

# Procesos de urbanización difusos y estructuras urbanas fragmentadas: el caso de Toledo (Castilla-La Mancha, España)

Luis Alfonso ESCUDERO GÓMEZ

Profesor Titular de Geografía Humana de la Universidad de Castilla-La Mancha

**RESUMEN:** La ciudad ha pasado a crecer de manera muy expansiva y de forma difusa impulsada por la especulación y el beneficio capitalista. Este hecho da lugar a un proceso de desestructuración urbana. Las estructuras urbanas resultantes son fragmentadas y dispersas. Es la consecuencia de una intensa urbanización capitalista. En este artículo se analiza el caso de Toledo, ciudad de origen histórico y hoy capital de la comunidad autónoma española de Castilla-La Mancha. A través de un método deductivo, basado en el trabajo bibliográfico, la observación y el uso del catastro inmobiliario urbano, se analiza el proceso de urbanización que ha originado una intensa fragmentación de la estructura urbana toledana. Ha sido a causa de un reciente urbanismo comercial y especulativo capitalista. La planificación urbanística de la ciudad ha facilitado este impulso constructivo. Entre 1990 y 2010 se edificaron el 55,5% de los bienes inmuebles de la ciudad. El resultado es una ciudad muy difusa y desarticulada y con grandes espacios intersticiales. El entendimiento del proceso debe servir para evitar en el futuro cometer los mismos errores y partir hacia otro modelo de ciudad.

**DESCRIPTORES:** Urbanización. Estructura urbana. Fragmentación urbana. Toledo. Catastro.

---

Recibido: 08.01.2018; Revisado: 12.03.2018

Correo electrónico: [LuisAlfonso.Escudero@uclm.es](mailto:LuisAlfonso.Escudero@uclm.es) Nº ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-7954-4064>

El autor agradece los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original. Da las gracias por la revisión del texto y sus consejos a Rubén C. Lois y por la ayuda para la utilización del catastro a José María Martínez. Reconoce a la Facultad de Humanidades de Toledo por proporcionar el entorno de trabajo ideal para poder llegar a realizar esta investigación.

Este trabajo forma parte del proyecto de investigación «Dinámicas de urbanización y políticas urbanísticas en ciudades medias interiores. De la expansión y dispersión a la reformulación ¿hacia un urbanismo más urbano? (CSO2015-63970-R). Financiado con Fondos Feder. Ministerio de Economía y Competitividad. Gobierno de España.

## Diffuse processes of urbanization and fragmented urban structures: The case of Toledo (Castilla-La Mancha, Spain)

**ABSTRACT:** The city has grown in a very expansive and diffuse way driven by speculation and capitalist profit. This fact gives rise to a process of urban disintegration. Capitalist urbanization, construction and property speculation, generate a model of diffuse intense urban expansion. The resulting urban structures are fragmented and scattered. This essay discusses the case of Toledo, city of historical origin and capital of the Spanish autonomous community of Castilla - La Mancha nowadays. Toledo is analyzed using a deductive method, based on bibliographic work, observation and the use of urban real estate cadastre, the urbanization process that has given rise to an intense fragmentation of the urban structure of the city. Due to recent commercial and speculative urbanism, the urban planning of the city has facilitated this constructive impulse. 55.5% of the city properties were built between 1990 and 2010. The result is a very diffuse and disjointed city with big interstitial spaces. Understanding this process should serve to avoid making the same mistakes in the future and look for another city model.

**KEYWORDS:** Urbanization. Urban structure. Urban fragmentation. Toledo. Land registry.

*–Pero el desarrollo urbanístico se ha llevado a cabo de una manera estúpida –precisó Walter– (...) si no estuviera todo tan fragmentado.*

(FRAZEN: 2011: 265).

### 1. Introducción

El ritmo rápido de crecimiento de las ciudades contemporáneas ha producido urbes con una dilatación del espacio por la dispersión de las funciones urbanas. Es la ciudad difusa (INDOVINA, 2004) o la urbanización dispersa (MUÑOZ, 2010). Esta dispersión urbana incrementa las distancias medias recorridas y conlleva importantes repercusiones económicas y ecológicas (LÓPEZ DE LUCIO, 1993: 200). De forma general, las ciudades españolas han ido creciendo de forma compacta a través de barrios periféricos, en primer lugar, y, después, de manera más expansiva como *manchas de aceite* para dar lugar en los últimos años a formas más difusas (PILLET, 2008). Se ha demostrado que en el sistema urbano español ha habido dos modelos de crecimiento (LANASPA, 2003). El primero fue divergente. Unas pocas ciudades acapararon el aumento de la población urbana. Este inicial desarrollo urbano moderno en España se corresponde con una etapa de expansión situada entre 1860 y 1960 (GONZÁLEZ, 2017) o hasta 1970 (LANASPA, 2003). En ese periodo, se produce la concentración de la población en un pequeño número de ciuda-

des donde se aglomera la actividad económica como efecto de la industrialización de nuestro país y de la integración del mercado español. Sin embargo, entre 1970-1999 tiene lugar una segunda expansión de carácter convergente. Tras el desarrollo urbano industrial tiene lugar en España un segundo crecimiento de las ciudades, más expansivo en el territorio, de carácter postindustrial, donde son claves los agentes urbanos y el mercado inmobiliario (CAPEL, 2013). En esta época, las ciudades de menor tamaño son las que crecieron más y redujeron la distancia con respecto a las principales áreas metropolitanas. En el siglo XXI, ya desde la década de 1990, en realidad, y hasta la crisis de 2008 (GIL-ALONSO, 2016), España conoce un *boom* inmobiliario con una aceleración sin precedentes de la expansión urbana y de las dinámicas de artificialización del suelo. Ha sido el resultado, en el fondo y en la forma, de las dinámicas capitalistas (LOIS, 2016b). La ciudad se convierte en un mecanismo de absorción de excedentes de capital y se integra en un circuito de acumulación (GOTHAM, 2006). Tiene lugar una apropiación de las rentas del suelo, posible gracias a su financiarización, en la ciudad neoliberal española (VIVES, 2014).

El proceso de urbanización de España ha dado lugar a fuertes ganancias especuladoras (SERRANO, 1988: 66). En concreto, los beneficiarios son un importante *lobby* que implica a propietarios, promotoras, bancos y cajas de ahorro y empresas del sector (LOIS, 2016b: 11). Ya no se puede hablar de una clase social de propietarios urbanos, sino de grupos de poder urbanísticos (VIVES, 2014: 405). Una coalición de intereses que engloba tanto a propietarios del suelo como a entidades financieras y a las empresas constructoras. Procesos similares se dan en otros países avanzados. En las ciudades francesas hay una estrecha interacción entre el mercado inmobiliario y las dinámicas demográficas, los cambios socioeconómicos y las políticas urbanas (CUSIN, 2016). La ciudad es una máquina de crecimiento (*growth machine*) donde se produce una alianza entre grupos empresariales y políticos (LOGAN, 1987). Así, pasa a crecer de manera muy expansiva y de forma difusa impulsada por la especulación y el beneficio capitalista dando lugar a un proceso de desestructuración. El fenómeno es el contrario al de unas urbes con un ritmo de

crecimiento moderado óptimo para que haya una buena integración, inteligibilidad y acceso social (LYNCH, 1985). El resultado es una estructura urbana compleja que se caracteriza cada vez más por la descentralización y la dispersión (ANAS, 1998).

El crecimiento urbano de Toledo no tiene lugar principalmente durante la señalada primera fase de impulso en las ciudades españolas asociado a un proceso de industrialización. La capital toledana no forma parte de los núcleos urbanos que con un gran mercado potencial se beneficiaron de una aglomeración económica. La principal expansión de esta ciudad se ubica en el periodo 1980-2010 caracterizado por el desarrollo de los fragmentos urbanos residenciales (PEREMIQUEL, 2016: 141) bajo un modelo de urbanismo comercial. Toledo no llega a 45.000 habitantes en 1970, experimenta un fuerte crecimiento en el último cuarto del siglo XX y, sobre todo, en la primera década de la actual centuria cuando rebasa los 80.000 habitantes (ver FIG. 1), 83.459 habitantes en 2016 (INE, 2017b).

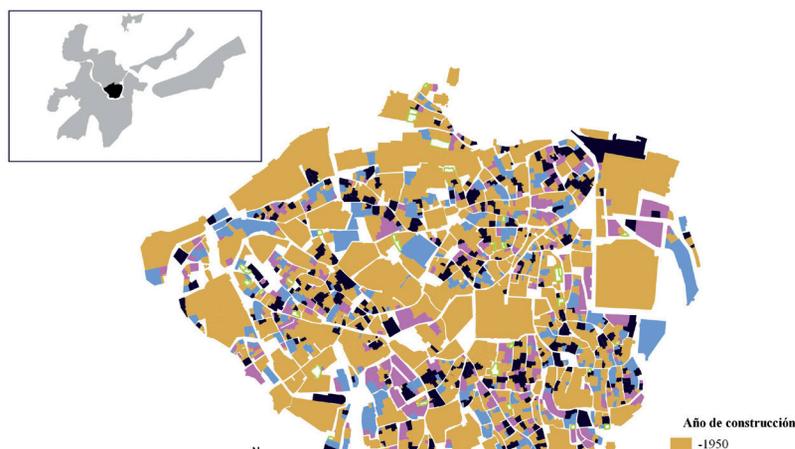


Fig. 1/ Evolución de la población de Toledo en los censos de 1900 a 2011.

Fuente: INE (2017).

La antigüedad de las edificaciones de la ciudad se sitúa principalmente entre 1980 y el presente según los datos del Atlas Digital de las Áreas Urbanas de España (MINISTERIO DE FOMENTO, 2017). El porcentaje de las edificaciones construidas en las últimas décadas del siglo pasado y en la presente centuria supera la media española (ver FIG. 2). Toledo es, indudablemente, una ciudad con

un notable centro histórico, Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO desde 1986; pero no puede ser calificada como una urbe antigua dado que tres cuartas partes de sus edificios tienen menos de 40 años. Es decir, las edificaciones de la ciudad de Toledo se identifican con los recientes años de fuerte intensidad constructiva e inmobiliaria en España.

Fig. 2/ Antigüedad de las edificaciones de Toledo y la media de las ciudades españolas.

Antigüedad de las edificaciones	Toledo (%)	Media de España (%)
Anterior a 1950	5.2	10.5
Entre 1950 y 1979	19.8	30.3
Entre 1980 y 2000	42.4	30.2
Posterior a 2000	32.6	28.9

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (2017)

La ciudad asume un modelo de crecimiento urbano que apostó por la urbanización difusa, *urban sprawl*, o la extensión territorial horizontal al infinito (MONGIN, 2013: 80). La causa es una utilización capitalista de la expansión urbana basada en la especulación y la obtención de beneficios económicos. Se trata de un tipo de crecimiento incontrolado a raíz de un proceso de ocupación espacial con asentamientos aislados y muy dispersos dentro de un territorio (BAZANT, 2001). Se pasa de la ciudad compacta tradicional a la ciudad dispersa (ZÁRATE, 1998: 186). Un modelo repetido en muchas ciudades españolas que homogeneizó las tipologías edificativas, abstrayéndose de las condiciones y materiales del entorno (LOIS, 2016b: 10) y que en el caso de la capital toledana da lugar a una ciudad exageradamente fragmentada a través de una periferia urbana neoliberal (ÁVILA, 2016). El capitalismo ha sido el promotor de la fragmentación y discontinuidad del territorio y el crecimiento de las ciudades ha sido promovido en gran parte por el sistema capitalista (APTER, 2010).

La estructura urbana de Toledo es compleja y heterogénea y responde a un modelo de dispersión. El término municipal tiene una superficie de 232 km<sup>2</sup>. Abarca una franja de unos cinco kilómetros al norte y sur del río Tajo. La extensión urbana es de 35 km<sup>2</sup> (3.494,48 hectáreas de superficie en parcelas urbanas, según el catastro). La ciudad tiene una superficie urbana por habitante de 41.871 m<sup>2</sup>. Toledo es una ciudad sobredimensionada y con una baja densidad residencial. Presenta una estructura urbana inconexa con espacios intersticiales notables (MORENO, 2009: 10). Está formado por sectores urbanos alejados del centro histórico y entre sí con amplios espacios abiertos. El tejido urbano está compuesto por áreas mal conectadas con múltiples unidades dispersas. Se trata

de una ciudad extraordinariamente dispersa, mucho más que la inmensa mayoría de los núcleos urbanos de España (ZÁRATE, 2013: 53). Toledo, una urbe simbólica, elemento clave en el devenir histórico de la península ibérica (BENITO, 1998: 45), es hoy fundamentalmente una ciudad con una estructura urbana fragmentada y dispersa, un organismo urbano poco coherente. Los autores están de acuerdo en que Toledo es una ciudad desarticulada (BARRADO, 2014; MARTÍNEZ, 2013; MUELAS, 2008), dispersa (ZÁRATE, 2016) e inconexa (RODRÍGUEZ, 2016).

