

NUEVAS TIPOLOGÍAS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN LAS CIUDADES PATRIMONIO MUNDIAL DE CASTILLA-LA MANCHA

*Ana Eulalia Aparicio Guerrero**

Universidad de Castilla-La Mancha
<https://orcid.org/0000-0002-1011-7566>

*Óscar Serrano Gil***

Universidad Autónoma de Madrid
<https://orcid.org/0000-0002-4483-2533>

RESUMEN

El objetivo de este artículo es cuantificar, tipificar y localizar los alojamientos turísticos de alquiler en los recintos declarados Patrimonio Mundial de Castilla-La Mancha. La metodología utilizada se ha centrado en la consulta de bibliografía; el análisis e interpretación de los datos obtenidos de fuentes estadísticas y documentales; el análisis territorial; el trabajo de campo; y la utilización de la prensa local. Los resultados obtenidos permiten corroborar la hipótesis de partida, constatando que la oferta de los apartamentos y viviendas de uso turístico en las ciudades analizadas ha crecido de forma exponencial en la última década.

Palabras clave: Patrimonio Mundial; cascos históricos; apartamentos turísticos; viviendas de uso turístico.

New typologies of tourist accommodation in the World Heritage Cities of Castilla-La Mancha

Fecha de recepción: 4 de abril de 2022.

Fecha de aceptación: 16 de mayo de 2022.

* Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Facultad de Ciencias de la Educación y Humanidades. Universidad de Castilla-La Mancha. Avda. de los Alfares, 44. 16071 CUENCA (España). E-mail: ana.aparicio@uclm.es

**Departamento de Didácticas Específicas. Facultad de Formación de Profesorado y Educación. Universidad Autónoma de Madrid. Calle Francisco Tomás y Valiente, 3. 28049 MADRID (España). E-mail: oscar.serrano@uam.es

ABSTRACT

The aim of this article is to quantify, typify and locate tourist rental accommodation in the World Heritage Cities of Castilla-La Mancha. The methodology used has focused on literature review; the analysis and interpretation of data obtained from statistical and documentary sources; territorial analysis; fieldwork; and the use of the local press. The results obtained confirm the basis hypothesis that the supply of flats and dwellings for tourist use in the cities analysed has grown exponentially over the last decade.

Keywords: World Heritage Cities; historic city centres; tourist flats; tourist dwellings

1. INTRODUCCIÓN

Actualmente se asiste al desarrollo de un turismo muy ligado al territorio, a su historia y a sus modos de vida, muy unido por tanto a sus paisajes tradicionales. Turismo y paisaje forman dos realidades íntimamente relacionadas, de ahí la importancia de contar con paisajes de cierta calidad y saber gestionarlos de forma racional, para que conserven su carácter y autenticidad vinculada a la especificidad y originalidad, aspecto que no debe interpretarse como una fosilización, porque el paisaje es un lugar vivo, dinámico y con memoria (Nogué, 1989; De la Fuente de Val, 2015).

Desde esta perspectiva, es evidente que el paisaje se inserta de pleno derecho dentro del ámbito de lo que actualmente se considera patrimonio, ya que se trata de una realidad que deviene de la histórica relación dialéctica entre el ser humano y el medio. Por tanto, puede calificarse como tal aquellos elementos que constituyen referentes identitarios incuestionables para la sociedad que los construye y los vive, y que, por todo ello, deben ser preservados como parte de la herencia común que ha de ser transmitida a las generaciones futuras (Florido, 2013). Estos contenidos son los que soportan la noción, más específica, de patrimonio territorial. Dentro de él quedan integrados todo tipo de bienes y espacios, tanto naturales como culturales que, por su carácter identitario para la población, gozan de un interés intrínseco susceptible de ser reconocido y protegido mediante instrumentos específicamente concebidos para ello (Cañizares, 2009; Florido, 2013). Y esto es lo que se reconoció en 1986 en Toledo y en 1996 en Cuenca cuando fueron incluidas en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO.

Además, el patrimonio, con su rasgo esencial de legado e identidad socio-territorial, se convierte en un recurso generador de beneficios en la medida que es un bien cultural que posee un valor simbólico para una determinada población. Incluso es un recurso económico por cuanto se trata de un bien dotado de un valor de uso que se puede convertir en objeto de consumo (Cañizares, 2009). En concreto, su percepción como atractivo, susceptible de generar un determinado tipo de experiencia de ocio, es capaz de perfilarlo como recurso turístico. El paisaje es una dimensión fundamental de la riqueza patrimonial de los territorios, y muy especialmente en el caso de los destinos turísticos, sean de naturaleza o de interés cultural (Florido, 2013).

No obstante, según Troitiño (2016), las expectativas depositadas en el patrimonio territorial (natural, cultural o paisajístico) a la hora de impulsar o diversificar el turismo son muy numerosas, pero el éxito de un destino turístico patrimonial, aquel donde el patrimonio constituye su principal factor de atracción, depende tanto de la formulación de políticas turísticas o patrimoniales, como de la coordinación de las sectoriales, ya que el turismo es una actividad transversal que implica a diversos campos de la vida económica y social. A todo ello se añade la necesidad de poner a punto una planificación y una gestión adaptadas a la capacidad de acogida de los diferentes recursos y destinos, un campo donde queda mucho por hacer. La gestión eficaz de los recursos patrimoniales, ya sea a nivel estatal, regional, comarcal o local, requiere de su incorporación al desarrollo territorial, dado que las razones que justifican su protección, su valor cultural, singularidad y autenticidad, son las mismas por las cuales quieren ser visitados por miles de personas y de ahí el desafío de incorporar el turismo a la causa de la conservación y del desarrollo (Florida, 2013).

Las importantes inversiones realizadas por el sector y la puesta en práctica de una política turística dirigida a promocionarlo, junto con una financiación suficiente por parte de las diferentes administraciones, han provocado intensas transformaciones en el sector del turismo cultural en nuestra región con el aumento de la oferta turística, su calidad y diversificación, tanto en espacios rurales como urbanos (Campos y Cebrián, 2001).

En los últimos veinte años las ciudades han sido objeto de un especial interés de las instituciones internacionales y de la Unión Europea al ser consideradas por sus organismos de gestión como un objetivo político y un factor de desarrollo económico y de cohesión social. Los espacios rurales y urbanos, junto con la naturaleza y la cultura, se han convertido en una vertiente de la economía.

Por otra parte, la aparición de las plataformas digitales especializadas en el alquiler de corta duración a través de Internet ha generado importantes transformaciones en el sector turístico con el surgimiento y la generalización de una nueva tipología de alojamientos turísticos, el apartamento turístico (AT) y la vivienda de uso turístico (VUT) (López Olivares, 1998). De acuerdo con Roca Fernández-Castany (2017) la novedad reside en el medio por el que se canaliza su comercialización: a través de las TIC's, las plataformas *peer to peer* –*p2p*–, lo que supone una universalización de la oferta, un notable ahorro de costes de transacción al suprimirse los intermediarios, y un aumento de la confianza de los usuarios mediante la instauración de medios de información, reserva y pago rápidos y seguros. A medida que las redes sociales adquieren importancia, también lo hacen las opiniones de los viajeros, el boca a boca electrónico –más conocido como *Electronic World of Mouth* (eWOM)–, y la influencia en el incremento de las ventas en línea (Jiménez y Peña, 2018).

2. OBJETIVOS E HIPÓTESIS DE PARTIDA

Se parte de una hipótesis ya contrastada en la última publicación de los autores (Aparicio *et al.*, 2021): la ubicación de las nuevas modalidades de alojamientos turísticos en lugares con importantes recursos naturales y culturales, centrando la atención, en este caso, en las ciudades Patrimonio Mundial –también conocido como Patrimonio de la Humanidad– de Castilla-La Mancha.

El objetivo general de este artículo es realizar un estudio detallado de la aparición, evolución y generalización en la región, y más en concreto en sus dos ciudades Patrimonio Mundial, de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en los últimos 25 años. Además de determinar la importancia de estas nuevas modalidades de alojamientos, el presente trabajo pretende dar un paso más, aportando una visión crítica sobre la implantación y crecimiento del alquiler vacacional y su posible incidencia en la turistificación de estos espacios urbanos y en el diseño de normativas locales o modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico de estos espacios.

Los objetivos específicos se han centrado en:

Estudiar las nuevas modalidades de alojamientos turísticos, los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en las ciudades Patrimonio Mundial de Castilla-La Mancha.

- Examinar su evolución temporal, situación actual y localización.
- Poner a disposición de todos los agentes sociales y económicos información cuantitativa objetiva y fidedigna sobre la oferta actual de viviendas de alquiler turístico, que permita tomar conciencia de un fenómeno que, por la falta generalizada de una normativa regional que lo regulara hasta hace algo más de tres años, hoy compete en desigualdad de condiciones respecto al resto de fórmulas alojativas.

Estos planteamientos comportan algunas hipótesis de investigación entre las que conviene resaltar que las dinámicas han variado en los últimos años como consecuencia de la mejora de las comunicaciones, la puesta en marcha de nuevas políticas urbanas, la elaboración de un planeamiento especial, la existencia de un excelente patrimonio natural y cultural, y la ampliación y diversificación de la oferta turística hotelera y extrahotelera tradicional, además de la aparición de nuevos formatos de alojamiento ubicados fundamentalmente en enclaves con importantes atractivos turísticos como consecuencia de las ventas en línea.

3. FUENTES Y METODOLOGÍA

Respecto a las fuentes utilizadas, Internet ha permitido la consulta de páginas web relacionadas con nuestro objeto de estudio y con empresas de referencia, la normativa derivada de la política turística de Castilla-La Mancha, y artículos vinculados con el turismo cultural de la prensa local. También ha facilitado el acceso a fuentes administrativas como los distintos Planes Estratégicos de Turismo de Castilla-La Mancha, las bases de datos con las tipologías de alojamientos a escala municipal proporcionadas por la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (JCCM), el catálogo de datos abiertos de la JCCM, la información del Padrón Continuo de Habitantes y diferentes censos de Población procedentes del Instituto Nacional de Estadística (INE).

La metodología utilizada, de tipo historiográfico, ha exigido la revisión y consulta de bibliografía sobre el tema, desde la dedicada a la región, hasta la que analiza cuestiones como los alojamientos turísticos en otras comunidades autónomas (CC.AA.); y la recopilación, tratamiento, análisis, contrastación e interpretación de los datos obtenidos de las diferentes fuentes (estadísticas y documentales) anteriormente mencionadas. Para ello, se

ha realizado un diagnóstico cuantitativo complementado con un análisis de carácter cualitativo de los comentarios recogidos en la prensa local en línea. La utilización del software QGIS ha permitido la elaboración y confección de la cartografía resultante, teniendo en cuenta que la representación se ha limitado al ámbito de estudio de los recintos protegidos por la UNESCO en ambas ciudades, donde se han concentrado las actuaciones objeto de estudio. Por último, una vez llegados a este punto, se han constatado los resultados con la realidad empírica observada durante el trabajo de campo y el registro de las experiencias vividas, enriqueciéndolos con la realidad analizada por los autores y con las informaciones y opiniones a las que se ha tenido acceso, desde el técnico de Turismo de la Delegación en Cuenca de la Consejería hasta la recogida en las fuentes hemerográficas o las conversaciones informales con habitantes de las áreas afectadas.

4. NORMATIVA TURÍSTICA. LA ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por la Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece la competencia exclusiva de la JCCM en materia de promoción y ordenación turística, y el Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, presenta las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros actualizando y simplificando las existentes. Los establecimientos hoteleros se categorizan, según este decreto, en hoteles, hoteles-apartamentos, moteles y pensiones; el Decreto 4/1992, de 28 de enero, contempla la tradicional figura de los hostales para adecuarlo a las exigencias de la demanda turística del momento y modifica la definición de pensión; y la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo regula la ordenación de la oferta turística, estableciendo las modalidades de las empresas y las actividades turísticas.

