



LAS DINÁMICAS DE LOS CENTROS HISTÓRICOS EUROPEOS EN EL PRESENTE: TOLEDO (ESPAÑA)

Luis Alfonso Escudero Gómez¹
Borja Ruiz-Apilánez²
Eloy Solís Trapero²

(Manuscrito recibido el 27 de setiembre de 2019, en versión final 28 de noviembre de 2019)

Para citar este documento

Escudero Gómez, L. A., Borja Ruiz, A., Solís Trapero, E. (2019). Las dinámicas de los centros históricos europeos en el presente: Toledo (España). *Boletín geográfico*, 41(2), 99-122.

Resumen

Los centros históricos forman el legado que los siglos de urbanización nos han dejado. Son espacios heredados desde la creación de la urbe hasta su desarrollo contemporáneo. En el continente europeo, son múltiples las ciudades que han conservado su centro histórico. Sin embargo, estos espacios no se caracterizan por su inmovilismo sino por una serie de dinámicas que afectan a su población, a sus edificios, a sus viviendas, a sus actividades económicas y a sus funciones urbanas. Algunos procesos son generales como la despoblación, la gentrificación y la terciarización, sobre todo por su expansión como destinos turísticos. El objetivo principal del artículo es estudiar estas dinámicas a través de un estudio de caso significativo: el centro histórico de Toledo (España). Toledo es hoy una ciudad con cerca de 90.000 habitantes que ha conservado un centro histórico de morfología medieval y cuyos valores culturales y patrimoniales han propiciado su distinción como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1986. Se aplicará un método deductivo y la utilización de múltiples fuentes, como los registros de población y el catastro inmobiliario, además de la observación directa. Los resultados del artículo descubren las dinámicas principales del centro histórico de Toledo hoy: a) un

¹ Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad de Castilla-La Mancha (España). Facultad de Humanidades de Toledo, Plaza de Padilla N.º 4, 45071 Toledo. 34925268800. E-mail: luisalfonso.escudero@uclm.es.

² Departamento de Ingeniería Civil y la Edificación, Universidad de Castilla-La Mancha (España). Escuela de Arquitectura, Avda. Carlos III s/n, 45071 Toledo. 34925268800. E-mail: borja.ruizapilanez@uclm.es; eloy.solis@uclm.es

estancamiento demográfico tras haberse trasladado la mayoría de sus habitantes a otras partes de la ciudad en décadas pasadas; b) un creciente envejecimiento de sus residentes; c) unos procesos contrapuestos en sus edificaciones y viviendas, las unas se degradan y se abandonan y las otras se reforman o se construyen de nuevo para un uso de élites (gentrificación) o para su aprovechamiento turístico; d) una revitalización funcional, administrativa y universitaria; y e) una reorientación económica o turistificación. Este artículo contribuye a la mejor comprensión de la situación actual de los centros históricos y reclama la necesidad de un análisis continuado de estas realidades tan complejas.

Palabras clave: centros históricos, cascos antiguos, dinámicas urbanas, España.

PRESENT DYNAMICS IN EUROPEAN HISTORICAL CENTRES: TOLEDO (SPAIN)

Abstract

Historical centers arise as the legacy left to us by centuries of urbanisation, passed onto successive generations since the very foundation of the town until its contemporary development. In Europe there are numerous cities that have preserved their historic centre. Nevertheless, such spaces are not stagnant. Instead, multiple dynamics affect their population, buildings, economic activities and urban functions. Some of these processes are framed within wider phenomena, such as depopulation, gentrification, and tertiarization, especially due to their expansion as tourist destinations. The objective of this article is to study such dynamics through the analysis of a significant case: Toledo's historical town centre in Spain. With a population of about 90,000, Toledo is at present a city that has preserved a marked medieval shape and whose cultural and patrimonial value has led to a distinction as a World Heritage Site by UNESCO in 1986. A deductive approach is to be applied, along with the use of multiple sources, such as population logs and state and land registries, besides direct observation. The results of this article elucidate the principal dynamics in Toledo's contemporary town centre: firstly, a demographic halt as a great sector of the population has actually moved in the past few decades to other districts of the borough; secondly, an increased elderly population; thirdly, opposed phenomena among buildings and houses, some being degraded and abandoned, while others are revamped or rebuilt for the use of social elites – gentrification – or tourism; fourthly, an effect of functional, administrative and educational revitalisation; fifthly, a reorientation of its economy or touristification. Consequently, the article thoroughly depicts the current status of historic town centres and highlights the need for continuous analysis of these complex realities.

Keywords: urban geography, historical centres, urban dynamics, Spain, Toledo.

Introducción

El conocimiento de la ciudad nunca es completo. El artefacto de poblamiento más complejo que ha desarrollado el ser humano es hoy el lugar de residencia de la mayoría de los habitantes del planeta. Por esta razón, el entendimiento de las ciudades en las que vivimos nunca ha sido más importante. El desarrollo urbano contemporáneo ha dado lugar a este hecho.

Sin embargo, las ciudades han acompañado, caracterizado, estructurado y jerarquizado a casi todas las civilizaciones humanas a lo largo de la historia. Esos núcleos urbanos previos al proceso de urbanización explosivo contemporáneo se han conservado con más o menos consistencia en cada caso. No obstante, de manera general, son muchas las ciudades que poseen una herencia preindustrial en Europa. Son los centros históricos. Cumplen una función simbólica muy relevante dado que a través de ellos los ciudadanos se enraízan con la historia y adquieren un sentido de continuidad (Capel, 2007). En su interior, la morfología y muchos espacios construidos, tanto monumentales como residenciales, acumulan siglos de historia.

A pesar de su longevidad, los centros históricos no están en un estado de perenne inmovilismo, sino que vienen experimentando profundas transformaciones en los últimos años. Estos espacios no se pueden analizar desde una perspectiva de estabilidad, sino que es necesario desentrañar sus dinámicas. Principalmente, tres son los cambios que están experimentando los centros históricos europeos y que deben ser evaluados (Pulido & Ruiz, 2017): la terciarización —fundamentalmente una excesiva especialización en el turismo o turistificación—, el despoblamiento y la gentrificación —un proceso global que ha supuesto la sustitución parcial de los residentes de los centros históricos por nuevos habitantes de rentas mayores con una subida de los precios inmobiliarios, propiedad y alquiler, y una readaptación de los comercios, equipamientos y servicios a sus expectativas y gustos (Smith, 2002)—. Estos tres procesos no son independientes entre sí, sino que están asociados e imponen un notable riesgo de generalizar espacios destinados al turismo, al espectáculo, al ocio, y a la museificación (Monclús & Guàrdia, 2006). Al mismo tiempo, hay una tendencia a que los centros históricos experimenten dinámicas de abandono y degradación en las partes alejadas de la zona turística y de las áreas gentrificadas (Escudero, 2006). Aquí, los procesos son muy contrarios y tiene lugar una despoblación y un envejecimiento demográfico al tiempo que se deterioran los espacios construidos.