Dada esta evidencia, en la investigación se plantea la siguiente pregunta principal: ¿cómo ha llegado a ser Toledo una ciudad tan fragmentada? Se trata de entender cómo una ciudad con menos de 100.000 habitantes ha podido alcanzar un grado de discontinuidad tan elevada. Se considera que una mayor comprensión del proceso de urbanización y la estructura urbana de Toledo debería permitir evitar en el futuro los errores cometidos y facilitar la corrección de los problemas generados. Difícilmente la dimensión y la escala de la ciudad actual se pueden compatibilizar adecuadamente con una estructura urbana tan desagregada espacialmente (BENITO, 1998: 47).

La articulación del trabajo se adapta a la pregunta de investigación y a los principales objetivos señalados en el anterior párrafo. Tras este primer apartado de introducción, se dedican los dos siguientes a establecer un marco teórico y detallar la metodología empleada. A continuación, se abordan los resultados del artículo. Se estudiará el fracaso de la planificación urbanística desarrollada en la ciudad y el expansivo proceso de urbanización de Toledo que han dado lugar a la fragmentada estructura urbana actual. Finalmente, se incluye una conclusión.

## 2. Marco teórico

Durante décadas las ciudades han sido objetos de especial interés para una gran variedad de disciplinas. El estudio de las urbes tiene una amplia trayectoria en la Geografía, la cual persistentemente ha prestado atención a la dinámica de crecimiento urbano (LOIS, 2016b: 2). En la Geografía Urbana un campo de investigación ha sido siempre la estructura espacial de las ciudades y su evolución (MIERSEJEWSKA, 2017: 117). Pudiera parecer que hoy los temas clásicos de Geografía Urbana relativos al proceso de urbanización tienen menor interés (ANDRÉS, 2008). Sin embargo, en el presente, las aproximaciones centradas en la estructura urbana suponen recuperar los principios básicos de la Geografía Urbana y del estudio del Urbanismo (LOIS: 2016: 27). Encontramos notables ejemplos en la literatura científica actual. Es el caso de MIERSEJEWSKA (2017) y su artículo sobre las estructuras y subestructuras urbanas, el de VASATA (2011) y su análisis sobre la estructura urbana, el texto de OTTENSMAHN (2007) que establece los principios de la estructura urbana o el artículo de ANAS (1998) con reflexiones teóricas sobre la estructura espacial urbana. Asimismo, en BUITELLAR (2011) estudian la fuerte relación existente entre la estructura urbana, la propiedad y el mercado del suelo. En GARCÍA (2009), en su investigación centrada en los núcleos urbanos pequeños, afirman que la estructura urbana marcará en gran medida la evolución futura de las ciudades. En ROSSI-HANSBERG (2007) analizan la relación entre la estructura urbana y el crecimiento de las ciudades. Una cuestión que también interesa a EATON (1997) a través del análisis de los casos de los asentamientos urbanos de Francia y Japón. En realidad, la temática de la relación entre la estructura y el crecimiento urbano, que se abordará aquí para el caso de Toledo, ya fue abordada por GUTTENBERG en el año 1960.

En España, donde se sitúa el ejemplo de este artículo, hay un claro interés académico en estas temáticas. Se publican regularmente trabajos basados en la estructura urbana (MARMOLEJO, 2017). Así, en ROCA (2012) se ha estudiado recientemente la estructura interna de los sistemas urbano-metropolitanos españoles. En concreto, la evolución de la estructura urbana de las ciudades españolas y de su crecimiento ha preocupado a LANASPA (2003), su trabajo se centra en el periodo del siglo XX, y a GONZÁLEZ (2017), abordando la centuria entre 1860 y 1960. SERRANO (1988) prefiere centrarse en el proceso de urbanización y crecimiento

de las ciudades españolas en el tercer cuarto del siglo XX y ÁLVAREZ-CIENFUEGOS (1983) en el período comprendido entre 1940-1981. Con una profunda reflexión teórica, en LOIS (2016b) se analiza el proceso urbanizador en España en su última etapa, entre 1990 y 2014.

Una de las temáticas que han interesado a los investigadores españoles en ese proceso de crecimiento urbano ha sido el fenómeno de la dispersión (NELLO, 1998). En primer lugar, ha sido estudiado en las principales áreas urbanas de España como la madrileña (GALLARDO, 2016; AZCÁRATE, 2010; GUTIÉRREZ, 2010; y MÉNDEZ, 2007); pero también en las ciudades intermedias (PEREMIQUEL, 2016, y MALLARACH, 2002) con múltiples estudios de caso (DÍAZ, 2016; ARTIGUES, 2007; y CEBRIÁN, 2007). De hecho, en la literatura española el debate en torno a las ciudades medias, grupo en el que se incluye Toledo, desde las ciencias afines al estudio del territorio ha aumentado su grado de complejidad y diversidad a lo largo del siglo XXI (CAMPOS, 2017: 217). La cuestión sobre estas urbes ha de abordarse de un modo flexible y desde la particularidad de cada caso (ANDRÉS, 2008). La urbanización tiene una especificidad geográfica única en virtud de la propia naturaleza de los espacios y lugares creados y producidos (HARVEY, 2013: 73).

En el caso de la ciudad objeto del artículo, Toledo, el estudio de su estructura urbana tiene notables precedentes y ha interesado a diferentes investigadores, geógrafos y arquitectos, principalmente. TERÁN ya realizaba un trabajo sobre la Geografía Urbana de la ciudad en 1951, recuperado y publicado en 2004. Con un carácter mucho más localista y menor rigor científico, MORENO publicaba un escrito en 1969 sobre la situación de Toledo, donde se reflejaban algunas cuestiones urbanas. Décadas después, en 1993, se realizó un análisis histórico de la estructura urbana de Toledo, pero esta investigación permanece inédita (FARIÑA, 2000: 204) y no se ha podido acceder a ella. Antes, en la década de 1980, el geógrafo ZÁRATE, especialista en temáticas urbanas de la capital toledana, publicaba dos artículos analizando la dotación y jerarquía funcional del espacio urbano de la ciudad (1984) y la cuestión de la rehabilitación de su espacio construido (1989). Posteriormente, este mismo autor hacía un artículo centrado en la forma urbana de la ciudad y su evolución dentro de un análisis de los principales núcleos urbanos de Castilla-La Mancha (ZÁRATE, 1998). MARÍN (2013), MARTÍNEZ (2013) y BENITO (1998) han escrito sobre el presente y las perspectivas de la ciudad de Toledo con reflexiones sobre su dispersa estructura urbana. Algunos traba-

jos se van a centrar en el estudio geográfico urbano del centro histórico de Toledo como el de ZÁRATE (2007), el de CAMPOS (1988) y el de ZÁRATE (1982). Ciertos barrios de la ciudad han sido igualmente objeto de investigación como el Poblado Obrero (CAMPOS, 2009), el polígono residencial de Santa María de Benquerencia (RALERO, 2016; ESCUDERO, 2007; y DORADO, 1999) y el barrio de Santa Bárbara (MORALEDA, 1991). También se han analizado las áreas con viviendas unifamiliares (UREÑA, 2012) y el caso concreto de la fallida urbanización de Montesión (RODRÍGUEZ, 2016). Finalmente, se han publicado diferentes trabajos arquitectónicos sobre el urbanismo de la ciudad (ÁLVAREZ, 2017 y 2004, y MUELAS, 2008).

### 3. Metodología

Se ha aplicado en este trabajo un método deductivo con un razonamiento que consiste en alcanzar conclusiones particulares a partir de principios generales (HIGUERAS, 2003: 332). Por esta razón, planteado el objeto particular de la investigación, se comenzó con un análisis bibliográfico de la literatura existente sobre la temática para la búsqueda de principios generales. A partir de ahí, se realiza un estudio de caso fundamentado, en primer lugar, en la propia experiencia y observación del autor, con 15 años de residencia y docencia en la ciudad, y, nuevamente, en la consulta de las obras publicadas sobre la Geografía Urbana del núcleo tratado. Posteriormente, el análisis de la ciudad de Toledo se realiza de una forma diacrónica, investigando su proceso de urbanización, y sincrónica, analizando la estructura urbana.

La fuente principal que se ha utilizado son los datos catastrales, que aportan una importante información geográfica en España (SERENO, 2009). En esta investigación proporcionan la información diacrónica, a través del dato del año de construcción de los bienes inmuebles, y cartográfica, mediante la delimitación de parcelas catastrales. La información catastral también señala los usos principales de los bienes inmuebles. La relevancia del catastro inmobiliario como fuente para realizar investigaciones urbanas es demostrada por el artículo de PILLET (2008) y por el trabajo de MORA (2015).

La cartografía catastral en un entorno SIG ha sido utilizada para hacer estudios urbanos de municipios de la periferia madrileña (COCERO, 2014, y SANTOS, 2015). Aquí, se emplea el programa de Sistema de Información Geográfica QGIS 2.18 para realizar la cartografía. Los SIG permiten aportar una radiografía precisa de la ciudad (VILLACANA, 2017). Hoy se usan complejas tecnologías para el análisis de la estructura urbana, como el uso de las imágenes SAR (*Synthetic Aperture Radar*) (XIA, 2016). No obstante, la herramienta SIG ha sido empleada en su utilidad de representación cartográfica y los planos resultantes se han interpretado a través de un análisis coroplético usual.

El uso de los datos catastrales presentó algunos problemas metodológicos. El catastro proporciona información sobre el año de construcción y los usos principales de los bienes inmuebles. Sin embargo, la cartografía disponible está basada en las parcelas catastrales. Cada parcela ocupada puede tener uno o varios bienes inmuebles (por ejemplo, una casa, una piscina y un almacén). Esto plantea un problema de representación cartográfica. Así, el catastro se basa en un número de referencia que identifica cada parcela con sus correspondientes bienes inmuebles. Informáticamente es viable unir ambos datos con las posibilidades de bases de datos que ofrece un SIG, pero la correspondencia es azarosa. Se adjudica a cada parcela un bien inmueble con el mismo registro y se descartan los demás. La cuestión es que no todos los bienes de una misma parcela siempre tienen el mismo año de construcción. Además, aparecen problemas en la cronología de los inmuebles. Principalmente dos: algunos edificios patrimoniales históricos tienen la fecha correspondiente a su última renovación y no a su construcción<sup>1</sup> y las áreas verdes de la ciudad no poseen este dato en su ficha catastral<sup>2</sup>.

Ante esta problemática, se ha optado por renunciar a la unión informática automatizada de los datos de las tablas de las parcelas catastrales con los de los bienes inmuebles. La precisión que se busca en el artículo lo ha desaconsejado. Se ha preferido realizar la cartografía en el SIG mediante una entrada manual del año de construcción parcela a parcela. Para ello se ha utilizado el portal de CartoCiudad (que cuenta, sobre una base cartográfica y de ortofoto, con

<sup>1</sup> Según el catastro, el año de construcción de la referencia catastral 2526008VK1122F0001ZE, la catedral de Toledo, es 1995. Para la fecha de los bienes inmuebles patrimoniales se ha preferido utilizar como fuente el catálogo de los bienes y espacios protegidos del AYUNTAMIENTO DE TOLEDO (2007) así como las referencias bibliográficas.

<sup>2</sup> En la mayoría de los parques de la ciudad hemos conseguido su fecha de inauguración a través de una búsqueda bibliográfica o en prensa. En las áreas verdes que no ha sido posible la hemos deducido por la antigüedad de los edificios que las rodean. Se solicitó al Ayuntamiento de Toledo un listado de los parques con su fecha de creación, pero contestaron que no tenían tal información.

una capa de las parcelas catastrales con vínculos a las fichas de la sede electrónica del catastro de todos sus bienes inmuebles) y manejando, cuando fuera necesario, otras cartografías en red (Google Maps, Google Street View, Bing Mapas y OpenStreetMaps), en especial para constatar los espacios vacíos. Finalmente, se ha recurrido al trabajo de campo para una mayor comprensión de la estructura urbana toledana.

