

Los apartamentos turísticos de la ciudad de Cáceres: Rehabilitación y refuncionalización del centro histórico

JUAN IGNACIO RENGIFO GALLEGO^{1,2} | ANTONIO-JOSÉ CAMPESINO FERNÁNDEZ¹ |
JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ MARTÍN¹ | JOSÉ CARLOS SALCEDO HERNÁNDEZ¹ |
LUZ MARÍA MARTÍN DELGADO¹

Recibido: 26/09/2019 | Aceptado: 18/11/2019

Resumen

En este trabajo se aborda la evolución de la oferta turística en la ciudad de Cáceres, durante el periodo comprendido entre los años 2010 y 2019. Para ello se toma como punto de partida la hipótesis de que se ha concentrado en la figura de los apartamentos turísticos, con los consiguientes efectos sobre la rehabilitación de viviendas y refuncionalización del área comprendida dentro del Conjunto Histórico. Los resultados obtenidos permiten corroborar la hipótesis inicial, constatando que la oferta de los apartamentos turísticos ha crecido de forma exponencial en los últimos años, mientras ha disminuido la de los restantes alojamientos. Además, se ha confirmado que el aumento de los apartamentos ha tenido una serie de efectos positivos y generado una cierta controversia entre los residentes en la zona objeto de estudio.

Palabras clave: Cáceres; Apartamento turístico; Gentrificación; Rehabilitación; Refuncionalización.

Abstract

The tourist apartments in the city of Cáceres: Rehabilitation of the historical complex

This work talks about the evolution of the tourism offer in the city of Cáceres in the period between 2010 and 2019. The point of departure for this is the hypothesis that it has concentrated on the figure of tourist apartments, with the consequent effects on the rehabilitation of housing and refuncionalization of the area within the historic centre. The results obtained corroborate the initial hypothesis, confirming how the figure of tourist apartments has grown exponentially in recent years, while the rest of accommodation has even decreased. In addition, it has been confirmed that the increase in apartments has had a series of positive effects and generated a strong controversy among residents in the area under study.

Keywords: Cáceres; Tourist Apartment; Gentrification; Rehabilitation; Refuncionalization.

1. Universidad de Extremadura.

2. Email para correspondencia: irengifo@unex.es

1. Introducción

Durante la grave crisis generada por la burbuja inmobiliaria (1998-2008), bautizada por algunos autores como la década prodigiosa del urbanismo expansivo (Górgolas, 2017), se idearon nuevas fórmulas para compartir habitaciones de las viviendas con el propósito de contribuir al soporte del coste de las hipotecas y alquileres, tras el incremento exponencial de los precios. Dicha estrategia se dejó notar, también, en el mercado de viviendas turísticas, dando lugar al nacimiento de plataformas web, como Airbnb (2008), cuya finalidad era la comercialización de pisos y apartamentos turísticos, poniendo en conexión directa a los propietarios de viviendas de los centros urbanos (que se dan de alta sin licencia ni registro oficial), y a los nuevos turistas inquilinos de bajo coste (Millennials entre 20 y 35 años) en cualquier lugar del mundo.

En poco tiempo este fenómeno se extendió a escala global, ofreciendo en la actualidad la mencionada plataforma digital acceso a más de 6 millones de opciones, distribuidas por 191 países y más de 81.000 ciudades (<https://press.airbnb.com/es/fast-facts/>). España no ha permanecido ajena a esta corriente, motivo por el que el fenómeno ha llamado la atención de la comunidad científica y ha sido estudiado bajo diferentes perspectivas: nuevo modelo de negocio, paradigma de la economía colaborativa, competencia desleal, generador de conflictos, carácter innovador, promotor de la gentrificación, etc. Los trabajos realizados han tenido en cuenta diferentes escalas: nacional (Adamiak et al., 2019), urbana a nivel de ciudades de gran peso demográfico como Madrid (Gil y Sequera, 2018,) o Barcelona (Aznar et al., 2017; Gutiérrez et al., 2017), áreas insulares de tradición turística como Menorca (Yrigoy, 2017), áreas de litoral peninsular como la Costa Blanca (Jimeno et al., 2018) o comunidades de interior como Extremadura (Sánchez et al., 2019).

Con el paso del tiempo esta fórmula fue muy contestada, por cuanto suponía el desarrollo de un sector que escapaba al control de la administración, debido a un déficit regulatorio que eximía del cumplimiento de “las reglas de competencia con las que operan hoteles, y otras ofertas residenciales regladas” (Guillén e Íñiguez, 2016). Como consecuencia de ello, se empezó a hablar de competencia desleal al entender que estos apartamentos no pasaban los controles de las autoridades competentes.

Aunque esta fórmula fue propia de ciudades con un peso demográfico medio o grande con centros históricos de gran atractivo, y de destinos turísticos maduros con una elevada demanda, el fenómeno llegó a Extremadura y se desarrolló en ella de forma expeditiva. Ante esta situación, la administración regional se vio obligada a reformar la ley para que estas viviendas afloraran y se legalizaran, mediante la fórmula de apartamentos turísticos, bajo un clima de fuerte discusión con reflejo en la prensa regional. Fruto de ello fue la aprobación de la Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011 del turismo de Extremadura, en la que se convierte en un fin básico “la erradicación de la competencia desleal y la oferta ilegal y clandestina que distorsiona la ordenación turística, causando importantes perjuicios al sector en general” (Exposición de motivos). Asimismo, en esta Ley se procede a la redefinición de la figura de apartamento turístico (artículo 61), avanzando en la dirección, anteriormente no especificada, de que tendrán esta consideración las edificaciones que, mediante contraprestación económica, se promocionen o comercialicen en canales de información, al margen de su soporte.

Bajo estas recientes circunstancias, y con los antecedentes anteriormente expuestos, se ha constatado un importante crecimiento de la red de apartamentos turísticos autorizados por la administración regional en Extremadura, del que han ido dando cuenta con insistencia los medios de comunicación escritos y audiovisuales y los responsables políticos a nivel local y autonómico. Es-

tadísticamente, este crecimiento se ve reflejado en el número de establecimientos abiertos estimados que, de acuerdo con el INE (Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos), han pasado de 296 en enero de 2017, a 532 en enero de 2019. No obstante, este incremento se ha caracterizado por su elevada heterogeneidad territorial, afectando de un modo significativo a un reducido grupo de municipios de Extremadura. El crecimiento de los apartamentos turísticos nada tiene que ver con el avance que tuvieron en años precedentes los llamados apartamentos turístico-rurales, tal y como quedó en su momento reflejado en diferentes trabajos sobre la evolución del turismo regional (Campesino *et al.*; 2018 AECIT). En este sentido, hay que señalar que los apartamentos turísticos rurales han estado afectos a la normativa propia de los alojamientos de carácter rural, tras ser regulados por vez primera en el Decreto 120/1998 de ordenación del alojamiento turístico en el medio rural.

Por tanto, el impulso reciente de los apartamentos turísticos de Extremadura se ha nutrido de los cambios legislativos, junto con el hecho de que esta modalidad turística constituye una alternativa más económica de alojamiento familiar, claramente diferenciada de los hoteles convencionales por la posibilidad de economizar en el gasto (comidas y bebidas, principalmente). Asimismo, desde la óptica empresarial, los costes de explotación de los apartamentos turísticos son más bajos que los de los establecimientos hoteleros, por precisar de mucho menos personal y estar sujetos a una economía de coste variable. Finalmente, la materia prima de la que se nutre esta nueva modalidad de negocio turístico radica en la presencia de viviendas vacías y deterioradas, ubicadas en los centros históricos patrimoniales, que pasan a convertirse en el punto de mira de los promotores públicos y privados para su rehabilitación y cambio de uso, de residencial a turístico.

2. Objetivos y metodología

En el artículo de (Rengifo *et al.*, 2015) se estudió el crecimiento del turismo en la ciudad de Cáceres desde el año 1986, fecha en la que su Casco Antiguo se incluyó en el listado del Patrimonio Mundial de la UNESCO, hasta el año 2010. A la luz de los datos reflejados, se pudo constatar un importante crecimiento de la oferta de alojamientos en este periodo, centrada especialmente en los de carácter hotelero, afectando en mayor medida a los hoteles de categoría media-alta (3 a 5 estrellas). Asimismo, se pudo confirmar un tímido arranque de los apartamentos turísticos, como modalidad de alojamiento urbano, conformada en el año 2010 por una exigua red de 14 unidades con 75 plazas. Sin embargo, casi una década después, esta figura de alojamiento ha ganado un protagonismo desconocido hasta el momento, generando un intenso debate, entre los agentes públicos y privados de la ciudad, sobre los aspectos positivos y negativos que este nuevo escenario puede acarrear. En este sentido, los medios de comunicación regionales han venido recogiendo las dudas manifestadas por algunos agentes sociales sobre los efectos que el desarrollo de esta figura alojativa puede ocasionar entre sus habitantes y sus barrios. Estas dudas se han planteado en comparación con otros destinos metropolitanos nacionales que nada tienen que ver con las características propias de la ciudad de Cáceres. Teniendo en cuenta dicho escenario, el objetivo de este artículo se centra en la realización de un análisis crítico sobre la evolución de la oferta alojativa de la ciudad de Cáceres en el periodo 2010-2019, centrada en la figura de los apartamentos turísticos autorizados por la administración regional, con los consiguientes efectos sobre la rehabilitación de viviendas y refuncionalización de usos dentro del Conjunto Histórico, y sus unidades diferenciadas de Centro Histórico y Casco Antiguo Intramuros. El artículo se justifica por la importancia que puede tener esta nueva realidad para la regeneración urbana de la Ciudad Histórica de Cáceres, que ha sido merecedora de reconocimientos tan sobresalientes como los

de Conjunto Histórico (1949), Tercer Conjunto Monumental de Europa (1970) y Ciudad Vieja, Patrimonio Mundial (1986).

Para alcanzar este objetivo, tras la obligada contextualización del fenómeno de los apartamentos turísticos y la revisión del corpus bibliográfico, se ha seguido un itinerario metodológico que trata de responder a la pregunta de cómo se ha comportado la evolución de la oferta turística en el periodo 2010-2019 en la ciudad de Cáceres, y qué efectos ha tenido sobre la rehabilitación y refuncionalización del caserío y actividades del Conjunto Histórico. Esta pregunta se acompaña de una hipótesis en la que se presume que los apartamentos turísticos han tenido el mayor protagonismo, en contraste con lo ocurrido anteriormente. El itinerario seguido ha sido el siguiente:

- Concreción del estudio al periodo 2010-2019.
- Delimitación del área objeto de estudio, comprendida dentro de los límites del Conjunto Histórico, asumidos por el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PEPRPACC'1990).
- Descripción de los recursos patrimoniales del Conjunto Histórico.
- Recopilación de información estadística, proveniente de fuentes oficiales: Dirección General de Turismo (Número de apartamentos y dirección oficial), Sistema de Información Geográfica (SIG) del Ayuntamiento de Cáceres (delimitación del área de estudio), Padrón Oficial del Ayuntamiento de Cáceres (datos de población) y Consorcio Cáceres Ciudad Histórica (expedientes e informes técnicos de obras).
- Trabajo de campo: entrevista con responsable turístico del ayuntamiento y examen directo de edificaciones rehabilitadas para hacer las valoraciones pertinentes y realizar un banco de datos fotográficos.
- Uso de los Sistemas de Información Geográfica, como herramienta complementaria, para representar gráficamente la localización de los apartamentos turísticos, y su distribución geográfica en los barrios históricos y otros sectores urbanos de la ciudad de Cáceres.
- Conclusiones.

