

LUIS ALFONSO ESCUDERO GÓMEZ

Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad de Castilla-La Mancha

La urbanización dispersa del circuito secundario de acumulación capitalista: Toledo (España)

RESUMEN

La urbanización capitalista de las últimas décadas ha sido impulsada por el denominado *circuito secundario de acumulación*. La ciudad se convierte en una máquina de crecimiento y beneficio económico para determinados grupos de poder o *lobbies*. La construcción y la especulación inmobiliaria dan lugar a un modelo de intensa expansión urbana difusa. Así ha sucedido en Toledo. Se concluye que los factores concretos del proceso han sido la determinación del crecimiento urbano por la construcción privada y la especulación, la concentración de la propiedad de la tierra, una planificación al servicio del circuito secundario de acumulación capitalista y las ocupaciones irregulares o ilegales.

RÉSUMÉ

L'urbanisation dispersée du circuit secondaire d'accumulation capitaliste: Toledo (Espagne).- L'urbanisation capitaliste des dernières décennies a été provoquée par ce que l'on appelle *le circuit d'accumulation secondaire*. La ville devient une machine de croissance et d'avantages économiques pour certains groupes de pouvoir ou lobbies. La spéculation immobilière et la construction des immeubles donnent lieu à un modèle d'expansion urbaine intense et diffuse. Cela s'est passé à Tolède. Nous concluons que les facteurs concrets du processus ont été

la détermination de la croissance urbaine par la construction privée et la spéculation, la concentration de la propriété foncière, un aménagement au service du circuit secondaire de l'accumulation capitaliste et des occupations irrégulières ou non légales.

ABSTRACT

Diffuse urbanization of the secondary circuit of capitalist accumulation: Toledo (Spain).- The capitalist urbanization of recent decades has been driven by the so-called secondary circuit of accumulation. The city becomes a machine of growth and economic benefit for certain groups of power or lobbies. Construction and real-estate speculation lead to a model of intense and diffuse urban expansion. And this has happened in Toledo. It is concluded that determining urban growth by private construction and speculation, the concentration of land ownership, planning at the service of the secondary circuit of capitalist accumulation and illegal or irregular occupations have been the specific factors of this process.

PALABRAS CLAVE/MOTS CLÉ/KEYWORDS

Geografía Urbana, capitalismo, urbanismo, estructura urbana, Toledo. Géographie urbaine, capitalisme, urbanisme, structure urbaine, Tolède. Urban geography, capitalism, urbanism, urban structure, Toledo.

La urbanización no tiene nada de malo si la llevan a cabo las personas adecuadas.

R. Ford (2008): *Acció de Gràcies*.

I. INTRODUCCIÓN

El rápido ritmo de crecimiento de las ciudades con-temporáneas ha producido urbes en red compuestas de zonificaciones formales y funcionales. Esto ha dado lugar a que cada área urbana tienda a la homogeneidad interna. Además, estas unidades aumentan cuan-

titativamente y se expanden por el territorio. El resultado final es una dilatación del espacio de las ciudades por la dispersión de las funciones urbanas. De esta forma, hay una especialización cada vez mayor con una escasa correspondencia entre los lugares de residencia y los de trabajo, compras y ocio, y esto obliga a los ciudadanos a amplios desplazamientos que exigen un elevado consumo de energía e importantes pérdidas de tiempo. Es la ciudad difusa o, como prefiere Muñoz (2010, p. 49), la urbanización dispersa. Esta dispersión urbana incrementa las distancias medias recorridas y conlleva importantes repercusiones económicas y ecológicas (López de Lucio, 1993, p. 200).

La ciutat difusa, un model nou

Una **ciutat difusa** és aquella que té un espai urbanitzat que no és continu ni compacte, sinó que hi ha espais rurals intercalats entre espais urbans (4). Es tracta d'un model de creixement de la ciutat recent, en el qual la urbanització es du a terme a partir de la formació de barris nous a l'àrea rururbana.

El desenvolupament d'aquest tipus de ciutat es deu a factors diversos:

- El trasllat de determinades activitats empresarials fora de la ciutat central, a localitats properes.
- L'intens desenvolupament de les infraestructures de transport per carretera i la millora de les xarxes de transport públic.
- L'augment de les rendes familiars, que permet que els membres de la família disposin de diferents vehicles i resideixin a zones més allunyades del lloc de feina, d'estudis, dels serveis més especialitzats...
- El desenvolupament dels valors que consideren més saludable la vida als espais rurals en contacte amb la natura.



FIG. 1. Toledo, un ejemplo didáctico de ciudad difusa. Fuente: Etxebarria (2015, p. 241).

SABER-NE MÉS

Les conseqüències de la ciutat difusa

El desenvolupament de la ciutat difusa té una sèrie de conseqüències:

- **Expandeix els usos artificials del sòl** i dificulta el manteniment dels espais naturals.
- **És un tipus de ciutat més consumidora.** Les construccions característiques: habitatges unifamiliars i blocs de poca altura, consumeixen més aigua, calefacció, etc.
- Implica el desenvolupament de **més infraestructures de transport** i sorgeixen problemes de **congestió de trànsit**.
- Els ajuntaments necessiten **sistemes de gestió més complexos** (serveis de policia, subministrament d'aigua...).



4 INTERPRETA LA IMATGE.

- Explica per què aquesta imatge representa un creixement urbà difús.
- Cerca aquestes localitats a Google Maps. Quins usos del sòl identifies entorn de zones de poblament difús?
- Com són les comunicacions entre la ciutat central i aquestes zones?

De forma general, las ciudades españolas han ido creciendo de un modo compacto 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). Es el caso de Toledo. Se trata de una ciudad extraordinariamente dispersa, mucho más que la inmensa mayoría de los núcleos urbanos de España (Zárate, 2013, p. 53). De hecho, la fragmentación de la capital toledana es tal que se utiliza didácticamente como ejemplo de ciudad difusa (ver Fig. 1).

Toledo, una urbe simbólica, elemento clave en el devenir histórico de la península ibérica (Benito, 1998, p. 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 y Vázquez, 2014, p. 89), dispersa (Zárate, 2016, pp. 24-25) e inconexa (Rodríguez, 2016, p. 278). No obstante, estamos ante un núcleo demográficamente modesto de 83.741 habitantes en 2017 (INE, 2018). Por esta razón, no se trata de un modelo de dispersión urbana comparable a una metrópolis (Gordon y Richardson, 1996) y es por este motivo que es significativo su caso: una ciudad de menos de 100.000 habitantes con una estructura urbana exageradamente dispersa cuya causa no está, por lo tanto, en su condición de gran metrópolis.

Dada esta evidencia, en la investigación se plantean las siguientes preguntas principales: ¿cómo ha llegado a ser Toledo una ciudad tan fragmentada? ¿Qué factores han dado lugar a ese resultado? ¿Se trata de un proceso con una base profunda global? ¿Hay también elementos locales? Se considera que una respuesta a estas preguntas, es decir, una comprensión del proceso de urbanización y de la estructura urbana de Toledo, debería permitir evitar en el futuro los errores ya 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, p. 47).

La articulación del trabajo se adapta a las preguntas de investigación planteadas y sus objetivos se hallan en sus respuestas. De este modo, 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: un primer epígrafe para la comprensión sintética y teórica de las estructuras urbanas fragmentadas y dispersas del circuito secundario de acumulación capitalista; y el resto, para el estudio del caso de Toledo, definiéndolo como una ciudad dispersa con amplios espacios intersticiales,

analizando sus condicionantes naturales e históricos y, fundamentalmente, los factores que han dado lugar a su actual estructura urbana difusa. Finalmente, se incluye una conclusión.

II. 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, Piñeira y Vives, 2016, p. 2). En la Geografía Urbana un campo de investigación ha sido siempre la estructura espacial y funcional de las ciudades y su evolución (Mierzejewska, 2017, p. 117). Se entiende la estructura urbana como diferentes elementos, formales y funcionales, primordiales en la conformación de una ciudad y su inmediata periferia, interrelacionados y formando parte de un todo. Debe interpretarse¹ como el resultado de procesos de producción, consumo e intercambio que se materializan en las distintas formaciones socioeconómicas y en diversos periodos históricos (Zoido y otros, 2000, p. 159). Su estudio ha sido abordado a través de dos aproximaciones: la sociológica y la geográfica (Mierzejewska, 2017, p. 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, p. 27). Encontramos notables ejemplos en la literatura científica actual (Mierzejewska, 2017; Ottensmann, 2007; Anas, Arnott y Small, 1998) con reflexiones teóricas sobre la estructura espacial urbana. Hoy también se vienen aplicando activamente las nuevas tecnologías en análisis complejos de la estructura urbana (Xia y Wei, 2016).