Asimismo, la delimitación de los barrios de la ciudad también planteó un problema cartográfico. El AYUNTAMIENTO DE TOLEDO (2017) establece una división de distritos y barrios en su padrón municipal de habitantes, pero no se ha podido acceder a ningún plano donde se señalen los límites de estas áreas. LÓPEZ-COVARRUBIAS (2013) describe estos bordes textualmente en su obra sobre la historia de los barrios toledanos. En base a estas descripciones literarias y mediante la observación y trabajo de campo se han cartografiado finalmente los sectores que forman la estructura espacial de Toledo.

#### 4. Resultados: el discontinuo e irregular proceso de urbanización de Toledo

La elevada fragmentación actual de las unidades urbanas toledanas es el resultado final de su proceso de urbanización. El mismo ha dado lugar a la ocupación de territorios distantes entre sí. La ciudad ha crecido de forma irregular y discontinua. Hay una descomposición del tejido residencial en distintos sectores muy alejados. Se trata de un mosaico de unidades yuxtapuestas (BENITO, 1998: 46). Estas han crecido de una manera independiente y aislada entre sí. Una serie de barridas de moderna construcción se dispersan del centro urbano y entre sí (BOSQUE, 2006: 421). Toledo se caracteriza por la incompleta colmatación de su espacio urbano con una marcada tendencia a la segregación y la dispersión.

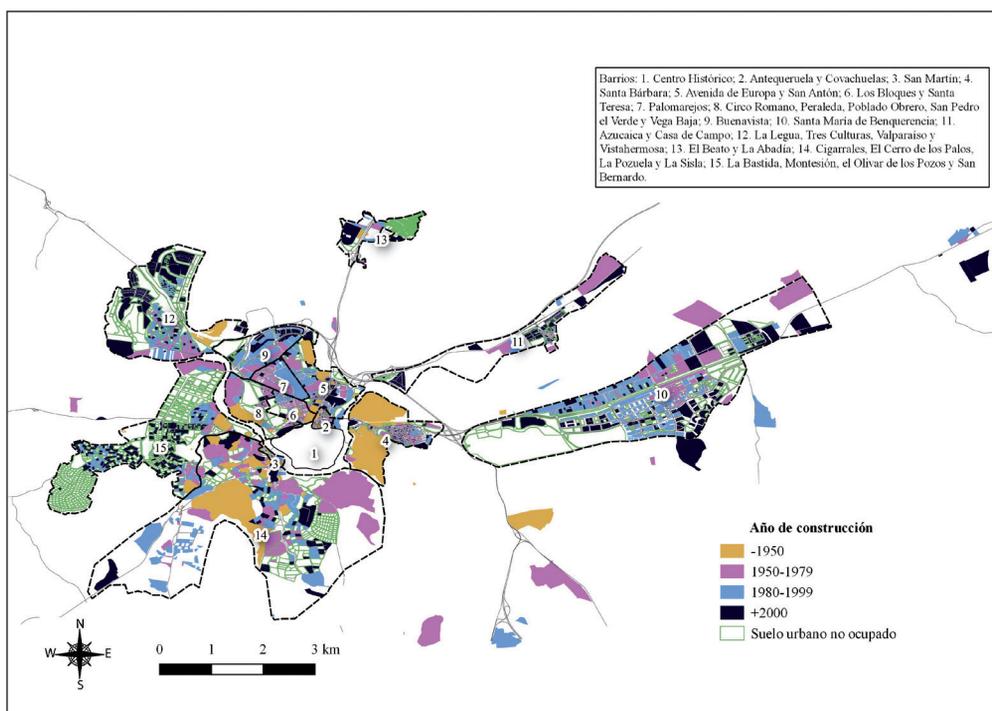


Fig. 3/ Evolución de la urbanización del espacio extramuros de Toledo según los años de construcción de los bienes inmuebles<sup>3</sup>.

Fuente: elaboración propia a partir de CartoCiudad (CNIG, 2017) y del catastro (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2017)

<sup>3</sup> Un plano de mayor tamaño se puede consultar en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/83adyada5ce2zn6/Urbanizaci%C3%B3n\\_General.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/83adyada5ce2zn6/Urbanizaci%C3%B3n_General.jpeg?dl=0).

A grandes rasgos, la urbanización de Toledo responde al esquema que ZÁRATE (1998) diseñó para la evolución cronológica de las ciudades castellano-manchegas: centro histórico, arrabales, barrios populares extramuros, expansiones urbanas de posguerra, la ciudad zonificada, polígonos industriales y mixtos y comportamientos suburbanos. Se aprecia en el plano del proceso de expansión de Toledo fuera de su centro histórico (ver FIG. 3) la intensa urbanización contemporánea de la ciudad, así como la dispersión de su estructura urbana y la presencia de importantes espacios vacíos.

#### 4.1. Una planificación permisiva y desacertada

La producción del espacio del capital (SMITH, 1984) hacia el entorno construido se ve facilitado por una administración pública permisiva. La planificación urbana lejos de ser una herramienta coercitiva a la artificialización indiscriminada del suelo urbano ha sido muchas veces utilizada con finalidades espurias a su objeto inicial (LOIS, 2016b: 22). Así, en España se ha acabado planificando allí y cuando se obtiene la mayor rentabilidad para los propietarios de los terrenos y la recaudación municipal (PARADA 1999: 88-89). Las políticas urbanas han contribuido en buena medida al escenario final porque han permitido la transformación económica y física de algunos fragmentos específicos de la ciudad, previamente seleccionados de la estructura urbana (MUÑOZ, 2006: 82). De esta manera,

fueron los promotores inmobiliarios los que realmente guiaron el crecimiento de nuestras áreas urbanas, los que negociaron con las entidades locales y autonómicas las vías de desarrollo del territorio (básicamente la construcción de grandes complejos residenciales y obras públicas), y los que obtuvieron pingües beneficios gracias a un proceso de recalificación y reclasificación del suelo (LOIS, 2016b: 22).

Es la denominada desregulación del urbanismo comercial (MANGIN, 2009: 35). Los principales instrumentos de transformación del territorio en las ciudades son los planes urbanísticos. No obstante, en muchos casos se han sucedido sin un esquema ordenador, coherente y vertebrador. Se han entendido básicamente como figuras calificadoras de suelo urbanizable. Es decir,

con excesiva frecuencia sus normas no sólo no han sido respetadas sino que han servido para encubrir operaciones de especulación y de renovación radical de los espacios construidos al servicio de los intereses económicos y sociales dominantes (ZÁRATE 1998: 172).

Toledo ha tenido una sucesión de planes urbanos. Todos ellos han optado siempre por un crecimiento continuo. Esto se ha realizado de manera desvertebrada. No se ha contado con una idea de ciudad clara y estructurada. Se trata de una urbe fallida donde ya se han completado tres planteamientos con ámbito general de 24, 22 y 21 años de vigencia: el de 1940-43, 1964 y 1986, que han resultado ser estrategias urbanísticas muy desacertadas. Han propiciado la dispersión de la estructura urbana. Por lo tanto, un principal responsable de este hecho es el propio Ayuntamiento de la ciudad (ZÁRATE, 2013, p. 53). El consistorio toledano ha utilizado la habilidad de los urbanistas más para redactar memorias justificativas que para definir modelos o tomar decisiones sobre el futuro de la ciudad (MARÍN, 2013: 65). En Toledo no ha fracasado la ciudad ni el urbanismo sino la política urbanística local (MARÍN, 2013: 70).

#### 4.2. Del centro histórico y sus arrabales a la primera dispersión, el barrio del ferrocarril

Toledo se identifica con su centro histórico, en su conocido emplazamiento sobre el río Tajo y con una superficie de 150 has. (ÁLVAREZ, 2017: 5), hasta mediados del siglo pasado (FARIÑA, 1993). Durante centurias va a permanecer dentro del perímetro delimitado por sus murallas<sup>4</sup>. La ciudad tuvo así un primer crecimiento caracterizado por el relleno urbano y la macización de su casco antiguo. Fueron las etapas históricas de evolución-involución del espacio intramuros las que marcaron su devenir. Toledo apenas se extendía fuera del área amurallada en pequeños arrabales de clases populares, contando con una población dispersa y de carácter rural. No hubo ningún desarrollo urbano programado en su exterior hasta el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1940-43 (ÁLVAREZ, 2017: 13). TERÁN (2004: 204) hablaba en 1951 de la decadencia general de la ciudad desde el siglo XVIII. Toledo no había tenido un crecimiento de relevancia sobre el territorio debido a su escaso dinamismo demográfico, económico

<sup>4</sup> Ver, por ejemplo, la vista panorámica de Juan Laurent de 1876 del Archivo Municipal de Toledo.

<http://www.toledo.es/wp-content/uploads/2017/03/vista-panoramica-desde-la-virgen-del-valle.jpg>. Consultado el 13/9/2017.

y social (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 10). Entonces, el centro histórico aún suponía un 75% del total de la población (BENITO, 1998: 47). En 2016 viven 10.447 personas (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017), solo el 12,5% de la población total de la ciudad. Además, el centro histórico viene experimentando un fuerte proceso de renovación, sobre todo desde la década de 1980 (ZÁRATE, 2016: 29) y hasta el presente, que hace que buena parte de los edificios sean realmente de reciente construcción (ver FIG. 4). La aprobación del Plan Especial del Centro Histórico de Toledo en 1997 ha supuesto un fuerte desarrollo de la actividad edificatoria, con significativas obras de restauración y rehabilitación (ÁLVAREZ, 2017: 21). Son fenómenos de densificación y sustitución que se producen frecuentemente sin apenas alterar o transformar la planta arquitectónica (ZÁRATE, 1998, p. 159).

Las primeras prolongaciones del centro histórico toledano son los arrabales de Antequeruela y Covachuelas<sup>5</sup>. Su origen es histórico, de carácter medieval (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 4). Antequeruela está anexo al casco por su lado norte y dentro de la tercera y última línea de murallas de la ciudad. Covachuelas se sitúa a continuación, ya extramuros. Ambos tienen un trazado irregular y una topografía complicada. Están formados por construcciones en medianera en calles estrechas, sinuosas y pendientes. Son espacios residenciales con una combinación de arquitectura popular de casas bajas unifamiliares y edificios plurifamiliares de pocas plantas y de construcción más reciente, sobre todo en Covachuelas. En este sector urbano viven 2.569 habitantes en 2016, el 3% del total de la ciudad (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

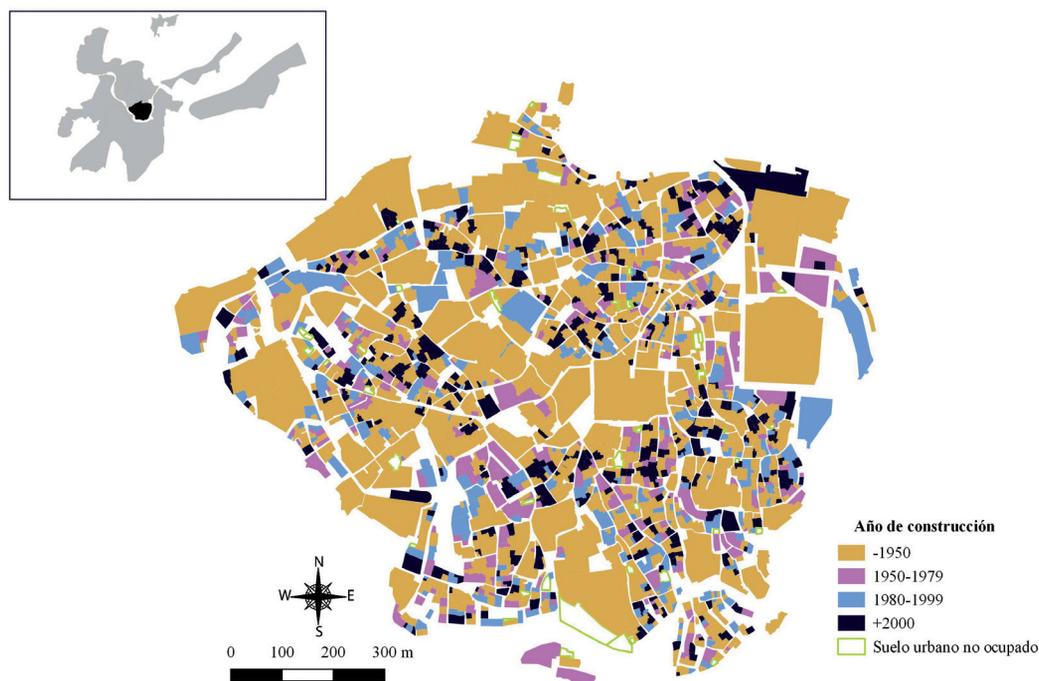


Fig. 4/ **Año de construcción de los bienes inmuebles del centro histórico de Toledo**<sup>6</sup>

Fuente: elaboración propia a partir de CartoCiudad (CNIG, 2017) y del catastro (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2017).

