

Los nuevos usos del patrimonio: *la expansión de hoteles boutique en Palma (Mallorca)*

New uses of heritage sites: *the expansion of boutique hotels in Palma (Mallorca)*

Resumen

Las políticas urbanas orientadas a la promoción del turismo en Palma desde la década del 2000 han tenido repercusión en la conservación y usos del patrimonio. La proliferación de *hoteles boutique* en edificios singulares del centro histórico es una consecuencia directa de estas políticas y del proceso gentrificador que se está viviendo en la ciudad. El análisis de las nuevas dinámicas vinculadas al turismo urbano y especialmente de este fenómeno de expansión hotelera en el centro histórico constituyen los objetivos principales de este trabajo. Esto conlleva evaluar las consecuencias a una doble escala: las que afectan al uso del patrimonio y, las que afectan al centro histórico como ciudad. La actual dinámica urbano-turística está poniendo en riesgo algunos elementos patrimoniales, entre los que destacamos los relacionados con la descontextualización y pérdida de identidad. Esta circunstancia nos lleva a considerar que estamos ante un momento clave para repensar la ciudad e introducir nuevos debates sobre la convivencia entre el patrimonio y turismo en Palma, que deriven en la puesta en marcha de medidas que garanticen la continuidad y sostenibilidad del patrimonio respetando su diversidad.

Palabras clave: boutiquización, ciudad histórica, gentrificación, hoteles boutique, Palma

Abstract:

Urban policies aimed at promoting tourism in Palma from the year 2000 onwards have had an impact on heritage conservation and uses. The proliferation of *boutique hotels* in unique buildings in the old town is a direct consequence of these policies as well as the gentrification being seen in the city. The main aims of this paper are to analyse new dynamics linked to urban tourism and, in particular, the rising number of hotels in the historic centre. This includes a dual-scale impact evaluation showing the effects on how heritage is used and how the historic centre functions as a city. The current urban-tourist dynamic is placing some heritage locations at risk, including decontextualisation and loss of identity. This leads us to believe that we are currently at a key moment for re-thinking the city and opening up new debates on the interaction between heritage sites and tourism in Palma. These discussions should move towards implementing measures that ensure the continuity and sustainability of heritage sites, whilst valuing their diversity.

Keywords: boutiquization, historical city, gentrification, boutique hotels, Palma.

Autor:
Margarita Novo Malvárez
m.novo@uib.es

Departamento de Ciencias
Históricas y Teoría de las
Artes de la Universitat de les
Illes Balears

España

Recibido:10/May/2018
Aceptado:7/Mar/2019

1. Introducción

La centralidad turística adquirida por la ciudad histórica de Palma durante las dos primeras décadas de siglo XXI y las expansivas estrategias de impulso turístico-hotelerero han provocado la proliferación de *hoteles boutique* por los barrios más destacados del centro histórico de la urbe. Los nuevos hoteles se han instalado en edificios de alto valor histórico artístico, tienen una categoría superior (cuatro y cinco estrellas), y constituyen un reclamo para un tipo de turista internacional de alto nivel adquisitivo y perfil cultural.

En este contexto, nuestro objetivo principal es estudiar las dinámicas turísticas y su concreción en la expansión de hoteles boutique en el centro histórico. Otros objetivos de la investigación son: identificar y localizar los edificios intervenidos para transformarse en hoteles boutique en las dos últimas décadas y evaluar las consecuencias del cambio de uso en este patrimonio. El ámbito de estudio es el centro histórico de Palma y la etapa analizada se circunscribe a los últimos dieciocho años (2000-2018), momento en el que este espacio ha sido objeto de redefinición en clave turística.

Los contenidos abordados parten de una escala general y evolucionan hacia un contexto particular y local. Los apartados marcan la estructura de la investigación. La introducción se corresponde con este primer apartado, tras el cual se desarrollan otros tres. El segundo hace referencia al marco teórico en relación a los procesos de gentrificación, turistización y boutiqueización en los centros históricos. El tercero se dedica a estudiar las dinámicas urbanas globales que afectan a Palma. En el cuarto analizamos el fenómeno de la expansión de hoteles-boutique en la ciudad desde comienzos del siglo XXI. En este apartado, además de tratar la problemática que afecta a la conservación y cambio de uso de estos inmuebles, nos aproximamos también a la realidad de los establecimientos y servicios localizados en las calles y áreas próximas, con el fin de valorar las transformaciones socioespaciales derivadas de la presencia de estos hoteles. Terminamos con la exposición de las conclusiones, planteadas como una síntesis de los resultados de la investigación.

La metodología utilizada combina análisis cuantitativos (explotación e interpretación de datos procedentes de organismos oficiales del ámbito del turismo y del patrimonio) y cualitativos, (realización de entrevistas semiestructuradas a los directores de los establecimientos hoteleros a fin de obtener información sobre la gestión de los nuevos centros). El trabajo de búsqueda de información se complementó con la realización de un recorrido por el centro histórico para detectar las aperturas más recientes que no aparecían

registradas en las bases de datos, y con visitas de campo a cada uno de los hoteles. Con esto se pretende dar respuesta a una serie de preguntas sobre patrimonio y turismo, caracterizar la oferta hotelera, valorar el papel desempeñado por estos establecimientos y cotejar las principales transformaciones llevadas a cabo en los inmuebles como resultado de su adaptación a la nueva función.¹ En algunos hoteles se han realizado también entrevistas semiestructuradas al personal de dirección. Para determinar la muestra correspondiente a los hoteles boutique abiertos en la ciudad durante el periodo objeto de estudio y los que continúan en funcionamiento en 2018 se han consultado los datos del *Catàleg d'establiments d'allotjament turístic de Mallorca* (IBESTAT-Instituto de Estadística de las Islas Baleares-Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, 2018), una base de datos a escala municipal con más de 8.000 registros. La mención de los hoteles se acompaña de su dirección (municipio, calle y número), dato que ha permitido su localización en un mapa. Asimismo, y para conocer qué hoteles de alta categoría han sido abiertos en edificios catalogados o declarados, se ha consultado el *Catálogo de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico del municipio de Palma*. Por último, en el *Archivo Urbanístico Municipal de Palma* se han examinado los expedientes de estos inmuebles en donde se recogen las licencias de intervención, la planimetría y los proyectos arquitectónicos de reforma de los edificios.

Una vez localizados todos los establecimientos se ha elaborado una cartografía temática del centro de la ciudad con el registro de hoteles por categoría. De este modo se puede visualizar el patrón de distribución por etapas y barrios y comprobar qué zonas tienen una mayor concentración de hoteles de lujo. Por último, se ha realizado un registro fotográfico de todos los hoteles boutique y de los negocios gentrificados de las calles y áreas próximas.