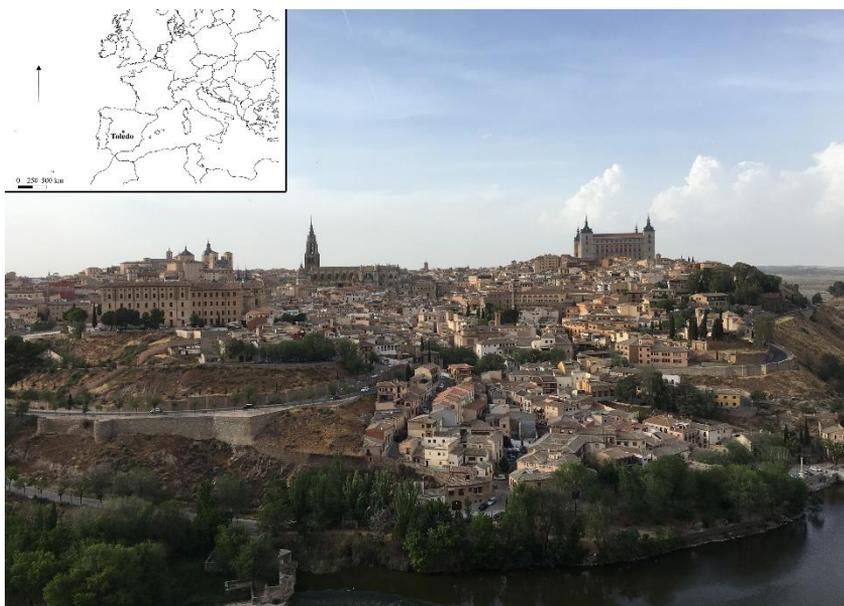


Figura 1. Centro histórico de Toledo. Fuente: elaboración propia del mapa y fotografía de Escudero, 24/4/2017.

En este artículo, el objetivo principal es realizar el análisis de las actuales dinámicas de los centros históricos europeos a través de un estudio de caso: Toledo (España). Toledo es una ciudad media española con una población de 84.282 habitantes en 2018 según los datos del padrón municipal de habitantes del Instituto Nacional de Estadística (INE) de España (INE, 2019). Se sitúa en el centro de la Península Ibérica, en el valle del Tajo, a unos 75 kilómetros al sur de la capital de España, Madrid (ver Figura 1). De origen anterior a la conquista romana, la ciudad ya tuvo su importancia bajo el dominio de Roma, tal y como evidencian las generosas dimensiones de su circo. Sin embargo, conoció un mayor esplendor en la Edad Media. Primero como capital del Reino Visigodo y, después, como ciudad musulmana y cristiana. De esa época se ha conservado hasta el presente un centro histórico con una superficie de 150 ha, sí se incluyen los arrabales que quedan entre la primera línea de murallas y la segunda (Álvarez, 2017), o de 110 ha sí solo se recoge la superficie del espacio amurallado original (Manzano, 2018) (ver Figura 2). En 1986, este centro histórico y sus paisajes culturales fueron declarados Patrimonio de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).

En el año 1982, los geógrafos Zárata y Vázquez se preguntaban si el centro histórico de Toledo era un espacio urbano vivo. Alcanzadas casi dos décadas del siglo XXI se puede contestar que sí que lo es y que, de hecho, se trata de un área en plena transformación, con dinámicas complejas y contrastadas, como sucede en la mayoría

de los centros históricos europeos. El objetivo principal del artículo es analizar estas dinámicas urbanas a través del estudio de caso de Toledo.



Figura 2. Plano del centro histórico de Toledo en 3D. Fuente: elaboración propia a partir de la plataforma cartográfica en red F4map (2019).

El artículo aporta una comprensión de los centros históricos europeos y resulta de interés para académicos preocupados por la cuestión, así como para administradores, gestores y planificadores de estos espacios al presentar un estudio de caso significativo.

La estructura del artículo es la siguiente. Tras esta introducción, se aborda el marco teórico y se detalla la metodología. A continuación, se presentan los resultados mediante tres subapartados que analizan las dinámicas demográfica, edificatoria y residencial y de las actividades económicas y las funciones urbanas del centro histórico de Toledo. Se cierra con el apartado destinado a las conclusiones.

Marco teórico

Se emplea la denominación de ‘centro histórico’, ‘casco antiguo’ o ‘casco histórico’, como referencia amplia a la ciudad producida antes de la industrialización contemporánea (Capel, 1975). A lo largo del artículo, también nos referiremos a esta parte de la ciudad de Toledo como ‘el Casco’, tal y como la denominan popularmente sus habitantes. Los centros históricos son la materialización más acabada de la forma urbana tradicional. A partir de los años 1960 y hasta el presente, desde la teoría (Hall, 1969; Slater, 1984; Tiesdell, Oc & Heath, 1996; Troitiño, 2003) y desde la práctica urbanística, comenzando con la experiencia de la ciudad italiana de Bolonia (Cervellati & Scannavini, 1976), se viene proclamando la necesidad de

salvaguardarlos y renovarlos. Actualmente, las fuertes dinámicas y transformaciones que conocen estos espacios urbanos únicos dan lugar a que, entre otras disciplinas, sean objeto de una mirada renovada desde la geografía urbana (Tomé, 2007; Santamaría, 2013; Delgado, 2016).

De esta forma, los académicos vienen señalando la necesidad de contrarrestar los procesos de terciarización, desertización y gentrificación de los centros históricos (Troitiño, 1999). La terciarización da lugar a una excesiva especialización en el sector servicios de la economía de estos espacios que hoy está teniendo lugar fundamentalmente por una dinámica de turistificación. El término ‘turistificación’ se utiliza académicamente para explicar el proceso de cambio en las formas y funciones urbanas derivadas de la implementación y el crecimiento de la actividad turística (Jansen-Verbeke, 2009). La desertización hace referencia, principalmente, a la pérdida de población de los centros históricos y el abandono derivado de algunos inmuebles e incluso calles de los centros históricos (Tomé, 2016). La gentrificación, como ya se indicó, es un proceso global que ha supuesto la sustitución parcial de los residentes de los centros históricos por nuevos habitantes de rentas mayores con una subida de los precios inmobiliarios, propiedad y alquiler, y una readaptación de los comercios, equipamientos y servicios a sus expectativas y gustos (Smith, 2002).

En respuesta a estos problemas, Piccinato (2006) proclama la obligación de renovar los centros históricos como núcleos realmente habitables. Con este fin, este autor propone dos principios rectores que deben regir la política urbanística en estos frágiles espacios: 1) la participación activa de los habitantes de la ciudad y 2) el mantenimiento de los residentes y de las actividades locales.

En los centros históricos europeos se ha producido un proceso de despoblación que, en ocasiones, se relaciona directamente con el desarrollo de la actividad turística. Los espacios que son ocupados por los usos turísticos son abandonados por sus residentes tradicionales. Katarzyna, Six y Vanneste (2017) describen este proceso en el centro histórico de la ciudad belga de Brujas, donde la despoblación afecta a sus sectores más turísticos, el denominado Golden Triangle. En otros núcleos, como en el estudio de caso del presente artículo, el vacío demográfico es anterior y se produce por la marcha de sus pobladores hacia nuevos barrios exteriores de la ciudad a causa de la degradación e inconvenientes funcionales de la vida en el centro histórico. En muchos casos europeos, solo se quedaron los que no podían irse. Martínez (2001) señala con agudeza y cierto sentido del humor que los ‘residentes’ de estos barrios pasaron a ser ‘resistentes’. Esto dio lugar a que una parte importante de los habitantes que se quedaron fueran una población carente de recursos económicos y de edad avanzada, mientras se marchaban los jóvenes y las familias con niños (Marín, Guevara & Navarro-Jurado, 2017), resultando en un problemático envejecimiento demográfico.