<sup>5</sup> Un plano con el año de construcción de sus bienes inmuebles está disponible en este enlace: [https://www.dropbox.com/s/dyegvn7z6k2nf1t/Antequeruela\\_y\\_Covachuelas.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/dyegvn7z6k2nf1t/Antequeruela_y_Covachuelas.jpeg?dl=0).

<sup>6</sup> Un plano de mayor tamaño se puede consultar en este enlace: [https://www.dropbox.com/s/o5nf2x163g9duxx/Centro\\_Hist%C3%B3rico.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/o5nf2x163g9duxx/Centro_Hist%C3%B3rico.jpeg?dl=0).

También aparece un pequeño grupo de casas al borde de la muralla al norte, en el entorno del Circo Romano, pero es en el lado oeste donde tenemos otro significativo arrabal extramuros, el barrio de San Martín<sup>7</sup>. San Martín tiene un origen más reciente, a mediados del siglo XIX (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 147). Posee una difícil topografía en pendiente adaptándose a la vertiente occidental del Tajo. Hay tanto casas unifamiliares obreras de tipología tradicional como pequeños bloques multifamiliares de viviendas de reciente construcción, con escasa superficie pero de elevada calidad. La densidad edificatoria es muy reducida. Se limita a una o dos líneas construidas a ambos lados de las vías y de forma discontinua. Tan solo residen 354 personas en 2016, el 0,4% del total (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

El primer gran sector urbano disperso de Toledo aparece a tres kilómetros del centro histórico derivado del establecimiento del ferrocarril en 1858 (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 105). Es el barrio de Santa Bárbara<sup>8</sup>. Se sitúa en la parte oriental del municipio, en la orilla izquierda del río Tajo. Frente a la nueva infraestructura ferroviaria y a lo largo del denominado paseo de la Rosa surgen una serie de edificaciones populares, comerciales y artesanales (MORALEDA, 1991: 54). A partir de 1940, conoce un impulso con el realojo aquí de la barriada completa de San Servando debido a la construcción en esos terrenos de la Academia de Infantería, iniciada al final de la Guerra Civil e inaugurada en 1948 (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 111) y por la ubicación de la mano de obra, presos políticos, para su realización y sus familiares (MORALEDA, 1991: 37-38). Un proceso de renovación se ha llevado a cabo en las últimas décadas mediante edificios en altura con viviendas sociales y privadas. Su urbanización se ha caracterizado por el elevado desorden. El resultado es una trama desarticulada sin un previo planeamiento urbanístico. Además, es un barrio encerrado en sí mismo: al oeste actúa como frontera las vías férreas, al este los terrenos de la Academia, al sur el Tajo y al norte un gran espacio intersticial. Hoy permanece como un barrio mal integrado con el resto de la ciudad. La transformación de la estación del tren en una infraestructura de alta velocidad en 2005 no ha supuesto un impulso para Santa Bárbara ni le ha dado funciones de centralidad urbana. En realidad es un barrio residencial con 7.878 habitantes en

2016, el 9,5% del total de la ciudad (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

#### 4.3. La ciudad se extiende por la Vega Baja<sup>9</sup> con actuaciones públicas desarticuladas.

El segundo proceso de fragmentación es resultado de la expansión urbana de la posguerra, en concreto del PGOU de 1940-43 y de las actuaciones públicas del Régimen. El primer plan de ordenación urbana se aprueba a consecuencia de la declaración de Toledo como Monumento Nacional en 1940 y con la finalidad de protección de su casco antiguo. Tres años después, en 1943, fue modificado y dio lugar a la primera expansión urbanística planificada extramuros. No obstante, no hay en este planeamiento general orientaciones claras para el desarrollo extramuros, que se iniciará inmediatamente y durante toda la década de los 1950 (ÁLVAREZ, 2017: 14).

Se crearon sectores dispares fuera del área amurallada con criterios singulares sin ninguna articulación entre sí. De esta forma se edifica el Poblado Obrero en la Vega Baja. Se planifica con el fin de paliar la escasez de vivienda destinada a los trabajadores de la Fábrica de Armas (CAMPOS, 2009). Esta singular actividad industrial se ubicó en Toledo ya a finales del siglo XVIII, alejada del centro histórico y al borde del río Tajo. En la primera mitad del siglo XX, la fábrica fue ampliada hasta formar una compleja estructura industrial en su recinto (PERIS, 2011: 71). En 1995 cesó su actividad. En 1997 el Ministerio de Defensa cedió al Ayuntamiento las instalaciones y su terreno. Ese mismo año, el gobierno municipal, a su vez, concede este recinto a la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM) para ubicar en ella un campus (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 193). El Poblado Obrero se sitúa próximo a la fábrica, pero fuera de su perímetro. Se propugnaba una mejora de las condiciones de vida de las clases trabajadoras y un acercamiento del campo a la ciudad a través de una influencia de las corrientes higienistas (ZÁRATE, 1998: 168). Se crea así una unidad urbana totalmente aislada de Toledo mediante viviendas unifamiliares de una sola planta en régimen de alquiler o cesión de renta familiar (CAMPOS, 2009). Perdido su significado original, hoy forma un sector urbano singular

<sup>7</sup> Un plano con el año de construcción de sus bienes inmuebles está disponible en este enlace: [https://www.dropbox.com/s/euizuf6osibllb3/San\\_Mart%C3%ADn.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/euizuf6osibllb3/San_Mart%C3%ADn.jpeg?dl=0).

<sup>8</sup> Un plano con el año de construcción de sus bienes inmuebles está disponible en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/sg7we43qghope1a/Santa\\_B%C3%A1rbara.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/sg7we43qghope1a/Santa_B%C3%A1rbara.jpeg?dl=0).

<sup>9</sup> Se denomina Vega Baja a la llanura aluvial del Tajo aguas abajo del centro histórico, en la parte occidental del municipio, y Vega Alta, aguas arriba, en la oriental.

de casas bajas con jardín, algunas todavía de carácter popular y otras renovadas en chalés de elevada calidad. Rodeado de espacios intersticiales, sigue siendo un elemento fragmentado dentro de la estructura urbana de Toledo.



TOLEDO.—Bloques de viviendas en la Vega Baja. Vista aérea.



FIG. 5/ Los Bloques en 1950 y 2017

Fuente: Fotografías de GARCÍA (1951: 173) y del autor.

También en este momento se levantan Los Bloques<sup>10</sup>, en la avenida de la Reconquista (antiguo camino de acceso al cementerio general en el siglo XIX). Son edificios de vivienda colectiva encargados por la Dirección General de Regiones Devastadas (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2007). El objetivo era crear un conjunto de nuevas viviendas que supliera las destruidas durante la Guerra Civil (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 186). Tres de ellos estaban destinados a residencias militares (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 191). Están emplazados a los pies del centro histórico, a un nivel inferior de la decimonónica alameda extramuros del paseo de Merchán o de la Vega. Son el pre-

cedente de la posterior, y principal, expansión de la ciudad hacia el norte. El ingeniero GARCÍA (1951, p. 174) señalaba que esta *urbanización (...) ha de servir de expansión y ensanche a la imperial ciudad*. Se trata de edificios de viviendas en bloques laminares, algunos, y en manzanas cerradas, otros (ver FIG. 5). Un modelo arquitectónico, el de las manzanas cerradas, que va a ser muy repetido por el sector privado mucho después en las nuevas construcciones residenciales de Toledo. Hay una mirada hacia el espacio interior particular que prevalece sobre el espacio público de la calle. En Toledo ha tenido lugar el aumento gradual de la privacidad que ya RAPOPORT en 1978 pronosticaba de manera general para la evolución futura de las ciudades.

#### 4.4. El *Ensanche* sin orden y con un crecimiento especulativo

El siguiente impulso a la desestructuración de la ciudad tiene lugar a lo largo de las décadas de 1960-80. El segundo plan de Toledo es el PGOU de 1964. Se aplicaba en la ciudad la planificación exigida tras la promulgación de la Ley del Suelo de 1956. Dio pie a un amplio proceso de crecimiento. La superficie urbana se triplicó en una década, dotando principalmente terrenos para urbanizar al norte del municipio. A este nuevo conjunto urbanizado se le denomina *Ensanche* (ÁLVAREZ, 2004). Sin embargo, el orden urbanístico que caracterizaba a los *Ensanches* decimonónicos, fórmula que solo se acabó aplicando en una minoría de ciudades españolas (COUDROY, 1999: 247), no aparece en Toledo. Las leyes de *Ensanche* del siglo XIX vinieron a dar respuesta a las necesidades de crecimiento de la ciudad industrial (GÓMEZ, 2009). El escaso desarrollo de la burguesía local se tradujo urbanísticamente en la construcción de edificios multifamiliares en los puntos de mayor centralidad y accesibilidad dentro del centro histórico, como en el entorno de la plaza de Zocodover (ZÁRATE, 1998: 164-165). Ni era necesario hacerlo ni se hizo un *Ensanche* en Toledo como sí sucedió en otras capitales de provincia (ÁLVAREZ, 2017: 13). El *Ensanche* toledano responde varias décadas después al modelo de ciudad postindustrial capitalista.

Así, desde 1960 ya tenemos un crecimiento especulativo, desordenado y poco racional en el área septentrional del municipio. Esta expansión no optará en primer lugar por la llanura

<sup>10</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles de Los Bloques y de Santa Teresa está disponible en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/nvr5gi4vw1n5zlu/Los\\_Bloques\\_y\\_Santa\\_Teresa.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/nvr5gi4vw1n5zlu/Los_Bloques_y_Santa_Teresa.jpeg?dl=0).

de la Vega Baja. Se ubicará inicialmente en la terraza superior del Tajo y en las laderas que descienden a partir de la misma. En este nivel es donde se sitúa el acceso tradicional desde Madrid a Toledo. Se construye en terrenos que por su topografía no son los más adecuados. Hay así una urbanización intensa y compacta en el barrio de San Antón<sup>11</sup>, aquí situado. Calles estrechas y de fuerte pendiente se suceden en una trama irregular. En esta ocasión, con una clara continuidad con respecto al centro histórico derivada del acceso de la capital del Estado a la ciudad.

El *Ensanche* también comprende otros dos nuevos barrios, muy diferentes entre sí, y ya en la Vega Baja. Se trata de Palomarejos y Santa Teresa. Palomarejos<sup>12</sup> es un barrio obrero creado en la década de 1960 por la Obra Sindical del Hogar<sup>13</sup> de una forma totalmente fragmentada. Surge como un barrio de absorción de población que vivía en asentamientos de infravivienda y que fueron realojados en bloques de escasas dimensiones (ZÁRATE, 1998: 171). Recibe el nombre popular de *Corea*<sup>14</sup> (ZÁRATE, 1998: 171 y LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 207). No llegó a ejecutarse como estaba previsto y quedó abruptamente cortado en su lado oeste (PERIS, 2009: 54). Está constituido por edificios rectangulares laminares de viviendas plurifamiliares de poca superficie. Estos alargados bloques se disponen en un plano regular con vías muy estrechas. La baja calidad constructiva ha obligado a su reforma a lo largo de los años. El barrio está encerrado en sí mismo por su arquitectura y trama urbana. Es complicado su acceso y su comunicación con otras áreas de la ciudad. Forma un sector segregado del resto de Toledo tanto por su morfología como por el carácter social de renta baja de sus habitantes. Su población es de 5.722 personas en 2016, el 6,9% del total (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

Santa Teresa surge a comienzos de la década de 1980 entre el área de Los Bloques, la

avenida de la Reconquista, los restos del Circo Romano y la Fábrica de Armas. Se trata de un barrio incompleto. Se corta bruscamente en la parte occidental. Allí encontramos un amplio espacio intersticial cuyo principal uso es el de aparcamiento al aire libre<sup>15</sup>. En este lugar se iba a desarrollar a comienzos de los 2000 una gran actuación urbanística con una amplia dotación residencial, para rentas medias-altas, y comercial, incluidos unos grandes almacenes. La aparición de importantes restos arqueológicos y la presión ciudadana produjo que el gobierno autonómico paralizase su edificación (CAMPOS, 2007). Santa Teresa es resultado principalmente de la iniciativa privada, la cual crea un espacio singular donde destaca la calidad de sus viviendas plurifamiliares, la especialización comercial de sus bajos y la proliferación de servicios personales en oficinas de las primeras plantas. Esto le otorgó cierta centralidad urbana, sobre todo dentro del nuevo *Ensanche*, dado que el centro histórico toledano sigue desarrollando esa función principal. Forma lo que MIERSEJEWSKA (2017: 124) califica como subestructura urbana, un conjunto estructural y funcional relativamente autónomo y uniforme. La población de este barrio acomodado es de 4.571 habitantes en 2016, el 5,5% del total de la ciudad (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

Con posterioridad, y ya en las etapas más recientes e intensas de crecimiento urbano de Toledo, la expansión septentrional de la ciudad continúa con dos nuevos espacios: la avenida de Europa y Buenavista. El área de la avenida de Europa se sitúa en la antigua finca rural de Palomarejos Alto y en parte de las antiguas instalaciones educativas y de entrenamiento militar que se conocían como Escuela de Gimnasia (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 132). La avenida marca el límite de un área con plano regular pero con topografía en pendiente. A pesar de ser un sector residencial destinado a una población de rentas altas, un producto inmobiliario de elevado precio, resulta ser un barrio poco atractivo para

<sup>11</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles de San Antón y la avenida de Europa está disponible en este enlace: [https://www.dropbox.com/s/hlens-bq57r9zg6h/Avenida\\_Europa\\_y\\_San\\_Ant%C3%B3n.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/hlens-bq57r9zg6h/Avenida_Europa_y_San_Ant%C3%B3n.jpeg?dl=0).