Al mismo tiempo, la estructura urbana ha sido ampliamente estudiada a diferentes escalas. Centrándonos, por ejemplo, en una escala nacional y en la literatura científica reciente encontramos diferentes investigaciones (Cusin, 2016; Hofmeister, 2004). Así sucede para el caso de España, donde se sitúa el ejemplo de este artículo y donde hay un claro interés académico en estas temáticas. Se publican regularmente trabajos basados en la estructura urbana (Marmolejo y Cerdà, 2017). De esta

¹ Un estudio teórico de la estructura urbana se puede encontrar en la obra de Lois, González y Escudero (2012).

forma, Roca, Moix y Arellano (2012) han estudiado la estructura interna de los sistemas urbano-metropolitanos españoles. Entre sus conclusiones, estos autores afirman que las estructuras urbanas del policentrismo han roto el paradigma de las ciudades monocéntricas estructuradas en torno a un único centro urbano y, a cambio, ha emergido el fenómeno de los subcentros. Precisamente, la evolución de la estructura urbana de las ciudades españolas y de su crecimiento ha preocupado a Lanasa, Pueyo y Sanz (2003), quienes se centran en el periodo del siglo XX. Con una profunda reflexión teórica, los geógrafos Lois, Piñeira y Vives (2016) analizan 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, como hace Nel.Lo (1998) y como se realiza en el presente artículo. En primer lugar, ha sido estudiado en las principales áreas urbanas de España como la madrileña (Gallardo y Martínez, 2016); pero también en las ciudades intermedias (Pere-miquel, 2016) con múltiples estudios de caso (Artigues y Rullán, 2007; Cebrián, 2007). De hecho, en la literatura española el debate en torno a las ciudades medias² desde las ciencias afines al estudio del territorio ha aumentado su grado de complejidad y diversidad a lo largo del siglo XXI (Campos, 2017, p. 217). Andrés (2008) señala, siguiendo a Llop y Bellet, que:

Una ciudad media estaría definida por ser un centro de interacción social, económica y cultural, por constituirse igualmente como un centro de bienes y servicios más o menos especializados para un conjunto de población que supera los límites de su propio municipio, por haberse estabilizado como un centro regulador de las relaciones a través de las infraestructuras de transporte e información a nivel regional, nacional o, incluso, internacional y, además, por entender que dichos núcleos son, en la mayor parte de los casos, albergue de las instituciones públicas de la administración, con todos los aspectos sociales que esta función conlleva.

El mismo autor, Andrés (2008), indica que la cuestión sobre las ciudades medias ha de abordarse de un modo flexible y desde la particularidad de cada caso. En el ejemplo de la ciudad objeto del artículo, Toledo, el estudio de su estructura urbana tiene notables precedentes históricos y ha interesado a diferentes investigadores, arquitectos, historiadores y geógrafos, principalmente. De

Terán ya realizaba un trabajo sobre la Geografía Urbana de la ciudad en 1951, recuperado y publicado en 2004. 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). También este autor se ha interesado por las dinámicas urbanas de los paisajes culturales toledanos (Zárate, 2013 y 2016). Los arquitectos Benito (1998) y Marín (2013) han escrito sobre el presente y las perspectivas de la ciudad de Toledo con reflexiones sobre su dispersa estructura urbana. El historiador López-Covarrubias (2013) ha publicado una historia de los barrios donde se apunta el proceso de urbanización de cada uno de ellos. Igualmente, han aparecido diferentes trabajos de arquitectos sobre el urbanismo de Toledo: Álvarez (2004 y 2017) y Muelas y Parrilla (2008). No obstante, la comprensión holística del proceso de dispersión urbana de la ciudad y de los factores estructurales y locales que la han originado se considera que no se había realizado todavía, al menos desde la perspectiva de la Geografía Urbana.

III. METODOLOGÍA

Se ha aplicado en este trabajo un método deductivo con un razonamiento que consiste en alcanzar conclusiones particulares a partir de principios generales (Higuera, 2003, p. 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 (Serenó, 2009). En esta investigación proporcionan la indagación diacrónica, a través del dato del año de construcción de los bienes inmuebles, y cartográfica, mediante la delimitación de parcelas catastrales. La relevancia del catastro inmobiliario como fuente para realizar investigaciones urbanas es demostrada por el artículo de Pillet (2008).

² No hay un acuerdo académico en la delimitación de ciudad media (Andrés, 2008). Por ejemplo, Campos (2017, p. 225) establece un criterio de clasificación de las ciudades medias en función de un intervalo poblacional con un mínimo fijado sobre los 20.000-50.000 habitantes y un máximo entorno a los 200.000-300.000. Toledo entraría en este grupo.

La cartografía catastral ha sido utilizada en un entorno de Sistema de Información Geográfica (SIG) para hacer estudios urbanos de municipios de la periferia madrileña (Santos, 2015). Aquí, se emplea el programa «QGis 2.18» para realizar la cartografía. Los SIG permiten aportar una radiografía precisa de la ciudad (Villacañas, 2017). Hoy se usan complejas tecnologías para el análisis de la estructura urbana, como el uso de las imágenes SAR (Synthetic Aperture Radar) (Xia y Wei, 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 de los bienes inmuebles. Cada parcela ocupada puede tener uno o varios bienes inmuebles (por ejemplo, una casa, una piscina y un almacén). La cartografía disponible está basada en las parcelas catastrales. 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 posible unir ambos datos, 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. Por ejemplo, algunos edificios patrimoniales históricos tienen la fecha correspondiente a su última renovación y no a su construcción³.

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 (IGN, 2017), que cuenta, sobre una base cartográfica y de ortofoto, con una capa de las parcelas catastrales con vínculos a las fichas de la sede electrónica del catastro de todos sus bienes inmuebles. Finalmente, se ha recurrido al trabajo de campo para una mayor comprensión de la estructura urbana toledana.

³ 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 hemos preferido utilizar como fuente el catálogo de los bienes y espacios protegidos del Ayuntamiento de Toledo (2007) así como las referencias bibliográficas.

IV. RESULTADOS

1. LAS ESTRUCTURAS URBANAS FRAGMENTADAS Y DISPERSAS DEL CIRCUITO SECUNDARIO DE ACUMULACIÓN CAPITALISTA

En el siglo XXI, ya desde la década de 1990, en realidad, y hasta la crisis de 2008, España conoce un *boom* inmobiliario con una aceleración sin precedentes de la expansión urbana y de las dinámicas de artificialización del suelo (Lois, Piñeira y Vives, 2016). Se trata de un crecimiento que no se relaciona con el desarrollo industrial sino con el postindustrial, donde son claves los agentes urbanos y el mercado inmobiliario (Capel, 2013). Ha sido:

El resultado, en el fondo y en la forma, de las dinámicas capitalistas, que responden a las lógicas del circuito secundario de acumulación, bien caracterizadas a partir de la obra de K. Marx por geógrafos como D. Harvey; el resultado de un capitalismo expansivo y desregulado [Lois, Piñeira y Vives, 2016].

El citado Harvey señala que la enorme expansión del mercado inmobiliario en España ayudó a mantener la dinámica capitalista (2013, p. 30) y que el caso español ha sido el más espectacular entre todos los países donde ha tenido lugar este proceso (2013, p. 32)

Se trata de un proceso de urbanización del capital (Christophers, 2011) que detallaba claramente Harvey en su obra de 1985 sobre la urbanización del capital y en publicaciones posteriores como su historia del neoliberalismo de 2005.