2. Nuevas tendencias globalizadoras: la gentrificación, turistificación y boutiqueización de nuestras ciudades

A lo largo de los últimos dieciocho años (2000-2018), Palma ha experimentado una reconfiguración espacial

¹ En los casos de acceso restringido a alguna de las zonas de los edificios se visualizaron las galerías de fotos de las páginas webs de los hoteles.

debido a la implementación de políticas neoliberales que han abierto camino a una nueva ciudad. Estas transformaciones se insertan en el proceso gentrificador que se está viviendo, muchas veces en combinación con el de una fuerte turistificación.

La *gentrificación* nace en las ciudades del Primer Mundo en la década de 1960 y, desde entonces, ha sido ampliamente estudiada por urbanistas, economistas y sociólogos como Ascher (2001), Florida (2002), Smith (2002), Mongin (2005), Paquot (2006) o Harvey (2012), que coinciden en afirmar que se ha convertido en una estrategia urbana global dentro del paradigma de gestión neoliberal.² No hay duda de que se trata de un fenómeno complejo definido por Tom Slater (2011) como la dinámica de transformación mediante la cual algunas zonas urbanas experimentan un proceso de revalorización económica, teniendo como consecuencia el desplazamiento de población de ingresos bajos y la llegada de sectores de mayores recursos (Slater, 2011, p.572). En España, Luz Marina García Herrera (2001), una de las pioneras en estudiar el fenómeno en nuestro país, reconoce los mismos patrones en el desarrollo del proceso gentrificador de las ciudades españolas, pero propone sustituir el término por el de elitización, por considerarlo más adecuado. No obstante, y aunque este vocablo ha sido asumido por algunos autores, no ha conseguido una aceptación generalizada y el neologismo *gentrificación* continúa siendo el más utilizado.

Por su parte, la *turistización* es caracterizada por diferentes autores como el proceso y el resultado de un desarrollo turístico planificado de un espacio. Para David Navarrete (2017), el proceso turistificador se manifiesta en la ocupación progresiva de hoteles y equipamientos para visitantes y en una polarización creciente de flujos turísticos, a los que se añaden efectos diversos en términos socioeconómicos para la ciudad visitada. En otras palabras, se trataría de la apropiación a través del tiempo de una ciudad por el turismo. El vocablo también puede hacer referencia a la parte excesiva que el turismo ocupa en las actividades urbanas (Navarrete, 2017, p.64).

En la práctica, ambas estrategias revitalizadoras (*gentrificación* y *turistificación*) han tenido su aplicación en barrios de diferentes ciudades, por lo general situados en centros históricos con un rico y bien conservado patrimonio monumental que, de este modo, se convierten en lugares codiciados por las clases más pudientes y por los turistas (Del Romero y Lara, 2015, p.189). La subida de los precios y la instalación de población de clase media y media-alta son los primeros síntomas de la aparición de estos procesos que, con el tiempo, conllevan una modificación de los barrios (Oviedo, 2014, p.57). Las nuevas dinámicas producen transformaciones en el perfil residencial y en los usos del suelo tradicionales a favor de una lógica privada de configuración del espacio, a la vez que desencadenan procesos de banalización y de pérdida de identidad de los barrios afectados. En Europa, ciudades como Venecia, Barcelona, Ámsterdam o Lisboa constituyen un ejemplo cuyo modelo deshumanizado está cada vez más cuestionado por los perjuicios que comporta. A partir de

la experiencia de estas urbes, autores como Fátima Vila sitúan en el centro del debate la necesidad de replantear con urgencia este modelo que se enfrenta al dilema del contraste entre crecimiento económico y sostenibilidad social (Vila, 2016, p.285). Los retos de estas ciudades consolidadas turísticamente precisan de estrategias urbanas posgentrificadoras y de reconversión basadas en la autenticidad de la cotidianeidad, el prestigio, el estatus, pero también en la singularidad que le confiere su patrimonio. En el caso de América Latina el turismo ha tomado un rol muy relevante en la rehabilitación de los espacios centrales de carácter patrimonial de las ciudades más monumentales o de algunos de sus barrios más emblemáticos. Esto se percibe en ciudades como Quito, Lima o Bogotá, y en barrios como el de Getsemaní de Cartagena de Indias, Colonia Condesa en México D.F. o Jardins en São Paulo, entre otros, que han visto en el turismo su principal mecanismo de desarrollo (Roldán, 2017, p.80).

En este contexto de cambios, el patrimonio suele resultar afectado porque el binomio *gentrificación-turistificación* puede poner en cuestión la conservación del valor cultural y simbólico de los monumentos y por extensión de los barrios (Navarrete, 2017, p.80). Fernando Carrión, uno de los investigadores más relevantes que ha estudiado estos procesos en los centros históricos latinoamericanos, reconoce estos riesgos al afirmar que uno de los mayores peligros de la aplicación de estas políticas es la puesta en marcha de medidas monumentalistas que privilegian el patrimonio físico pero le restan autenticidad y, por tanto, desvirtúan su verdadera esencia (Carrión, 2007, p.11).

Por último, las dinámicas *gentrificadoras* y de *turistificación* urbanas acostumbran a derivar en un proceso de *gentrificación* comercial que ha recibido el nombre de *boutiquización*. Éste ha sido definido como el proceso de transformación en el uso del suelo que conlleva la aparición de nuevos negocios surgidos para dar cobertura a actividades de prestigio más rentables que las residenciales (Carrión, 2013, p.39). Su primera consecuencia es el aumento general de precios en el comercio cercano que obliga a los vecinos a desplazarse de su barrio para abastecerse en locales con precios más económicos. Un segundo efecto de la *boutiquización* es la aparición de hoteles boutique. En España, este fenómeno no ha sido todavía muy estudiado desde el ámbito académico y, aquellos autores que se han aproximado, han centrado sus análisis casi de manera exclusiva en el caso de Barcelona (Del Romero y Lara, 2015, p.191). No obstante, tanto a nivel nacional como internacional,

² El término *gentrification* surge en el ámbito anglosajón para hacer referencia a la *gentry*, la clase burguesa acomodada, y al proceso de apropiación de una zona por parte de los miembros de esa clase. La socióloga urbana británica Ruth Glass (1964) en su trabajo sobre los cambios experimentados en Londres (Hannigan, 1995, p.173) acuña el término para referir la invasión que sufrieron algunos barrios obreros próximos al centro de Londres por individuos de clase media. Los nuevos pobladores rehabilitaron la deteriorada edificación residencial haciendo subir los precios de la vivienda y provocaron la expulsión de las clases obreras que originalmente habían ocupado estos barrios.

cada vez son más los investigadores de diferentes disciplinas que se muestran preocupados por la magnitud de los nuevos procesos (gentrificación, turistización y boutiqueización) y por la intensidad de las dinámicas globalizadoras que afectan a los barrios más emblemáticos de nuestras ciudades.

