

## ANÁLISIS Y PROPUESTA DE EVALUACIÓN SOBRE EL FENÓMENO DE TURISTIFICACIÓN DE CÁDIZ

*Basado en la Memoria ganadora del Concurso SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA EXTERNA PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIO SOBRE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS DE CÁDIZ SOBRE SOPORTE DIGITAL GEOREFERENCIADO, presentada por IBERMAD, dirigida por Juan José Caro y Fernando Visedo*

El enfoque mercantilista del derecho ciudadano básico a la vivienda se ha instalado en la sociedad española y andaluza, lo que contribuye a la reproducción de un sistema que dificulta abordar el problema desde otras perspectivas. En tanto que está socialmente asumido que la salud o la educación son derechos que deben ser satisfechos desde lo público, el derecho a la vivienda invocado en el artículo 47 de CE y en el 25 del EA, no tiene una clara materialización en la sociedad. Solo hay que analizar la sentencia del Tribunal Constitucional sobre el recurso interpuesto por el gobierno sobre la nueva redacción a los arts. 1.3, 25 y 53.1.a) de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, y la disposición adicional segunda del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, para concluir que **en España prevalece el derecho a la propiedad sobre el derecho a la vivienda.**

El problema de la Gentrificación por el que se sustituye a la población residente de escasos recursos por una población ajena tras la degradación de los centros históricos( que constituye un sistema cerrado de residentes) deriva ahora en el fenómeno de la Turistificación por el que, de nuevo, la población residente que ha sobrevivido a la renovación del barrio histórico, está sometida al desplazamiento de su vivienda para que sea ocupada por el turista que demanda nuevos destinos para disfrutar nuevas experiencias ( propio de un sistema abierto de residentes y no residentes).

Este fenómeno ha alcanzado niveles muy importantes en otras capitales españolas y europeas, con consecuencias que afectan a la convivencia, aspecto que ha sido analizado por diversos autores. Sin embargo en Cádiz no ha alcanzado afortunadamente esa situación y disfruta de un momento privilegiado para abordar los desafortunados efectos sin renunciar a las enormes posibilidades para el aprovechamiento de dicha oportunidad. Por lo tanto aquí la denominación que da nombre al fenómeno no tiene el carácter peyorativo, solo identificador.

El efecto de la Turistificación debe ser evaluado de forma objetiva para poder adoptar decisiones fundamentadas. La rapidez del fenómeno ha impedido hasta el momento realizar esas evaluaciones holísticas que aborden el impacto económico, social, espacial y político. Evaluación de los cuatro intereses que configuran la estructura profunda de la ciudad, su interés, su Valor.

El valor de la ciudad se evalúa analizando los tres campos generales que la constituyen: el Derecho de los ciudadanos, la Cohesión social existente entre ellos y la Sostenibilidad de la ciudad.

**Derecho.** Con el advenimiento de la modernidad, la organización de la sociedad prescinde del concepto del bien y lo sustituye por el derecho, nos informa A. Argandoña. No obstante, la sociedad, en permanente transformación de sus aspiraciones, modula y ajusta ese Derecho invocando el Bien Común. Por tanto, es necesario evaluar el derecho a la vivienda, el derecho a la educación y a la cultura, el derecho a la salud, a la justicia, al ocio,...Este conjunto de derechos constituye el Derecho a la Ciudad, que es enunciado por primera vez por Henri Lefebvre.

La construcción de la ciudad es el resultado de la forma de organización social. Su forma es por tanto consecuencia directa de las aspiraciones sociales que tendrán su transfiguración en el Derecho que, de manera iterativa da forma a la ciudad, y a la forma en la que los ciudadanos se relacionan entre sí y con el medio ambiente, aspectos resultantes del Derecho a la Ciudad que son conceptualizados como Cohesión Social y como Sostenibilidad.

**Cohesión Social.** Evaluación de la forma de relación existente entre los ciudadanos, y la brecha social existente.

**Sostenibilidad.** Evaluación de la relación de esos ciudadanos con el entorno, con el medio ambiente.

La Cohesión y la Sostenibilidad son el resultado de la serie de factores económicos, sociales, y también espaciales que deberán tener la adecuada respuesta política para su ajuste, lo que se ha denominado el Valor de la Ciudad.