Al mismo tiempo, los centros históricos de múltiples ciudades europeas están experimentando una transformación profunda y rápida impulsada por la inversión inmobiliaria global y un notable auge turístico. Las políticas urbanas y las actuaciones privadas han dado lugar a una renovación de sus áreas residenciales en un proceso de gentrificación (Bailey & Robertson, 1997). Lestegás, Lois y Seixas (2018) han

estudiado esta dinámica en el centro histórico de Lisboa, mientras que Pinkster y Boterman (2017) lo han evidenciado en Ámsterdam. En estos y en otros se ha producido un fenómeno de comercialización y turistificación de los centros históricos. Es el resultado de los esfuerzos dirigidos a revitalizarlos mediante la implementación de políticas comerciales y turísticas, y mediante la prestación de servicios e infraestructuras específicas para los visitantes y los nuevos residentes (Dürr & Jaffe, 2012). En Toledo, la actividad comercial de proximidad en los centros históricos se ha reducido, sustituyéndose por establecimientos orientados hacia los visitantes (Ruiz-Apilánez, Arnaiz & De Ureña, 2015).

Frente a estas nuevas dinámicas, desde la academia se sigue reclamando hoy la necesidad de políticas de rehabilitación y valorización de los centros históricos (Pol, 2015), así como la petición de intervenciones basadas en su centralidad territorial y especialización funcional no turística (Solís, De Ureña & Mohíno, 2018). Así, en la actualidad dos principios de revitalización destacan en los trabajos sobre los centros históricos más recientes: 1) la conservación del uso residencial como función principal (Ordóñez, 2017) y 2) la proclamación de que los centros históricos deben ser un modelo de sostenibilidad (Van Oers & Pereira, 2012).

Metodología

En el presente artículo se utiliza un método deductivo, según propone Higuera (2003). La investigación se fundamenta, en primer lugar, en una revisión literaria sobre la cuestión. En ella, se siguió una doble dirección: por un lado, un acercamiento al estado del arte dentro del área específica de los centros históricos y, por otro, se revisaron las publicaciones previas centradas en Toledo.

A continuación, se planteó el estudio en el centro histórico toledano de las tres dinámicas principales ya citadas en el apartado introductorio, buscando para la investigación de cada una de ellas fuentes y técnicas de análisis adecuadas. Con respecto a la dinámica demográfica, se optó por acudir a los recuentos nominales de población principales de España: el censo de población y el padrón municipal de habitantes (Reher & Valero, 2005). Para el estudio de las dinámicas edificatorias se decidió usar el catastro inmobiliario para el análisis diacrónico del año de construcción de los bienes inmuebles en el centro histórico de Toledo. El uso del catastro inmobiliario ya ha demostrado ser de gran utilidad en otros estudios urbanos en España (Escolano, López & Pueyo, 2018). Finalmente, para la investigación sobre las dinámicas de las actividades económicas y las funciones urbanas se decidió utilizar la técnica de observación directa para poder obtener su interpretación de una forma empírica (Kitchin & Tate, 2000).

Se consideró que la combinación de la revisión literaria con diversas fuentes y con un trabajo empírico a través de la observación directa era una manera adecuada para entender las complejas realidades y transformaciones del objeto de estudio, frente a la elección de una sola fuente o técnica que no hubiese dado resultados tan generales como los pretendidos.

Resultados

El estudio del centro histórico de Toledo se diseñó mediante el análisis de tres dinámicas distintas: la demográfica, la edificatoria y residencial y la de las actividades económicas y las funciones urbanas. Los resultados del artículo se subdividen en tres subapartados centrados en cada uno de estos aspectos.

Dinámica demográfica.

El centro histórico de Toledo, frente a otros ejemplos en Europa, pierde su población no por una dinámica derivada del desarrollo del turismo sino por el efecto combinado de la expansión urbana contemporánea de la ciudad —a partir de los años 1950 aumenta en España el proceso de urbanización manteniéndose con fuerza durante las siguientes décadas (Serrano, 1988)— y las deficiencias de habitabilidad del Casco, como demuestran múltiples trabajos previos (Campos, Díaz, García, Martín & Sánchez-Horneros, 1988; López-Covarrubias, 2013; Blanco & Arroyo, 2018; Escudero, 2018a y Marín, 2018b). En la Tabla 1 se compara la evolución de la población del centro histórico de Toledo, el espacio intramuros, y de todos los demás espacios residenciales de la ciudad, extramuros, agrupados bajo la categoría de «otros barrios». Se comprueba la evidencia del despoblamiento y su cronología a través de las cifras de los censos de población de España —cuestionarios exhaustivos del conjunto de la población del Estado— entre 1950 y 2011, el último realizado por el momento (INE, 2019), así como del padrón municipal de habitantes de 2018 —el registro administrativo donde constan los vecinos del municipio— (Ayuntamiento de Toledo, 2019) para poder obtener una cifra más cercana al presente

Año	Centro Histórico	Otros barrios	Toledo	% del centro histórico respecto al total
1950	29.184	11.059	40.243	72,52
1960	26.172	14.479	40.651	64,38
1970	22.169	22.213	44.382	49,95
1981	17.461	40.308	57.769	30,23
1991	12.717	50.844	63.561	20,01
2001	10.332	58.050	68.382	15,11
2011	11.275	71.833	83.108	13,57
2018	10.411	73.871	84.282	12,35

Tabla 1. Evolución de la población del centro histórico y comparación con otros barrios y con el total de habitantes de Toledo (1950-2018). Fuentes: elaboración propia a partir de los censos de población de España (INE, 2019) y del padrón municipal de Toledo (Ayuntamiento de Toledo, 2019).

El proceso de su despoblación se da entre 1950, cuando tiene 29.184 habitantes, y 1991, cuando ya solo posee 12.717, poco más de una tercera parte. Al mismo tiempo que el centro histórico pierde residentes, Toledo crece, por lo que el Casco descende tanto su peso demográfico relativo como su función residencial. Pasa de concentrar el 72,52% de los residentes en Toledo en 1950 al 20,01% en 1991.

Las causas concretas de la despoblación del centro histórico de Toledo fueron el hacinamiento, la falta de servicios, equipamientos y comodidades³, la difícil accesibilidad de un casco antiguo de origen medieval con una trama laberíntica y con la sección de la mayoría de las calles con una difícil adaptación a la circulación y el estacionamiento de automóviles (ver Figura 3) y la dificultosa movilidad peatonal derivada de una topografía con fuertes pendientes. Estas causas endógenas se combinan con la construcción de nuevos barrios periféricos residenciales extramuros, supuestamente más adaptados a la vida moderna. Allí, los antiguos residentes del Casco encontraban viviendas con mejores condiciones de habitabilidad y a precios más asequibles, por la abundante oferta de suelo urbanizable, y, con el tiempo, las enormes facilidades hipotecarias para el acceso a la propiedad (Zárate, 2018). Cuando se construía a inicios de los 1950 el primero de estos nuevos espacios residenciales, extramuros y al norte del Casco, conocido popularmente como Los Bloques, el ingeniero García Vallejo (1951) escribía: «La ciudad antigua de Toledo no ofrecía condiciones higiénicas para la construcción de los mismos [Los Bloques], lo tortuoso de sus calles, las irregularidades de tan enormes desniveles que presentan las mismas y, por tanto, las muy malas condiciones de los solares disponibles (...)» (p. 174).



Figura 3. La falta de aparcamientos en el centro histórico de Toledo implica todavía hoy vehículos estacionados en espacios públicos. Fotografías de Escudero, 16/5/2018.

³ «La mayoría de las casas del Casco no tenían ni baños. Eran casas muy antiguas. La gente joven se casa y quieren pisos con luces, con comodidades, con baños... se empieza a desarrollar Santa Bárbara, Santa Teresa, Palomarejos». Declaraciones de una residente del Casco entre 1960 y 1994 en Blanco y Arroyo (2018, p. 31).