3. Las dinámicas gentrificadoras y los nuevos usos del patrimonio en el centro histórico de Palma

La literatura científica sobre gentrificación en Palma es abundante (González, 2002, 2006) (Franquesa, 2010) (Vives, 2011). La mayoría de los autores que han estudiado el tema coinciden en definirla como un tipo de gentrificación turística muy relacionada con la entrada de inversiones en el sector inmobiliario por parte de población extranjera del centro y norte de Europa. Entre sus efectos más inmediatos destacan los desplazamientos forzados de antiguos residentes y de los comercios tradicionales ante la imposibilidad de pagar los precios de unos alquileres que no dejan de subir, principalmente a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y su posterior reforma de 2013.³ Los nuevos habitantes, bien se trate de turistas de alto nivel o de residentes con mayor poder adquisitivo, pertenecen a una clase media que reclama unos patrones de consumo diferentes a los tradicionales. La consecuencia más negativa derivada de esta situación es la pérdida de identidad de los espacios de vida cotidiana, cada vez más adaptados a una funcionalidad económica alejada del uso público de la población tradicional.

La elitización del centro histórico palmesano, resultado del vínculo establecido entre ciudad y turismo, se manifiesta también en la proliferación de hoteles de lujo. Estos, por lo general, ocupan antiguos edificios monumentales que adaptan sus viejas fábricas al nuevo uso hotelero y cuya recuperación patrimonial está siendo afrontada únicamente como un negocio, adaptada al consumo y disfrute del visitante. A la vista de esto, se podría establecer una relación entre la gentrificación por el turismo y/o turistificación y la mutación arquitectónica del patrimonio. Un vínculo que no es casual, ya que la recuperación del patrimonio monumental fue un objetivo estratégico de la política y planificación urbanas para dinamizar el turismo.

3.1 Turismo y conservación del patrimonio en las políticas urbanas

El proceso gentrificador y turistificador que se vive actualmente en Palma está directamente relacionado con la implementación de las políticas urbanas de los

últimos años. Entre los objetivos de las políticas públicas de aplicación más reciente destaca la preservación y conservación del patrimonio edificado y la promoción turística. Esto se aprecia fundamentalmente a partir de la década de 1990 cuando, por un lado, se pone énfasis en el valor de los bienes patrimoniales y, por otro, se pretende una dinamización económica a través de la actividad turística. Desde entonces, y de modo progresivo, se consolida una política turística de ámbito urbano, paralela a la creciente importancia de la ciudad como ámbito territorial para el desarrollo de la actividad turística. En origen, la ciudad histórica de Palma, al igual que el resto de las ciudades históricas, no constituye un espacio diseñado para el turismo. No obstante, la realidad actual ha demostrado que tiene potencialidades para ello y así lo reflejan las cifras de afluencia de turistas, cada vez más elevadas. La presión turística potenciada por el aumento de plazas hoteleras y por el auge alcanzado por las viviendas vacacionales se ha convertido en una importante amenaza para la ciudad histórica que pierde identidad y que cada vez es más excluyente con respecto a los residentes tradicionales a causa del imparable aumento de precios para compra y/o alquiler de vivienda.

A finales de 1980 es el momento en que se producen los primeros cambios importantes y el centro histórico comienza a adquirir una nueva centralidad, participando de los procesos del *tercer boom turístico*. Si en esta etapa todo el territorio balear es susceptible de explotación turístico-inmobiliaria, la antigua ciudad intramuros no queda al margen al darse las condiciones idóneas para iniciar un intenso proceso de revitalización inmobiliaria y desarrollo turístico. Por un lado, la entrada de España en la Unión Europea con la consiguiente llegada de capitales e inversionistas en un territorio con muchos barrios degradados y vivienda barata. Por otro, la sucesión de planes especiales de reforma interior y ayudas de la Unión Europea (iniciativa Urban II) desde principios de la década de 1980 (Novo, 2016, p.427). Ambos factores provocaron mejoras en el espacio público y ayudas a la rehabilitación de vivienda que favorecieron a residentes autóctonos, pero también a especuladores foráneos. En consecuencia, se impulsa la rehabilitación urbana y la turistización que se fundamenta primero en el sector inmobiliario y, más recientemente, en el hotelero.

3.2 El planeamiento urbano en el contexto local e internacional

El planeamiento urbano constituye el instrumento a partir del cual se promueven las principales transformaciones urbanas. Los planes que afectaron a distintos barrios del centro histórico palmesano fueron aprobados durante la etapa democrática. Así, frente al planeamiento de la

³ La actual Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) prevé en su disposición transitoria segunda que, en los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a 1985, la renta podrá ser actualizada a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Recuperado de <http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>.

primera mitad del siglo XX, caracterizado por la puesta en práctica de intervenciones puntuales (circulatorias, arquitectónicas, infraestructuras...) que buscaban la renovación unitaria, se evoluciona hacia un tipo de planificación organizada a través de actuaciones parciales (por barrios) basadas en la rehabilitación integral y con objetivos de desarrollo global (todo el casco histórico palmésano) (González Pérez, 2006, p.180). El afán por entrar en los circuitos nacionales e internacionales del turismo cultural creando un nuevo espacio para el turista, el deseo de recuperar el principal escenario urbano de Palma, y los intereses especulativos mostrados por los agentes públicos y privados, o quizás todos estos factores juntos, explican la redacción a partir de 1980 de los actuales planes de rehabilitación y reforma interior (González Pérez, 2006, p.180).

El primer ejemplo de esta nueva manera de ordenar el territorio histórico lo constituye el Plan Especial del Puig de Sant Pere, aprobado en 1980 (Sbert y Simón, 2014, p.39). Éste fue el primer plan de estas características que afecta a un centro histórico en una ciudad española. Desde esta experiencia inicial se han aprobado en Palma otros tres planes especiales, que además fueron redactados como desarrollo del primer Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la recientemente estrenada democracia local, aprobado en 1985 (González Pérez, 2006, p.180).⁴ En paralelo a este primer PGOU se tramitó el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) de El Jonquet en 1985.⁵ Cuatro años después, en 1989, llegó el turno para el PEPRI de la Calatrava, que tuvo dos modificaciones en 1993.⁶ Finalmente, en 1995 se aprobó el PEPRI de La Gerrería, que fue modificado en 1998.⁷ Completando la lista de actuaciones en esta línea debemos hacer mención al cuarto Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1998 y que divide el ámbito del centro histórico en cuatro zonas diferenciadas asignando diferentes modelos normativos a cada una de ellas. En la actualidad está todavía vigente y supone la pervivencia, sin grandes cambios, de las determinaciones del plan de 1985 en relación al centro histórico (González Pérez, 2006, p.181).