Cualquier fenómeno social que se desarrolla en la ciudad tiene efectos sobre la cohesión y sobre la sostenibilidad de la misma. La evaluación de los efectos de dicho fenómeno permitirá sancionar el marco jurídico o modificarlo.

Es necesario aplicar una **herramienta de medición y toma de decisiones políticas diacrónica**, a lo largo del tiempo, lo que permitirá comprobar la correcta adopción de medidas de regulación del sector.

En el caso de la Turistificación, el análisis y evaluación de diferentes escenarios, actuales y previstos, informarán sobre la capacidad de Acogida de la Ciudad.

## MATRIZ URBANA

Siguiendo a Jane Jacobs, *“la matriz es un conjunto de señales singulares que a través de un proceso inductivo se revelan las cantidades promedio mayores de un sistema o estructura en movimiento y está orientada hacia un urbanismo participativo”*. O quizás se debería hablar de transducción (Lefevre) ya que la matriz no deje de ser un modelo.

Estos indicadores constituirán la matriz de la **Ciudad del Bien Común**, matriz multivariante que contendrá resultados por cada barrio. Pero se estima importante considerar que estos indicadores, siendo necesarios, pueden no resultar suficientes. Para ello, se considera importante la introducción de **otros nuevos indicadores de forma participativa** que permitan recoger la identidad de los ciudadanos de Cádiz.

La propuesta analiza 4 factores de Interés sobre el que influye del proceso de Turistificación:

- 1 Económico. Datos que permitirán el análisis de la actividad económica, empleo,...
- 2 Social. Datos que permitirán conocer el comportamiento de los gaditanos ante el fenómeno
- 3 Político. Regulación y políticas fiscales y de inversión de las administraciones
- 4 Espacial. Repercusión del fenómeno sobre la ciudad, espacios públicos y privados

Cada uno de estos sectores será analizado desde cada uno de los 4 siguientes Campos:

Los dos primeros son los campos que configuran la ciudad y el Derecho a la Ciudad

- A Vivienda. Vivienda total, Vivienda principal, VFT
- B Servicios. Hotelero, Restauración, Shopping, directamente relacionados con el sector Salud, Seguridad, Ocio,...

Los dos siguientes permiten analizar la relación de la sociedad que se ha enunciado como principio orientador anteriormente y es el resultado del análisis.

- C Cohesión social, relación entre los ciudadanos
- D Sostenibilidad, relación con el medio ambiente

El cruce de estos indicadores, configuran un sistema de complejidad organizada, dará como resultado una matriz multivariante con 16 Campos de Interés, vinculados entre ellos (que podrá construirse con un número indeterminado de subindicadores seleccionados en los procesos participativos) que es capaz de representar el fenómeno de la turistificación en su totalidad a la vez que permite ser medido en cada momento, para confirmar o corregir decisiones políticas y de regulación.

Un mapa de densidades VFT debe conducir a un reparto equilibrado por los diferentes barrios de Cádiz (Centro o Cádiz Cádiz y Extramuros o Puerta Tierra), no sólo en planta sino también en altura, después de evaluar la **Capacidad de Acogida** de cada Barrio

Se considera que la Turistificación puede suponer un fenómeno que sirva para la reactivación de algunos barrios deprimidos en Cádiz. No hay que olvidar la fragmentación que sufre el Centro Histórico, con dos áreas diferenciadas. Por un lado el área NE (San Juan de Dios, San Francisco, Canalejas, Alameda Apodaca, San Antonio, Catedral) y por otro el área SO (Santa María, San Juan, La Viña y Callejones, Balón). Es decir la Turistificación puede colaborar en alcanzar una **Cohesión Espacial**, concepto que se introduce para evaluar la distribución y equilibrio de espacios públicos y servicios entre cada uno de los barrios de la ciudad. (La forma de medir es equivalente a la del índice Gini de desigualdad).

El diagnóstico de la Cohesión del sector VFT, en sus aspectos económicos, supone una **modificación de la renta** de las familias gaditanas, generalmente de aquellas que poseen mayores recursos para invertir. Sin embargo también va a suponer un mayor distanciamiento y por tanto mayor desigualdad (Gini) que va a dificultar el acceso a la vivienda de los más desfavorecidos.