Hasta el año 2011, en el que el Estado deroga toda la normativa de ordenación turística estatal, la regulación de los apartamentos y viviendas turísticas en Castilla-La Mancha se había hecho de acuerdo a la normativa estatal, por lo que a partir de entonces se produjo un vacío legal para este tipo de alojamientos en un contexto de crecimiento y consolidación, una situación de “alegalidad” que se mantuvo hasta que se legisló en la región en esta materia mediante un nuevo decreto que vino a dar garantías y seguridad jurídica tanto a usuarios como a propietarios, equiparándolo al resto de la oferta reglada. Esta norma, el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, regula los apartamentos turísticos y, por primera vez en este territorio, las viviendas de uso turístico.

En mayo de 2018, fecha de aprobación del decreto, se calcula que los apartamentos suponían el 18% de toda la oferta turística de la región, casi 600 establecimientos con cerca de 6.000 plazas. En el caso de las VUT, es difícil saber con exactitud cuántas había porque no estaban regularizadas, pero analizando las páginas comercializadoras, se estima que existían unas 2.000 con 15.000 plazas.

Según la norma, se entiende por AT aquellos inmuebles integrados por dos o más unidades de alojamiento, dotados de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, y destinados al alojamiento turístico de modo habitual mediante contraprestación económica. Según sus características, pueden adoptar las siguientes modalidades:

1º. Bloque: cuando están ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independiente del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo.

2º. Conjunto: cuando están integrados por un complejo de edificaciones contiguas de características arquitectónicas similares que tienen acceso e instalaciones comunes.

Por su parte, las VUT pueden ser pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros con fines de alojamiento turístico a cambio de contraprestación económica.

Los alojamientos turísticos han de registrarse y cumplir unos estándares de calidad, y sólo se podrán instalar si en los estatutos de las comunidades de propietarios no hay una prohibición unánime para que se pueda desarrollar esta actividad comercial. De hecho, las comunidades de propietarios pasan de ser meras observadoras de este fenómeno turístico, a disponer de herramientas legales para frenar la expansión de las VUT en su ámbito (Guillén, 2020). Los apartamentos turísticos existentes antes de la entrada en vigor del decreto dispusieron de una moratoria de dos años para adaptarse a los requisitos establecidos en el mismo y para inscribirse en un registro único. En el caso de las viviendas particulares, dispusieron de un plazo de un año para adaptarse a los requisitos establecidos por la norma. Quizá esto pudo ser el detonante de la masiva regularización de apartamentos como VUT en 2019, ante la aplicación inminente de la norma y la finalización de los plazos y la moratoria correspondiente.

5. LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS: EVOLUCIÓN, CUALIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

A partir de 2015 empieza a observarse un cierto interés por parte de la JCCM para diseñar y poner en marcha una estrategia turística regional que tuviera en cuenta el alquiler vacacional. El Plan Estratégico de Turismo de Castilla-La Mancha 2015-2019 continúa potenciando, como los dos anteriores (2006-2009 y 2010-2014), el turismo patrimonial, cultural y natural, y considera necesaria la promoción y comercialización directa por parte del sector privado y online, respondiendo a los hábitos de los turistas actuales; y el Plan Estratégico 2020-2023 se centra en la necesidad de una utilización de los recursos turísticos sostenible para su operatividad a largo plazo.

Los alojamientos turísticos extrahoteleros en Castilla-La Mancha surgen a principios de la década de los 90 y han tenido una evolución ascendente con altibajos hasta 2018, cuando se regulan mediante decreto los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico ante el incremento de ambas modalidades¹. El tipo de alojamiento turístico que más ha crecido ha sido el de las casas rurales como consecuencia de la puesta en marcha de la iniciativa comunitaria Leader que lo potenció desde su inicio. El aumento en el número de casas rurales en Castilla-La Mancha entre 2000 y 2005 fue del 148%, siendo aun mayor el de las plazas ofertadas, un 175%. La tendencia continua hasta el momento actual, aunque a partir de 2014 se desacelera el incremento ante la aparición y desarrollo

1 AVILÉS POZO, A. (2018): "¿Supera el alquiler de viviendas turísticas al residencial en las grandes ciudades castellanomanchegas?", *elDiario.es* 17 de julio de 2018 https://www.eldiario.es/castilla-la-mancha/alquiler-viviendas-turisticas-residencial-castellano-manchegas_1_2027965.html

de las nuevas tipologías de alojamientos turísticos, los apartamentos turísticos, que han experimentado un crecimiento continuo hasta la actualidad, y las viviendas de uso turístico que en algo más de un año sufrieron un auténtico boom al regularizar su situación en torno a 600.

Según el Plan Estratégico de Turismo 2020-2023, el número de VUT aumentaron entre 2014 y 2019 un 1937,5%, pasando de 32 a 652, y los apartamentos turísticos un 56,1% (437 a 682). Aunque el crecimiento en la apertura de estas nuevas modalidades de alojamiento ha sido considerablemente superior a las tipologías hoteleras tradicionales y a las extrahoteleras convencionales, las plazas ofertadas por los hoteles, obviamente, son muy superiores a las de AT y VUT por las propias características de este tipo de alojamiento y el mayor número de plazas que un hotel puede ofertar.

Hasta 2018, las viviendas de uso turístico son difíciles de cuantificar por la falta de regulación, pero a la luz de las páginas comercializadoras en ese año había censados en la región 562 apartamentos turísticos que ofertaban un total de 5.964 plazas turísticas y más de 2.000 viviendas de uso turístico, la mayoría de ellas concentradas en ciudades como Toledo y Cuenca, evidenciándose la diferencia entre los alojamientos reglados y los no reglados. Además, en ese momento había más de 1.000 solicitudes de apertura de nuevas viviendas, lo que muestra el notable ascenso que esta comunidad autónoma ha experimentado, una evolución que se repite si consideramos las plazas en el mismo periodo. Entonces se suponía que alrededor de 1.200 o 1.500 de estos pisos se registrarían en un año y el resto hasta 2020.

En 2020 existía un total de 65.940 plazas de alojamiento turístico reglado en la región, dominando las plazas hoteleras (un 45,8% del total), seguidas de las plazas en alojamientos de turismo rural (24,4%) y las de AT y VUT (12,8%). En 2022, la situación prácticamente se mantiene en valores similares; de hecho, en plazas hoteleras se conserva el mismo porcentaje (45,8%), mientras que en AT y VUT se incrementa en casi punto y medio situándose en un 14,2% del total. Por el contrario, los alojamientos de turismo rural, con un descenso de más de dos puntos porcentuales, suponen un 22%.

Los núcleos urbanos entre los 50.000 y los 100.000 habitantes aglutinan el 33% de la oferta de plazas de la región (12.000), representando un 42% de ese porcentaje las plazas de AT y VUT, según datos de 2022. Las viviendas de uso turístico predominan en el medio urbano, estando un 73,78% ubicadas en núcleos entre 50.000 y 100.000 habitantes (Toledo, Cuenca, Guadalajara, Ciudad Real, Talavera de la Reina y Puertollano). La provincia de Toledo destaca por el predominio de los establecimientos hoteleros (25,1%) y por el número de plazas de los mismos (14,5%), pero sobre todo por el elevado porcentaje de apartamentos y viviendas de uso turístico, con un 42,3% del total regional, y por las plazas de los mismos con un 39,2%, en 2022, destacando la ciudad de Toledo, y concretamente su casco histórico, donde están ubicadas algo más de la mitad de las plazas de toda la región, el 53,4%.

La provincia de Cuenca es la segunda con mayor número de AT y VUT con un 23,6% de los establecimientos y un 27,3% de las plazas, ocupando también el segundo lugar si consideramos los alojamientos rurales, después de la provincia de Albacete, con el 19,3% de los establecimientos y el 21,7% de las plazas en el año 2022.

6. ESTUDIOS DE CASO. EL PATRIMONIO COMO GENERADOR DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL

La región ha multiplicado la oferta de infraestructuras en los últimos años aprovechando las conexiones de la Comunidad de Madrid con el sur a través de Toledo y el este peninsular a través de Cuenca, interconectando las capitales provinciales: la Autovía de Castilla-La Mancha o autovía de la Submeseta sur (A-40) conecta en dirección oeste-este el centro geográfico de la Península Ibérica, la A-3 (autovía del Este) la cruza en su mitad meridional y la N-301 en el borde sur, pero a pesar de ello, no se ha conseguido una ordenación del territorio efectiva en la región (Cañizares, 2014). No obstante, la construcción de estas infraestructuras en los últimos años ha favorecido a las ciudades Patrimonio de la Humanidad castellanomanchegas: a Toledo, acercándola aún más a la capital del Estado, intensificando el flujo de turistas internacionales diarios y estacionales; y a Cuenca, mejorando su posicionamiento en relación con Madrid y Valencia, principales mercados emisores, haciendo que los establecimientos y actividades turísticas se multipliquen en su casco histórico, provocando el aumento de los flujos de visitantes.

Según la encuesta de ocupación hotelera publicada por el INE² para estos puntos turísticos, los valores para el año 2021 (segundo año de pandemia) ya mostraban cierta recuperación en lo referente a pernoctaciones, y aunque se produjo una incipiente recuperación en el número de viajeros residentes en España y en el extranjero, no alcanzaron los incrementos de las pernoctaciones.

6.1. La ciudad de Toledo. El predominio de las viviendas de uso turístico en su casco histórico

Factores como el aumento del precio de la vivienda en Madrid y la mejora de las comunicaciones, que sitúan a Toledo a solo treinta minutos de la estación de Atocha de la capital madrileña gracias al Tren de Alta Velocidad, han provocado un aumento de la población toledana de algo más de un 25% en las dos últimas décadas. El padrón municipal de la capital mantiene un ritmo de crecimiento sostenido que permite consolidar su condición de localidad más poblada de la provincia, una posición que alcanzó el 1 de enero de 2017 desbancando a Talavera de la Reina. La última actualización del censo para la capital regional arroja un total de 85.449 habitantes, lo que muestra, por cuarto año consecutivo, una tendencia ascendente de los datos demográficos.

La oferta cultural de la ciudad se concentra en un elenco de recursos culturales materiales como el Museo del Ejército, Museo del Greco, Iglesia de Santo Tomás, Sinagoga El Tránsito y Museo Sefardí, Museo de Santa Cruz, Hospital de Tavera, Museos de los Concilios y de la Cultura Visigoda, Museo Convento de Santo Domingo El Antiguo, Museo de la Tortura, Museo de Tapices de la Catedral, Museo de la Espada y la Artesanía, y Convento de Santa Fe, entre otros muchos; e inmateriales, destacando la celebración del Corpus Christi y la Semana Santa, ambas Fiestas de Interés Turístico Internacional.

2 <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=238&capsel=238>

Según el “Informe sobre los apartamentos y viviendas de uso turístico” elaborado por la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) en 2019, en la ciudad toledana no todos los alojamientos extrahoteleros comercializados por Internet se encuentran registrados, y las cifras varían dependiendo de la fuente consultada, existiendo a veces una diferencia “notable” entre los que se ofrecen en *Airbnb* y los inmuebles con licencia para desarrollar esta actividad³.

Si bien en los años 80 la mayoría de las plazas hoteleras se concentraban en el recinto amurallado, a mediados de los 90 más del 60% se localizaba fuera de este, lo que implicó la pérdida de oportunidades para la puesta en valor de edificios con características arquitectónicas relevantes (Troitiño et al, 1998). En contra, la mayoría de los inmuebles destinados al alojamiento de alquiler turístico se encuentran en el casco histórico, un barrio con una baja oferta de alquiler residencial (Figura 1).