3. Resultados

3.1. *El Conjunto Histórico de la ciudad de Cáceres. Recursos Patrimoniales del turismo cacereño.*

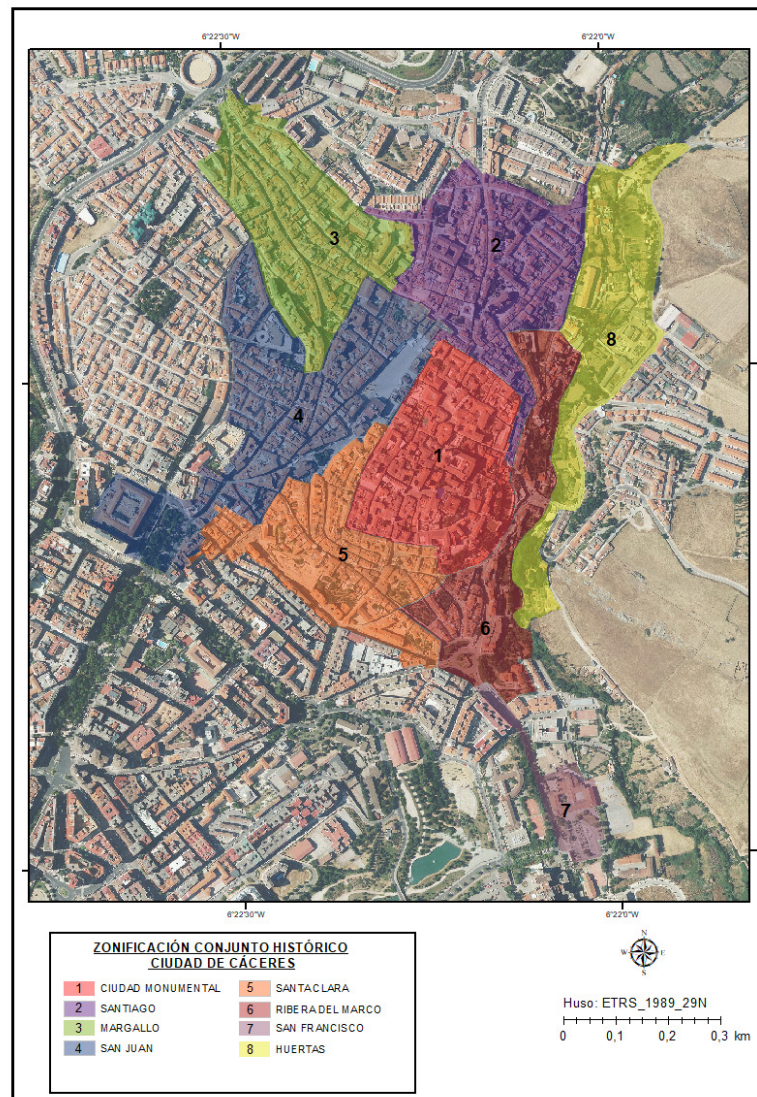
En la estructura urbanística de Cáceres consideramos dos áreas urbanas y una administrativa que se corresponden conceptual y zonalmente con otros tantos perímetros físicos: *Casco Antiguo*: núcleo genético intramuros de la "Ciudad Vieja", Patrimonio Mundial. Superficie de 7,98 ha. *Centro Histórico*: tejidos urbanos añadidos al Casco Antiguo desde mediados del s. XIV hasta 1930. Superficie 54,58 ha. *Conjunto Histórico*: perímetro administrativo declarado en 1949, que abarca las unidades anteriores, con los añadidos posteriores (1982). Superficie 62,56 ha. Ámbito de intervención del Plan Especial de Protección y Revitalización (1990).

El ámbito objeto de estudio de este trabajo se circunscribe al perímetro del Conjunto Histórico (C.H.), de obligada afección para las determinaciones del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PEPRPACC), vigente desde marzo 1990 hasta hoy. Dicha zona aparece perimetrada en la Figura 1, con división actual en 8

subzonas (Ciudad Monumental; Margallo; Santiago; San Juan; Santa Clara, San Francisco, Ribera del Marco y Huertas).

Según la Oficina Municipal del Área de Rehabilitación Integrada (ARI), el parque inmobiliario del Conjunto Histórico está conformado por 1.756 inmuebles, que contienen 3.886 viviendas y 430 locales comerciales. En 1994 el número de viviendas vacías alcanzaba el 30% (Guerrero, 1991). En 2009, alrededor de 650 presentaban algunas deficiencias y el 20% se encontraban sin habitar, con los efectos negativos sobre la conservación de las viviendas colindantes. En 2014, el número de viviendas vacías rondaba el 12%. Con la crisis, los precios se desplomaron un 35%. Asimismo, los locales comerciales presentaban un notable grado de abandono, por la conjunción entre la pérdida de funcionalidad del Centro Histórico y los efectos de la crisis económica, que repercutió sobre el abaratamiento de los alquileres.

Figura 1. Área de Estudio



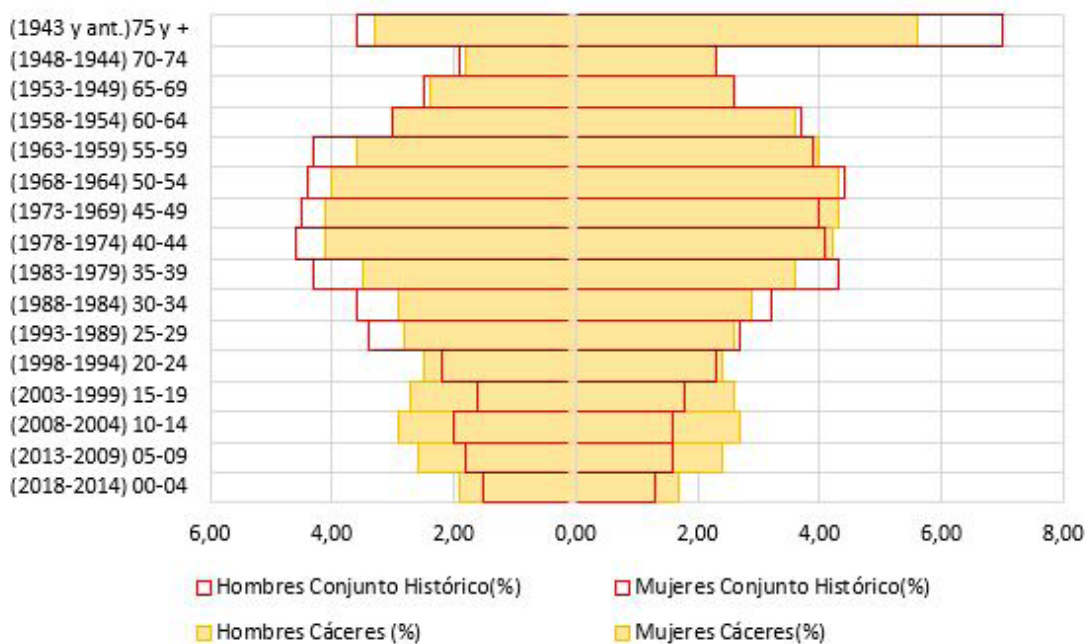
Fuente: Elaboración propia.

3.1.1. Población residente

La Sección Estadística y Registro del Ayuntamiento computaba para la ciudad 96.452 habitantes (46.358 hombres y 50.094 mujeres) en el Padrón de Habitantes a 1 de enero de 2019. Una capital en retroceso demográfico, con pérdidas de efectivos en los dos últimos ejercicios de 2017 (-323) y 2018 (-171), por efecto del retroceso natalista (739 nacimientos en 2018), levemente compensado por los inmigrantes extranjeros (+210 en 2018) hasta contabilizar los 2.703 censados, lejos de los 3.416 de 2012. En la Extremadura regresiva (1.079.920 hab.), el éxodo rural es también ya éxodo urbano.

A la zona Centro se adscribe el Conjunto Histórico de Cáceres -mal denominado Casco Antiguo-, compartimentado en ocho barriadas: Ciudad Monumental, Santiago, Margallo, San Juan, Santa Clara, Ribera del Marco, Huertas, y San Francisco (Fig. 1). En este ámbito de 62,56 ha se censan hoy 5.971 habitantes (2.942 hombres y 3.029 mujeres), distribuidos entre: Ciudad Monumental (344), Santiago (1.019), Margallo (1.517), San Juan (1.213), Santa Clara (967), Ribera del Marco-Huertas (216) y San Francisco (698). Entre 2010 y 2019, el retroceso poblacional afectó a todas las barriadas, las más envejecidas y demográficamente frágiles del tejido urbano: Ciudad Monumental (-10,9%), Santiago (-30,8%), Margallo (-1,9%), San Juan (-3,3%), Santa Clara (-21,3%).

Figura 2. Pirámides de población de Cáceres y su Conjunto Histórico.



Fuente: Elaboración propia.

Al solapar las estructuras poblacionales por sexo y edad de Cáceres y su Conjunto Histórico (Fig. 2), observamos morfologías piramidales bulbosas e invertidas, propias de acusados procesos de envejecimiento (más notorio en el C.H.), sin garantías de renovación generacional en razón del crecimiento vegetativo negativo y de la escasa esperanza de flujos inmigratorios, a tenor de la nula oferta laboral derivada de la hipertrofia terciaria administrativa y de la carencia total de industria.

Por grandes grupos de edad, en la ciudad de Cáceres los jóvenes <25 años representan el 24,5% de la pirámide poblacional, y en el C.H. el 17,7% con dominante masculina en ambos casos; los

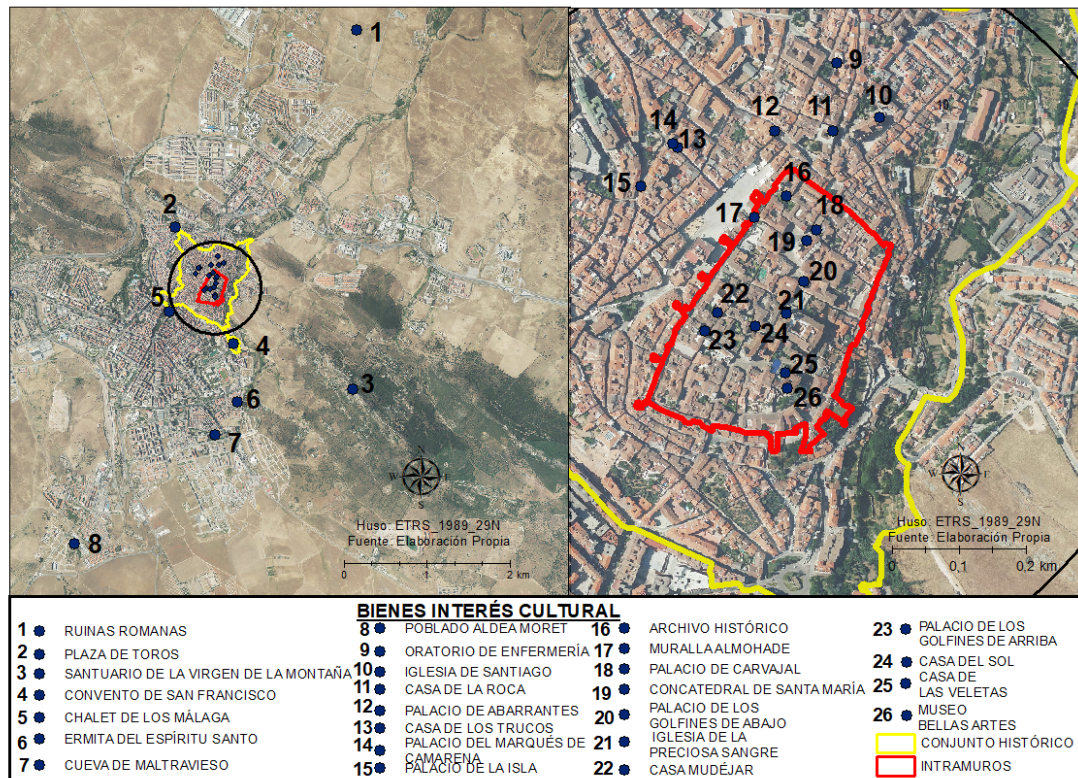
adultos jóvenes y adultos maduros entre 25 y 59 años, concentran el 50,9% del total urbano y el 55,7% del C.H., con dominancia masculina de 3,5 puntos; los adultos seniles entre 60 y 74 años, con valores del (15,7%) para la ciudad, y dominancia ya femenina de 1,3 puntos, frente al (16,0%) del C.H. con idéntico superávit de mujeres. La mayor esperanza de vida dibuja la reconocida cornisa-sombrilla superior de >75 años, con el (8,9%) y el (10,6%), respectivamente.