Desde el punto de vista social, el fenómeno de la Turistificación debe suponer la consolidación y fortalecimiento de una característica histórica reconocida de Cádiz, que es la de su hospitalidad y mezcla de culturas. Cádiz como modelo de una manera de entender la calidad de vida basada en la sabia combinación de trabajo y ocio. Pero si la Turistificación **desplaza** a la población residente se generaría un problema de identidad que es necesario evitar. También es necesario identificar posibles problemas de **convivencia** entre residentes y turistas así como aspectos relativos a **seguridad**.

En este sentido es necesario diagnosticar estos problemas para determinar el equilibrio correcto entre población residente y turista. Un diagnóstico que servirá también como elemento de **autorreferencia**. Se podrá identificar aquellos barrios que presentan un equilibrio correcto en Cádiz entre residente y turista, que puede servir como referencia para el resto de barrios, con las correspondientes ponderaciones de situación. Esta metodología servirá para alcanzar mayor **Cohesión Espacial**. Este concepto innovador de diagnóstico permite adoptar decisiones regulatorias de carácter espacial (por barrios) que puede permitir regular el grado de homogeneidad si se considera oportuno en todo el mapa de Cádiz. La cohesión espacial se mide de forma análoga al índice Gini, sustituyendo a la renta por aquellos espacios que interesen, tanto públicos como privados, contrastando a cada barrio con patrones de celdas de Voronoi. Se diagnosticarán los efectos que las medidas políticas, de regulación, fiscalidad e inversión, en el caso de que se hayan adoptado.

El diagnóstico de la Sostenibilidad del sector VFT, en sus aspectos económicos se realizará a través del **Balance Bruthland**, que permitirá relacionar el flujo económico del sector con la huella ecológica generada por el incremento de la actividad. También se diagnosticará la repercusión que el sector VFT tiene sobre el entorno debido al cambio en las **pautas de comportamiento social** (Ruidos, sobre iluminación, consumo de energía y agua, generación de residuos,...). Se diagnosticará la **huella ecológica** que provoca la actividad debido a la irrupción del sector VFT.

En base a todo lo anterior, la administración debe adoptar las medidas para mejorar la cohesión social y la Sostenibilidad, entendiendo que cada fenómeno social debe orientarse al **Bien Común**. Pero es importante señalar que la regulación debe estar basada en un conocimiento profundo del sector y el legislador debe anticipar sus efectos.

Las medidas tienen por objetivo alcanzar el equilibrio social y el equilibrio espacial, que es el marco en el que se desarrolla la vida social. Este equilibrio se alcanzará de forma sintética a través de la medida de la **Medida de la Desigualdad** y de la **Capacidad de Acogida** que genera la inversión en el sector VFT.

La utilización de la tecnología de la comunicación ofrece nuevas formas de experimentar la ciudad, como es la Turistificación, que permiten entender la experimentación de la misma como un fenómeno performativo (simultaneidad entre su enunciado y su acción, se hace camino al andar), no predeterminado (El 15 M es posible gracias a la difusión instantánea de mensajes). Por otra parte, la sociedad tiene una enorme capacidad para adaptarse a nuevos marcos normativos, pero también para vulnerarlos porque algunos fenómenos sociales tienen la fuerza necesaria que supera la capacidad de la administración para contenerlos, sobre todo aquellos fenómenos relacionados con alguna necesidad. Por ello, es necesaria una **regulación ajustada** pero simultáneamente una **reorientación de los estímulos**, para que llegado el momento de esa Capacidad de Acogida óptima, la inversión de capital dirija su objetivo a otros sectores, permitiendo la **estabilidad del sector VFT**.

Traicionando quizás el carácter participativo de la propuesta así como la ausencia necesaria de prejuicios, es posible aventurar que una regulación y reorientación de estímulos basada en la **prevalencia de lo local frente a lo global** en cuanto a inversiones en el sector puede resultar el marco adecuado para un desarrollo equilibrado del mismo, que permitirá que el fenómeno de la **Turistificación ajustada** provoque una mayor Cohesión y Sostenibilidad de la Ciudad.