El análisis de la situación en la ciudad de Toledo se inicia con el nombramiento de la ciudad como Patrimonio Mundial por parte de la UNESCO en 1986, año a partir del cual se produjo un ligero incremento en el número de establecimientos y plazas hasta los primeros años del siglo, consolidándose y evidenciándose la tendencia al alza desde entonces, sobre todo en lo relativo a las plazas ofertadas por los hoteles. Esta situación se mantiene hasta 2018, en el que se aprueba el decreto que regula las nuevas tipologías de alojamiento, produciéndose un registro masivo de establecimientos ya existentes y de nueva creación.

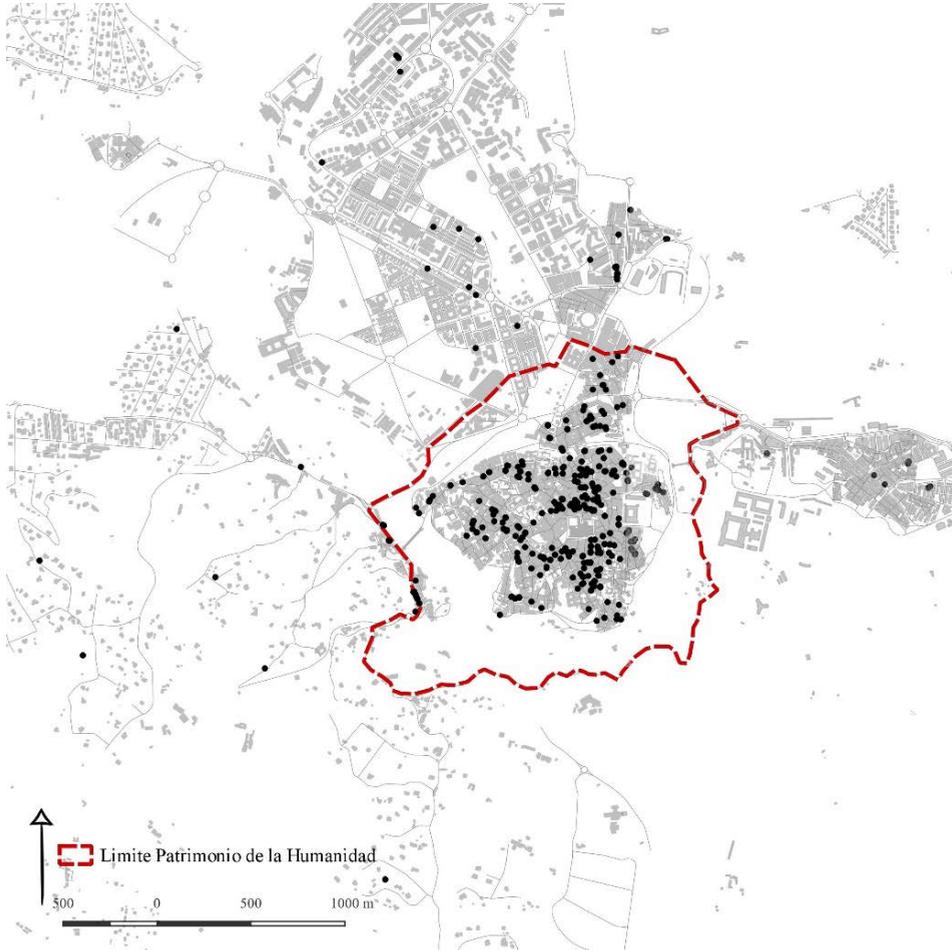
Los hoteles y hostales, con cifras más modestas y prácticamente similares durante los últimos 15-20 años, son los alojamientos que ofertan el grueso de plazas de la ciudad y del casco histórico en particular (Figuras 2 y 3). Hasta la aparición de las VUT los hostales y pensiones suponían más de 500 plazas. En la actualidad, las VUT dominan en cuanto al número de establecimientos y representan más de la mitad de las plazas de los hoteles, situación que lamentaban ya en 2019 desde la Asociación Provincial de Hostelería y Turismo de Toledo⁴. Desde este año, el número de inmuebles registrados ha seguido la tendencia ascendente, pero, como consecuencia de la crisis producida por la situación sanitaria, se ha desacelerado el crecimiento.

3 “Dos centenares de alojamientos turísticos están sin regular”. Lunes, 10 de febrero de 2020. *La Tribuna de Toledo*. <https://www.latribunadetoledo.es/noticia/ZAF84305E-0C3A-78CB-BA11FFE848C56703/202002/dos-centenares-de-alojamientos-turisticos-estan-sin-regular> viernes, 24 de julio de 2020.

BA11FFE848C56703/202002/dos-centenares-de-alojamientos-turisticos-estan-sin-regular

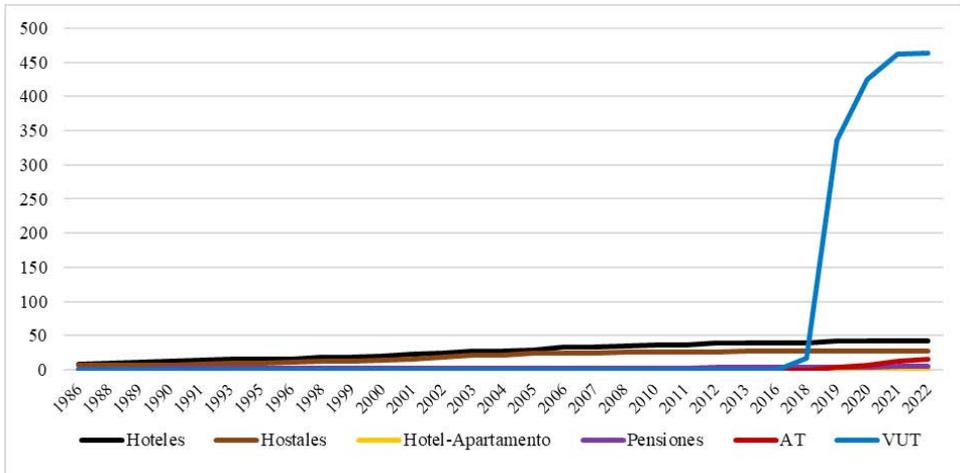
4 MANJAVACAS, F. (2019): “¿Cómo está la situación con las viviendas de uso turístico en Toledo?”, *toledodiario.es* 02/11/2019 <https://toledodiario.es/como-esta-la-situacion-en-toledo-con-las-viviendas-de-uso-turistico/>

Figura 1
LOCALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS DE ALQUILER TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE TOLEDO. MARZO 2022.



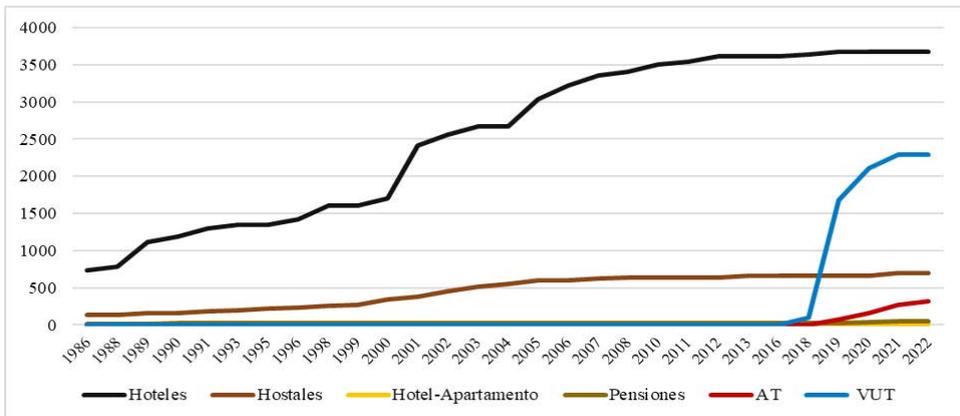
Fuente: IGN. CartoVisual. Catastro. JCCM (2022). Elaboración propia.

Figura 2
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN LA CIUDAD DE TOLEDO. 1986-2022



FUENTE: JCCM (2022). Elaboración propia.

Figura 3
EVOLUCIÓN DE LAS PLAZAS DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN LA CIUDAD DE TOLEDO. 1986-2022



Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

La siguiente serie cartográfica presenta la evolución producida en la creación de los nuevos alojamientos extrahoteleros en el casco histórico de Toledo, atendiendo a cinco hitos clave o acontecimientos que han actuado como elementos de atracción de visitantes,

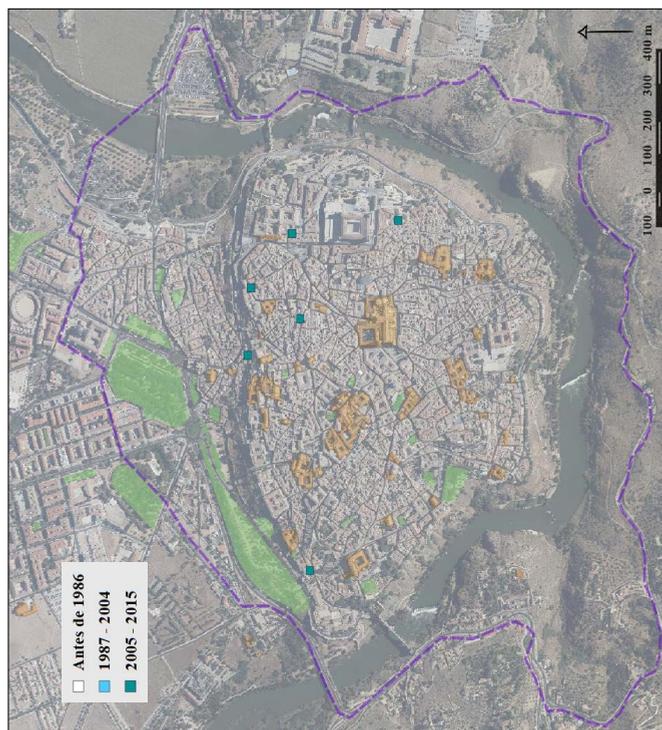
evidenciando la necesidad de nuevas infraestructuras de alojamiento y generando una respuesta de la población con la oferta de inmuebles destinados al alquiler turístico:

- **1986.** Inclusión de Toledo en la lista de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, contribuyendo aún más a difundir su imagen turística.
- **2004.** El Consorcio de la Ciudad de Toledo pone en marcha las Rutas “Patrimonio Desconocido”, guiadas y gratuitas, a diversos monumentos, yacimientos arqueológicos y otros lugares de singular interés, recuperados por el mismo organismo.
- **2015.** Año del Quijote IV Centenario, en el que se organizaron, entre otros eventos, dos exposiciones en el Museo de Santa Cruz: *La España de los Austrias*, que nació con el propósito de convertirse en la exposición permanente del Museo de Santa Cruz, y *Moda española en el Siglo de Oro*.
- **2020.** Marzo. Inicio de la pandemia provocada por el COVID-19.
- **2022.** Enero. Momento actual.

