



# INFORME SOBRE LA DISTRIBUCIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA AL 31/12/2025

Autor: Antonio Torres Espino

enero-2026

Informe sobre la distribución y regulación de los alojamientos  
turísticos en el municipio de Córdoba al 31/12/2025

**Autor: Antonio Torres Espino**

© del autor.



Esta licencia admite la mezcla, ajuste y construcción de un nuevo producto en base a la obra original solo para su uso no comercial. También se debe reconocer la autoría y los productos derivados deben ser compartidos bajo la misma licencia.

## ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN Y MARCO GENERAL	Página		
1.1. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA	3	5.4.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Norte-Centro	41
1.1.1 Legislación estatal	3	5.4.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Norte-Centro	45
1.1.2 Legislación de la Comunidad Autónoma de Andalucía	3	5.5 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO SIERRA-NORTE	47
1.1.3 Normativa municipal	4	5.5.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Sierra-Norte	48
1.2 OBJETO DEL INFORME	4	5.5.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Sierra-Norte	51
1.3 FUENTES DE INFORMACIÓN	4	5.6 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL RESTO DE LOS DISTRITOS	54
1.4 METODOLOGÍA	4	5.6.1 Alojamientos turísticos en los barrios del resto de distritos	57
2. CONCLUSIONES GENERALES	5	5.6.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del resto de distritos	60
3. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA	5	5.7. CONCLUSIONES COMPARATIVAS DEL ANÁLISIS DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS POR DISTRITOS	66
3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS SEGÚN ACTIVIDAD Y TIPO	8	6. CRITERIOS Y PROPUESTAS PARA LA REGULACIÓN MUNICIPAL	68
3.2 VIVIENDA RESIDENCIAL Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	10	6.1. PROPUESTAS DE REGULACIÓN URBANÍSTICA Y TURÍSTICA	68
4. ALOJAMIENTOS SEGÚN ZONA DE INFLUENCIA TURÍSTICA	11	6.1.1 Criterios territoriales de regulación	68
4.1 PRESIÓN TURÍSTICA POR BARRIOS Y SECCIONES	12	6.1.2 Criterios urbanísticos y edificatorios	69
5. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS POR DISTRITOS MUNICIPALES	13	6.1.3. Criterios sociales y residenciales	69
5.1 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO CENTRO	17	6.1.4. Criterios de gestión, control y seguimiento	69
5.1.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Centro	20	MAPAS TEMÁTICOS	71
5.1.2 Viviendas turísticas por secciones censales del distrito Centro	23	ÍNDICE DE TABLAS	79
5.2 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO SUR	28	ÍNDICE DE GRÁFICOS	80
5.2.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Sur	28	ÍNDICE DE MAPAS TEMÁTICOS	81
5.2.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Sur	31		
5.3 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO PONIENTE SUR	34		
5.3.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Poniente Sur	34		
5.3.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Poniente Sur	38		
5.4 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO NORTE-CENTRO	41		

## 1. PRESENTACIÓN Y MARCO GENERAL

En los últimos años, el notable incremento de las viviendas destinadas al alojamiento turístico ha transformado de manera significativa la dinámica del turismo y el funcionamiento de los centros urbanos de numerosas ciudades. Este fenómeno ha tenido repercusiones directas sobre el mercado residencial, la estructura social de los barrios y la configuración funcional del tejido urbano, generando nuevos retos para la planificación y la gestión municipal.

La irrupción y consolidación de plataformas digitales de intermediación ha facilitado la comercialización de este tipo de alojamientos, propiciando que un número creciente de viviendas residenciales haya pasado a destinarse al uso turístico. Este proceso resulta especialmente visible en ciudades con un elevado atractivo patrimonial y cultural, donde la concentración espacial de viviendas turísticas ha derivado en impactos relevantes sobre la vida cotidiana de la población residente y sobre el equilibrio del mercado inmobiliario.

Entre los principales efectos asociados a la proliferación de alojamientos turísticos destacan, entre otros, la reducción de la oferta de vivienda para uso residencial permanente, el incremento de los precios de alquiler y compra, la transformación del comercio de proximidad hacia actividades orientadas al visitante, el aumento de las molestias vinculadas a ruidos y usos intensivos, y la aparición de conflictos de convivencia entre residentes y turistas.

En este contexto, las distintas administraciones públicas han venido desarrollando un marco normativo progresivamente más complejo, orientado a regular esta actividad y a

compatibilizar el desarrollo turístico con la protección del derecho a la vivienda, la cohesión social y la calidad del entorno urbano.

### 1.1. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

#### 1.1.1 Legislación estatal

- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo**, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que modifica el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, excluyendo del ámbito de dicha ley la cesión temporal de viviendas con fines turísticos sometidas a normativa sectorial específica.
- **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero**, cuya disposición final primera incorpora un nuevo apartado 3 al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, estableciendo la necesidad de acuerdo por mayoría cualificada de tres quintos para permitir o limitar el uso turístico en comunidades de propietarios, sin efectos retroactivos.
- **Real Decreto 1312/2024**, por el que se crea el Registro Único de Arrendamientos Turísticos, de obligatoria inscripción previa a la comercialización a partir del 1 de julio de 2025, y que impone a las plataformas digitales la retirada de anuncios no registrados y la remisión periódica de información.
- **Real Decreto 933/2021**, relativo a las obligaciones de registro documental de viajeros, que exige la comunicación de datos de huéspedes a las autoridades competentes.

#### 1.1.2 Legislación de la Comunidad Autónoma de Andalucía

- **Decreto 28/2016, de 2 de febrero**, por el que se regulan las viviendas con fines turísticos en Andalucía, estableciendo los requisitos de inscripción en el



Registro de Turismo de Andalucía, las condiciones de calidad y las obligaciones de publicidad, así como el régimen de inspección y sanción.

- **Decreto 31/2024, de 29 de enero**, que introduce modificaciones en la regulación anterior con el objetivo de reforzar los mecanismos de control y adaptar la normativa a la evolución reciente del fenómeno turístico.

### 1.1.3 Normativa municipal

- En marzo de 2025, y ante la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento de Córdoba acordó la suspensión temporal de nuevas licencias de alojamientos turísticos en los distritos Centro y Sur, hasta la aprobación de la regulación correspondiente a través del planeamiento general.
- En mayo de 2025, el Ayuntamiento anunció un convenio de colaboración con la Junta de Andalucía para el cruce de datos registrales y el refuerzo de las labores de control e inspección, especialmente en relación con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos.

## 1.2 OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto analizar la distribución territorial de los alojamientos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía en el municipio de Córdoba, con el fin de identificar las áreas con mayor presión turística residencial y aportar criterios técnicos que sirvan de base para la adopción de medidas urbanísticas y de gestión orientadas a mitigar los impactos económicos, sociales y territoriales derivados de la expansión de este tipo de alojamientos.

## 1.3 FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración del informe se han utilizado las siguientes fuentes:

- Registro de Alojamientos Turísticos de la Junta de Andalucía, con referencia 31/12/2025.
- Dirección General del Catastro, información referenciada al 31/12/2023.
- Padrón Municipal de Habitantes, con datos al 01/01/2024.
- Cartografía municipal y delimitaciones administrativas del Ayuntamiento de Córdoba.

## 1.4 METODOLOGÍA

La información procedente del Registro de Alojamientos Turísticos ha sido georreferenciada y tratada cartográficamente con el fin de asignar cada alojamiento a su correspondiente distrito, barrio y sección censal. A partir de esta base espacial se han establecido relaciones con los datos de vivienda y población, permitiendo calcular indicadores de presión turística a distintas escalas territoriales.

El análisis se ha desarrollado a nivel de distrito municipal, barrio y sección censal, incorporando asimismo el estudio de la localización de los alojamientos en relación con la principal área de atracción turística de la ciudad, mediante el cálculo de distancias a la Mezquita-Catedral.

Dado que las secciones censales pueden experimentar modificaciones en su delimitación a lo largo del tiempo, la adscripción de las secciones a los barrios se ha realizado

atendiendo al criterio de mayor superficie incluida dentro de cada barrio.

## **2. CONCLUSIONES GENERALES**

El análisis detallado de la distribución, tipología e intensidad de los alojamientos turísticos en el municipio de Córdoba pone de manifiesto un proceso de crecimiento acelerado y espacialmente concentrado, especialmente desde el año 2016. Dicho crecimiento se ha producido de manera desigual entre los distintos distritos, barrios y secciones censales, generando situaciones de presión turística muy elevadas en determinadas áreas del municipio, fundamentalmente en el distrito Centro y, en menor medida, en los distritos Sur y Poniente Sur.

El distrito Centro concentra más del 60 % de los alojamientos turísticos y de las plazas existentes en el municipio, alcanzando ratios de alojamientos sobre viviendas y de plazas sobre población claramente superiores a los valores medios municipales. En varios barrios y secciones censales de este distrito, el número de plazas turísticas supera al de habitantes residentes, lo que evidencia un elevado grado de sustitución del uso residencial por el uso turístico y una clara situación de saturación.

En los distritos Sur y Poniente Sur, aunque los niveles de presión son inferiores a los del distrito Centro, se detecta un crecimiento significativo del número de alojamientos turísticos, especialmente en aquellos barrios más próximos a la zona de mayor atracción turística. Este crecimiento se produce, además, en un contexto de pérdida generalizada de población, lo que refuerza la relación entre la expansión del alojamiento turístico y el retroceso del uso residencial.

Los distritos Norte-Centro, Sierra-Norte y el resto de los distritos presentan, en términos generales, niveles de presión turística bajos o moderados, con ratios reducidos de alojamientos sobre viviendas y de plazas sobre población. No obstante, incluso en estos distritos se identifican barrios o secciones concretas con valores relativamente elevados, lo que aconseja un seguimiento continuo para evitar procesos de concentración futura.

Desde una perspectiva temporal, el fuerte incremento del número de alojamientos turísticos registrado entre 2016 y 2025, unido a la pérdida de población en la mayoría de los distritos urbanos consolidados, confirma que el fenómeno del alojamiento turístico constituye uno de los factores que están incidiendo de forma relevante en la transformación funcional y social del municipio, especialmente en el distrito Centro en las zonas de la Villa y la Axarquía, por lo que resulta necesario establecer una regulación municipal específica que permita compatibilizar el desarrollo de la actividad turística con la protección del derecho a la vivienda, la calidad de vida de la población residente y la sostenibilidad urbana. A tal efecto, se proponen en este informe criterios técnicos basados en la zonificación, la limitación de nuevas autorizaciones en áreas saturadas, la diferenciación por tipologías de alojamiento y el refuerzo de los mecanismos de control y seguimiento.

## **3. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA**

Al 31 de diciembre de 2025, el número de alojamientos turísticos registrados en el municipio de Córdoba ascendía a 3.620, con una capacidad total de 28.634 plazas de alojamiento. La tipología predominante correspondía a las

viviendas de uso turístico, que representaban el 91,77% del total, seguidas de los establecimientos hoteleros (3,26%) y los apartamentos turísticos (1,99%). En conjunto, estas tres modalidades concentraban el 97,02% de los alojamientos registrados, mientras que el 2,98% restante correspondía a alojamientos de tipo rural y campamentos de turismo.

Las viviendas de uso turístico (3.322) y los apartamentos turísticos (72) constituían, en conjunto, el 93,76% de los 3.620 alojamientos registrados en la fecha de referencia. Estas modalidades sumaban 18.953 plazas, equivalentes al 66,19% del total de plazas turísticas, y disponían de 8.240 habitaciones, lo que representaba el 62,84% del conjunto.

La ratio media de plazas turísticas por alojamiento era de 7,91, mientras que la de unidades habitacionales por alojamiento se situaba en 3,62. No obstante, estas ratios presentan diferencias significativas según la tipología del alojamiento. En el caso de las viviendas de uso turístico, la media era de 5,14 plazas y 2,31 unidades habitacionales por vivienda, mientras que en los apartamentos o complejos turísticos dichas ratios se elevaban a 26,07 plazas y 7,93 unidades habitacionales, respectivamente.

La primera inscripción registrada en la Junta de Andalucía como alojamiento turístico en el municipio de Córdoba data del año 1947 y corresponde a un establecimiento hotelero. Sin embargo, en el resto de las tipologías de alojamiento las inscripciones se concentran mayoritariamente a partir del año 2016, aunque existen algunos registros de apartamentos o complejos turísticos en fechas anteriores. Desde 2016 se observa un crecimiento anual sostenido en el número de altas en el registro, interrumpido únicamente en los años 2020 y 2021 como consecuencia de la pandemia de COVID-19. El

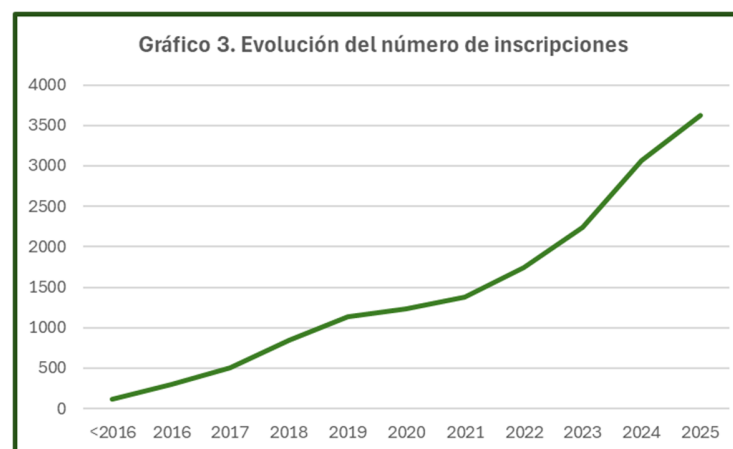
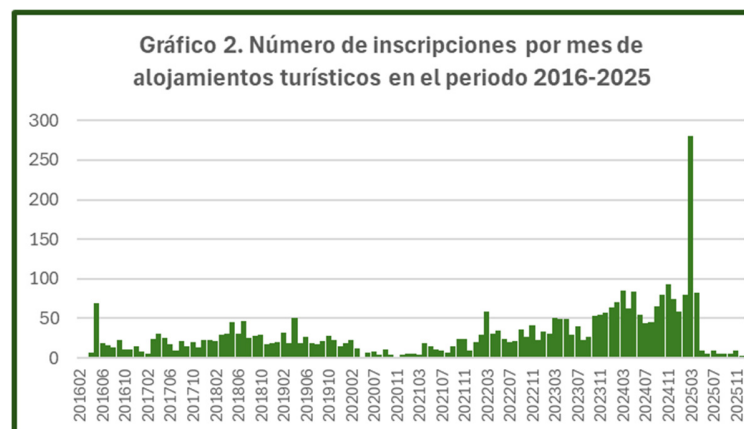
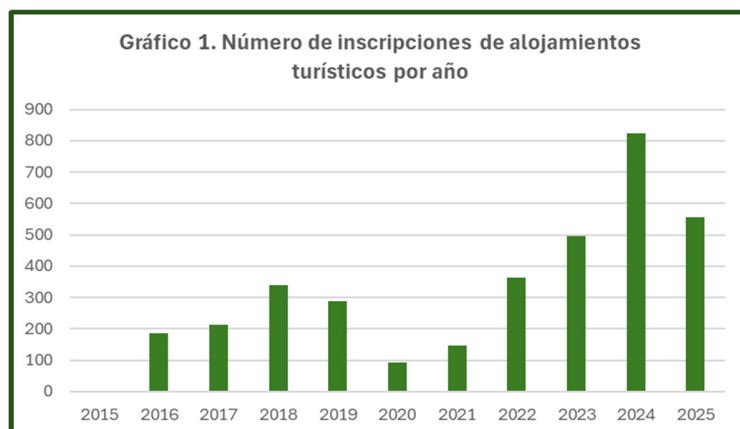
número de inscripciones correspondientes al año 2025 fueron 557.

Del total de 3.620 alojamientos inscritos, 2.483 fueron registrados en el periodo comprendido entre 2020 y 2025, lo que representa el 68,59% del total. Resulta especialmente significativo el número de inscripciones realizadas en marzo de 2025, que alcanzó las 281, el 50,44% de las inscritas en todo el año 2025. Este aumento estuvo motivado por el anuncio del Ayuntamiento de Córdoba relativo a la suspensión de nuevas autorizaciones de inscripciones en los distritos Centro y Sur del municipio.

El notable incremento del número de alojamientos turísticos registrados en los últimos años, unido a la existencia de alojamientos en situación irregular, cuya magnitud resulta difícil de estimar, ha generado una creciente alarma social en determinados sectores de la población. Entre los principales efectos negativos asociados a este fenómeno se encuentran el aumento de los niveles de ruido, el encarecimiento del alquiler residencial, la desaparición del comercio tradicional y otros impactos que se manifiestan con especial intensidad en las zonas de mayor concentración turística. Como consecuencia de las quejas formuladas por el movimiento ciudadano y otras entidades ante el Ayuntamiento de Córdoba y Junta de Andalucía, ambas administraciones se han visto obligadas a adoptar medidas destinadas a mitigar los perjuicios que ocasionan a la ciudadanía la proliferación de alojamientos turísticos en determinadas zonas de la ciudad, constatándose que, respecto al 1 de agosto de 2024, se han dado de baja del registro de inscripciones de la Junta de Andalucía 466 alojamientos existentes en dicha fecha.

Tabla 3.1 Resumen de alojamientos turísticos al 31/12/2025								
ACTIVIDAD	Alojamientos	Habitaciones	Plazas	% Alojamientos / Total	% Habitaciones / total	% Plazas / Total	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojamiento
Apartamento turístico	72	571	1877	1,99%	4,35%	6,56%	26,07	7,93
Campamento de turismo	1	98	330	0,03%	0,75%	1,15%	330,00	98,00
Casa rural	21	113	222	0,58%	0,86%	0,78%	10,57	5,38
Establecimiento Hotelero	118	4321	8403	3,26%	32,95%	29,35%	71,21	36,62
Vivienda de uso turístico	3322	7669	17076	91,77%	58,49%	59,64%	5,14	2,31
Vivienda turística de alojamiento rural	86	340	726	2,38%	2,59%	2,54%	8,44	3,95
<b>Totales</b>	<b>3620</b>	<b>13112</b>	<b>28634</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>7,91</b>	<b>3,62</b>

Tabla 3.2 Evolución por años de los alojamientos turísticos hasta el 31/12/2025																										
ACTIVIDAD	< 2000	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Apartamento turístico	1						1			1	1		2	1	2		5	3	8	2	2	6	9	4	9	15
Campamento de turismo	0																			1						
Casa rural	0			1	1		2				1	2				1			1	2		1		5	2	2
Establecimiento Hotelero	56	1	3	2	2	3	3	4	2	3	3	7		1	2	2	5	1	2	2	2	3	2	2	2	3
Vivienda de uso turístico	0																171	203	326	271	84	129	342	479	798	519
Vivienda turística de alojamiento rural	0											1					4	6	3	9	6	9	10	7	13	18
Total anual	57	1	3	3	3	3	6	4	2	4	5	10	2	2	4	3	185	213	340	287	94	148	363	497	824	557
Total Acumulado	57	58	61	64	67	70	76	80	82	86	91	101	103	105	109	112	297	510	850	1137	1231	1379	1742	2239	3063	3620



### 3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS SEGÚN ACTIVIDAD Y TIPO

Atendiendo a la actividad, grupo y categoría de los alojamientos turísticos, se observa que, en el caso de los apartamentos turísticos, el 75,00% se encuentra tipificado como Edificio o Complejo, mientras que el 25,00% restante

corresponde a la modalidad de Conjunto. En ambas tipologías, la categoría predominante es la de dos llaves.

En relación con los alojamientos hoteleros, los hoteles de dos estrellas constituyen la categoría más numerosa, representando el 23,73% del total. Les siguen las pensiones con el 22,88%, los hoteles de cuatro estrellas, con un 18,80%,

y los hostales de una estrella, con el 13,56%. En menor proporción se encuentran los hoteles de tres estrellas (5,93%), los hostales de dos estrellas y los hoteles de una

estrella (5,08% cada uno), los albergues (2,54%) y, finalmente, los hoteles de cinco estrellas, que representan el 1,69% del total de alojamientos hoteleros.

Tabla 3.3 Resumen general de alojamientos turísticos al 31/12/2025 por Actividad, Tipo y Categoría								
ACTIVIDAD	TIPO_VIVIENDA / GRUPO	CATEGORÍA	Alojamientos	Habitaciones	Plazas	% Alojamientos	% Habitaciones	% Plazas
Apartamento turístico	Conjunto	1 Llave	9	51	133	12,50%	8,93%	7,09%
Apartamento turístico	Conjunto	2 Llaves	9	59	225	12,50%	10,33%	11,99%
Apartamento turístico	Edificio/Complejo	1 Llave	23	177	543	31,94%	31,00%	28,93%
Apartamento turístico	Edificio/Complejo	2 Llaves	28	266	923	38,89%	46,58%	49,17%
Apartamento turístico	Edificio/Complejo	3 Llaves	2	14	46	2,78%	2,45%	2,45%
Apartamento turístico	Edificio/Complejo	4 Llaves	1	4	7	1,39%	0,70%	0,37%
<b>Total Apartamento turístico</b>			<b>72</b>	<b>571</b>	<b>1877</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Campamento de turismo	Camping	2 Estrellas	1	98	330	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Total Campamento de turismo</b>			<b>1</b>	<b>98</b>	<b>330</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Casa rural		Básica	6	37	64	28,57%	32,74%	28,83%
Casa rural		Superior	1	6	12	4,76%	5,31%	5,41%
Casa rural	No	Básica	13	65	136	61,90%	57,52%	61,26%
Casa rural	Si	Básica	1	5	10	4,76%	4,42%	4,50%
<b>Total Casa rural</b>			<b>21</b>	<b>113</b>	<b>222</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Establecimiento Hotelero	Albergue	Única	3	45	200	2,54%	1,04%	2,38%
Establecimiento Hotelero	Hostal	1 Estrella	16	229	436	13,56%	5,30%	5,19%
Establecimiento Hotelero	Hostal	2 Estrellas	6	125	197	5,08%	2,89%	2,34%
Establecimiento Hotelero	Hotel	1 Estrella	6	185	327	5,08%	4,28%	3,89%
Establecimiento Hotelero	Hotel	2 Estrellas	28	584	1032	23,73%	13,52%	12,28%
Establecimiento Hotelero	Hotel	3 Estrellas	7	391	728	5,93%	9,05%	8,66%
Establecimiento Hotelero	Hotel	4 Estrellas	22	2089	4166	18,64%	48,35%	49,58%
Establecimiento Hotelero	Hotel	5 Estrellas	2	263	507	1,69%	6,09%	6,03%
		5 Estrellas con calificativo Gran						
Establecimiento Hotelero	Hotel	Lujo	1	48	99	0,85%	1,11%	1,18%
Establecimiento Hotelero	Pensión	Única	27	362	711	22,88%	8,38%	8,46%
<b>Total Establecimiento Hotelero</b>			<b>118</b>	<b>4321</b>	<b>8403</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Vivienda de uso turístico			3322	7669	17076	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Total Vivienda de uso turístico</b>			<b>3322</b>	<b>7669</b>	<b>17076</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Vivienda turística de alojamiento rural			86	340	726	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Total Vivienda turística de alojamiento rural</b>			<b>86</b>	<b>340</b>	<b>726</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total general</b>			<b>3620</b>	<b>13112</b>	<b>28634</b>			



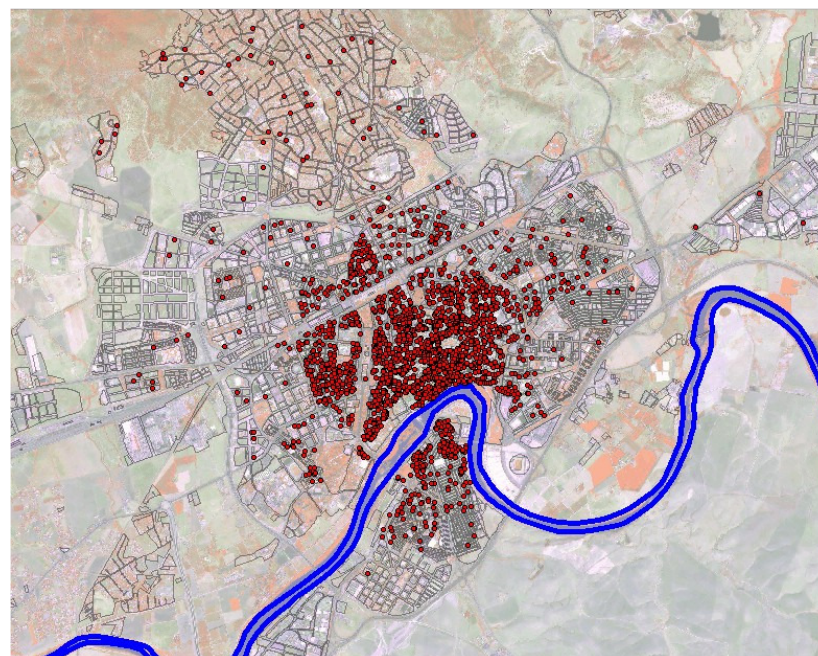
### 3.2 VIVIENDA RESIDENCIAL Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

El número de alojamientos turísticos inscritos en el registro de la Junta de Andalucía, excluyendo los establecimientos hoteleros y los campamentos de turismo, ascendía a 3.501 a 31 de diciembre de 2025. Esta cifra representaba el 2,22% del total de viviendas existentes en el municipio, estimadas en 157.568. Asimismo, el porcentaje de plazas turísticas en relación con la población municipal, cifrada en 327.473 habitantes al 1/01/2024, alcanzaba el 8,74%.

Tabla 3.4 Resumen de Alojamientos turísticos			
Concepto	Aloja- mientos	Plazas	Plazas / Alojamiento
Apartamento turístico	72	1877	26,07
Campamento de turismo	1	330	330,00
Casa rural	21	222	10,57
Establecimiento Hotelero	118	8403	71,21
Vivienda de uso turístico	3322	17076	5,14
Vivienda turística de alojamiento rural	86	726	8,44
<b>Total Alojamientos turísticos</b>	<b>3620</b>	<b>28878</b>	<b>7,98</b>
<b>Total Viviendas Municipio</b>	<b>157568</b>		
<b>Población</b>	<b>327473</b>		
<b>% Alojamientos Turísticos / Total Viviendas</b>	<b>2,30%</b>		
<b>% Número de Plazas/Población</b>	<b>8,82%</b>		

La distribución geográfica de los alojamientos turísticos dentro del municipio, como se muestra en el mapa siguiente donde los puntos rojos representan la ubicación de las viviendas turísticas, estas tienden a concentrarse mayoritariamente en el distrito Centro lo que origina que la proporción de alojamientos respecto a las viviendas y

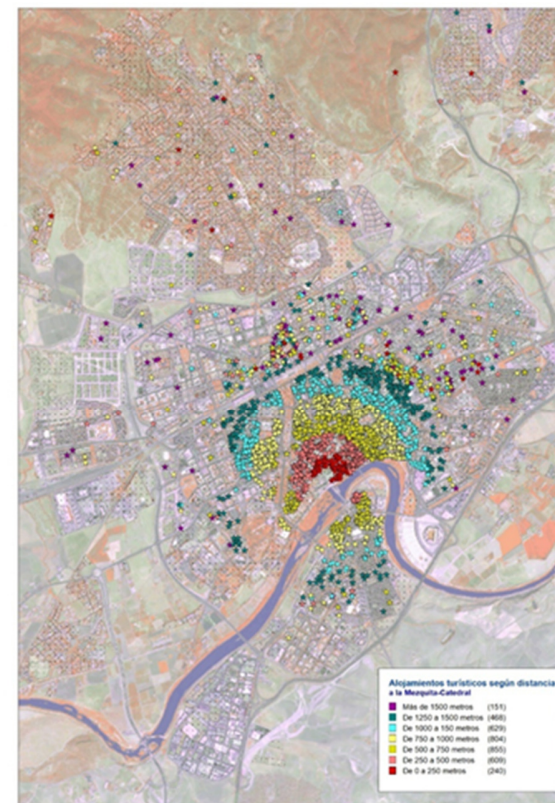
población de los barrios en que se encuentran está muy distante de los valores globales del municipio.



Mapa 1 Distribución espacial de los alojamientos turísticos

## 4. ALOJAMIENTOS SEGÚN ZONA DE INFLUENCIA TURÍSTICA

El análisis espacial de los alojamientos turísticos pone de manifiesto que la mayor concentración se localiza en torno a la principal área de interés turístico del municipio, como se puede observar en el mapa que figura a continuación. En concreto, el 55,94% de los alojamientos y el 54,60% de las plazas turísticas se sitúan dentro de un radio de 1.000 metros en torno a la Mezquita-Catedral. Las secciones censales y los barrios próximos a este enclave son los que presentan una mayor proporción de alojamientos turísticos en relación con el número total de viviendas. En la Tabla 4.1 se recoge el número de alojamientos, plazas turísticas y habitaciones existentes dentro de distintos ámbitos de distancia respecto a la Mezquita-Catedral.



Mapa 2 Alojamientos turísticos según distancia a la Mezquita-Catedral

TEXTO	Aloja- mientos	% Aloj.	% Aloj. Acumul.	Plazas	% Plazas	% Plazas Acumul.	Habitaciones	% Habitaciones	% Habitaciones Acumulado
De 0 a 250 metros	187	5,17%	5,17%	2059	7,19%	7,19%	1034	7,89%	7,89%
De 250 a 500 metros	480	13,26%	18,43%	3550	12,40%	19,59%	1644	12,54%	20,42%
De 500 a 750 metros	716	19,78%	38,20%	5673	19,81%	39,40%	2528	19,28%	39,70%
De 750 a 1.000 metros	642	17,73%	55,94%	4351	15,20%	54,60%	1927	14,70%	54,40%
De 1.000 a 1.250 metros	535	14,78%	70,72%	4008	14,00%	68,59%	1878	14,32%	68,72%
De 1.250 a 1.500 metros	341	9,42%	80,14%	1975	6,90%	75,49%	885	6,75%	75,47%
De más de 1.500 metros	719	19,86%	100,00%	7018	24,51%	100,00%	3216	24,53%	100,00%
<b>Totales</b>	<b>3620</b>	<b>100,00%</b>		<b>28634</b>	<b>100,00%</b>		<b>13112</b>	<b>100,00%</b>	



#### 4.1 PRESIÓN TURÍSTICA POR BARRIOS Y SECCIONES

El análisis de la ratio entre el número de alojamientos turísticos y el total de viviendas por barrio y sección censal, utilizada como indicador de la presión turística residencial, revela que 11 barrios y dos núcleos periurbanos, así como 19 secciones censales del municipio superaban el umbral del 10%. Con la excepción de dos secciones localizadas en el distrito Sur y otras dos en núcleos de los distritos periurbanos, las restantes secciones con valores superiores a dicho umbral pertenecían al distrito Centro.

