQUITA) | 4 |
| | TOLEDO ALOJA (ESTUDIO SOLAREJO) | 4 |
| | TOLEDO ALOJA (ESTUDIO TORNERÍAS 24) | 4 |
| | TOLEDO ALOJA (ESTUDIO TORNERIAS) | 4 |
| CALLE UNIÓN | CERVANTES APTMS 1 | 6 |
| | CERVANTES APTMS 2 | 6 |
| CALLE VIRGEN DE GRACIA | APARTAMENTO VIRGEN DE GRACIA | 6 |
| CALLEJÓN ALARIFE | APARTAMENTO JUDERIA | 4 |
| CALLEJÓN BODEGONES | LA CASA DE SANTO TOMÉ | 6 |
| CALLEJÓN DE CEPEDA | LA CASA DE LAS ABUELAS | 2 |
| CALLEJÓN DE GRANADOS | ALOJAMIENTO GRANADOS | 2 |
| CALLEJÓN DE JACINTOS | CASA JACINTOS | 6 |
| CALLEJÓN DE LA ANTEQUERUELA | EL ALFAR DEL SACRAMENTO 2 | 5 |
| | EL ALFAR DEL SACRAMENTO 3 | 11 |
| CALLEJÓN DE LA ESTRELLA | TOLEDOROOMS ESTRELLA - XL - DALIA | 8 |
| | TOLEDOROOMS ESTRELLA - XXL - LIDIA | 8 |
| CALLEJÓN DE LA SILLERÍA | LA CASA DE SILLERIA | 4 |
| | TRES LUNAS 1 | 8 |
| | TRES LUNAS 2 | 4 |
| CALLEJÓN DE LA SOLEDAD | APARTAMENTO ALCÁZAR | 10 |
| CALLEJÓN DE LOS MUERTOS | UN SUEÑO EN TOLEDO | 4 |
| CALLEJÓN DE SACRAMENTO | GARDINA 1ªA | 4 |
| | GARDINA 1ªB | 4 |
| | GARDINA 1ªC | 4 |
| | GARDINA 2ªA | 4 |
| | GARDINA 2ªB | 6 |

| | | |
|----------------------------|--|----|
| | GARDINA BAJO C | 4 |
| | GARDINA BAJO IZQ | 6 |
| CALLEJÓN DE SAN GINES | LA CASITA DE CANDELA 1 | 3 |
| | LA CASITA DE CANDELA 2 | 2 |
| | LA CASITA DE CANDELA 3 | 6 |
| | LA CASITA DE CANDELA 4 | 6 |
| | LA CASITA DE CANDELA 5 | 4 |
| | LA CASITA DE CANDELA 6 | 6 |
| CALLEJÓN DE SAN JOSE | SAN JOSE | 6 |
| CALLEJÓN DE SAN JUSTO | APARTAMENTO TOLETANI SAN JUSTO | 4 |
| CALLEJÓN DE SAN PEDRO | APARTAMENTO CANÓNICOS A7 | 4 |
| | APARTAMENTO CANÓNICOS A8 | 2 |
| | APARTAMENTO SAN PEDRO | 4 |
| | TOLEDO HISTÓRICO | 4 |
| | VIVIENDA ALCÁNTARA 1 | 4 |
| | VIVIENDA ALCÁNTARA 2 | 2 |
| | VIVIENDA ALCÁNTARA 3 | 4 |
| | VIVIENDA ALCÁNTARA 4 | 3 |
| | VIVIENDA ALCÁNTARA 5 | 3 |
| | VIVIENDA ALCÁNTARA 6 | 3 |
| CALLEJÓN DEL CLAVO | APARTAMENTO EL CLAVO | 4 |
| CALLEJÓN DEL CURA | APARTAMENTO CENTRO DE TOLEDO | 6 |
| | CASA TOLEDO | 8 |
| | TOLETUM | 8 |
| CALLEJÓN DEL MORO | TOLEDO FLAT, CITY CENTER | 6 |
| CALLEJÓN DEL VICARIO | EL VICARIO | 4 |
| CALLEJÓN GIGANTONES | APARTAMENTO GIGANTONES | 4 |
| | GS GIGANTONES | 4 |