<sup>12</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles está disponible en este enlace: <https://www.dropbox.com/s/61a8dia3ipzjb69/Palomarejos.jpeg?dl=0>.

<sup>13</sup> Organismo estatal dependiente del Ministerio de Vivienda durante el franquismo. Se encargaba de fomentar y administrar viviendas a bajo precio.

<sup>14</sup> Topónimo despectivo inspirado en las imágenes de destrucción y miseria del conflicto armado de la Guerra de Corea. Se asocia la situación del barrio popular a ese escenario. Sucede también en otras ciudades en actuaciones franquistas de viviendas populares similares como,

por ejemplo, en el barrio de Labañou en A Coruña o en el del Camp Redó en Palma de Mallorca. El fotógrafo Alejandro A. Garrido realizó en 2017 una exposición sobre las *Coreas* de las ciudades españolas (<http://www.alejandrogarrido.com/Corea-A-Parallel-Story>). Consultado el 19/9/2017).

<sup>15</sup> Un plano con los años de construcción de los bienes inmuebles y el suelo urbano no ocupado de este complejo y fragmentado sector urbano (incluye el arrabal del Circo Romano, al SE; el Poblado Obrero al NE; los espacios intersticiales de la Vega Baja y la Peralda, en el centro y N; la Fábrica de Armas, al SO; y la urbanización de viviendas unifamiliares de San Pedro el Verde, al O) se puede consultar aquí: [https://www.dropbox.com/s/ixt8z2em84xmamz/Vega\\_Baja.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/ixt8z2em84xmamz/Vega_Baja.jpeg?dl=0).

el visitante o para el transeúnte, un espacio fragmentado del resto de Toledo. Entre la avenida de Europa y el ya citado barrio de San Antón viven 7.432 personas en 2016, el 8,9% del total (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

La expansión urbana de Toledo hacia su parte septentrional también incluye el distante sector de Buenavista<sup>16</sup>, a unos 2,5 kms. del centro histórico. Se extiende desde la Vega Baja hasta las elevaciones del norte del municipio que cierran el valle del Tajo. Su urbanización ha sido fragmentada en el tiempo. Se inicia en 1976 (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 253) y se prolonga hasta el presente. Hay amplios espacios intersticiales calificados como suelo urbanizable y sin edificar aún. Las actuaciones urbanísticas privadas han dirigido la ocupación de este sector urbano fuera de toda lógica espacial y orden temporal de ejecución. Se ha ido desarrollando esporádicamente a base de unidades formadas por edificios plurifamiliares y realizadas de forma autónoma por sus constructores y promotores. Muchas de ellas han optado por una tipología edificatoria de manzana cerrada y forman espacios privados separados. Otras son torres de viviendas aisladas, a su vez con una variada tipología edificatoria. Los ejes viarios articulan débilmente esta diversa morfología urbana. Además, la trama y las edificaciones se adaptan a una topografía complicada en pendiente. No tiene una malla urbana racional. El resultado final lo expresa muy gráficamente MESA (2013: 136):

pasar por Buenavista es una clara muestra que lo que se puede hacer mal en Toledo, se sabe hacer mal de verdad.

Es un barrio de renta media ampliamente habitado con 12.567 personas en 2016, el 15,1% de la ciudad (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

En resumen, el *Ensanche* no forma un conjunto planificado único. Es una amalgama de sectores urbanos de carácter distinto, dispersos, situados en la parte septentrional de Toledo y ejecutados en un largo proceso temporal.

#### 4.5. Santa María de Benquerencia, una ciudad gemela

Un capítulo aparte en el proceso de urbanización de Toledo es su polígono industrial y su extensión residencial (DORADO, 1999). De hecho, la principal

dispersión de la ciudad tiene lugar en este sector urbano. Un plan estatal de 1959 para descongestionar manufactura y poblacionalmente Madrid dio lugar al desarrollo en Toledo de un gran polígono industrial y residencial (ESCUDERO, 2007). El polígono no fue el resultado de un modelo previamente definido por la ciudad, sino una iniciativa que nace de forma independiente y será incorporada más tarde al planeamiento general (MARIN, 2013: 64). Se ubica en el lugar de Ramabujas, en la parte oriental del municipio, en la orilla este del Tajo, a 8 kms. del centro histórico y a 4 del barrio más cercano, Santa Bárbara. La separación del polígono con respecto al resto de la ciudad se debe a una idea de protección. Se trataba de alejar la nueva área industrial mediante un cinturón no urbanizado de más de 300 hectáreas. Instituciones como la Real Academia de la Historia o la Dirección General de Bellas Artes adoptaron una postura de defensa. Por esta razón, se creó un área denominada como *zona de contacto* (MORENO, 1969). Este gran espacio intersticial ha supuesto una barrera en el desarrollo del polígono y una dificultad de su integración con el resto de Toledo durante más de 4 décadas. La distancia entre este sector urbano y el resto de la ciudad provoca que sea percibido como una entidad urbana independiente. Sus habitantes se refieren como Toledo al resto de la ciudad, sobre todo el centro histórico, y el resto de residentes toledanos hablan del Polígono. Coexisten en Toledo sociedades rotas por las dificultades del municipio para generar un sentimiento común (RODRÍGUEZ, 2016: 282).

El polígono<sup>17</sup> se sitúa en un amplio espacio plano formado por una llanura aluvial donde se reservan 657,5 has. para viviendas. El área habitada se denomina Santa María de Benquerencia desde 1978 por acuerdo municipal (ÁLVAREZ, 2004: 23). Estas residencias estaban en principio destinadas a la población obrera que trabajase en las vecinas industrias. Inmediatamente se construyeron aquí también edificios plurifamiliares de viviendas sociales para el alojamiento de minorías marginales que habitaban entonces en infraviviendas<sup>18</sup>. En cualquier caso, la expansión del polígono no fue la prevista. La zona se va desarrollando a través de diferentes planes parciales, que se inician en mayo de 1964, con los cuales se han ido completando diversas fases residenciales y ampliando el suelo industrial sin que a día de hoy haya finalizado completamente su urbanización (LÓPEZ-COVARRUBIAS, 2013: 230). Esto ha generado un territorio urbani-

<sup>16</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles está disponible en este enlace: <https://www.dropbox.com/s/zcylqfjme05dfua/Buenavista.jpeg?dl=0>.

<sup>17</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes

inmuebles, tanto del área industrial como de la residencial, está disponible en este enlace: <https://www.dropbox.com/s/rn26v0306w4hcvc/Pol%C3%ADgono.jpeg?dl=0>.

<sup>18</sup> Es la urbanización de Las 48 o la L (JONES, 2008), que fue derrumbada a inicios de la actual década.

zado muy extenso para la población real del barrio (RALERO, 2016: 26). Actualmente, el 90% de la vivienda es pública en sus diferentes calificaciones y modalidades (RALERO, 2016: 27). Al mismo tiempo, en los últimos años hay edificios plurifamiliares de mayor renta e, incluso, urbanizaciones unifamiliares aisladas y adosadas, y sus dotaciones han sido notablemente mejoradas. Santa María de Benquerencia se caracteriza por su multiculturalidad y mezcla social y forma un barrio de barrios<sup>19</sup> (RALERO, 2016: 27). Es el barrio más poblado de Toledo con 21.344 habitantes en 2016, el 25,65% del total (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017). En definitiva,

el polígono constituye en la actualidad casi un núcleo independiente de la ciudad, debido no solamente a la distancia sino a la falta de continuidad urbana en el territorio intermedio (nudo arterial, zona de contacto, etc.), así como a la propia dimensión del sector (MORENO, 2009: 9).

#### 4.6. La gran dispersión periurbana

En 1986 se aprueba un nuevo PGOU. Permitirá el principal desarrollo de la ciudad durante sus 21 años de vigencia. Se trata de una figura urbanística clave con múltiples modificaciones a lo largo de este tiempo. Aunque su memoria justificativa (FORO GTT, 1986) incide en la necesidad de una planificación estructurada y lógica que dirigiese el modelo de crecimiento, no fue

capaz de articular entre sí los sectores urbanos existentes. Tampoco lo pudo hacer con los nuevos propuestos. Este PGOU calificó como urbanizable grandes extensiones de suelo. Se siguió una lógica desarrollista y especulativa donde el sector constructivo, financiero e inmobiliario fueron los beneficiados. No se tuvo en cuenta ni un plan temporal de ejecución de las nuevas actuaciones, que fueron desarrollándose azarosamente a lo largo del tiempo a través de múltiples planes parciales, ni una estructura lógica de la ciudad. Por el contrario, permitió una enorme dispersión con urbanizaciones en sectores tan alejados como Azucaica en el este o Montesión en el oeste, por ejemplo. Da pie a un gran crecimiento expansivo periurbano de la ciudad.

En Toledo, no obstante, los espacios suburbanos tienen un precedente histórico. Son los Cigarrales, al sur del casco antiguo<sup>20</sup>, en la vertiente occidental del Tajo con privilegiadas panorámicas al mismo. Se trata de fincas agropecuarias que evolucionaron a casas de recreo ocupadas por élites sociales en un entorno natural de gran valor. Se conservan algunos ejemplos originales como la Quinta de Maribel y el cigarral de Menores, ambos declarados Bienes de Interés Cultural. Sin embargo, la mayoría han sido objeto de una fuerte renovación contemporánea dando lugar a viviendas unifamiliares de lujo y a espacios dedicados a la hostelería. En 2016 habitan aquí solo 288 personas, el 0,3% de la población total (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).



Fig. 6/ Entrada de la urbanización Casa de Campo, dispersión periurbana en Toledo

Fuente: Fotografía de Google Street View (GOOGLE, 2017).

<sup>19</sup> Se pueden comprobar los contrastes del nivel socioeconómico de sus habitantes en el trabajo de RALERO (2016), disponible en: <https://www.google.com/maps/d/u/1/edit?hl=es&authuser=1&mid=z3pZalf4YAr4.kVxWNY6jdtq>. Consultado el 17/3/2017.

<sup>20</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles de la periferia sur de Toledo (incluyendo a los Cigarrales y las urbanizaciones de La Pozuela y La Sista, de norte a sur, y las casas diseminadas del Cerro de los Palos, en el sector SO) está disponible en este enlace: [https://www.dropbox.com/s/3253ieary9uov7d/Los-Cigarrales\\_y\\_periurbano\\_sur.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/3253ieary9uov7d/Los-Cigarrales_y_periurbano_sur.jpeg?dl=0).

Aun así, el reciente proceso de periurbanización de Toledo es el similar a otras muchas ciudades. Ha supuesto un nuevo impulso para su fragmentada estructura urbana. En los últimos años, han ido proliferando urbanizaciones de viviendas unifamiliares exentas, pareadas y adosadas en zonas alejadas, dentro de los límites municipales e intensamente en ayuntamientos vecinos. No presentan ninguna lógica territorial fuera de la urbanización del capital, es decir el beneficio económico inmobiliario especulativo. El 12,2% de la edificación de Toledo hoy se corresponde a vivienda unifamiliar adosada y el 15,1% a aislada. Son áreas fundamentalmente residenciales, de baja densidad, que ocupan una gran superficie de suelo, 554,3 has. (MINISTERIO DE FOMENTO, 2016). Generan un elevado coste en infraestructuras y servicios que no se corresponden a la realidad urbana de Toledo (RODRÍGUEZ, 2016: 275). Multiplican la fragmentación de la ciudad bajo el modelo de ciudad dispersa y son otra importante clave para entender su desestructura urbana actual.