Los barrios que registraban una mayor presión turística eran Catedral, San Francisco-Ribera, San Basilio y San Pedro, con porcentajes del 29,36%, 26,23%, 21,57% y 20,42%, respectivamente. De igual modo, las secciones censales 9007, 9001, 8002, 8003 y 8001 presentaban ratios especialmente elevadas, con valores del 34,42%, 26,23%, 22,73%, 21,86% y 21,65%, correspondientes a los barrios de Catedral, San Francisco-Ribera y San Pedro.

En los barrios de Catedral y San Francisco-Ribera, y en las secciones 9001, 8002 y 8003, el índice de plazas turísticas en relación con la población residente el número de plazas supera al de habitantes. En las Tablas 4.2, 4.3 y 4.4 se detalla la distribución de secciones y barrios por intervalos de presión turística, así como aquellos que superan el umbral del 10%.

En este sentido, la ratio de alojamientos turísticos respecto al número de viviendas por sección o barrio constituye un indicador relevante para la definición de posibles restricciones y medidas de planificación orientadas a limitar la implantación de nuevos alojamientos turísticos en determinadas zonas del municipio.

**Tabla 4.2. Número de secciones según % del indicador de presión turística**

Presión turística	Número Secciones	Acumulado Secciones	% Acum. Secciones	Número		
				Barrios / Núcleos	Acumulado Barrios	% Acum. barrios
Más del 20%	6	6	2,33%	4	4	4,76%
De 15% a 20%	5	11	4,28%	3	7	8,33%
De 10% a 15%	8	19	7,39%	4	11	13,10%
De 5 al 10%	12	31	12,06%	6	17	20,24%
Menos del 5%	226	257	100,00%	67	84	100,00%
<b>Total</b>	<b>257</b>			<b>84</b>		

**Tabla 4.3. Secciones con presión turística superior al 10%**

Sección	Barrio	% Aloj. Turíst. / Total Viviendas	% Plazas / Habitante
9001	LA CATEDRAL	34,00%	223,14%
8003	SAN FRANCISCO - RIBERA	24,87%	106,21%
6054	Extrarradio Castillo de la Albaida	22,73%	2,80%
8002	LA CATEDRAL	21,43%	138,85%
8001	SAN PEDRO	21,05%	93,60%
9007	SAN BASILIO	20,16%	71,62%
7002	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	18,20%	79,29%
8004	SAN PEDRO	17,79%	44,19%
7003	CENTRO COMERCIAL	17,40%	77,53%
2045	Extrarradio Pedroches	16,67%	2,59%
7001	SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	16,02%	61,44%
6001	CENTRO COMERCIAL	13,72%	55,58%
4001	LA MAGDALENA	12,20%	27,26%
5001	SANTIAGO	11,58%	27,60%
7004	CENTRO COMERCIAL	11,53%	40,50%
3001	SAN ANDRES - SAN PABLO	11,15%	67,74%
9009	CAMPO DE LA VERDAD - MIRAFLORES	10,75%	35,74%
9023	SECTOR SUR	10,36%	49,26%
5003	SANTIAGO	10,05%	45,92%

**Tabla 4.4. Barrios con presión turística superior al 10%**

Barrio	Presión	% Plazas / Habitante
LA CATEDRAL	29,01%	187,86%
SAN FRANCISCO - RIBERA	24,87%	106,21%
SAN BASILIO	20,16%	71,62%
SAN PEDRO	19,48%	67,17%
EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	18,20%	79,29%
SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	12,37%	53,14%
SANTIAGO	10,93%	34,41%
CAMPO DE LA VERDAD - MIRAFLORES	10,75%	35,74%
LA MAGDALENA	10,56%	24,73%

## 5. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS POR DISTRITOS MUNICIPALES

La distribución de los alojamientos turísticos en el municipio de Córdoba presenta una marcada desigualdad territorial, concentrándose mayoritariamente en el distrito Centro. A la fecha de referencia del informe, este distrito albergaba 2.289 alojamientos turísticos, lo que representaba el 63,23% del total municipal, y 17.219 plazas, equivalentes al 60,13% de la capacidad total. Atendiendo a la tipología de los alojamientos, el distrito Centro contaba con 2.145 viviendas de uso turístico, 88 establecimientos hoteleros, 52 apartamentos turísticos y 4 viviendas turísticas de alojamiento rural, tal y como se recoge en la Tabla 5.1.

A considerable distancia se situaban los distritos de Poniente Sur y Sur. El distrito Poniente Sur registraba 386 alojamientos turísticos (10,66% del total), de los cuales 379 correspondían a viviendas de uso turístico, 2 a establecimientos hoteleros y 5 a apartamentos turísticos. Por su parte, el distrito Sur contaba con 301 alojamientos (8,31% del total), distribuidos en 290 viviendas de uso turístico, 7 apartamentos turísticos y

4 establecimientos hoteleros. A continuación, se encontraban el distrito Norte Centro con 185 alojamientos, de los que 178 correspondían a Viviendas de uso turístico y el distrito Sierra-Norte con 128 alojamientos, de los cuales 117 eran viviendas de uso turístico. El resto de los distritos municipales presentaban cifras inferiores a los 100 alojamientos turísticos.

En relación con el parque residencial de viviendas de cada distrito, el distrito Centro mostraba el mayor grado de implantación de alojamientos turísticos, con una proporción del 9.85% respecto al total de viviendas. Le seguían los distritos Sur y Poniente Sur, con porcentajes del 2,01% y del 1,73%, respectivamente. Tabla 5.2.

La comparación entre el número de plazas turísticas y la población residente evidencia igualmente la singularidad del distrito Centro, donde se registraban 41,03 plazas turísticas por cada 100 habitantes. A notable distancia se situaban los distritos Sur (7,36%), Poniente Sur (6,08%), Periurbano Oeste (6,02%), Sierra-Norte (5,06%) y Norte-Centro (4,43%).

Durante el periodo comprendido entre 2016 y junio de 2025, el número de alojamientos turísticos en el municipio se incrementó en 3.323 unidades, de las cuales 2.077 se localizaron en el distrito Centro, según se detalla en la Tabla 5.3. En contraste con esta expansión de la oferta turística, la población municipal experimentó un descenso de 1.193 habitantes, reducción que afectó a todos los distritos excepto Poniente Norte y los distritos Periurbano Este y Oeste. El distrito Centro fue el que registró la mayor pérdida demográfica, con 3.384 habitantes menos, lo que supuso un descenso del 7,46% respecto a la población existente en 2016.

Tabla 5.1 Número de inscripciones de Alojamientos Turísticos por distritos al 31/12/2025														
DISTRITO	Alojamientos							Plazas						
	Total Alojamiento	Viviendas Uso Turist.	Apartamentos Turísticos	Establec. Hotelero	Casa Rural	Viv. Turist. Aloj. Rural	Campamento Turismo	Total Plazas	Viviendas Uso Turist.	Apartamentos Turísticos	Establec. Hotelero	Casa Rural	Viv. Turist. Aloj. Rural	Campamento Turismo
DISTRITO CENTRO	2289	2145	52	88		4		17219	10967	1307	4924		21	
DISTRITO SUR	301	290	7	4				2346	1527	187	632			
DISTRITO SURESTE	75	73	2					386	370	16				
DISTRITO LEVANTE	87	85		2				494	427		67			
DISTRITO NORTE-CENTRO	185	178	1	6				1850	849	12	989			
DISTRITO PONIENTE-NORTE	19	16		1		2		318	108		188		22	
DISTRITO PONIENTE-SUR	386	379	5	2				2408	1883	108	417			
DISTRITO PERIURBANO ESTE	53	16	1	9	6	21		737	99	25	331	78	204	
DISTRITO PERIURBANO OESTE	97	23		2	13	58	1	1121	135		54	127	475	330
DISTRITO SIERRA-NORTE	128	117	4	4	2	1		1755	711	222	801	17	4	
<b>Totales</b>	<b>3620</b>	<b>3322</b>	<b>72</b>	<b>118</b>	<b>21</b>	<b>86</b>	<b>1</b>	<b>28634</b>	<b>17076</b>	<b>1877</b>	<b>8403</b>	<b>222</b>	<b>726</b>	<b>330</b>

Tabla 5.2 Resumen de alojamientos turísticos por distritos al 31/12/2025													
DISTRITO	Total Alojamiento		Habitaciones	Número Viviendas	Población	% Alojamiento / Total		% Plazas / Total		Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojamiento	Plazas / Habitación	
	mientos	Plazas				mientos / Total	Plazas	% Plazas / Total	Viviendas				
DISTRITO CENTRO	2289	17219	7854	23247	41962	63,23%	60,13%	9,85%	41,03%	7,52	3,43	2,19	
DISTRITO SUR	301	2346	1068	14985	32870	8,31%	8,19%	2,01%	7,14%	7,79	3,55	2,20	
DISTRITO SURESTE	75	386	178	11218	25353	2,07%	1,35%	0,67%	1,52%	5,15	2,37	2,17	
DISTRITO LEVANTE	87	494	229	22194	48266	2,40%	1,73%	0,39%	1,02%	5,68	2,63	2,16	
DISTRITO NORTE-CENTRO	185	1850	915	18543	41732	5,11%	6,46%	1,00%	4,43%	10,00	4,95	2,02	
DISTRITO PONIENTE-NORTE	19	318	154	7161	17549	0,52%	1,11%	0,27%	1,81%	16,74	8,11	2,06	
DISTRITO PONIENTE-SUR	386	2408	1111	22330	39614	10,66%	8,41%	1,73%	6,08%	6,24	2,88	2,17	
DISTRITO PERIURBANO ESTE	53	737	368	7795	16242	1,46%	2,57%	0,68%	4,54%	13,91	6,94	2,00	
DISTRITO PERIURBANO OESTE	97	1121	467	13826	26759	2,68%	3,91%	0,70%	4,19%	11,56	4,81	2,40	
DISTRITO SIERRA-NORTE	128	1755	768	15018	34679	3,54%	6,13%	0,85%	5,06%	13,71	6,00	2,29	
POLIGONOS INDUSTRIALES				1225	2447	0,00%	0,00%						
<b>Totales</b>	<b>3620</b>	<b>28634</b>	<b>13112</b>	<b>157542</b>	<b>327473</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,30%</b>	<b>8,74%</b>	<b>7,91</b>	<b>3,62</b>	<b>2,18</b>	

Tabla 5.3 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por distritos							
Distrito	Alojamientos	Alojamientos	Diferencia	Población	Población	Diferencia	% Diferencia
	turisticos	turisticos	Alojamientos				
	2025	2016	Turisticos 2025-2016	2024	2016	Población 2024-2016	Poblac. s/ 2016
DISTRITO CENTRO	2289	212	2077	41962	45346	-3384	-7,46%
DISTRITO SUR	301	17	284	32870	34285	-1415	-4,13%
DISTRITO SURESTE	75	4	71	25353	27151	-1798	-6,62%
DISTRITO LEVANTE	87	6	81	48266	51002	-2736	-5,36%
DISTRITO NORTE-CENTRO	185	9	176	41732	41761	-29	-0,07%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	19	3	16	17549	14794	2755	18,62%
DISTRITO PONIENTE-SUR	386	15	371	39614	40079	-465	-1,16%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	53	11	42	16242	14890	1352	9,08%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	97	9	88	26759	21835	4924	22,55%
DISTRITO SIERRA-NORTE	128	11	117	34679	35121	-442	-1,26%
POLIGONOS INDUSTRIALES				2447	2402	45	1,87%
Totales	3620	297	3323	327473	328666	-1193	-0,36%

En síntesis, el distrito Centro concentra la mayor parte de la oferta turística del municipio, tanto en términos absolutos como relativos, alcanzando niveles de intensidad y saturación que inciden de manera directa sobre la disponibilidad de vivienda habitual. Los distritos Sur y Poniente Sur, si bien presentan cifras sensiblemente inferiores a las del distrito Centro, concentran también un número relevante de alojamientos turísticos debido a su proximidad a la principal zona de interés turístico. Por su parte, los distritos periféricos como Sierra-Norte y los periurbanos Este y Oeste se caracterizan por una oferta de alojamientos de mayor tamaño y capacidad, lo que sugiere una predominancia de tipologías asociadas a viviendas familiares y casas rurales.

La Tabla 5.4 recoge la distribución de los distritos según el tipo de actividad turística predominante. En todos ellos, la vivienda de uso turístico constituye la modalidad mayoritaria, con la excepción de los distritos Periurbano Oeste y Periurbano Este, donde predomina la vivienda turística de alojamiento rural. Asimismo, los establecimientos hoteleros se concentran de forma mayoritaria en el distrito Centro, que alberga el 74,57% del total municipal, mientras que el resto se distribuye de manera relativamente homogénea entre los demás distritos.

Tabla 5.4 Resumen de establecimientos turísticos por distrito y actividad al 31/12/2025							
DISTRITO	ACTIVIDAD	Alojamientos	Habitaciones	Plazas	% Alojamientos	% Habitaciones	% Plazas
DISTRITO CENTRO	Apartamento turístico	52	397	1307	2,27%	5,05%	7,59%
DISTRITO CENTRO	Establecimiento Hotelero	88	2553	4924	3,84%	32,51%	28,60%
DISTRITO CENTRO	Vivienda de uso turístico	2145	4893	10967	93,71%	62,30%	63,69%
DISTRITO CENTRO	Vivienda turística de alojamiento rural	4	11	21	0,17%	0,14%	0,12%
<b>Total DISTRITO CENTRO</b>		<b>2289</b>	<b>7854</b>	<b>17219</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO SUR	Apartamento turístico	7	55	187	2,33%	5,15%	7,97%
DISTRITO SUR	Establecimiento Hotelero	4	321	632	1,33%	30,06%	26,94%
DISTRITO SUR	Vivienda de uso turístico	290	692	1527	96,35%	64,79%	65,09%
<b>Total DISTRITO SUR</b>		<b>301</b>	<b>1068</b>	<b>2346</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO SURESTE	Apartamento turístico	2	12	16	2,67%	6,74%	4,15%
DISTRITO SURESTE	Vivienda de uso turístico	73	166	370	97,33%	93,26%	95,85%
<b>Total DISTRITO SURESTE</b>		<b>75</b>	<b>178</b>	<b>386</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO LEVANTE	Establecimiento Hotelero	2	43	67	2,30%	18,78%	13,56%
DISTRITO LEVANTE	Vivienda de uso turístico	85	186	427	97,70%	81,22%	86,44%
<b>Total DISTRITO LEVANTE</b>		<b>87</b>	<b>229</b>	<b>494</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO NORTE-CENTRO	Apartamento turístico	1	5	12	0,54%	0,55%	0,65%
DISTRITO NORTE-CENTRO	Establecimiento Hotelero	6	522	989	3,24%	57,05%	53,46%
DISTRITO NORTE-CENTRO	Vivienda de uso turístico	178	388	849	96,22%	42,40%	45,89%
<b>Total DISTRITO NORTE-CENTRO</b>		<b>185</b>	<b>915</b>	<b>1850</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO PONIENTE-NORTE	Establecimiento Hotelero	1	94	188	5,26%	61,04%	59,12%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	Vivienda de uso turístico	16	49	108	84,21%	31,82%	33,96%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	Vivienda turística de alojamiento rural	2	11	22	10,53%	7,14%	6,92%
<b>Total DISTRITO PONIENTE-NORTE</b>		<b>19</b>	<b>154</b>	<b>318</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO PONIENTE-SUR	Apartamento turístico	5	33	108	1,30%	2,97%	4,49%
DISTRITO PONIENTE-SUR	Establecimiento Hotelero	2	212	417	0,52%	19,08%	17,32%
DISTRITO PONIENTE-SUR	Vivienda de uso turístico	379	866	1883	98,19%	77,95%	78,20%
<b>Total DISTRITO PONIENTE-SUR</b>		<b>386</b>	<b>1111</b>	<b>2408</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Apartamento turístico	1	5	25	1,89%	1,36%	3,39%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Casa rural	6	44	78	11,32%	11,96%	10,58%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Establecimiento Hotelero	9	187	331	16,98%	50,82%	44,91%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Vivienda de uso turístico	16	39	99	30,19%	10,60%	13,43%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Vivienda turística de alojamiento rural	21	93	204	39,62%	25,27%	27,68%
<b>Total DISTRITO PERIURBANO ESTE</b>		<b>53</b>	<b>368</b>	<b>737</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Campamento de turismo	1	98	330	1,03%	20,99%	29,44%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Casa rural	13	60	127	13,40%	12,85%	11,33%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Establecimiento Hotelero	2	24	54	2,06%	5,14%	4,82%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Vivienda de uso turístico	23	60	135	23,71%	12,85%	12,04%

Tabla 5.4 Resumen de establecimientos turísticos por distrito y actividad al 31/12/2025. Continuación.							
DISTRITO	ACTIVIDAD	Alojamientos	Habitaciones	Plazas	% Alojamientos	% Habitaciones	% Plazas
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Vivienda turística de alojamiento rural	58	225	475	59,79%	48,18%	42,37%
<b>Total DISTRITO PERIURBANO OESTE</b>		<b>97</b>	<b>467</b>	<b>1121</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
DISTRITO SIERRA-NORTE	Apartamento turístico	4	64	222	3,13%	8,33%	12,65%
DISTRITO SIERRA-NORTE	Casa rural	2	9	17	1,56%	1,17%	0,97%
DISTRITO SIERRA-NORTE	Establecimiento Hotelero	4	365	801	3,13%	47,53%	45,64%
DISTRITO SIERRA-NORTE	Vivienda de uso turístico	117	330	711	91,41%	42,97%	40,51%
DISTRITO SIERRA-NORTE	Vivienda turística de alojamiento rural	1		4	0,78%	0,00%	0,23%
<b>Total DISTRITO SIERRA-NORTE</b>		<b>128</b>	<b>768</b>	<b>1755</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total general</b>		<b>3620</b>	<b>13112</b>	<b>28634</b>			

A continuación, se realiza un análisis detallado por barrios de los distritos Centro, Sur, Poniente Sur, Norte-Centro y Sierra Norte al concentrar conjuntamente el 90,86% del total de alojamientos turísticos del municipio, mientras que los restantes distritos se examinan de forma agregada.

### 5.1 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO CENTRO

El distrito Centro constituye el principal ámbito de concentración de alojamientos turísticos del municipio. A la fecha de referencia del informe, este distrito reunía el 63,23% de los alojamientos turísticos y el 60,13% de las plazas existentes. Tal y como se detalla en la Tabla 5.5, la tipología dominante correspondía a las viviendas de uso turístico, con 2.145 unidades, que representaban el 93,71% del total de alojamientos del distrito, seguidas de los establecimientos hoteleros (88 alojamientos, 3,84%), y los apartamentos o complejos de apartamentos turísticos (52 alojamientos, 2,27%); asimismo, existen en el distrito 4 alojamientos catalogados como vivienda turística de alojamiento rural, que representan el 0,17%.

La proporción de alojamientos turísticos respecto al total de viviendas del distrito Centro alcanzaba el 9,85%. Dentro de este ámbito, la concentración se producía fundamentalmente en las zonas de la Villa y la Axerquía, que contaban con 1.182 y 936 alojamientos turísticos, respectivamente, lo que representaba el 32,65% y el 25,86% del total municipal. En menor medida, el resto del distrito Centro albergaba 171 alojamientos, equivalentes al 4,72% del total. En relación con el parque residencial, los alojamientos turísticos suponían el 13,34% de las viviendas en la Villa, el 10,51% en la Axerquía y el 3,12% en el resto del distrito (Tabla 5.6).

En cuanto a la relación entre plazas turísticas y población residente, el distrito Centro presentaba una ratio del 41,03%. Este valor se incrementaba notablemente en la zona de la Villa, donde las plazas turísticas alcanzaban el 71,43% de la población, frente al 36,92% en la Axerquía y al 9,20% en el resto del distrito. En términos absolutos, la Villa contaba con 9.621 plazas turísticas y 13.470 habitantes; la Axerquía, con 6.628 plazas y 17.952

habitantes; y el resto del distrito, con 970 plazas y 10.540 habitantes.

Entre 2016 y junio de 2025, el número de alojamientos turísticos en el distrito Centro aumentó en 2.155 unidades (Tabla 5.7), con incrementos de 1.111 alojamientos en la

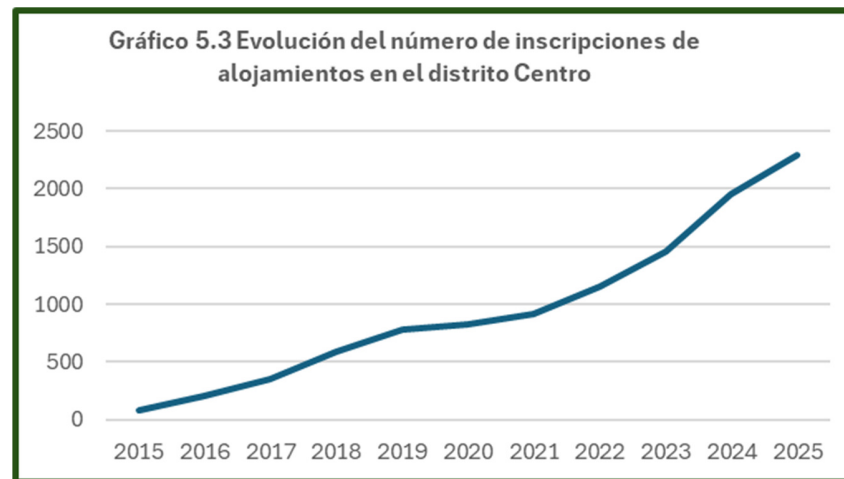
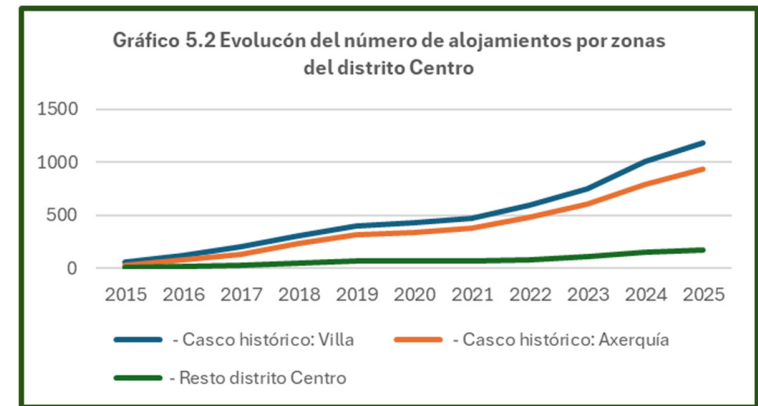
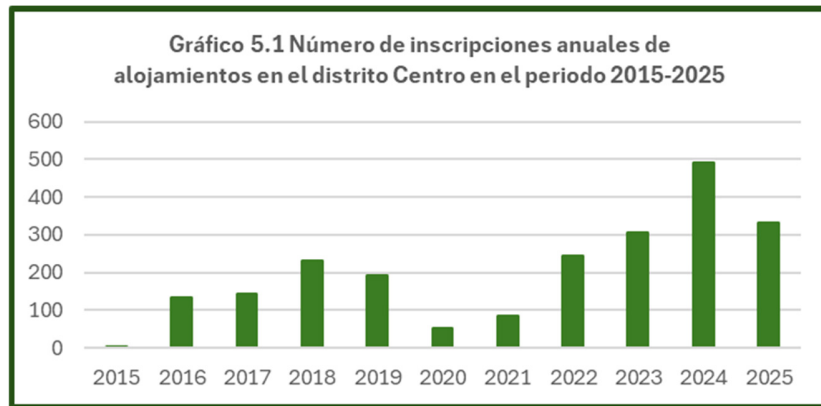
Villa, 883 en la Axerquía y 161 en el resto del distrito. En paralelo, la población del distrito descendió en 3.384 habitantes (-7,46% respecto a 2016), con pérdidas de 1.335 habitantes en la Villa (-9,02%), 1.104 en la Axerquía (-5,79%) y 945 en el resto del distrito (-8,23%).

ACTIVIDAD	Alojamientos	Habitaciones	Plazas	% Alojamientos	% Habitaciones	% Plazas
Apartamento turístico	52	397	1307	2,27%	5,05%	7,59%
Establecimiento Hotelero	88	2553	4924	3,84%	32,51%	28,60%
Vivienda de uso turístico	2145	4893	10967	93,71%	62,30%	63,69%
Vivienda turística de alojamiento rural	4	11	21	0,17%	0,14%	0,12%
<b>Totales</b>	<b>2289</b>	<b>7854</b>	<b>17219</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

ZONA	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	%Aloj. / Total	%Plazas / Tot.Plazas	% Aloj. Turíst. / Total	% Plazas / Habitan- tante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojamiento	Plazas / Habita- ción
- CASCO HISTORICO: VILLA	1182	9621	4490	8859	13470	51,64%	55,87%	13,34%	71,43%	8,14	3,80	2,14
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	936	6628	2917	8910	17952	40,89%	38,49%	10,51%	36,92%	7,08	3,12	2,27
- RESTO ZONA CENTRO	171	970	447	5478	10540	7,47%	5,63%	3,12%	9,20%	5,67	2,61	2,17
<b>Totales</b>	<b>2289</b>	<b>17219</b>	<b>7854</b>	<b>23247</b>	<b>41962</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,85%</b>	<b>41,03%</b>	<b>7,52</b>	<b>3,43</b>	<b>2,19</b>

ZONA	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alojamientos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
- CASCO HISTORICO: VILLA	1182	124	1058	13470	14805	-1335	-9,02%
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	936	77	859	17952	19056	-1104	-5,79%
- RESTO ZONA CENTRO	171	11	160	10540	11485	-945	-8,23%
<b>Totales</b>	<b>2289</b>	<b>212</b>	<b>2077</b>	<b>41962</b>	<b>45346</b>	<b>-3384</b>	<b>-7,46%</b>







### 5.1.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Centro

La Tabla 5.8 presenta la distribución de los alojamientos turísticos por barrios del distrito Centro, junto con información relativa al número total de viviendas y a la población residente. El barrio Centro Comercial concentraba el mayor número de alojamientos turísticos, con 460 unidades (20,10% del total del distrito), seguido de Catedral (338 alojamientos, 14,77%), San Pedro (186, 8,13%), San Andrés-San Pablo (152, 6,64%) y San Francisco-Ribera (147, 6,42%). En el extremo opuesto se situaban los barrios de Cerro de la Golondrina-Salesianos (41 alojamientos, 1,79%), Campo de la Merced-Molinos Alta (31, 1,35%), El Carmen (15, 0,66%) y Ollerías (8, 0,35%).

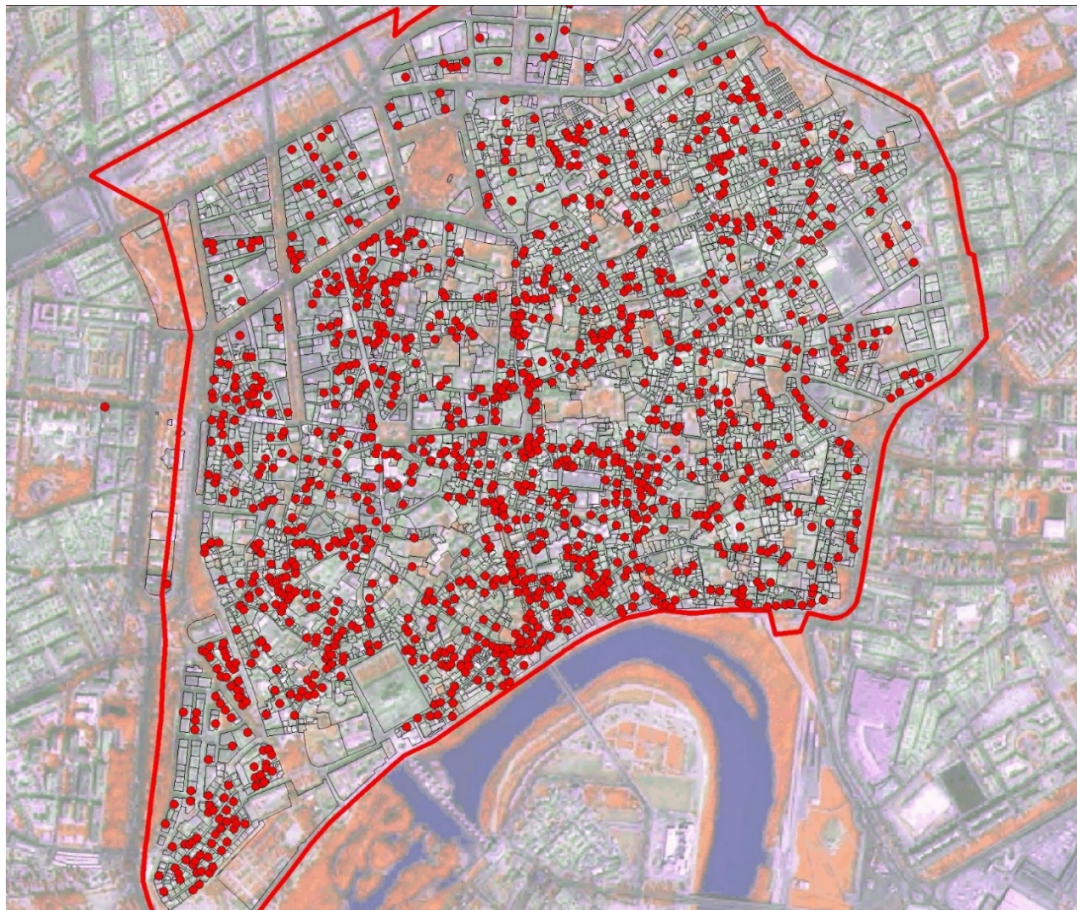
En términos relativos, ocho barrios del distrito presentaban una proporción de alojamientos turísticos superior al 10% del total de viviendas: Catedral (29,01%), San Francisco-Ribera (24,87%), San Basilio (20,16%), San Pedro (19,48%), El Salvador y La Compañía (18,20%), San Miguel-Capuchinos (12,37%), Santiago (10,93%) y La Magdalena (10,56%). Otros dos barrios se situaban en valores próximos al 10%: San Andrés-San Pablo (9,68%) y Centro Comercial (9,51%). En el resto de los barrios tres se encontraban en la franja del 5% al 8% y se distribuían entre

la franja del 5% al 7% y otros 7 barrios con valores inferiores al 4%.

El análisis de la ratio de plazas turísticas por habitante revela que los barrios con mayor presión turística eran Catedral (187,86%), San Francisco-Ribera (106,21%), La Trinidad (83,95%), El Salvador y La Compañía (79,29%), San Basilio (71,62%), San Pedro (67,17%) y San Miguel-Capuchinos (53,14%).