| | LA POSADA DEL LIBRO | 6 |
| CALLEJÓN JUAN GUAS | APARTAMENTO JUAN GUAS | 4 |
| CALLEJÓN NARANJOS | APARTAMENTO NARANJOS | 4 |
| CALLEJÓN SAN JUSTO | DANIELA SELECT HOME 2 | 4 |
| CALLEJÓN SIETE REVUELTAS | ARGENTA I | 3 |
| CALLEJÓN VERDE | EL OASIS DE LA JUDERÍA | 4 |
| | LA CASA DEL TRÁNSITO | 4 |
| | LA CORELITA | 4 |
| CALLEJÓN VINO DE ESQUIVIAS | APARTAMENTO PRANA | 3 |
| CARRETERA CM-401 PK. 3.3 | VIVIENDA LA FINCA DEL PINAR | 7 |
| CARRETERA NAVALPINO | CASA EL JARDIN | 6 |
| | CASA LA BÓVEDA | 6 |
| | CASA MARÍA | 12 |
| | EL MONASTERIO | 8 |
| | LEYENDA DE LA CAVA | 6 |
| CARRETERA PIEDRABUENA | APARTAMENTO CENTRO HISTORICO DE TOLEDO | 4 |
| | APARTAMENTO HOMELIFE ROCA TARPEYA 4 | 4 |
| | APARTAMENTO TOLEDO PUENTE SAN MARTIN | 4 |
| | CIGARRAL VALDECOLOMBA | 8 |
| | EL PALACETE DE SAN JUAN DE LOS REYES | 4 |
| | ROCA TARPEYA 1 | 4 |
| | ROCA TARPEYA 2 | 6 |

| | | |
|-------------------------------|--|----|
| | ROCA TARPEYA 3 | 8 |
| | VENTA DEL ALMA | 2 |
| | VIP ROOMS TOLEDO | 4 |
| COBERTIZO DE SAN PEDRO MÁRTIR | LA ESQUINA DE ALFONSO XII | 5 |
| CUESTA AGUSTÍN MORETO | LA CASA DE ALFILERITOS | 4 |
| CUESTA CAN | APARTAMENTO CUESTA DEL CAN | 4 |
| | APARTAMENTO EN CASA TOLEDANA | 2 |
| | CHOCOLAT | 2 |
| | LA CASA CON VISTAS | 6 |
| CUESTA CARMELITAS DESCALZOS | CASA DE LA MEZQUITA | 6 |
| CUESTA DE LA SAL | ANPOLIAP | 6 |
| | APARTAMENTO EQUIPADO JUNTO A LA CATEDRAL | 5 |
| | CUATRO CALLES | 4 |
| | CUESTA DE LA SAL 1 | 4 |
| CUESTA DE LOS ESCALONES | APARTAMENTOS POZO AMARGO | 4 |
| | EL APARTAMENTO DE LA YAYA | 3 |
| CUESTA DE LOS PORTUGUESES | APARTAMENTOS TURISTICOS TOLEDO 1º | 4 |
| | APARTAMENTOS TURISTICOS TOLEDO 2º | 4 |
| | APARTAMENTOS TURISTICOS TOLEDO 3º | 4 |
| CUESTA DEL AGUILA | APARTAMENTOS TURISTICOS TOLETVM II | 4 |
| CUESTA PAJARITOS | APARTAMENTO TURISTICO ABADIA P-1 DRCHA FLORENCIA | 2 |
| | APARTAMENTO TURISTICO ABADIA P-1 IZQDA POLONIA | 3 |
| | APARTAMENTO TURISTICO ABADIA P-2 DRCHA FRANCIA | 4 |
| | APARTAMENTO TURISTICO ABADIA P-2 IZQDA AFRICA | 3 |
| | APARTAMENTO TURISTICO ABADIA P-4 DRCHA ESCOCIA | 4 |
| | APARTAMENTO TURISTICO LONDRES 4º I | 4 |