Acabada la fase principal de despoblamiento, desde la década de 1990 hasta el presente, el centro histórico de Toledo vive en su evolución de población, y en comparación con décadas pasadas, un estado de atonía con tendencia al descenso (ver Figura 4). Hoy el proceso principal de despoblamiento se puede dar por acabado. Precisamente es al final de este, sobre todo a partir de los años 1990, cuando el turismo cultural, en realidad presente en la ciudad desde el siglo XIX, adquiere un nuevo impulso hasta llevar al elevado grado de turistificación que presenta el centro histórico toledano hoy (Escudero, 2018b). No obstante, el despoblamiento es anterior y ya había sucedido antes del boom turístico. Por lo tanto, la pérdida de residentes del Casco no derivó de una conquista de las actividades turísticas, sino de sus propios problemas de habitabilidad. En el presente, hay inversión en cultura y turismo, pero no sobre el despoblamiento del centro histórico. El Ayuntamiento considera suficiente no haber bajado de los 10.000 habitantes. Sin embargo, como señala Martínez (2013), hoy es imprescindible una buena política residencial que repueble el Casco y a la vez rejuvenezca el tejido vecinal. Hacen falta medidas de toda clase que hagan atractivo la ocupación del centro histórico (Fuentes & Sánchez, 2018). Se puede afirmar que el centro histórico ha contado con políticas y fondos públicos que han permitido una transformación morfológica derivada de su gentrificación y una revitalización funcional terciaria, dinámicas que se estudiarán a continuación, pero que carece de justicia espacial, según el término acuñado por Soja (2014), dado que no se alcanza un acceso más equitativo de todos los residentes a los recursos sociales y a las ventajas que proporciona la ciudad.

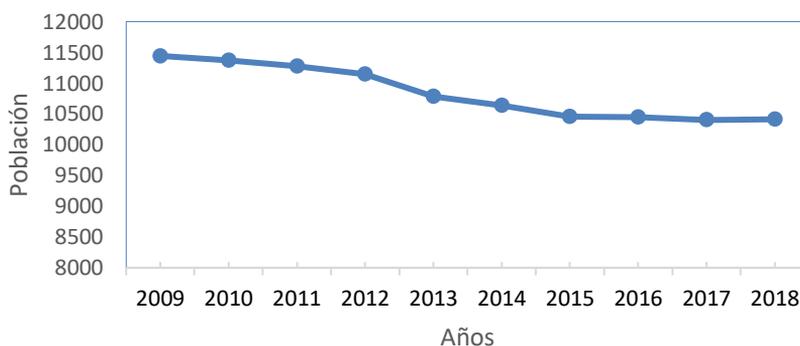


Figura 4. Evolución de la población del centro histórico de Toledo (2009-2018). Fuente: elaboración propia a partir del padrón municipal de habitantes (Ayuntamiento de Toledo, 2019).

El resultado final de esta negativa dinámica demográfica fue, por lo tanto, un éxodo de los habitantes del centro histórico hacia nuevos espacios residenciales extramuros desde la década de 1960 hasta finales del siglo pasado. Se debe destacar que el abandono fue socialmente sectorial y selectivo. Se fueron parejas jóvenes y de

clase media (Marín, 2018a). Por el contrario, permanecieron principalmente personas mayores y con recursos económicos bajos, con lo cual se generó un proceso paralelo de degradación social. Esto dio lugar a un segundo y grave problema demográfico en el centro histórico de Toledo: el envejecimiento —observable en la comparación de las pirámides de población del Casco y de todo Toledo (ver Figura 5)—. Al igual que otros cascos antiguos españoles (Martínez, 2001), presenta hoy un alarmante porcentaje de población mayor. Las personas de más de 65 años son el 19,85% de la población total del Casco en 2016, mientras que en Toledo son el 15,58%. En el otro extremo de edad, las personas con menos de 20 años son el 15,33% de la población del centro histórico, mientras que representan el 21,58% de los habitantes de Toledo. Al igual que en el caso de Málaga, estudiado por Marín et al. (2017), la despoblación se acompañó de un fuerte proceso de geriatización. Por esta razón, el proceso de envejecimiento provocará que en un plazo de tiempo no muy largo un gran número de personas fallezca. En ese momento, se unirá el problema de la mortalidad natural con el de la despoblación y el remanente de habitantes del centro histórico se irá perdiendo en el futuro. Por último, hay que indicar que el envejecimiento presenta diferencias de sexo: el 23,64% de las mujeres que residen en el centro histórico tienen más de 65 años frente al 16,06% de los hombres.

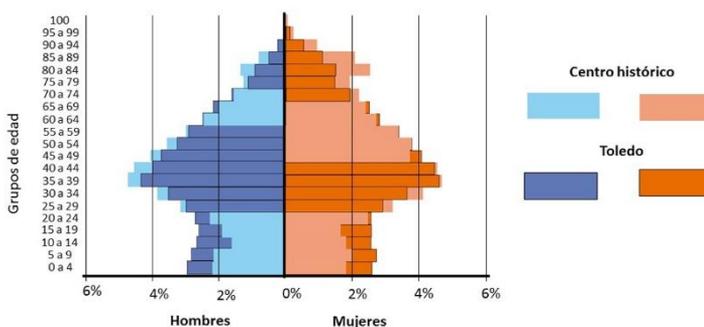


Figura 5. Pirámides de población del centro histórico y de toda la ciudad de Toledo en 2016 (porcentajes por sexo y grupos de edad sobre el total de residentes). Fuente: elaboración propia a partir del padrón municipal de habitantes (Ayuntamiento de Toledo, 2019).

Dinámica edificatoria y residencial.

Toledo es una de las primeras ciudades de España con una declaración de conservación. Tras Granada y Córdoba, consideradas Conjunto Histórico-Artístico en

1929, Toledo y Santiago de Compostela recibieron la misma consideración en 1940. Su relevante papel histórico durante siglos, su excepcional patrimonio arquitectónico y monumental y su temprana declaración como espacio preservado ha dado lugar a que la mayor parte de sus edificios y viviendas sean antiguos, anteriores a 1950, y, con ello, previos a la urbanización contemporánea de la ciudad de Toledo que tiene lugar a partir de las décadas finales del siglo XX (Escudero, 2018b). Sin embargo, al observar el plano con el año de construcción de sus inmuebles (ver Figura 6), aparecen, diseminados, muchos de fecha posterior. Distinguimos tres fases: a) 1950-1979, predomina la reconstrucción de viviendas para mejorar su habitabilidad; b) 1980-1999, hay una mezcla de edificación reconstruida y de nueva construcción de uso residencial; y c) desde 2000, caracterizada por la construcción de viviendas de mayor calidad destinadas a nuevos residentes de mayor estrato socioeconómico y, más recientemente, a su explotación como apartamentos turísticos.

La fuerte transformación sufrida por el centro histórico ha sido un proceso de superposición destructiva (Vázquez, 2017). En un análisis sincrónico y presente, se puede concluir que el centro histórico de Toledo es una combinación de inmuebles construidos en épocas muy diferentes y que el apelativo histórico no concuerda con la fecha de mucho de sus edificios.