Las urbanizaciones de viviendas unifamiliares han ido ocupando espacios exteriores en todas las direcciones del municipio. No forman un continuo urbano, sino que presentan grandes vacíos intersticiales entre ellas (RODRÍGUEZ, 2016: 275). Al noreste de la ciudad tenemos las urbanizaciones de La Legua, Valparaíso y Vistahermosa<sup>21</sup>, formando un espacio *collage* (UREÑA, 2012: 73). La urbanización de Vistahermosa fue la primera actuación, ya propiciada por el PGOU de 1964, con vivienda exenta en grandes parcelas. Treinta años después, a través de lo planificado por el PGOU de 1986, se añadieron áreas de mayor densidad y terrenos más pequeños con mezcla de vivienda adosada, pareada y exenta (UREÑA, 2012: 73). Estas morfologías suburbanas se repiten en el norte. Allí aparece el área del Beato, donde la urbanización principal, prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM) de 2007, no se ha construido todavía por la paralización urbanística derivada de la crisis de 2008 (BURRIEL, 2015), y La Abadía, con un uso fundamentalmente comercial<sup>22</sup>. También la periurbanización se extiende al sur (La

Pozuela y La Sista) y al oeste (San Pedro el Verde, La Bastida, San Bernardo, Montesión y el Olivar de los Pozos<sup>23</sup>, aquí también con una gran extensión de suelo urbano delimitado pero no ejecutado).

En la parte oriental del municipio tenemos los particulares casos de Azucaica y Pinedo, ambos en la Vega Alta<sup>24</sup>. Azucaica fue una pedanía con alcalde propio hasta 1975. Se trata de un pequeño pueblo al este de Toledo donde el PGOU de 1986 calificó nuevo suelo urbanizable. En él se han construido una urbanización de residencias unifamiliares pareadas y adosadas y algunos edificios de viviendas en los últimos años. El resultado es un nuevo sector urbano a 7 kms. del centro histórico y muy desconectado del resto de la ciudad. El POM de 2007 contempla este espacio como una de las áreas de mayor desarrollo edificatorio en el futuro pero la señalada crisis ha paralizado su ejecución. El propio POM ha conocido un largo proceso judicial, que ha impedido igualmente una aplicación normal de lo planificado y que ha acabado en su definitiva anulación en 2018. La crisis y las cuestiones legales dan lugar a que el POM de 2007 no tenga una plasmación real en la estructura urbana construida de la ciudad.

Pinedo es un lugar de la Vega Alta de más de 100 has. Este sector permaneció como suelo no urbanizable hasta el PGOU de 1986. Una última modificación del mismo (CASTRO, 1986) permitió la edificación de viviendas unifamiliares independientes en parcelas de superficie variable. Es la urbanización privada denominada Casa de Campo, (ver FIG. 6). En esta comunidad cerrada se reproduce en Toledo el modelo de tramas fragmentadas norteamericano de las denominadas *gated communities* (PLAUT, 2011). Como Azucaica, se trata de un área lejana y separada del resto de la trama urbana por las barreras formadas por las infraestructuras de comunicación y el Tajo. Entre Azucaica y la Casa de Campo suman 2.518 habitantes en 2016, el 3% del total (AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, 2017).

<sup>21</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles de Valparaíso, al norte, Vistahermosa, centro y sur, y La Legua, al noroeste, está disponible en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/ksooedn3brzyovx/Valparaíso\\_Vistahermosa.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/ksooedn3brzyovx/Valparaíso_Vistahermosa.jpeg?dl=0).

<sup>22</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles del Beato, al este, y La Abadía, al oeste, está disponible en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/bg6yeizpoweg9nl/El\\_Beato\\_y\\_La\\_Abad%C3%ADa.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/bg6yeizpoweg9nl/El_Beato_y_La_Abad%C3%ADa.jpeg?dl=0).

<sup>23</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles del Olivar de Los Pozos y la Bastida (mitad septentrional, de norte a sur) y San Bernardo y Montesión (mitad sur, de este a oeste) está disponible en este enlace: [https://www.dropbox.com/s/6u2f04ljadrycad/Periurbano\\_Oeste.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/6u2f04ljadrycad/Periurbano_Oeste.jpeg?dl=0).

<sup>24</sup> Un plano con el año de construcción de los bienes inmuebles de Azucaica y Casa de Campo (está urbanización de Pinedo se encuentra situada al extremo SO) está disponible en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/6wof1gymqr6jslf/Azucaica\\_y\\_Casa\\_de\\_Campo.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/6wof1gymqr6jslf/Azucaica_y_Casa_de_Campo.jpeg?dl=0).

#### 4.7. Una ocupación del espacio con usos dispersos

Un proceso de urbanización difusa da lugar a una explosión urbana y a la dispersión en todo el territorio de los asentamientos de poblaciones, las actividades y los servicios (INDOVINA, 2004). Ese es el modelo que ha acompañado al crecimiento moderno y difuso de la ciudad de Toledo. Esto origina una estructura urbana fragmentada. Una ciudad puzzle formada por piezas que en Toledo no encajan entre sí. Falta un esquema vertebrador y ordenador para toda la ciudad. No hay una localización coherente de usos y actividades en el territorio.

El uso en las ciudades es mayoritariamente residencial (PEREMIQUÉL, 2016: 151). Sin duda así es Toledo. El fragmento urbano residencial ha sido un instrumento urbanístico utilizado para la extensión de las ciudades intermedias españolas, con un gran impacto en el cambio de escala de estas, en el reequilibrio de la ciudad existente (PEREMIQUÉL, 2016: 140). Toledo es un buen ejemplo como se analizó en los apartados anteriores. Los usos residenciales

se expanden en su plano partiendo del centro histórico, sus arrabales y barrios periféricos y hasta las urbanizaciones periurbanas de los extremos del municipio. Entre los espacios de vivienda encontramos grandes vacíos. Las distancias son amplias entre las diferentes áreas residenciales de la ciudad (ver FIG. 7).

Un análisis profundo de las funciones urbanas escapa de los objetivos y extensión del presente artículo y queda pendiente para una posterior investigación. Sin embargo, realizando un estudio preliminar sobre los usos de los bienes inmuebles a través del catastro urbano se han agrupado las actividades económicas (comercio, industria y oficinas de servicios privados). Su distribución en el plano de la ciudad demuestra la difusión de estas (ver FIG. 7). El centro histórico concentra usos terciarios comerciales y de oficinas. Ejerce de centro urbano y atrae población laboral del resto de la ciudad. Por otro lado, el polígono industrial al este de Toledo y diferentes actividades económicas en la periferia norte del municipio alejan lugares de trabajo y de compra de los espacios de vivienda principales.



FIG. 7/ Usos principales de los bienes inmuebles de Toledo<sup>25</sup>.

Fuente: elaboración propia a partir de CartoCiudad (CNIG, 2017) y del catastro (MINISTERIO DE FACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2017).

<sup>25</sup> Un plano de mayor tamaño se puede consultar en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/p6y5bc36y413uy5/Usos\\_Sue-lo\\_Toledo.jpeg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/p6y5bc36y413uy5/Usos_Sue-lo_Toledo.jpeg?dl=0).

Con respecto a los servicios, aquí se han agrupado los educativos, sanitarios, administrativos, deportivos y de transporte. La fragmentación también es notable (ver FIG. 7). El centro histórico vuelve a destacar como centro urbano con una concentración de los servicios públicos, principalmente los administrativos. No obstante, aquí podemos hallar ciertas subestructuras urbanas, espacios que forman conjuntos estructurales y funcionales relativamente autónomos y uniformes (MIERSEJEWSKA, 2017, p. 124). En Toledo, el alejamiento de ciertos sectores de la ciudad ha dado lugar a que la estructura urbana se divida en áreas con un funcionamiento interno propio. Es el caso de Santa María de Benquerencia, en el desarrollo oriental de la ciudad, y de los barrios de Santa Teresa y Buenavista en el septentrional. Funcionan como áreas residenciales que se complementan con espacios de servicios (áreas deportivas, colegios, institutos, centros de salud, centro social, biblioteca, etc.) y de compras (plazas, calles, zonas comerciales, etc.) que permiten a los vecinos satisfacer sus necesidades básicas. Sin embargo, en los espacios su-

burbanos más alejados la dotación de servicios se reduce considerablemente.

## 5. Conclusión

A partir de su centro histórico, Toledo se ha ido dispersando, pero durante siglos solo a través de arrabales y fincas rústicas más alejadas. Es a partir de 1950 cuando la ciudad se expande por su gran superficie municipal hasta dar lugar a su actual estructura urbana fragmentada. Este proceso tiene lugar con una especial intensidad desde la década de 1980 y en los primeros años del siglo XXI (ver FIG. 8). Suceden, en primer lugar, estrategias públicas desarticuladas con nuevos espacios urbanos alejados del casco antiguo, el claro ejemplo de Santa María Benquerencia. Posteriormente, y de manera principal, se produce una dinámica de un urbanismo comercial capitalista especulativo que da lugar a actuaciones urbanísticas inconexas, el claro ejemplo de las áreas residenciales periurbanas. Ocurre todo esto en el contexto de una planificación urbanística permisiva y sin una idea estructurada de ciudad.

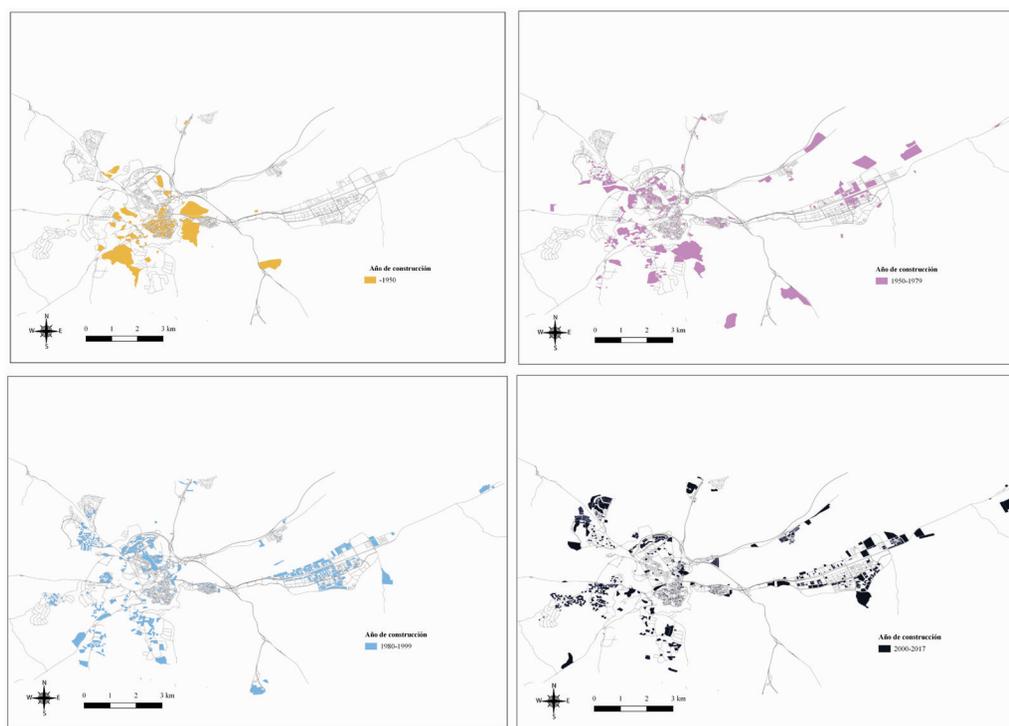


FIG. 8/ Evolución de la urbanización de la ciudad de Toledo<sup>26</sup>

Fuente: elaboración propia a partir de CartoCiudad (CNIG, 2017) y del catastro (MINISTERIO DE FACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2017).

<sup>26</sup> Un plano de mayor tamaño se puede consultar en este enlace:

[https://www.dropbox.com/s/7cvl3xe24j5p4jo/Evoluci%C3%B3n\\_Toledo.jpg?dl=0](https://www.dropbox.com/s/7cvl3xe24j5p4jo/Evoluci%C3%B3n_Toledo.jpg?dl=0).

Toledo es un caso claro de cómo la urbanización capitalista da lugar a crecimientos urbanos expansivos y dispersos. La consecuencia final son estructuras urbanas desarticuladas. Sectores urbanos forman fragmentos desconectados con el centro urbano y entre sí, con espacios intersticiales entre ellos. Un mosaico desestructurado acaba constituyendo el tejido urbano.