3.1.2. Recursos patrimoniales

Sin duda, el patrimonio arquitectónico contenido dentro del Conjunto Histórico es el recurso básico del turismo cacereño, con la imagen de marca internacional que le confiere la declaración de Patrimonio Mundial. En este ámbito se ubica la mayoría de los Bienes de Interés Cultural (BIC), desde que en 1930 fuera protegida la muralla almohade, por lo que la distribución de los BIC de Cáceres afecta, básicamente, a tres áreas (Figura 3):

- Ciudad Monumental (Casco Intramuros), delimitada por la muralla del siglo XII, y afectada por las declaraciones de Conjunto Histórico (1949) y Patrimonio Mundial (1986). Asimismo, incluye diez BIC declarados bajo la categoría de monumento.
- Centro Histórico / Conjunto Histórico, que comprenden todo el espacio objeto de estudio, con excepción del Casco Intramuros. En esta zona se localizan 8 BIC, todos ellos declarados bajo la figura de monumento.
- Zonas externas al Conjunto Histórico, con el resto de BIC de Cáceres dispersos por un espacio periurbano amplio, con categorías patrimoniales diversas.

Figura 3. Localización de los BIC de la ciudad de Cáceres.



Fuente: Elaboración propia

3.2. Rehabilitación y refuncionalización: Planeamiento y gestión patrimonial

3.2.1. Rehabilitación patrimonial

En un diagnóstico sobre la gestión del patrimonio cacereño (Campesino, 2009) se puso de manifiesto la dicotomía de procesos rehabilitadores, entre el modesto caserío de arquitecturas vernáculas del Centro Histórico, con infraviviendas en abandono y deterioro por insolvencia de los propietarios y carencia de ayudas públicas a la rehabilitación, y las arquitecturas singulares del Casco Intramuros, objeto de rehabilitación y de cambio de usos (del residencial al terciario), mediante cuantiosas inversiones públicas y privadas. Estas rehabilitaciones han sido costeadas por esfuerzos económicos de instituciones, fundaciones y empresarios privados que han permitido abrir palacios al uso turístico (Campesino, 2004), así como habilitarlos para nuevos usos administrativos, hoteles, restaurantes, museos, centros culturales y equipamientos universitarios (Gil, 2013).

Entre las intervenciones destacan, por sus características y el dinamismo que aportan, las llevadas a cabo por fundaciones privadas:

- Fundación Mercedes Calles y Carlos Ballesteros en el Palacio de los Becerra (XV-XVI). Inaugurada en abril de 2006, tras una rehabilitación emblemática de la sede, superior al millón de euros, la Fundación alcanzó el 10 de abril de 2009 (Viernes Santo) los 3.697 visitantes, cifra techo desde su inicio, llegando en 2014 a superar la cifra del millón de visitas, y en junio de 2019 la cifra de 1.611.914 visitantes.
- Fundación Helga de Alvear en la Casa Grande. Desde el 3 de junio de 2010, el Centro de Artes Visuales Helga de Alvear se ubica en la Casa Grande, arquitectura burguesa regionalista-montañesa de 1910, tras el primer proyecto museístico de los arquitectos Emilio Tuñón y Luis Moreno Mansilla.
- Fundación Tatiana Pérez de Guzmán el Bueno en el Palacio de los Golfines de Abajo. Esta Fundación se constituyó en abril de 2012 con el objetivo de gestionar el patrimonio legado por su impulsora. En junio de 2013, tuvo lugar la presentación oficial en Cáceres, en la sede del Palacio de los Golfines de Abajo (XV-XVI) -que alojó a los Reyes Católicos en 1477 y 1478, con el escudo real en fachada-. La última fase de musealización contó con una inversión de 300.000 euros de fondos propios, a través de un proyecto dirigido por un equipo de investigación del Departamento de Historia del Arte de la Universidad de Extremadura, al objeto de conservación y restauración del patrimonio histórico, e impulso de la investigación científica, de la naturaleza y el medio rural. En 2018 censó 30.000 visitantes.

De enorme interés resulta reseñar, asimismo, el papel jugado por entes y planes en materia de intervención. A continuación, se detallan los que han resultado claves:

- Plan Director de Intervención de la muralla de Cáceres. La muralla almohade del siglo XII cuenta con un perímetro de 1.140 m, 22 torres albarranas, 9 torres de flanqueo, 3 puertas y 2 accesos. Los lienzos de la muralla se encuentran incompletos por la desaparición de varios tramos en el siglo XIX, a tenor de la ordenanza municipal que permitía el desmantelamiento de la misma para ganar metros que incorporar a las viviendas o reutilizar el material para construcción. El Diario Oficial de la Unión Europea publicó el anuncio de licitación del concurso público para la redacción del Plan Director de la Muralla (2016), como fase previa a la realización de trabajos, con presupuesto de licitación de 280.000 euros, disponiendo la empresa adjudicataria de 8 meses para la definición de las intervenciones. Según especificaba el pliego

de condiciones, el Plan Director debía incluir estudios previos, análisis y un nuevo diagnóstico de la muralla. Para ello se requería la realización de pruebas físico-químicas y análisis por ultrasonidos. En enero de 2018, una inversión inicial de 1.000.000 de euros, con financiación del 70%, procedente de los ministerios de Fomento y Educación, -a través de la Comisión Mixta del 1,5% cultural-, y del 30% del Ayuntamiento de Cáceres, iba a permitir abordar en una primera fase la restauración del bastión, lienzos y torres del sector SE, el tramo más deteriorado, conforme al Contrato de Servicio de Asistencia a la Redacción del Proyecto y Dirección de Obras de la Restauración de la Muralla de Cáceres.

- Consorcio Cáceres Ciudad Histórica. No se puede ignorar el trabajo realizado, en materia de intervenciones, del Consorcio Cáceres Ciudad Histórica, cuyas tareas se han centrado en el mantenimiento, conservación, renovación, apertura al turismo y accesibilidad del patrimonio. Proyecto como la apertura al público en 2014 de la Torre del Palacio de Diego de Ovando o de las Cigüeñas (XVI), sede del Gobierno Militar, se ha convertido en un nuevo recurso turístico que permite la contemplación de la ciudad y territorio en 360° desde la atalaya más alta del Casco Antiguo.

Por su parte, se han producido otras actuaciones patrimoniales dignas de ser reseñadas como la obra de entrada al Oratorio de San Pedro de Alcántara (XVII); la reparación de las humedades del Baluarte de los Pozos, que afectaban al centro de interpretación y a la propia torre (XII); la accesibilidad a la Plaza de San Jorge, mediante rampa integrada con el entorno; la mejora de la señalización del Camino de Santiago a su paso por Cáceres, y la modernización de la señalética con 84 placas de metacrilato en todos los monumentos del Casco Intramuros.

Otras intervenciones, en fase de ejecución, repercutirán sobre la rehabilitación y funcionalidad de inmuebles como la Casa Vargas Figueroa, donde la Congregación de Misioneros de la Preciosa Sangre invertirá 1,5 millones de euros para su reconversión en albergue, un restaurante, una sala de proyectos sociales y un centro de interpretación del patrimonio de los Marqueses de Ovando, linaje que cedió esta casa al obispado cacereño. En la Casa de los Paredes-Saavedra (XIV-XVI), sus actuales propietarios, abordan su rehabilitación con proyecto de Emilio Tuñón para vivienda propia, habilitando once suites para albergue de lujo como prolongación del hotel Atrio ***** R & Ch, ubicado a 50 m. Finalmente, sobre la Casa de la Roca o Palacio de Godoy (XVI), ubicado extramuros en la Plaza de Santiago, se ha diseñado un proyecto liderado por el grupo peruano Scipión Perú, para transformar el edificio patrimonial en un hotel de 5 estrellas.

Tras estas intervenciones Cáceres contaba en el año 2017 con un total de 26 casas-fuertes o casas-palacio que eran parcialmente visitables en la Ciudad Monumental, y que, sumadas a los edificios históricos, elevan hoy el número a 33, frente a los 13 (domicilios y conventos) de uso privado exclusivo. Algunos palacios combinan el doble uso privado de domicilio familiar y público de restauración turística: Golfines de Arriba (XVI), de la familia Churruca y López Montenegro (restaurante Golfines); Saavedra-Torre de Sande (XVI), de la familia del Vizconde de Rodas (restaurante Torre de Sande), con gran atractivo y demanda turística; Casa de Durán de la Rocha, domicilio/taberna Lancelot, y la Casa de Ovando-Aldana, domicilio/restaurante La Cacharrería. Sin duda, el Palacio de Carvajal con su singular torre redonda (XV-XVI), propiedad de la Diputación y sede emblemática del Patronato Provincial de Turismo y Artesanía, sigue siendo la referencia obligada turística-patrimonial de cómo ensamblar el Centro de Interpretación de la Provincia de Cáceres y la finalidad administrativa, siendo permeable y visitable en su planta baja el zaguán con la maqueta de la Ciudad Monumental, el patio renacentista y el romántico jardín posterior.

3.2.2. Rehabilitación residencial

Desde 1982, por ‘rehabilitación integrada’ entendió el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) “el conjunto de intervenciones, coherentes y programadas, tendentes a potenciar los valores edificatorios, sociales, funcionales y ambientales de tejidos urbanos y rurales consolidados, con los objetivos de conseguir la repoblación social y la devolución de la multifuncionalidad perdida” (García, *et al.*, 1982). En consecuencia, la rehabilitación es una práctica de acupuntura, multidisciplinar, transversal y muy compleja, tanto en términos técnicos como de gestión política-administrativa. El instrumento ejecutor iba a ser la Oficina Técnica del Área de Rehabilitación Integrada (ARI) multiusos, encargada de rehabilitar viviendas degradadas, realizar informes para la Comisión de Patrimonio, gestionar permisos de obras y tramitar ayudas y subvenciones públicas para la recuperación de inmuebles destinados a vivienda, mediante obras mayores integrales o menores parciales. Por desgracia, se ha denominado rehabilitación a cualquier chapuza y se han rehabilitado edificios sin conocimiento del uso final, con marcada indisciplina de los propietarios al hacer caso omiso del deber legal de conservación de los edificios para mantenerlos en perfectas condiciones de policía, higiene y ornato público. Los modelos rehabilitadores de Vitoria-Gasteiz y Santiago de Compostela constituyen referencias emblemáticas de buenas prácticas.