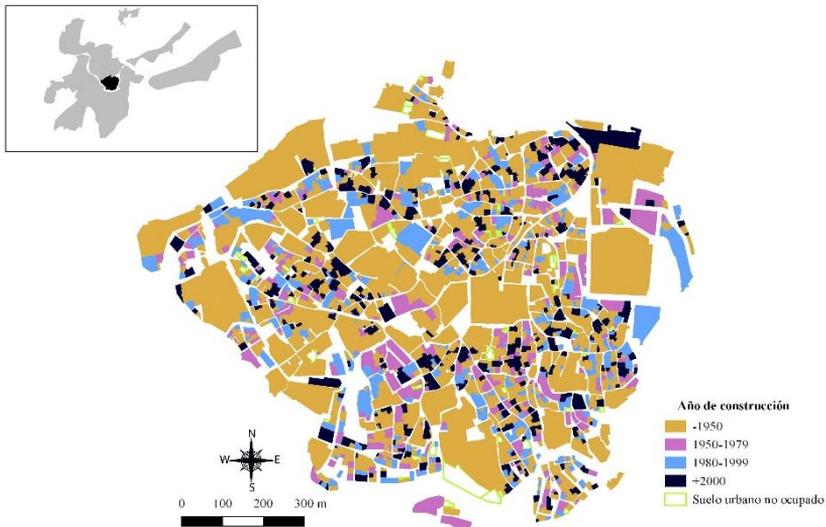


Figura 6. Año de construcción de los bienes inmuebles del centro histórico de Toledo. Fuente: elaboración propia a partir de la cartografía en red CartoCiudad (CNIG, 2017) y de los datos del catastro inmobiliario (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2017)⁴.

⁴ Se puede acceder a un plano de mayor tamaño en este enlace: https://www.dropbox.com/s/nfxqjzeorbq5nh6/Centro_Hist%C3%B3rico.jpeg?dl=0.

La dinámica edificatoria es, por lo tanto, muy compleja. No obstante, se puede sintetizar en dos realidades: la degradación del parque inmobiliario antiguo —con excepciones, obviamente— y la gentrificación del más reciente. En la Figura 7 se observa un ejemplo. En él, se ven las obras en el solar denominado Corral de San Diego. Se trata de un ejemplo de construcción de viviendas renovadas en una parcela anteriormente degradada, aún se aprecia el abandono y destrucción de las viviendas previas y rodeadas de edificios antiguos. La fotografía es una muestra significativa de estas dos dinámicas tan dispares que actualmente conocen muchas edificaciones residenciales del Casco.

Numerosos de los edificios más antiguos del centro histórico de Toledo presentan hoy en día una elevada degradación. Marín (2018a) los califica en dos categorías: a) viviendas ocupadas por personas de avanzada edad que no disponen de dinero para realizar las reparaciones más elementales y b) edificios vacíos pertenecientes a un número relativamente pequeño de propietarios que los retienen de forma especulativa, sin apenas realizar inversiones de mantenimiento. Las viviendas del centro histórico de Toledo suponen el 14,24% del total de la ciudad (Blanco & Arroyo, 2018). Este porcentaje, inferior al de habitantes, sugiere que una parte considerable de estas viviendas están vacías.



Figura 7. Dinámicas edificatorias contrapuestas en el centro histórico de Toledo. Fotografía de Escudero, 13/9/2017.

La población envejecida habita en los inmuebles residenciales más antiguos del Casco, mayoritariamente sola o con su pareja, mientras que sus hijos residen en otros

barrios de la ciudad. En esta situación, el propio pasar de los años aumenta la mortalidad natural y, con ello, el vaciamiento y abandono de las viviendas se produce a un ritmo mayor que en el resto de la ciudad, incidiendo negativamente en la conservación de los edificios. En el centro histórico de Toledo no solo están envejeciendo sus personas, sino también lo hacen los inmuebles donde habita esta población mayor. Además, los residentes ancianos son principalmente pensionistas, jubilados y viudos —viudas, dado que en ese caso son sobre todo mujeres—, y con bajas rentas, además de escasas fuerzas por su avanzada edad, para emprender obras de reformas en sus viviendas.

No obstante, como se adelantó, hay un proceso paralelo, contrario y totalmente distinto. Así, en el centro histórico de Toledo se han derribado un elevado porcentaje de edificios antiguos no monumentales para ser sustituidos por otros que han macizado los espacios interiores y han levantado más alturas, de forma general, perjudicando el paisaje urbano (Marañón, 2018). En ellos, aparece en el Casco la gentrificación como un signo local de las estrategias más amplias del neoliberalismo global (Sorando & Ardura, 2017). Ciertos profesionales y asalariados con un alto poder adquisitivo, que habitualmente optan por vivir solos, en pareja sin hijos o con un número reducido de hijos —resueltos así los inconvenientes de habitar en el Casco para las familias numerosas dado que no los son—, se animan a comprar inmuebles en pisos antiguos reformados o de nueva creación dentro del centro histórico de Toledo por su valor estético y, sobre todo, por emplazarse en calles con un importante legado histórico y simbólico. Vivir en los centros históricos de las ciudades vuelve a ser un ideal de calidad de vida para esos colectivos. Un porcentaje de estas viviendas son residencias secundarias o temporales y otras están siendo destinadas actualmente al alquiler turístico. El 87% del conjunto de las 2.144 plazas de alojamiento en viviendas de uso turístico disponibles en Toledo en 2018 se concentra mayoritariamente en el Casco (Camarena, 2018). Hay agrupaciones importantes de alojamientos turísticos en sectores donde abundan edificios en altura y, muchas veces, son inmuebles completos los que se alquilan, y en aquellos en que las casas toledanas han sido rehabilitadas y fraccionadas en apartamentos (Camarena, 2018).

Si la falta de habitabilidad residencial fue una de las causas principales de la despoblación del centro histórico de Toledo, ¿por qué la renovación de la edificación no ha supuesto una repoblación notable? La respuesta se halla en que los nuevos habitantes de las viviendas reformadas son grupos muy determinados y no están destinadas a una ocupación residencial principal de los habitantes de la ciudad. Así, por un lado, los nuevos residentes son una élite minoritaria, que en muchos casos destina sus propiedades para una segunda residencia. También encontramos habitantes estacionales asociados al turismo. Igualmente, hay una población temporal laboral relacionada con las funciones administrativas y universitarias localizadas en el centro histórico de Toledo, usos urbanos que se tratarán en el siguiente subapartado, pero que aún mantienen sus viviendas principales en sus lugares de origen a los que acuden los fines de semana y vacaciones. Precisamente por esta población flotante,

hay una tendencia a concentrar la promoción inmobiliaria en un determinado segmento de la oferta residencial como son los apartamentos (Marín, 2018a).

Además, aunque es indudable que en los últimos años se han mejorado las condiciones de habitabilidad del centro histórico (Fuentes & Sánchez, 2018). Hoy, las carencias y problemas en ciertas comodidades, equipamientos y servicios (ver Figura 8) continúan presentes en realidad en el centro histórico —como también sucede en otros centros históricos españoles notables como Santiago de Compostela (Calveiro, 2018)—. Un primer ejemplo son los transportistas que no pueden llevar compras a domicilio salvo determinadas horas. Algunos comercios, por esa limitación y por la estrechez de determinadas calles del Casco, simplemente se niegan a proporcionar este servicio. Un segundo ejemplo es el sistema de recogida de basuras. En el centro histórico no hay contenedores de basura, ni generales ni los habilitados para el reciclaje de papel, plásticos o vidrio, por la falta de espacio y por la imposibilidad de acceso de camiones de recogida de mayor tamaño. Los residentes dejan sus bolsas en la puerta de sus casas entre las 21 y las 23 horas, aunque esa limitación horaria es incumplida frecuentemente. Un tercer ejemplo, en el Casco no hay fibra óptica que permite una conexión a la red de alta velocidad mediante este sistema. Además, aunque se haya avanzado en la peatonalización y regulación del tráfico, vivir en el Casco no es aún lo suficientemente atractivo por las dificultades de movilidad (Martínez, 2013). En definitiva, la mayoría de los residentes de la ciudad siguen prefiriendo los barrios periféricos, y ahora también las áreas periurbanas de urbanizaciones de viviendas unifamiliares (De Ureña, Solís, Ruiz-Apilánez & Mohíno, 2012), y no consideran al centro histórico de Toledo como una opción para vivir. Los habitantes de las viviendas del Casco son, en conclusión, la población envejecida resistente, las nuevas élites aterrizadas, y los turistas.