La comprensión e interpretación del proceso que se ha realizado ha de servir para una planificación futura distinta si no se quieren repetir los errores del pasado. En el presente, el POM de 2007 plantea el mismo modelo de ciudad dispersa con grandes crecimientos previstos en áreas periféricas como El Beato o Azucaica. No obstante, las actuaciones urbanísticas planificadas no se han ejecutado principalmente por la paralización constructiva derivada de la crisis de 2008.

Hoy se plantea un momento clave para el futuro urbanístico de Toledo y de otras muchas ciudades españolas que están en una situación similar. La comprensión diacrónica del proceso de urbanización permite aprender del pasado. El análisis de la estructura urbana favorece la comprensión del presente. Por delante queda la cuestión de plantearse qué horizonte se quiere para las ciudades, si el modelo a seguir debe seguir siendo el de un urbanismo capitalista de carácter especulativo. Los procesos de urbanización nuevos, si fueran necesarios, han de ser diseñados bajo las ideas de la multifuncionalidad, el uso social y la vida urbana y no desde la presión del sector inmobiliario. La desfragmentación urbana se ha de convertir en articulación e integración. Ese es el reto.

## 6. Bibliografía

- ÁLVAREZ AHEDO, I. (2004): *El urbanismo del término municipal de Toledo en el siglo XX*, Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, Toledo.
- (2017): *La evolución urbana de Toledo*, Grupo de Ciudades Patrimonio de la Humanidad. [En línea: <http://www.toledo.es/wp-content/uploads/2017/07/prueba-toledo-2.pdf> Consultado el 29/7/2017].
- ÁLVAREZ-CIENFUEGOS RUIZ, F.J. (1983): «El proceso de urbanización en España y sus condicionamientos estructurales (1940-1981)», en *Estudios Territoriales*, 11-12: 105-126.
- ANAS, Alex & al. (1998): «Urban spatial structure», en *Journal of Economic Literature*, 36: 3: 1426-1464.
- ANDRÉS LÓPEZ, G. (2008): «Geografía y ciudades medias en España: ¿A la búsqueda de una definición innecesaria?», *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12: 49. [En línea: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-49.htm>. Consultado el 13/5/2017].
- APTER, David E. (2010): «Marginalization, violence, and why we need new modernization theories», en: UNESCO: *World social science report*, 32-37, UNESCO, Paris.
- ARTIGUES BONET, A. A. & RULLÁN SALAMANCA, O. (2007): «Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006)», en *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XI: 245. [En línea: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24510.htm>. Consultado el 17/8/2017].
- ÁVILA CANTOS, D. & al. (2016): «Órdenes urbanos: centros y periferias en el Madrid neoliberal», en: J. RODRÍGUEZ, J. & O. SALGUERO (coords.), *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado español*: 161-194, Traficantes de Sueños, Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE TOLEDO (2007): *Plan de Ordenación Municipal. Catálogo de bienes y espacios protegidos*. [En línea: <http://www.toledo.es/wp-content/uploads/pom/12%20Catalogo/Memoria/CatalogoPOM2007.pdf>. Consultado el 7/9/2017].
- (2017): *Evolución de la población por barrios y distritos*. [En línea: <http://www.toledo.es/servicios-municipales/padron-de-habitantes/evolucion-de-la-poblacion/>. Consultado el 27/3/2017].
- AZCÁRATE LUXÁN, M. V. & al. (2010): «Identificación de las principales formas de crecimiento urbano disperso en el área metropolitana de Madrid», en: C. Delgado (ed.), *X Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*: 115-126, AGE, Santander.
- BARRADO TIMÓN, D. & VÁZQUEZ VARELA, C. (2014): «Cultura, imagen y espacios para el poder como referentes del nuevo estatuto de capitalidad en Mérida, Santiago de Compostela y Toledo», en *Estudios Geográficos*, LXXV: 276: 47-96. DOI: 10.3989/estgeogr.201402.
- BAZANT, J. (2001): «Interpretación teórica de los procesos de expansión y consolidación urbana de las periferias», en *Revista Estudios Demográficos y Urbanos*, 16: 2: 351-374. DOI: 10.24201/edu.v16i2.1122.
- BENITO MARTÍN, F. (1998): «La ciudad de Toledo. Perspectivas», en *Cuadernos Hispanoamericanos*, 573: 45-52.
- BING (2017): *Mapas*. [En línea: <https://www.bing.com/maps>. Última consulta el 7/9/2017].
- BOSQUE MAUREL, J. & ZARATE MARTÍN, M.A. (2006): «Informe de la Real Sociedad Geográfica sobre el proyecto de Plan de Ordenación Municipal de la ciudad de Toledo 2006», en *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, CXLII: 375-453.

- BUITELLAR, E. & SEGEREN, A. (2011): «Urban structures and land. The morphological effects of dealing with property rights», en *Housing Studies*, 26: 5: 661-679. DOI: 10.1080/02683037.2011.581909.
- BURRIEL DE ORUETA, E.L. (2015): «Empty urbanism: The bursting of the Spanish housing bubble», en *Urban Research & Practice*, 9: 2: 158-180. DOI: 10.1080/17535069.2015.1110196.
- CAMPOS ROMERO, M.L. & al. (1988): «Toledo: estudio geográfico-urbanístico del casco histórico», en: AA. VV., *Toledo ¿Ciudad viva? ¿Ciudad muerta?:* 3-74, Colegio Universitario de Toledo, Toledo.
- & ESCUDERO GÓMEZ, L.A. (2007): «Planificación urbana de Toledo y el crecimiento en áreas de protección. Las Vegas del Tajo», en: S. GUTIÉRREZ RONCO & J.J. SANZ DONAIRE (eds.), *Homenaje al Profesor José Manuel Casas Torres:* 397-414, Universidad Complutense, Madrid.
- & RODRÍGUEZ DOMENECH, M<sup>a</sup>.Á. (2009): «El poblado obrero. Vestigios de un urbanismo socio-industrial en el Toledo actual», en: AA.VV., *Ciudades, culturas y fronteras en un mundo en cambio:* 408-421, Junta de Andalucía, Sevilla.
- CAMPOS SÁNCHEZ, F.S. (2017): «Ciudades medias españolas siglo XXI. Revisión y análisis bibliométrico de enfoques y temáticas predominantes», en *Cuadernos Geográficos*, 56: 1: 217-241.
- CAPEL SÁEZ, H. (2013): *La morfología de las ciudades. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*, El Serbal, Barcelona.
- CASTRO, E. (2016): «El plan de urbanismo de Toledo, aprobado tras 10 años de trámites», en *Diario El País*, 21/11/2016. [En línea: [http://elpais.com/diario/1986/11/21/espana/532911633\\_850215.html](http://elpais.com/diario/1986/11/21/espana/532911633_850215.html). Consultado el 18/9/2017].
- CEBRIÁN ABELLÁN, F. (2007): «Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha», en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 43: 221-240.
- CENTRO NACIONAL DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (CNIG) (2017): *Centro de descargas: ortofotos del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA, CartoCiudad y modelos digitales de elevaciones*. [En línea: <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp>. Consultado el 9/1/2017].
- COCERO MATE SANZ, D. & al. (2014): «La cartografía catastral y su utilización en los estudios urbanos, en un entorno SIG. Aplicación al análisis del municipio madrileño de Getafe», en: AA.VV., *XVI Congreso de Tecnologías de la Información Geográfica:* 648-662, AGE, Madrid.
- COUDROY DE LILLE, L. (1999): «Los ensanches españoles vistos desde fuera: aspectos ideológicos de su urbanismo», en *Ciudad y Territorio*, 119-120: 239-255
- CUSIN, F. (2016): «Is there a model of the French city? Urban structures and housing markets», *Revue Française de Sociologie*, 57: 1: 97-129.
- DÍAZ PARRA, I. (2016): «Sevilla 1929-1992. La producción de una mercancía», en: J. RODRÍGUEZ & O. SALGUERO (coords.), *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado español:* 195-218, Traficantes de Sueños, Madrid.
- DORADO BADILLO, Á. (1999): *Un revulsivo en la historia de Toledo. El polígono industrial (1958-1997)*, Azacanes, Toledo.
- EATON, J. & ECKSTEIN, Z. (1997): «Cities and growth: theory and evidence from France and Japan», en *Regional Science and Urban Economics*, 27: 4-5: 443-474. DOI: 10.1016/S0166-0462(97)80005-1.
- ESCUDERO GÓMEZ, L.A. & GÓMEZ GUTIÉRREZ, E.J. (2007): «El Plan de Descongestión Industrial de Madrid en Castilla-La Mancha: una reflexión geográfica», en *Estudios Geográficos*, LXVIII: 263: 497-526.
- FARIÑA TOJO, J. (1993): *Influencia del medio físico en el origen y evolución de la trama urbana de la ciudad de Toledo*, Dpto. de Publicaciones de la E.T.S. de Arquitectura, Madrid.
- (2000): *La protección del patrimonio Urbano. Instrumentos normativos*, Akal, Madrid.
- FORO GTT y ORBE CANO, Á. (1986): *Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, 1986*, inédito. Consultado en la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo en 2007.
- FRAZEN, J. (2011): *Libertad*, Ediciones Salamandra, Barcelona.
- GARCÍA, A. & al. (2009): «Analysis of factors influencing urban growth patterns on small towns», en: N.E. MASTORAKIS & M. JHA (eds.), *Proceedings of the 2nd WSEAS International Conference of Urban Planning and Transportation:* 99-104. [En línea: <http://www.wseas.us/e-library/conferences/2009/rodos/UPT/UPT12.pdf>. Consultado el 2/9/2017].
- GALLARDO BELTRÁN, M. & MARTÍNEZ VEGA, J. (2016): «Three decades of land-use changes in the region of Madrid and how they relate to territorial planning», en *European Planning Studies*, 24: 5: 1016-1033. DOI: 10.1080/09654313.2016.1139059.
- GARCÍA VALLEJO, L. (1951): «Ordenación y nuevos bloques en construcción en la Vega Baja de Toledo», en *Reconstrucción*, 110: 173-180.
- GIL-ALONSO, F. & BAYONA, J. & PUJADAS, I. (2016): «From boom to crash: Spanish urban areas in a decade of change (2001-2011)», en *European Urban and Regional Studies*, 23: 2: 198-216. DOI: 10.1177/0969776413498762.
- GÓMEZ MENDOZA, J. (2009): «Ecología urbana y paisaje de la ciudad», en: A. BONET CORREA (ed.), *La ciudad del futuro:* 177-217, Instituto de España, Madrid.
- GONZÁLEZ VAL, R. & al. (2017): «Market potential and city growth: Spain 1860-1960», en *Cliometrica*, 11: 1: 31-61. DOI: 10.1007/s11698-015-0139-9.