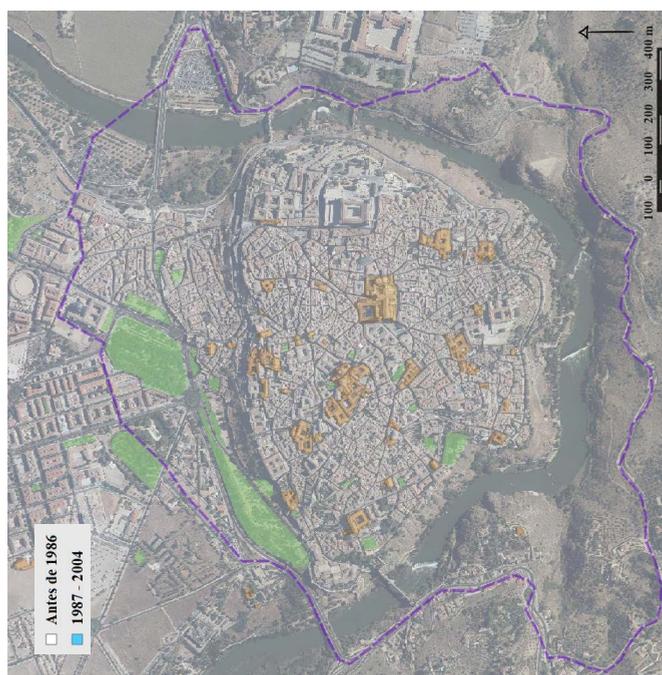
El análisis de la cartografía apoya el argumento de la turistificación del casco confirmando la hipótesis de partida. De la representación y estudio de la información, se ha podido comprobar que la declaración de Patrimonio de la Humanidad no generó la apertura de alojamientos turísticos de alquiler. Quizá la creación del Consorcio, la generalización de plataformas que facilitan una gestión rápida y cómoda de las reservas, y la celebración en 2015 del Año del Quijote, animaron a propietarios de viviendas situadas dentro de los límites del casco a abordar intervenciones de rehabilitación para darles ese nuevo uso. A partir de ese año los alojamientos de alquiler turístico crecen de forma exponencial ante el efecto demostración de los primeros establecimientos y los niveles de ocupación, apareciendo iniciativas no solo en los límites del casco, incluidos Antequera y Covachuelas, sino en los barrios del norte de la ciudad, en las proximidades de la Avenida Barber, en los barrios de Palomarejos y Reconquista, la Avenida de Europa, en las cercanías a la estación del AVE, en el barrio de Santa Bárbara al sureste de la ciudad, y en Los Cigarrales, haciéndose extensivos, de esta forma, al resto de la ciudad (Figuras 4, 5, 6 y 7).

A principios de 2020, coincidiendo con el inicio de la pandemia provocada por el COVID-19, las viviendas de uso turístico y los apartamentos turísticos casi triplicaban a las de uso residencial, ascendiendo a 397 y suponiendo más de 2.000 plazas, estando situadas principalmente en el casco histórico de la ciudad. La oferta de este tipo de alojamiento está caracterizada principalmente por su menor capacidad y parece obedecer a un perfil dominante de visitante (familias, amigos, parejas) que prefiere alojarse en el casco histórico de la ciudad por la proximidad a los principales recursos culturales y patrimoniales. Se trata de un reparto marcadamente desequilibrado con un claro predominio de las VUT frente a los AT, representando las primeras un 96,5% de los establecimientos (383) y un 90,1% de las plazas (1.882).

Figuras 4 y 5
EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO 1986-2015

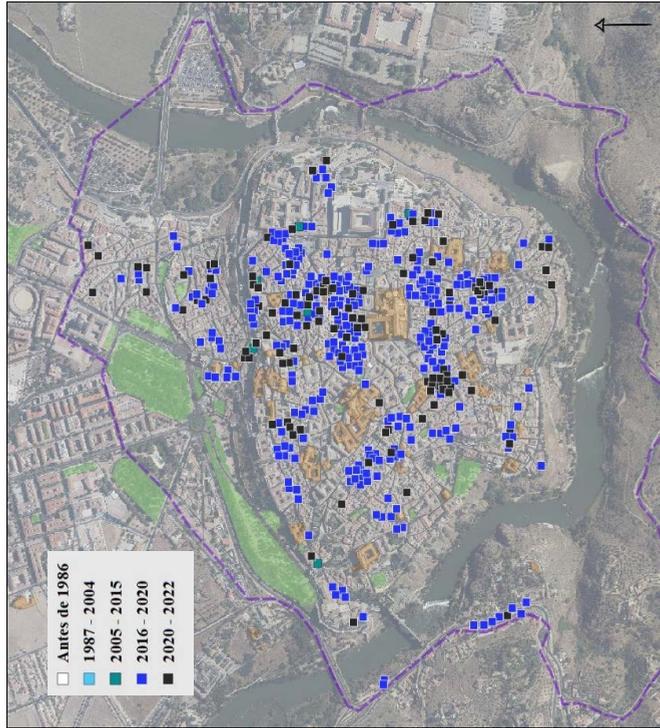


Fuente: IGN. CartoVisual. Catastro. JCCM (2022). Elaboración propia.

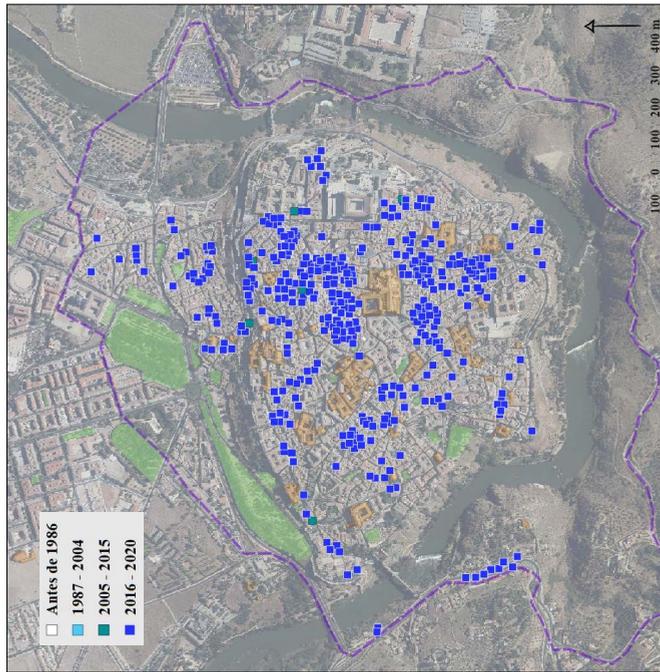


Fuente: IGN. CartoVisual. Catastro. JCCM (2022). Elaboración propia.

Figuras 6 y 7
EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO, 2016-2022



Fuente: IGN. CartoVisual. Catastro. JCCM (2022). Elaboración propia.

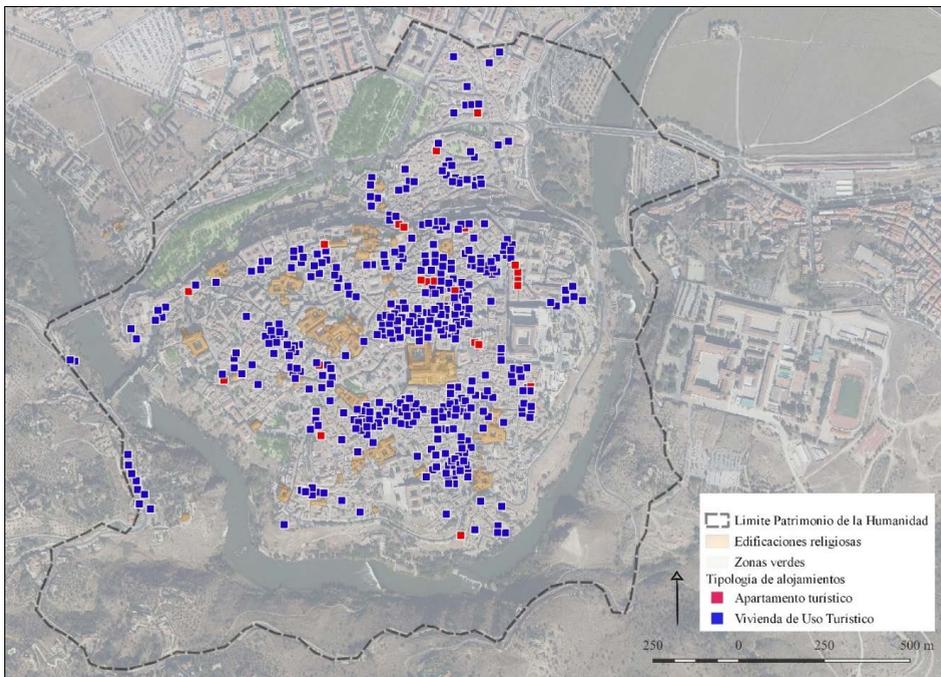


Fuente: IGN. CartoVisual. Catastro. JCCM (2022). Elaboración propia.

En 2022, si bien se mantiene el número total de hoteles, hostales y pensiones, se asiste a un crecimiento importante de las nuevas modalidades, fundamentalmente de viviendas de uso turístico, con 80 nuevas instalaciones en dos años y una ampliación de la oferta de plazas en algo más de 400, mientras que tan solo se registra un nuevo apartamento turístico con 13 nuevas plazas. Las VUT han pasado a representar el 96,8% de las plazas (2.290) (Figura 8).

Por último, destacar que estas nuevas tipologías representan en 2020 el 84,3% de los establecimientos de alojamiento de la ciudad y el 32,2% del total de plazas ofertadas, evidenciando el peso de estos alojamientos en el volumen total, porcentaje que asciende a un 86,3% y un 37% respectivamente en 2022, lo que pone de manifiesto que a pesar de las “pérdidas” de turistas, no ha habido descenso en la apertura de alojamientos sino un crecimiento considerable de los mismos en estos dos años de crisis provocada por la pandemia: un incremento del 2% en las instalaciones y un 4,8% en las plazas (Cuadro 1).

Figura 8
LOCALIZACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO. MARZO 2022



FUENTE: JCCM (2022). Elaboración propia.

Cuadro 1
ALOJAMIENTOS Y DE PLAZAS SEGÚN TIPOLOGÍA. TOLEDO.
MARZO DE 2022

Tipología	2020				2022			
	Establecimientos	%	Plazas	%	Establecimientos	%	Plazas	%
Hoteles	42	8,9	3.670	56,6	42	7,6	3.670	52,1
H-Apart.	1	0,2	18	0,3	1	0,2	18	0,3
Hostales	28	5,9	685	10,6	28	5,1	695	9,9
Pensiones	3	0,6	26	0,4	5	0,9	46	0,7
AT	14	3,0	207	3,2	15	2,7	320	4,5
V.U.T.	383	81,3	1.882	29,0	463	83,6	2.290	32,5
Total	471	100,0	6.488	100,0	554	100,0	7.039	100,0

Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

Y todo ello a pesar de las estimaciones realizadas por la Asociación de propietarios y gestores de apartamentos y viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha (APTURCAM) que calculó para la ciudad de Toledo unas pérdidas de hasta 1,2 millones de euros durante los meses de marzo y abril de 2020 como consecuencia de la crisis sanitaria producida por la COVID-19, del confinamiento, de las restricciones y de los cierres perimetrales. Esta situación, según se apunta desde la asociación, se agravó en verano por las cancelaciones de reservas. De acuerdo con un estudio publicado por Hosteltur, la inmensa mayoría de los turistas se decidieron por destinos de sol y playa, seguidos de casas en medios rurales, mientras que el turismo cultural o el urbano estuvo entre las últimas opciones⁵.

La coyuntura del momento actual, junto con la estructura del sector, caracterizado en gran parte por microempresas, hace que la superación de las pérdidas sea compleja. En este sentido, algunos de los propietarios han tenido que salir de esta modalidad alojativa e irse al alquiler convencional, aunque se desconoce cuántos de ellos han optado por destinar estas viviendas al alquiler residencial. El decreto regulador regional “prohíbe el doble uso”, es decir, los propietarios están “obligados a solicitar la baja en el registro de viviendas de uso turístico de la Junta, con lo cual ya no podrán hacer alquiler turístico hasta que no inicien un nuevo expediente”, lo cual ha provocado una inclinación hacia la exclusividad del alojamiento sin posibilidad de un uso compartido.