Dinámica de las actividades económicas y las funciones urbanas.

En el centro histórico de Toledo ha tenido lugar un proceso de reorganización funcional del conjunto de su estructura urbana, principalmente tras convertirse en la capital de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha en 1983 y tras su declaración como Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO en 1986 y reforzarse así su atractivo como destino turístico cultural (Escudero 2018b). Uniendo ambos procesos, lo que tiene lugar en los últimos 30 años en el Casco es una elevada terciarización por el rol adquirido por la administración pública y, principalmente, por el desarrollo del turismo.



Figura 8. Las ambulancias encuentran graves dificultades de accesibilidad y movilidad en el centro histórico de Toledo. Fotografía de Escudero, 12/2/2018.

Se realizó un trabajo de campo para identificar mediante la observación directa las actividades económicas y las funciones urbanas del centro histórico de Toledo en la actualidad. En los planos resultantes (ver Figura 9) se observa la complejidad funcional actual de este espacio. De esta forma, en primer lugar, destaca la presencia de funciones urbanas públicas. Toledo es elegida como capital regional de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha en 1983, como se señaló, un año después de la creación de la propia región. Este será un momento de gran transformación funcional en su centro histórico dado que los edificios institucionales principales, las Cortes y la Sede de la Presidencia de Castilla-La Mancha, así como la mayoría de las oficinas principales de la administración autonómica, se van a ubicar en el Casco. Para ello, se aprovecharon y renovaron inmuebles históricos —por ejemplo, las Cortes de Castilla-La Mancha ubicadas en el antiguo convento de San Gil— y, secundariamente, se construyeron nuevos edificios —por ejemplo, la sede de la Consejería de Agricultura, obra de Manuel de las Casas, inaugurada en 1989—. El desarrollo autonómico vino acompañado también por la creación de la primera universidad pública regional, la Universidad de Castilla-La Mancha. El centro histórico va a ser

una de las sedes del campus de Toledo —la otra será extramuros, en el espacio ocupado por la anterior Fábrica de Armas—. La apertura de centros de educación superior universitarios ha actuado como revitalizador de las calles de su entorno (Campos, 1997).

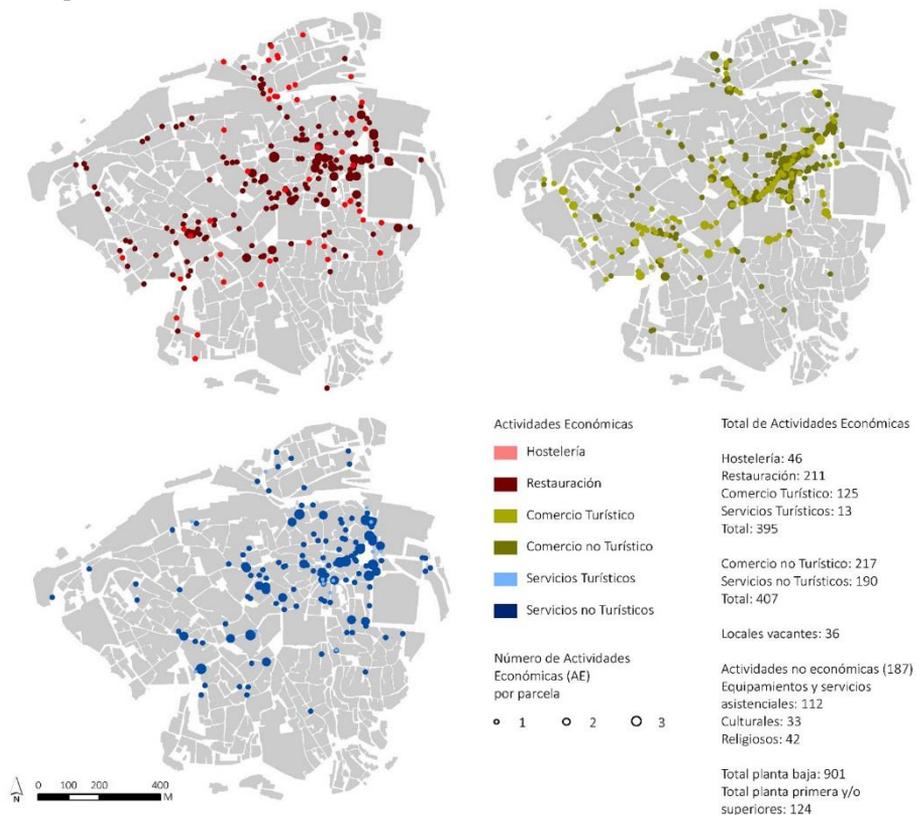


Figura 9. Actividades terciarias en el centro histórico de Toledo. Fuente: elaboración propia a partir de trabajo de campo.

Sin embargo, todavía es más relevante la transformación privada en las actividades económicas del Casco. Como en otros centros históricos europeos, se ubican según intereses especulativos y presiones sociales, pero no según un proyecto urbanístico (Cacciari, 2009). Las funciones se distribuyen en el interior independientes de toda lógica programática, de todo urbanismo, y son el resultado de un proceso de turistificación que ha convertido al centro histórico de Toledo en uno de los destinos turísticos culturales principales de España con realidades y problemáticas complejas que ya han sido abordadas en un estudio anterior (Escudero,

2018). El trabajo empírico realizado lo evidencia: del total de las actividades terciarias identificadas en el Casco (1.025), las vinculadas directamente al desarrollo turístico son 395, lo que representa casi el 40% del total. A mediados de los años noventa representaban el 30% de la función comercial según la investigación previa de Campos (1999). Se comprueba así un significativo incremento en los últimos veinte años.

Blanco y Arroyo (2018) recogen entrevistas realizadas a residentes del centro histórico. Dos vecinos del Casco que los son desde los años sesenta del siglo pasado describen la situación pasada y la actual:

«Todas las calles tenían locales y tiendas. Más grandes o pequeñas, pero tú podías servirte de las necesidades cotidianas en las tiendas que había en el Casco. Había desde tintorerías, ferreterías, tiendas de ropa...» (p. 29).

«(...) últimamente se ve muchísima gente y es normal que la gente se ponga negocios de cara al turismo. Han puesto tiendas para turistas en detrimento del comercio cotidiano que necesitamos para vivir» (p. 41).

Ambas sintetizan la dinámica principal del comercio en este espacio y son una muestra más del proceso de turistificación que ha experimentado. De hecho, una cuestión principal en el comercio del centro histórico es la falta de establecimientos que cubran las necesidades básicas de sus vecinos. Sin embargo, hay una sobreabundancia de tiendas destinadas a vender souvenirs y diferentes productos destinados a los visitantes. Es decir, hay un proceso de turistificación en los comercios del Casco mediante el cual se pierden locales comerciales tradicionales y se incrementan los establecimientos especializados en el turismo. Camarena (2018) habla de un «encarecimiento y transformación del comercio local mediante su especialización en usos turísticos inútiles para la vida cotidiana local» (p. 145).