El circuito secundario de acumulación capitalista está constituido por la creación de capital fijo, formado por la producción de bienes duraderos y de entorno construido (como infraestructuras), y por el fondo de consumo que se refiere a bienes de consumo duradero y de entorno construido (por ejemplo, viviendas). Su razón de ser es la de alargar el ciclo de acumulación, colocando los excedentes de capital para lograr beneficios a largo plazo (Lois, Piñeira y Vives, 2016). La política del capitalismo se ve afectada por la perpetua necesidad de encontrar campos rentables para la producción y absorción del excedente de capital (Harvey, 2013, p. 22). La ciudad se convierte en un mecanismo de absorción de excedentes de capital y se integra en un circuito de acumulación denominado secundario (Gotham, 2006) para distinguirlo del productivo o primario. Sobre todo tras la crisis del petróleo de mediados de los 1970, el crecimiento urbano, uno de los factores que podía dinamizar la economía, dejó de ser algo a controlar para pasar a ser algo que había que fo-

mentar a toda costa (García, 2004, p. 15). La fortaleza de las economías urbanas descansa así en su capacidad para aumentar el flujo de rentas y plusvalías inmobiliarias, lo que presupone una permanente preponderancia del valor de cambio de los activos inmobiliarios sobre cualquier otro elemento relativo a sus valores de uso (López y Rodríguez, 2010, p. 333). Una ciudad para el lucro, no para la gente como reivindican Brenner, Marcuse y Mayer (2012) que debería ser.

Tiene lugar una apropiación de las rentas del suelo, posible gracias a su financiarización (Vives y Rullán, 2014), que da lugar a fuertes ganancias especuladoras. En concreto, los beneficiarios son un importante *lobby* que implica a propietarios, promotoras, bancos y cajas de ahorro y empresas del sector (Lois, Piñeira y Vives, 2016). Ya no se puede hablar de una clase social de propietarios urbanos, sino de grupos de poder urbanísticos (Vives y Rullán, 2014, p. 405). Una coalición de intereses que engloba tanto a propietarios del suelo como a entidades financieras y a las empresas constructoras. Banqueros, promotores y empresas de la construcción constituyen fácilmente una alianza de clase que, a menudo, domina tanto política como económicamente el denominado *motor del crecimiento urbano* (Harvey, 2013, p. 80). Logan y Molotch (1987), en su obra referente de sociología urbana, hablaban de que la ciudad es una máquina de crecimiento (*growth machine*) donde se produce una alianza entre grupos empresariales y políticos.

La producción del espacio del capital 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 fue muchas veces utilizada con finalidades espurias a su objeto inicial (Lois, Piñeira y Vives, 2016). Parada (1999, pp. 88-89) señala que en España se ha acabado planificando allí y cuando se obtiene la mayor rentabilidad para los propietarios de los terrenos y la recaudación municipal. Lois, Piñeira y Vives (2016) afirman que:

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.

Los promotores inmobiliarios tienden a reducir el tamaño de las intervenciones con la finalidad de acotar las inversiones, los riesgos y los períodos de retorno (Pe-

CUADRO I. *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)

remiquel, 2016, p. 143). De esta manera, se han venido realizando operaciones de distintas características en cuanto al tamaño, posición, encaje con la ciudad existente, organización interior, disposición de espacios libres y dotaciones, formas de agregación, tipos, edificios, usos, etc. Todo lo cual da lugar a una mayor fragmentación y diversidad en piezas urbanas distintas (Peremiquel, 2016, pp. 143-44). Sucede, como señalaba ya Lefebvre (1968, pp. 16 y 38), que lo inmobiliario adopta un disfraz de urbanístico con profundas implicaciones especulativas. La ciudad pasa a crecer de manera muy expansiva y de forma difusa impulsada por la especulación y el beneficio capitalista y dando lugar a un proceso de desestructuración. Harvey (2013, pp. 13-14) considera que:

La ciudad tradicional ha muerto, asesinada por el desarrollo capitalista desenfrenado, víctima de su necesidad insaciable de disponer capital sobreacumulado ávido de inversión en un crecimiento urbano raudo e ilimitado sin importarle cuáles sean las posibles consecuencias sociales, medioambientales o políticas.

El proceso es el contrario al que recomendaba Lynch (1985) cuando señalaba que las urbes deben tener un ritmo de crecimiento moderado óptimo para que haya una buena integración, inteligibilidad y acceso social. También lo es con respecto a la reivindicación de Lefebvre (1968, pp. 150-151) de que la realidad urbana esté destinada a los «usuarios» y no a los especuladores y a los promotores capitalistas. El resultado es una estructura urbana compleja que se caracteriza cada vez más por la descentralización y la dispersión (Anas, Arnott y Small, 1998).

2. UN ESTUDIO DE CASO: TOLEDO, CIUDAD DISPERSA CON AMPLIOS ESPACIOS INTERSTICIALES

La principal expansión urbana de Toledo se ubica en el periodo 1980-2010, caracterizado por el desarrollo

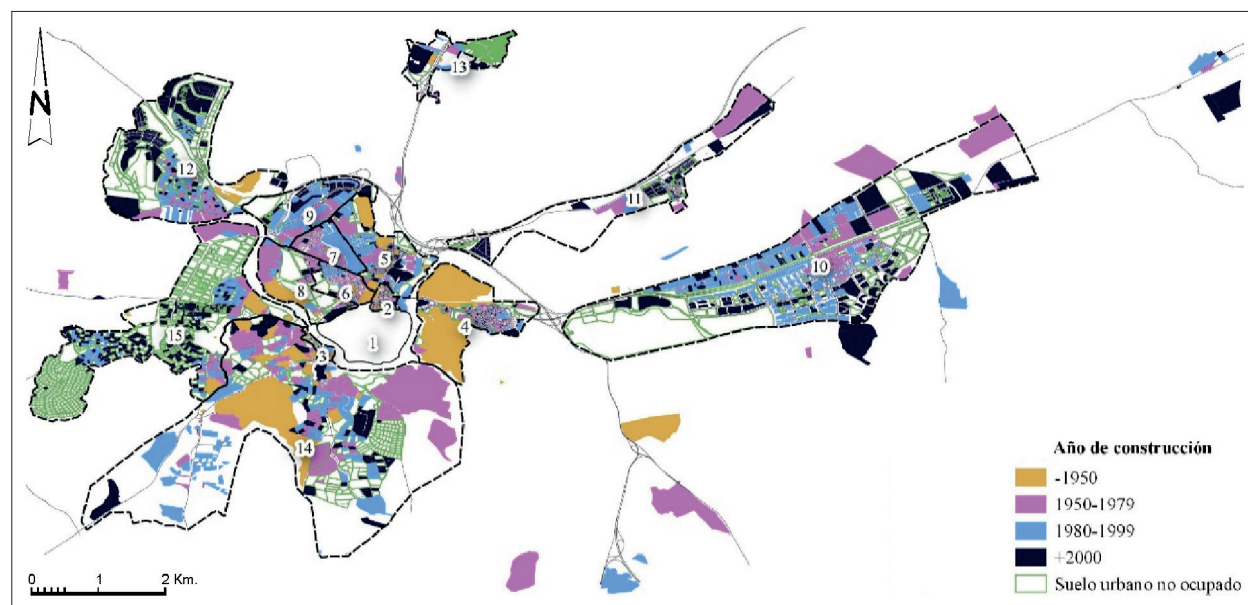


FIG. 2. Evolución de la urbanización del espacio extramuros de Toledo según los años de construcción de los bienes inmuebles⁴. Fuente: elaboración propia a partir de CartoCiudad (CNIG, 2017) y del catastro (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2018).

de los fragmentos urbanos residenciales (Peremiquel, 2016, p. 141) bajo un modelo de urbanismo capitalista. Toledo no llega a 45.000 habitantes en 1970 (INE, 2017). Experimenta un fuerte crecimiento en el último cuarto del siglo XX y, sobre todo, en la primera década de la actual centuria. 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), como se comprueba en el Cuadro I. El porcentaje de las edificaciones construidas en las últimas décadas del siglo pasado y en la presente centuria supera la media española. 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. Todavía más, precisando la antigüedad de las construcciones por décadas desde 1950, dos destacan sobre todas las demás según los datos del catastro (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2018): 1990-1999, con 18.541 construcciones, el 28,25 % de todas las de la ciudad, y 2000-2009 con 17.882, el 27,25 % (desde el año 2010 y posteriores se han realizado solo 3.664, el 5,58 %, producto de la desaceleración derivada de la crisis económica de 2008). Es decir, más de la mitad de las edificaciones de la ciudad de Toledo se identifican con los recientes años de fuerte actividad constructiva e inmobiliaria en

España, y son producto del circuito secundario de acumulación capitalista (ver Fig. 2).