La aprobación de estos planes y las acciones derivadas de su aplicación han tenido consecuencias en el patrimonio y en el aumento del turismo. No obstante, su impacto no ha de ser valorado aisladamente sino estableciendo una relación con el contexto internacional. En este sentido, lo primero que

apreciamos es que, desde la celebración del *Congreso Internacional de Arquitectura Moderna* en 1934, la conservación del patrimonio es asumida como parte de la planificación de las ciudades (Oviedo, 2014, p.21). Un precepto que será reforzado años después con la aprobación de la Carta de *Washington* (1987), cuyo primer principio y objetivo dice que “la conservación de las poblaciones o áreas urbanas históricas solo puede ser eficaz si se integra en una política coherente de desarrollo económico y social, y si es tomada en consideración en el planeamiento territorial y urbanístico a todos los niveles” (Carta de Washington, 1987, p.1-2).⁸ Este documento advierte también de la necesidad de considerar las áreas urbanas históricas en la planificación territorial, debido a la importancia de los valores históricos conformados por elementos materiales y espirituales que determinan la imagen de la ciudad (Carta de Washington, 1987, p.2). La Carta de *Cracovia* del año 2000 refuerza aún más esta idea al ligar la conservación del patrimonio a la historia de la ciudad y considerar al patrimonio como factor determinante en su configuración, advirtiendo que “la conservación del patrimonio cultural debe ser una parte integral de los procesos de planificación y gestión de una comunidad, por su contribución al desarrollo sostenible, cualitativo, económico y social” (Carta de Cracovia, 2000, p.3).⁹

Por su parte, organismos internacionales con competencias en turismo, a la cabeza de los cuales está la Organización Mundial de Turismo (OMT), no han dejado de reflexionar sobre la importancia del patrimonio, principalmente al desarrollar el turismo cultural. Entre las muchas reuniones en donde se ha debatido sobre estas cuestiones destacamos la *Conferencia de Canterbury sobre Patrimonio y Turismo* (1990) en cuyo marco se apostó por integrar los intereses de la planificación patrimonial con la actividad turística, reconociendo la necesidad de incluir el turismo en la planificación, conservación y mantenimiento del patrimonio (Cebrián, 2004, p.8).

En España, Manuel de la Calle (2002, 2008) y Miguel Ángel Troitiño (1998, 2003) analizan las dinámicas turísticas y la influencia que estas tienen en el patrimonio de los centros históricos, reconociendo también la importancia de los bienes culturales en la planificación territorial y estratégica de nuestras ciudades.

⁴ La El PGOU de 1985 es el tercer plan de estas características que se aprobó en Palma, y el primero del periodo democrático.

⁵ El Plan Especial de El Jonquet fue tramitado paralelamente al PGOU de 1985 (PGOU 85, AD 1/10/85; PERI JONQUET, AD 19/12/85). No obstante, la mayoría de las intervenciones en este antiguo barrio de pescadores no se ejecutaron hasta el periodo comprendido entre 1990 y 1999 (González Pérez, 2006, p.181).

⁶ Este barrio de origen judío no ha sido objeto de reforma interior importante a lo largo de casi todo el siglo XX. El aislamiento que padeció en este sentido ha influido en su degradación arquitectónica y sociodemográfica, pero, por contra, esta circunstancia ha resultado positiva para la conservación de su patrimonio.

⁷ El barrio de La Gerrería es un antiguo barrio industrial intramuros cuya degradación se aceleró al quedar excluido de las reformas interiores de la primera mitad del siglo XX y al mantenerse fuera de los principales circuitos turísticos desde 1960.

⁸ Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas (Carta de Washington). VIII Asamblea General del ICOMOS. Washington D.C., 1987.

⁹ En este documento también se advierte que el turismo cultural debe ser considerado como un riesgo, aun aceptando sus aspectos positivos en la economía local. *Carta de Cracovia* 2000. Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido. UNESCO.

4. La expansión de hoteles boutique en el centro histórico de Palma

La expansión de los hoteles boutique que se ha producido en los últimos años en Palma hay que situarla en un contexto marcado por el aumento del turismo y valoración del patrimonio.¹⁰ Estos hoteles se localizan en el centro histórico por la razón de que este es, en esencia, el lugar público por excelencia, la parte de la ciudad con mayor personalidad en donde se almacena su memoria y se concentran los monumentos más representativos. Este es un espacio heterogéneo en lo que concierne a funciones y actividades y, hasta hace poco, plural en cuanto al perfil socioeconómico de sus habitantes.

Desde comienzos del siglo XXI la fisonomía del centro histórico se ha visto alterada a consecuencia de la aplicación de las nuevas políticas urbanas y de las dinámicas gentrificadoras, que han sido las responsables directas de la mutación de muchos edificios monumentales (antiguos palacios, casas señoriales o conventos) en hoteles boutique, tendencia que se ha acentuado especialmente desde 2014. Los nuevos inversores se han ido adueñando de inmuebles

con valor histórico bajo el compromiso de su conservación. El precio a pagar ha sido la destrucción del uso original, que se sacrifica para satisfacer unas necesidades económicas y para dar servicio a turistas de alto nivel que tienen oportunidad de alojarse en estos lugares únicos, mientras que “el papel de los ciudadanos se remite a observadores pasivos” (Cordero y Meneses, 2015, p.28).

El aumento del número de hoteles de lujo es un indicador de la elitización que se está viviendo en Palma, puesto que estos establecimientos constituyen negocios exclusivos y excluyentes que benefician al interés privado y no al conjunto de sectores sociales que habitan en los barrios del centro histórico en donde se localizan estos hoteles. Otro factor a tener en cuenta es la sinergia que provoca la apertura de estos hoteles al atraer a sus alrededores a otros establecimientos de similar categoría (restaurantes, cafeterías y boutiques de alta gama) que, poco a poco, sustituyen al comercio tradicional y desencadenan una boutiqueización de las áreas más próximas. Todo ello deriva también en una intensidad de uso de los espacios emblemáticos de la ciudad, antes disfrutados con tranquilidad por los palmesanos (Plaza Mayor, Cort, Santa Eulàlia, el Olivar, calle Colom, calle Oms, la Rambla o el paseo del Born), pero que ahora se asocian casi exclusivamente a espacios de consumo y recorrido turístico.

| Hotel | Año apertura | Categoría | Número de plazas |
|-------------------------|--------------|--|------------------|
| Brondo | 1956 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 20 |
| Almudaina | 1961 | 4 estrellas | 144 |
| Innside Palma Center | 1962 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 137 |
| HM Jaime III | 1969 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 173 |
| San Lorenzo | 1993 | 4 estrellas | 18 |
| Ca sa Galesa | 1995 | 5 estrellas | 24 |
| Dalt Murada | 2002 | Sin categoría (turismo de interior) | 46 |
| Palau sa Font | 2002 | 4 estrellas | 30 |
| Es Convent de la Missió | 2003 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 54 |
| Puro | 2004 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 76 |
| Tres | 2004 | 4 estrellas superior | 78 |
| Ca sa Padrina | 2008 | Sin categoría (turismo de interior) | 11 |
| Misión de San Miguel | 2009 | 4 estrellas | 67 |
| Santa Clara | 2010 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 40 |
| Can Cera | 2011 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 30 |
| Cordería | 2013 | Sin categoría (turismo de interior) | 8 |
| Socors | 2013 | Sin categoría (turismo de interior) | 8 |
| Montmari | 2013 | Sin categoría (turismo de interior) | 19 |
| Cort | 2014 | 4 estrellas superior (hotel de ciudad) | 32 |
| Ramón Llull | 2014 | Sin categoría (turismo de interior) | 12 |