Finalmente, la Tabla 5.9 compara la evolución de los alojamientos turísticos y la población en los barrios del distrito Centro entre 2016 y 2025. El mayor incremento de alojamientos se registró en el barrio Centro Comercial (431 unidades), seguido de Catedral (277), San Pedro (167), San Andrés-San Pablo (144), San Francisco-Ribera (140), La Magdalena (131) y San Miguel-Capuchinos (121). Durante el mismo periodo, todos los barrios del distrito experimentaron una pérdida de población, acumulando un descenso global de 3.384 habitantes. Los mayores descensos absolutos se produjeron en Centro Comercial (469 habitantes), Cerro de la Golondrina-Salesianos (312), Catedral (310), San Lorenzo (276), San Andrés-San Pablo (259) y El Carmen (222). En términos relativos, San Basilio registró la mayor pérdida porcentual de población (19,33%), seguido de Catedral (14,55%), Ollerías (13,70%) y La Trinidad (12,76%), mientras que el resto de los barrios presentó descensos inferiores al 10%.

### Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Centro



Mapa 3 Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Centro.

Tabla 5.8. Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Centro al 31/12/2025

Zona	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	% Aloj. / Total	%Plazas / Total plazas	% Aloj. Turíst. / Total Viviendas	% Plazas / Habi- tante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
- CASCO HISTORICO: VILLA	SAN BASILIO	100	583	286	496	814	4,37%	3,39%	20,16%	71,62%	5,83	2,86	2,04
- CASCO HISTORICO: VILLA	LA CATEDRAL	338	3421	1671	1165	1821	14,77%	19,87%	29,01%	187,86%	10,12	4,94	2,05
- CASCO HISTORICO: VILLA	LA TRINIDAD (SAN JUAN Y TODOS LOS SANTOS)	62	1004	504	798	1196	2,71%	5,83%	7,77%	83,95%	16,19	8,13	1,99
- CASCO HISTORICO: VILLA	SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	133	990	436	1075	1863	5,81%	5,75%	12,37%	53,14%	7,44	3,28	2,27
- CASCO HISTORICO: VILLA	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	89	739	312	489	932	3,89%	4,29%	18,20%	79,29%	8,30	3,51	2,37
- CASCO HISTORICO: VILLA	CENTRO COMERCIAL	460	2884	1281	4836	6844	20,10%	16,75%	9,51%	42,14%	6,27	2,78	2,25
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	SANTA MARINA	84	679	304	1369	2693	3,67%	3,94%	6,14%	25,21%	8,08	3,62	2,23
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	SAN LORENZO	124	707	296	2157	4408	5,42%	4,11%	5,75%	16,04%	5,70	2,39	2,39
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	SAN ANDRES - SAN PABLO	152	1421	630	1570	3023	6,64%	8,25%	9,68%	47,01%	9,35	4,14	2,26
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	LA MAGDALENA	140	707	307	1326	2859	6,12%	4,11%	10,56%	24,73%	5,05	2,19	2,30
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	SAN FRANCISCO - RIBERA	147	1181	519	591	1112	6,42%	6,86%	24,87%	106,21%	8,03	3,53	2,28
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	SANTIAGO	103	691	313	942	2008	4,50%	4,01%	10,93%	34,41%	6,71	3,04	2,21
- CASCO HISTORICO: AXERQUÍA	SAN PEDRO HUERTA DEL REY - VALLELLANO	186	1242	548	955	1849	8,13%	7,21%	19,48%	67,17%	6,68	2,95	2,27
- RESTO ZONA CENTRO	CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	31	163	70	974	1691	1,35%	0,95%	3,18%	9,64%	5,26	2,26	2,33
- RESTO ZONA CENTRO	OLLERÍAS	8	101	54	533	970	0,35%	0,59%	1,50%	10,41%	12,63	6,75	1,87
- RESTO ZONA CENTRO	EL CARMEN	15	78	34	1363	2836	0,66%	0,45%	1,10%	2,75%	5,20	2,27	2,29
- RESTO ZONA CENTRO	CERRO DE LA GOLONDRINA- SALESIANOS	41	204	95	1460	2982	1,79%	1,18%	2,81%	6,84%	4,98	2,32	2,15
<b>Totales</b>		<b>2289</b>	<b>17219</b>	<b>7854</b>	<b>23247</b>	<b>41962</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,85%</b>	<b>41,03%</b>	<b>7,52</b>	<b>3,43</b>	<b>2,19</b>

Tabla 5.9 Alojamientos y Población existentes en 205 y 2016 por barrios del distrito Centro							
Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alojamientos Turísticos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
SAN BASILIO	100	7	93	814	1009	-195	-19,33%
LA CATEDRAL	338	61	277	1821	2131	-310	-14,55%
LA TRINIDAD (SAN JUAN Y TODOS LOS SANTOS)	62	7	55	1196	1371	-175	-12,76%
SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	133	12	121	1863	1966	-103	-5,24%
EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	89	8	81	932	1015	-83	-8,18%
CENTRO COMERCIAL	460	29	431	6844	7313	-469	-6,41%
SANTA MARINA	84	6	78	2693	2890	-197	-6,82%
SAN LORENZO	124	6	118	4408	4684	-276	-5,89%
SAN ANDRES - SAN PABLO	152	12	140	3023	3282	-259	-7,89%
LA MAGDALENA	140	9	131	2859	2922	-63	-2,16%
SAN FRANCISCO - RIBERA	147	20	127	1112	1224	-112	-9,15%
SANTIAGO	103	5	98	2008	2066	-58	-2,81%
SAN PEDRO	186	19	167	1849	1988	-139	-6,99%
HUERTA DEL REY - VALLELLANO	76	7	69	2061	2181	-120	-5,50%
CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	31	2	29	1691	1828	-137	-7,49%
OLLERÍAS	8	1	7	970	1124	-154	-13,70%
EL CARMEN	15	0	15	2836	3058	-222	-7,26%
CERRO DE LA GOLONDRINA-SALESIANOS	41	1	40	2982	3294	-312	-9,47%
<b>Totales</b>	<b>2289</b>	<b>212</b>	<b>2077</b>	<b>41962</b>	<b>45346</b>	<b>-3384</b>	<b>-7,46%</b>

### 5.1.2 Viviendas turísticas por secciones censales del distrito Centro

En la Tabla 5.10 se presenta la distribución de las viviendas de uso turístico por secciones censales del distrito Centro, ordenadas por barrios, lo que permite identificar con un nivel de detalle espacial los ámbitos con mayor intensidad de implantación de los alojamientos turísticos. El distrito Centro está compuesto por 37 secciones censales, de las

cuales quince superan el 10 % de viviendas destinadas al uso turístico respecto del total del parque residencial.

Las secciones con mayor número absoluto de alojamientos turísticos corresponden a las secciones 9001 y 8003, situadas en los barrios de Catedral y San Francisco-Ribera, con 239 y 147 alojamientos, respectivamente. En términos relativos, estos valores suponen el 34,00 % y el 24,87 % de las viviendas existentes en cada sección, lo que

evidencia un proceso avanzado de sustitución del uso residencial permanente por usos turísticos de carácter temporal. Este fenómeno se vincula directamente con dinámicas de turistificación del espacio urbano, en las que el valor de uso residencial se ve progresivamente desplazado por el valor de cambio asociado a la rentabilidad turística.

Asimismo, se identifican otras secciones con porcentajes igualmente significativos, superiores al 20 %, como las secciones 8002, 8001 y 9007, pertenecientes a los barrios de Catedral, San Pedro y San Basilio, con valores del 21,43 %, 21,05 % y 20,16 %, respectivamente. Con valores superiores al 15%, se encontraban las secciones 7002, 8004, 7003 y 7001 localizadas en los barrios de El Salvador, San Pedro, Centro Comercial y San Miguel-Capuchinos, con porcentajes del 18,20 %, 17,79 %, 17,40% y 16,02%. En conjunto, estas secciones conforman un continuo territorial en el que la concentración de viviendas turísticas alcanza niveles que generan una presión residencial elevada, entendida como la reducción efectiva del parque de vivienda disponible para residencia habitual y el consiguiente tensionamiento del mercado inmobiliario.

El análisis de la relación entre el número de plazas turísticas y la población residente pone de manifiesto situaciones de sobrecarga turística extrema en determinadas secciones del distrito. En particular, las secciones 9001, 8002 y 8003, correspondientes a los barrios de Catedral y San Francisco-Ribera, presentan valores superiores al 100 % de plazas turísticas respecto a la población residente, alcanzando el 223,13 %, 138,85 % y 106,21% respectivamente. Estas cifras indican que la capacidad de alojamiento turístico supera ampliamente el

volumen de población empadronada, configurando espacios urbanos funcionalmente orientados al visitante más que al residente, una característica típica de los procesos de turistificación intensiva de los centros históricos.

A estas secciones se suma la sección 8001 del barrio de San Pedro, con un 93,60% y la sección 10001 de La Trinidad, con un 83,95%. Además, otras seis secciones presentan porcentajes superiores al 50 %, y siete más se sitúan entre el 30 % y el 50 %, lo que refuerza la existencia de una presión estructural sobre la función residencial del distrito Centro, con efectos directos sobre la accesibilidad a la vivienda, la estabilidad demográfica y la convivencia vecinal.

En la Tabla 5.11 se analiza la evolución del número de alojamientos turísticos y de la población residente entre los años 2016 y 2025, lo que permite observar la dimensión temporal de estos procesos. Las secciones con mayores incrementos de alojamientos turísticos fueron la 9001, 8003 y 7003, pertenecientes a los barrios de Catedral, Centro Comercial y San Francisco-Ribera, con aumentos de 198, 130 y 127 alojamientos respectivamente. Asimismo, las secciones 8001 y 9007, correspondientes a San Pedro y San Basilio, registraron incrementos cercanos a los 100 alojamientos. Estos crecimientos concentrados en el tiempo y en el espacio son indicativos de un proceso acelerado de reconfiguración funcional del parque residencial.

Desde el punto de vista demográfico, durante el periodo 2016-2024 únicamente dos secciones censales del distrito Centro registraron crecimiento de población: la sección 6016, del barrio Centro Comercial, con un aumento de 24



habitantes (3,58 %), y la sección 4002, correspondiente a La Magdalena, con 9 habitantes (0,69 %). Por el contrario, la práctica totalidad del distrito experimentó pérdidas de población, destacando las secciones 7003 de Centro Comercial (-211 habitantes), 9007 de San Basilio (-195), 9001 de Catedral (-180), 10001 de La Trinidad (-175), 4003 de Cerro de la Golondrina (-174) y la 1026 del barrio de Ollerías (-154 habitantes).

En términos porcentuales, las mayores pérdidas de población se registraron en la sección 9007 del barrio de San Basilio, con un descenso del 19,33%, seguida de las

secciones 8002 y 9001 del barrio de Catedral, con reducciones del 14,57% y 14,53%, respectivamente. A continuación, destacan la sección 1026 de Ollerías (-13,70 %), la 7003 de Centro Comercial (-13,49 %) y la 10001 de La Trinidad (-12,76 %). Esta evolución demográfica resulta coherente con los procesos de gentrificación turística, en los que la presión del mercado turístico contribuye al desplazamiento progresivo de la población residente, especialmente de aquellos grupos con menor capacidad para asumir el incremento de los costes residenciales, y a la pérdida de función residencial estable en los sectores más afectados del centro urbano.

**Tabla 5.10. Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Centro al 31/12/2025**

Sección	Barrio	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	% Aloj. Total	% Plazass / Total Plazas	% Alojamientos/ Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojam.	Plazas / Habitación
9007	SAN BASILIO	100	583	286	496	814	4,37%	3,39%	20,16%	71,62%	5,83	2,86	2,04
8002	LA CATEDRAL	99	1058	506	462	762	4,33%	6,14%	21,43%	138,85%	10,69	5,11	2,09
9001	LA CATEDRAL	239	2363	1165	703	1059	10,44%	13,72%	34,00%	223,14%	9,89	4,87	2,03
10001	LA TRINIDAD	62	1004	504	798	1196	2,71%	5,83%	7,77%	83,95%	16,19	8,13	1,99
7001	SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	83	505	218	518	822	3,63%	2,93%	16,02%	61,44%	6,08	2,63	2,32
7005	SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	50	485	218	557	1041	2,18%	2,82%	8,98%	46,59%	9,70	4,36	2,22
7002	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	89	739	312	489	932	3,89%	4,29%	18,20%	79,29%	8,30	3,51	2,37
6001	CENTRO COMERCIAL	90	493	199	656	887	3,93%	2,86%	13,72%	55,58%	5,48	2,21	2,48
6002	CENTRO COMERCIAL	62	373	169	732	1029	2,71%	2,17%	8,47%	36,25%	6,02	2,73	2,21
6003	CENTRO COMERCIAL	40	272	138	944	1092	1,75%	1,58%	4,24%	24,91%	6,80	3,45	1,97
6015	CENTRO COMERCIAL	23	186	97	483	757	1,00%	1,08%	4,76%	24,57%	8,09	4,22	1,92
6016	CENTRO COMERCIAL	16	93	36	462	694	0,70%	0,54%	3,46%	13,40%	5,81	2,25	2,58
7003	CENTRO COMERCIAL	146	1049	463	839	1353	6,38%	6,09%	17,40%	77,53%	7,18	3,17	2,27
7004	CENTRO COMERCIAL	83	418	179	720	1032	3,63%	2,43%	11,53%	40,50%	5,04	2,16	2,34
1001	SANTA MARINA	25	146	68	523	975	1,09%	0,85%	4,78%	14,97%	5,84	2,72	2,15
1003	SANTA MARINA	59	533	236	846	1718	2,58%	3,10%	6,97%	31,02%	9,03	4,00	2,26
2001	SAN LORENZO	44	322	131	658	1304	1,92%	1,87%	6,69%	24,69%	7,32	2,98	2,46
2004	SAN LORENZO	55	266	115	712	1490	2,40%	1,54%	7,72%	17,85%	4,84	2,09	2,31

**Tabla 5.10. Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Centro al 31/12/2025. Continuación.**

Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	%Aloj. Total Aloj.	% Plazass / Total Plazas	% Aloja- mientos/ Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
2006	SAN LORENZO	25	119	50	787	1614	1,09%	0,69%	3,18%	7,37%	4,76	2,00	2,38
3001	SAN ANDRES - SAN PABLO	88	993	440	789	1466	3,84%	5,77%	11,15%	67,74%	11,28	5,00	2,26
3002	SAN ANDRES - SAN PABLO	64	428	190	781	1557	2,80%	2,49%	8,19%	27,49%	6,69	2,97	2,25
4001	LA MAGDALENA	87	420	177	713	1541	3,80%	2,44%	12,20%	27,26%	4,83	2,03	2,37
4002	LA MAGDALENA	53	287	130	613	1318	2,32%	1,67%	8,65%	21,78%	5,42	2,45	2,21
8003	SAN FRANCISCO - RIBERA	147	1181	519	591	1112	6,42%	6,86%	24,87%	106,21%	8,03	3,53	2,28
5001	SANTIAGO	63	348	152	544	1261	2,75%	2,02%	11,58%	27,60%	5,52	2,41	2,29
5003	SANTIAGO	40	343	161	398	747	1,75%	1,99%	10,05%	45,92%	8,58	4,03	2,13
8001	SAN PEDRO	104	805	348	494	860	4,54%	4,68%	21,05%	93,60%	7,74	3,35	2,31
8004	SAN PEDRO	82	437	200	461	989	3,58%	2,54%	17,79%	44,19%	5,33	2,44	2,19
9005	HUERTA DEL REY - VALLELLANO	25	152	67	613	1165	1,09%	0,88%	4,08%	13,05%	6,08	2,68	2,27
9006	HUERTA DEL REY - VALLELLANO	51	272	127	535	896	2,23%	1,58%	9,53%	30,36%	5,33	2,49	2,14
1006	CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	11	60	25	562	963	0,48%	0,35%	1,96%	6,23%	5,45	2,27	2,40
1028	CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	20	103	45	412	728	0,87%	0,60%	4,85%	14,15%	5,15	2,25	2,29
1026	OLLERÍAS	8	101	54	533	970	0,35%	0,59%	1,50%	10,41%	12,63	6,75	1,87
1020	EL CARMEN	13	66	28	990	1994	0,57%	0,38%	1,31%	3,31%	5,08	2,15	2,36
1025	EL CARMEN	2	12	6	373	842	0,09%	0,07%	0,54%	1,43%	6,00	3,00	2,00
4003	CERRO DE LA GOLONDRINA- SALESIANOS	30	138	61	913	1731	1,31%	0,80%	3,29%	7,97%	4,60	2,03	2,26
4004	CERRO DE LA GOLONDRINA- SALESIANOS	11	66	34	547	1251	0,48%	0,38%	2,01%	5,28%	6,00	3,09	1,94
Totales		2289	17219	7854	23247	41962	100,00%	100,00%	9,85%	41,03%	7,52	3,43	2,19

**Tabla 5.11 Alojamientos y Población existentes al 31/12/2025 por barrios y secciones del distrito Centro**

		Diferencia						
DDSSS	Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Alojamientos Turísticos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
9007	SAN BASILIO	100	7	93	814	1009	-195	-19,33%
8002	LA CATEDRAL	99	20	79	762	892	-130	-14,57%
9001	LA CATEDRAL	239	41	198	1059	1239	-180	-14,53%
10001	LA TRINIDAD	62	7	55	1196	1371	-175	-12,76%

Tabla 5.11 Alojamientos y Población existentes al 31/12/2025 por barrios y secciones del distrito Centro. Continuación.

DDSSS	Barrio	Diferencia			Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
		Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Alojamientos Turísticos 2025-2016				
7001	SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	83	9	74	822	851	-29	-3,41%
7005	SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	50	3	47	1041	1115	-74	-6,64%
7002	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	89	8	81	932	1015	-83	-8,18%
6001	CENTRO COMERCIAL	90	1	89	887	935	-48	-5,13%
6002	CENTRO COMERCIAL	62	6	56	1029	1060	-31	-2,92%
6003	CENTRO COMERCIAL	40	2	38	1092	1219	-127	-10,42%
6015	CENTRO COMERCIAL	23	2	21	757	799	-42	-5,26%
6016	CENTRO COMERCIAL	16	0	16	694	670	24	3,58%
7003	CENTRO COMERCIAL	146	16	130	1353	1564	-211	-13,49%
7004	CENTRO COMERCIAL	83	2	81	1032	1066	-34	-3,19%
1001	SANTA MARINA	25	3	22	975	1044	-69	-6,61%
1003	SANTA MARINA	59	3	56	1718	1846	-128	-6,93%
2001	SAN LORENZO	44	1	43	1304	1388	-84	-6,05%
2004	SAN LORENZO	55	2	53	1490	1587	-97	-6,11%
2006	SAN LORENZO	25	3	22	1614	1709	-95	-5,56%
3001	SAN ANDRES - SAN PABLO	88	7	81	1466	1609	-143	-8,89%
3002	SAN ANDRES - SAN PABLO	64	5	59	1557	1673	-116	-6,93%
4001	LA MAGDALENA	87	6	81	1541	1613	-72	-4,46%
4002	LA MAGDALENA	53	3	50	1318	1309	9	0,69%
8003	SAN FRANCISCO - RIBERA	147	20	127	1112	1224	-112	-9,15%
5001	SANTIAGO	63	4	59	1261	1290	-29	-2,25%
5003	SANTIAGO	40	1	39	747	776	-29	-3,74%
8001	SAN PEDRO	104	11	93	860	942	-82	-8,70%
8004	SAN PEDRO	82	8	74	989	1046	-57	-5,45%
9005	HUERTA DEL REY - VALLELLANO	25	1	24	1165	1247	-82	-6,58%
9006	HUERTA DEL REY - VALLELLANO	51	6	45	896	934	-38	-4,07%
1006	CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	11	0	11	963	1019	-56	-5,50%
1028	CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	20	2	18	728	809	-81	-10,01%
1026	OLLERÍAS	8	1	7	970	1124	-154	-13,70%
1020	EL CARMEN	13	0	13	1994	2115	-121	-5,72%
1025	EL CARMEN	2	0	2	842	943	-101	-10,71%
4003	CERRO DE LA GOLONDRINA-SALESIANOS	30	1	29	1731	1905	-174	-9,13%
4004	CERRO DE LA GOLONDRINA-SALESIANOS	11	0	11	1251	1389	-138	-9,94%
<b>Totales</b>		<b>2289</b>	<b>212</b>	<b>2077</b>	<b>41962</b>	<b>45346</b>	<b>-3384</b>	<b>-7,46%</b>



## 5.2 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO SUR

A 31 de diciembre de 2025, el distrito Sur contaba con un total de 301 alojamientos turísticos, con una capacidad conjunta de 2.346 plazas. En relación con el conjunto del municipio, estas cifras representaban el 8,31% del total de alojamientos y el 8,19% de las plazas turísticas existentes.

La tipología predominante en el distrito correspondía a las viviendas de uso turístico, con 290 alojamientos, lo que suponía el 96,35% del total. A notable distancia se situaban los apartamentos turísticos, con 7 alojamientos (2,33%) y los establecimientos hoteleros, con 4 unidades (1,33%). Atendiendo al número de plazas, las viviendas de uso turístico concentraban 1.527 plazas (65,09%), los establecimientos hoteleros 632 plazas (26,94%) y los apartamentos turísticos 187 plazas (7,97%).

En relación con el parque residencial del distrito, formado por 14.985 viviendas, la proporción de alojamientos turísticos alcanzaba el 2,01%. Por su parte, la ratio de plazas turísticas respecto a la población residente, cifrada en 32.870 habitantes, se situaba en el 7,14%.

Durante el periodo comprendido entre 2025 y 2016, el número de alojamientos turísticos en el distrito Sur se incrementó en 284 unidades. En paralelo, la población del distrito experimentó un descenso en dicho periodo de 1.415 habitantes, lo que supuso una reducción del 4,13% respecto a la población inicial.

Desde la perspectiva de la calidad del parque residencial, y de acuerdo con la información catastral, que clasifica las viviendas en una escala de calidad constructiva de 1 (máxima calidad) a 9 (mínima calidad), el distrito Sur presentaba un valor medio de 5,85, situándose en el último

lugar en comparación con el resto de los distritos del municipio.

**Tabla 5.12 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Sur al 31/12/2025**

ACTIVIDAD	Alojamientos	Habitaciones	Plazas
Apartamento turístico	7	55	187
Establecimiento Hotelero	4	321	632
Vivienda de uso turístico	290	692	1527
<b>Totales</b>	<b>301</b>	<b>1068</b>	<b>2346</b>

### 5.2.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Sur

La Tabla 5.13 recoge la distribución de los alojamientos turísticos por barrios del distrito Sur, junto con información relativa al número total de viviendas y a la población residente. El barrio Sector Sur concentraba el mayor número de alojamientos turísticos del distrito, con 163 unidades (54,15% del total), seguido de Fray Albino, con 71 alojamientos (23,59%), y Campo de la Verdad-Miraflores, con 66 alojamientos (21,93%). El barrio Polígono Guadalquivir solo tenía un alojamiento turístico (0,33%).

En términos relativos, el barrio Campo de la Verdad-Miraflores presentaba la mayor proporción de alojamientos turísticos en relación con su parque residencial, alcanzando el 10,75% del total de viviendas. En el resto de los barrios, esta proporción era sensiblemente inferior, con valores del 2,22% en Sector Sur y del 1,94% en Fray Albino y 0,03% en Polígono Guadalquivir.

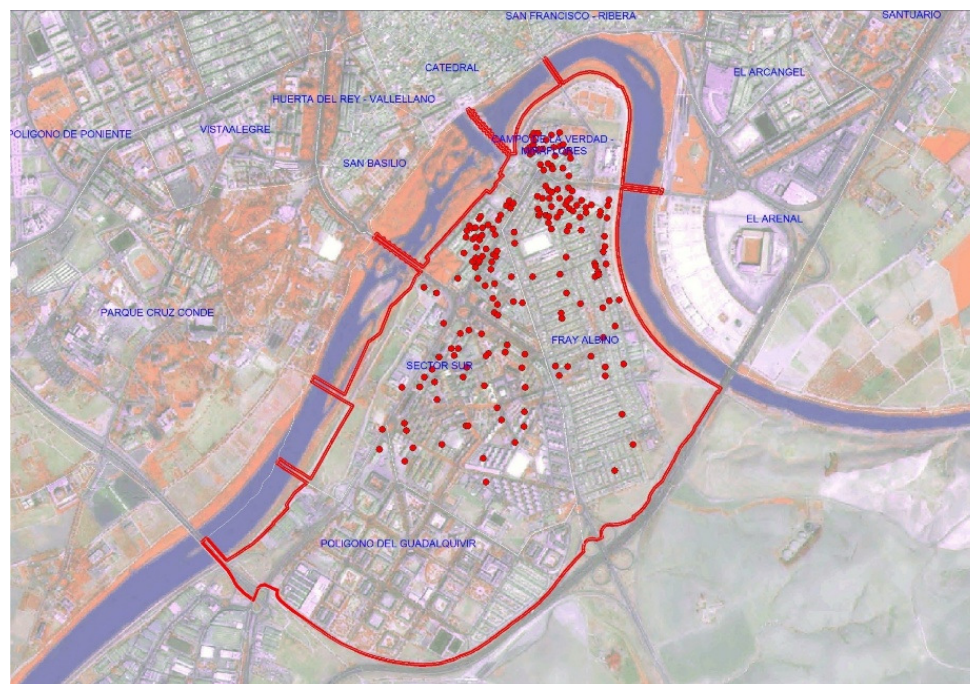
En cuanto a la capacidad de alojamiento, el barrio Sector Sur disponía del mayor número de plazas turísticas (1.463), debido principalmente a la localización de varios establecimientos hoteleros. Le seguían Campo de la Verdad-Miraflores, con 486 plazas, Fray Albino, con 390

plazas y Polígono Guadalquivir con 7 plazas. Al relacionar estas cifras con la población residente, se observa que la mayor presión turística en términos de plazas por habitante se producía en Campo de la Verdad-Miraflores (35,74%), seguida de Sector Sur (9,88%), Fray Albino (4,95%) y Polígono Guadalquivir (0,08%).

El mayor incremento de alojamientos turísticos entre 2016 y 2025 se registró en el barrio Sector Sur, con 155 nuevas unidades, seguido de Fray Albino (68 alojamientos), Campo de la Verdad-Miraflores (60 alojamientos) y Polígono Guadalquivir (1 alojamiento).

Durante el periodo 2016-2023, todos los barrios del distrito Sur experimentaron pérdidas de población, con un descenso global de 1.415 habitantes. El barrio Polígono Guadalquivir registró la mayor pérdida absoluta, con 740 habitantes menos, seguido de Sector Sur (389 habitantes), Fray Albino (266 habitantes) y Campo de la Verdad-Miraflores (20 habitantes). En términos relativos, Polígono Guadalquivir presentó la mayor pérdida porcentual de población (7,74%), seguido de Fray Albino (3,27%), Sector Sur (2,56%) y Campo de la Verdad-Miraflores (1,45%).

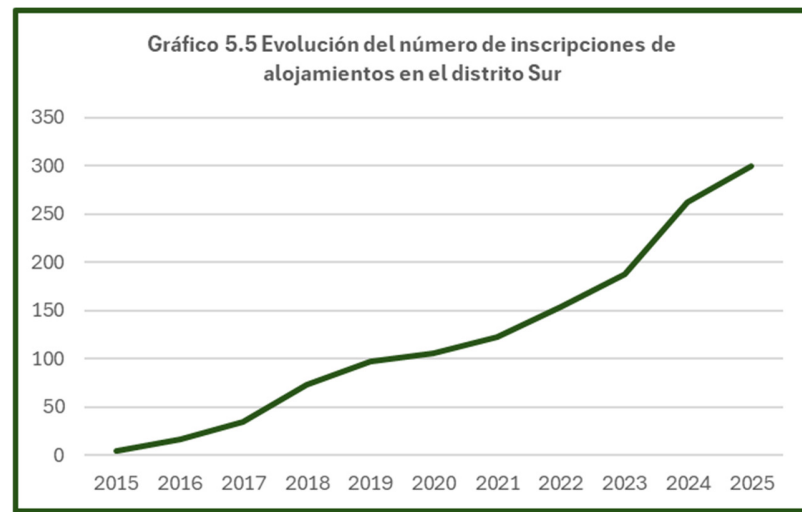
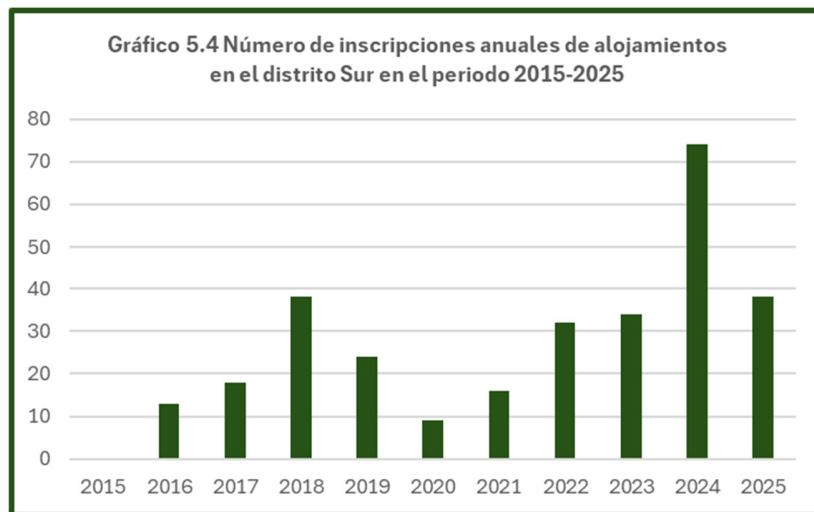
### Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Sur



Mapa 4 Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Sur.

Barrio	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	% Aloj. / Total	% Plazas / Total plazas	% Aloj. / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojamiento	Plazas / Habitación
CAMPO DE LA VERDAD - MIRAFLORES	66	486	193	614	1360	21,93%	20,72%	10,75%	35,74%	7,36	2,92	2,52
FRAY ALBINO	71	390	175	3659	7871	23,59%	16,62%	1,94%	4,95%	5,49	2,46	2,23
SECTOR SUR	163	1463	697	7338	14813	54,15%	62,36%	2,22%	9,88%	8,98	4,28	2,10
POLIGONO DEL GUADALQUIVIR	1	7	3	3374	8826	0,33%	0,30%	0,03%	0,08%	7,00	3,00	2,33
<b>Totales</b>	<b>301</b>	<b>2346</b>	<b>1068</b>	<b>14985</b>	<b>32870</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,01%</b>	<b>7,14%</b>	<b>7,79</b>	<b>3,55</b>	<b>2,20</b>

Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alojamientos Turísticos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
CAMPO DE LA VERDAD - MIRAFLORES	66	6	60	1360	1380	-20	-1,45%
FRAY ALBINO	71	3	68	7871	8137	-266	-3,27%
SECTOR SUR	163	8	155	14813	15202	-389	-2,56%
POLIGONO DEL GUADALQUIVIR	1	0	1	8826	9566	-740	-7,74%
<b>Totales</b>	<b>301</b>	<b>17</b>	<b>284</b>	<b>32870</b>	<b>34285</b>	<b>-1415</b>	<b>-4,13%</b>



### 5.2.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Sur

La Tabla 5.15 presenta las secciones censales del distrito Sur ordenadas por barrios. De las 25 secciones que componen el distrito, únicamente dos superaban el umbral del 10% de alojamientos turísticos en relación con el total de viviendas de la sección: la sección 9009 (10,75%), perteneciente al barrio Campo de la Verdad-Miraflores, y la sección 9023 (10,36%), correspondiente a Sector Sur. El resto de las secciones presentaban valores inferiores al 7%.