El tránsito de ciudad compacta a ciudad dispersa es estudiado de forma más sistémica y mediante una secuencia cronológica en un artículo previo (Escudero, 2018). El resultado de este proceso de urbanización es que en Toledo la población se va a dispersar por el territorio disminuyendo de manera significativa las densidades del espacio central. Va a ocupar mucho más suelo, lo cual siempre conlleva un enorme coste de inversión en infraestructuras y, posteriormente, de mantenimiento (Peremiquel, 2016, p. 141). 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, p. 80). Se trata de un tipo de crecimiento urbano 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, p. 186). Un modelo repetido en muchas ciudades españolas que homogeneizó las tipologías edificativas, abstrayéndose de las condiciones y materiales del entorno (Lois, Piñeira y Vives, 2016). En el caso de la capital toledana da lugar a una ciudad exageradamente fragmentada. La causa es una utilización capitalista

⁴ Un plano de mayor tamaño se puede consultar en este enlace: <https://www.dropbox.com/s/83adyada5ce2zn6/Urbanizaci%C3%B3n_General.jpeg?dl=0>.



FIG. 3. El crecimiento septentrional extramuros de Toledo visto desde el remonte mecánico al casco antiguo de Recaredo⁵. Fuente: elaboración propia. Fotografía de L.A. Escudero Gómez.

de la expansión urbana basada en la especulación y la obtención de beneficios económicos. 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 causa de fondo de la dispersión de Toledo no es local, sino que obedece al capitalismo y la lógica del circuito secundario de acumulación. Operaciones de actuación urbanística han utilizado el territorio para lograr objetivos de rentabilidad económica (Zárate, 1998, p. 165). No obstante, para comprender el resultado final, la estructura urbana difusa de Toledo, debemos tener en cuenta también las dinámicas internas. De hecho, las razones del urbanismo expansivo están asociadas a factores de carácter estructural y a lógicas locales de las ciudades (Pozo y Cebrián, 2016, p. 252).

El término municipal de Toledo tiene una superficie de 232 km². Abarca una franja de unos cinco kilómetros al norte y sur del río Tajo. La extensión urbana es de 35 km² (3.493,19 hectáreas de superficie en parcelas urbanas, según el catastro). Tiene una estructura urbana inconexa con espacios intersticiales notables. Se puede apreciar en la Figura 3 con una vista de la expansión septentrional de la ciudad desde el alto del remonte mecánico de Recaredo, en el centro histórico. En ella, se ve sobre un amplio horizonte múltiples sectores urbanos con morfologías distintas y alejados entre sí, áreas verdes, espacios intersticiales y suelo rústico. El término municipal conserva una muy relevante superficie rústica de 19.210,76 hectáreas (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2018).

Cómo se señaló en la introducción, hay un amplio consenso entre los académicos sobre la excepcional y exagerada dispersión de la ciudad de Toledo. No obstante, se considera conveniente documentarlo con datos e información estadística⁶. De esta forma, se acude, en primer lugar, a nuestra fuente principal, el catastro inmobiliario urbano (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2018). A través de su información, se ha calculado la densidad de superficie de las parcelas urbanas en metros cuadrados por habitante para los 100 municipios más poblados de España en el año 2017. No obstante, con esta fuente carecemos de datos para las ciudades del País Vasco (Bilbao, Vitoria, San Sebastián, Barakaldo y Getxo) y para la capital de Navarra, Pamplona, al estar excluidas estas dos comunidades autónomas del catastro inmobiliario nacional. Toledo es el municipio número 81 más poblado de España en 2017 con 83.741 habitantes (INE, 2018). Por otro lado, tiene 3.493,19 hectáreas de superficie de parcelas urbanas. El resultado es una densidad de 417,14 m² de superficie de parcelas urbanas por habitante. Por este indicador, la ciudad toledana es la tercera con mayor densidad, solo superada por Chiclana de la Frontera y Mijas. Se trata de una clara evidencia de su elevado grado de dispersión urbana.

De manera complementaria, y solo a nivel informativo, sin profundizar en la fuente ni en su análisis, se ha acudido también al proyecto CORINE *Land Cover* de la Unión Europea y al Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (SIOSE) del Ministerio de Fomento (Ministerio de Fomento, 2018). En el caso del

⁵ Una imagen de mayor tamaño se puede consultar en este enlace: <https://www.dropbox.com/s/c1319ywl1n965318/Vista_Escaleras_Recaredo.jpg?dl=0>.

⁶ Se ha preferido no anexionar la tabla de datos por cuestión de espacio. El lector puede consultarla en este enlace: <https://www.dropbox.com/s/y6amu-vq27wh3dkw/Tabla_Dispesi_%C3%B3n_Toledo.xlsx?dl=0>.

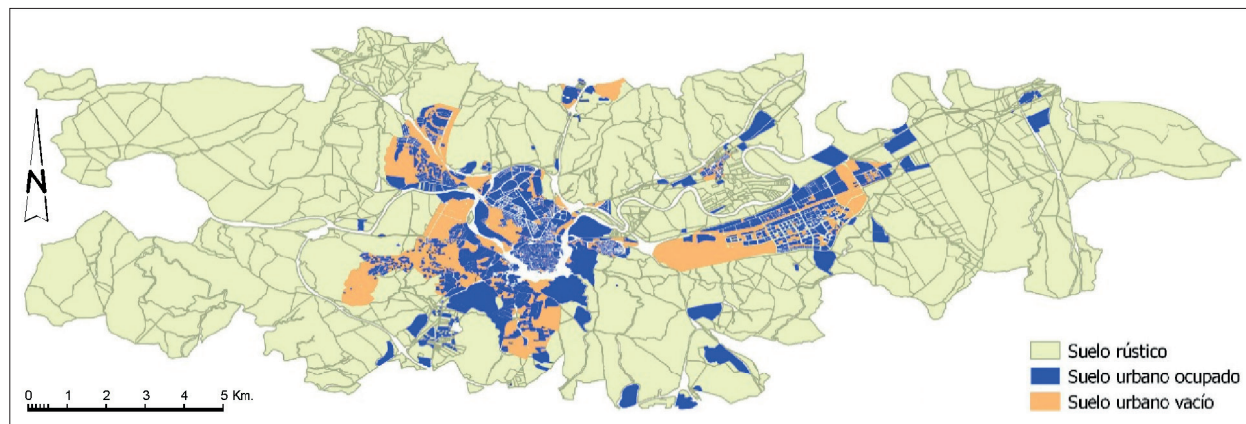


FIG. 4. Suelo rústico, urbano ocupado y vacío del municipio de Toledo. Fuente: elaboración propia a partir de CartoCiudad (CNIG, 2017) y del catastro (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2018).

CORINE, se ha escogido el dato del porcentaje del tejido urbano discontinuo en 2006 de los 100 municipios más poblados de España. Toledo tiene un 37,22% de su superficie urbana considerada en el proyecto CORINE como tejido urbano discontinuo. Ocupa el puesto 33 entre las 100 ciudades más habitadas de España, 50 puestos más que su lugar por población total. Es una segunda evidencia de la dispersión urbana de la capital toledana. Con respecto al SIOSE, se ha elaborado una densidad de la superficie urbana mixta discontinua en metros cuadrados por habitante de los 100 municipios más poblados de España para el año 2009 (última fecha disponible en la fuente y, por esta razón, el dato de habitantes se ha extraído del padrón municipal de habitantes de 2009). Toledo tiene 555,45 hectáreas de suelo urbano mixto discontinuo, lo cual da lugar a una densidad de 67,5 m² por habitante. En este índice, la ciudad ocupa el lugar número 10 entre las 100 urbes más pobladas de España. Nuevamente se obtiene una clara evidencia, la tercera, del elevado grado de dispersión urbana de la ciudad. El municipio número 83 por población en España en 2009 tenía la décima densidad por habitante de suelo urbano mixto discontinuo.