¹⁰ Esta tipología de hoteles responde a una idea de hotel relativamente nueva y de reciente implantación en Europa. El concepto de hotel boutique se debe al empresario norteamericano Ian Schrager, quien inaugura el Hotel Morgans, de Nueva York (1980) considerado el primer hotel boutique del mundo. La idea de

Schrager se basaba en ofrecer exclusividad y diferencia (inmuebles patrimoniales singulares, servicio y trato personalizado, privacidad, etc.) con respecto a los hoteles de las grandes cadenas que, aunque lujosos, tenían un aire estandarizado. Recuperado de <http://www.arqhys.com/contenidos/que-hotel-boutique.html>

| Hotel | Año apertura | Categoría | Número de plazas |
|-----------------------------------|--------------|--|------------------|
| Luxury Hotel Boutique Can Alomar | 2014 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 32 |
| Palma Suites Plaza Mercadal | 2014 | 4 estrellas (hotel apartamentos) | 72 |
| Brondo Architect Hotel | 2015 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 41 |
| Private Wing | 2015 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 22 |
| Boutique Hotel Posada Terra Santa | 2015 | 4 estrellas superior (hotel de ciudad) | 52 |
| Lonja Suites | 2015 | Sin categoría (turismo de interior) | 10 |
| Sant Francesc Hotel Singular | 2016 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 88 |
| Nakar Hotel | 2016 | 4 estrellas superior (hotel de ciudad) | 114 |
| Calatrava Boutique Hotel | 2017 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 32 |
| HM Balanguera | 2017 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 75 |
| Boutique Hotel Sant Jaume | 2017 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 72 |
| Art Hotel | 2017 | 4 estrellas (hotel de ciudad) | 19 |
| Summum Prime Boutique Hotel | 2017 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 36 |
| Hotel Gloria de Sant Jaume | 2017 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 28 |
| Es Princep Hotel | 2018 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 150 |
| Hotel Icon Rosetó | 2018 | 4 estrellas superior (hotel de ciudad) | 68 |
| Hotel Mamá | 2018 | 5 estrellas (hotel de ciudad) | 64 |

Tabla 1: Establecimientos hoteleros de alta categoría (cuatro o cinco estrellas y turismo de interior) en el centro histórico de Palma en 2018 ordenados según su año de apertura.

Fuente: Elaboración propia a partir del *Catàleg d'establiments d'allotjament turístic de Mallorca* (Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, 2018).

4.1. Características de la oferta hotelera actual

A comienzos de 2018 existen en la ciudad histórica de Palma 46 hoteles de distintas categorías, aunque con un claro predominio de los de alto nivel. Desde 2010 han sido inaugurados 24 nuevos establecimientos, en su mayoría incluidos en los grupos de hoteles de *ciudad y turismo de interior*, dos categorías reguladas en la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears. En los barrios más emblemáticos se localizan el 80% del total y todos los hoteles boutique de la ciudad. La tasa de ocupación promedio es del 70% y la estancia media de los huéspedes es de tres días.

La cantidad y calidad de la oferta hotelera correspondiente a 2018 se constatan en la Tabla 1, en donde se enumeran los hoteles del centro histórico de Palma por año de apertura, categoría y número de plazas. Todos los establecimientos abiertos desde 1972 tienen una categoría mínima de cuatro estrellas. La mayoría de los que actualmente están en funcionamiento se abrieron en la etapa 2000-2018 y más de la mitad a partir de 2010.

En 2017, para ejercer un control de la situación y poner límites a la avalancha de nuevas solicitudes, se estableció

una moratoria en la concesión de licencias para la apertura de nuevos hoteles en esta parte de la ciudad. Esta fue aprobada por la Gerencia de Urbanismo por un período de un año (julio 2017 a julio 2018) con el consenso de la Federación de las Asociaciones de Vecinos y de la Asociación de Hoteles de Ciudad. No obstante, la nueva medida de control ha dejado excluidos a los hoteles boutique abiertos en casas señoriales y edificios catalogados, siempre y cuando tengan menos de veinte habitaciones y una categoría de cinco estrellas.

Los hoteles de cuatro estrellas abiertos en 1960-1969, etapa que coincide en parte con el primer boom turístico, han sido reformados en fechas recientes, de ahí que mantengan una categoría superior en la actualidad. Del período 1970-2000, que se corresponde con el segundo y parte del tercer boom turístico, solo hay tres hoteles: uno de la década de 1970 (HM Jaime III) y dos de la década de 1990 (San Lorenzo y Ca Sa Galesa) (Tabla 2). La causa es que en estos años la ciudad conoció una importante pérdida de centralidad y un intenso proceso suburbanizador que contribuyó a la crisis y degradación del centro histórico, que solo comenzó a recuperarse a finales de la década de 1980. El mayor número de hoteles de categoría superior (4 y 5 estrellas) se concentra en el período 2010-18.

| | 1940-1959 | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2009 | 2010-2018 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Casa de huéspedes | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 estrella | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 estrellas | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 estrellas | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 estrellas | 1 | 4 | 0 | 0 | 1 | 5 | 10 |
| 5 estrellas | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 9 |
| Turismo de interior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 5 |

Tabla 2: Categoría de los hoteles en el centro histórico de Palma en 2018 ordenados según su fecha de apertura.¹¹

Fuente: Elaboración propia a partir del *Catàleg d'establiments d'allotjament turístic de Mallorca* (Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, 2018).

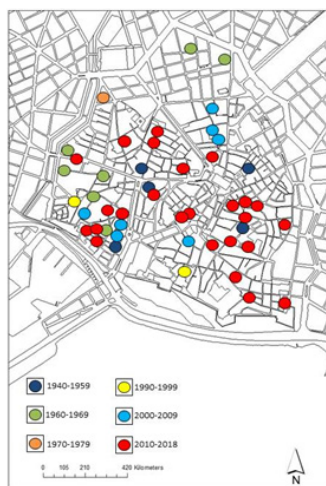


Figura 1: Localización de los hoteles en funcionamiento en la actualidad en el centro histórico de Palma según periodo de apertura (1940-2018).

Fuente: Elaboración propia a partir del *Catàleg d'establiments d'allotjament turístic de Mallorca* (Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, 2018).

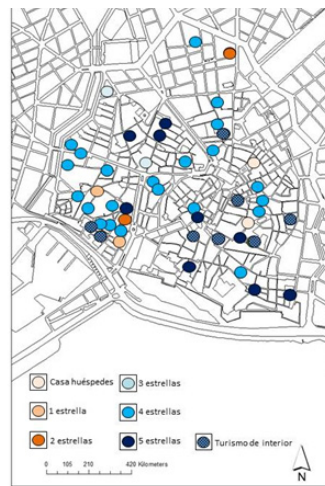


Figura 2: Localización de los hoteles en funcionamiento en la actualidad en el centro histórico de Palma según categoría.