En cuanto a la evolución demográfica, entre 2016 y 2024 ocho secciones del distrito incrementaron su población, mientras que diecisiete registraron descensos, lo que dio lugar a un saldo demográfico negativo de 1.415 habitantes, tal y como se recoge en la Tabla 5.16. Las mayores pérdidas

absolutas de población se produjeron en las secciones 9004 y 9024, pertenecientes a los barrios Polígono Guadalquivir y Sector Sur, con descensos de 831 y 422 habitantes, respectivamente. Por el contrario, los mayores incrementos se registraron en las secciones 9029 y 9032, con aumentos de 422 y 405 habitantes, correspondientes a los barrios Sector Sur y Polígono Guadalquivir.

Estas variaciones demográficas se encuentran condicionadas, en gran medida, por modificaciones en la delimitación territorial de las secciones censales, que implicaron una reducción de su ámbito en los primeros casos y una ampliación en los segundos. Excluyendo dichas secciones, únicamente las secciones 9036 y 9023 registraron pérdidas de población superiores al 10%, con descensos del 12,25% y del 10,21%, pertenecientes a los barrios Polígono Guadalquivir y Sector Sur, respectivamente.

Tabla 5.15. Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Sur al 31/12/2025

Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	%Aloj. / Total Aloj.	%Plazass / Total Plazas	% Aloja- mientos / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
	CAMPO DE LA VERDAD -												
9009	MIRAFLORES	66	486	193	614	1360	21,93%	20,72%	10,75%	35,74%	7,36	2,92	2,52
9013	FRAY ALBINO	44	226	106	671	1413	14,62%	9,63%	6,56%	15,99%	5,14	2,41	2,13
9015	FRAY ALBINO	3	15	7	428	968	1,00%	0,64%	0,70%	1,55%	5,00	2,33	2,14
9016	FRAY ALBINO	14	84	35	632	1371	4,65%	3,58%	2,22%	6,13%	6,00	2,50	2,40
9017	FRAY ALBINO	7	39	17	588	1351	2,33%	1,66%	1,19%	2,89%	5,57	2,43	2,29
9018	FRAY ALBINO	1	8	2	693	1404	0,33%	0,34%	0,14%	0,57%	8,00	2,00	4,00
9021	FRAY ALBINO	2	18	8	647	1364	0,66%	0,77%	0,31%	1,32%	9,00	4,00	2,25
9002	SECTOR SUR	9	47	22	690	1515	2,99%	2,00%	1,30%	3,10%	5,22	2,44	2,14
9012	SECTOR SUR				500	1139	0,00%	0,00%					
9014	SECTOR SUR	1	6	2	720	1512	0,33%	0,26%	0,14%	0,40%	6,00	2,00	3,00
9022	SECTOR SUR	2	12	4	360	778	0,66%	0,51%	0,56%	1,54%	6,00	2,00	3,00
9023	SECTOR SUR	92	827	398	888	1679	30,56%	35,25%	10,36%	49,26%	8,99	4,33	2,08
9024	SECTOR SUR	6	36	16	919	1397	1,99%	1,53%	0,65%	2,58%	6,00	2,67	2,25
9025	SECTOR SUR	33	420	204	606	1234	10,96%	17,90%	5,45%	34,04%	12,73	6,18	2,06
9028	SECTOR SUR	3	17	8	398	754	1,00%	0,72%	0,75%	2,25%	5,67	2,67	2,13
9029	SECTOR SUR	5	32	15	392	1155	1,66%	1,36%	1,28%	2,77%	6,40	3,00	2,13
9030	SECTOR SUR	5	28	13	717	1255	1,66%	1,19%	0,70%	2,23%	5,60	2,60	2,15
9031	SECTOR SUR	4	21	8	428	903	1,33%	0,90%	0,93%	2,33%	5,25	2,00	2,63
9033	SECTOR SUR	3	17	7	720	1492	1,00%	0,72%	0,42%	1,14%	5,67	2,33	2,43
9004	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				299	638	0,00%	0,00%					
9010	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR	1	7	3	740	2376	0,33%	0,30%	0,14%	0,29%	7,00	3,00	2,33
9011	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				715	1877	0,00%	0,00%					
9032	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				454	971	0,00%	0,00%					
9034	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				544	1496	0,00%	0,00%					
9036	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				622	1468	0,00%	0,00%					
<b>Totales</b>		<b>301</b>	<b>2346</b>	<b>1068</b>	<b>14985</b>	<b>32870</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,01%</b>	<b>7,14%</b>	<b>7,79</b>	<b>3,55</b>	<b>2,20</b>

Tabla 5.16 Alojamientos y Población existentes entre 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Sur								
Sección	Barrio	Diferencia			Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
		Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Alojamientos Turísticos 2025-2016				
9009	CAMPO DE LA VERDAD - MIRAFLORES	66	6	60	1360	1380	-20	-1,45%
9015	FRAY ALBINO	3	0	3	968	995	-27	-2,71%
9021	FRAY ALBINO	2	0	2	1364	1293	71	5,49%
9018	FRAY ALBINO	1	1	0	1404	1473	-69	-4,68%
9016	FRAY ALBINO	14	1	13	1371	1489	-118	-7,92%
9013	FRAY ALBINO	44	0	44	1413	1515	-102	-6,73%
9017	FRAY ALBINO	7	1	6	1351	1372	-21	-1,53%
9025	SECTOR SUR	33	2	31	1234	1311	-77	-5,87%
9014	SECTOR SUR	1	0	1	1512	1502	10	0,67%
9031	SECTOR SUR	4	0	4	903	861	42	4,88%
9030	SECTOR SUR	5	0	5	1255	1209	46	3,80%
9029	SECTOR SUR	5	0	5	1155	733	422	57,57%
9028	SECTOR SUR	3	0	3	754	802	-48	-5,99%
9033	SECTOR SUR	3	0	3	1492	1598	-106	-6,63%
9024	SECTOR SUR	6	0	6	1397	1819	-422	-23,20%
9022	SECTOR SUR	2	0	2	778	766	12	1,57%
9012	SECTOR SUR				1139	1194	-55	-4,61%
9002	SECTOR SUR	9	0	9	1515	1537	-22	-1,43%
9023	SECTOR SUR	92	6	86	1679	1870	-191	-10,21%
9010	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR	1	0	1	2376	2328	48	2,06%
9004	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				638	1469	-831	-56,57%
9011	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				1877	1948	-71	-3,64%
9032	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				971	566	405	71,55%
9034	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				1496	1582	-86	-5,44%
9036	POLIGONO DEL GUADALQUIVIR				1468	1673	-205	-12,25%
<b>Totales</b>		<b>301</b>	<b>17</b>	<b>284</b>	<b>32870</b>	<b>34285</b>	<b>-1415</b>	<b>-4,13%</b>



5.3 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO PONIENTE SUR

Según se recoge en la Tabla 5.17, el distrito Poniente Sur contaba, a 31 de diciembre de 2025, con un total de 386 alojamientos turísticos y una capacidad de 2.408 plazas. En relación con el conjunto del municipio, estas cifras representaban el 10,66% del total de alojamientos turísticos y el 8,41% de las plazas existentes.

La tipología claramente predominante en el distrito era la vivienda de uso turístico, con 379 alojamientos, lo que suponía el 98,20% del total. A gran distancia se situaban los apartamentos turísticos, con 5 alojamientos (1,30%), y los establecimientos hoteleros, con únicamente 2 unidades (0,52%).

Atendiendo a la capacidad de alojamiento, las viviendas de uso turístico concentraban 1.883 plazas, equivalentes al 78,20% del total del distrito. Los apartamentos turísticos aportaban 108 plazas (4,49%), mientras que los establecimientos hoteleros sumaban 417 plazas (17,32%).

En relación con el parque residencial, la proporción de alojamientos turísticos respecto al total de viviendas del distrito Poniente Sur se situaba en el 1,73%. Por su parte, la ratio de plazas turísticas en relación con la población residente, cifrada en 39.614 habitantes, alcanzaba el 6,08%.

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, el número de alojamientos turísticos del distrito se incrementó en 386 unidades, tal y como se refleja en la Tabla 5.19. En contraste, la población del distrito experimentó un ligero descenso entre 2016 y 2024, con una

pérdida de 465 habitantes, lo que supuso una reducción del 1,16% respecto a la población inicial.

Desde la perspectiva de la calidad del parque residencial, y conforme a la información catastral, que clasifica las viviendas en una escala de calidad constructiva de 1 (mayor calidad) a 9 (menor calidad), el distrito Poniente Sur presentaba un valor medio de 4,19, situándose en la tercera posición entre los diez distritos del municipio, lo que indica un nivel de calidad constructiva relativamente elevado.

Tabla 5.17 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Poniente Sur al 31/12/2025						
ACTIVIDAD	Aloja- mientos	Habita- ciones	Plazas	% Aloja- mientos	% Habita- ciones	% Plazas
Apartamento turístico	5	33	108	1,30%	2,97%	4,49%
Establecimiento Hotelero	2	212	417	0,52%	19,08%	17,32%
Vivienda de uso turístico	379	866	1883	98,19%	77,95%	78,20%
Totales	386	1111	2408	100,00%	100,00%	100,00%

5.3.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Poniente Sur

La Tabla 5.18 muestra la distribución de los alojamientos turísticos por barrios del distrito Poniente Sur, junto con información relativa al número total de viviendas y a la población residente en cada uno de ellos. El barrio de Ciudad Jardín concentraba el mayor número de alojamientos turísticos del distrito, con 267 unidades (69,17% del total), seguido de Cercadilla-Medina Azahara, con 67 alojamientos (17,36%). A continuación, se situaban Parque Cruz Conde, con 25 alojamientos (6,48%), y

Vistalegre, con 18 alojamientos (4,66%). Los barrios de Polígono de Poniente, Olivos Borrachos y Huerta de la Marquesa presentaban una presencia testimonial, con 5, 3 y 1 alojamientos, respectivamente, y porcentajes inferiores al 1,5%.

En términos relativos, únicamente los barrios de Cercadilla-Medina Azahara y Ciudad Jardín superaban el umbral del 2% de alojamientos turísticos en relación con el total de viviendas, con valores del 2,79% y del 2,59%, respectivamente. En el resto de los barrios, la proporción se mantenía por debajo del 2%.

En cuanto a la capacidad de alojamiento, Ciudad Jardín concentraba 1.433 plazas turísticas, lo que representaba el 59,51% del total del distrito, seguido de Cercadilla-Medina Azahara, con 676 plazas (28,07%), Parque Cruz Conde, con 154 plazas (6,40%), y Vistalegre, con 107 plazas (4,44%). Los barrios de Polígono de Poniente, Olivos Borrachos y Huerta de la Marquesa presentaban capacidades muy reducidas, con 23, 12 y 3 plazas, respectivamente.

La relación entre el número de plazas turísticas y la población residente pone de manifiesto que Cercadilla-Medina Azahara presentaba 16,76 plazas por cada 100

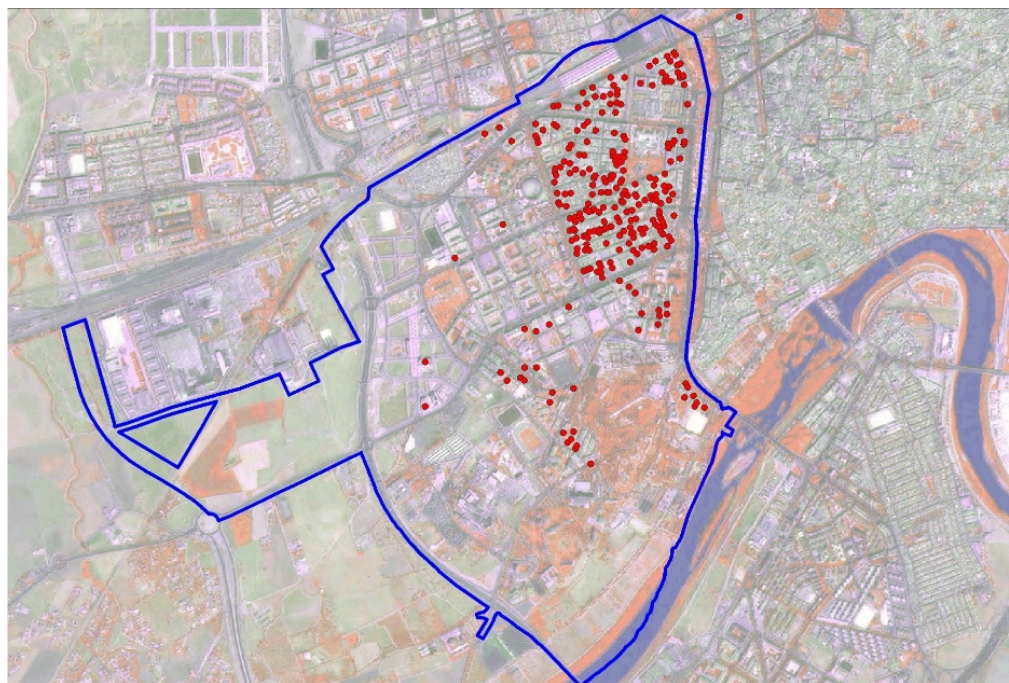
habitantes, seguido de Ciudad Jardín (8,99 plazas), Parque Cruz Conde (3,97 plazas) y Vistalegre (2,87 plazas). En los restantes barrios, las ratios eran inferiores a una plaza por cada 100 habitantes.

La evolución de los alojamientos turísticos y de la población entre 2016 y 2025 se recoge en la Tabla 5.19. El mayor incremento de alojamientos turísticos se produjo en el barrio de Ciudad Jardín, con 254 nuevas unidades, seguido de Cercadilla-Medina Azahara (66), Parque Cruz Conde (24) y Vistalegre (18). Los barrios de Polígono de Poniente, Olivos Borrachos y Huerta de la Marquesa registraron aumentos muy limitados, con 5, 3 y 1 alojamientos, respectivamente.

Con la excepción del barrio Polígono de Poniente, que incrementó su población entre 2016 y 2024 en 1.183 habitantes (17,19%), el resto de los barrios del distrito experimentaron pérdidas de población. El descenso más significativo se registró en Ciudad Jardín, con 612 habitantes menos (-3,70%), seguido de Vistalegre (-426 habitantes, -10,25%), Cercadilla-Medina Azahara (-305 habitantes, -7,03%), Parque Cruz Conde (-193 habitantes, -4,74%), Huerta de la Marquesa (-76 habitantes, -3,98%) y Olivos Borrachos (-36 habitantes, -1,66%).



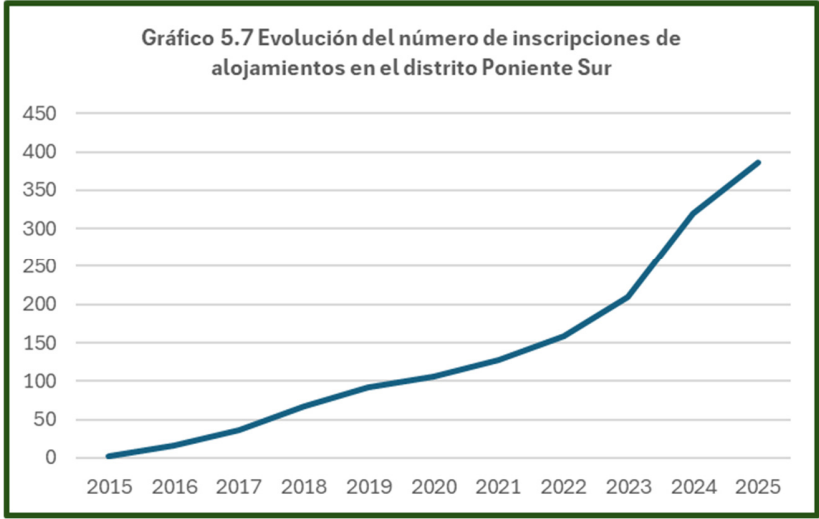
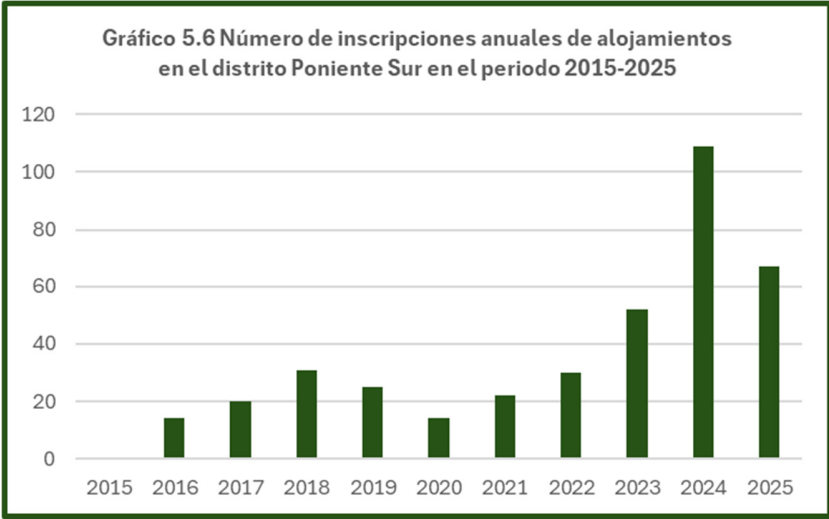
## Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Poniente Sur



Mapa 5. Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Poniente Sur

Tabla 5.18 Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Poniente Sur al 31/12/2025												
Barrio	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	% Aloj. / Total	% Plazas / Total plazas	% Aloj. Turíst. / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojamiento	Plazas / Habitación
CERCADILLA-MEDINA												
AZAHARA	67	676	314	2398	4033	17,36%	28,07%	2,79%	16,76%	10,09	4,69	2,15
CIUDAD JARDIN	267	1433	653	10315	15939	69,17%	59,51%	2,59%	8,99%	5,37	2,45	2,19
VISTA ALEGRE	18	107	47	1797	3729	4,66%	4,44%	1,00%	2,87%	5,94	2,61	2,28
HUERTA DE LA MARQUESA	1	3	1	1009	1835	0,26%	0,12%	0,10%	0,16%	3,00	1,00	3,00
PARQUE CRUZ CONDE	25	154	80	2172	3883	6,48%	6,40%	1,15%	3,97%	6,16	3,20	1,93
OLIVOS BORRACHOS	3	12	5	913	2130	0,78%	0,50%	0,33%	0,56%	4,00	1,67	2,40
POLIGONO DE PONIENTE	5	23	11	3726	8065	1,30%	0,96%	0,13%	0,29%	4,60	2,20	2,09
<b>Totales</b>	<b>386</b>	<b>2408</b>	<b>1111</b>	<b>22330</b>	<b>39614</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,73%</b>	<b>6,08%</b>	<b>6,24</b>	<b>2,88</b>	<b>2,17</b>

Tabla 5.19 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios del distrito Poniente Sur							
Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia		Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016
			Aloj.amientos Turísticos 2025-2016				% Diferencia Poblac. s/ 2016
CERCADILLA-MEDINA							
AZAHARA	67	1	66	4033	4338	-305	-7,03%
CIUDAD JARDIN	267	13	254	15939	16551	-612	-3,70%
VISTAALLEGRE	18	0	18	3729	4155	-426	-10,25%
HUERTA DE LA MARQUESA	1	0	1	1835	1911	-76	-3,98%
PARQUE CRUZ CONDE	25	1	24	3883	4076	-193	-4,74%
OLIVOS BORRACHOS	3	0	3	2130	2166	-36	-1,66%
POLIGONO DE PONIENTE	5	0	5	8065	6882	1183	17,19%
<b>Totales</b>	<b>386</b>	<b>15</b>	<b>371</b>	<b>39614</b>	<b>40079</b>	<b>-465</b>	<b>-1,16%</b>



### 5.3.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Poniente Sur

La Tabla 5.20 presenta las secciones censales del distrito Poniente Sur ordenadas por barrios. De las 35 secciones que integran el distrito, únicamente siete superaban el 3% de alojamientos turísticos en relación con el total de viviendas de la sección, mientras que once se situaban en el intervalo comprendido entre el 2% y el 3%. Estas secciones pertenecían mayoritariamente a los barrios de Ciudad Jardín y Cercadilla-Medina Azahara. El resto de las secciones presentaban valores inferiores al 2%.

En cuanto a la evolución demográfica, durante el periodo 2016-2024, únicamente ocho secciones censales registraron incrementos de población, mientras que las restantes experimentaron descensos. Cabe señalar que, en este periodo, algunas secciones del distrito modificaron

sus delimitaciones territoriales, lo que dio lugar a transferencias de población entre secciones colindantes y a la creación de nuevas unidades censales, como la sección 10048.

Tal y como se recoge en la Tabla 5.21, las secciones con mayores pérdidas de población pertenecían principalmente a los barrios de Vistalegre, Polígono de Poniente y Parque Cruz Conde, todas ellas con descensos superiores al 8%. De forma paralela, algunas secciones de estos mismos barrios registraron los mayores incrementos de población, reflejando el efecto de los cambios en la delimitación censal más que una dinámica demográfica homogénea.

Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	%Aloj. / Total Aloj.	%Plazass / Total Plazas	% Aloja- mientos / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
6005	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	15	459	225	580	1121	3,89%	19,06%	2,59%	40,95%	30,60	15,00	2,04
6027	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	18	89	33	470	773	4,66%	3,70%	3,83%	11,51%	4,94	1,83	2,70
6028	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	16	60	26	518	903	4,15%	2,49%	3,09%	6,64%	3,75	1,63	2,31
6032	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	18	68	30	830	1236	4,66%	2,82%	2,17%	5,50%	3,78	1,67	2,27
10003	CIUDAD JARDIN	19	119	46	679	873	4,92%	4,94%	2,80%	13,63%	6,26	2,42	2,59
10004	CIUDAD JARDIN	10	54	28	509	778	2,59%	2,24%	1,96%	6,94%	5,40	2,80	1,93
10005	CIUDAD JARDIN	39	179	70	730	991	10,10%	7,43%	5,34%	18,06%	4,59	1,79	2,56
10006	CIUDAD JARDIN	13	90	41	724	1225	3,37%	3,74%	1,80%	7,35%	6,92	3,15	2,20
10007	CIUDAD JARDIN	18	131	58	635	998	4,66%	5,44%	2,83%	13,13%	7,28	3,22	2,26
10008	CIUDAD JARDIN	25	128	61	558	787	6,48%	5,32%	4,48%	16,26%	5,12	2,44	2,10
10009	CIUDAD JARDIN	15	91	37	1005	1609	3,89%	3,78%	1,49%	5,66%	6,07	2,47	2,46
10010	CIUDAD JARDIN	12	61	32	936	1495	3,11%	2,53%	1,28%	4,08%	5,08	2,67	1,91
10011	CIUDAD JARDIN	13	55	26	550	875	3,37%	2,28%	2,36%	6,29%	4,23	2,00	2,12
10012	CIUDAD JARDIN	6	34	18	544	868	1,55%	1,41%	1,10%	3,92%	5,67	3,00	1,89
10013	CIUDAD JARDIN	10	49	23	494	754	2,59%	2,03%	2,02%	6,50%	4,90	2,30	2,13

Tabla 5.20 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Poniente Sur al 31/12/2025. Continuación.

Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	%Aloj. / Total Aloj.	%Plazass / Total Plazas	% Aloja- mientos / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
10014	CIUDAD JARDIN	19	123	60	538	885	4,92%	5,11%	3,53%	13,90%	6,47	3,16	2,05
10015	CIUDAD JARDIN	13	58	27	619	1005	3,37%	2,41%	2,10%	5,77%	4,46	2,08	2,15
10021	CIUDAD JARDIN	19	91	39	610	1035	4,92%	3,78%	3,11%	8,79%	4,79	2,05	2,33
10031	CIUDAD JARDIN	14	72	35	483	727	3,63%	2,99%	2,90%	9,90%	5,14	2,50	2,06
10032	CIUDAD JARDIN	22	98	52	701	1034	5,70%	4,07%	3,14%	9,48%	4,45	2,36	1,88
10016	VISTA ALEGRE	11	70	31	671	1254	2,85%	2,91%	1,64%	5,58%	6,36	2,82	2,26
10033	VISTA ALEGRE	3	20	8	536	1073	0,78%	0,83%	0,56%	1,86%	6,67	2,67	2,50
10038	VISTA ALEGRE	4	17	8	590	1402	1,04%	0,71%	0,68%	1,21%	4,25	2,00	2,13
10026	HUERTA DE LA MARQUESA				658	1835	0,00%	0,00%					
10029	HUERTA DE LA MARQUESA	1	3	1	351		0,26%	0,12%	0,28%		3,00	1,00	3,00
10017	PARQUE CRUZ CONDE	14	108	59	665	1152	3,63%	4,49%	2,11%	9,38%	7,71	4,21	1,83
10018	PARQUE CRUZ CONDE	2	8	4	518	867	0,52%	0,33%	0,39%	0,92%	4,00	2,00	2,00
10023	PARQUE CRUZ CONDE	9	38	17	989	1864	2,33%	1,58%	0,91%	2,04%	4,22	1,89	2,24
10019	OLIVOS BORRACHOS	3	12	5	913	2130	0,78%	0,50%	0,33%	0,56%	4,00	1,67	2,40
10002	POLIGONO DE PONIENTE				1197	1114	0,00%	0,00%					
10025	POLIGONO DE PONIENTE	2	12	6	726	1582	0,52%	0,50%	0,28%	0,76%	6,00	3,00	2,00
10035	POLIGONO DE PONIENTE				340	782	0,00%	0,00%					
10036	POLIGONO DE PONIENTE				567	1293	0,00%	0,00%					
10042	POLIGONO DE PONIENTE				619	1414	0,00%	0,00%					
10048	POLIGONO DE PONIENTE	3	11	5	277	1880	0,78%	0,46%	1,08%	0,59%	3,67	1,67	2,20
<b>Totales</b>		<b>386</b>	<b>2408</b>	<b>1111</b>	<b>22330</b>	<b>39614</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,73%</b>	<b>6,08%</b>	<b>6,24</b>	<b>2,88</b>	<b>2,17</b>

**Tabla 5.21 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Poniente Sur**

Sección	Barrio	Diferencia			Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
		Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Aloj.amientos Turísticos 2025-2016				
6005	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	15	0	15	1121	1189	-68	-5,72%
6027	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	18	0	18	773	818	-45	-5,50%
6028	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	16	0	16	903	1004	-101	-10,06%
6032	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	18	1	17	1236	1327	-91	-6,86%
10003	CIUDAD JARDIN	19	0	19	873	899	-26	-2,89%
10004	CIUDAD JARDIN	10	0	10	778	817	-39	-4,77%
10005	CIUDAD JARDIN	39	0	39	991	1037	-46	-4,44%
10006	CIUDAD JARDIN	13	0	13	1225	1311	-86	-6,56%
10007	CIUDAD JARDIN	18	0	18	998	1058	-60	-5,67%
10008	CIUDAD JARDIN	25	3	22	787	812	-25	-3,08%
10009	CIUDAD JARDIN	15	2	13	1609	1729	-120	-6,94%
10010	CIUDAD JARDIN	12	2	10	1495	1593	-98	-6,15%
10011	CIUDAD JARDIN	13	2	11	875	931	-56	-6,02%
10012	CIUDAD JARDIN	6	0	6	868	848	20	2,36%
10013	CIUDAD JARDIN	10	0	10	754	722	32	4,43%
10014	CIUDAD JARDIN	19	1	18	885	932	-47	-5,04%
10015	CIUDAD JARDIN	13	1	12	1005	949	56	5,90%
10021	CIUDAD JARDIN	19	1	18	1035	1024	11	1,07%
10031	CIUDAD JARDIN	14	1	13	727	748	-21	-2,81%
10032	CIUDAD JARDIN	22	0	22	1034	1141	-107	-9,38%
10016	VISTAALEGRE	11	0	11	1254	1372	-118	-8,60%
10033	VISTAALEGRE	3	0	3	1073	1241	-168	-13,54%
10038	VISTAALEGRE	4	0	4	1402	1542	-140	-9,08%
10026	HUERTA DE LA MARQUESA				1835	1205	630	52,28%
10029	HUERTA DE LA MARQUESA	1	0	1		706		0,00%
10017	PARQUE CRUZ CONDE	14	1	13	1152	1095	57	5,21%
10018	PARQUE CRUZ CONDE	2	0	2	867	976	-109	-11,17%
10023	PARQUE CRUZ CONDE	9	0	9	1864	2005	-141	-7,03%
10019	OLIVOS BORRACHOS	3	0	3	2130	2166	-36	-1,66%
10002	POLIGONO DE PONIENTE				1114	1268	-154	-12,15%
10025	POLIGONO DE PONIENTE	2	0	2	1582	1723	-141	-8,18%
10035	POLIGONO DE PONIENTE				782	901	-119	-13,21%
10036	POLIGONO DE PONIENTE				1293	1452	-159	-10,95%
10042	POLIGONO DE PONIENTE				1414	1538	-124	-8,06%
10048	POLIGONO DE PONIENTE	3	0	3	1880			
<b>Totales</b>		<b>411</b>	<b>10</b>	<b>401</b>	<b>39614</b>	<b>40079</b>	<b>-465</b>	<b>-1,16%</b>

5.4 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO NORTE-CENTRO

Según se recoge en la Tabla 5.22, el distrito Norte-Centro contaba al 31/12/2025, con un total de 185 alojamientos turísticos y una capacidad de 1.850 plazas. En relación con el conjunto del municipio, estas cifras representaban el 5,11% del total de alojamientos turísticos y el 6,46% de las plazas disponibles.

La tipología predominante en el distrito correspondía a las viviendas de uso turístico, con 178 alojamientos, lo que suponía el 96,22% del total. A continuación, se situaban los establecimientos hoteleros, con 5 alojamientos (3,24%), y un único apartamento turístico (0,54%). No obstante, al analizar la distribución de las plazas de alojamiento se observa una mayor relevancia de los establecimientos hoteleros, que concentraban 989 plazas (53,46%), frente a las 849 plazas correspondientes a las viviendas de uso turístico (45,89%). El apartamento turístico aportaba 12 plazas, lo que representaba el 0,65% del total del distrito.