Desde mediados de los años setenta, el Centro Histórico de Cáceres perdió la función residencial y desde entonces las casas-palacio patrimoniales del Casco Antiguo han experimentado emblemáticas rehabilitaciones formales y cambios de uso, pero no así las arquitecturas burguesas y populares del Centro Histórico, proceso agudizado por el inmenso error de planificación urbanística-universitaria de no acoger el campus interno de la Universidad de Extremadura, como sí lo hizo la ciudad de Toledo (Campesino y Salcedo, 2014).

Desde su creación en 1994, hasta 2012, la Oficina Municipal de Rehabilitación de Cáceres tramitó más de 1.500 expedientes de rehabilitación de viviendas en el Conjunto Histórico, con un montante total de unos 9.000.000 de euros de subvenciones, procedentes tanto del Estado como de la Junta de Extremadura. Por término medio, los propietarios de los inmuebles, objeto de obras de mejoras, consiguieron unos 6.000 euros de subvención. A lo largo de los primeros 18 años de funcionamiento se constató una media de 85 a 90 intervenciones al año, aunque con un descenso apreciable a partir del inicio de la crisis en el sector inmobiliario (1998-2007). El 31 de diciembre de 2012, el Gobierno PP de la Junta de Extremadura clausuró las 22 ARIs repartidas por otros tantos Conjuntos Históricos de la región, manteniéndose la de Cáceres con competencia sobre 1.756 inmuebles y 3.886 viviendas del Conjunto Histórico.

Según José Luis Sánchez de la Calle, arquitecto técnico responsable del ARI, en la década 2002-2012, el volumen de expedientes fue decayendo progresivamente: de los 105 (2001), la cifra pasó a 99 (2003), 100 (2004), 65 (2005), 64 (2006), 55 (2007), 42 (2008), 25 (2009), creciendo a 57 (2010) y 50 (2011), y 21 (2012), una quinta parte de los contabilizados en 2001. La mayoría de las intervenciones en viviendas se limitó a obras menores de reformas y conservación y, en menor medida, a obras mayores de rehabilitación integral, que abundaron entre 2001 y 2009. Se duplicaron en número a partir de 2010, porque cambiaron la figura del demandante de subvenciones, y el modelo de expediente rehabilitador, al ser el vecino residente el que deseaba arreglar las deficiencias de su vivienda, mediante reformas de baños, cocinas y cubiertas. El mayor número de intervenciones se localizó en Plaza de Santa Clara, Caleros, Tenerías, Margallo y Barrio Nuevo.

A mediados de 2014, se mantenían aún zonas degradadas en Santiago, Ribera del Marco, Parras, Barrio Nuevo y Margallo, con arquitecturas notables del XIX y XX y grandes viviendas de 2 y 3 al-

turas (planta del servicio, planta principal, desvanes...), que los propietarios abandonaron al trasladarse al Ensanche de Cánovas. De las 3.886 viviendas incluidas en la zona de intervención del PEPRPACC, más de un 12% seguían desocupadas y el resto necesitaban el lógico mantenimiento, especialmente en esta coyuntura en la que muchas familias abandonaron la idea de comprar otro inmueble, prefiriendo reformar su hogar, con el aliciente añadido de la caída de los precios hasta un 35% en estos años.

En este contexto de crisis, al Plan Estatal de Fomento de la Vivienda en Alquiler se unió la aprobación de la estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE, 153, de 27/06/2013), que introdujo novedades sobre el deber de conservación edificatoria de las viviendas por los propietarios, el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) con cumplimiento de la normativa de accesibilidad, y la Certificación de Eficiencia Energética, obligatoria desde el 1 de junio de 2013.

Es un axioma que las políticas de rehabilitación y de regeneración urbanas se aplican, sistemáticamente, en tiempos de crisis urbanística y arquitectónica, cuando no hay posibilidad de seguir especulando con el ladrillo y hay mucho tiempo para repensar la ciudad. La burbuja inmobiliaria de la 'década prodigiosa' entre 1997 y 2007 supuso la pérdida de 1,5 millones de puestos de trabajo entre 2007 y 2011 y el despilfarro actual de 773.000 viviendas vacías.

Rehabilitación y regeneración urbanas parecían los antídotos anticrisis para aprovechar el inmenso capital fijo heredado de viviendas en el suelo urbano consolidado. Los nuevos proyectos de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas tendrían que insertarse en el planeamiento especial de protección y supeditarse a sus determinaciones normativas, para erradicar la práctica generalizada de que proyectos, a calzador, obliguen a la revisión puntual de los planes especiales para satisfacer veleidades políticas e intereses especulativos.

3.2.3. Planeamiento y gestión patrimonial

Cáceres dispone de Plan General Municipal, con vigencia desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura (DOE 30-03-2010), conforme a lo normado por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), sustituida por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), que entró en vigor el 27 de junio de 2019.

Tres decenios después de su aprobación, el Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PEPRPACC) se mantiene vigente, pero completamente obsoleto en sus determinaciones, por la negativa de revisión de las distintas corporaciones municipales. No obstante, la mesa de contratación del Ayuntamiento adjudicó -por fin- su revisión el 15 de diciembre de 2017 -28 años después de su aprobación-, al estudio salmantino de Fraile Arquitectos, dirigido por Juan Carlos García Fraile, que también redactó el Plan Director de la Muralla.

En cuanto a la gestión del patrimonio, el Consorcio Cáceres Ciudad Histórica se encarga de ello, aunque de forma tardía, respecto de lo ocurrido en otras ciudades patrimoniales. De 2010 a 2012, Cáceres dispuso del primer Consorcio Cáceres 2016, para gestionar el "Plan Estratégico Cáceres 2016: de Intramuros a Europa" y la candidatura de Cáceres a Ciudad Europea de la Cultura 2016, cuya no consecución determinó su finiquito. Un año después, una nueva Corporación municipal creó el Consorcio Cáceres Ciudad Histórica (2013) para la gestión rehabilitadora y la conserva-

ción patrimonial, donde se reubica la Oficina de Rehabilitación (1994), rebautizada desde 1997 como Oficina Municipal del Área de Rehabilitación Integrada (ARI). Esta herramienta gestora, presente en otras ciudades patrimoniales, funciona en Cáceres participada por tres instituciones: Ayuntamiento (40%), Junta de Extremadura (40%) y Diputación Provincial (20%) y los técnicos que coordinan las actuaciones (aparejadores, arqueólogos, interventor...) son funcionarios de las mismas. En 2014 se aprobó el exiguo presupuesto de 155.000 euros para 2015, fijando como sede la Casa Torremochada. Los fines del Consorcio residen en hacer entender que el legado histórico, artístico y arquitectónico de Cáceres ha de ser compatible con la rehabilitación, revitalización y repoblación, como mejores instrumentos para su conservación. Entre sus funciones se contemplan la promoción, ejecución y gestión de proyectos, además de impulsar la coordinación de inversiones que se proyecten por las tres administraciones. Para la gestión de sus objetivos el Consorcio podrá adquirir, enajenar, reivindicar, permutar e hipotecar todo tipo de bienes, al igual que celebrar contratos, concertar créditos y establecer y explotar obras y servicios (Sellers, 2017).

3.3. Nivel de crecimiento del turismo en Cáceres

La ciudad de Cáceres cuenta con una oferta de alojamientos en la que están presentes establecimientos de carácter hotelero y extra-hotelero. Los alojamientos rurales, por su parte, teniendo en cuenta que tienen limitada su presencia a localidades menores de 20.000 habitantes, no aparecen representados en el casco urbano, si bien hay una casa rural en su término municipal, que es el de mayor tamaño superficial de España (1.761 km²). La vigente Ley de Turismo de Extremadura (Ley 2/2011, de 31 de enero, modificada en 2018 en alguno de sus artículos) recoge que los alojamientos hoteleros se clasifican en hoteles y hoteles-apartamentos (1 a 5 estrellas), hostales (1 y 2 estrellas) y pensiones (categoría única). Por su parte, los alojamientos extra-hoteleros se clasifican en apartamentos turísticos, albergues turísticos y campamentos de turismo, además de zonas de acampada. En la Tabla 2 se recoge el estado actual de la oferta de alojamientos existente a fecha de mayo de 2019, comparada con la situación previa del año 2010 ya estudiada (Rengifo *et al.*, 2015).

Tabla 2. Evolución del número absoluto de plazas en establecimientos hoteleros y extra-hoteleros de la ciudad de Cáceres (2010-mayo 2019).

TIPOS DE ALOJAMIENTO	2010		2019 (MAYO)		SALDO 2010-2019	
	Nº	Plazas	Nº	Plazas	Nº	Plazas
Hoteleros						
Pensiones	3	51	3	56	0	+5
Hostales 1* y 2*	9	236	9	223	0	-13
Hoteles 1*	4	206	4	210	0	+4
Hoteles 2*	5	180	5	191	0	+11
Hoteles 3*	4	456	4	456	0	0
Hoteles 4*	7	1.360	6	1.171	-1	-189
Hoteles 5*	2	112	2	112	0	0
Total	34	2.601	33	2.419	-1	-182
Extra-Hoteleros / Rural						
Casa Rural	-	-	1	10	1	10
Apartamentos Turísticos	14	75	132	606	+118	+531
Albergues	2	105	2	105	0	0
Camping	1	538	1	538	0	0
Total	17	718	136	1.259	119	541

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Turismo. Los datos de 2019 se refieren al mes de mayo.

De modo resumido se puede señalar la existencia de un retroceso de la oferta alojativa de carácter hotelero de algo más de 180 plazas (pensiones, hostales y hoteles), como consecuencia del cierre de un hotel de 4 estrellas en el periodo objeto de estudio. El resto de las categorías hoteleras reconocidas por la normativa no manifiesta cambios significativos, motivo por el que cabe hablar de un periodo de consolidación de la oferta, tras soportar y finalmente haber superado una crisis económica traducida en el consumo de los turistas nacionales que, a la postre, constituyen la principal fuente de demanda de los destinos de interior. Esta afirmación se sustenta en el dato de los grados de ocupación recogidos en la Tabla 2, que parten de guarismos que van de menos a más en el periodo comprendido entre 2010 y 2019.

Comportamiento diferente tuvieron en este periodo los alojamientos extra-hoteleros en la figura del apartamento turístico, única tipología que experimenta en este periodo un crecimiento sobresaliente, alcanzando en el año 2019 un peso del (16,4%) del total de plazas ofertadas (hoteleras, extra-hoteleras y rurales), frente a un insignificante (2,2%) del año 2010.

La demanda del turismo de Cáceres, en el periodo objeto de estudio, muestra un comportamiento alcista, especialmente en el periodo 2016-2018, una vez que la fuerte crisis económica se vio, al menos en parte, superada. A continuación, se detallan los aspectos más sobresalientes de las variables cuantificadas en las Tablas 3 y 4.