La separación entre las diferentes áreas urbanas de una ciudad puede generar espacios intersticiales. Se trata de áreas intermedias vacías, sin edificación. Incluso carecen de cualquier urbanización, a veces. Hay en Toledo amplios espacios sin urbanizar (Barrado y Vázquez, 2014, p. 68). En el núcleo existen 2.032 parcelas sin edificar, el 20,7% del total, según el catastro inmobiliario urbano. Su superficie es de 1.388,44 hectáreas, el 39,7% del total de las parcelas urbanas (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2018). La estructura urbana toledana presenta así una gran cantidad de espacios intersticiales en su esquema de ciudad fragmentada y difusa (ver

Fig. 4). La urbe tiene la responsabilidad de planificar desde los vacíos, con el fin de conservarlos, regenerarlos y dotarlos de sentido, y permitir la integración del paisaje con sus múltiples dimensiones (ecológica, patrimonial, social) dentro del sistema urbano (Hernández y otros, 2014, p. 68).

A) *Los condicionantes naturales e históricos*

Una serie de factores físicos y del pasado han sido considerados las causas directas de la complejidad de la estructura urbana de Toledo (Barrado y Vázquez, 2014, p. 92; Zárate, 1998, pp. 183-184, y 2016, p. 36):

- La naturaleza del emplazamiento de la ciudad histórica y, fundamentalmente, la compleja orografía del territorio municipal (De Ureña y otros, 2012, p. 84), con la existencia de zonas de inundación y de áreas de fuerte pendiente (ver Fig. 5).
- La gran extensión de los suelos militares hasta tiempos recientes. Principalmente, la Fábrica de Armas y la Escuela de Gimnasia, ambas en la Vega Baja⁷, hasta finales del siglo pasado. Su existencia obligaba a la delimitación de unas zonas de seguridad de 300 metros en las que se prohibía todo tipo de construcción.
- La presencia de «zonas de protección de paisaje». La Dirección General de Bellas Artes estableció en 1965 (Álvarez, 2017, p. 15) unas instrucciones para la protección del conjunto histórico-artístico

⁷ 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.



FIG. 5. Orografía del municipio de Toledo⁸. Fuente: elaboración propia a partir de ortofoto del PNOA y modelo digital de elevaciones (CNIG, 2017).

de Toledo. Esta normativa prohibía la construcción dentro de las zonas protegidas y limitaba la altura y volumen de la edificación en su área de influencia. Esta protección territorial se ha mantenido en los diferentes planes urbanísticos de la ciudad.

Estos factores han sido, en realidad, condicionantes para el crecimiento urbano de Toledo o, como Álvarez (2017, p. 24) los califica, importantes afecciones con las que ha contado la ciudad. El proceso de urbanización ha dado lugar a la dispersión de Toledo con esas condiciones, pero son las estrategias del capital las que han optado por un modelo disperso y no concentrado. Es el papel de la ciudad dentro del circuito secundario de acumulación de capital el que ha dado lugar a la fragmentada estructura actual.

B) Los factores de la estructura urbana fragmentada de Toledo

La fragmentación de Toledo está originada por diversos factores derivados de un proceso de urbanización del capital que entra dentro de las lógicas del circuito secundario de acumulación. Son los siguientes:

- a) Un crecimiento urbano determinado por la construcción privada y la especulación.

La iniciativa capitalista privada y el enriquecimiento a través de la especulación inmobiliaria han determinado el desarrollo urbano de Toledo. Han decidido el dónde y han dado lugar a buena parte del suelo urbano ocupado y al mantenimiento de amplios espacios intersticiales.

Han determinado el cuándo, dado que el planeamiento de la ciudad nunca ha establecido mecanismos de control funcionales de plazos de desarrollo. La ganancia de los agentes implicados ha predominado en el proceso urbanizador. Esto ha dado lugar a actuaciones urbanísticas parciales en áreas inconexas entre sí. Se ha producido un incremento de la ciudad a saltos y desordenado.

Los barrios dispersos de Toledo son, a su vez, mosaicos de fragmentos más reducidos por la ejecución a base de pequeñas actuaciones urbanísticas independientes. Es una lógica morfológica que responde más a la unidad de promoción o proyecto de gestión que a una forma de ordenación generalizada (Peremiquel, 2016, p. 155). La diversidad formal entre las unidades de promoción inmobiliaria privada es destacable, el resultado es evidente en la ciudad de Toledo (ver Fig. 3). Hay una falta de diálogo morfológico incluso entre proyectos vecinos y para un mismo producto inmobiliario como es el uso residencial.

Además, han tenido lugar claros sinsentidos territoriales en esta expansión. Algunos sectores de topografía llana y a los pies del centro histórico han sido excluidos del proceso de urbanización de la ciudad. Otros suelos de condiciones más desfavorables por su localización más lejana y sus notables pendientes, por ejemplo el área de Buenavista al norte, han sido intensamente urbanizados. Rodríguez (2016, p. 275) lo expresa claramente:

La urbanización [en Toledo], más o menos compacta, denota albedrío y compostura del artificio humano, pues la rodean lomas densamente edificadas y barrancos [...] sin mediar lógica de ocupación armónica.

Por lo tanto, la orografía ha condicionado la urbanización, pero no la ha determinado realmente, y sí los intereses especulativos privados del capital.

Un ejemplo significativo es el de la empresa inmobiliaria Vistahermosa, S. A. El acceso a su página web

⁸ Un mapa de mayor tamaño se puede consultar en este enlace: <https://www.dropbox.com/s/gtp9ook03bwm4c/Orograf%C3%ADa_Toledo.jpeg?dl=0>.

(Vistahermosa, 2017) demuestra la especialización de esta empresa en la construcción, compra y alquiler de viviendas y oficinas en la ciudad. Esta inmobiliaria pertenece a los herederos del conde de Romanones, grandes propietarios de suelo en Toledo (López-Covarrubias⁹, 2013, p. 256). La empresa ha sido la encargada de llevar a cabo la mayoría de los proyectos urbanísticos en el barrio de Buenavista. También ha asumido la realización de las urbanizaciones de Vistahermosa, Valparaíso y La Legua. Por lo tanto, sus intereses inmobiliarios han determinado una parte del crecimiento contemporáneo de Toledo en su expansión periférica septentrional. De hecho, la iniciativa privada, concentrada en una sola empresa, ha dado lugar a uno de los barrios más poblados de la ciudad (Buenavista) y uno de los sectores urbanos más dispersos y desarticulados como es el área periurbana indicada. Más recientemente, en el este, ha construido el parque comercial Fusión de Toledo.

El caso de la empresa Vistahermosa, S. A., constata la relevancia del circuito secundario de acumulación capitalista. Es decir, evidencia cómo la producción inmobiliaria es empleada como método de inversión del excedente de capital para la obtención de beneficios y rendimientos que la producción de bienes, o circuito primario, no proporciona en la capital toledana. El negocio inmobiliario es una opción principal para la circulación del capital en la urbe toledana y ha determinado sus ritmos de crecimiento bajo la lógica del lucro.

b) Una planificación urbanística al servicio del circuito secundario de acumulación capitalista.

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. Zárate (1998, p. 172) señala que:

Con excesiva frecuencia sus normas no solo 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.

Toledo ha tenido una sucesión de planes urbanos que han optado siempre por un crecimiento continuo. Esto se ha realizado de manera desvertebrada, sin contar con una

idea de ciudad clara y estructurada. Por el contrario, ha sido la lógica capitalista derivada del circuito secundario de acumulación capitalista, la producción de capital fijo a través de la creación de bienes duraderos, la que ha determinado el proceso. Toledo es un instrumento para el beneficio capitalista. Se convierte en una máquina de desarrollo del capital donde tiene lugar una coalición de crecimiento (*growth coalition*) formada por grupos empresariales, propietarios del suelo y políticos que ha promovido la idea de que la ciudad tiene un interés unificado en el crecimiento y el desarrollo de la propiedad, tal y como han explicado teóricamente Logan y Molotch (1987). El resultado final ha sido una planificación urbanística al servicio del circuito secundario de acumulación capitalista.

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). Marín (2013, p. 65) nos señala que 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. Este mismo autor (2013, p. 70) afirma que en Toledo no ha fracasado la ciudad ni el urbanismo sino la política urbanística local.