6.2. La ciudad de Cuenca. Desarrollo y consolidación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en su casco histórico

La ciudad de Cuenca, situada a media distancia entre las de Madrid y Valencia, fue declarada en 1996 Patrimonio Mundial, experimentando desde entonces una serie de dinámicas y procesos que se han sucedido y han repercutido notablemente en la ciudad.

⁵ MANJAVACAS, F. (2020): “Los propietarios de alojamientos turísticos en Toledo calculan pérdidas millonarias y creen que el verano agravará la situación”. *toledodiario.es*. <https://toledodiario.es/los-propietarios-de-alojamientos-turisticos-en-toledo-calculan-perdidas-millonarias-y-creen-que-el-verano-agravara-la-situacion/>

La oferta cultural que posee desde hace años (Museo Arqueológico de Cuenca y Museo de Arte Abstracto Español), se complementa con la diversidad de colecciones, museos y espacios creados con posterioridad a la Declaración (Fundación Antonio Pérez en 1998, Espacio Torner en 2005, Fundación Antonio Saura en 2006, y Museo de la Semana Santa en 2007). También hay que mencionar el Museo Internacional de Electrografía, el Museo de las Ciencias de Castilla-La Mancha, y el Museo de Paleontología de Castilla-La Mancha inaugurado a principios de 2015. A la alternativa museística, tan amplia, hay que añadir otros atractivos turísticos de carácter inmaterial como la Semana Santa, declarada Fiesta de Interés Turístico Internacional, la Semana de Música Religiosa que se celebra desde 1962 y las fiestas de San Mateo declaradas de Interés Turístico Regional.

Desde que la Línea de Alta Velocidad (LAV) Madrid-Valencia se pusiera en marcha en diciembre de 2010, el trayecto más demandado por los usuarios que han tenido origen o destino en la capital conquense ha sido el comprendido entre Madrid y Cuenca, que ha aglutinado más del 70% de los viajeros⁶, con subidas importantes año tras año desde 2011 exceptuando 2012 y 2019. A lo largo de este último se bajaron en la estación de Cuenca un total de 393.467 viajeros, lo que supone un ligero descenso respecto al anterior (algo más de 395.000).

En cuanto a la oferta alojativa en general, aunque los hoteles están presentes en todo el territorio de la provincia, se concentran fundamentalmente en Tarancón y la Manchuela, asociados a la antigua carretera N-III y la actual autovía A-3, y sobre todo en la Serranía Media y Alta de Cuenca donde se localiza la capital provincial y el mayor número de hoteles y plazas.

El análisis de la situación en Cuenca se inicia con el nombramiento de la ciudad como Patrimonio Mundial en 1996, desde entonces se produjo un ligero incremento en el número de establecimientos y plazas hasta los primeros años del siglo, consolidándose y evidenciándose la tendencia al alza desde entonces, sobre todo en lo relativo a las plazas ofertadas por los hoteles. Esta situación se mantiene hasta 2018, en el que se aprueba el decreto que regula las nuevas tipologías de alojamiento, produciéndose un registro masivo de establecimientos ya existentes y de nueva creación.

Los hostales son los alojamientos más numerosos en Cuenca, por delante de los hoteles, siendo ambos desbancados en 2014, año a partir del cual se multiplican los AT y siguen una trayectoria ascendente hasta 2018 en que empiezan a destacar las VUT ante la aprobación de la nueva normativa y el cambio de AT a VUT que muchos se plantean entonces. Este crecimiento, como en Toledo, continua hasta la actualidad, aunque a un menor ritmo. Hoy por hoy, las VUT dominan en cuanto a número de establecimientos y representan más de la mitad de las plazas de los hoteles (Figuras 9 y 10).

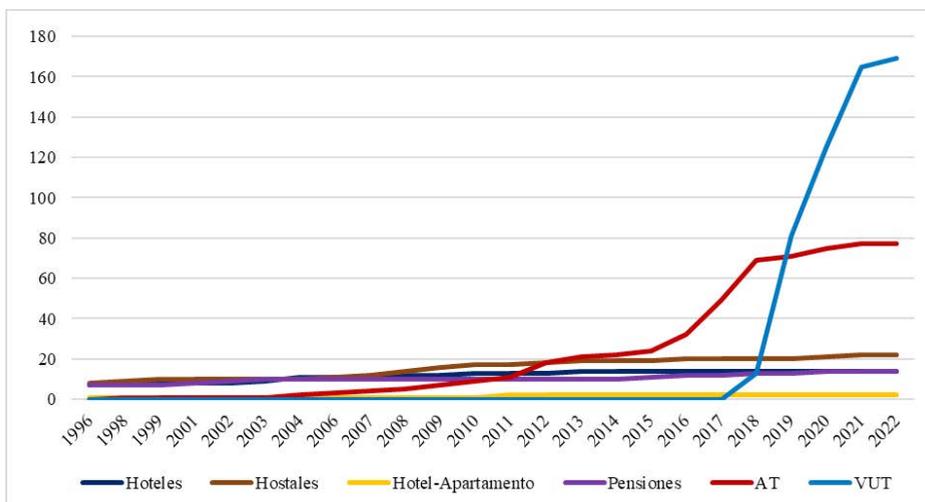
Con el fin de proceder al análisis de la evolución de los AT y VUT en la ciudad de Cuenca, se ha cartografiado la información proporcionada por la Consejería de Economía, Empresas y Empleo y la Dirección Provincial de la misma en Cuenca en una serie cartográfica correspondiente a cinco intervalos temporales establecidos en base a unos determinados años que han actuado como hitos por celebrarse en ellos eventos que han

6 CLM24/EFE (09/01/20): “La alta velocidad suma hasta 2,4 millones de viajeros con origen o destino Cuenca”. <https://www.clm24.es/articulo/cuenca/alta-velocidad-suma-24-millones-viajeros-origen-destino-cuenca/20200109162939266597.html> (03 de marzo de 2020)

supuesto una repercusión positiva en las dinámicas y procesos experimentados en la capital provincial. Podrían mencionarse:

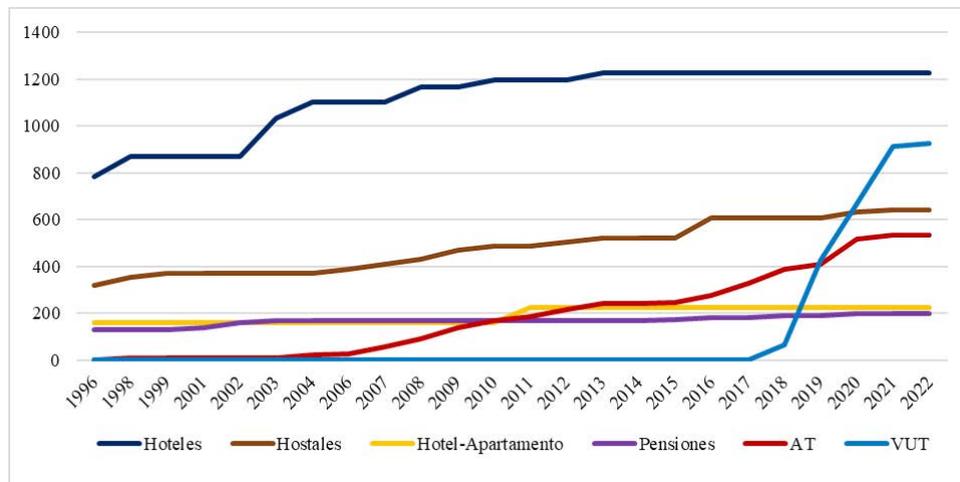
- **1996.** Declaración de la ciudad antigua, sus antiguos arrabales y las hoces de los ríos Huécar y Júcar como Patrimonio Mundial por la UNESCO.
- **2010.** Inauguración de la LAV Madrid-Valencia, y presentación de la candidatura como Capital Europea de la Cultura en 2016, aunque finalmente fueron Donostia-San Sebastián y Breslavia las ciudades elegidas.
- **2016.** Conmemoración del 50 aniversario de la creación del Museo de Arte Abstracto, en la que se presentó la segunda parte de la remodelación del edificio, y la organización de diferentes exposiciones: la colección permanente “Una colección de arte abstracto español: 1966-2016”; y “La Otra Colección Permanente”, que muestra una selección de obras de la colección Fernando Zóbel, donada a la Fundación Juan March en 1981. También se conmemora el 50 aniversario con la exposición “Venecia, 1962 – Cuenca, 1966”, que recorre los años entre el encuentro de Fernando Zóbel y Gustavo Torner en Venecia, y la fundación y creación junto a Gerardo Rueda, del Museo de Arte Abstracto Español en 1966. Además, se conmemoró el IV centenario de la muerte de Miguel de Cervantes con la exposición “La Poética de la Libertad”, creación del artista disidente chino Ai Weiwei, junto con obras de Martín Chirino, Luis Feito, Rafael Canogar y Francisco Ferreras.
- **2020.** Veinticinco aniversario de la declaración como Patrimonio Mundial e inicio de la pandemia provocada por el COVID-19.
- **2022.** Momento actual. Consulta de la base de datos proporcionada por la Consejería del ramo para analizar en detalle la situación.

Figura 9
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN LA CIUDAD DE CUENCA. 1996-2022



Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

Figura 10
EVOLUCIÓN DE LAS PLAZAS DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN LA CIUDAD DE CUENCA. 1996-2022