| PASAJE DE LAS HAZAS | TRANQUILIDAD EN LAS HAZAS | 6 |
| PASEO DE RECAREDO | CASA SAN JUAN DE LOS REYES | 10 |
| | EL BALCÓN DEL TAJO | 4 |
| | VIVIENDA USO TURÍSTICO. RECAREDO | 6 |
| PASEO DE SAN CRISTOBAL | CASA DE EL GRECO | 6 |
| PASEO DEL BARCO PASAJE | EL EMBARCADERO | 4 |
| PASEO POETA GÓMEZ MANRIQUE | DUPLEX CHAVROL | 4 |
| PLAZA ABDÓN DE PAZ | HOMELIFE COLISEO CATEDRAL | 5 |
| PLAZA AMADOR DE LOS RIOS | ATICO LAS TERMAS | 3 |
| | CASA EN LAS TERMAS DE AMADOR DE LOS RIOS | 8 |
| | EL 1 DE AMADOR DE LOS RIOS | 2 |
| PLAZA BUZONES | CASA BUZONES | 4 |
| | PATIO DEL ARRAYAN | 6 |
| PLAZA CAPUCHINAS | ÁTICO DEL CONVENTO | 4 |
| PLAZA COLEGIO INFANTES | LA CASA DE LA BELLOTA EL ALFARJE | 6 |
| | LA CASA DE LA BELLOTA EL ALGAR | 6 |
| | LA CASA DE LA BELLOTA EL ALJIBE | 4 |
| | LA CASA DE LOS INFANTES | 6 |
| PLAZA CORRAL DE DON DIEGO | EL RINCON DE DON DIEGO | 6 |
| PLAZA DE ANDAQUE | CASA ANDAQUE | 10 |
| PLAZA DE LA MERCEC | APARTAMENTOS TOLEDO SUITE 1 | 4 |
| | APARTAMENTOS TOLEDO SUITE 3 | 3 |
| | ENTRE PATIOS A | 4 |
| | ENTRE PATIOS B | 4 |

| | | |
|---|---|---|
| | PISO PLAZA DE LA MERCED 2 | 4 |
| | TOLEDO SUITE BAJO-C | 4 |
| PLAZA DE LOS ALFARES | LA CASA DE LOS CÁNTAROS | 8 |
| PLAZA DE LOS CARMELITAS DESCALZOS | CASA DE GAITAN - CUESTA | 6 |
| | CASA DE GAITAN - PATIO | 4 |
| | CASA DE GAITAN - PLAZA | 6 |
| | CASA DE GAITAN - PRINCIPAL | 8 |
| PLAZA DE SAN CRISTOBAL | APARTAMENTO GRECO TOLEDO | 4 |
| PLAZA DE SOLAREJO | ATICO TERRAZA IMPERIAL | 7 |
| PLAZA DE ZOCODOVER | APARTAMENTOS TURISTICOS TOLETVM IV | 4 |
| PLAZA MONTALBANES | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 1 | 4 |
| | APARTAMENTOS EL PATIO DE MI CASA 2 | 6 |
| PLAZA PADRE JUAN DE MARIANA | DUPLEX UNIVERSITY, CITY CENTER | 4 |
| | LA DAMA DEL JARDIN DEL NUNCIO BI | 4 |
| PLAZA SAN CIPRIANO | APARTAMENTO CURTIDORES | 6 |
| | APARTAMENTO SAN CIPRIANO | 4 |
| | CAPRICO TOLEDANO | 5 |
| | EL ALJIBE DE SAN CIPRIANO | 4 |
| | SAN CIPRIANO 8 | 3 |
| PLAZA SAN JUSTO | LA CASA DE SAN JUSTO | 6 |
| | PATIO SAN JUSTO | 4 |
| | SAN JUSTO | 4 |
| PLAZA SAN NICOLAS | EL GRECO | 5 |
| PLAZA SANTA TERESA DE JESUS | VIVIENDA TURISTICA/CAVALITO | 4 |