En relación con el parque residencial, formado por 18.543 viviendas, la proporción de alojamientos turísticos en el distrito Norte-Centro se situaba en el 1,00%. Por su parte, la ratio de plazas turísticas respecto a la población residente, cifrada en 41.732 habitantes, alcanzaba el 4,43%.

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, el número de alojamientos turísticos del distrito se incrementó en 176 unidades. En cuanto a la evolución demográfica, entre 2016 y 2024 la población del distrito registró un ligero descenso de 29 habitantes, equivalente al

0,07% de la población inicial, lo que indica una situación de estabilidad demográfica en términos agregados.

Desde la perspectiva de la calidad del parque residencial, y de acuerdo con los datos catastrales, que clasifican las viviendas en una escala de calidad constructiva de 1 (máxima calidad) a 9 (mínima calidad), el distrito Norte-Centro presentaba un valor medio de 4,41, situándose en la cuarta posición entre los diez distritos del municipio, lo que refleja un nivel de calidad constructiva medio-alto.

Tabla 5.22 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Norte Centro al 31/12/2025						
ACTIVIDAD	Alojamien- tos	Habita- ciones	Plazas	% Alojamientos	% Habitaciones	% Plazas
Apartamento turístico	1	5	12	0,54%	0,55%	0,65%
Establecimiento Hotelero	6	522	989	3,24%	57,05%	53,46%
Vivienda de uso turístico	178	388	849	96,22%	42,40%	45,89%
Totales	185	915	1850	100,00%	100,00%	100,00%

5.4.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Norte-Centro

La Tabla 5.23 muestra la distribución de los alojamientos turísticos por barrios del distrito Norte-Centro, junto con información relativa al número total de viviendas y a la población residente. El barrio de Huerta de la Reina concentraba el mayor número de alojamientos turísticos, con 122 unidades (65,95% del total del distrito), seguido de Margaritas-Colonia de la Paz, con 33 alojamientos (17,84%), Arruzafilla, con 12 alojamientos (6,49%) y Arroyo del Moro, con 10 alojamientos (5,41%). El resto de los barrios del distrito presentaban cifras inferiores a los 10 alojamientos turísticos.



En términos relativos, Huerta de la Reina destacaba igualmente por presentar la mayor proporción de alojamientos turísticos en relación con su parque residencial, con un valor del 3,26%. Le seguía Margaritas-Colonia de la Paz, con el 1,33%, mientras que los restantes barrios registraban porcentajes inferiores al 0,50%.

En cuanto a la capacidad de alojamiento, Huerta de la Reina concentraba 1.394 plazas turísticas, lo que representaba el 75,35% del total del distrito. A continuación, se situaban Margaritas-Colonia de la Paz, con 168 plazas (9,08%), Huerta Santa Isabel, con 141 plazas (7,62%), Arruzafilla, con 77 plazas (4,16%), Arroyo del Moro, con 48 plazas (2,59%) y Parque Figueroa, con 22 plazas (1,19%).

La relación entre plazas turísticas y población residente pone de manifiesto que Huerta de la Reina presentaba la mayor presión turística del distrito, con un 22,49% de plazas respecto a su población. Le seguían Margaritas-Colonia de la Paz (2,76%), Huerta Santa Isabel (2,61%) y Arruzafilla (1,04%), mientras que el resto de los barrios presentaban valores inferiores al 1,00%.

La evolución de los alojamientos turísticos y de la población entre 2016 y 2025 se recoge en la Tabla 5.24. El

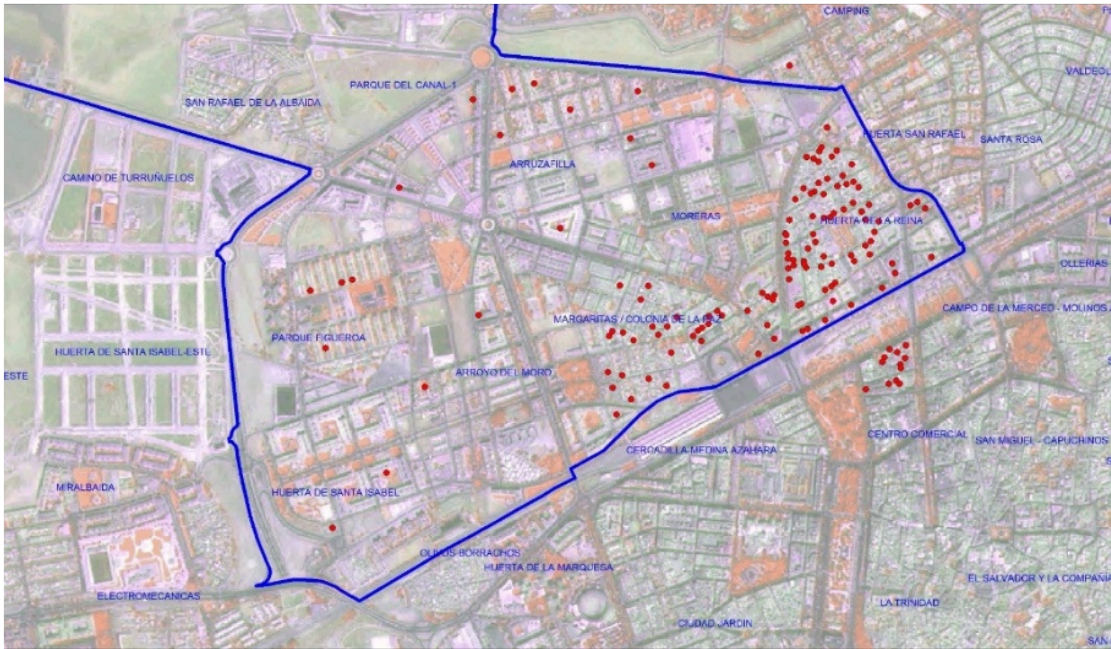
mayor incremento de alojamientos turísticos se produjo en Huerta de la Reina, con 114 nuevas unidades, seguido de Margaritas-Colonia de la Paz (32 alojamientos), Arruzafilla (12 alojamientos) y Arroyo del Moro (10 alojamientos). En el resto de los barrios, los incrementos fueron inferiores a las 10 unidades.

Durante el periodo 2016-2024, y con la excepción de los barrios de Arruzafilla y Margaritas-Colonia de la Paz, que incrementaron su población en 781 y 87 habitantes respectivamente, el resto de los barrios del distrito experimentaron pérdidas de población. No obstante, el saldo demográfico global del distrito fue ligeramente positivo, con un aumento neto de 29 habitantes. Las mayores pérdidas absolutas se registraron en Moreras (301 habitantes), Huerta de la Reina (275 habitantes), Arroyo del Moro (136 habitantes) y Parque Figueroa (115 habitantes).

En términos relativos, los mayores descensos porcentuales de población se produjeron en Moreras (-4,60%) y Huerta de la Reina (-4,25%), seguidos de Arroyo del Moro (-2,54%), Parque Figueroa (-2,18%) y Huerta Santa Isabel (-1,28%). Por el contrario, Arruzafilla registró un incremento poblacional del 11,73%, y Margaritas-Colonia de la Paz del 1,45%.



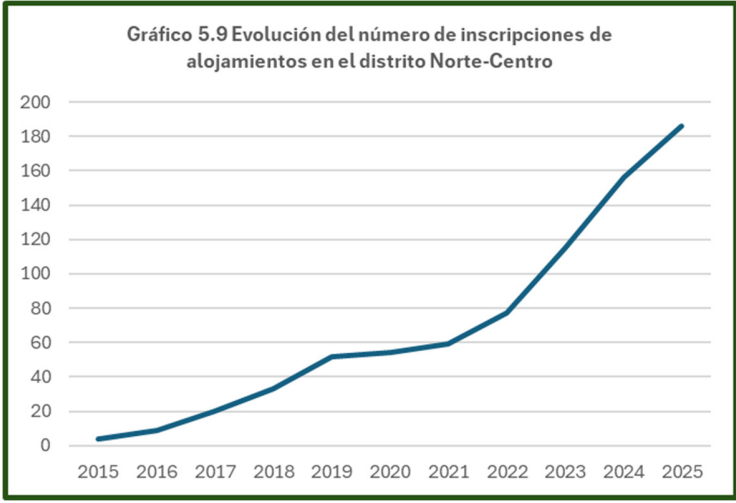
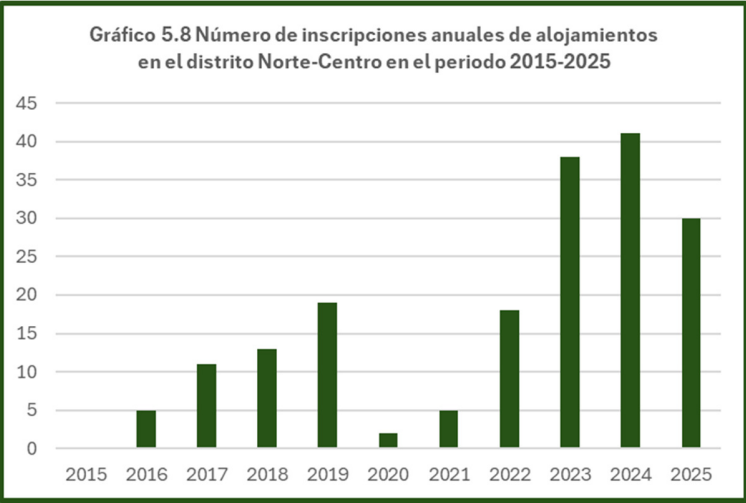
Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Norte Centro



Mapa 6. Localización de los alojamientos turístico en el distrito Norte Centro.

Tabla 5.23. Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Norte-Centro al 31/12/2025													
Barrio	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	%Aloj. / Total	%Plazas / Total	% Aloj. / Total	Plazas / Habitante	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojam.	Plazas / Habitación	
HUERTA DE LA REINA	122	1394	682	3741	6198	65,95%	75,35%	3,26%	22,49%	11,43	5,59	2,04	
MORERAS				1991	6239	0,00%	0,00%						
MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	33	168	91	2928	6088	17,84%	9,08%	1,13%	2,76%	5,09	2,76	1,85	
PARQUE FIGUEROA	5	22	11	2535	5151	2,70%	1,19%	0,20%	0,43%	4,40	2,20	2,00	
ARRUZAFILLA	12	77	34	3225	7439	6,49%	4,16%	0,37%	1,04%	6,42	2,83	2,26	
HUERTA DE SANTA ISABEL	3	141	75	2074	5403	1,62%	7,62%	0,14%	2,61%	47,00	25,00	1,88	
ARROYO DEL MORO	10	48	22	2049	5214	5,41%	2,59%	0,49%	0,92%	4,80	2,20	2,18	
Totales	185	1850	915	18543	41732	100,00%	100,00%	1,00%	4,43%	10,00	4,95	2,02	

Tabla 5.24 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios del distrito Norte-Centro.							
Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia		Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016
			Aloj.amientos Turísticos	2025-2016			% Diferencia Poblac. s/ 2016
HUERTA DE LA REINA	122	8	114		6198	6473	-275
MORERAS					6239	6540	-301
MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	33	1	32		6088	6001	87
PARQUE FIGUEROA	5	0	5		5151	5266	-115
ARRUZAFILLA	12	0	12		7439	6658	781
HUERTA DE SANTA ISABEL	3	0	3		5403	5473	-70
ARROYO DEL MORO	10	0	10		5214	5350	-136
<b>Totales</b>	<b>185</b>	<b>9</b>	<b>176</b>		<b>41732</b>	<b>41761</b>	<b>-29</b>
							<b>-0,07%</b>



### 5.4.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Norte-Centro

La Tabla 5.25 presenta las secciones censales del distrito Norte-Centro ordenadas por barrios. De las 28 secciones que integran el distrito, únicamente ocho presentaban un ratio de alojamientos turísticos superior al 1,00% respecto al total de viviendas de la sección. De ellas, solo tres superaban el umbral del 3%: las secciones 6004, 6008 y 6009, todas ellas pertenecientes al barrio de Huerta de la Reina.

En relación con la evolución demográfica, durante el periodo 2016-2024, únicamente nueve de las 28 secciones censales del distrito registraron incrementos de población, tal y como se recoge en la Tabla 5.26. Entre estas, destacaban por su crecimiento relativo las secciones 6050, 6012 y 6049, pertenecientes a los barrios de Arruzafilla, Moreras y Margaritas-Colonia de la Paz, con aumentos del 77,08%, 21,60% y 20,90%, respectivamente.

Sección	Barrio	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	%						
							%Aloj. / Total Aloj.	%Plazass / Total Plazas	Alojam. / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojamiento	Plazas / Habitación
6004	HUERTA DE LA REINA	39	853	416	1115	1579	21,08%	46,11%	3,50%	54,02%	21,87	10,67	2,05
6008	HUERTA DE LA REINA	27	280	150	864	1323	14,59%	15,14%	3,13%	21,16%	10,37	5,56	1,87
6009	HUERTA DE LA REINA	32	152	69	920	1573	17,30%	8,22%	3,48%	9,66%	4,75	2,16	2,20
6010	HUERTA DE LA REINA	24	109	47	842	1723	12,97%	5,89%	2,85%	6,33%	4,54	1,96	2,32
6012	MORERAS				498	1813	0,00%	0,00%					
6013	MORERAS				277	739	0,00%	0,00%					
6014	MORERAS				298	1063	0,00%	0,00%					
6033	MORERAS				247	692	0,00%	0,00%					
6035	MORERAS				293	854	0,00%	0,00%					
6041	MORERAS				378	1078	0,00%	0,00%					
6006	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	19	84	41	755	1417	10,27%	4,54%	2,52%	5,93%	4,42	2,16	2,05
6011	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	10	61	37	606	1166	5,41%	3,30%	1,65%	5,23%	6,10	3,70	1,65
6017	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	2	14	9	774	1752	1,08%	0,76%	0,26%	0,80%	7,00	4,50	1,56
6047	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	2	9	4	793	1753	1,08%	0,49%	0,25%	0,51%	4,50	2,00	2,25
6019	PARQUE FIGUEROA	3	16	8	877	2165	1,62%	0,86%	0,34%	0,74%	5,33	2,67	2,00
6020	PARQUE FIGUEROA				592	903	0,00%	0,00%					
6021	PARQUE FIGUEROA	2	6	3	591	949	1,08%	0,32%	0,34%	0,63%	3,00	1,50	2,00
6022	PARQUE FIGUEROA				475	1134	0,00%	0,00%					
6038	ARRUZAFILLA				1073	1660	0,00%	0,00%					

Tabla 5.25 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Norte-Centro al 31/12/2025. Continuación.													
Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos		Habi- ta- ciones	Viviendas	Población	%						
		Plazas					%Aloj. / Total Aloj.	%Plazass / Total Plazas	Alojam. / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habi- tación
6040	ARRUZAFILLA	5	36	16	885	2313	2,70%	1,95%	0,56%	1,56%	7,20	3,20	2,25
6048	ARRUZAFILLA	4	27	11	391	1148	2,16%	1,46%	1,02%	2,35%	6,75	2,75	2,45
6050	ARRUZAFILLA	3	14	7	876	2318	1,62%	0,76%	0,34%	0,60%	4,67	2,33	2,00
6043	HUERTA DE SANTA ISABEL				598	1577	0,00%	0,00%					
6046	HUERTA DE SANTA ISABEL	2	135	72	874	2354	1,08%	7,30%	0,23%	5,73%	67,50	36,00	1,88
6049	HUERTA DE SANTA ISABEL	1	6	3	602	1472	0,54%	0,32%	0,17%	0,41%	6,00	3,00	2,00
6018	ARROYO DEL MORO	9	47	20	795	1725	4,86%	2,54%	1,13%	2,72%	5,22	2,22	2,35
6039	ARROYO DEL MORO	1	1	2	669	1700	0,54%	0,05%	0,15%	0,06%	1,00	2,00	0,50
6044	ARROYO DEL MORO				585	1789	0,00%	0,00%					
Totales		185	1850	915	18543	41732	100,00%	100,00%	1,00%	4,43%	10,00	4,95	2,02

Tabla 5.26 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Norte-Centro								
Sección	Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alojamientos Turísticos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024- 2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
6004	HUERTA DE LA REINA	39	6	33	1579	1632	-53	-3,25%
6008	HUERTA DE LA REINA	27	1	26	1323	1413	-90	-6,37%
6009	HUERTA DE LA REINA	32	1	31	1573	1728	-155	-8,97%
6010	HUERTA DE LA REINA	24	0	24	1723	1700	23	1,35%
6012	MORERAS				1813	1491	322	21,60%
6013	MORERAS				739	781	-42	-5,38%
6014	MORERAS				1063	1333	-270	-20,26%
6033	MORERAS				692	745	-53	-7,11%
6035	MORERAS				854	991	-137	-13,82%
6041	MORERAS				1078	1199	-121	-10,09%
6006	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	19	0	19	1417	1405	12	0,85%
6011	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	10	1	9	1166	1218	-52	-4,27%
6017	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	2	0	2	1752	1928	-176	-9,13%
6047	MARGARITAS / COLONIA DE LA PAZ	2	0	2	1753	1450	303	20,90%
6019	PARQUE FIGUEROA	3	0	3	2165	2126	39	1,83%
6020	PARQUE FIGUEROA				903	932	-29	-3,11%
6021	PARQUE FIGUEROA	2	0	2	949	1001	-52	-5,19%

Tabla 5.26 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Norte-Centro. Continuación								
Sección	Barrio	Alojamientos	Alojamientos	Diferencia		Población	Población	Diferencia
		turísticos	turísticos	Turísticos	Población			Población
		2025	2016	2025-2016	2024	2016	2016	Poblac. s/
								2016
6022	PARQUE FIGUEROA				1134	1207	-73	-6,05%
6038	ARRUZAFILLA				1660	1694	-34	-2,01%
6040	ARRUZAFILLA	5	0	5	2313	2508	-195	-7,78%
6048	ARRUZAFILLA	4	0	4	1148	1147	1	0,09%
6050	ARRUZAFILLA	3	0	3	2318	1309	1009	77,08%
6043	HUERTA DE SANTA ISABEL				1577	1778	-201	-11,30%
6046	HUERTA DE SANTA ISABEL	2	0	2	2354	2428	-74	-3,05%
6049	HUERTA DE SANTA ISABEL	1	0	1	1472	1267	205	16,18%
6018	ARROYO DEL MORO	9	0	9	1725	1830	-105	-5,74%
6039	ARROYO DEL MORO	1	0	1	1700	1773	-73	-4,12%
6044	ARROYO DEL MORO				1789	1747	42	2,40%
Totales		185	9	176	41732	41761	-29	-0,07%

## 5.5 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL DISTRITO SIERRA-NORTE

El distrito Sierra-Norte contaba, a 31 de diciembre de 2025, con un total de 128 alojamientos turísticos y una capacidad de 1.755 plazas. En relación con el conjunto del municipio, estas cifras representaban el 3,54% del total de alojamientos turísticos y el 6,13% del total de plazas disponibles.

Desde el punto de vista tipológico, predominaban las viviendas de uso turístico, con 117 alojamientos, lo que suponía el 91,41% del total del distrito. A continuación, se situaban los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos, ambos con 4 alojamientos cada uno (3,13% respectivamente). La oferta se completaba con

2 casas rurales (1,56%) y una vivienda turística de alojamiento rural (0,78%).

No obstante, el análisis de la capacidad de alojamiento muestra una distribución diferente. Los establecimientos hoteleros concentraban el mayor número de plazas del distrito, con 801 plazas (45,64%), seguidos de las viviendas de uso turístico, con 711 plazas (40,51%), y de los apartamentos turísticos, que aportaban 222 plazas (12,65%).

En relación con el parque residencial, integrado por 15.018 viviendas, la proporción de alojamientos turísticos en el distrito Sierra-Norte se situaba en el 0,85%, lo que refleja una implantación reducida de este uso en términos relativos.

Durante el periodo 2016-2024, el número de alojamientos turísticos del distrito se incrementó en 117 unidades. Paralelamente, la población residente experimentó un descenso de 442 habitantes, lo que suponía una reducción del 1,26% respecto a la población existente en 2016.

En cuanto a la calidad del parque residencial, y de acuerdo con la información catastral, que clasifica las viviendas en una escala de calidad constructiva de 1 (mayor calidad) a 9 (menor calidad), el distrito Sierra-Norte presentaba un valor medio de 3,91, situándose en la segunda posición entre los diez distritos del municipio, lo que indica un nivel de calidad constructiva elevado.

Tabla 5.27 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025						
ACTIVIDAD	Alojamien- tos	Habita- ciones	Plazas	% Alojamientos	% Habitaciones	% Plazas
Apartamento turístico	4	64	222	3,13%	8,33%	12,65%
Casa rural	2	9	17	1,56%	1,17%	0,97%
Establecimiento Hotelero	4	365	801	3,13%	47,53%	45,64%
Vivienda de uso turístico	117	330	711	91,41%	42,97%	40,51%
Vivienda turística de alojamiento rural	1		4	0,78%	0,00%	0,23%
Totales	128	768	1755	100,00%	100,00%	100,00%

5.5.1 Alojamientos turísticos en los barrios del distrito Sierra-Norte

La Tabla 5.28 recoge la distribución de los alojamientos turísticos por barrios del distrito Sierra-Norte, junto con información relativa al número total de viviendas y a la población residente. El barrio de Valdeolleros concentraba el mayor número de alojamientos turísticos, con 35

unidades (27,34% del total del distrito), seguido de Brillante, con 28 alojamientos (21,88%), y de Huerta San Rafael y El Patriarca, con 19 y 18 alojamientos respectivamente (14,84% y 14,06%). El resto de los barrios del distrito presentaban ocho o menos alojamientos turísticos.

En términos relativos, únicamente el barrio de El Patriarca superaba el umbral del 2,00% de alojamientos turísticos respecto a su parque residencial, alcanzando un valor del 2,60%. En los restantes barrios del distrito, esta proporción se situaba por debajo del 2%.

La relación entre plazas de alojamiento y población residente muestra una mayor intensidad turística en determinados barrios. En este sentido, El Patriarca presentaba la mayor ratio, con un 30,57% de plazas respecto a su población, seguido de Brillante (15,43%) y El Tablero (6,41%). El resto de los barrios del distrito registraban valores inferiores al 2,50%.

La evolución de los alojamientos turísticos y de la población entre 2016 y 2024 se recoge en la Tabla 5.29. El mayor incremento de alojamientos turísticos se produjo en Valdeolleros, con 34 nuevas unidades, seguido de Brillante (22 alojamientos), Huerta San Rafael (19 alojamientos) y El Patriarca (15 alojamientos). En los demás barrios del distrito, los aumentos fueron de siete o menos alojamientos durante el periodo analizado.

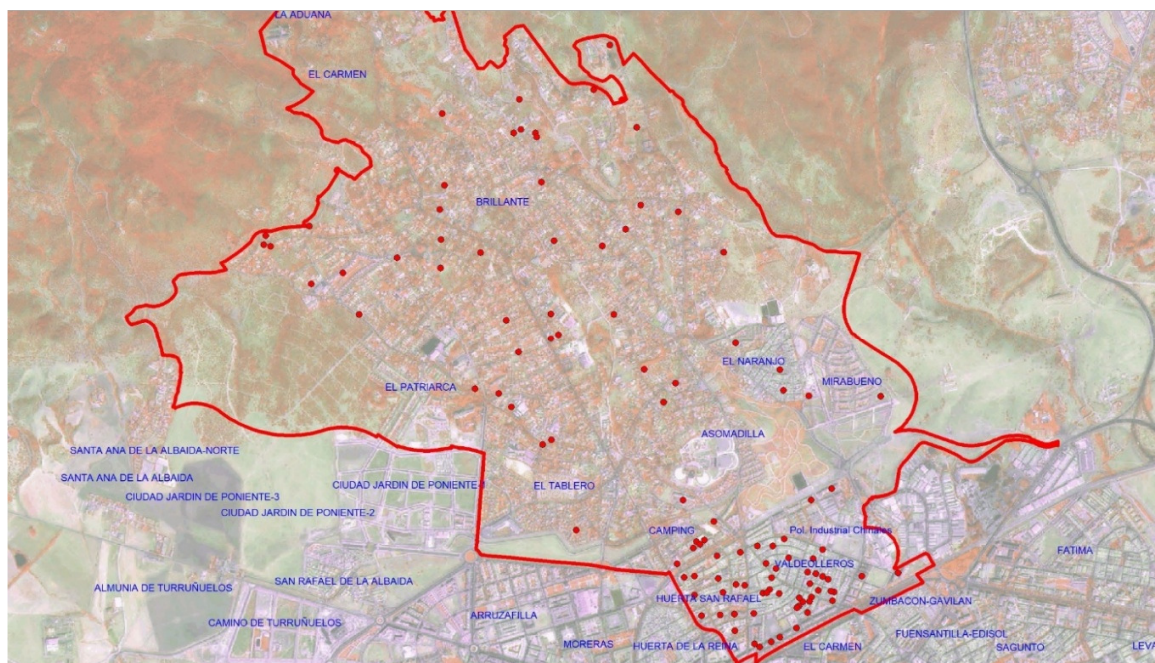
En cuanto a la dinámica demográfica, el mayor incremento de población del distrito se registró en Mirabueno, con 279 habitantes, seguido de Valdeolleros, con 112 habitantes, y El Tablero, con un incremento de 8 habitantes. Por el contrario, los restantes barrios del distrito experimentaron



pérdidas de población, destacando Santa Rosa, con una reducción de 272 habitantes (–7,82% respecto a 2016), El Naranjo (–134 habitantes; –4,09%), Huerta San Rafael (–127 habitantes; –2,86%), Asomadilla (–114 habitantes; –

7,33%), Camping (–88 habitantes; –5,15%), Brillante (–59 habitantes; –1,61%), El Patriarca (–47 habitantes; –1,94%) y El Tablero (–8 habitantes; –1,00%).

### Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Sierra-Norte

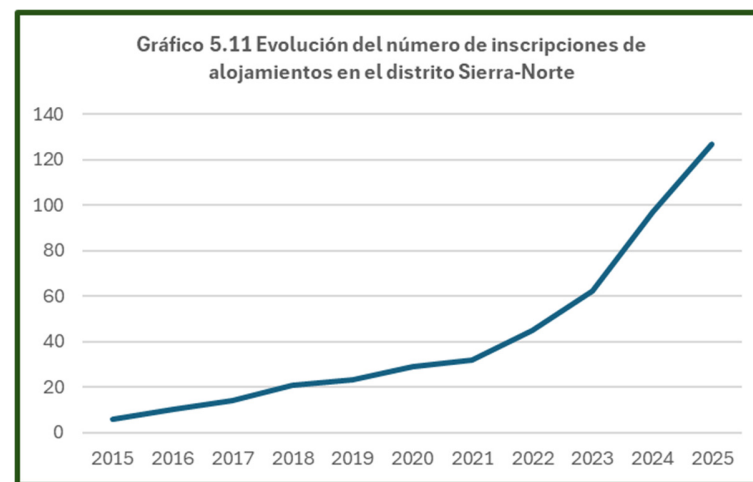
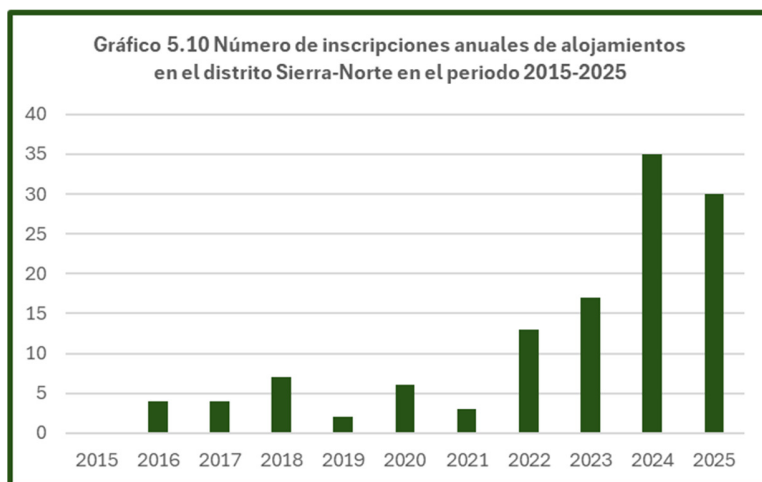


Mapa 7. Localización de los alojamientos turísticos en el Distrito Sierra-Norte.



Tabla 5.28 Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025												
Barrio	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	%Aloj. / Total	%Plazas / Total	% Aloj. / Total	%			
									Plazas / Habitante	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojam.	Plazas / Habitación
VALDEOLLEROS	35	179	73	5322	11919	27,34%	10,20%	0,66%	1,50%	5,11	2,09	2,45
SANTA ROSA	8	51	19	1688	3207	6,25%	2,91%	0,47%	1,59%	6,38	2,38	2,68
HUERTA SAN RAFAEL	19	107	56	2191	4313	14,84%	6,10%	0,87%	2,48%	5,63	2,95	1,91
ASOMADILLA	5	16	8	501	1441	3,91%	0,91%	1,00%	1,11%	3,20	1,60	2,00
EL NARANJO	4	23	14	1237	3144	3,13%	1,31%	0,32%	0,73%	5,75	3,50	1,64
BRILLANTE	28	557	234	1517	3610	21,88%	31,74%	1,85%	15,43%	19,89	8,36	2,38
CAMPING	6	32	15	758	1620	4,69%	1,82%	0,79%	1,98%	5,33	2,50	2,13
MIRABUENO	2	12	5	876	2239	1,56%	0,68%	0,23%	0,54%	6,00	2,50	2,40
EL TABLERO	3	52	20	236	811	2,34%	2,96%	1,27%	6,41%	17,33	6,67	2,60
EL PATRIARCA	18	726	324	692	2375	14,06%	41,37%	2,60%	30,57%	40,33	18,00	2,24
<b>Totales</b>	<b>128</b>	<b>1755</b>	<b>768</b>	<b>15018</b>	<b>34679</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,85%</b>	<b>5,06%</b>	<b>13,71</b>	<b>6,00</b>	<b>2,29</b>

Tabla 5.29 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 20165 por barrios del distrito Sierra-Norte							
Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alojamientos		Población 2024	Población 2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
			Turísticos 2025-2016	Población 2025-2016			
VALDEOLLEROS	35	1	34	11919	11807	112	0,95%
SANTA ROSA	8	1	7	3207	3479	-272	-7,82%
HUERTA SAN RAFAEL	19	0	19	4313	4440	-127	-2,86%
ASOMADILLA	5	0	5	1441	1555	-114	-7,33%
EL NARANJO	4	0	4	3144	3278	-134	-4,09%
BRILLANTE	28	6	22	3610	3669	-59	-1,61%
CAMPING	6	0	6	1620	1708	-88	-5,15%
MIRABUENO	2	0	2	2239	1960	279	14,23%
EL TABLERO	3	0	3	811	803	8	1,00%
EL PATRIARCA	18	3	15	2375	2422	-47	-1,94%
<b>Totales</b>	<b>128</b>	<b>11</b>	<b>117</b>	<b>34679</b>	<b>35121</b>	<b>-442</b>	<b>-1,26%</b>



### 5.5.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del distrito Sierra-Norte

La Tabla 5.30 presenta las secciones censales del distrito Sierra-Norte. De las 25 secciones que integran el distrito, únicamente tres superaban el 2,00% de alojamientos turísticos en relación con el número de viviendas de cada sección: las secciones 6042 y 6036, pertenecientes al barrio de El Patriarca, y la sección 1008, correspondiente al barrio de Brillante, con valores del 2,89%, 2,17% y 2,41%, respectivamente. A continuación, se situaba la sección 1019, del barrio de Brillante, con un valor del 1,92%, mientras que el resto de las secciones presentaban porcentajes inferiores al 1,30%.