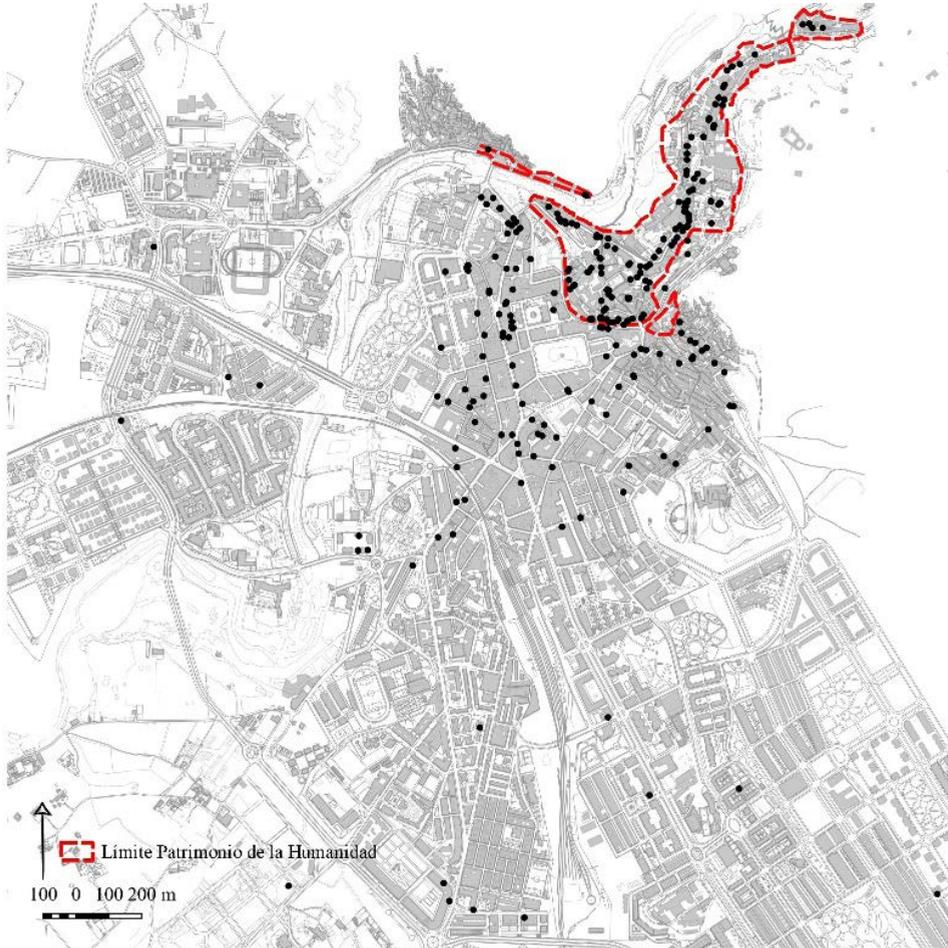


Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

La consolidación de Cuenca como un importante destino de turismo interior y la revalorización de la ciudad alta como espacio lúdico para visitantes y vecinos ha propiciado una espectacular expansión de la hostelería, especialmente en lo concerniente a pequeños hoteles, bares y restaurantes. Los hoteles, apenas presentes hasta hace unos años por los problemas de accesibilidad y de aparcamiento, comienzan a tener presencia en el casco histórico en la década de los 90 con la rehabilitación de edificios infrautilizados o en desuso (Aparicio, 2013). La declaración de Cuenca como ciudad Patrimonio de la Humanidad conllevó el surgimiento del alquiler residencial con usos turísticos en la misma, fundamentalmente en su casco histórico, pero también en la ampliación del siglo XIX y primera mitad del XX, y en el resto de la ciudad, aquí ya de forma muy puntual, casi triplicándose su número a partir de la puesta en marcha de la LAV (Figura 11). Un año clave en la expansión de alojamientos en este espacio urbano fue 2016, coincidiendo con la conmemoración del 50 aniversario de la creación del Museo de Arte Abstracto, y la celebración de la exposición “La Poética de la Libertad” en la Catedral; en el periodo comprendido entre este año y 2020, la mayoría de las aperturas se concentran en el eje vertebrador de acceso y en la zona más baja de la ciudad alta, próxima al cauce del río Huécar (Figuras 12, 13, 14 y 15).

A finales de 2016 existía una oferta de más de 900 plazas en el casco histórico entre las distintas clases de alojamientos caracterizada por un reparto equilibrado de los tres formatos predominantes, hotel (32%), hostal (35,8%) y AT-VUT (29,9%). La oferta en AT-VUT es más reciente y obedece al perfil de viajero (varias parejas, familias, amigos) que prefiere alojarse en el casco para estar inmerso en el espacio a conocer, que busca la disponibilidad de cocina en el alojamiento, una mayor intimidad y un precio más asequible.

Figura 11
LOCALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS DE ALQUILER TURÍSTICO EN
LA CIUDAD DE CUENCA. MARZO 2022



Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

Figuras 12 y 13
EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE CUENCA 1996-2016



Fuente: IGN. CartoVisual. Catastro. JCCM (2022). Elaboración propia.

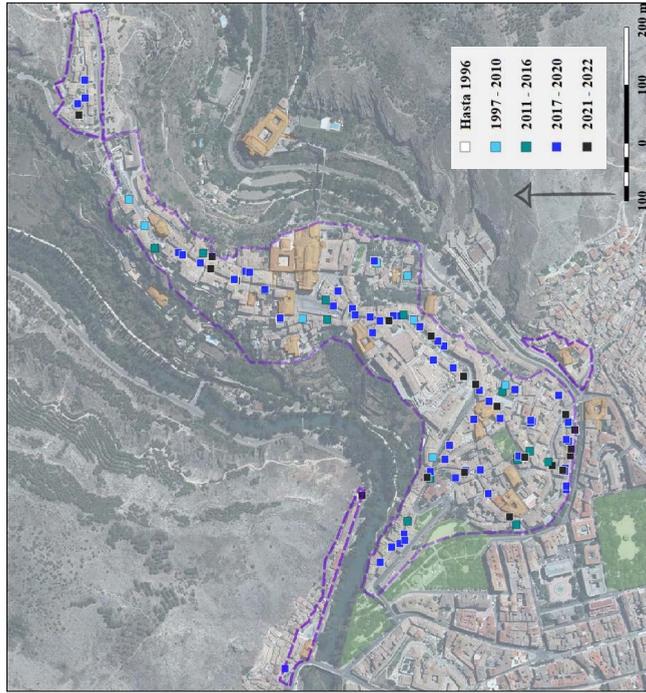


Fuente: IGN. CartoVisual. Catastro. JCCM (2022). Elaboración propia.

Figuras 14 y 15
EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE CUENCA 2017-2022



Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.



Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

Entre 2015 y 2019, según la consejera de Economía, Empresas y Empleo de la JCCM, la actividad turística en la región fue batiendo un récord tras otro, hasta alcanzar el máximo histórico en el año 2019, situación que fue frenada con la llegada del COVID-19.

En 2020, los AT y VUT ascienden a 187 alojamientos siendo mayoritariamente las VUT (107) las que representan claramente un 45,7% seguidas de los 80 AT (34,2%). El hospedaje tradicional suma 47 establecimientos y supone algo más de un 20% sobre el total. En lo relativo a número de plazas, las ofertadas por hoteles, hostales, pensiones y hoteles-apartamentos ascienden a más de dos mil (2.186) representando casi un 70% de la oferta alojativa para la ciudad (69,2%), mientras que las nuevas modalidades, con 972 plazas, suponen el 30,8% del total, poniendo de manifiesto la importancia que han adquirido en estos últimos años.

A lo largo de 2021 se recuperó la actividad turística en un 68,4% en el segmento hotelero y un 91,4% en el turismo extrahotelero, que ha vuelto prácticamente al nivel de actividad del año 2019, y todo ello gracias al deseo de la población de recuperar la normalidad y la movilidad, y a la puesta en marcha de dos planes estratégicos, que situaron al turismo como un eje prioritario del desarrollo, con medidas extraordinarias y campañas publicitarias.

En el año 2022, los AT y las VUT han aumentado hasta los 246 alojamientos siendo especialmente notable el incremento de VUT (169) lo que supone un 56,7% del total. Los AT sólo significan el 25,8% con 77 instalaciones. Ambas modalidades alcanzan casi las 1.500 plazas (1.459) de las que 925 corresponden con VUT (63,4%) y el 36,6% restante con AT (534). Estas variedades representan casi un 40% del total de plazas, concretamente un 38,9%, seguidas por las 1225 de los hoteles (32,7%) y las 641 de los hostales (17,1%), evidenciándose un aumento de los contrastes a favor de las nuevas tipologías que han ganado en 6 años un 9%, en detrimento de los hostales.

Cuadro 2
ALOJAMIENTOS Y PLAZAS OFERTADAS EN LA CIUDAD DE CUENCA.
MARZO DE 2022

Tipología	2020				2022			
	Establecimientos	%	Plazas	%	Establecimientos	%	Plazas	%
Hoteles	12	5,1	1.196	37,9	14	4,7	1.225	32,7
H-Apart.	2	0,9	225	7,1	2	0,7	225	6,0
Hostales	19	8,1	567	18,0	22	7,4	641	17,1
Pensiones	14	6,0	198	6,3	14	4,7	198	5,3
AT	80	34,2	414	13,1	77	25,8	534	14,2
V.U.T.	107	45,7	558	17,7	169	56,7	925	24,7
Total	234	100,0	3.158	100,0	298	100,0	3.748	100,0

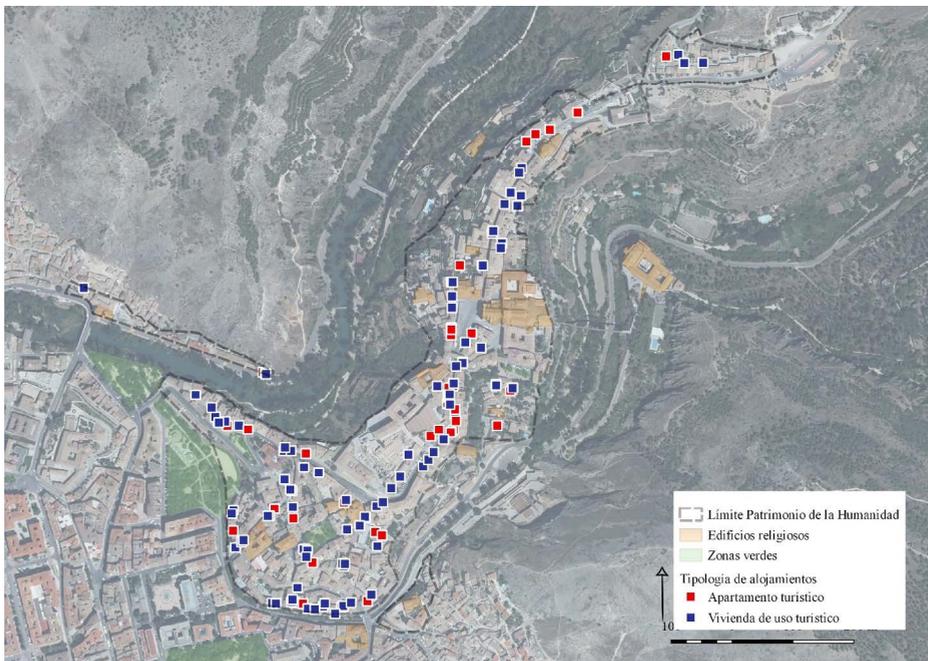
Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

En el periodo comprendido entre la crisis sanitaria y la actualidad (2020-2022), la tipología de alojamiento que ha experimentado un mayor crecimiento son las VUT, pasando de 107 a 169 establecimientos y de 558 a 925 plazas (un 17,7% en 2020 y un 24,7% en

2022 del total de plazas ofertadas por los alojamientos hoteleros y extrahoteleros). No obstante, aunque siguen registrándose nuevas VUT en el casco histórico, el crecimiento se ha ralentizado (Cuadro 2). En el casco histórico de Cuenca, al contrario de lo que ocurre en Toledo, se observa un mayor equilibrio entre los AT y las VUT, a pesar de predominar estas últimas en número de establecimientos y plazas (Figura 16).

Según la encuesta de ocupación en apartamentos turísticos⁷ publicada por el INE, las pernoctaciones en 2021 superaron los valores previos a la pandemia en el caso de residentes españoles, lo que indica una tendencia claramente positiva, mientras que en viajeros aún no se han alcanzado los datos de 2019. En el caso de viajeros y pernoctaciones de población extranjera, todavía no se ha llegado a registros previos al COVID-19.

Figura 16
LOCALIZACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL CASCO HISTÓRICO DE CUENCA. MARZO 2022



Fuente: JCCM (2022). Elaboración propia.

Estos alojamientos tienen una clara vocación por las áreas más turísticas o sus proximidades (Sánchez, 2019), hecho que implica que un buen número de ellos se sitúe dentro de los límites de la Ciudad Patrimonio, que engloba además del casco histórico, los barrios de Tiradores, San Antón y el Castillo, aunque también aparecen en la ciudad baja. Si bien

⁷ https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176962&menu=metodologia&idp=1254735576863

la oferta de hoteles y hostales se ha generalizado desde la ciudad extramuros a la intramuros, de la ciudad nueva a la histórica, en el caso de los alojamientos de uso turístico se ha producido en la dirección opuesta, empezando a aparecer en el espacio urbano del casco histórico, para extenderse después a las áreas de influencia y finalmente a zonas más alejadas del centro. En cuanto a la tendencia espacial de localización, el registro de estos establecimientos ha seguido las mismas pautas que en años anteriores, concentrándose en el eje de acceso al casco y la parte baja del mismo, en zonas más cercanas al cauce del Huécar.