Una de las medidas más significativas del crecimiento de la demanda se deriva del incremento de viajeros. De acuerdo con las cifras del INE, el número de viajeros creció en el periodo 2010-2018 en los establecimientos hoteleros (Tabla 4), tanto en su vertiente de viajeros nacionales como internacionales. En términos absolutos, los viajeros españoles experimentaron un mayor incremento que los internacionales, si bien en términos relativos el mayor crecimiento afectó a los viajeros extranjeros (116,4% frente al 24,5%). El caso de los apartamentos turísticos también experimenta un incremento sustancial de viajeros, aunque, en este caso, el mayor crecimiento absoluto y relativo recae en los viajeros nacionales (242% frente al 212%).

El número de pernотaciones también ha crecido, en línea con lo ocurrido con los viajeros. En los establecimientos hoteleros las pernотaciones de los viajeros nacionales crecieron un (25%), al tiempo que los extranjeros lo hicieron en un (102%). Dicho crecimiento se cifró en los apartamentos turísticos en un (206%), entre los viajeros nacionales, y en un (158%) entre los viajeros internacionales. Como se puede comprobar no existe una correlación exacta entre el crecimiento porcentual de viajeros y pernотaciones, como resultado de que las estancias medias han variado.

Para el análisis de la evolución del grado de ocupación se han tomado como referencia los meses de ocupación más baja (enero) y más alta (agosto). En relación a los establecimientos hoteleros (Tabla 3), se aprecia que tanto en enero como en agosto la ocupación crece de forma sostenida, con alguna excepción, en el periodo 2010/2018. Concretamente, durante enero la ocupación sube un (11,57%) en el periodo estudiado, mientras que en agosto lo hace en un (13,91%). En el caso de los apartamentos turísticos (Tabla 4), el crecimiento se manifiesta de forma tímida en enero y de modo extraordinario en agosto, en el periodo 2013-2018. Además, hay que tener en cuenta que en el periodo analizado el número de plazas de apartamentos turísticos creció de forma exponencial, circunstancia que evidencia que estos alojamientos gozan de una demanda en clara expansión.

Por último, de acuerdo con los datos del INE, el empleo creció en los alojamientos hoteleros y apartamentos turísticos en cifras absolutas que pueden calificarse de modestas. Aun así, es im-

portante reseñar que el empleo creció en el periodo analizado, con el consiguiente beneficio para una ciudad en la que el paro alcanzó en el año 2013 el (25,29%) y que cerró 2018 con un paro del (19,05%) (datosmacro.expansión).

Tabla 3. Establecimientos hoteleros de Cáceres.

	2010	2013	2016	2018	VARIACIÓN 2010-2018
Grado de ocupación por plazas en el mes de enero	24,84%	17,74%	29,70%	36,41%	+11,57%
Grado de ocupación por plazas en el mes de agosto	50,17%	46,71%	62,04%	64,08%	+13,91%
Empleo mes de enero	247	324	314	283	+14
Empleo mes de agosto	283	288	335	335	+52
Viajeros españoles	192.782	201.137	231.371	240.170	+47.388
Viajeros extranjeros	22.707	36.029	39.350	49.519	+26.812
Pernoctaciones de los viajeros españoles	306.930	306.935	390.289	386.857	+79.927
Pernoctaciones de los viajeros extranjeros	36.643	50.391	65.013	74.306	+37.663

Fuente: INE. Encuesta de Ocupación Hotelera años 2010, 2013, 2016 y 2018.

Tabla 4. Apartamentos turísticos de Cáceres.

	2013	2016	2018	VARIACIÓN 2010- 2018
Grado de ocupación por plazas en el mes de enero	18,86%	17,14%	22,60%	3,74%
Grado de ocupación por plazas en el mes de agosto	31,80%	62,34%	66,17%	34,37%
Empleo mes de enero	16	23	31	15
Empleo mes de agosto	19	31	32	13
Viajeros españoles	6.463	19.547	22.104	15.641
Viajeros extranjeros	966	2.446	3.015	2.049
Pernoctaciones de los viajeros españoles	11.426	30.868	35.058	23.632
Pernoctaciones de los viajeros extranjeros	1.787	3.945	4.621	2.834

Fuente: INE

3.4. El fenómeno de los apartamentos turísticos en Cáceres

Como se apuntó en la contextualización inicial del fenómeno de los apartamentos turísticos (A.T.), esta tendencia mundial tiene comportamientos miméticos globales, pero soluciones específicas de escala urbana, según lo situemos en el corazón de grandes ciudades metropolitanas (adquisición de pisos turísticos por parte de Fondos de Inversión) o de pequeñas ciudades capitalinas (pequeños inversores locales).

La comercialización de los pisos turísticos se viene realizando desde 2008 a través de plataformas web (Airbnb, Homeway) que ponen en contacto directo al propietario con el cliente en cualquier parte del mundo, sin que darse de alta en estas páginas web requiera tener licencia ni registro

oficial. De hecho, en la página Airbnb de Cáceres (2016) se ofertaban 115 viviendas disponibles que alquilaban cuartos, aprovechando el vacío legal.

Para el empresario, el interés de inversión en (A.T) se explica por los menores costes laborales, al precisar menos personal de atención al cliente y mantenimiento. Para el turista, el (A.T.) es la opción más económica de alojamiento (entre 50 y 90 €/noche- para dos personas) y de mayor espacio si viaja en familia que el hotel, unido a la organización autónoma de comidas y cenas, con ahorro de la cuenta del restaurante), dado que alojamiento y restauración, son las dos partidas más importantes y onerosas del gasto turístico.

En la literatura sobre la materia se da por hecho que los principales usuarios de los (A.T.) pertenecen a la generación de los 'Millennials', con edad entre 20 y 35 años, trabajo y deseos de viajar de modo independiente. En pequeñas ciudades de 96.000 habitantes, como Cáceres, la moda de los apartamentos turísticos (A.T.), responde a motivaciones idénticas, pero con soluciones específicas. Los 'Millennials' sin coche no son los clientes de los (A.T.) de Cáceres. El perfil más habitual de huésped lo conforman familias con hijos y con otros miembros y amigos, atraídos por el patrimonio y por la oferta de eventos culturales y festivales de gancho (Womad, Irish Fleadh, Extremúsika...). Los turistas han descubierto la sensación de pasar las vacaciones *slow* con libertad y autonomía, como si se tratase de su segunda casa.

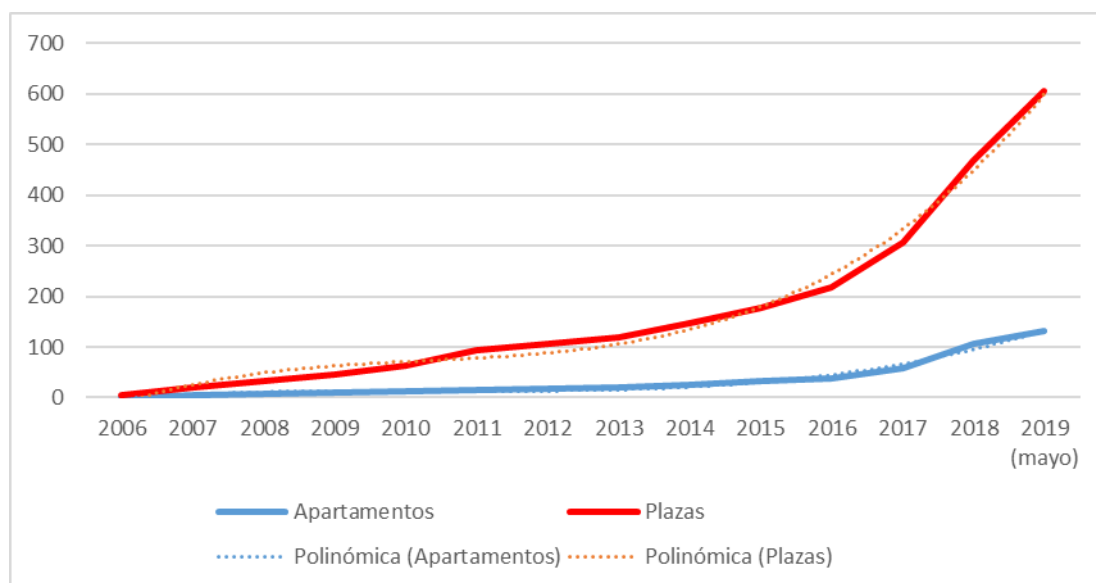
Se oferta calidad y confort, como motores de la diferenciación turística, contrastada con notable alto en la reputación online de plataformas de búsqueda, pudiendo agrupar a toda la familia o amigos en el apartamento. Dicha oferta, con tarifas iguales o inferiores a 100-200 € / 4 ocupantes en fin de semana, tiene el aliciente añadido de estar enclavada en la Ciudad Vieja, Patrimonio Mundial. Las plazas de los (A.T.) se llenan en temporada alta y periodos especiales (Semana Santa con declaración de Interés Turístico Internacional), puentes y fines de semana de primavera y otoño. En verano se nutren, sobre todo, del turista de paso N-S o E-O que realiza pernoctación de una noche. La demanda acusa la estacionalidad y la semanal diaria de lunes a viernes, con el trimestre de enero-marzo como periodo duro de baja ocupación.

3.4.1. Dinámica de crecimiento

El análisis de la evolución del número de los (A.T.) en la ciudad de Cáceres, desde la apertura del primero en noviembre del 2006 al 30 de mayo de 2019, expresa, sin duda, un crecimiento exponencial que se puede segmentar en dos fases (Figura 4):

- Fase de lento crecimiento. Esta etapa ocuparía el espacio temporal comprendido entre el año 2006 y finales del año 2016, periodo de 11 años completos en el que se abrieron 37 apartamentos, con una oferta de plazas que alcanzaba las 218.
- Fase de crecimiento acelerado. Esta etapa comprende desde el 1 de enero de 2017 y el 30 de mayo de 2019 (29 meses) en la que se han abierto 95 establecimientos, dándose además la circunstancia de que se aprecia una clara aceleración anual del fenómeno: en 2017, de los 74 expedientes informados por el Consorcio, 14 eran de (A.T.); en 2018, de 169 informados, 49 eran de (A.T.) y en el primer trimestre de 2019, de 50 informados, 26 eran de (A.T.).
- A finales de junio de 2019, la Dirección General de Turismo de la Junta de Extremadura aportó el censo de 132 (A.T.) con 608 plazas.

Figura 4. Crecimiento del número de apartamentos turísticos de la ciudad de Cáceres en el periodo 2006 y mayo de 2019.



Fuente: Elaboración propia con datos de Dirección General de Turismo. Junta de Extremadura

Se prevé que el ritmo de aperturas se acelere a corto plazo, tras la verificación, a pie de calle, de lo expuesto en los anuncios de obras de diversos edificios del Conjunto Histórico en proceso de rehabilitación.