En relación con la evolución de la población, únicamente ocho secciones del distrito registraron incrementos de habitantes durante el periodo analizado, tal y como se recoge en la Tabla 5.31. Destacaban especialmente las

secciones 1012 y 1031, correspondientes a Valdeolleros y Mirabueno, con aumentos de 605 habitantes (30,19%) y 279 habitantes (14,23%), respectivamente. Las otras seis secciones con crecimiento poblacional presentaron incrementos inferiores al 5%.

Por el contrario, las mayores pérdidas de población se concentraron en las secciones 1021, 1011, 1027 y 1018, pertenecientes a los barrios de Valdeolleros, Santa Rosa, El Naranjo y Asomadilla, con descensos absolutos de 189, 183, 163 y 114 habitantes, respectivamente. En términos porcentuales, las mayores reducciones se registraron en las secciones 1011 (-14,03%), 1021 (-10,90%) y 1027 (-10,89%), correspondientes a Santa Rosa, Valdeolleros y El Naranjo.

Tabla 5.30 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025

Sección	Barrio	Alojamientos turísticos	Plazas	Habitaciones	Viviendas	Población	%						
							%Aloj. / Total Aloj.	%Plazass / Total Plazas	Alojam. / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
1004	VALDEOLLEROS	1	6	3	434	924	0,78%	0,34%	0,23%	0,65%	6,00	3,00	2,00
1009	VALDEOLLEROS	8	34	11	660	1844	6,25%	1,94%	1,21%	1,84%	4,25	1,38	3,09
1012	VALDEOLLEROS	5	23	9	1350	2609	3,91%	1,31%	0,37%	0,88%	4,60	1,80	2,56
1013	VALDEOLLEROS	7	47	17	556	938	5,47%	2,68%	1,26%	5,01%	6,71	2,43	2,76
1014	VALDEOLLEROS	1	8	4	340	949	0,78%	0,46%	0,29%	0,84%	8,00	4,00	2,00
1021	VALDEOLLEROS	2	18	6	720	1545	1,56%	1,03%	0,28%	1,17%	9,00	3,00	3,00
1022	VALDEOLLEROS	6	25	10	725	1968	4,69%	1,42%	0,83%	1,27%	4,17	1,67	2,50
1029	VALDEOLLEROS	5	18	13	537	1142	3,91%	1,03%	0,93%	1,58%	3,60	2,60	1,38
1011	SANTA ROSA	1	7	4	554	1121	0,78%	0,40%	0,18%	0,62%	7,00	4,00	1,75
1030	SANTA ROSA	7	44	15	1134	2086	5,47%	2,51%	0,62%	2,11%	6,29	2,14	2,93
1002	HUERTA SAN RAFAEL	3	18	8	501	1024	2,34%	1,03%	0,60%	1,76%	6,00	2,67	2,25
1010	HUERTA SAN RAFAEL	5	28	15	617	1188	3,91%	1,60%	0,81%	2,36%	5,60	3,00	1,87
1015	HUERTA SAN RAFAEL	5	27	14	555	1058	3,91%	1,54%	0,90%	2,55%	5,40	2,80	1,93
1023	HUERTA SAN RAFAEL	6	34	19	518	1043	4,69%	1,94%	1,16%	3,26%	5,67	3,17	1,79
1018	ASOMADILLA	5	16	8	501	1441	3,91%	0,91%	1,00%	1,11%	3,20	1,60	2,00
1017	EL NARANJO	2	12	6	686	1810	1,56%	0,68%	0,29%	0,66%	6,00	3,00	2,00
1027	EL NARANJO	2	11	8	551	1334	1,56%	0,63%	0,36%	0,82%	5,50	4,00	1,38
1008	BRILLANTE	19	446	185	790	1659	14,84%	25,41%	2,41%	26,88%	23,47	9,74	2,41
1016	BRILLANTE	1	12	6	311	761	0,78%	0,68%	0,32%	1,58%	12,00	6,00	2,00
1019	BRILLANTE	8	99	43	416	1190	6,25%	5,64%	1,92%	8,32%	12,38	5,38	2,30
1024	CAMPING	6	32	15	758	1620	4,69%	1,82%	0,79%	1,98%	5,33	2,50	2,13
1031	MIRABUENO	2	12	5	876	2239	1,56%	0,68%	0,23%	0,54%	6,00	2,50	2,40
6023	EL TABLERO	3	52	20	236	811	2,34%	2,96%	1,27%	6,41%	17,33	6,67	2,60
6036	EL PATRIARCA	6	261	124	277	927	4,69%	14,87%	2,17%	28,16%	43,50	20,67	2,10
6042	EL PATRIARCA	12	465	200	415	1448	9,38%	26,50%	2,89%	32,11%	38,75	16,67	2,33
Totales		128	1755	768	15018	34679	100,00%	100,00%	0,85%	5,06%	13,71	6,00	2,29

**Tabla 5.31 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Sierra-Norte**

Sección	Barrio	Alojamientos			Población		Diferencia	%
		turisticos 2025	turisticos 2016	Diferencia Aloj.amientos Turísticos 2025-2016	2024	2016	Población 2024- 2016	Diferencia Poblac. s/ 2016
1004	VALDEOLLEROS	1	0	1	924	950	-26	-2,74%
1009	VALDEOLLEROS	8	0	8	1844	1933	-89	-4,60%
1012	VALDEOLLEROS	5	1	4	2609	2004	605	30,19%
1013	VALDEOLLEROS	7	0	7	938	919	19	2,07%
1014	VALDEOLLEROS	1	0	1	949	1010	-61	-6,04%
1021	VALDEOLLEROS	2	0	2	1545	1734	-189	-10,90%
1022	VALDEOLLEROS	6	0	6	1968	2064	-96	-4,65%
1029	VALDEOLLEROS	5	0	5	1142	1193	-51	-4,27%
1011	SANTA ROSA	1	1	0	1121	1304	-183	-14,03%
1030	SANTA ROSA	7	0	7	2086	2175	-89	-4,09%
1002	HUERTA SAN RAFAEL	3	0	3	1024	1079	-55	-5,10%
1010	HUERTA SAN RAFAEL	5	0	5	1188	1204	-16	-1,33%
1015	HUERTA SAN RAFAEL	5	0	5	1058	1123	-65	-5,79%
1023	HUERTA SAN RAFAEL	6	0	6	1043	1034	9	0,87%
1018	ASOMADILLA	5	0	5	1441	1555	-114	-7,33%
1017	EL NARANJO	2	0	2	1810	1781	29	1,63%
1027	EL NARANJO	2	0	2	1334	1497	-163	-10,89%
1008	BRILLANTE	19	4	15	1659	1590	69	4,34%
1016	BRILLANTE	1	0	1	761	824	-63	-7,65%
1019	BRILLANTE	8	2	6	1190	1255	-65	-5,18%
1024	CAMPING	6	0	6	1620	1708	-88	-5,15%
1031	MIRABUENO	2	0	2	2239	1960	279	14,23%
6023	EL TABLERO	3	0	3	811	803	8	1,00%
6036	EL PATRIARCA	6	2	4	927	1011	-84	-8,31%
6042	EL PATRIARCA	12	1	11	1448	1411	37	2,62%
<b>Totales</b>		<b>128</b>	<b>11</b>	<b>117</b>	<b>34679</b>	<b>35121</b>	<b>-442</b>	<b>-1,26%</b>

## 5.6 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL RESTO DE LOS DISTRITOS

En este apartado se analizan de forma conjunta aquellos distritos municipales que cuentan con menos de 100 alojamientos turísticos. Tal y como se recoge en la Tabla 5.32, a 31 de diciembre de 2025 el conjunto de estos distritos sumaba un total de 331 alojamientos turísticos y 3.056 plazas de alojamiento. En relación con el total del municipio, estas cifras representaban el 9,14% del número de alojamientos y el 10,67% del total de plazas turísticas disponibles.

Dentro de este grupo, los distritos con mayor número de alojamientos turísticos eran Periurbano Oeste y Levante, con 97 y 87 alojamientos respectivamente.

Desde el punto de vista de la tipología de los alojamientos (Tabla 5.32), predominaban las viviendas de uso turístico, con 213 alojamientos, que representaban el 64,35% del total, seguidas de las viviendas turísticas de alojamiento rural, con 81 unidades (24,47%). La distribución por distritos de cada tipo de alojamiento se presenta de forma detallada en la Tabla 5.33.

En términos de capacidad de alojamiento, las viviendas turísticas concentraban 1.139 plazas, lo que suponía el 37,27% del total de plazas de estos distritos, mientras que las viviendas turísticas de alojamiento rural aportaban 701 plazas (22,94%). El resto de las plazas correspondía a otras tipologías de alojamiento de menor peso relativo. Tal y como se muestra en la Tabla 5.33, la proporción de alojamientos turísticos respecto al número total de

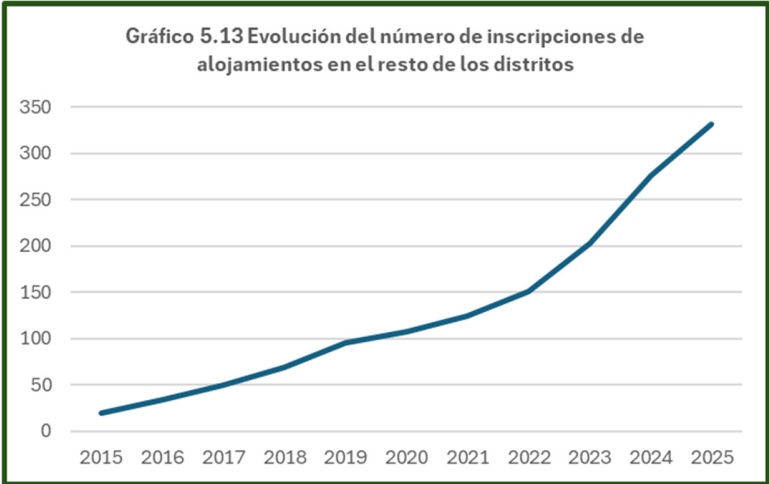
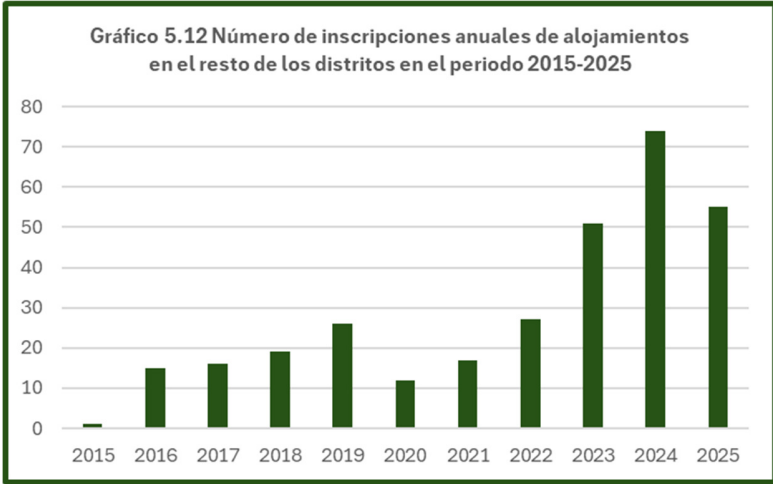
viviendas existentes en estos distritos, cifrado en 63.419 viviendas, era del 0,52%. Asimismo, la relación entre el número de plazas turísticas y la población residente — 136.616 habitantes— se situaba en el 2,24%, lo que indica una presión turística relativamente reducida en términos agregados.

Durante el periodo 2016-2024, el número de alojamientos turísticos en el conjunto de estos distritos se incrementó en 298 unidades (Tabla 5.34). En paralelo, la población residente aumentó en 4.542 habitantes, lo que supuso un crecimiento del 3,44%. Este aumento demográfico se concentró principalmente en los distritos de Periurbano Oeste, con un incremento de 4.924 habitantes, Poniente Norte, con 2.755 habitantes, y Periurbano Este, con 1.352 habitantes. Por el contrario, los distritos de Levante y Sureste registraron descensos poblacionales de 2.736 y 1.798 habitantes, respectivamente.

Tabla 5.32 Resumen de establecimientos turísticos por actividad de resto de distritos al 31/12/2025							
ACTIVIDAD	DISTRITO	Alojamientos	Habitaciones	Plazas	% Alojamientos	% Habitaciones	% Plazas
Apartamento turístico	DISTRITO PERIURBANO ESTE	1	5	25	33,33%	29,41%	60,98%
Apartamento turístico	DISTRITO SURESTE	2	12	16	66,67%	70,59%	39,02%
<b>Total Apartamento turístico</b>		<b>3</b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Campamento de turismo	DISTRITO PERIURBANO OESTE	1	98	330	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Total Campamento de turismo</b>		<b>1</b>	<b>98</b>	<b>330</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Casa rural	DISTRITO PERIURBANO ESTE	6	44	78	31,58%	42,31%	38,05%
Casa rural	DISTRITO PERIURBANO OESTE	13	60	127	68,42%	57,69%	61,95%
<b>Total Casa rural</b>		<b>19</b>	<b>104</b>	<b>205</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Establecimiento Hotelero	DISTRITO LEVANTE	2	43	67	14,29%	12,36%	10,47%
Establecimiento Hotelero	DISTRITO PERIURBANO ESTE	9	187	331	64,29%	53,74%	51,72%
Establecimiento Hotelero	DISTRITO PERIURBANO OESTE	2	24	54	14,29%	6,90%	8,44%
Establecimiento Hotelero	DISTRITO PONIENTE-NORTE	1	94	188	7,14%	27,01%	29,38%
<b>Total Establecimiento Hotelero</b>		<b>14</b>	<b>348</b>	<b>640</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Vivienda de uso turístico	DISTRITO LEVANTE	85	186	427	39,91%	37,20%	37,49%
Vivienda de uso turístico	DISTRITO PERIURBANO ESTE	16	39	99	7,51%	7,80%	8,69%
Vivienda de uso turístico	DISTRITO PERIURBANO OESTE	23	60	135	10,80%	12,00%	11,85%
Vivienda de uso turístico	DISTRITO PONIENTE-NORTE	16	49	108	7,51%	9,80%	9,48%
Vivienda de uso turístico	DISTRITO SURESTE	73	166	370	34,27%	33,20%	32,48%
<b>Total Vivienda de uso turístico</b>		<b>213</b>	<b>500</b>	<b>1139</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Vivienda turística de alojamiento rural	DISTRITO PERIURBANO ESTE	21	93	204	25,93%	28,27%	29,10%
Vivienda turística de alojamiento rural	DISTRITO PERIURBANO OESTE	58	225	475	71,60%	68,39%	67,76%
Vivienda turística de alojamiento rural	DISTRITO PONIENTE-NORTE	2	11	22	2,47%	3,34%	3,14%
<b>Total Vivienda turística de alojamiento rural</b>		<b>81</b>	<b>329</b>	<b>701</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total general</b>		<b>331</b>	<b>1396</b>	<b>3056</b>			

Tabla 5.33 Resumen de alojamientos turísticos del resto de distritos al 31/12/2025												
DISTRITO	Total Alojamientos	Plazas	Habitaciones	Número Viviendas	Población	% Alojamientos / Total	% Plazas / Total	% Alojamientos / Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Alojamiento	Habitaciones / Alojamiento	Plazas / Habitación
DISTRITO SURESTE	75	386	178	11218	25353	22,66%	12,63%	0,67%	1,52%	5,15	2,37	2,17
DISTRITO LEVANTE	87	494	229	22194	48266	26,28%	16,16%	0,39%	1,02%	5,68	2,63	2,16
DISTRITO PONIENTE-NORTE	19	318	154	7161	17549	5,74%	10,41%	0,27%	1,81%	16,74	8,11	2,06
DISTRITO PERIURBANO ESTE	53	737	368	7795	16242	16,01%	24,12%	0,68%	4,54%	13,91	6,94	2,00
DISTRITO PERIURBANO OESTE	97	1121	467	13826	26759	29,31%	36,68%	0,70%	4,19%	11,56	4,81	2,40
POLIGONOS INDUSTRIALES				1225	2447	0,00%	0,00%					
<b>Totales</b>	<b>331</b>	<b>3056</b>	<b>1396</b>	<b>63419</b>	<b>136616</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,52%</b>	<b>2,24%</b>	<b>9,23</b>	<b>4,22</b>	<b>2,19</b>

Tabla 5.34 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 del resto de los distritos								
Distrito	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alojamientos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016	
DISTRITO SURESTE	75	4	71	25353	27151	-1798	-6,62%	
DISTRITO LEVANTE	87	6	81	48266	51002	-2736	-5,36%	
DISTRITO PONIENTE-NORTE	19	3	16	17549	14794	2755	18,62%	
DISTRITO PERIURBANO ESTE	53	11	42	16242	14890	1352	9,08%	
DISTRITO PERIURBANO OESTE	97	9	88	26759	21835	4924	22,55%	
POLIGONOS INDUSTRIALES				2447	2402	45	1,87%	
<b>Totales</b>	<b>331</b>	<b>33</b>	<b>298</b>	<b>136616</b>	<b>132074</b>	<b>4542</b>	<b>3,44%</b>	





### 5.6.1 Alojamientos turísticos en los barrios del resto de distritos

La Tabla 5.35 presenta la distribución de los alojamientos turísticos por barrios y núcleos de población incluidos en el resto de los distritos, junto con información relativa al número de viviendas totales y a la población residente. Los barrios con mayor número de alojamientos turísticos eran la zona de Las Ermitas. Viñuela-Rescatado, y El Arcángel, con 48 alojamientos el primero y 43 en los dos siguientes casos. El resto de los barrios registraba cifras inferiores a 20 alojamientos turísticos.

En relación con la proporción de alojamientos turísticos sobre el número de viviendas totales de cada barrio o núcleo, considerando únicamente aquellos con más de 50 viviendas, los valores más elevados correspondían a Santa María de Trassierra (2,23%), Las Ermitas (2,14%), Cerro Muriano (1,77%), El Arcángel (1,75%) y El Arenal (1,13%). En los demás barrios, esta proporción se situaba en torno al 1,00% o por debajo de dicho umbral.

Los barrios con mayor número de plazas turísticas eran Las Ermitas, con 763 plazas, seguido de Alcolea, con 283 plazas, y Viñuela-Rescatado, con 270 plazas.

El análisis de la relación entre el número de plazas turísticas y la población residente pone de manifiesto una elevada intensidad turística en determinados núcleos. En este sentido, Las Ermitas presentaba una ratio del 74,88% de plazas respecto a su población, seguido de Cerro Muriano (11,58%) y Santa María de Trassierra (9,59%). Dentro del ámbito urbano Ciudad Jardín de Poniente y El

Arcángel, con valores del 6,68% y 3,79%, respectivamente, eran los que presentaban mayores porcentajes.

En cuanto a la evolución temporal, durante el periodo 2016-2025 (Tabla 5.36), los núcleos o barrios con mayor incremento de alojamientos turísticos fueron Las Ermitas (46 alojamientos), El Arcángel (42 alojamientos) y Viñuela-Rescatado (37 alojamientos). El resto de los barrios experimentaron crecimientos inferiores a 20 alojamientos.

Desde el punto de vista demográfico, durante el periodo 2016-2024 los mayores descensos de población, superiores a 500 habitantes, se produjeron en los barrios de Nuestra Señora de Linares (-1.357 habitantes), Fátima (-1.250 habitantes), Las Ermitas (-970 habitantes) y Polígono de la Fuensanta (-536 habitantes). Por el contrario, los mayores incrementos poblacionales se registraron en Ciudad Jardín de Poniente (1.915 habitantes), Alameda del Obispo (1.624 habitantes) y Las Quemadas (1.603 habitantes).

En términos porcentuales, los mayores descensos de población correspondieron a Las Ermitas (-48,77%), Nuestra Señora de Linares (-43,15%), Santa Cruz (-12,63%), Palmeras (-11,21%) y Parque Fidiana (-10,19%).

Atendiendo a la calidad de la construcción de las viviendas, según la clasificación catastral en una escala de 1 (mayor calidad) a 9 (menor calidad), el distrito con mejor calidad constructiva dentro de este grupo era Poniente Norte, con un valor medio de 4,48, seguido de Periurbano Oeste (4,92), Periurbano Este (4,93), Levante (5,11) y Sureste (5,45).

Tabla 5.35 Resumen de alojamientos turísticos por barrios del resto de los distritos al 31/12/2025

Distrito	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	% Aloj. Turíst. / Total	% Plazas / Habi- tante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
							Viviendas				
DISTRITO SURESTE	EL ARCANGEL	43	224	98	2464	5908	1,75%	3,79%	5,21	2,28	2,29
DISTRITO SURESTE	SANTUARIO	1	5	3	1892	4141	0,05%	0,12%	5,00	3,00	1,67
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	16	76	40	3765	8165	0,42%	0,93%	4,75	2,50	1,90
DISTRITO SURESTE	CAÑERO	8	48	24	1726	3641	0,46%	1,32%	6,00	3,00	2,00
DISTRITO SURESTE	PARQUE FIDIANA	1	5	2	838	2044	0,12%	0,24%	5,00	2,00	2,50
DISTRITO SURESTE	EL ARENAL	6	28	11	533	1454	1,13%	1,93%	4,67	1,83	2,55
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	43	270	131	6330	12649	0,68%	2,13%	6,28	3,05	2,06
DISTRITO LEVANTE	ZUMBACON-GAVILAN	4	26	11	898	1913	0,45%	1,36%	6,50	2,75	2,36
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	6	32	14	6829	16261	0,09%	0,20%	5,33	2,33	2,29
DISTRITO LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	19	100	43	3002	6465	0,63%	1,55%	5,26	2,26	2,33
DISTRITO LEVANTE	SAGUNTO	8	32	13	2426	4962	0,33%	0,64%	4,00	1,63	2,46
DISTRITO LEVANTE	LEVANTE	7	34	17	2709	6016	0,26%	0,57%	4,86	2,43	2,00
DISTRITO PONIENTE-NORTE	CIUDAD JARDIN DE PONIENTE	8	253	124	1810	3786	0,44%	6,68%	31,63	15,50	2,04
DISTRITO PONIENTE-NORTE	CAMINO DE TURRUÑUELOS	1	6	2	501	1239	0,20%	0,48%	6,00	2,00	3,00
DISTRITO PONIENTE-NORTE	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA	2	10	5	526	1447	0,38%	0,69%	5,00	2,50	2,00
DISTRITO PONIENTE-NORTE	ELECTROMECHANICAS	2	12	5	830	2024	0,24%	0,59%	6,00	2,50	2,40
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PALMERAS				719	2131					
DISTRITO PONIENTE-NORTE	MIRALBAIDA	3	16	8	1651	4245	0,18%	0,38%	5,33	2,67	2,00
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PARQUE AZAHARA	3	21	10	1124	2677	0,27%	0,78%	7,00	3,33	2,10
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Alameda del Obispo	9	47	20	2723	5431	0,33%	0,87%	5,22	2,22	2,35
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Castillo de la Albaida	5	49	22	22	1752	22,73%	2,80%	9,80	4,40	2,23
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Encinarejo	4	25	14	591	1723	0,68%	1,45%	6,25	3,50	1,79
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Las Ermitas	48	763	291	2248	1019	2,14%	74,88%	15,90	6,06	2,62
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio El Higuérón	3	31	19	974	2331	0,31%	1,33%	10,33	6,33	1,63
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Majaneque	6	34	15	2257	6674	0,27%	0,51%	5,67	2,50	2,27
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Medina Azahara	7	65	33	888	1709	0,79%	3,80%	9,29	4,71	1,97
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Los Morales				1851	1280					
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Trassierra	12	91	43	537	949	2,23%	9,59%	7,58	3,58	2,12
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Villarrubia	3	16	10	1735	3891	0,17%	0,41%	5,33	3,33	1,60
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Alcolea	14	283	153	3491	6210	0,40%	4,56%	20,21	10,93	1,85
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Cerro Muriano	17	177	87	963	1529	1,77%	11,58%	10,41	5,12	2,03
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Ntra. Sra. De Linares	7	75	32	1224	1788	0,57%	4,19%	10,71	4,57	2,34
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Pedroches	3	34	17	18	1313	16,67%	2,59%	11,33	5,67	2,00
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Las Quemadas	9	115	53	1078	3599	0,83%	3,20%	12,78	5,89	2,17
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Torres Cabrera				712	1208					
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Santa Cruz	3	53	26	309	595	0,97%	8,91%	17,67	8,67	2,04
POLIGONOS INDUSTRIALES	Pol. Industrial El Granadal				501	1085					
POLIGONOS INDUSTRIALES	Pol. Industrial La Torrecilla				724	1362					
Totales		331	3056	1396	63419	136616	0,52%	2,24%	9,23	4,22	2,19

Tabla 5.36. Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios del resto de los distritos.

Disrito	Barrio	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alojamientos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
DISTRITO SURESTE	EL ARCANGEL	43	1	42	5908	6381	-473	-7,41%
DISTRITO SURESTE	SANTUARIO	1	0	1	4141	4572	-431	-9,43%
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	16	3	13	8165	8701	-536	-6,16%
DISTRITO SURESTE	CAÑERO	8	0	8	3641	3675	-34	-0,93%
DISTRITO SURESTE	PARQUE FIDIANA	1	0	1	2044	2276	-232	-10,19%
DISTRITO SURESTE	EL ARENAL	6	0	6	1454	1546	-92	-5,95%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	43	6	37	12649	13119	-470	-3,58%
DISTRITO LEVANTE	ZUMBACON-GAVILAN	4	0	4	1913	1877	36	1,92%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	6	0	6	16261	17511	-1250	-7,14%
DISTRITO LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	19	0	19	6465	6792	-327	-4,81%
DISTRITO LEVANTE	SAGUNTO	8	0	8	4962	5316	-354	-6,66%
DISTRITO LEVANTE	LEVANTE	7	0	7	6016	6387	-371	-5,81%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	CIUDAD JARDIN DE PONIENTE	8	1	7	3786	1871	1915	102,35%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	CAMINO DE TURRUÑUELOS	1	0	1	1239			
DISTRITO PONIENTE-NORTE	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA	2	0	2	1447	1271	176	13,85%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	ELECTROMECAICAS	2	0	2	2024	2037	-13	-0,64%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PALMERAS				2131	2400	-269	-11,21%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	MIRALBAIDA	3	2	1	4245	4415	-170	-3,85%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PARQUE AZAHARA	3	0	3	2677	2800	-123	-4,39%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Alameda del Obispo	9	0	9	5431	3807	1624	42,66%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Castillo de la Albaida	5	1	4	1752			#iDIV/0!
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Encinarejo	4	0	4	1723	1687	36	2,13%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Las Ermitas	48	2	46	1019	1989	-970	-48,77%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio El Higuierón	3	1	2	2331	2421	-90	-3,72%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Majaneque	6	1	5	6674	6341	333	5,25%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Medina Azahara	7	2	5	1709	1688	21	1,24%
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Los Morales				1280			#iDIV/0!
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Trassierra	12	2	10	949			#iDIV/0!
DISTRITO PERIURBANO OESTE	Extrarradio Villarrubia	3	0	3	3891	3902	-11	-0,28%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Alcolea	14	2	12	6210	6533	-323	-4,94%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Santo Domingo - Cerro Muriano	17	5	12	1529	1515	14	0,92%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Ntra. Sra. De Linares	7	1	6	1788	3145	-1357	-43,15%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Pedroches	3	0	3	1313			#iDIV/0!
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Las Quemadas	9	1	8	3599	1996	1603	80,31%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Torres Cabrera				1208	1020	188	18,43%
DISTRITO PERIURBANO ESTE	Extrarradio Santa Cruz	3	2	1	595	681	-86	-12,63%
POLIGONOS INDUSTRIALES	Pol. Industrial El Granadal				1085	1049	36	3,43%
POLIGONOS INDUSTRIALES	Pol. Industrial La Torrecilla				1362	1353	9	0,67%
<b>Totales</b>		<b>331</b>	<b>33</b>	<b>298</b>	<b>136616</b>	<b>132074</b>	<b>4542</b>	<b>3,44%</b>

### 5.6.2 Alojamientos turísticos por secciones censales del resto de distritos

La Tabla 5.37 presenta las secciones censales correspondientes al resto de distritos, ordenadas por barrio. Las secciones con mayor número absoluto de alojamientos turísticos eran la sección 6025, perteneciente a Las Ermitas, con 48 alojamientos; la sección 1005, de Cerro Muriano, con 17 alojamientos; y las secciones 5028 y 5013, ambas correspondientes a El Arcángel, con 17 y 14 alojamientos, respectivamente.

De las 107 secciones censales que integran el resto de los distritos, únicamente 16 superaban el 1,00% de alojamientos turísticos respecto al número de viviendas de cada sección. Destacaban especialmente las secciones 6054, perteneciente a Castillo de la Albaida, la 2045,

correspondiente a Pedroches, y la 10047, de Alameda del Obispo, con valores del 22,73%, y 16,67% respectivamente. El resto de las secciones con presencia significativa de alojamientos turísticos presentaban porcentajes inferiores al 3,00%.

En cuanto a la evolución de la población, durante el periodo 2016-2024 únicamente 30 de las 107 secciones no registraron pérdidas de habitantes (Tabla 5.38), de las cuales ocho eran secciones de nueva creación, 13 pertenecían a los distritos periurbanos y 9 a distritos urbanos. Las mayores pérdidas absolutas de población se produjeron en las secciones 2043 (Nuestra Señora de Linares), 10022 (Alameda del Obispo) y 6025 (Las Ermitas), con descensos de 1.357, 996 y 970 habitantes, respectivamente.

Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	% Aloja- mientos / Total	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
5013	EL ARCANGEL	14	80	37	472	995	2,97%	8,04%	5,71	2,64	2,16
5025	EL ARCANGEL	9	38	20	564	1245	1,60%	3,05%	4,22	2,22	1,90
5028	EL ARCANGEL	17	83	31	599	1621	2,84%	5,12%	4,88	1,82	2,68
5029	EL ARCANGEL				398	987					
5030	EL ARCANGEL	3	23	10	431	1060	0,70%	2,17%	7,67	3,33	2,30
5012	SANTUARIO				301	703					
5017	SANTUARIO				480	1029					
5018	SANTUARIO				498	1107					
5024	SANTUARIO	1	5	3	613	1302	0,16%	0,38%	5,00	3,00	1,67
5002	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	7	35	18	389	742	1,80%	4,72%	5,00	2,57	1,94
5005	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	3	14	8	433	1029	0,69%	1,36%	4,67	2,67	1,75
5010	POLÍGONO DE LA FUENSANTA				376	789					
5014	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	2	9	3	542	1207	0,37%	0,75%	4,50	1,50	3,00
5019	POLÍGONO DE LA FUENSANTA				468	1043					
5020	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	1	4	2	358	748	0,28%	0,53%	4,00	2,00	2,00

Tabla 5.37 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del resto de los distritos al 31/12/2025. Continuación.

Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	% Aloja- mientos / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
5021	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	3	14	9	600	1349	0,50%	1,04%	4,67	3,00	1,56
5022	POLÍGONO DE LA FUENSANTA				599	1258					
5006	CAÑERO	8	48	24	574	1319	1,39%	3,64%	6,00	3,00	2,00
5007	CAÑERO				414	859					
5008	CAÑERO				355	648					
5009	CAÑERO				383	815					
5011	PARQUE FIDIANA				400	983					
5031	PARQUE FIDIANA	1	5	2	438	1061	0,23%	0,47%	5,00	2,00	2,50
5032	EL ARENAL	6	28	11	533	1454	1,13%	1,93%	4,67	1,83	2,55
2003	VIÑUELA - RESCATADO	7	51	20	763	1298	0,92%	3,93%	7,29	2,86	2,55
2013	VIÑUELA - RESCATADO	4	20	10	567	1085	0,71%	1,84%	5,00	2,50	2,00
2014	VIÑUELA - RESCATADO	8	36	16	752	1416	1,06%	2,54%	4,50	2,00	2,25
2015	VIÑUELA - RESCATADO	1	4	2	449	969	0,22%	0,41%	4,00	2,00	2,00
2016	VIÑUELA - RESCATADO	7	75	42	761	1648	0,92%	4,55%	10,71	6,00	1,79
2024	VIÑUELA - RESCATADO	3	25	16	571	1172	0,53%	2,13%	8,33	5,33	1,56
2025	VIÑUELA - RESCATADO	4	19	10	706	1452	0,57%	1,31%	4,75	2,50	1,90
2029	VIÑUELA - RESCATADO	3	14	5	647	1349	0,46%	1,04%	4,67	1,67	2,80
2035	VIÑUELA - RESCATADO	1	5	3	424	773	0,24%	0,65%	5,00	3,00	1,67
2036	VIÑUELA - RESCATADO	5	21	7	690	1487	0,72%	1,41%	4,20	1,40	3,00
1007	ZUMBACON-GAVILAN	4	26	11	898	1913	0,45%	1,36%	6,50	2,75	2,36
2008	FATIMA	1	10	4	405	998	0,25%	1,00%	10,00	4,00	2,50
2019	FATIMA				747	1869					
2020	FATIMA	1	6	2	591	1358	0,17%	0,44%	6,00	2,00	3,00
2022	FATIMA	1	4	2	453	958	0,22%	0,42%	4,00	2,00	2,00
2026	FATIMA	1	4	3	604	1378	0,17%	0,29%	4,00	3,00	1,33
2027	FATIMA				318	699					
2028	FATIMA				730	1552					
2032	FATIMA				334	781					
2033	FATIMA	1	4	1	783	1895	0,13%	0,21%	4,00	1,00	4,00
2037	FATIMA				569	1198					
2040	FATIMA	1	4	2	523	1319	0,19%	0,30%	4,00	2,00	2,00
2041	FATIMA				427	1296					
2042	FATIMA				345	960					
2002	FUENSANTILLA-EDISOL	2	10	6	405	883	0,49%	1,13%	5,00	3,00	1,67
2007	FUENSANTILLA-EDISOL	1	4	2	487	984	0,21%	0,41%	4,00	2,00	2,00
2009	FUENSANTILLA-EDISOL	6	26	13	752	1606	0,80%	1,62%	4,33	2,17	2,00
2010	FUENSANTILLA-EDISOL	2	18	7	449	1068	0,45%	1,69%	9,00	3,50	2,57
2034	FUENSANTILLA-EDISOL	7	36	12	516	1111	1,36%	3,24%	5,14	1,71	3,00

Tabla 5.37 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del resto de los distritos al 31/12/2025. Continuación.

Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	% Aloja- mientos / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
2039	FUENSANTILLA-EDISOL	1	6	3	393	813	0,25%	0,74%	6,00	3,00	2,00
2011	SAGUNTO				502	959					
2012	SAGUNTO	2	8	2	561	1119	0,36%	0,71%	4,00	1,00	4,00
2018	SAGUNTO	6	24	11	856	1810	0,70%	1,33%	4,00	1,83	2,18
2031	SAGUNTO				507	1074					
2005	LEVANTE	1	6	3	438	1007	0,23%	0,60%	6,00	3,00	2,00
2017	LEVANTE	3	15	7	706	1471	0,42%	1,02%	5,00	2,33	2,14
2023	LEVANTE	1	2	1	539	1230	0,19%	0,16%	2,00	1,00	2,00
2030	LEVANTE	1	6	3	574	1266	0,17%	0,47%	6,00	3,00	2,00
2038	LEVANTE	1	5	3	452	1042	0,22%	0,48%	5,00	3,00	1,67
6031	CIUDAD JARDIN DE PONIENTE	6	239	117	1579	1610	0,38%	14,84%	39,83	19,50	2,04
6052	CIUDAD JARDIN DE PONIENTE	2	14	7	231	2176	0,87%	0,64%	7,00	3,50	2,00
6053	CAMINO DE TURRUÑUELOS	1	6	2	501	1239	0,20%	0,48%	6,00	2,00	3,00
6024	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA	2	10	5	526	1447	0,38%	0,69%	5,00	2,50	2,00
6030	ELECTROMECHANICAS				424	1072					
10034	ELECTROMECHANICAS	2	12	5	406	952	0,49%	1,26%	6,00	2,50	2,40
6026	PALMERAS				362	983					
6037	PALMERAS				357	1148					
6007	MIRALBAIDA				576	1459					
6029	MIRALBAIDA	2	10	6	384	1015	0,52%	0,99%	5,00	3,00	1,67
6034	MIRALBAIDA	1	6	2	691	1771	0,14%	0,34%	6,00	2,00	3,00
10020	PARQUE AZAHARA	1	8	4	600	1368	0,17%	0,58%	8,00	4,00	2,00
10037	PARQUE AZAHARA	2	13	6	524	1309	0,38%	0,99%	6,50	3,00	2,17
10022	Extrarradio Alameda del Obispo	5	23	10	2333	851	0,21%	2,70%	4,60	2,00	2,30
10043	Extrarradio Alameda del Obispo	1	6	3	269	2039	0,37%	0,29%	6,00	3,00	2,00
10047	Extrarradio Alameda del Obispo	3	18	7	121	2541	2,48%	0,71%	6,00	2,33	2,57
6054	Extrarradio Castillo de la Albaida	5	49	22	22	1752	22,73%	2,80%	9,80	4,40	2,23
10024	Extrarradio Encinarejo	4	25	14	591	1723	0,68%	1,45%	6,25	3,50	1,79
6025	Extrarradio Las Ermitas	48	763	291	2248	1019	2,14%	74,88%	15,90	6,06	2,62
10027	Extrarradio El Higuérón	3	31	19	581	1428	0,52%	2,17%	10,33	6,33	1,63
10046	Extrarradio El Higuérón				393	903					
10028	Extrarradio Majaneque	5	27	12	1378	2576	0,36%	1,05%	5,40	2,40	2,25
10041	Extrarradio Majaneque				150	1360					
10044	Extrarradio Majaneque				220	1106					
10045	Extrarradio Majaneque	1	7	3	509	1632	0,20%	0,43%	7,00	3,00	2,33
6045	Extrarradio Medina Azahara	7	65	33	888	1709	0,79%	3,80%	9,29	4,71	1,97
6055	Extrarradio Los Morales				1851	1280					
6051	Extrarradio Trassierra	12	91	43	537	949	2,23%	9,59%	7,58	3,58	2,12

Tabla 5.37 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del resto de los distritos al 31/12/2025. Continuación.											
Sección	Barrio	Aloja- mientos turísticos	Plazas	Habita- ciones	Viviendas	Población	% Aloja- mientos / Total Viviendas	% Plazas / Habitante	Plazas / Aloja- miento	Habita- ciones / Alojam.	Plazas / Habita- ción
10030	Extrarradio Villarrubia	3	16	10	832	1777	0,36%	0,90%	5,33	3,33	1,60
10039	Extrarradio Villarrubia				351	910					
10040	Extrarradio Villarrubia				552	1204					
2021	Extrarradio Alcolea	11	242	131	1002	1755	1,10%	13,79%	22,00	11,91	1,85
5015	Extrarradio Alcolea				1598	1113					
5016	Extrarradio Alcolea				734	1088					
5026	Extrarradio Alcolea	3	41	22	157	2254	1,91%	1,82%	13,67	7,33	1,86
1005	Extrarradio Cerro Muriano	17	177	87	963	1529	1,77%	11,58%	10,41	5,12	2,03
2043	Extrarradio Ntra. Sra. De Linares	7	75	32	1224	1788	0,57%	4,19%	10,71	4,57	2,34
2045	Extrarradio Pedroches	3	34	17	18	1313	16,67%	2,59%	11,33	5,67	2,00
2044	Extrarradio Las Quemadas				157	1227					
5004	Extrarradio Las Quemadas	9	115	53	921	2372	0,98%	4,85%	12,78	5,89	2,17
9003	Extrarradio Torres Cabrera				712	1208					
9035	Extrarradio Santa Cruz	3	53	26	309	595	0,97%	8,91%	17,67	8,67	2,04
5027	Pol. Industrial El Granadal				501	1085					
9008	Pol. Industrial La Torrecilla				724	1362					
<b>Totales</b>		<b>331</b>	<b>3056</b>	<b>1396</b>	<b>63419</b>	<b>136616</b>	<b>0,52%</b>	<b>2,24%</b>	<b>9,23</b>	<b>4,22</b>	<b>2,19</b>

Tabla 5.38 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del resto de los distritos.										
Distrito	Barrio	Sección	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alo.amientos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016	
DISTRITO SURESTE	EL ARCANGEL	5028	17	0	17	1621	1591	30	1,89%	
DISTRITO SURESTE	EL ARCANGEL	5013	14	1	13	995	1068	-73	-6,84%	
DISTRITO SURESTE	EL ARCANGEL	5029				987	1101	-114	-10,35%	
DISTRITO SURESTE	EL ARCANGEL	5025	9	0	9	1245	1379	-134	-9,72%	
DISTRITO SURESTE	EL ARCANGEL	5030	3	0	3	1060	1242	-182	-14,65%	
DISTRITO SURESTE	SANTUARIO	5017				1029	1113	-84	-7,55%	
DISTRITO SURESTE	SANTUARIO	5012				703	798	-95	-11,90%	
DISTRITO SURESTE	SANTUARIO	5024	1	0	1	1302	1423	-121	-8,50%	
DISTRITO SURESTE	SANTUARIO	5018				1107	1238	-131	-10,58%	
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5005	3	0	3	1029	1036	-7	-0,68%	
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5020	1	1	0	748	768	-20	-2,60%	
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5010				789	840	-51	-6,07%	
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5022				1258	1327	-69	-5,20%	
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5002	7	2	5	742	819	-77	-9,40%	



**Tabla 5.38 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del resto de los distritos. Continuación.**

Distrito	Barrio	Sección	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alo.amientos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5014	2	0	2	1207	1291	-84	-6,51%
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5019				1043	1152	-109	-9,46%
DISTRITO SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	5021	3	0	3	1349	1468	-119	-8,11%
DISTRITO SURESTE	CAÑERO	5008				648	628	20	3,18%
DISTRITO SURESTE	CAÑERO	5006	8	0	8	1319	1316	3	0,23%
DISTRITO SURESTE	CAÑERO	5009				815	841	-26	-3,09%
DISTRITO SURESTE	CAÑERO	5007				859	890	-31	-3,48%
DISTRITO SURESTE	PARQUE FIDIANA	5031	1	0	1	1061	1174	-113	-9,63%
DISTRITO SURESTE	PARQUE FIDIANA	5011				983	1102	-119	-10,80%
DISTRITO SURESTE	EL ARENAL	5032	6	0	6	1454	1546	-92	-5,95%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2024	3	1	2	1172	1158	14	1,21%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2029	3	0	3	1349	1335	14	1,05%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2014	8	0	8	1416	1429	-13	-0,91%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2036	5	0	5	1487	1501	-14	-0,93%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2015	1	0	1	969	987	-18	-1,82%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2035	1	0	1	773	815	-42	-5,15%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2025	4	1	3	1452	1520	-68	-4,47%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2003	7	0	7	1298	1403	-105	-7,48%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2016	7	4	3	1648	1765	-117	-6,63%
DISTRITO LEVANTE	VIÑUELA - RESCATADO	2013	4	0	4	1085	1206	-121	-10,03%
DISTRITO LEVANTE	ZUMBACON-GAVILAN	1007	4	0	4	1913	1877	36	1,92%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2028				1552	1581	-29	-1,83%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2022	1	0	1	958	1023	-65	-6,35%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2008	1	0	1	998	1066	-68	-6,38%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2037				1198	1274	-76	-5,97%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2032				781	861	-80	-9,29%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2042				960	1049	-89	-8,48%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2040	1	0	1	1319	1420	-101	-7,11%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2020	1	0	1	1358	1473	-115	-7,81%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2041				1296	1411	-115	-8,15%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2019				1869	1987	-118	-5,94%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2026	1	0	1	1378	1498	-120	-8,01%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2027				699	832	-133	-15,99%
DISTRITO LEVANTE	FATIMA	2033	1	0	1	1895	2036	-141	-6,93%
POLIGONO DE LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	2034	7	0	7	1111	1098	13	1,18%
POLIGONO DE LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	2039	1	0	1	813	824	-11	-1,33%
POLIGONO DE LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	2009	6	0	6	1606	1678	-72	-4,29%
POLIGONO DE LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	2002	2	0	2	883	956	-73	-7,64%

**Tabla 5.38 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del resto de los distritos. Continuación.**

Distrito	Barrio	Sección	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alo.amientos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
POLIGONO DE LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	2010	2	0	2	1068	1155	-87	-7,53%
POLIGONO DE LEVANTE	FUENSANTILLA-EDISOL	2007	1	0	1	984	1081	-97	-8,97%
POLIGONO DE LEVANTE	SAGUNTO	2031				1074	1137	-63	-5,54%
POLIGONO DE LEVANTE	SAGUNTO	2018	6	0	6	1810	1880	-70	-3,72%
POLIGONO DE LEVANTE	SAGUNTO	2012	2	0	2	1119	1195	-76	-6,36%
POLIGONO DE LEVANTE	SAGUNTO	2011				959	1104	-145	-13,13%
POLIGONO DE LEVANTE	LEVANTE	2005	1	0	1	1007	1060	-53	-5,00%
POLIGONO DE LEVANTE	LEVANTE	2030	1	0	1	1266	1319	-53	-4,02%
POLIGONO DE LEVANTE	LEVANTE	2038	1	0	1	1042	1109	-67	-6,04%
POLIGONO DE LEVANTE	LEVANTE	2017	3	0	3	1471	1561	-90	-5,77%
POLIGONO DE LEVANTE	LEVANTE	2023	1	0	1	1230	1338	-108	-8,07%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	CIUDAD JARDIN DE PONIENTE	6052	2	0	2	2176		2176	
DISTRITO PONIENTE-NORTE	CIUDAD JARDIN DE PONIENTE	6031	6	1	5	1610	1871	-261	-13,95%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	CAMINO DE TURRUÑUELOS	6053	1	0	1	1239		1239	
DISTRITO PONIENTE-NORTE	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA	6024	2	0	2	1447	1271	176	13,85%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	ELECTROMECHANICAS	6030				1072	1021	51	5,00%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	ELECTROMECHANICAS	10034	2	0	2	952	1016	-64	-6,30%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PALMERAS	6026				983	1079	-96	-8,90%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PALMERAS	6037				1148	1321	-173	-13,10%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	MIRALBAIDA	6034	1	1	0	1771	1790	-19	-1,06%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	MIRALBAIDA	6029	2	1	1	1015	1058	-43	-4,06%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	MIRALBAIDA	6007				1459	1567	-108	-6,89%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PARQUE AZAHARA	10020	1	0	1	1368	1420	-52	-3,66%
DISTRITO PONIENTE-NORTE	PARQUE AZAHARA	10037	2	0	2	1309	1380	-71	-5,14%
Periurbano Oeste	Extrarradio Alameda del Obispo	10047	3	0	3	2541		2541	
Periurbano Oeste	Extrarradio Alameda del Obispo	10043	1	0	1	2039	1960	79	4,03%
Periurbano Oeste	Extrarradio Alameda del Obispo	10022	5	0	5	851	1847	-996	-53,93%
Periurbano Oeste	Extrarradio Castillo de la Albaida	6054	5	1	4	1752		1752	
Periurbano Oeste	Extrarradio Encinarejo	10024	4	0	4	1723	1687	36	2,13%
Periurbano Oeste	Extrarradio Las Ermitas	6025	48	2	46	1019	1989	-970	-48,77%
Periurbano Oeste	Extrarradio El Higuierón	10046				903	933	-30	-3,22%
Periurbano Oeste	Extrarradio El Higuierón	10027	3	1	2	1428	1488	-60	-4,03%
Periurbano Oeste	Extrarradio Majaneque	10028	5	1	4	2576	2332	244	10,46%
Periurbano Oeste	Extrarradio Majaneque	10045	1	0	1	1632	1388	244	17,58%
Periurbano Oeste	Extrarradio Majaneque	10041				1360	1411	-51	-3,61%
Periurbano Oeste	Extrarradio Majaneque	10044				1106	1210	-104	-8,60%
Periurbano Oeste	Extrarradio Medina Azahara	6045	7	2	5	1709	1688	21	1,24%
Periurbano Oeste	Extrarradio Los Morales	6055				1280		1280	

Distrito	Barrio	Sección	Alojamientos turísticos 2025	Alojamientos turísticos 2016	Diferencia Alo.amientos 2025-2016	Población 2024	Población 2016	Diferencia Población 2024-2016	% Diferencia Poblac. s/ 2016
Periurbano Oeste	Extrarradio Trassierra	6051	12	2	10	949		949	
Periurbano Oeste	Extrarradio Villarrubia	10040				1204	1176	28	2,38%
Periurbano Oeste	Extrarradio Villarrubia	10030	3	0	3	1777	1754	23	1,31%
Periurbano Oeste	Extrarradio Villarrubia	10039				910	972	-62	-6,38%
Periurbano Este	Extrarradio Alcolea	5026	3	1	2	2254	2244	10	0,45%
Periurbano Este	Extrarradio Alcolea	5016				1088	1094	-6	-0,55%
Periurbano Este	Extrarradio Alcolea	5015				1113	1180	-67	-5,68%
Periurbano Este	Extrarradio Alcolea	2021	11	1	10	1755	2015	-260	-12,90%
Periurbano Este	Extrarradio Santo Domingo-Cerro Muriano	1005	17	5	12	1529	1515	14	0,92%
Periurbano Este	Extrarradio Ntra. Sra. De Linares	2043	7	1	6	1788	3145	-1357	-43,15%
Periurbano Este	Extrarradio Pedroches	2045	3	0	3	1313		1313	
Periurbano Este	Extrarradio Las Quemadas	2044				1227		1227	
Periurbano Este	Extrarradio Las Quemadas	5004	9	1	8	2372	1996	376	18,84%
Periurbano Este	Extrarradio Torres Cabrera	9003				1208	1020	188	18,43%
Periurbano Este	Extrarradio Santa Cruz	9035	3	2	1	595	681	-86	-12,63%
POLIGONOS INDUSTRIALES	Pol. Industrial El Granadal	5027				1085	1049	36	3,43%
POLIGONOS INDUSTRIALES	Pol. Industrial La Torrecilla	9008				1362	1353	9	0,67%
<b>Totales</b>			<b>331</b>	<b>33</b>	<b>298</b>	<b>136616</b>	<b>132074</b>	<b>4542</b>	<b>3,44%</b>

## 5.7. CONCLUSIONES COMPARATIVAS DEL ANÁLISIS DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS POR DISTRITOS

El análisis territorial de los alojamientos turísticos en el municipio de Córdoba pone de manifiesto una distribución marcadamente desigual de la oferta, tanto en términos absolutos como relativos, con fuertes contrastes entre los distritos que se podrían denominar centrales, el distrito Centro fundamentalmente, y los distritos Sur y Poniente Sur, y el resto de los distritos urbanos y periurbanos.

El distrito Centro se configura de manera inequívoca como el principal foco de concentración de la actividad turística, al aglutinar cerca de dos tercios del total de alojamientos y

plazas del municipio. Esta concentración no solo se expresa en términos cuantitativos, sino también en términos de intensidad turística, ya que el porcentaje de alojamientos turísticos sobre el parque residencial y la relación entre plazas turísticas y población residente alcanzan valores muy elevados, especialmente en los barrios de las zonas de la Villa y la Axerquía. En varios de estos barrios, la presión turística es muy elevada y supera ampliamente los umbrales que se podrían considerar como críticos, evidenciando procesos avanzados de saturación y desplazamiento de la función residencial.

Los distritos Sur y Poniente Sur presentan un segundo nivel de concentración turística, claramente inferior al del

distrito Centro, pero significativo en términos de volumen absoluto y crecimiento reciente. En ambos casos, la oferta se caracteriza por un claro predominio de las viviendas de uso turístico, con una presión moderada sobre el parque residencial y la población, aunque con una notable heterogeneidad interna a escala de barrios y secciones censales. En estos distritos, la localización de los alojamientos responde, en gran medida, a su proximidad funcional al área central y a su buena accesibilidad, actuando como áreas de expansión de la actividad turística ante las limitaciones crecientes del distrito Centro.

El distrito Norte-Centro presenta un perfil diferenciado, con un número relativamente reducido de alojamientos turísticos, pero con una capacidad de plazas elevada debido al peso específico de los establecimientos hoteleros. En este caso, la presión turística sobre el parque de viviendas es baja, mientras que la relación entre plazas y población alcanza valores intermedios en determinados barrios, lo que sugiere un modelo turístico más vinculado a la oferta hotelera tradicional que a la proliferación de viviendas de uso turístico.

El distrito Sierra-Norte y el conjunto del resto de distritos muestran una baja intensidad turística en términos residenciales, con porcentajes muy reducidos de alojamientos sobre el total de viviendas. No obstante, en estos ámbitos se detectan situaciones puntuales de alta intensidad relativa, especialmente en determinados barrios, núcleos rurales o secciones censales, donde la relación entre plazas turísticas y población residente alcanza valores elevados. Estos casos responden, en general, a tipologías de alojamiento de mayor tamaño, como establecimientos hoteleros o alojamientos rurales.

Desde una perspectiva temporal, el periodo 2016–2025 se caracteriza por un crecimiento muy intenso de la oferta de alojamientos turísticos, concentrado principalmente en los distritos Centro, Sur y Poniente Sur. Este crecimiento ha coincidido, en los distritos centrales y el resto de los urbanos, con una pérdida significativa de población residente, especialmente acusada en el distrito Centro, lo que refuerza la hipótesis de una relación estructural entre la expansión de la actividad turística y los procesos de despoblación y transformación del uso residencial.

En conjunto, el análisis confirma la existencia de patrones espaciales diferenciados de implantación turística, que requieren respuestas de planificación y regulación específicas y territorialmente adaptadas, evitando enfoques homogéneos para realidades urbanas claramente diversas.

## 6. CRITERIOS Y PROPUESTAS PARA LA REGULACIÓN MUNICIPAL

A partir de los resultados obtenidos, se proponen criterios técnicos basados en indicadores objetivos de presión turística (proporción de alojamientos sobre viviendas, relación plazas/población, ritmo de crecimiento y concentración espacial), así como una zonificación municipal que permita limitar, condicionar o autorizar la implantación de nuevos alojamientos turísticos en función del nivel de saturación detectado.

Es recomendable integrar esta regulación en el planeamiento urbanístico municipal, reforzar los mecanismos de control y seguimiento, y priorizar la protección del uso residencial permanente como elemento estructurante de la ciudad.

### 6.1. PROPUESTAS DE REGULACIÓN URBANÍSTICA Y TURÍSTICA

A partir del análisis territorial, demográfico y funcional realizado, se formulan las siguientes propuestas técnicas orientadas a la regulación de los alojamientos turísticos en el municipio de Córdoba, con el objetivo de garantizar el equilibrio entre la actividad turística, el derecho a la vivienda y la calidad de vida de la población residente.

#### 6.1.1 Criterios territoriales de regulación

##### 1. Zonificación diferenciada por niveles de saturación turística.

- Declaración de *zonas saturadas* en aquellos ámbitos donde concurren simultáneamente elevados valores de:

- Porcentaje de alojamientos turísticos sobre el parque residencial.
- Ratio de plazas turísticas por habitante.
- Crecimiento acelerado de alojamientos frente a pérdida de población.

- De acuerdo con los resultados del informe, estas condiciones se concentran principalmente en el distrito Centro (especialmente Villa y Axerquía) y, en menor medida, en determinados barrios de los distritos Sur y Poniente Sur.

##### 2. Moratoria o limitación de nuevas altas.

- Suspensión temporal o limitación cuantitativa de nuevas autorizaciones de apartamentos y viviendas de uso turístico en zonas donde se superen determinados umbrales, especialmente en el distrito Centro y en los barrios y secciones con ratios superiores al 10 % de alojamientos sobre viviendas.

##### 3. Regulación diferenciada en zonas no saturadas.

- En los distritos periféricos al distrito Centro y periurbanos, donde la incidencia sobre el mercado residencial es baja y predominan tipologías extensivas (casas rurales, alojamientos familiares), se propone una regulación más flexible, manteniendo controles de calidad y compatibilidad urbanística.

### 6.1.2 Criterios urbanísticos y edificatorios

#### 4. Vinculación al planeamiento urbanístico (PGOU).

- Integración expresa del uso de alojamiento turístico como uso específico dentro del planeamiento urbanístico, diferenciándolo del uso residencial.
- Condicionamiento del uso turístico a la calificación urbanística, tipología edificatoria y capacidad de infraestructuras del entorno.

#### 5. Limitación por edificio y parcela.

- Establecimiento de un porcentaje máximo de viviendas destinadas a uso turístico por edificio o conjunto residencial, especialmente en edificios plurifamiliares.
- Prohibición del uso turístico en edificios con un único acceso compartido cuando no se garantice la compatibilidad con el uso residencial.

#### 6. Requisitos técnicos mínimos.

- Exigencia de condiciones específicas en materia de:
  - Accesos independientes o diferenciados.
  - Aislamiento acústico.
  - Gestión de residuos.
  - Cumplimiento estricto de la normativa de seguridad, habitabilidad y accesibilidad.

### 6.1.3. Criterios sociales y residenciales

#### 7. Protección del parque residencial permanente.

- Priorización del uso residencial permanente en ámbitos con pérdida sostenida de población.
- Estudio de incentivos para la reconversión de viviendas turísticas a uso residencial habitual o de alquiler de larga duración.

#### 8. Control de impactos sobre la convivencia vecinal.

- Refuerzo de los mecanismos de inspección y sanción ante incumplimientos reiterados de normas de convivencia.
- Coordinación con comunidades de propietarios, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, para garantizar el respeto a los acuerdos comunitarios.

### 6.1.4. Criterios de gestión, control y seguimiento

#### 9. Sistema municipal de seguimiento.

- Creación de un sistema de indicadores periódicos que permita evaluar la evolución del número de alojamientos, plazas, población y vivienda por distrito, barrio y sección censal.

#### 10. Coordinación interadministrativa.

- Refuerzo de la cooperación entre Ayuntamiento, Junta de Andalucía y Administración General del Estado para el intercambio de datos registrales, urbanísticos y turísticos.

#### 11. Actualización periódica de la regulación.

- Revisión periódica de la normativa municipal en función de la evolución del fenómeno y de

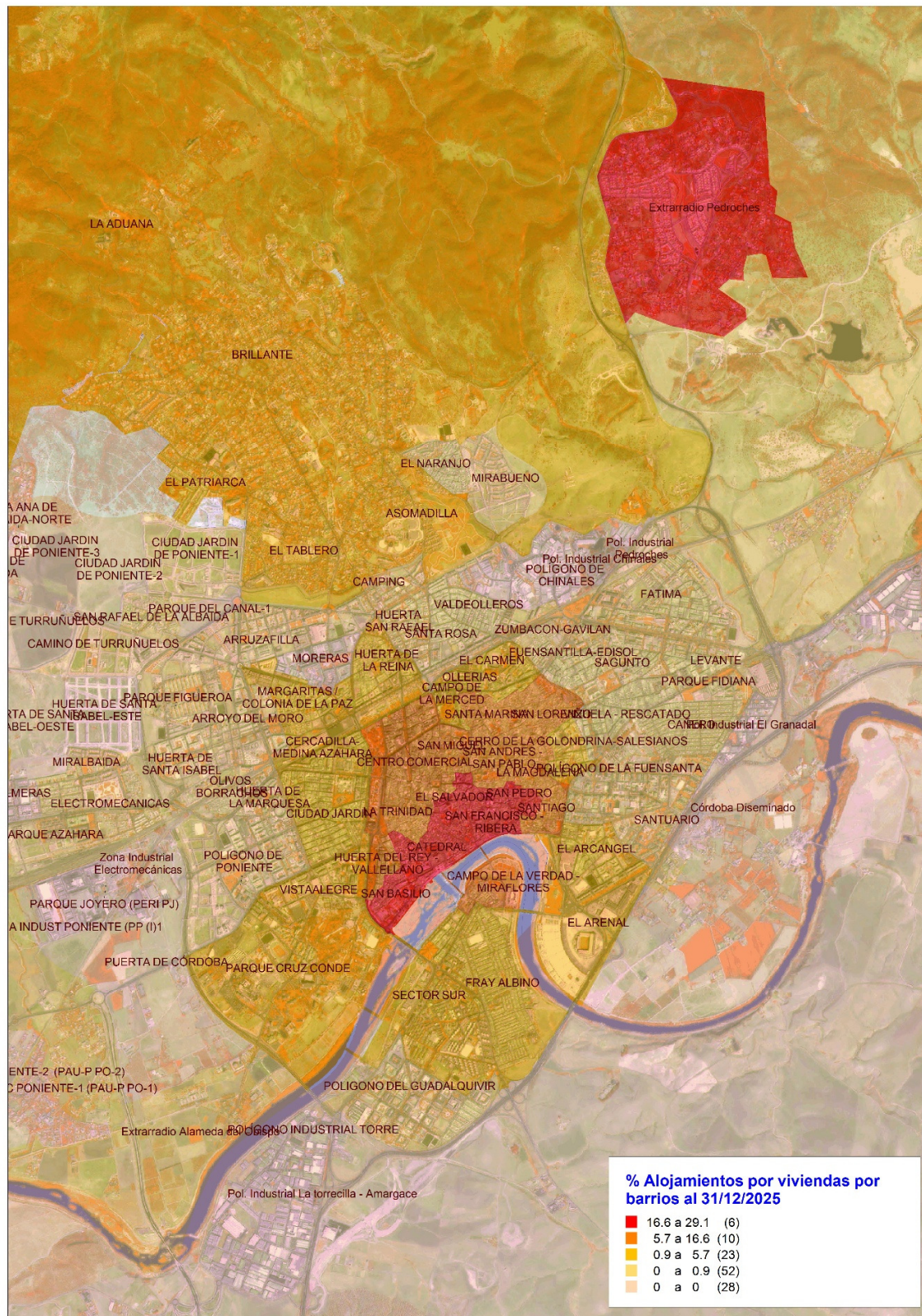
los resultados observados, garantizando un enfoque flexible y basado en evidencias.