Fuente: Elaboración propia a partir del *Catàleg d'establiments d'allotjament turístic de Mallorca* (Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, 2018).

¹¹ En gris se marca el periodo con más establecimientos según categoría.

A continuación, cartografiamos la localización de los establecimientos en funcionamiento en 2018 según el año de apertura y la categoría (Figura 1 y 2). Aunque se detecta una expansión de la oferta por todo el centro histórico desde 1960-1969, destaca la concentración en la zona estadística Sa Llotja-Born, hasta hace poco la que contaba con mayor número de hoteles. Históricamente, los hoteles se localizaban próximos a los grandes ejes comerciales y principales recursos patrimoniales (Unió, Jaume III, Sant Miquel, Passeig de Mallorca, Plaça Major, La Llotja, La Seu, etc.). En los últimos años se observa una expansión de la oferta en dirección este, hacia La Calatrava y La Gerreria, que constituyen barrios en avanzado proceso de rehabilitación a partir de dos planes especiales aprobados en 1989 y 1995 respectivamente.

En términos urbanos, y específicamente de exclusión socio-espacial, la cartografía nos ha permitido detectar los perímetros donde se concentran los hoteles de lujo (Figura 2), al tiempo que nos indica en qué radios ha disminuido el uso habitacional con lógicas de desplazamiento de población.

4.2 Los hoteles-boutique y su contexto de proximidad

Los hoteles inaugurados más recientemente en la ciudad histórica incluidos en la tipología de hoteles boutique tienen una categoría superior (cuatro estrellas, cuatro estrellas superior o cinco estrellas). Una condición que, unida al cuidado puesto en las cuestiones de diseño y a la estandarización de las intervenciones, les proporciona una cierta similitud, aunque cada uno tiene sus propias individualidades relacionadas con el pasado del inmueble y con el alcance de las reformas efectuadas.¹² Por lo general, las actuaciones para reconvertir estos inmuebles en hoteles de lujo han sido de gran envergadura, trastocando aspectos estructurales y expresivos que, en ocasiones, han supuesto una amenaza para su valor patrimonial. Esto se debe a que la prioridad de aprovechamiento comercial y turístico de estos negocios se superpone al valor real de este patrimonio, aunque también es justo reconocer que su renovada presencia otorga a los barrios un aire de distinción.

Las modificaciones que más han afectado a la tipología original de los inmuebles han sido las adecuaciones estructurales requeridas para instalaciones de lujo y alto nivel de comodidad que demanda la categoría de los nuevos hoteles como son: el ascensor, la piscina y el diseño de habitaciones de gran tamaño. Junto a estas también se han tenido que realizar importantes obras para llevar a cabo instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de gas y de aire acondicionado y adaptar espacios para colocar estaciones eléctricas, calderas,

sistemas hidroneumáticos y otras máquinas. Los muros también han resultado afectados tanto por la colocación de paneles falsos en donde ocultar tuberías y cables, como por la necesidad de crear nuevos ambientes, hacer conexiones o proyectar espacios más grandes o diáfanos. No obstante, algunas de estas adaptaciones tienen carácter reversible y no constituyen una amenaza seria para los edificios, afectando más a cuestiones de tipo expresivo o de significado. Más invasivas han resultado, en ocasiones, la incorporación de estructuras agregadas como pueden ser escaleras, balcones o cubiertas y azoteas convertidas en terrazas, en donde con frecuencia también nos encontramos con materiales ajenos a los tradicionales.

En lo referente a la distribución interna observamos cómo los espacios más públicos (salones, comedores, bar...) acostumbran a estar en las plantas bajas y los más privados, las habitaciones, en los pisos superiores. El restaurante, se localiza, por lo general, en una zona próxima a la recepción o en un edificio anexo al hotel, y muchas veces constituye un importante elemento de atracción y reclamo también para el público externo. En algunos casos el atractivo del hotel se refuerza por la presencia en el restaurante de chefs galardonados con alguna estrella Michelin (restaurante March Fosch- hotel Convent de la Missió y restaurante Bala Roja- hotel Es Princep).

En todos los hoteles boutique de Palma el mayor porcentaje de ocupación corresponde a huéspedes extranjeros (alemanes, suizos, suecos, noruegos, daneses, franceses, e ingleses principalmente), llegando a superar en algunos de ellos el 90% del total (Hotel Convent de la Missió, Es Princep Hotel, Icon Rosetó u Hotel Brondo). El perfil más habitual responde a parejas entre 45 y 60 años con alto poder adquisitivo, que realizan estancias medias de tres días y, en general, sus prioridades en orden de importancia son la gastronomía, las compras, y las prácticas culturales. A menudo, las actividades culturales programadas en la ciudad ejercen un mayor atractivo que la visita a monumentos. En definitiva, lo que buscan los huéspedes es cultura en general tratando de combinar descanso con experiencias ligadas al disfrute del ambiente de la ciudad.

Por último y, en paralelo a las intervenciones llevadas a cabo en los inmuebles para convertirlos en hoteles boutique, se observa cómo se han producido transformaciones en su contexto de proximidad (socioeconómico, histórico, turístico...), en parte propiciadas por su presencia. Con la intención de valorar el alcance de estos cambios y de caracterizar la oferta de las áreas más próximas a su localización, se ha recurrido a la clasificación realizada por Adrián Hernández (2015) para los comercios de Barcelona. En ella, el autor distingue entre establecimientos gentrificados (restaurantes y bares de diseño, boutiques, establecimientos gourmet, galerías de arte, etc.); tradicionales (bares y cafeterías, ultramarinos, hornos y panaderías, talleres artesanales y tiendas convencionales principalmente de ropa y calzado); globalizados turísticos (franquicias de empresas multinacionales, tiendas de alquileres de bicicletas, souvenirs, etc.); y espacios vacíos (plantas bajas de

¹² Según Sánchez, D. P., Maldonado M.C., Martínez L.D y Lara G., las señas de identidad de estos establecimientos son "la originalidad de su mobiliario y decoración, su ubicación estratégica, un ambiente histórico-cultural, trato personalizado, pocas habitaciones y servicio de alta calidad" (2017, p.84).

actividad comercial pero que permanecen cerradas). El mayor porcentaje de establecimientos de un tipo u otro nos remite a los cambios recientes operados en los barrios. Así, en Palma, en las calles en donde se han abierto hoteles boutique se detecta un predominio claro de establecimientos gentrificados, al tiempo que crece el porcentaje de globalizados turísticos y se reducen los comercios tradicionales. En paralelo se observa un aumento del número de locales cerrados como consecuencia del incremento de los precios de alquiler en los bajos comerciales. En líneas generales, estos comercios gentrificados se caracterizan por ser locales de reciente apertura con diseños vanguardistas que denotan autenticidad y se orientan hacia una clientela de poder adquisitivo medio-alto. La proliferación de estos negocios no favorece a los pobladores tradicionales al dejarlos al margen de sus dinámicas habituales además de resultar poco accesibles por causa de sus elevados precios. La administración local debiera delimitar zonas donde la instauración de estas actividades fuese más restrictiva.