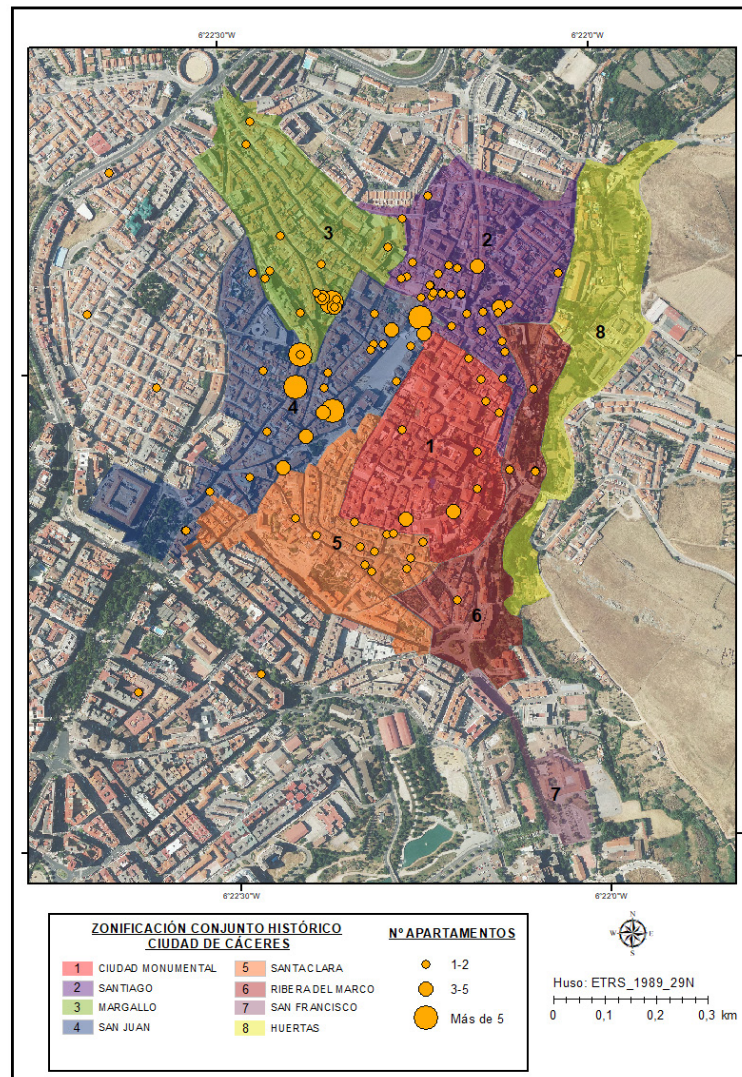
3.4.2. Localización de los apartamentos turísticos

En cuanto a la localización de los apartamentos abiertos, hay que advertir el carácter selectivo que ha seguido, al buscar una ubicación preferente dentro del área del Conjunto Histórico. Concretamente, de los 132 establecimientos abiertos hasta el 30 de mayo de 2019, el (91%) se ubicaban dentro de él, si bien su distribución no es homogénea por zonas: Ciudad Monumental (10,6%), Santiago (31,8%), Margallo (18,9%), San Juan (16,7%), Santa Clara (9,1%) y Ribera del Marco (3,8%). Ni en Huertas, ni en San Francisco, se localizan apartamentos.

Tres razones explican esta distribución:

- Ubicación en el área del Conjunto Histórico vinculada al interés turístico-patrimonial de esta zona (Casco Antiguo intramuros y Centro Histórico), que, asimismo, aglutina un elevado porcentaje de equipamientos dirigidos al turista (museos, centros de interpretación, puntos de información turística, etc.) y concentra una extensa oferta de restauración.
- Existencia de un elevado porcentaje de viviendas vacías de pequeño o mediano tamaño, circunstancia que favorece su rehabilitación y explotación turística.
- Diferente tipología arquitectónica de los inmuebles.

Figura 5. Localización de apartamentos turísticos



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5. Conjunto Histórico y Ensanches: Distribución de apartamentos turísticos y oferta de plazas por barrios

BARRIOS	APARTAMENT.	%	ALOJAMIENT.	%	PLAZAS	%
Ciudad Monum.	14	10,6	21	9,7	46	7,6
Santiago	42	31,8	51	23,6	157	25,8
Margallo	25	18,9	55	25,5	158	26,0
San Juan	22	16,7	57	26,4	131	21,5
Santa Clara	12	9,1	14	6,5	46	7,6
Ribera del Marco	5	3,8	5	2,3	13	2,1
Huertas	0	0,0	0	0,0	0	0,0
San Francisco	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Conjunto Histórico	120	90,9	203	94,0	551	90,6
Ensanches	12	9,1	13	6,0	57	9,4
TOTAL	132	100,0	216	100,0	608	100,0

Fuente: Dirección General de Turismo. Elaboración propia.

A escala de barrios se puede precisar lo siguiente:

- En la Ciudad Monumental intramuros, con arquitecturas singulares dominantes y máximas restricciones de accesibilidad, los (A.T.) se localizan en los adarves periféricos, junto a las antiguas puertas o en la Judería, como espacio popular con encanto, que está revalorizándose con estos alojamientos. Como se comprueba en la Tabla 6 utilizan caserío popular elemental, con altura dominante de 2 plantas.
- En el barrio de Santiago, ordenado por su iglesia y su plaza, los (A.T.) se han agrupado en su corredera -8- y en las calles radiocéntricas emblemáticas (Caleros -7-; Camberos -6-; Moreras -4-; Muñoz Chaves -5-). En este sector, se ubican mayoritariamente en inmuebles de 3 plantas, fruto de las reformas interiores, y de 2 plantas, altura modal del caserío-tipo de los barrios extramuros.
- En el barrio de San Juan, extramuros de factura paralela al de Santiago, destaca el espacio emblemático de la Plaza Mayor de Cáceres -5-, que tras cuatro decenios de haber vivido, increíblemente, de espalda a la rehabilitación residencial y a la regeneración -pese a ser desde 1986 la antesala de la Ciudad Vieja, Patrimonio Mundial-, en el momento presente y en el futuro inmediato se va a convertir en el epicentro de los (A.T.) de Cáceres, por la obras en curso, aprovechando su centralidad máxima, y su peatonalización como lugar de encuentro, ocio y disfrute públicos. Las arquitecturas burguesas de 4 plantas y generosos espacios internos favorecen la concentración. No obstante, la mayor concentración de (A.T.) se produce en la calle Maestro Sánchez Garrido (Baluart Apartments Cáceres) con 15 unidades de alojamiento y 30 plazas.
- El barrio de San Clara, cuyo nombre deriva de la Plaza de Santa Clara -4-, espacio abierto ante la antigua Puerta de Mérida y sus calles adyacentes, contiene un caserío popular de 2 plantas, cuya remodelación cuenta con el beneficio de ser la Puerta de Mérida el único acceso motorizado posible a la Ciudad Monumental, y la Plaza de Santa Clara el distribuidor obligado hasta la Plaza de San Juan.
- Margallo, es una calle del antiguo Barrio Nuevo, primer 'ensanche' de Cáceres del siglo XVI, con plano radial de calles longilíneas, desde la Plaza Mayor hasta la Era de los Mártires. La Plaza de la Concepción, resultante de la desamortización del convento homónimo, y conectada con la Plaza Mayor a través de la calle General Ezponda, contiene hoy la mayor concentración de (A.T.) -en tres edificios de 3 plantas-. El inmueble número dieciocho reúne 18 unidades de alojamiento, 13 habitaciones y 36 plazas. El caserío de ambas calles (Barrio Nuevo y Margallo) fue remodelado en el siglo XIX con viviendas burguesas de 3 plantas hoy abandonadas en su mayoría, que suponen un buen reclamo para esta nueva actividad. Este sector cuenta con la ventaja incomparable de proximidad al Parking Galarza, sito en la Plaza de Obispo Galarza, aparcamiento disuasorio de 4 plantas + sótano y 240 plazas, en el borde mismo del Conjunto Histórico.

La diferenciación tipológica de los inmuebles por barrios (casa unifamiliar de 1, 2 y 3 plantas entre medianeras, y casa bloque plurifamiliar de 4 y + plantas entre medianeras.), permite establecer las relaciones de ubicación contenidas en la Tabla 6.

En síntesis, se observan ubicaciones preferentes en plazas (Concepción, Mayor, Santiago, Santa Clara, San Juan, Galarza) con garantías de mayores cuotas de centralidad y visibilidad, así como en los espacios abiertos anteportas y calles adyacentes a ellas, por las que se garantiza la accesibilidad y mayores posibilidades de aparcamiento, teniendo en cuenta las limitaciones de los espacios públicos en la compacta trama medieval-renacentista cacereña.

Tabla 6. Tipología de inmuebles, alturas y localización de Apartamentos Turísticos.

BARRIOS	1 pl.	2 pl.	3 pl.	4 pl.	5 y + pl.	TOTAL AT
Ciudad Monumental (CM)	2	11	1	0	0	14
Santiago (S)	0	15	25	2	0	42
Margallo	0	7	16	2	0	25
San Juan	0	3	5	14	0	22
Santa Clara (SC)	0	6	4	0	2	12
Ribera del Marco	0	3	2	0	0	5
Huertas	0	0	0	0	0	0
San Francisco	0	0	0	0	0	0
Conjunto Histórico	2	45	53	18	2	120
Ensanches		1	3	4	4	12
TOTAL	2	46	56	22	6	132

Fuente: Elaboración propia. Edificios singulares: CM (3); S (7) SC (1)

3.4.3. Efectos positivos sobre la rehabilitación de viviendas

El proceso reciente de la rehabilitación de viviendas en el Conjunto Histórico de Cáceres se encuentra directamente vinculado a la eclosión de más de un centenar de Apartamentos Turísticos entre 2010 y 2019, con progresión geométrica en el último lustro. Para su caracterización se han consultado los Expedientes de Obras de Rehabilitación y Reforma del Consorcio de la Ciudad Histórica (Tabla 7), encargado de la emisión de los informes técnicos preceptivos para las licencias de reforma que tramita el Ayuntamiento (viviendas, locales, negocios...) en todo el ámbito del Plan Especial de Protección y Revitalización.

Las licencias de obra mayor pasaron de 24 en 2016 a 76 en 2017 y 144 en 2018, con incremento del 600%; las licencias de obra menor crecieron de 177 a 250 en idéntico periodo, con saldo positivo del (41,2%).

Tabla 7. Conjunto Histórico de Cáceres: Expedientes de obras de rehabilitación (2013-2019)

AÑOS	APART. TURIST.	VIVIENDAS	COMERCIO	HOSTELERÍA	OTROS	TOTAL
2013	2	0	14	8	4	28
2014	2	0	19	16	9	46
2015	0	1	0	3	0	4
2016	4	9	4	4	2	23
2017	26	32	13	7	6	84
2018	77	61	24	9	5	176
2019*	29	19	2	3	0	53
Total	140	122	76	50	26	414

Fuente: Consorcio de la Ciudad Histórica. Elaboración propia. 2019*: Datos hasta el 31 de marzo.

Las intervenciones que se realizan en el patrimonio construido para rehabilitarlo como alojamiento turístico están completamente condicionadas por la normativa técnica. La legislación estatal en materia de Edificación (Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y R.D. 314/2006

del Código Técnico de la Edificación que la desarrolla), presenta en la práctica severas incompatibilidades con la realidad de las construcciones existentes en los centros históricos y en el medio rural, que hipotecan los objetivos de la Ley. Es necesario trabajar activamente en los diferentes niveles administrativos para compatibilizar todas las normas y evitar que las actuaciones rehabilitadoras se conviertan en un galimatías técnico (en el desarrollo normativo y en la formación multidisciplinar y coordinación de los técnicos de la Administración). Las principales incompatibilidades son:

- La exigencia técnica de seguridad estructural en los edificios de fábrica o de mampostería (más del 50% del patrimonio construido existente en los pequeños municipios extremeños), tipologías estructurales que no se contemplan siquiera en las normas técnicas oficiales existentes: Ni el patrimonio existente cumple unas normas del siglo XXI (obviamente), ni estas normas han tenido en cuenta su verdadera construcción (materiales y sistemas constructivos), sino que fueron pensadas con técnicas de edificios nuevos.
- La exigencia de eficiencia energética del C.T.E. a los edificios preexistentes, sin reconocer las eficientes estrategias energéticas pasivas del patrimonio histórico (muros gruesos, huecos pequeños, cubiertas continuas...), e imponiendo sistemas de instalaciones que llegan a resultar incompatibles con las construcciones existentes.
- La obligatoria instalación de placas solares incompatibles con el paisaje urbano histórico, salvo interpretaciones arbitrarias que generan inseguridad jurídica a los proyectistas y a los promotores.

La Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, que creó grandes esperanzas para hacer posible sus objetivos, ha propugnado un cambio de rumbo desde la edificación de nueva planta a la de rehabilitación (restauración, adaptación a nuevos usos, ampliación, reforma, consolidación...), pero nace viciada por no dar respuesta a la gran pregunta: ¿De dónde se obtiene la financiación necesaria para las actuaciones rehabilitadoras? Porque los promotores privados y públicos esperan el maná de las ayudas públicas para ello, que ahora se saben insuficientes. Implica la ley, además, unos notables incrementos de coste, debido al aumento de las exigencias de eficiencia energética.

En la actualidad, gran parte del presupuesto de una obra de rehabilitación se invierte en la consecución de exigencias técnicas, a veces incompatibles con la obra gruesa existente del propio edificio rehabilitado (cimentación, estructura portante, estructura horizontal, estructura de cubierta). En su lugar, esta ley tendría que haber compatibilizado las exigencias técnicas con las patrimoniales, adaptando, por ejemplo, las exigencias de seguridad estructural de las edificaciones existentes de fábrica y madera. De esta manera, gran parte de la edificación existente podría haberse integrado dentro de la edificación final rehabilitada, ahorrando con ello grandes sumas económicas. Pero es obvio que no se ha pensado en ello.

De cualquier forma, resulta evidente que la apertura de los apartamentos ha supuesto la rehabilitación mayoritaria, por emprendedores locales, de viviendas que se encontraban en estado crónico de abandono por carencia de ayudas públicas.

3.4.4. Impactos negativos ¿Gentrificación?

El crecimiento del número de apartamentos en Cáceres ha suscitado un falso e indocumentado debate por parte de la plataforma “Gentrificación Cáceres”, sobre los efectos de la *gentrificación*,

término acuñado en 1964 por la socióloga Ruth Glass para referirse a diferentes transformaciones producidas en el espacio urbano que suponen un desplazamiento de una parte de la población (Less et al., 2007) y que los geógrafos urbanos españoles definimos como “proceso urbano de recualificación socio-espacial y mejora de áreas residenciales degradadas, en las que las viviendas de las clases trabajadoras son ocupadas por profesionales (gente acomodada o *gentry*, burgueses o bohemios) que buscan un ambiente diferente para vivir. Ello supone: a) cambio en la composición social por llegada de nuevos residentes de mayor renta y en algunos casos desplazamiento de residentes antiguos; b) mejora o renovación en la vivienda; c) incremento del precio de la vivienda, y d) mayor diferenciación de niveles de rentas entre los residentes” (López, 2010).

El concepto de gentrificación ha sido objeto de diferentes enfoques, teniendo en cuenta que el término envuelve distintas perspectivas y está inmerso en diferentes debates: gentrificación residencial y migración transnacional, gentrificación turística, gentrificación productiva y comercial, gentrificación simbólica y producción cultural, nuevas geografías de la gentrificación (gentrificación provincial y rural) y resistencia a la gentrificación (Janoschka et al., 2014). Evidentemente, y teniendo en cuenta los contenidos de este artículo, interesa la gentrificación por motivaciones turísticas. Según (Hiernaux y González, 2014) para entender la relación entre el turismo y la gentrificación “fue necesario, en un primer momento, replantear lo que es y no es el turismo urbano”. En este sentido, los mismos autores señalan la estrecha relación que existe entre el turismo urbano y los espacios centrales de las ciudades, en los que se localizan los conjuntos históricos y sobre los que ha recaído una intensa transformación como consecuencia del turismo. Son estos espacios de las grandes urbes turísticas los que soportan el proceso de la gentrificación y han generado la activación de movimientos sociales urbanos que tienen su importancia de cara a la consecución de cambios (Mansilla, 2018).

Cabe la pregunta de si lo que viene ocurriendo en Cáceres, en relación con el crecimiento de la oferta de apartamentos, puede estar produciendo alguno de los efectos negativos antedichos de la gentrificación: masiva llegada de turistas; tensiones con residentes; encarecimiento del precio de la vivienda (venta y alquiler); desahucios y consecuentes desplazamientos de pobladores a las periferias, y modificación de la estructura comercial tradicional de los barrios centrales.

La respuesta es que, a día de hoy, la proliferación de apartamentos turísticos en Cáceres no genera gentrificación, ni es un problema a corto plazo, por cuanto: no hay llegada masiva de turistas (268.894 turistas alojados y 451.116 pernoctaciones en 2017, según INE y más de 600.000 visitantes, según Ayuntamiento), ni crecerá hasta que no se produzca la llegada del Tren de Velocidad Alta ¿2021?; no existen tensiones con los escasos residentes del Conjunto Histórico (5.971), de los cuales (344) vivían en el Casco Antiguo, a 1 de enero de 2019, dado que los problemas de rechazo social son endógenos, en calles como Pizarro, por ruido de los bares de copas y consumo en la vía pública, que podrían agravarse si se conjuga el binomio bares de copas en zonas saturadas y apartamentos turísticos; no se constata una revolución de la estructura comercial del Conjunto Histórico, porque la crisis económica, los elevados precios de los arrendamientos, la presión fiscal agobiante sobre los autónomos, las grandes superficies, las franquicias y la venta on-line son los responsables del cierre de negocios y del abandono inmobiliario de gran parte de los 430 locales comerciales censados, y no el despegue de los (A.T.). No obstante, hay que permanecer atentos para que se mantenga el necesario equilibrio entre usos y funciones, ante la certeza de que las ciudades son *dinámicas y conflicto por propia definición* (Crespi y Mascarilla, 2018).

La progresión geométrica de los (A.T.) en Cáceres es hoy la única oportunidad estratégica de rehabilitación del cuantioso parque de inmuebles e infraviviendas, cerradas desde hace décadas, abandonadas por sus propietarios y ruinosas. Asimismo, si bien la presencia de turistas no es una fórmula de repoblación social para estabilizar la despoblación (de 5.941 residentes en 2010 a 5.971 en 2019), la presencia de turistas nacionales y extranjeros en el Conjunto Histórico es una terapia paliativa de revitalización, porque dinamiza comercio y servicios, genera empleos y produce movilidad laboral en barrios mortecinos.

Frente a las inversiones exógenas y opacas de pisos y apartamentos turísticos en centros históricos metropolitanos, la Asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cáceres constata que la inversión rehabilitadora sobre las viviendas vacías y muy deterioradas para su conversión en (A.T.) es predominantemente localista y familiar, al ser particulares los propietarios que están promoviendo, con limitado interés, por el momento, de las empresas especulativas de capital foráneo.

En una ciudad carente de proyectos en los ocho últimos años, a la ciudad y al Conjunto Histórico les viene de perlas el impulso turístico generado por emprendedores privados, pese a las enormes dificultades burocráticas (de ventanilla en ventanilla) derivadas de la rigidez normativa del PEPRPACC, cuya flexibilización reclaman a los redactores del nuevo P. E. y Plan de Gestión. Los vecinos que tienen (A.T.) están obteniendo ingresos, otra cosa es que los beneficios del turismo se trasladen por ósmosis al vecindario del barrio 'aburguesado', como exigen los plataformistas del anti-todo con su nuevo vocablo de 'vecinificar'.

A nadie se le oculta que, de cuajar la operación rehabilitadora del Palacio de Godoy para su conversión en hotel de cinco estrellas, el precio del suelo y de los alquileres en el entorno de la Plaza de Santiago (que tendrá que ser urbanísticamente remodelada para asumir las demandas turísticas de calidad) crecerán por inevitable mejora de la renta de situación y de la cualificación urbana.

3.4.5. Las reivindicaciones de los empresarios turísticos

Hemos querido pulsar las opiniones cualificadas de los empresarios de (A.T.) de Cáceres, a través de sus órganos de expresión y mediante entrevista personal (28/06/2019) al nuevo concejal de Turismo, Jorge Villar Guijarro, asimismo empresario de (A.T.) en la ciudad. La Agrupación de Apartamentos Turísticos del Casco Antiguo fue creada en 2018, integrando 68 alojamientos, pertenecientes a 32 propietarios titulares, y vinculada a la Asociación de Vecinos de la Ciudad Monumental. Su constitución responde al compromiso con el barrio y los vecinos para su rehabilitación física, refuncionalización y dinamización económica, social y cultural, reforzando el destino turístico de Cáceres, Patrimonio Mundial.

Aparte de la supresión de los (A.T.) ilegales por la Dirección General de Turismo, desde la Agrupación los empresarios plantean al Ayuntamiento las siguientes reivindicaciones: revisión de la tasa municipal de recogida de residuos sólidos urbanos y tratamiento y eliminación de los mismos, ya que un (A.T.) individual no genera más basura que una vivienda normal y en cambio el Ayuntamiento considera cada (A.T.) una industria y cobra como tal, de forma que un edificio con 4 (A.T.) paga más de 200 € de tasa mensual; serios problemas de accesibilidad y aparcamientos, porque a los empresarios turísticos no se les conceden zonas de carga y descarga, cuando sí se les concede a otros establecimientos; por último, el aumento creciente de (A.T.) podría desembocar

en sobreoferta, porque la demanda no sigue en idéntica proporción a la oferta de alojamientos y aquella no mejorará hasta que no se modernicen las infraestructuras de transporte.

Parece obvia la necesidad de sinergia privada-pública en la ordenación turística de Cáceres, la única industria de servicios de la ciudad. Si los empresarios cacereños están realizando ese esfuerzo inversor, sin subvenciones públicas, con las derivadas de potenciación de la economía, resulta justo y necesario que el Ayuntamiento se implique en la planificación general urbanística y en la especial patrimonial, para solucionar los déficits infraestructurales (aparcamientos, peatonalización, limpieza, iluminación, seguridad) del urbanismo turístico-cultural de su exclusiva competencia, así como las empresas telefónicas para extender la fibra óptica a negocios que la precisan. Por ello, la Agrupación de Apartamentos Turísticos solicita una mayor implicación por parte de las administraciones en la promoción de la ciudad, al menos al nivel de otros destinos turísticos de interior de similar perfil. Tras las experiencias muy interesantes, como el rodaje de Juego de Tronos, reclama al Ayuntamiento que no regale en el futuro el escenario patrimonial, único e irrepetible, a 0 euros de aprovechamiento turístico.