Conclusiones

En este artículo se ha realizado un acercamiento a las actuales dinámicas de los centros históricos europeos a través del estudio del significativo caso de Toledo. Esta ciudad media del centro de España ha heredado un espacio urbano preindustrial que se ha preservado, al tiempo que se ha revitalizado funcionalmente desde 1980. En el centro histórico de Toledo, la administración local y los agentes privados se han interesado en una renovación morfológica y funcional, los primeros, y en un beneficio económico especulativo neoliberal, los segundos, que han dado lugar a procesos de gentrificación y de turistificación. Este espacio simbólico, Patrimonio de la Humanidad, se ha orientado así hacia el turista y la élite que da lugar a la gentrificación del Casco más que hacia un barrio donde se ofrezca una gama amplia de posibilidades para residir, hacia un espacio público para estar, jugar, pasar el tiempo, debatir, etc. y hacia funciones múltiples que aseguren la vida de las calles y plazas, más allá de su consumo turístico.

Por esta razón, detrás del patrimonio, la identidad, la imagen y la representación del centro histórico de Toledo hallamos la despoblación y el envejecimiento. Los residentes del Casco se marcharon por la falta de habitabilidad y nunca regresaron posteriormente. Tampoco los nuevos habitantes de la ciudad van a repoblar masivamente el centro histórico. Así, a pesar de que Toledo conoce un crecimiento demográfico exponencial, el Casco no es considerado como un área residencial atractiva por estos nuevos habitantes. Al mismo tiempo, las personas que se quedaron, principalmente por falta de recursos económicos, han ido envejeciendo. En las residencias de esta población ‘resistente’ —en el sentido apuntado por Martínez (2010)— aparecen en la actualidad realidades muy contrapuestas a las de la gentrificación: la degradación y el abandono de sus viviendas.

En resumen, sobre un espacio conservado y revitalizado funcionalmente hay dos dinámicas contrapuestas, una heredada —caracterizada por la despoblación, el envejecimiento y la degradación edificatoria— y otra nueva —protagonizada por la gentrificación y la turistificación—. En investigaciones futuras, en este centro histórico y en otros, consideramos necesario seguir observando y analizando este proceso. Como preocupante evidencia final, hay que destacar que, si en el ámbito académico se reclama el mantenimiento de la población residente y la sostenibilidad de los centros históricos europeos, más allá de su obvia conservación, el presente nos arroja una comercialización y una museificación cada vez más notable de estos espacios, así como la geriatrización y el despoblamiento de las áreas que no son ambicionadas por la gentrificación.

Bibliografía

- Álvarez Ahedo, I. (2017). *La evolución urbana de Toledo*. Recuperado de <http://www.toledo.es/wp-content/uploads/2017/07/prueba-toledo-2.pdf>
- Ayuntamiento de Toledo (2019). *Evolución de la población*. Recuperado de <https://www.toledo.es/servicios-municipales/padron-de-habitantes/evolucion-de-la-poblacion/>
- Bailey, N. & Robertson, D. (1997). Housing renewal. Urban policy and gentrification», *Urban Studies*, 34(4), 561-578. doi:10.1080/0042098975925
- Blanco Izquierdo, R. & Arroyo Romero-Salazar, L. (2018). Geografía humana del Casco Histórico de Toledo. Estilos de vida y su transformación. En Manzano, J. (Ed.). *Casco Histórico de Toledo. Construir la convivencia* (pp. 7-69). Toledo: Toletum Revolutum.
- Cacciari, M (2009). *La Ciudad* [Traducido al español de La città]. 4a ed. Barcelona: Gustavo Gili.
- Calveiro, P. (11 de noviembre de 2018). El corazón de Compostela se marchita por la infradotación de servicios. *La Voz de Galicia*, p. C8.

- Camarena Barcenilla, M. (2018). Turistificación o vida de barrio. El problema de las viviendas de uso turístico en el Casco Histórico de Toledo. En Manzano, J. (Ed.). *Casco Histórico de Toledo. Construir la convivencia* (pp. 125-150). Toledo: Toletum Revolutum.
- Campos Romero, M. L. (1997). Campus universitario en el centro histórico de Toledo. Planeamiento y rehabilitación. En Villena, R. (Coord.). *Ensayos humanísticos: homenaje al profesor Luis Lorente Toledo* (pp. 65-94). Cuenca: Universidad de Castilla-La Mancha.
- Campos Romero, M. L. (1999). Transformaciones del comercio minorista del centro histórico de Toledo, inducidas por los actuales cambios funcionales. En Campesino, A. (Coord.), *Comercio, turismo y cambios funcionales en las ciudades españolas Patrimonio de la Humanidad* (pp. 133-160). Cáceres: Cámara de Comercio e Industria.
- Campos Romero, M. L., Díaz Moreno, J. L., García Fraile, D., Martín Martín, J. & Sánchez Horneros, A. (1988). Toledo: estudio geográfico-urbanístico del casco histórico. En *Toledo ¿ciudad viva? ¿Ciudad muerta?* (pp. 3-74). Toledo: Colegio Universitario de Toledo.
- Capel, H. (1975). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Capel, H. (2007). El debate sobre la construcción de la ciudad y el llamado “Modelo Barcelona”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XI (233). doi:10.1344/sn2007.11.1307
- Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG) (2017). *Centro de descargas: CartoCiudad*. Recuperado de <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp>
- Cervellati, P. L. & Scannavini, R. (1976). *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos* [Traducido al español de Bologna: política e metodología del restaur nei centri sotirici). Barcelona: Gustavo Gili.
- De Ureña Francés, J. M., Solís Trapero, E., Ruiz-Apilánez, B. & Mohíno Sanz, I. (2012). El hábitat unifamiliar en ciudades históricas de regiones metropolitanas policéntricas: el caso de Toledo. *Cuadernos de Ingeniería, Arquitectura y Territorio*, 13, 1-122.
- Delgado Viñas, C. (2016). Miradas sobre la ciudad desde la Geografía, la Historia y el Urbanismo. El estado de la cuestión a comienzos del siglo XXI. *Ciudades*, 19(1), 117-142. doi:10.24197/ciudades.19.2016.117-142
- Dürr, E. & Jaffe, R. (2012). Theorizing slum tourism: Performing, negotiating and transforming inequality. *European Review of Latin American and Caribbean Studies*, 93, 113–123. doi:10.18352/erlacs.8367