En definitiva, los nuevos negocios localizados en las inmediaciones de los hoteles boutique y los propios hoteles nos remiten al proceso de gentrificación y boutiqueización de sus respectivos barrios. El cambio del uso del patrimonio provoca una transformación de usos del suelo y una exclusión del centro histórico de un elevado porcentaje de antiguos residentes que no pueden soportar los elevados precios ni tampoco la invasión de su cotidianidad por parte de la llegada masiva de turistas. En una palabra, el recambio de actividades económicas está provocando un recambio de población y de actividades sociales. Esta situación crítica solo se puede paralizar por medio de moratorias que impidan la proliferación tanto de los hoteles como de las viviendas de uso vacacional. La experiencia en este sentido de ciudades como Madrid, Barcelona, Venecia o Lisboa en Europa o de San Francisco y Nueva York en América que han vivido con anterioridad este proceso es el principal elemento a considerar, al constituir un modelo de buenas prácticas que ya ha sido previamente desarrollado. Las administraciones de estas ciudades que tienen un rico patrimonio monumental y se han visto colapsadas por la presencia de millares de turistas han optado por atajar las situaciones de riesgo mediante políticas de límites y prohibiciones a nuevas aperturas combinadas con acciones basadas en el diálogo con la población residente.

Como ejemplo sirva el vigente Plan Estratégico de Turismo 2020 de Barcelona que ha impuesto fuertes limitaciones al tiempo que ha impulsado el proceso participativo de la ciudadanía sobre el modelo turístico y el desarrollo responsable (Crespi-Vallbona y Mascarilla-Miró, 2018, p.64). En Palma, la Gerencia de Urbanismo municipal aprobó en julio de 2017 una moratoria de licencias por un año para establecimientos de alojamiento de uso turístico en el centro histórico y determinados barrios de la ciudad compacta (Santa Catalina, Nuevo Levante y la primera corona del Ensanche) que han introducido un cierto orden a la rápida expansión de los alojamientos de este tipo. No obstante, esta medida fue permisiva con

la tipología de hoteles boutique de la más alta categoría que no han dejado de multiplicarse. Entendemos que esta permisividad influye negativamente en el desarrollo de los barrios del centro y perjudica a la ciudadanía. En nuestra opinión, la postura de las administraciones debiera ser más firme y frenar por completo las nuevas aperturas para reducir la actual presión turística. Lo ideal es aprender de los errores y construir una ciudad más sostenible que refleje algo más que valores superficiales y donde sus pobladores tradicionales no se encuentren desplazados ni se distorsione su actividad diaria.

5. Conclusiones

El debate urbano en el centro histórico de Palma a principios de la década de 1980 giraba en torno a la degradación urbana y de su patrimonio que estaba infravalorado y en riesgo de abandono. En las décadas siguientes, los planes especiales de reforma interior (PERI) asumieron el complejo reto de regenerar este espacio y de velar por la recuperación y salvaguarda del patrimonio urbano y arquitectónico. Como resultado se observa un cambio de discurso que actualmente está capitalizado por el turismo asociado en parte al crecimiento de vivienda vacacional y a la proliferación de hoteles urbanos en significativos edificios históricos. A raíz de todo esto el patrimonio se ha convertido en una de las marcas turísticas de la ciudad, pero, no obstante, vuelve a encontrarse amenazado, en este caso por el exceso de presión turística y por la gentrificación que sufren los barrios más céntricos de la ciudad. En consecuencia, el nuevo escenario del centro histórico afectado por las políticas urbano-turísticas que intentan reordenarlo y por el proceso de elitización ha empezado a acusar problemas de pérdida de identidad, a pesar de ser la parte de la urbe con mayor carga simbólica. A esto ha contribuido el gran aumento del número de hoteles boutique que se ha producido a partir de 2010 cerca de los distritos regenerados (PERI), mejorados y de ocio: la mayoría están situados en el centro y se abrieron después de 2000, veinticuatro de ellos entre 2010 y 2018. Estos hoteles usualmente utilizan antiguos edificios patrimoniales, caen en el segmento de lujo y ofrecen bajos números de camas, constituyendo una nueva opción de alojamiento con gran demanda frente a los tradicionales hoteles de alta categoría pertenecientes a las grandes cadenas mallorquinas. Este nuevo sector hotelero es probablemente uno de los agentes de gentrificación más importantes en el centro histórico de Palma. Los barrios con alto valor patrimonial y con planes PERI atraen este tipo de inversión que, no obstante, ha restado personalidad a los edificios que acogen a estos establecimientos. La idea de desarrollar el centro histórico por medio de una gran inversión no está exenta de peligro y puede acabar provocando el efecto contrario.

El proceso de expansión de hoteles boutique en Palma tiene efectos positivos y negativos en el patrimonio y riesgos derivados de no medir o tomar en seria consideración los posibles cambios. Por un lado, valoramos positivamente que las intervenciones de rehabilitación

no hayan supuesto la destrucción o el reemplazo de los inmuebles primitivos. Por otro, somos conscientes de los riesgos que han conllevado tales actuaciones. Entre estos destacamos las transformaciones operadas en las estructuras, pero sobre todo las modificaciones expresivas y de significado derivadas de la implantación de la nueva función, que han convertido a estos bienes en algo totalmente diferente a lo que fueron en origen. Asimismo, otro efecto colateral derivado de la expansión de hoteles de esta tipología es la ruptura del dinamismo tradicional de los barrios que les acogen, en donde se han abierto comercios que privilegian a turistas y residentes con poder adquisitivo alto y elevada capacidad de consumo. La sinergia provocada por la presencia de los hoteles boutique es, en buena medida, responsable de la expansión de estos nuevos negocios. En función de esta dinámica entendemos que algunos cambios del uso del suelo son propiciados por un cambio de función del patrimonio cada vez más orientado a reforzar la funcionalidad turística de la ciudad y más alejado del uso público de la población residente. En el caso de los hoteles boutique los principales beneficiarios no son los residentes sino los turistas, factor que indica que el centro histórico de Palma está aumentando más su valor de imagen que su valor de uso. El gran peligro de estas intervenciones patrimoniales es que si son muchas y revalorizan el espacio del centro histórico este será cada vez más codiciado por los sectores económicos más pudientes en detrimento de los pobladores tradicionales.