4. Conclusiones

La respuesta a la doble pregunta planteada inicialmente en este artículo, en consonancia con la hipótesis expuesta, se contesta, tras el análisis crítico realizado, de la siguiente forma:

- Al interrogante de cómo se ha comportado la evolución de la oferta turística en el periodo 2010-2019 en la ciudad de Cáceres, se puede responder que el incremento experimentado se ha nutrido de un crecimiento de la oferta de alojamientos centrada, casi exclusivamente, en una figura que anteriormente tenía un escasísimo protagonismo: los apartamentos turísticos. Además, consideramos que, a la luz de los resultados obtenidos en la investigación, los apartamentos turísticos siguen actualmente en fase de crecimiento exponencial, por lo que en los próximos años la realidad turística de Cáceres puede verse modificada sustancialmente. Esta respuesta concuerda con la hipótesis inicialmente planteada. Asimismo, se ha podido constatar que el número de viajeros y pernoctaciones ha crecido en el periodo objeto de estudio, una vez que fue superada la fuerte crisis económica que afectó a España, y que se concentró especialmente en la demanda de procedencia nacional de la que depende mayoritariamente el turismo de Cáceres.
- A la pregunta de cuáles han sido los efectos que ha tenido la apertura de los apartamentos turísticos en términos de rehabilitación y refuncionalización, la respuesta indica que han sido diversos. Parece claro que los principales efectos beneficiosos se centran en la rehabilitación del patrimonio construido dentro del área del Conjunto Histórico, en estado de abandono y pésima conservación en muchos casos, para acondicionarlo a las exigencias que requiere un apartamento turístico y respetando, a su vez, la normativa urbanística propia del conjunto histórico. La rehabilitación ha supuesto, a su vez, que estos inmuebles adquieran una nueva funcionalidad, rejuveneciendo sus estructuras por las intervenciones que han precisado de importantes inversiones.

Finalmente, se ha constatado que existe inquietud por los efectos que este crecimiento puede acarrear para la población residente en estos barrios, más envejecida que en el resto de la ciudad. Esta inquietud proviene de la comparación con otros ejemplos de ciudades de características diferentes a la de Cáceres, en las que se vienen acusando los efectos negativos de la gentrificación

turística. Como consecuencia de ello se está generando un sano debate, que debe intensificarse en años venideros, si bien se debe manejar información veraz sobre la situación. Para ello, entendemos que con este artículo se abre una nueva vía de investigación que debe mantenerse operativa en los próximos años para testar los efectos positivos y negativos.

5. Bibliografía

- Adamiak, C.; Szyda B.; Dubownik, A. y García-Álvarez, D. (2019). Airbnb Offer in Spain—Spatial Analysis of the Pattern and Determinants of Its Distribution, *International Journal of Geo-Information*, 8, 155, 1-26
- Aznar, J.P.; Sayeras, J.M.; Rocafort, A. y Galiana, J. (2017). The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector. *Intangible Capital*, 13 (1), 147-159
- Barrado, D. A.; García, K.; Porras, D. (2013). Renovación tipológica y funcional en cascos históricos: participación, conflictos y resultados. Un análisis a través de estudios de caso en las ciudades de Cáceres y Badajoz. *Polígonos: Revista de Geografía*, 25. Universidad de León, León, pp. 57-89.
- Campesino Fernández, A.-J. (2004). La revitalización patrimonial con fines turístico-culturales, en Pardellas de Blas, X. X. (ed.). *Potencial turístico de territorios periféricos*. (pp. 51-71) Servizo de Publicacións de la Universidade de Vigo, Vigo.
- Campesino Fernández, A.-J. (2009). Cáceres: gestión reciente de una ciudad del Patrimonio Mundial (1986-2008), en De las Rivas, Sanz, J. L. (coord.). *Actas del Simposio Internacional Ciudad sobre Ciudad. Interferencias entre pasado y presente en Europa*. (pp. 291-325) Fundación del Patrimonio Histórico de Castilla y León, y Caja Duero. Valladolid.
- Campesino, A.-J. y Salcedo, J.-C. (2014). Campus universitarios en ciudades patrimoniales: contrastes entre Cáceres y Toledo, en *Cuadernos del Instituto Antonio de Nebrija (CIAN - Historia de las Universidades)*, Vol. 17/ N° 1. (pp. 101-137) Universidad Carlos III, Madrid. Edición digital www.uc3m.es/cian
- Campesino, A.-J.; Sánchez, M.; Sánchez, J. M.; Rengifo, J. I. (2017). Patrimonio y turismo en Extremadura, en AA. VV. *Informe Club Sénior 2017*. (14 p.) Cáceres. (Inédito).
- Campesino Fernández, A.-J.; Sánchez Martín, J.M. y Rengifo Gallego, J.I. (2018). Extremadura. En ALEN E. y CALERO F. (Dir.) *La actividad turística española en 2016*. (pp. 235-243) Editorial Síntesis, Madrid.
- Consorcio Cáceres 2016 (2009). *Proyecto de Restauración y Revitalización Funcional del Centro Histórico de Cáceres*. PLACONSA-PRONORBA, Cáceres. (Dir. Ignacio Dols Yuste).
- Crespi Vallbona, M. y Mascarilla Miró O. (2018) La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *Eure*, Vol. 44, N° 133, 51-70.
- García, E.; Oria, J.; Crespo, S.; Benito, M^a. M. (1982): *Rehabilitación integrada de Cudillero*. Servicio de Publicaciones del MOPU. Oviedo, 308 p.
- Gil Álvarez, L. (2013). Cáceres: Rehabilitación de edificios patrimoniales para usos universitarios". Trabajo Fin de Grado, dirigido por el doctor Antonio-José Campesino Fernández. Departamento de Arte y Ciencias del Territorio, Cáceres. (69 p. + Anexo planimétrico). (Inédito).
- Gil, J. y Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*. N° 41 septiembre-diciembre, 2018, 15-32.
- Górgolas, P. (2017). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: Una amistad peligrosa. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, N° 111, 1-65.
- Guerrero Sánchez, M. (1991). Espacios urbanos sin uso. Las viviendas vacías en el centro histórico cacereño (1990). *XII Congreso Nacional de Geografía: Sociedad y Territorio*. Asociación de Geógrafos Españoles y Universidad de Valencia, Valencia, pp. 509-515.
- Guillén Navarro, N.A. y Íñiguez Berrozpe, T. (2016). Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p. *Pasos, revista de turismo y patrimonio cultural*, Vol. 14, N.º 3, 751-768.
- Gutiérrez, J.; García-Palomares, J.C. y Romanillos, G. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291.
- Hiernaux, D. y González, C.I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70

- Janoschka, M.; Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista Norte Grande*, 58, 7-40.
- Jiménez Barrado, V. (2015). Mercado del alquiler en la ciudad de Cáceres. Estudio de la oferta inmobiliarias y la demanda universitaria. *ERÍA, Revista de Geografía*, 96. Universidad de Oviedo, Oviedo, 33-54.
- Jimeno Mirando, I.; Aledo Tur, A. y Ortuño Padilla, A. (2018). Airbnb on the Costa Blanca. Diagnosis and proposal of social and tourist integration. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, Volume 13, Issue 7, 1008-1019
- Less, L.; Slater. T. y Wyly, E. (2007). *Gentrification*. Routledge, 310.
- López Trigal, L. (2010). *Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano*. Editorial Biblioteca Nueva, Madrid. 201 p.
- Mansilla López, J.A. (2018) Vecinos en peligro de extinción. Turismo urbano, movimientos sociales y exclusión socioespacial en Barcelona. *Pasos, revista de turismo y patrimonio cultural*, Vol. 16, N.º 2, 279-296.
- Rengifo Gallego, J.I. (2011). Evaluación del papel del turismo en la ciudad de Cáceres, como factor de cambio, en el periodo 1990-2010, en *XVI Congreso de AECIT*, Málaga.
- Rengifo, J.I.; Campesino, A.-J.; Sánchez, J. M. (2015). El turismo en la ciudad de Cáceres (1986-2010): un cuarto de siglo emblemático. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 67. Asociación de Geógrafos Españoles, Madrid, 375-401.
- Sánchez Martín, J.M.; Rengifo Gallego, 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*, 80 (286), 1-14
- Sellers Bermejo, J. (2017). La gestión del Casco Antiguo de Cáceres, Patrimonio Mundial, en Campesino, A.-J. y Salcedo, J.-C. (dirs.). *Guadalupe (Cáceres): Gestión turística del Patrimonio Mundial*. (pp. 147-150) Diputación Provincial de Cáceres, Servicio de Publicaciones, Cáceres.
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística?: localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vo. XXI, N° 580, 1-31.

Sobre los autores

JUAN IGNACIO RENGIFO GALLEGO

Doctor en Geografía Aplicada por la Universidad de Extremadura (1993). Viene desarrollando su labor docente en la Universidad de Extremadura en la Facultad de Filosofía y Letras (Grado en Geografía y Ordenación del Territorio, Máster Universitario de Investigación y Máster en Desarrollo Rural) y Facultad de Empresa, Finanzas y Turismo (Máster Universitario en Dirección Turística). Su principal línea de investigación se centra en los turismo específicos (turismo cinegético, turismo ornitológico, turismo cultural, turismo rural) y el desarrollo rural. Ha participado en diferentes proyectos y contratos de investigación, publicado artículos y libros y participado en congresos nacionales e internacionales.

ANTONIO-JOSÉ CAMPESINO FERNÁNDEZ

Catedrático de Análisis Urbano y Regional de la Universidad de Extremadura en Cáceres. Durante 44 años compaginé docencia universitaria con líneas de investigación en: Planificación Regional; Urbanismo y Planeamiento Urbanístico; Rehabilitación de Centros Históricos del Patrimonio Mundial; Territorio y Ciudades Abaluartadas de la Raya Ibérica; Turismo Cultural y Turismo de Frontera. Director de Tesis Doctorales de Arquitectos y Geógrafos. Práctica profesional, como redactor de Planes Generales Municipales, Normas Subsidiarias y Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos. Vicepresidente de ICOMOS-España durante nueve años.

JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ

Doctor en Geografía Aplicada por la Universidad de Extremadura. Desarrolla su labor docente en la Facultad de Empresa, Finanzas y Turismo de dicha Universidad enfocada al análisis turístico en facetas como la evaluación del potencial, el análisis de recursos, oferta y demanda, además de a la planificación y aplicación de Sistemas de Información Geográfica. La faceta investigadora reciente se ha centrado en el análisis del turismo rural desde perspectivas muy diversas. Es autor de más de 50 contribuciones científicas vinculadas al turismo y dispone igualmente de amplia experiencia en el ámbito de los observatorios de turismo.

JOSÉ-CARLOS SALCEDO HERNÁNDEZ

Arquitecto. Profesor del Departamento de Construcción de la Universidad de Extremadura desde hace 21 años. Funcionario de carrera en excedencia del cuerpo Técnico de la Junta de Extremadura. Doctor por la Universidad de Extremadura con Premio Extraordinario. Ha realizado intervenciones de proyecto y obra en edificios patrimoniales, planeamiento general y planeamiento especial de protección del patrimonio en los centros históricos de Cáceres, Badajoz, Plasencia, Mérida, Guadalupe, Jerte, Garganta la Olla, Hervás y Aldeanueva del Camino, entre otros. Ha participado en tres proyectos del plan nacional de investigación y tiene resultados de investigación publicados y de propiedad industrial transferidos a empresas.

LUZ MARÍA MARTÍN DELGADO

Graduada en Geografía y Ordenación del territorio con máster en Sistemas de Información Geográfica, Tecnologías de la Información Geográfica y Teledetección, así como en Turismo Rural y Tipologías asociadas. Actualmente, se encuentra desarrollando su tesis doctoral en el programa de doctorado "Desarrollo Territorial y Sostenible" de la Universidad de Extremadura. El turismo y la actividad cinegética son sus principales líneas de trabajo.