| RINCONADA DE LAS BASTIDA | CIGARRAL DE LA ENCARNACION | 9 |
| RINCONADA DE SAN JUSTO | RINCONADA SAN JUSTO | 4 |
| RONDA BUENAVISTA | APARTAMENTO HOMELIFE BUENAVISTA | 7 |
| | COMSEREX RONDA DE BUENAVISTA | 8 |
| | LUX BUENAVISTA | 6 |
| TRAVESÍA ADARVE ALFONSO VI | CASA ALFONSO TOLEDO | 6 |
| | CASA DE BISAGRA | 6 |
| | CASA DE BISAGRA II | 6 |
| | VIVIENDA PLAZA ADARVE TOLEDO | 4 |
| TRAVESÍA ALMOFALA | TRAVESÍA ALMOFALA | 2 |
| TRAVESÍA BACHILLERES | TOLEDO ENAMORA CON GARAJE | 4 |
| TRAVESÍA DE LA CRUZ VERDE | CASA GATOS | 7 |
| TRAVESÍA DEL HOSPITAL | EL PATIO ENCANTADO DE BEN BEL | 6 |
| TRAVESÍA GAITANAS | VIVIENDA DE USO TURÍSTICO FAMILIAR GAITANAS | 8 |
| TRAVESÍA PANADEROS | CAROLVS | 2 |
| | SUITE IMPERIAL | 4 |
| URB. LA POZUELA CALLE CAMINO DE LA QUINTA | CASA - CIGARRAL EL MOLINO | 8 |
| Total V.U.T listados: 484 establecimientos registrados - 2.389 plazas | | |

ANEXO 4 RELACIÓN DE APARTAMENTOS TURISTICOS POR CALLES CON INDICACIÓN DEL NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO Y NÚMERO DE PLAZAS.

| CALLES | Nombre del Establecimiento | Total Plazas |
|--|--|--------------|
| AVENIDA DE AMERICA | APARTAMENTOS ALCALU | 10 |
| BAJADA ANTEQUERUELA | PUERTA DEL VADO | 8 |
| CALLE ALJIBILLO | ALDABA APARTAMENTOS | 17 |
| CALLE CRISTO DE LA LUZ | APARTAMENTOS ABAD TOLEDO | 16 |
| CALLE MERCED | CASA DE LA TUERTA | 27 |
| CALLE PERALA | APARTAMENTOS SUITES CASAS DE LOS REYES | 24 |
| CALLE POTRO | APARTAMENTOS CASAS DE LOS REYES | 24 |
| CALLE RETAMA | TOLEDO MAGICO | 22 |
| CALLE SAL | APARTAMENTOS DIMAX | 16 |
| CALLE SAN MIGUEL | CASA DE LOS ALJIBES | 22 |
| CALLE SANTA FE | APARTAMENTOS TURISTICOS SANTA FE | 18 |
| | CASA CERVANTES TOLEDO | 12 |
| CALLE TOLEDO DE OHIO | APARTAMENTOS TURÍSTICOS TOLEDO OHIO | 24 |
| CALLEJÓN DE MENORES | APARTAMENTOS TURÍSTICOS CASA DE LOS MOZÁRABES GRECO COLLECTION | 38 |
| | CASA "RODRIGO DE LA FUENTE" | 25 |
| CUESTA DE LA MONA | APARTAMENTOS TEATRO ROJAS | 20 |
| PLAZA BUZONES | ENTRE CONVENTOS | 21 |
| PLAZA DE SAN ANTONIO | MAISON APARTAMENTOS | 6 |
| Total Apartamentos Turísticos listados: 18 establecimientos registrados - 350 plazas | | |