En definitiva, en este trabajo se ha podido comprobar cómo el patrimonio se adapta a nuevos ciclos económicos. Las presiones sobre los bienes son múltiples, pero también sus potencialidades. La correcta comunión de intereses es una tarea compleja, sobre la que Palma todavía está aprendiendo. Las nuevas políticas urbano-turísticas buscan corregir los impactos en el patrimonio que comienzan a ser debatidos por la opinión pública, pero, por el momento, no han tenido la fuerza suficiente como para anteponerse a los procesos ni capacidad para definir un modelo de ciudad. En este camino, el derecho a la ciudad y al disfrute colectivo de los bienes culturales debería ser el punto de partida para las actuaciones futuras que prioricen la salvaguarda y gestión del patrimonio.

Referencias bibliográficas

- Ascher, F. (2001). *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. Paris, Francia: Editions de l'Aube.
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como objeto de deseo. En F. Carrión y L. Hanley (Eds.), *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable* (pp.35-57). Quito, Ecuador: FLACSO, sede Ecuador.
- Carrión, F. (2005). Los centros históricos en la era digital en América Latina. Espacios, flujo, representación. En R. Reguillo y M. Godoy (Eds.), *Ciudades translocales* (pp. 85-108). Tlaquepaque, México: ITESO.
- Carrión, F. (2007). El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario. En F. Carrión (Ed.), *Financiamientos de los centros históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 9-24). Quito, Ecuador: FLACSO, Lincoln Institute of Land Policy.
- Carrión, F. (2013). Urbicidio o la producción del olvido. *Observatorio Cultural*, 19, 28-42.
- Carta de Cracovia (2000). *Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido*. UNESCO. Cracovia, Polonia. Recuperado de <https://ipce.mecd.gob.es/dam/jcr:b3b6503d-cf75-4cb0-adaf-226740eb-d654/2000-carta-cracovia.pdf>
- Carta de Washington (1987). *Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas. VIII Asamblea General del ICOMOS*. Washington D.C., Estados Unidos. Recuperado de https://www.icomos.org/charters/towns_sp.pdf.
- Cebrián, A. (2004). Políticas institucionales y turismo cultural. El ejemplo de la comunidad de Murcia. *Cuadernos de Turismo*, 13, 7-25.
- Cordero, J. y Meneses, C. (2015). La resignificación del patrimonio cultural en el centro histórico de Guanajuato. La apropiación material y simbólica por los habitantes y gentrificadores. *Pragma, espacio y comunicación visual*, 13, 17-29.
- Crespi-Vallbona, M. y Mascarilla-Miró, O. (2018). La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *Eure*, 44 (133), 51-70.
- De la Calle, M. (2002). *La ciudad histórica como destino turístico*. Barcelona, España: Editorial Ariel
- De la Calle, M. (2008). El turismo en las políticas urbanas: Aproximación a la situación de las ciudades españolas. En J. A. Ivards y J. F. Vera (Eds.), *Espacios Turísticos. Mercantilización, paisaje e identidad* (pp. 507-529). Alicante, España: Universidad de Alicante. Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas.
- Del Romero, L, y Lara L. (2015). De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russa-fa, el "Soho" valenciano. *Anales de Geografía*, 35 (1), 187-212.
- Díaz I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura social de la ciudad. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVIII (1030). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class: and How it's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York, Estados Unidos: Basic Books.
- Franquesa, J. (2010). *Sa Calatrava mon amour. Etnografía d'un barri atrapat en la geografia del capital*. Palma, España: Edicions Documenta Balear.
- García L.M. (2001). Elitización: propuesta en español para el término gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, VI (332). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>.
- González, J.M. (2002). De la renovación urbana a las políticas de rehabilitación. El caso del casco histórico de Palma II: 1943-2000. En M. Blázquez, M. Cors, J.M. González y M. Seguí (Eds.), *Geografía y Territorio. El papel del geógrafo en la escala local* (pp.155-164). Palma, España: Universitat de les Illes Balears.
- González, J. M. (2006). Geografía urbana de Palma: la actividad turística en la forma y el desarrollo de la ciudad. En A. A.Artigues, A. Bauzá, M. Blázquez, J.M. González, I. Murray y O. Rullan (Eds.), *Introducción a la Geografía Urbana de las Illes Balears* (pp. 164-210). Palma, España: Universitat de les Illes Balears y AGE.
- Hannigan, J. A. (1995). The Postmodern City: A New Urbanization? *Current Sociology*, 43 (1), 151-217.
- Harvey, D. (2012). *Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution*. New York, Estados Unidos: Verso.
- Hernández, A. (2015). *En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona* (tesis doctoral). Universidad Autónoma de Barcelona, Barcelona, España. Recuperado de <http://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/310607/ahc1de1.pdf?sequence=1>
- Mongin, O. (2005). *La condition urbaine, la ville à l'heure de la mondialisation*. Paris, Francia: Editions du Seuil.
- Navarrete, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato. *Revista Invi*, 32 (89), 61-83.
- Novo, M. (2016). *Los conventos de clausura del centro histórico de Palma. Potencialidades y nuevos usos vinculados a la gestión de su patrimonio cultural* (tesis doctoral). Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, España. Recuperado de <http://www.tesisenred.net/handle/10803/396208>

- Oviedo, M. S. (2014). *Centro histórico de Quito: Cambios en la configuración residencial y usos de suelo urbano asociados al turismo* (tesis de maestría). Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile. Recuperado de http://estudiosurbanos.uc.cl/images/tesis/2014/MHM_Soledad_Oviedo.pdf396208
- Paquot, T. (2006). *Terre urbaine: cinq défis pour le devenir urbain de la planète*. Paris, Francia: La Découverte.
- Roldán, O.A. (2017). Gentrificación en centros históricos: una discusión conceptual. *Devenir 4* (7), 69-82.
- Sánchez, D. P., Maldonado M.C., Martínez L.D y Lara G. (2017). Rentabilidad de hoteles boutique explicada desde la experiencia memorable. *El Periplo Sustentable*, 33, 81-104.
- Sbert, A. y Simón, P. (2014). Consideracions sobre els models normatius del PGOU de Palma per al Centre Històric. En F. Tugores y A. Llull (Eds), *Els conjunts històrics. La protecció del patrimoni immoble de Mallorca* (pp.39-55). Palma, España: Societat Arqueològica Lul·liana, Govern de les Illes Balears.
- Slater, T. (2011). Gentrification of the city. En G. Bridge y S. Watsons (Eds.), *The new companion to the city* (pp.571-585). Oxford, Reino Unido: Blackwell.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34, 427-450. doi: 10.1111/1467-8330.00249.
- Troitiño, M. A. (1998). Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas. *ERIA*, 47, 221-228.
- Troitiño, M. A. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. Colección del *Mediterráneo Económico*, 3, 131-160.
- Vila, F. (2016). La (in)esperada gentrificación cultural. El caso de Barcelona. *Periférica Internacional. Revista Para El Análisis De La Cultura Y El Territorio*, 17, 285-297. Recuperado de <https://revistas.uca.es/index.php/periferica/article/view/3283>.
- Vives, S. (2011). Producing a "Successful City": Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City—The Case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*, 1-13. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.1155/2011/989676>