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. Surgen nuevas unidades urbanas residenciales: el área de Los Bloques y el Poblado Obrero, ambos en la Vega Baja. No obstante, no hay en este planeamiento general orientaciones claras para el desarrollo fuera de las murallas, que se iniciará inmediatamente y durante toda la década de los 1950 (Álvarez, 2017, p. 14).

El segundo plan 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, de nuevo en la Vega Baja.

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. Aun-

⁹ El historiador López-Covarrubias tuvo acceso a los archivos empresariales y en su obra (2013) hay abundante material gráfico de las promociones en Toledo de Vistahermosa, S. A.

que su memoria justificativa (FORO GTT y Orbe, 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.

Finalmente, en 2007 se aprobó un Plan de Ordenación Municipal (POM) (Ayuntamiento de Toledo, 2008). El POM ha conocido un largo proceso judicial hasta su final anulación en 2018, que ha impedido una aplicación normal de lo planificado. No obstante, fundamentalmente ha sido la crisis iniciada en 2008 la que ha dado lugar a que el POM de 2007 no tenga una plasmación real en la estructura urbana construida de la ciudad.

c) Un crecimiento urbano con ocupaciones irregulares o ilegales.

El proceso de urbanización toledano se ha realizado en ocasiones de forma irregular. Se han llevado a cabo actuaciones urbanísticas fuera de lo reglamentado y de lo planificado. Este hecho ha favorecido la dispersión de la ciudad. También da lugar a la escasa validez de la planificación urbanística y su esquema articulador pues no ha sido respetado. Como se argumenta, el rendimiento económico buscado a través del circuito secundario de acumulación capitalista determina el proceso y, en este sentido, hasta la legalidad se ha plegado en ocasiones a los designios del capital.

No obstante, ya la primera expansión urbana moderna llevada a cabo extramuros se hizo de manera irregular mediante la construcción de viviendas modestas en suelos municipales que se ocuparon de forma espontánea. Esta situación fue luego legalizada mediante régimen de canon y los terrenos fueron cedidos finalmente por el Ayuntamiento en propiedad a sus vecinos (Zárate, 1998, pp. 167-168).

La normativa de los planes urbanísticos de Toledo ha sido incumplida frecuentemente. De hecho, se ha modificado lo planificado para legalizar lo construido. Así, en el

tercer cuarto del siglo XX se construye en suelos rústicos no programados, fuera de las ordenaciones previstas, y el PGOU de 1986 legaliza todas estas actuaciones urbanísticas anteriores (Álvarez, 2004, p. 31). Las alineaciones, alturas y usos de lo construido no siempre cumplen lo indicado en la planificación urbana. Álvarez (2004) trata el ejemplo de Palomarejos donde, a pesar de ser una actuación básicamente pública, su construcción no cumplió con lo indicado en los planes previos.

La construcción del barrio Santa Teresa, en la Vega Baja, en el tercer cuarto del siglo pasado, es otra evidencia. El Ayuntamiento permitió su desarrollo pensando que la edificación del nuevo sector urbano estaba aprobada por el Ministerio de Vivienda (un requisito indispensable por aquel entonces). Sin embargo, esto no sucederá hasta que realmente este nuevo sector esté totalmente consolidado (Álvarez, 2004, p. 28).

Un último ejemplo es el caso irregular de Montesión, una urbanización residencial de viviendas unifamiliares situada al SO del término municipal, a 4,5 km del casco antiguo. Esta área se levantó de manera ilegal en suelo calificado como rústico. El PGOU de 1986 la legalizó. Ya en fechas más recientes, una segunda fase se vuelve a urbanizar sin que haya una planificación que lo permita. Sin embargo, ahora los propios primeros residentes denunciaron la situación y lograron paralizar la nueva urbanización tras sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en 2014 (Rodríguez, 2016, p. 288). Hoy, este sector permanece en estado de abandono.

A pesar de una regulación teórica, la ciudad en España sigue creciendo según una política de hechos consumados (Díaz, 2016, p. 208). Serrano (1988, p. 66) afirma que la desorganización y forma del proceso de urbanización español da lugar a numerosos desatinos y tropelías al amparo de normativas permisivas y, a menudo, aplicadas discrecionalmente. Toledo es un ejemplo.

d) La concentración de la propiedad del suelo.

Buitelaar y Segeren (2011) han demostrado la importancia de la fragmentación de la propiedad del suelo en el proceso de urbanización y en la estructura urbana de una ciudad. Existe un efecto directo de las estructuras de derechos de propiedad en la incorporación de los usos de la tierra existente en nuevos esquemas de desarrollo. En la escala local de los crecimientos inmobiliarios la figura del propietario, asimilado a la vieja efigie del terrateniente, constituye una pieza determinante en la configuración de bloques de poder de las ciudades españolas de

mediano y pequeño tamaño (López y Rodríguez, 2010, p. 302).

Toledo tiene una alta concentración de la propiedad del suelo. Este factor ha dado lugar a una retención especulativa del mismo. Se ha producido un manejo monopolístico del suelo disponible. En ello se ha visto la oportunidad para generar rendimientos y beneficios económicos dentro del sistema capitalista. En realidad, en la ciudad fracasa rápidamente el circuito primario o productivo de acumulación capitalista cuando la iniciativa de industrialización, a través de una descongestión manufacturera de Madrid en Toledo emprendida a finales de los 1960, entra en crisis una década después (proceso estudiado por Escudero y Gómez, 2007). En Toledo, la acumulación capitalista a través del sector inmobiliario y la construcción tiene lugar, en realidad, como única vía de desarrollo para el capital local ya que la manufactura entra rápidamente en crisis, antes de haberse verdaderamente expandido siquiera.

Grandes propiedades particulares adquieren en exclusiva decisiones que condicionan el proceso urbanizador de Toledo (Álvarez, 2017, p. 19). Este fenómeno adquiere un intenso nivel en la ciudad a causa de la evolución histórica de la propiedad del suelo hasta el presente. Así, el valor catastral del suelo municipal dividido por el número de titulares es 2,4 veces más alto en Toledo que en Castilla-La Mancha (Rodríguez, 2012, p. 611). La ciudad tiene la mayor concentración de riqueza urbana por titular de las capitales provinciales españolas. Casi dobla a la segunda, que es Almería (Rodríguez, 2012, p. 610).

Gracias a la obra de López-Covarrubias (2013) es posible conocer algunos casos donde es evidente la relación entre la concentración de la propiedad del suelo y el proceso de urbanización de Toledo. Es decir, es posible demostrar cómo han sido los intereses privados los que han dirigido realmente la creación de nuevos espacios urbanos, tal y como se citaba antes con el ejemplo de la inmobiliaria Vistahermosa, S. A., relacionada con grandes propietarios de suelo en Toledo. Así sucede también en el citado caso del barrio de Santa Teresa, con una primera construcción irregular posteriormente legalizada. Su urbanización se consolida como consecuencia del acuerdo suscrito entre el Ayuntamiento y la familia Leyún, propietaria de amplios terrenos en la ciudad. El gobierno municipal permite que el suelo propiedad de esta familia en este sector pase a tener un uso urbano residencial y comercial. A cambio, la familia cedió al municipio seis fincas en el área de San Antón donde se construirá, por ejemplo, la actual estación de autobuses (López-Covarrubias, 2013, p. 192).

V. CONCLUSIÓN

La interpretación y análisis realizados en el artículo han intentado responder a la pregunta de investigación que se planteaba: ¿cómo ha llegado a ser Toledo una ciudad tan fragmentada? Señala García (1992) que en la práctica de la investigación se exige el rigor, la coherencia y el espíritu crítico, así como que la subjetividad ha de ser explícita y reconocida con toda claridad y sin miedo. Se ha realizado una investigación sobre la fragmentación de Toledo siguiendo estos parámetros, pero las explicaciones y respuestas finales son subjetivas. No podrían ser de otra forma en un proceso de urbanización que es desarrollado por sujetos. Están abiertas a discusión. De hecho, la estructura urbana toledana, elevadamente fragmentada y dispersa, se ha relacionado con una serie de condicionantes naturales e históricos que han actuado en el proceso de expansión difusa de la ciudad. Sin embargo, no son suficientes para explicar esta dinámica.