- Escolano Utrilla, S., López Escolano, C. & Pueyo Campos, A. (2018). Urbanismo neoliberal y fragmentación urbana: el caso de Zaragoza (España) en los primeros quince años del siglo XXI. *EURE*, 44(132), 183-210. doi:10.4067/s0250-71612018000200185
- Escudero Gómez, L. A. (2006). The space and the historic city: demographic outlines and proposals of social renewal. En Lois, R. (Ed.), *Urban changes in different scales: systems and structures* (pp. 665-675). Santiago de Compostela: Universidad de Santiago de Compostela.
- Escudero Gómez, L. A. (2018a). Procesos de urbanización difusos y estructuras urbanas fragmentadas: el caso de Toledo (Castilla-La Mancha, España). *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, L(197), 517-538.
- Escudero Gómez, L. A. (2018b). Realities and problems of a major cultural tourist destination in Spain, Toledo. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 16(3), 617-636. doi:10.25145/j.pasos.2018.16.045
- F4map (2019). Recuperado de <https://www.f4map.com/>
- Fuentes Lázaro, J. & Sánchez Sánchez, J. (2018). Toledo en cien años. En *Toledo en cien años* (pp. 15-28). Toledo: Ledoria.
- García Vallejo, L. (1951). Ordenación y nuevos bloques en construcción en la Vega Baja de Toledo. *Reconstrucción*, 110, 173-180.
- Hall, P. (1969). Salvaging our historic towns. *New Society*, 349, 872-74.
- Higueras Arnal, A. M. (2003). *Teoría y método de la Geografía. Introducción al análisis geográfico regional*. Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza.
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2019). *Censos de población y padrón municipal de habitantes*. Recuperado de <https://www.ine.es>
- Jansen-Verbeke, M. (2009). The territoriality paradigm in Cultural Tourism. *Tourism*, 19(1-2), 26-31. doi:10.2478/v10106-009-0003-z.
- Katarzyna, J., Six, S. & Vanneste, D. (2017). Building tourism-resilient communities by incorporating residents' perceptions? A photo-elicitation study of tourism development in Bruges. *Journal of Tourism Future*, 3(2), 127-143. doi: 10.1108/jtf-04-2017-0011.
- Kitchin, R. & Tate, N. J. (2000). *Conducting research into human geography, theory, methodology & practice*. Harlow: Prentice Hall.
- Lestegás, I., Lois González, R. C. & Seixas, J. (2018). The global rent gap of Lisbon's historic centre. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 13(4), 683-694. doi: 10.2495/SDP-V13-N4-683-694
- López-Covarrubias Martín-Caro, J.A. (2013). *Historia de los barrios de Toledo*. Toledo: Ediciones Covarrubias.

- Manzano Fijó, N. (2018). Vivir la calle. Análisis y propuestas para el espacio público del Casco Histórico. En Manzano, J. (Ed.), *Casco Histórico de Toledo. Construir la convivencia* (pp. 151-184). Toledo: Toletum Revolutum.
- Marañón y Bertrán de Lis, Gregorio (2018). El centro histórico de Toledo, mañana. En *Toledo en cien años* (pp. 29-33). Toledo: Ledoria.
- Marín Cots, P., Guevara Plaza, A. & Navarro-Jurado, E. (2017). Renovación urbana y masificación turística en la ciudad antigua: pérdida de población y conflictos sociales. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 193, 454-468.
- Marín Rubio, T. (2018a). Vivir en Toledo en el siglo XXI. En *Toledo en cien años* (pp. 101-134). Toledo: Ledoria.
- Marín Rubio, T. (2018b). Población y vivienda en el Casco Histórico de Toledo. En Manzano, J. (Ed.), *Casco Histórico de Toledo. Construir la convivencia* (pp. 69-124). Toledo: Toletum Revolutum.
- Martínez, E. (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial. *Revista Catalana de Sociologia*, 14, 87-103.
- Martínez Gil, F. (2013). La construcción de Toledo y el presente. Especialmente, desde una perspectiva historiográfica y cultural. En *El Toledo que soñamos, el Toledo que queremos. Visiones e ideas sobre Toledo* (pp. 17-34). Toledo: Celya.
- Ministerio de Hacienda y Función Pública (2017). *Sede electrónica del catastro*. Recuperado de <http://www.sedecatastro.gob.es/>
- Monclús, F. J. & Guàrdia, M. (2006). Introduction. En Monclús, J. & Guàrdia (Eds.). *Culture, urbanism and planning* [versión Kindle]. Londres: Routledge.
- Ordóñez León, A. (2017). Sentido y significado del casco antiguo contemporáneo. El uso residencial como función a conservar. *QRU: Quaderns de Recerca en Urbanisme*, 8, 130-151.
- Piccinato, G. (2006). Words and history: Controversies on urban heritage in Italy. En Monclús, J. & Guàrdia, M. (Eds.). *Culture, urbanism and planning* [versión Kindle]. Londres: Routledge.
- Pinkster, F. M. & Boterman, W. R. (2017). When the spell is broken: Gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural Geographies*, 24(3), 457-472. doi:10.1177/1474474017706176
- Pol Méndez, F. (2015). La cultura y las políticas de rehabilitación y valorización de los centros históricos. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 100, 83-86. doi:10.20868/ciur.2015.100.3169
- Pulido Fernández, J. I. & Ruiz Lanuza, A. (2017). Propuesta para una agenda de investigación de los impactos del turismo en los destinos Patrimonio de la Humanidad. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 73, 389-411. doi:10.21138/bage.2423

- Reher, D. S. & Valero Lobo, A. (2005). *Fuentes de información demográfica en España*. 3a ed. Madrid: CSIC.
- Ruiz-Apiláñez, B., Arnaiz, M. & De Ureña, J. M. (2015). Beyond liveable streets. En Vaughan, L. (Ed.), *Suburban urbanities: Suburbs and the life of the high street* (pp. 130-152). Londres: UCL-Press.
- Santamaría Camallonga, J. (2013). Centros históricos: análisis y perspectivas desde la Geografía. *GeoGraphos*, 4(37), 117-139. doi:10.14198/GEOGRA2013.4.37
- Serrano Martínez, J. M. (1988). Proceso de urbanización y crecimiento de ciudades de España 950-1986. *Estudios Territoriales*, 28, 65-84.
- Slater, T. R. (1984). Preservation, conservation and planning in historic towns. *The Geographical Journal*, 150(3), 322-334. doi:10.2307/634327
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. En Brenner, N. & Theodore, N. (Eds.), *Spaces of neoliberalism* (pp. 80-103). Oxford: Blackwell.
- Soja, E. W. (2014): *En busca de la justicia espacial* [Traducido al español de Seeking spatial justice]. Valencia: Tirant Humanidades.
- Sorando, D. & Ardura, A. (2017). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. 3a ed. Madrid: Los Libros de la Catarata.
- Tiesdell, S., Oc, T. & Heath, T. (1996). *Revitalizing historic urban quarters*. Oxford: Architectural Press.
- Troitiño Vinuesa, M. A. (1999). Turismo y recuperación funcional de los centros históricos. En *Universidad y ciudad histórica. La gestión del patrimonio* (pp. 115-127). Alcalá de Henares: Universidad de Alcalá.
- Troitiño Vinuesa, M. A. (2003). Protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. *Mediterráneo Económico*, 3, 131-160.
- Tomé Fernández, S. (2007). Los centros históricos de las ciudades españolas. *Ería*, 72, 75-88.
- Tomé Fernández, S. (2016). Los centros históricos a debate: vistas cruzadas desde Oviedo. En Manero, F. & García, J. L. (Coords.), *Patrimonio cultural y desarrollo territorial* (pp. 237-275). Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.
- Van Oers, R. & Pereira Roders, A. R. (2012). Historic cities as model of sustainability. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 2(1), 4-14. doi: 10.1108/20441261211223298
- Vázquez Justel, G. (2017). La regeneración urbana como práctica compleja en un espacio histórico muy intervenido: una experiencia dificultosa en el contexto actual del centro histórico de Valladolid. *Ciudades*, 20, 197-22. doi: 10.24197/ciudades.20.2017.197-222

- Zárate Martín, M. A. (2018). El paisaje y el río Tajo como proyecto global de ciudad. En *Toledo en cien años* (pp. 147-208). Toledo: Ledoria.
- Zárate Martín, M. A. & Vázquez González, A. (1982). *El casco histórico de Toledo. ¿Un espacio urbano vivo?* Toledo: Zocodover.