7. DEBATE. LOS PRINCIPALES PROBLEMAS GENERADOS POR LA PROLIFERACIÓN DE VUT

El centro histórico, como zona de mayor densidad cultural, sufre en la mayoría de los casos la implantación concentrada de las nuevas tipologías de alojamientos. Este proceso se superpone a fenómenos previos o simultáneos de gentrificación. Los investigadores tradicionalmente centrados en este proceso tienden a considerar la turistificación como una manifestación del proceso más amplio y global de la gentrificación (Guillén, 2020). En cualquier caso, y a pesar de las posibles discrepancias al respecto, existe cierto consenso en que los efectos del desplazamiento de población residente, la especialización en hostelería, etc., paradójicamente anula esa autenticidad buscada por una homogeneización global que “*disneyfica*” o convierte en auténticos parques temáticos determinadas zonas o áreas, extendiéndose al caso de los alojamientos, con la difusión de un estilo *Airbnb*, *Airspace* o *Ikea* (Ardura, Lorente-Riverola, Mohino y Ruiz, 2019).

La inserción de las actividades turísticas en los conjuntos patrimoniales no está exenta de conflictividad siendo menor en las ciudades con políticas más activas y realidades urbanas multifuncionales (planteamientos de rehabilitación integrada, instrumentos de gestión, Planes Especiales, Consorcios, Planes de Excelencia o Dinamización Turística, etc.), sin embargo, en estos últimos años, ante la pérdida de residentes y el fuerte incremento de las viviendas de uso turístico es urgente controlar el turismo para evitar la banalización del patrimonio y la pérdida de su identidad y atractivo (Troitiño, 2018). De aquí se desprende que lo “importante” es la conservación patrimonial, principal reclamo y recurso turístico para estas áreas. El Plan de Excelencia Turística de la ciudad de Toledo recomienda la necesidad de sensibilizar al conjunto de la población sobre la importancia del turismo. Los presidentes de varias asociaciones de vecinos se muestran favorables a la promoción turística del centro histórico, pero siempre que se pongan en marcha mecanismos de control que eviten los perjuicios de esta actividad para los residentes (Zárate, 2007).

El sector alojativo tradicional se ha visto enfrentado a una nueva y difícil competencia, sobre todo por las particularidades que ofrecen los nuevos servicios y los precios más reducidos. La increíble expansión de este nuevo modelo de negocio ha desatado los recelos de los operadores tradicionales y ha motivado una inicial toma de posición restrictiva por parte, fundamentalmente, de las autoridades municipales y las CC.AA., que han respondido con un nuevo, estricto y heterogéneo marco regulatorio (Herrero, 2017).

La proliferación de plataformas *p2p* de alojamiento turístico extrahotelero (*Airbnb*, *Vrbo*, *HouseTrip*, etc.) ha promovido por un lado la turistificación de muchos barrios en gran número de ciudades, que se han visto afectados por un considerable incremento

de la oferta de estos alojamientos (Guillén, 2020; Cerdá-Mansilla et al, 2022; Sánchez et al, 2019), y por otro la orientación de las políticas públicas para que se prevengan o minimicen los efectos negativos ocurridos en otras ciudades (Muñoz, 2020). La propagación de alojamientos turísticos en los últimos años ha provocado que diferentes agentes económicos y sociales exijan un mayor control y regulación de este tipo de servicios. Sus defensores enmarcan este fenómeno dentro de un nuevo modelo de economía colaborativa (Aguado y del Campo, 2020). Sin embargo, el análisis estadístico y geoespacial sugiere que este nuevo tipo de plataformas no cumplen con las premisas de la economía colaborativa, sino que se trata de una oferta altamente profesionalizada, afectando especialmente a las áreas centrales de la ciudad, con lo que podría contribuir a impulsar procesos de gentrificación turística (Muñoz, 2020; Mendes, 2021; Parralejo y Díaz, 2019)

En Toledo, como consecuencia del enfrentamiento de posturas entre la Asociación de Hostelería y Turismo (AHT), que plantea “una regulación estricta para que los promotores de VUT actúen en una situación de competencia equilibrada en el sector”, y los propietarios de estos inmuebles, que argumentan “que en muchas ocasiones son negocios perfectamente legítimos”, el gobierno municipal se comprometió a elaborar una ordenanza municipal (Manjavacas, 2019), que regulase el creciente fenómeno de oferta de AT y VUT, garantizando un correcto registro de estas viviendas y que permitiera llevar a cabo una inspección para avalar que se cumple la normativa establecida por la JCCM, con el fin de compatibilizar un desarrollo sostenible del sector con la defensa de los residentes del casco histórico⁸. La regulación de este tipo de viviendas por la Administración Local no solo es posible sino necesario, y los Ayuntamientos tienen la potestad de regular el uso de alojamientos turísticos en los Planes Generales.

En esta ciudad los AT y VUT han pasado del 30,8% del total de plazas en 2020 al 38,9% en 2022, lo que representa un aumento en tan solo dos años del 8%, destacando el crecimiento de VUT frente al evidente descenso de las ofertadas por hoteles en el mismo periodo que ha pasado del 37,9% al 32,7%. De ello se deduce que es posible que actúen como competencia desleal, desmitificando el papel de la economía colaborativa para erigirse en un modelo de negocio más (Sánchez, et al, 2019, Cerdá, García y Such-Devesav, 2021).

El desarrollo de este fenómeno enlaza con la turistificación del casco histórico y la posible competencia entre el uso turístico de estas viviendas y el uso residencial, impulsando el incremento del precio de estos alquileres (Yrigoy, 2020). En este contexto, asociaciones de vecinos entrevistadas en Toledo en 2015 manifestaban haber sufrido un deterioro de su calidad de vida directamente imputable al alquiler de corta estancia de viviendas a turistas, siendo el ruido uno de los principales inconvenientes (Guillén, 2020). No obstante, al Ayuntamiento “no le parece que el problema principal de las viviendas del Casco Histórico sea la existencia de VUT” sino “la desocupación de viviendas”. En el casco histórico hay alrededor de 1.245 viviendas vacías, de las que 300 están en muy malas condiciones. El que una parte de ellas se haya rehabilitado para sacarlas al mercado de uso turístico es positivo, pero hay que limitar y controlar⁹ mediante la legislación turística, las

8 *Toledodiario*, 14/09/2018.

9 Las Ciudades Patrimonio difieren sobre los apartamentos turísticos: “Es un problema que no afecta a todas por igual”

ordenanzas municipales y la planificación urbanística, compatibilizando el derecho a una vivienda digna y la libertad de prestación de servicios (Aguirre i Font, 2021).

La asociación vecinal ‘Iniciativa Ciudadana del casco histórico’ apunta a que la pandemia ha evidenciado algo que lleva fraguándose hace años, la transformación de un barrio residencial en un “parque temático”, enfatizando en las consecuencias de la gentrificación: viviendas destinadas a uso turístico, encarecimiento de los alquileres y falta de servicios enfocados al vecino.

Los apartamentos y las viviendas de uso turístico deben cumplir la normativa vigente en materia de “ordenación urbanística” establecida por los ayuntamientos (Asensi, 2016; Del Busto, Ceballos y Pérez, 2019), y de ahí la importancia de estos en su regulación y control, pero en las dos ciudades analizadas no hay una ordenanza específica al respecto. En Toledo, se hace referencia a estos establecimientos en la modificación puntual n.º 29 al Plan General Municipal de Ordenación Urbana, de junio de 2018, cuando establece que los apartamentos turísticos deben cumplir con las ordenanzas para el uso residencial, en especial las relativas a densidad y habitabilidad, y se pueden ubicar en unidades independientes, siempre que cuenten con autorización de la comunidad de propietarios del inmueble, o en edificio completo. El borrador de la nueva ordenanza municipal para regular esta actividad se dio a conocer antes de decretarse el estado de alarma en el país. Elaborada entre la concejalía de Turismo y la de Urbanismo, con ella se pretende compatibilizar la presencia de turistas con los vecinos del casco y evitar los problemas de competencia desleal con los establecimientos hoteleros de la zona.

Al contrario de lo que está ocurriendo en Toledo, en el caso de Cuenca no se ha planteado hasta el momento la elaboración de una normativa local que regule la presencia y evolución de estos alojamientos. Cabe destacar que uno de los objetivos del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces (2002), consiste en compatibilizar el uso residencial con el turístico, minimizando las desventajas que este último pudiera ocasionar a los residentes, y potenciando las ventajas que el mismo pueda suponer para este espacio, de manera que actualmente la relación entre ambos usos mantiene un cierto equilibrio. No obstante, ni en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor (1995), ni en el Plan Especial del Casco Antiguo (2002) se hace referencia a los alojamientos turísticos.

8. CONCLUSIONES

Los resultados obtenidos en el estudio permiten confirmar la hipótesis de partida constatando que la oferta de los AT y VUT en las ciudades analizadas, principalmente en sus cascos históricos, ha crecido de forma exponencial en la última década de forma paralela a la mejora de las comunicaciones entre las capitales provinciales de la región, pero sobre todo entre estas y el resto de España.

<https://www.20minutos.es/noticia/3595787/0/ciudades-patrimonio-difieren-sobre-apartamentos-turisticos-es-problema-que-no-afecta-todas-por-igual/>

“El problema de los apartamentos turísticos no afecta a todas las ciudades patrimonio por igual”.

<https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2019/03/25/1067593/ciudades-patrimonio-difieren-sobre-problema-apartamentos-turisticos.html>

Las actuaciones puestas en marcha en el marco del programa regional A Plena Luz y la catalogación por la UNESCO de Toledo y Cuenca como ciudades Patrimonio Mundial han inducido la recuperación del patrimonio físico o monumental de contenedores vacíos o infrautilizados; el cambio de uso con la instalación de establecimientos alojativos; y la aparición, consolidación y proliferación de los apartamentos y viviendas de uso turístico, que hasta hace unos años eran testimoniales en la ciudad. La inclusión de ambas en la lista de Patrimonio Mundial ha ofrecido una oportunidad de oro para conectar cultura y turismo, repercutiendo positivamente en las dinámicas y procesos que se han sucedido desde entonces y hasta el momento presente.

Junto a todo esto, la puesta en marcha de la normativa regional de Ordenación del Territorio y de las Actividades Urbanísticas, del planeamiento general y especial, de las políticas urbanas y turísticas, la presencia y consolidación de museos y la existencia de nuevos, la puesta en valor de nuevos recursos en estas ciudades y en los territorios adyacentes a las mismas, así como la repercusión de todo ello en el incremento de la oferta de alojamientos en estas ciudades y los municipios cercanos, de plazas, de visitantes y pernoctaciones, demuestran que las tendencias territoriales han propiciado la consolidación turística de la ciudad de Toledo y el inicio de la revitalización de la ciudad de Cuenca, ambos núcleos asociados fundamentalmente a la cultura y al sector turístico como motores de desarrollo. La importancia de los recursos naturales, rurales y urbanos, en la demanda turística y en la aparición, desarrollo y consolidación de destinos turísticos ha sido reconocida en los distintos planes sectoriales y territoriales. Además, la Ley de Desarrollo Rural Territorial y contra la Despoblación en Castilla-La Mancha, aprobada en mayo de 2021, con un claro enfoque territorial, apuesta por promover políticas de desarrollo urbano en armonía y complementariedad con los intereses rurales, fomentando acciones de promoción dirigidas a la creciente demanda de ocio en las zonas rurales y el medio natural.

El surgimiento de comercializadoras de hospedaje por internet y la adaptación a los hábitos de consumo digitales ha hecho que cada vez más los consumidores se abstengan de adquirir paquetes establecidos por un tour operador estándar, planificándose ellos mismos sus vacaciones mediante herramientas electrónicas que les permiten encontrar la oferta más favorable. Todo esto se manifiesta en un incremento considerable del alquiler en vivienda residencial de uso turístico.