La conclusión principal del artículo es que la estructura urbana inconexa toledana es producto de un urbanismo comercial capitalista que responde al denominado circuito secundario de acumulación. El capital halla refugio y oportunidad de productividad y obtención de beneficios en el sector inmobiliario y activa un proceso de urbanización basado en los parámetros de la especulación y el lucro. La ciudad se convierte en una máquina de crecimiento, y bajo esa lógica, y no la de planificar y articular una estructura urbana racional, se expande desde el último cuarto del siglo XX hasta 2008 (Escudero, 2018).

En ese contexto, la ciudad ha visto fragmentar su estructura urbana en una serie de barrios alejados del centro y entre sí, con múltiples espacios vacíos intermedios. Los factores claves han sido un crecimiento urbano determinado por la construcción privada y la especulación, una planificación urbanística al servicio del circuito secundario de acumulación capitalista, un crecimiento urbano con ocupaciones irregulares o ilegales y la concentración de la propiedad del suelo. Es la conjunción de estas cuatro causas, y en un contexto de urbanización del capital, la que da lugar al núcleo urbano disperso y desarticulado que es el Toledo actual.

Un proceso que ha favorecido a un grupo de poder formado por los terratenientes, en una ciudad con una particularmente elevada concentración de la propiedad del suelo, constructores, promotores inmobiliarios (en algunos ejemplos, como Vistahermosa, S. A., los tres agentes urbanos se concentran en una sola empresa), bancos y cajas de ahorro; con el consentimiento de los gobiernos municipales y con una planificación urbanística permisiva

va. Esto ha supuesto un enorme lucro para todos ellos, al menos hasta que la crisis financiera de 2008 acabó con el denominado *boom* inmobiliario y, en concreto, paralizó prácticamente la actividad constructiva. Esto sucedió justo un año después de la aprobación de un nuevo plan urbanístico, el POM de 2007, que facilitaba una expansión dispersa de la ciudad todavía mucho mayor, pero que la citada crisis, y los problemas judiciales que ha presentado el plan, han impedido ejecutar.

La urbanización del capital da lugar a crecimientos desordenados bajo la lógica preferente de la especulación y el beneficio inmobiliario. Producen un modelo de ciudad dispersa y desestructurada que en España es común al proceso de urbanización llevado a cabo, fundamentalmente y de manera muy intensa, en la última década del siglo pasado y en los primeros años del XXI. La comprensión e interpretación del proceso planteada aquí ha de servir para una planificación futura distinta si no se quieren repetir los errores del pasado. La crisis de 2008 ha paralizado la urbanización dispersa en la mayoría de las áreas urbanas. Es el momento de un urbanismo social, para los ciudadanos, y no para el capital.

AGRADECIMIENTOS

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.

El autor agradece a los evaluadores anónimos del artículo sus comentarios, así como los cambios y mejoras propuestos, quedando los posibles errores finales a cargo exclusivamente del investigador. Da las gracias por la lectura previa del texto y sus consejos a Rubén C. Lois González. Finalmente, desea mostrarse deudor de todos los notables académicos que han volcado su trabajo en los estudios urbanos y de los que el autor ha aprendido, tanto los citados en la bibliografía como otros que, en esta ocasión, se han quedado en sus notas.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ AHEDO, I. (2004): *El urbanismo del término municipal de Toledo en el siglo XX*. Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, Toledo, 117 pp.
- (2017): *La evolución urbana de Toledo*. Grupo de Ciudades Patrimonio de la Humanidad. Disponible en <<http://www.toledo.es/wp-content/uploads/2017/07/prueba-toledo-2.pdf>>. [Consulta: 29/7/2017.]
- ANAS, A., R. J. ARNOTT y K. A. SMALL (1998): «Urban spatial structure», *Journal of Economic Literature*, vol. 36 (3), pp. 1.426-1.464.
- 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*, vol. 12 (49). Disponible en <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-49.htm>>. [Consulta: 13/5/2017.]
- APTER, D. (2010): «Marginalization, violence, and why we need new modernization theories», en Unesco: *World social science report*. Unesco, París, pp. 32-37.
- ARTIGUES BONET, A. A., y O. RULLÁN SALAMANCA (2007): «Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006)», *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XI (245). Disponible en <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24510.htm>>. [Consulta: 17/8/2017].
- AYUNTAMIENTO DE TOLEDO (2007): *Plan de Ordenación Municipal. Catálogo de bienes y espacios protegidos*. Disponible en <<http://www.toledo.es/wp-content/uploads/pom/12%20Catalogo/Memoria/CatalogoPOM2007.pdf>>. [Consulta: 7/9/2017.]
- (2008): *Plan de Ordenación Municipal de Toledo de 2007. Documento 2008*. Disponible en <<http://www.toledo.es/wp-content/uploads/pom/01%20Memoria/Justificativa/Memoria.pdf>>. [Consulta: 21/11/2017].
- BARRADO TIMÓN, D., y C. VÁZQUEZ VARELA (2014): «Cultura, imagen y espacios para el poder como referentes del nuevo estatuto de capitalidad en Mérida, Santiago de Compostela y Toledo», *Estudios Geográficos*, vol. LXXV (276), pp. 47-96. <DOI: 10.3989/estgeogr.201402>.
- BAZANT, J. (2001): «Interpretación teórica de los procesos de expansión y consolidación urbana de las periferias», *Revista Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 16 (2), pp. 351-374. <DOI: 10.24201/edu.v16i2.1122>.
- BENITO MARTÍN, F. (1998): «La ciudad de Toledo. Perspectivas», *Cuadernos Hispanoamericanos*, núm. 573, pp. 45-52.
- BRENNER, N., P. MARCUSE y M. MAYER (2012): *Cities for people, not for profit. Critical Urban Theory and the right to the city*. Routledge, Nueva York, 284 pp.