Este conjunto de propuestas se plantea como base técnica para la elaboración de una ordenanza municipal específica o para su integración en futuras modificaciones del planeamiento urbanístico general.



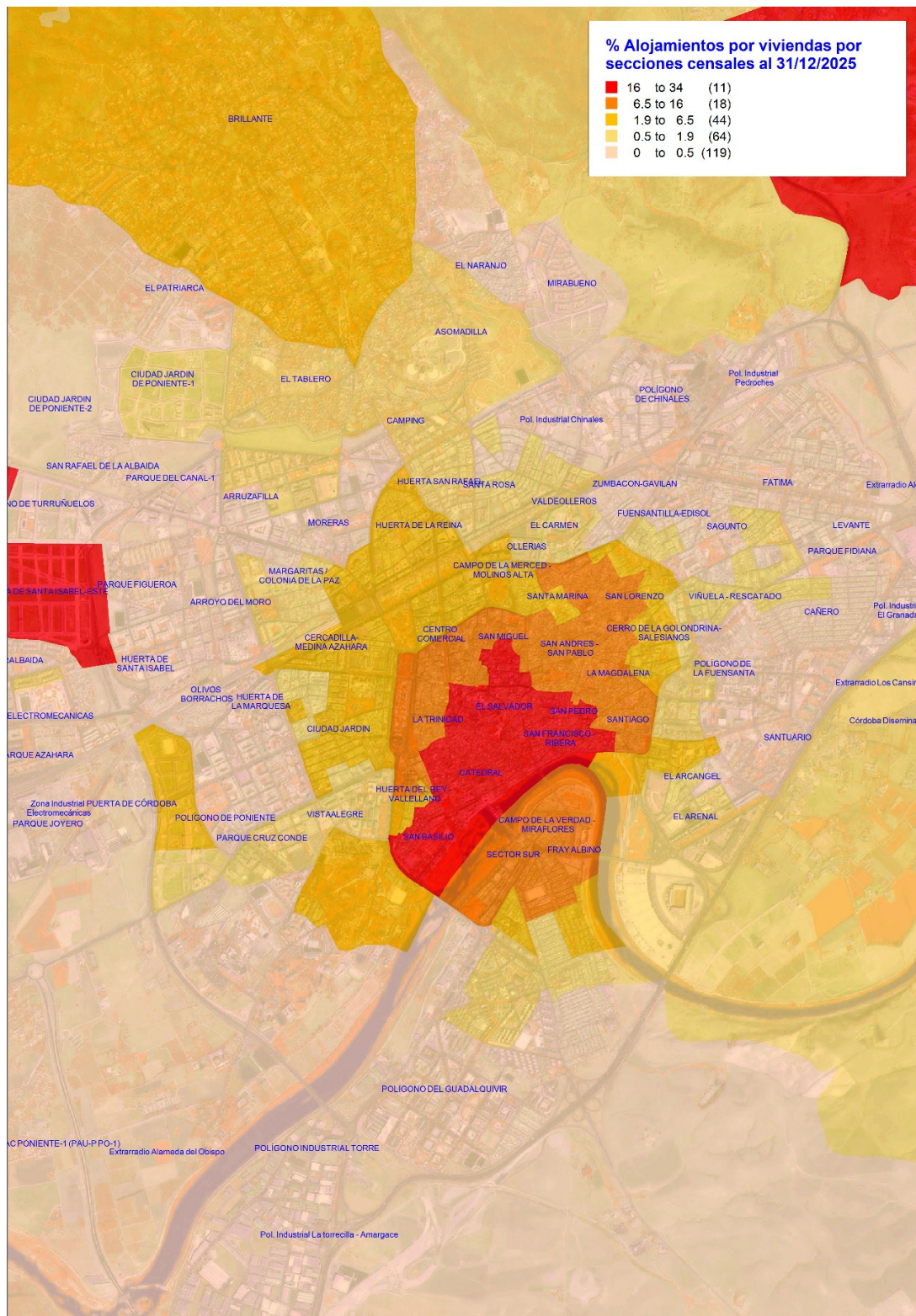
## MAPAS TEMÁTICOS

## % Alojamientos por viviendas por barrios al 31/12/2025



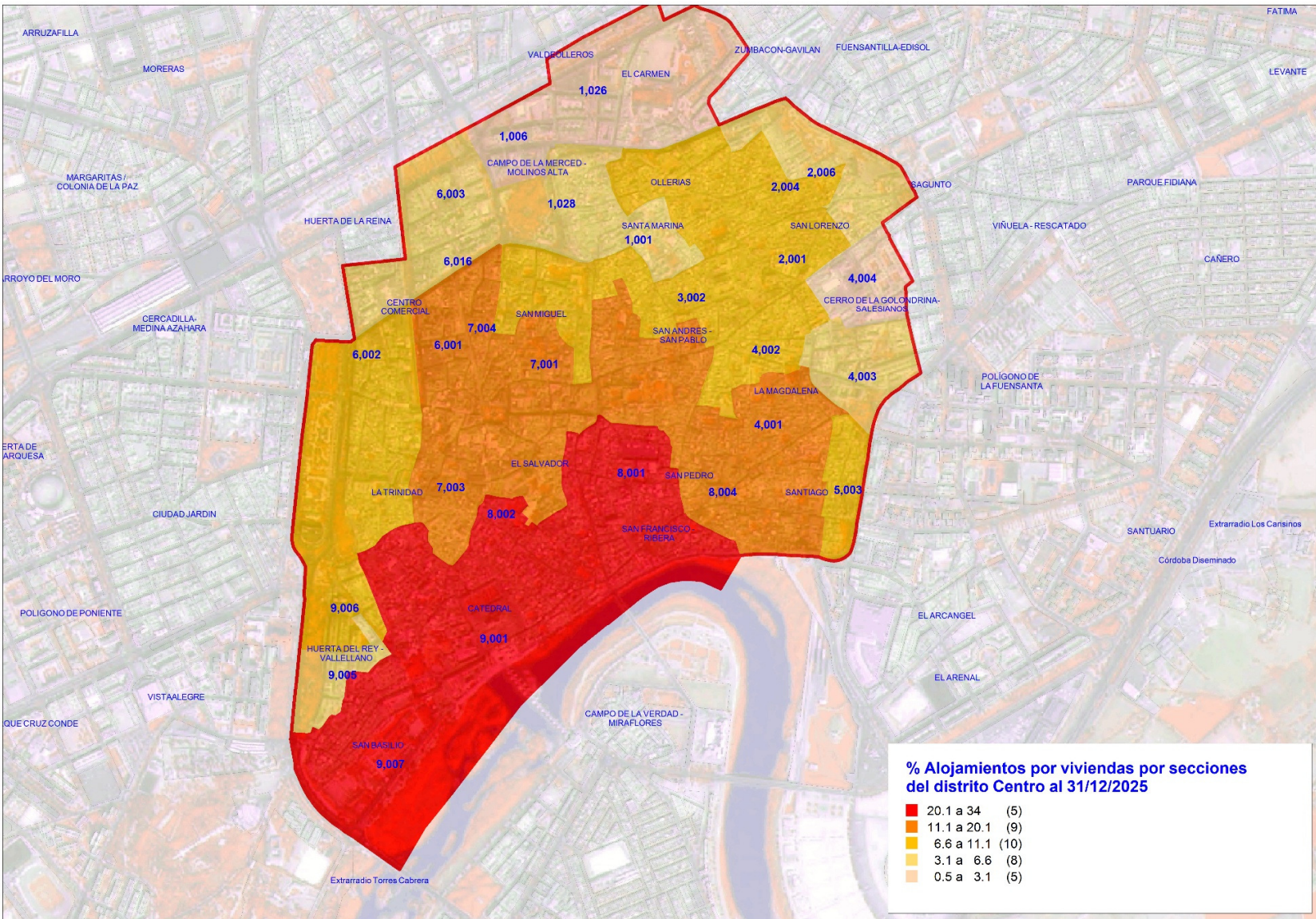


## % Alojamientos por viviendas por secciones al 31/12/2025



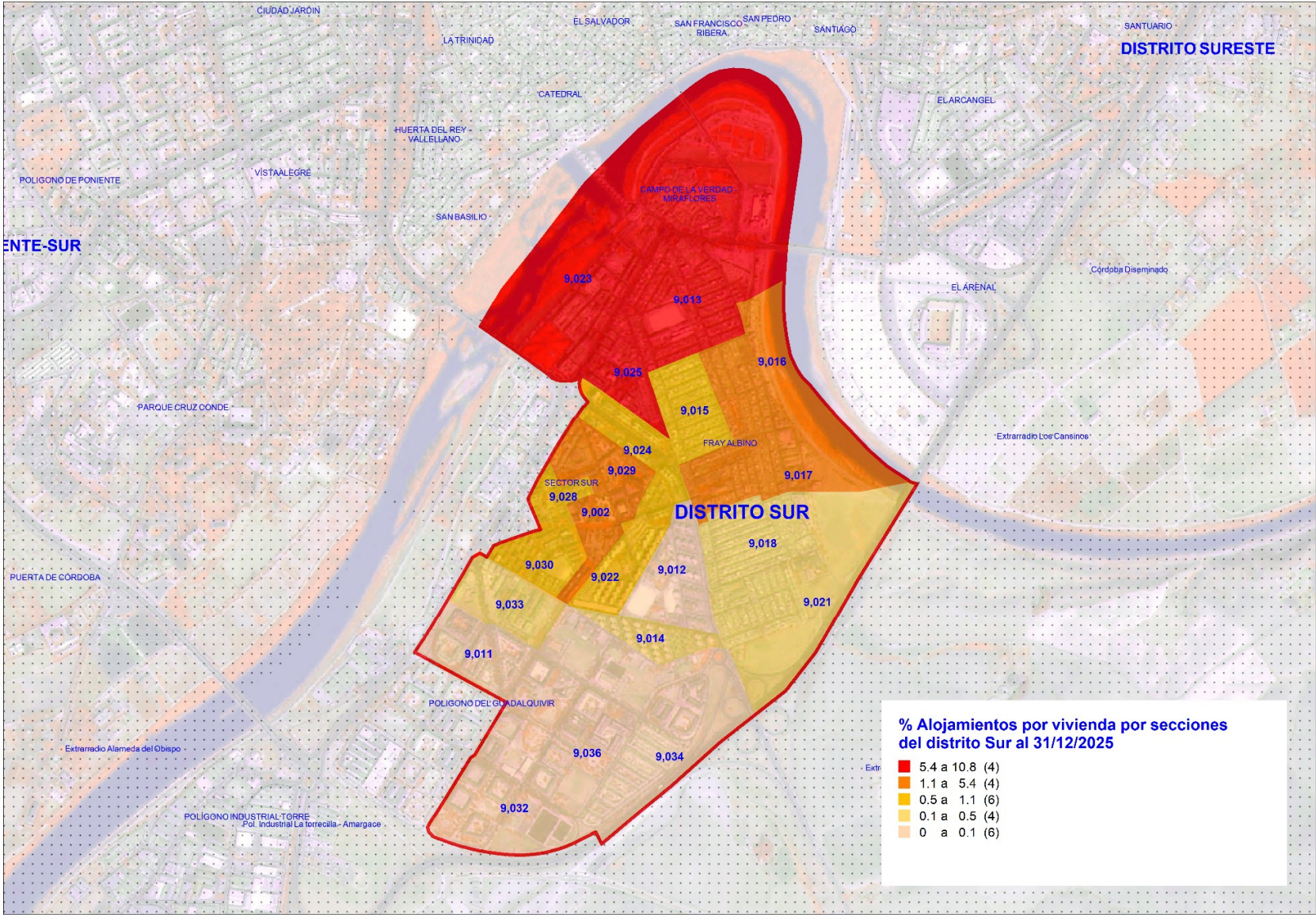


### % Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Centro al 31/12/2025



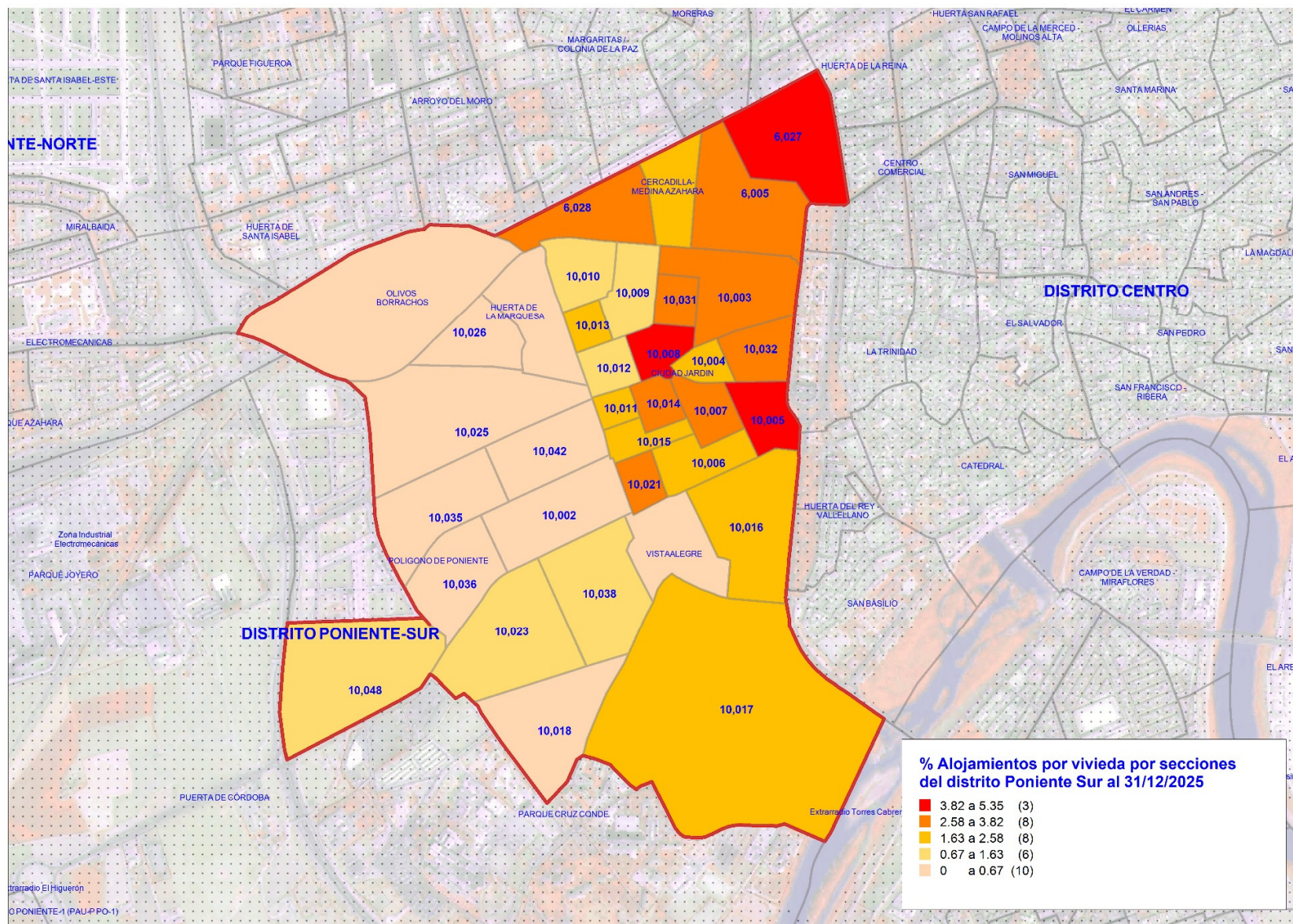


% Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Sur al 31/12/2025



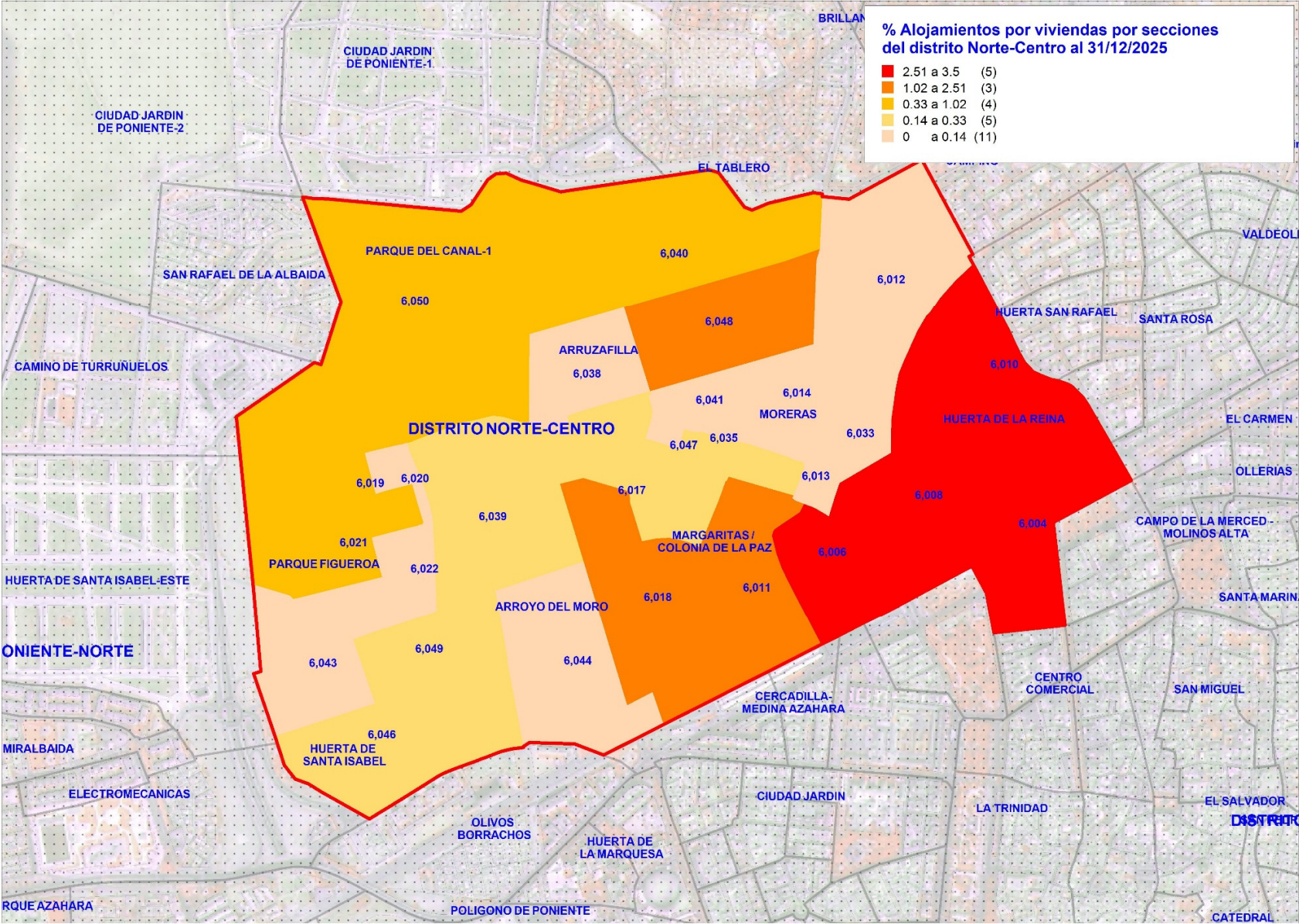


## % Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Poniente Sur al 31/12/2025



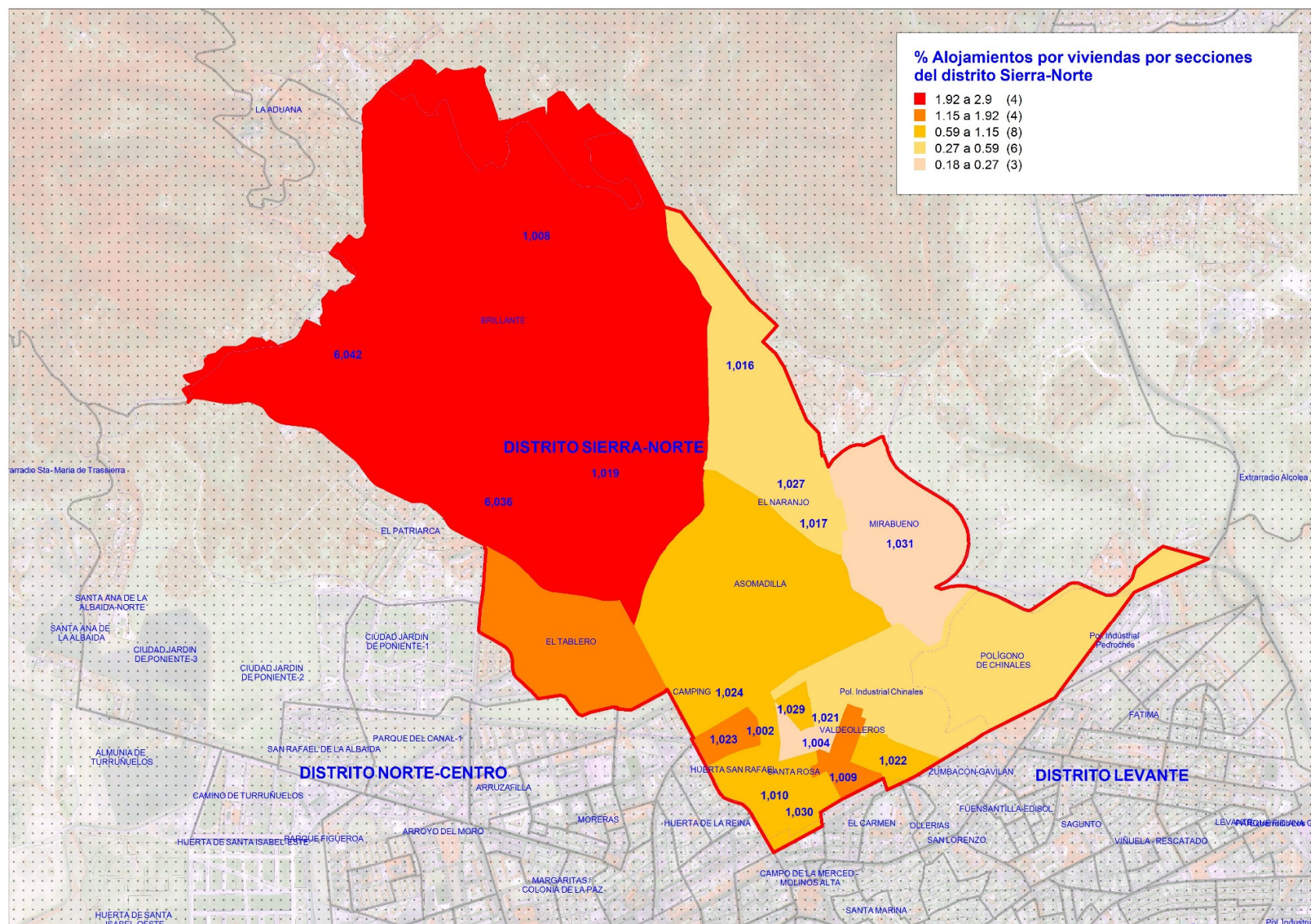


% Alojamiento por viviendas por secciones censales del distrito Norte-Centro al 31/12/2025





## % Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 3.1 Resumen de alojamientos turísticos al 31/12/2025	Página	Tabla 5.12 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Sur al 31/12/2025	28
Tabla 3.2 Evolución por años de los alojamientos turísticos hasta el 31/12/2025	7	Tabla 5.13 Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Sur al 31/12/2025	30
Tabla 3.3 Resumen general de alojamientos turísticos al 31/12/2025 por Actividad, Tipo y Categoría	7	Tabla 5.14 Alojamientos y Población existentes entre 2025 y 2016 por barrios del distrito Sur	30
Tabla 3.4 Resumen de Alojamientos turísticos	9	Tabla 5.15. Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Sur al 31/12/2025	32
Tabla 4.1 Alojamientos según distancia a la Mezquita-Catedral al 15/05/2025	10	Tabla 5.16 Alojamientos y Población existentes entre 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Sur	33
Tabla 4.2. Número de secciones según % del indicador de presión turística	11	Tabla 5.17 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Poniente Sur al 31/12/2025	34
Tabla 4.3. Secciones con presión turística superior al 10%	12	Tabla 5.18 Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Poniente Sur al 31/12/2025	36
Tabla 4.4. Presión turística de los barrios del distrito Centro	12	Tabla 5.19 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios del distrito Poniente Sur	37
Tabla 5.1 Número de inscripciones de Alojamientos Turísticos por distritos al 31/12/2025	13	Tabla 5.20 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Poniente Sur al 31/12/2025	38
Tabla 5.2 Resumen de alojamientos turísticos por distritos al 31/12/2025	14	Tabla 5.20 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Poniente Sur al 31/12/2025. Continuación.	39
Tabla 5.3 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por distritos	14	Tabla 5.21 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Poniente Sur	40
Tabla 5.4 Resumen de establecimientos turísticos por distrito y actividad al 31/12/2025	15	Tabla 5.22 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Norte Centro al 31/12/2025	41
Tabla 5.5 Resumen de establecimientos turísticos del distrito Centro por actividad al 31/12/2025	16	Tabla 5.23. Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Norte-Centro al 31/12/2025	43
Tabla 5.6. Resumen de alojamientos turísticos del distrito Centro al 31/12/2025	18	Tabla 5.24 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios del distrito Norte-Centro.	44
Tabla 5.7. Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por zonas del distrito Centro	18	Tabla 5.25 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Norte-Centro al 31/12/2025	45
Tabla 5.8. Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Centro al 31/12/2025	22	Tabla 5.26 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Norte-Centro	46
Tabla 5.9 Alojamientos y Población existentes en 205 y 2016 por barrios del distrito Centro	23	Tabla 5.27 Resumen de establecimientos turísticos por Actividad del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025	48
Tabla 5.10. Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Centro al 31/12/2025	25		
Tabla 5.11 Alojamientos y Población existentes al 31/12/2025 por barrios y secciones del distrito Centro	26		

Tabla 5.28 Resumen de alojamientos turísticos por barrios del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025	50
Tabla 5.29 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios del distrito Sierra-Norte	50
Tabla 5.30 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025	52
Tabla 5.31 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del distrito Sierra-Norte	53
Tabla 5.32 Resumen de establecimientos turísticos por actividad de resto de distritos al 31/12/2025	55
Tabla 5.33 Resumen de alojamientos turísticos del resto de distritos al 31/12/2025	55

Tabla 5.34 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 del resto de los distritos	56
Tabla 5.35 Resumen de alojamientos turísticos por barrios del resto de los distritos al 31/12/2025	58
Tabla 5.36. Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios del resto de los distritos.	59
Tabla 5.37 Resumen de alojamientos turísticos por secciones del resto de los distritos al 31/12/2025	60
Tabla 5.38 Alojamientos y Población existentes en 2025 y 2016 por barrios y secciones del resto de los distritos.	63

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Página
Gráfico 1 Evolución anual del número de inscripciones de alojamientos turísticos.	8
Gráfico 2. Evolución mensual del número de inscripciones de alojamientos turísticos	8
Gráfico 3 Evolución del número de inscripciones	8
Gráfico 5.1 Número de inscripciones anuales de alojamientos en el distrito Centro en el periodo 2015-2025	19
Gráfico 5.2 Evolución del número de alojamientos por zonas del distrito Centro	19
Gráfico 5.3 Evolución del número de inscripciones de alojamientos en el distrito Centro	19
Gráfico 5.4 Número de inscripciones anuales de alojamientos en el distrito Sur en el periodo 2015-2025	30
Gráfico 5.5 Evolución del número de inscripciones de alojamientos en el distrito Sur	30

Gráfico 5.6 Número de inscripciones anuales de alojamientos en el distrito Poniente Sur en el periodo 2015-2025	37
Gráfico 5.7 Evolución del número de inscripciones de alojamientos en el distrito Poniente Sur	37
Gráfico 5.8 Número de inscripciones anuales de alojamientos en el distrito Norte-Centro en el periodo 2015-2025	44
Gráfico 5.9 Evolución del número de inscripciones de alojamientos en el distrito Norte-Centro	44
Gráfico 5.10 Número de inscripciones anuales de alojamientos en el distrito Sierra-Norte en el periodo 2015-2025	51
Gráfico 5.11 Evolución del número de inscripciones de alojamientos en el distrito Sierra-Norte	51
Gráfico 5.12 Número de inscripciones anuales de alojamientos en el resto de los distritos en el periodo 2015-2025	56
Gráfico 5.13 Evolución del número de inscripciones de alojamientos en el resto de los distritos	56



## ÍNDICE DE MAPAS TEMÁTICOS

	Página
Distribución espacial de los alojamientos turísticos	10
Alojamientos turísticos según distancia a la Mezquita-Catedral	11
Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Centro	21
Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Sur	29
Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Poniente Sur	36
Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Norte Centro	43
Localización de los alojamientos turísticos en el distrito Sierra-Norte	49
% Alojamientos por viviendas por barrios al 31/12/2025	72
% Alojamientos por viviendas por secciones al 31/12/2025	73
% Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Centro al 31/12/2025	74
% Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Sur al 31/12/2025	75
% Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Poniente Sur al 31/12/2025	76
% Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Norte-Centro al 31/12/2025	77
% Alojamientos por viviendas por secciones censales del distrito Sierra-Norte al 31/12/2025	78