En la actualidad, y como consecuencia de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, y sobre todo del Decreto 6/2018, de 29 de mayo, se ha producido un registro masivo a partir de 2018 y 2019, en particular en las provincias de Toledo y Cuenca, y especialmente en sus capitales provinciales, y sobre todo en sus cascos históricos, de alojamientos existentes previamente a su regulación y de otros que han surgido después como consecuencia de la condición de estas dos ciudades como Patrimonio de la Humanidad. La mayor parte de los apartamentos catalogados como turísticos han pasado a ser viviendas de uso turístico en Toledo, y más concretamente en su casco histórico, y apartamentos turísticos en Cuenca, aunque aquí no de forma tan evidente, compartiendo protagonismo con las VUT, de manera que la oferta entre ambos se muestra más equilibrada.

La pauta de localización de estas nuevas modalidades ha estado dominada, en general, por un sentido centrífugo. Si bien han surgido en el casco histórico, vinculadas a la existencia de un centro con potentes recursos patrimoniales cercanos, con el tiempo han ido surgiendo en espacios de la ciudad nueva y la periferia. En contra, las tipologías tradicionales, instaladas desde siempre en la zona de ampliación de la ciudad del siglo XIX y XX se han ido instalando en el espacio urbano del casco histórico experimentando un sentido centrípeto. No obstante, no hay que entenderlo como un modelo excluyente, sino “convivencial” entre ambas tendencias en dos cascos históricos que presentan concomitancias en la tipología urbana (estrechez de calles, dificultad para encontrar inmuebles con un tamaño adecuado para instalar hoteles, etc.). La cartografía focaliza la atención en los recintos patrimonio, pero estas modalidades de alojamiento han proliferado por todas partes, aunque los epicentros culturales son los que mayor presión soportan.

Se ha confirmado que el desarrollo del turismo en las ciudades analizadas ha contribuido a su recuperación y revitalización funcional, pero ante una excesiva e incontrolada presión, resulta urgente tomar medidas por parte de las administraciones competentes porque estas ciudades tienen adquirido el compromiso de preservar un patrimonio con reconocido valor universal excepcional (Troitiño, 2018).

No obstante, los problemas no afectan de la misma forma en todas las ciudades. La proliferación de alquileres vacacionales muestra cierta correlación espacial con las zonas con una mayor proporción de vivienda vacía, y la mayor cercanía de los puntos de atracción turística. En el caso de Cuenca, este tipo de alojamiento es aceptado porque contribuye a una disminución en el número de viviendas vacías y se ve como una oportunidad de creación de puestos de trabajo asociados a la hostelería, el ocio y el turismo. En Toledo, donde se evidencia una mayor proliferación, se opta por la regularización y la inspección para ofrecer las pertinentes garantías, además de la elaboración de una normativa local al respecto sin llegar, como en otras ciudades, a adoptar un plan radical contra los apartamentos de uso turístico y el cierre de muchos de ellos.

En definitiva, resulta necesario una nueva gestión de las relaciones entre turismo, patrimonio y políticas urbanas en la que se pongan límites a un desmesurado crecimiento turístico en función de la capacidad de acogida de los diferentes destinos y de sus características espaciales.

Declaración responsable: Los autores declaran que no existe ningún conflicto de intereses en relación con la publicación de este artículo. Las tareas se han distribuido de manera equitativa entre los autores, participando ambos en todos los apartados del artículo y en la elaboración de las figuras y la cartografía.

9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUADO MORALEJO, I. y DEL CAMPO ECHEVARRIA, J. (2020): “El fenómeno “Airbnb” en Donostia-San Sebastián: ¿un modelo de economía colaborativa?”, *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*”, n.º 206, pp. 841-860. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.206.08>

- AGUIRRE I FONT, J. (2021): “La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo”. *Reala*, n.º 15, pp. 24-41. <https://doi.org/10.24965/reala.i15.10916>.
- APARICIO GUERRERO, A.E. (2013): “Los centros históricos de Toledo y Cuenca. Nuevos equipamientos socioculturales para la recuperación funcional”, *Polígonos. Revista de Geografía*, n.º 25, pp. 19-56.
- APARICIO GUERRERO, A.E., SERRANO GIL, O., GARCÍA MARCHANTE, J.S. y FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, M.C. (2021): “Las nuevas modalidades de alojamiento turístico en Castilla-La Mancha: aparición, evolución y distribución territorial”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n.º 89, pp. 1-37. <https://doi.org/10.21138/bage.3100>
- ARDURA URQUIAGA, A., LORENTE-RIVEROLA, I., MOHINO, I. y RUIZ SANCHEZ, J. (2019): “No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n.º 83, pp. 1-47. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2828>
- ASENSI MERÁS, A. (2016): “Nuevas perspectivas de la contratación on-line de servicios turísticos y paquetes dinámicos de turismo”, *International Journal of Scientific Management and Tourism*, vol. 2 (1), pp. 287-302.
- CAMPOS ROMERO, M.L. y CEBRIAN, F. (2001): Análisis de la coyuntura turística de Castilla-La Mancha, en VV.AA. *La actividad turística española*, Madrid, AECIT.
- CAÑIZARES RUIZ, M.C. (2009): “Cultura y patrimonio en clave territorial: las aportaciones del geógrafo”, en Feria, J.M., García, A. y Ojeda, J.F. (Eds.): *Territorios, sociedades y políticas*. Sevilla, Universidad Pablo de Olavide y Asociación de Geógrafos Españoles, pp. 93-105.
- CAÑIZARES RUIZ, M.C. (2014): “Paisajes culturales, ordenación del territorio y reflexiones desde la Geografía en España”. *Polígonos. Revista de Geografía*, n.º 26, pp. 147-180.
- CERDÁ MANSILLA, E.; GARCÍA HENCHE, B.; SUCH-DEVESA, M.J. (2021): Análisis de la economía colaborativa en el turismo urbano. Estudio de la implantación de Airbnb en Madrid y Barcelona, *Cuadernos de Turismo*, n.º 47, pp. 383-412. <https://doi.org/10.6018/turismo.474481>
- CERDÁ-MANSILLA, E., RUBIO, N., GARCÍA HENCHE, B. y CAMPO, S. (2022): “Airbnb y la turistificación de los barrios en las ciudades: un análisis de segmentación por barrios del alojamiento extrahotelero en Madrid”, *Investigaciones Turísticas*, n.º 23, pp. 210-238. <https://doi.org/10.14198/INTURI2022.23.10>
- DE LA FUENTE DE VAL, G. (2015): *El Paisaje: Esencia de los nuevos destinos turísticos*. Comunidad ism. <http://www.comunidadism.es/blogs/el-paisaje-esencia-de-los-nuevos-destinos-turisticos>. 29 de enero de 2015
- EUGENIO DEL BUSTO, M.M., CEBALLOS, R. y PÉREZ GUERRA (2019): “Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España”, *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*, vol. 26 (1), pp. 62-92. <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JTA-05-2018-0015/full/html>

- FLORIDO, G. (2013): “El patrimonio territorial en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía: indefiniciones y dificultades para un conocimiento preciso”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n.º 63, pp. 173-201
- GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2020): *La regulación de la vivienda de uso turístico en España*. Madrid, Iustel.
- HERRERO SUÁREZ, C.A. (2017): “Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir?: Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos”, *Revista de Estudios Europeos*, n.º 70, pp. 147-158.
- JIMÉNEZ, M., PEÑA, A.R. y RUIZ, J. (2018): El impacto del eWOM en los alojamientos turísticos de la economía tradicional vs. la economía colaborativa. Análisis de caso”, *Cuadernos de Economía*, vol. 41 (117), pp. 262-274. <https://doi.org/10.32826/cude.v41i117.92>
- LÓPEZ OLIVARES, D. (1998): *La ordenación y planificación integrada de los recursos territoriales turísticos. Estudio práctico de un espacio de «desarrollo turístico incipiente»: el Alto Palancia (Castellón)*. Castellón, Universitat Jaume I.
- MENDES, L. (2021): “Gentrificación turística en Lisboa después de la crisis capitalista 2008-2009 y rent gap: evidencia reciente”, *Rotur. Revista de ocio y turismo*, vol. 15 (1), pp. 39-58. <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7016>
- MANJAVACAS, F. (2018): “Las ofertas de viviendas de uso turístico en Toledo son ya la mitad de todo el sector hotelero”, *ElDiario.es*. 26/05/2018. https://www.eldiario.es/castilla-la-mancha/ofertas-viviendas-turistico-toledo-hotelero_1_2101125.html
- MANJAVACAS, F. (2019): “¿Cómo está la situación con las viviendas de uso turístico en Toledo?”, *Toledodiario.es*, 02/11/2019. <https://toledodiario.es/como-esta-la-situacion-en-toledo-con-las-viviendas-de-uso-turistico/>
- MUÑOZ CARRERA, Ó. (2020): “La incidencia de AirBnB en el sector turístico extremeño”, *Almenara: revista extremeña de ciencias sociales*, n.º 12, pp. 51-69.
- NOGUÉ, J. (1989): “Paisaje y Turismo”, *Estudios Turísticos*, n.º 103, pp. 35-45.
- PARRALEJO SÁNCHEZ, J.J. y DÍAZ PARRA, I. (2019): “Evaluación de los efectos de la gentrificación y la turistificación sobre áreas urbanas centrales. Los casos de Sevilla y Cádiz”, en Márquez Domínguez, J.A. y Llamas Chávez, J. (Dirs.) *Hélices y anclas para el desarrollo local*, Universidad de Cartagena, pp. 1.222-1.230.
- ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYS, M.L. (2017): “¿Matando a la gallina de los huevos de oro? Algunos apuntes sobre la nueva regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso andaluz)”. *Revista Internacional de Derecho del Turismo. RIDETUR*, Vol. 1 (2), pp. 1-23. <https://doi.org/10.21071/ridetur.v1i2.10210>
- SÁNCHEZ MARTÍN, J.M., RENGIFO GALLEGOS, J.I. y JIMÉNEZ BARRADO, V. (2019): “Viviendas de alquiler (Airbnb) y alojamientos turísticos tradicionales: nuevo escenario competitivo en el mercado turístico de Extremadura”, *Estudios Geográficos*, vol. 80 (286). <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201925.005>,
- TROITIÑO VINUESA, M.A. (2018): “Las ciudades Patrimonio de la Humanidad de España: el desafío de construir destinos turísticos sostenibles en clave de patrimonio cultural”, *Estudios Turísticos*, n.º 216, pp. 27-54.
- TROITIÑO VINUESA, M.A. y TROITIÑO TORRALBA, L. (2016): “Patrimonio y turismo: reflexión teórico-conceptual y una propuesta metodológica integradora aplicada

- al municipio de Carmona (Sevilla, España)". *Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 20 (543). <https://doi.org/10.1344/sn2016.20.16797>
- TROITIÑO VINUESA, M.A., BRANDIS GARCÍA, D., DEL RÍO LAFUENTE, I., DE LA CALLE VAQUERO, M., GUTIÉRREZ PUEBLA, J., LOBO MONTERO, P y MARTÍN GIL, F. (1998): "Toledo: problemática e implicaciones urbanas del turismo", *Ería*, nº 47, pp. 299-325. <https://doi.org/10.17811/er.0.1998.299-325>
- YRIGOY, I. (2020): "El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 24 (635). <https://doi.org/10.1344/sn2020.24.22643>
- ZÁRATE MARTÍN, A. (2007): "Estrategias y prácticas turísticas en una ciudad Patrimonio de la Humanidad, Toledo", *Geographicalia*, 51, pp. 81-106. https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.2007511115