- GOOGLE (2017): *Google Maps y Google Street View*. [En línea: <https://www.google.es/maps/>. Última consulta 7/9/2017].
- GOTHAM, K.F. (2006): «The secondary circuit of capital reconsidered: globalization and the U.S. real estate sector», en *American Journal of Sociology*, 112: 1: 231-275. DOI: 10.1086/502695.
- GUTIÉRREZ PUEBLA, J. & GARCÍA PALOMARES, J.C. (2010): «Procesos de descentralización de las actividades en el área metropolitana de Madrid», en: J.M. FERIA & J.M. ALBERTOS (coords.), *La ciudad metropolitana en España. Procesos urbanos en los inicios del siglo XXI*: 385-413, Civitas, Madrid.
- GUTTENBERG, A.Z. (1960): «Urban structure and urban-growth», en *Journal of the American Institute of Planners*, 26: 2: 104-110. DOI: 10.1080/01944366008978392.
- HARVEY, D. (2013): *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*, Ediciones Akal, Madrid.
- HIGUERAS ARNAL, A.M. (2003): *Teoría y método de la Geografía. Introducción al análisis geográfico regional*, Pressas Universitarias de Zaragoza, Zaragoza.
- INDOVINA, F. (2004): «La ciudad difusa», en: A. MARTÍN RAMOS (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*: 49-59, Edicions UPC, Barcelona.
- INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL (IGN) (2017): *CartoCiudad*. [En línea: <http://www.cartociudad.es/visor/>. Última consulta 7/9/2017].
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE) (2017): *Censos de población de España 1900-2011*. [En línea: <http://www.ine.es>. Consultado el 4/9/2017].
- (2017b): *Padrón municipal de habitantes 2016*. [En línea: <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?type=pcaxis&file=pcaxis&path=%2Ft20%2Fe245%2Fp05%2F%2Fa2016>. Consultado el 31/8/2017].
- JONES SÁNCHEZ, A. (2008): «Representaciones enraizadas y vivencias cotidianas: las dos vertientes del miedo al gitano en Toledo», en: G. FERNÁNDEZ & J.M. PEDROSA, *Antropologías del miedo*: 197-220, Calambur, Madrid.
- LANASPA SANTOLARIA, L. & PUEYO BALDELLOU, F. & SANZ GRACIA, F. (2003): «The evolution of Spanish urban structure during the twentieth century», en *Urban Studies*, 40: 3: 567-580. DOI: 10.1080/0042098032000053923.
- LOGAN, John & MOLOTCH, H. (1987): *Urban fortunes: the political economy of place*, University of California Press, Los Angeles.
- LOIS GONZÁLEZ, R. C. (2016): «Una aproximación geográfica a los nuevos espacios urbanos de la crisis», en D. BRANDIS & I. DEL RÍO & G. MORALES (coords.), *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis*: 19-43, Biblioteca Nueva, Madrid.
- & PIÑEIRA MANTIÑÁN, M<sup>a</sup>.J. & VIVES MIRÓ, S. (2016b): «El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital», en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XX: 539: 1-29. [En línea: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf>. Consultado el 1/9/2017].
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1993): *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*, Universitat de València, Valencia.
- LÓPEZ-COVARRUBIAS MARTÍN-CARO, J.A. (2013): *Historia de los barrios de Toledo*, Ediciones Covarrubias, Toledo.
- LYNCH, K. (1985): *La buena forma de la ciudad*, Gustavo Gili, Barcelona.
- MALLARACH ISERN, J. & VILAGRASA IBARZ, J. (2002): «Los procesos de desconcentración urbana en las ciudades medias españolas», en *Ería*, 57: 57-70. DOI: 10.17811/er.0.2002.57-70.
- MANGIN, D. (2009): «Les métropoles européennes de l'après-crise», en *Futuribles*, 354: 33-38. DOI: 10.1051/futur/200935433
- MARÍN RUBIO, T. (2013): «La ciudad de los urbanistas», en: AA.VV., *El Toledo que soñamos, el Toledo que queremos. Visiones e ideas sobre Toledo*: 61-71, Celya, Toledo.
- MARMOLEJO DUARTE, C. & CERDA TRONCOSO, J. (2017): «El comportamiento espacio-temporal de la población como instrumento de análisis de la estructura urbana: el caso de la Barcelona metropolitana», en *Cuadernos Geográficos*, 56: 2: 111-133.
- MARTÍNEZ GIL, F. (2013): «La construcción de Toledo y el presente. Especialmente, desde una perspectiva historiográfica y cultural», en: AA.VV., *El Toledo que soñamos, el Toledo que queremos. Visiones e ideas sobre Toledo*: 17-34, Celya, Toledo.
- MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. & RODRÍGUEZ MOYA, J. (2007): «Transformaciones productivas y nuevas formas urbanas: la difusión de las actividades económicas en la región metropolitana funcional de Madrid», en *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 27: 2: 105-134.
- MESA RUIZ, J.I. de (2013): «Toledo visto por quienes participaron en la actividad política», en: AA.VV., *El Toledo que soñamos, el Toledo que queremos. Visiones e ideas sobre Toledo*: 131-143, Celya, Toledo.
- MIERSEJEWSKA, L. (2017): «Urban structures and substructures», en *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 36: 117-125. DOI: 10.1515/bog-2017-0019.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2016): *Sistema de información urbana (SIU)*. [En línea: <http://visorsiu.fomento.es/siu/PortalSiu.html>. Consultado el 26/12/2016].
- (2017): *Atlas Digital de las Áreas Urbanas*. [En línea: <http://atlasau.fomento.gob.es/>. Consultado el 29/9/2017].
- MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA (2017): *Sede electrónica del Catastro*. [En línea: <http://www.sedecatastro.gob.es/>. Última consulta el 11/9/2017].
- MONGIN, O. (2013): *La ville des flux. L'envers et l'endroit de la mondialisation urbaine*, Fayard, Paris.

- MORA GARCÍA, R.T. & *al.* (2015): «Reutilización de datos catastrales para estudios urbanos», en: J. DE LA RIVA & P. IBARRA & R. MONTORIO & M. RODRIGUES (eds.), *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación*: 295-304, AGE, Zaragoza.
- MORALEDA NIETO, C. & PECES BERNARDO, F.J. (1991): *Toledo, barrio a barrio: Santa Bárbara, un barrio de estación*, Caja de Castilla-La Mancha, Toledo.
- MORENO NIETO, L. (1969): *Toledo 1969*, Diputación Provincial de Toledo, Toledo.
- MORENO ROMERO, J.D. & SÁNCHEZ ROBLES, R. (2009): *Plan especial de modificación de la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de Toledo noviembre de 2009*. [En línea: <http://www.toledo.es/wp-content/uploads/planes-parciales/09-CALLE%20RIO%20BOLADIEZ/DOCUMENTO%20PLAN%20ESPECIAL%20TOLEDO.pdf>. Consultado el 6/11/2017].
- MUELAS JIMÉNEZ, M. & PARRILLA GORBEA, E. (2008): «Plan de Ordenación Municipal de Toledo, 2007», en *Urban*, 13: 34-67.
- MUÑOZ, F. (2006): «El tiempo del territorio, los territorios del tiempo», en: J. NOGUÉ & J. ROMERO (eds.), *Las otras Geografías*: 235-254, Tirant Lo Blanch, Valencia.
- (2010): *Urbanalización. Paisajes comunes, lugares globales*, Gustavo Gili, Barcelona.
- NEL.LO COLOM, O. (1998): «Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa», en: F.J. MONCLÚS (Ed.), *La ciudad dispersa*: 17-33, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona.
- OPENSTREETMAP (2017). [En línea: <http://www.openstreetmap.org/>. Última consulta el 7/9/2017].
- OTTENSMANN, J.R. (2007): «Principles of urban structure», en *Journal of Regional Science*, 47: 5: 1012-1013. DOI: 10.1111/j.1467-9787.2007.00539\_7.x
- PARADA VÁZQUEZ, R. (1999): «La degeneración del Derecho urbanístico español: del urbanismo de obra pública de Cerdá al urbanismo de obra privada», en *Ciudad y Territorio*, 119-120: 75-90.
- PEREMIQUEL LLUCH, F. (2016): «El fragmento residencial en la construcción de la ciudad contemporánea. La experiencia española en ciudades intermedias (1980-2010)», en *Cuaderno Urbano*, 20: 20: 139-161.
- PERIS SÁNCHEZ, D. (2011): «Dos siglos de actividad industrial en la Vega Baja de Toledo», en: D. PERIS & F. ROCH & A. HERNÁNDEZ (coords.), *Plan Director de la Vega Baja. Mirando al futuro desde el pasado*: 53-58, Toletum Visigodo, Toledo.
- PERIS SÁNCHEZ, A. & VILLA, R. (2009): «Territorio: historia, cartografía e imagen», en: M<sup>a</sup> M. GALLEGO GARCÍA (coord.), *La Vega Baja de Toledo*: 21-68, Toletum Visigodo, Toledo.
- PILLET CAPDEPÓN, F. (2008): «El Catastro Inmobiliario Territorial de Urbana y Rústica en España», en *Revista Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII: 274. [En línea: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-274.htm>. Consultado el 14/2/2017].
- PLAUT, Pnina O. (2011): «The characteristics and tradeoffs of households choosing to live in gated communities», en *Environment and Planning B-Planning & Design*, 38: 3: 757-775. DOI: 10.1068/b36091.
- RALERO ROJAS, I. (Coord.) (2016): *Monografía comunitaria del barrio del polígono de Toledo*, Ayuntamiento de Toledo y Obra Social La Caixa. [En línea: <https://www.pedrosalvador.es/investigador/monograf%C3%ADa/>. Consultado el 11/3/2017].
- RAPOPORT, A. (1978): *Aspectos humanos de la forma urbana*, Gustavo Gili, Barcelona.
- ROCA CLADERA, J. & *al.* (2012): «El sistema urbano español», en *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVI: 396. [En línea: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-396.htm>. Consultado el 21/8/2017].
- RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I. (2016): «La urbanización fallida de Montesión en el municipio de Toledo», en: D. BRANDIS, D. & *al.* (coords.), *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis. Territorios inconclusos y sociedades rotas en España*: 275-294, Biblioteca Nueva, Madrid.
- ROSSI-HANSBERG, E. & WRIGHT, M. L.J. (2007): «Urban structure and growth», en *Review of Economic Studies*, 74: 2: 597-624. DOI: 10.1111/j.1467-937C.2007.00432.x.
- SANTOS PRECIADO, J.M. (2015): «La cartografía catastral y su utilización en la desagregación de la población. Aplicación al análisis de la distribución espacial de la población en el municipio de Leganés (Madrid)», en *Estudios Geográficos*, LXXVI: 278: 309-333.
- SERENO ÁLVAREZ, A. (2009): «La información geográfica en España: especial referencia a la cartografía catastral», *Catastro*, 67: 31-54.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M<sup>a</sup>. (1988): «Proceso de urbanización y crecimiento de ciudades de España 1950-1986», *Estudios Territoriales*, 28: 65-84. DOI: 10.3989/estgeogr.20151.
- SMITH, N. (1984): *Uneven development: nature, capital and the production of space*, Basil Blackwell, New York.
- TERÁN ÁLVAREZ, M. de (2004): «Toledo. Estudio de Geografía Urbana», en: M. DE TERÁN, *Ciudades españolas (Estudios de Geografía Urbana)*: 161-260, Real Academia de la Historia, Madrid.
- UREÑA FRANCÉS, J.M<sup>a</sup>. de & *al.* (2012): «El hábitat unifamiliar en ciudades históricas de regiones metropolitanas policéntricas: el caso de Toledo», en *Cuadernos de Ingeniería, Arquitectura y Territorio*, 13. [En línea: [http://www.uclm.es/cr/caminos/Publicaciones/Cuaderno\\_Inq\\_Territorio/Libros/cuaderno13/CIAT\\_13.pdf](http://www.uclm.es/cr/caminos/Publicaciones/Cuaderno_Inq_Territorio/Libros/cuaderno13/CIAT_13.pdf). Consultado el 14/3/2017].
- VASATA, D. & *al.* (2011): «Urban structure analysis», en P. EXNER (ed.), *Mathematical results in quantum physics*: 260-264, World Scientific, Singapur.

- VILLACAÑAS BEADES, S. (2017): «Nuevas herramientas al servicio del planeamiento: los indicadores urbanos», en *Planur-E. Territorio, Urbanismo, Sostenibilidad y Diseño*, 9. [En línea: <http://www.planur-e.es/miscelanea/view/nuevas-herramientas-al-servicio-del-planeamiento-los-indicadores-urbanos/full>. Consultado el 9/7/2017].
- VIVES MIRÓ, S. & RULLÁN SALAMANCA, O. (2014): «La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española», en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 65: 387-408
- XIA, W. & WEI, X. (2016): «SAR Image simulation and verification for urban structures», en *International Journal of Electronics*, 103: 2: 247-260. DOI: 10.1080/00207217.2015.1036319.
- ZÁRATE MARTÍN, M.A. (1984): «Análisis de la dotación funcional y jerarquía funcional del espacio urbano de Toledo mediante el uso de técnicas cuantitativas», en *Estudios Geográficos*, 176: 331-352.
- (1989): «Toledo, entre la renovación espontánea y la rehabilitación oficial», en *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, 124-25: 196-210.
- (1998): «Forma urbana en Castilla-La Mancha», en *Espacio Tiempo y Forma, Serie VI, Geografía*: 157-187. [En línea: <http://revistas.uned.es/index.php/ETFVI/article/view/2565>. Consultado el 30/3/2017].
- (2007): «Toledo. Planeamiento y especulación en ciudades históricas», en *Anales de Geografía*, 27: 1: 151-175.
- (2013): «Toledo, el paisaje como necesidad y oportunidad para un crecimiento urbano sostenible», en: AA.VV., *El Toledo que soñamos, el Toledo que queremos. Visiones e ideas sobre Toledo*: 45-60, Celya, Toledo.
- (2016): «Los paisajes de Toledo, bajo las dinámicas urbanas y las oportunidades para el desarrollo local», en: M.A., ZÁRATE (dir.), *Paisajes culturales a través de casos en España y América*: 23-76, UNED, Madrid.
- & VÁZQUEZ GONZÁLEZ, A. (1982): *El casco histórico de Toledo. ¿Un espacio urbano vivo?*, Zocodover, Toledo.