- BUITELAAR, E., y A. SEGEREN (2011): «Urban Structures and Land. The Morphological Effects of Dealing with Property Rights», *Housing Studies*, vol. 26 (5), pp. 661-679. <DOI: 10.1080/02683037.2011.581909>.
- CAMPOS SÁNCHEZ, F. S. (2017): «Ciudades medias españolas siglo XXI. Revisión y análisis bibliométrico de enfoques y temáticas predominantes», *Cuadernos Geográficos*, vol. 56 (1), pp. 217-241.
- CAPEL SÁEZ, H. (2013): *La morfología de las ciudades. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. El Serbal, Barcelona, 461 pp.
- CEBRIÁN ABELLÁN, F. (2007): «Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, vol. 43, pp. 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*. Disponible en <<http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp>>. [Consulta: 9/1/2017.]
- CHRISTOPHERS, B. (2011): «Revisiting the urbanization of capital», *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 101 (6), pp. 1347-1364. <DOI: 10.1080/00045608.2011.583569>.
- CUSIN, F. (2016): «Is there a model of the French city? Urban structures and housing markets», *Revue Française de Sociologie*, vol. 57 (1), pp. 97-129.
- DE TERÁN ÁLVAREZ, M. (2004): «Toledo. Estudio de Geografía Urbana», en M. de Terán: *Ciudades españolas (Estudios de Geografía Urbana)*. Real Academia de la Historia, Madrid, pp. 161-260.
- DE UREÑA FRANCÉS, J. M., E. SOLÍS TRAPERO, B. RUIZ-APILÁNEZ CORRACHANO e I. MOHINO SANZ (2012): «El hábitat unifamiliar en ciudades históricas de regiones metropolitanas policéntricas: el caso de Toledo», *Cuadernos de Ingeniería, Arquitectura y Territorio*, núm. 13. Disponible en <http://www.uclm.es/cr/caminos/Publicaciones/Cuaderno_Ing_Territorio/Libros/cuaderno13/CIAT_13.pdf>. [Consulta: 14/3/2017.]
- DÍAZ PARRA, I. (2016): «Sevilla 1929-1992. La producción de una mercancía», en J. Rodríguez y O. Salguero (coords.): *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado español*. Traficantes de Sueños, Madrid, pp. 195-218.
- ESCUADERO GÓMEZ, L. A. (2018): «Procesos de urbanización difusos y estructuras urbanas fragmentadas: el caso de Toledo (Castilla-La Mancha, España)», *Ciudad y Territorio*, vol. 50 (197), pp. 517-538.
- y E. J. GÓMEZ GUTIÉRREZ (2007): «El Plan de Descongestión Industrial de Madrid en Castilla-La Mancha: una reflexión geográfica», *Estudios Geográficos*, vol. LXVIII (263), pp. 497-526. <DOI: 10.3989/geo-gr.2007.i263.66>.
- ETXEBARRIA ORELLA, L. (dir.) (2015): *Geografía. 3.º ESO*. Santillana, Palma de Mallorca, 286 pp.
- FORD, R. (2008): *Acció de Gràcies*. Editorial Empúries, Barcelona (e-book, Kindle).
- FORO GTT y A. ORBE CANO (1986): *Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, 1986*, inédito. Consultado en la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo en 2007.
- GALLARDO BELTRÁN, M., y J. MARTÍNEZ VEGA (2016): «Three decades of land-use changes in the region of Madrid and how they relate to territorial planning», *European Planning Studies*, vol. 24 (5), pp. 1.016-1.033. <DOI: 10.1080/09654313.2016.1139059>.
- GARCÍA BALLESTEROS, A. (dir.) (1992): *Geografía y Humanismo*. Oikos-Tau, Barcelona, 120 pp.
- GARCÍA VÁZQUEZ, C. (2004): *Ciudad hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI*. Gustavo Gili, Barcelona, 231 pp.
- GORDON, P., y H. W. RICHARDSON (1996): «Beyond polycentricity: the dispersed metropolis, Los Angeles 1970-1990», *Journal of the American Planning Association*, vol. 62 (3), pp. 289-295. <DOI: 10.1080/01944369608975695>.
- GOTHAM, K. F. (2006): «The secondary circuit of capital reconsidered: globalization and the U.S. real estate sector», *American Journal of Sociology*, vol. 112 (1), pp. 231-275. <DOI: 10.1086/502695>.
- HARVEY, D. (1985): *The urbanization of capital. Studies on the history and theory of capitalist urbanization*. John Hopkins University Press, Baltimore, 239 pp.
- (2005): *A brief history of neoliberalism*. Oxford University Press, Nueva York, 247 pp.
- (2013): *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal, Madrid, 238 pp.
- HERNÁNDEZ AJA, A., F. ROCH PEÑA, N. MORÁN ALONSO y C. FERNÁNDEZ RAMÍREZ (2014): «El Plan Director de la Vega Baja de Toledo, España: paisaje patrimonial, ecológico y urbano», *Revista Urbano*, núm. 30, pp. 60-69.
- HIGUERAS ARNAL, A. M. (2003): *Teoría y método de la Geografía. Introducción al análisis geográfico regional*. Prensas Universitarias de Zaragoza, Zaragoza, 447 pp.
- HOFMEISTER, B. (2004): «The study of urban form in Germany», *Urban Morphology*, vol. 8 (1), pp. 3-12.

- INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL (IGN) (2017): *CartoCiudad*. Disponible en <<http://www.cartociudad.es/visor/>>. [Última consulta: 7/9/2017.]
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE) (2017): *Censos de población de España*. Disponible en <<http://www.ine.es>>. [Consulta: 4/9/2017.]
- (2018): *Padrón municipal de habitantes 2017*. Disponible en <<http://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=525>>. [Última consulta: 27/8/2018.]
- LANASPA, L., F. PUEYO y F. SANZ (2003): «The evolution of Spanish urban structure during the twentieth century», *Urban Studies*, vol. 40 (3), pp. 567-580. <DOI: 10.1080/0042098032000053923>.
- LEFEBVRE, H. (1968): *El derecho a la ciudad*. Capitán Swing, Madrid, 169 pp. Edición de 2017.
- LOGAN, J., y H. MOLOTCH (1987): *Urban fortunes: the political economy of place*. University of California Press, Berkeley, 383 pp.
- LOIS GONZÁLEZ, R. C. (2016): «Una aproximación geográfica a los nuevos espacios urbanos de la crisis», en D. Brandis, I. del Río y G. Morales (coords.): *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis*. Biblioteca Nueva, Madrid, pp. 19-43.
- J. M. GONZÁLEZ PÉREZ y L. A. ESCUDERO GÓMEZ (2012): *Los espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*. Biblioteca Nueva, Madrid, 454 pp.
- M.^a J. PIÑEIRA MANTIÑÁN y S. VIVES MIRÓ (2016): «El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XX (539), pp. 1-29. Disponible en <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf>>. [Consulta: 1/9/2017.]
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1993): *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Universitat de València, Valencia, 272 pp.
- LÓPEZ-COVARRUBIAS MARTÍN-CARO, J. A. (2013): *Historia de los barrios de Toledo*. Ediciones Covarrubias, Toledo, 331 pp.
- LÓPEZ HERNÁNDEZ, I., y E. RODRÍGUEZ LÓPEZ (2010): *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Traficantes de Sueños, Madrid, 503 pp.
- LYNCH, K. (1985): *La buena forma de la ciudad*. Gustavo Gili, Barcelona, 364 pp.
- MARÍN RUBIO, T. (2013): «La ciudad de los urbanistas», en *El Toledo que soñamos, el Toledo que queremos. Visiones e ideas sobre Toledo*. Celya, Toledo, pp. 61-71.
- MARMOLEJO DUARTE, C., y J. CERDÀ TRONCOSO (2017): «El comportamiento espacio-temporal de la población como instrumento de análisis de la estructura urbana: el caso de la Barcelona metropolitana», *Cuadernos Geográficos*, vol. 56 (2), pp. 111-133.
- MIERZEJEWSKA, L. (2017): «Urban structures and substructures», *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, núm. 36, pp. 117-125. <DOI: 10.1515/bog-2017-0019>.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2017): *Atlas Digital de las Áreas Urbanas*. Disponible en <<http://atlasau.fomento.gob.es/>>. [Consulta: 29/9/2017.]
- (2018): *Sistema de Información Urbana*. Disponible en <<http://visorsiu.fomento.es/siu/PortalSiu.html#>>>. [Última consulta: 27/8/2018.]
- MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA (2018): *Sede electrónica del Catastro*. Disponible en <<http://www.sedecatastro.gob.es/>>. [Última consulta: 27/8/2018.]
- MONGIN, O. (2013): *La ville des flux. L'envers et l'endroit de la mondialisation urbaine*. Fayard, París, 527 pp.
- MUELAS JIMÉNEZ, M., y E. PARRILLA GORBEA (2008): «Plan de Ordenación Municipal de Toledo, 2007», *Urban*, núm. 13, pp. 34-67.
- MUÑOZ, F. (2010): *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*. Gustavo Gili, Barcelona, 215 pp.
- 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*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona, pp. 17-33.
- OTTENSMANN, J. R. (2007): «Principles of urban structure», *Journal of Regional Science*, vol. 47 (5), pp. 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», *Ciudad y Territorio*, núm. 119-120, pp. 75-90.
- PEREMIQUÉ LUCH, F. (2016): «El fragmento residencial en la construcción de la ciudad contemporánea. La experiencia española en ciudades intermedias (1980-2010)», *Cuaderno Urbano*, vol. 20 (20), pp. 139-161.
- PILLET CAPDEPÓN, F. (2008): «El Catastro Inmobiliario Territorial de Urbana y Rústica en España», *Revista Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII (274). <Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-274.htm>> [Consulta: 14/2/2017.]
- POZO RIVERA, E., y F. CEBRIÁN ABELLÁN (2016): «Residencial Francisco Hernando. Una urbanización des-

- medida e inconclusa en Seseña (Toledo)», en D. Brandis, I. del Río y G. Morales (coords.): *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis*. Biblioteca Nueva, Madrid, pp. 251-273.
- ROCA CLADERA, J., M. MOIX BERGADÀ y B. ARELLANO RAMOS (2012): «El sistema urbano español», *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XVI (396). Disponible en <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-396.htm>>. [Consulta: 21/8/2017.]
- RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I. (2016): «La urbanización fallida de Montesión en el municipio de Toledo», en D. Brandis, I. del Río y G. Morales (coords.): *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis. Territorios inconclusos y sociedades rotas en España*. Biblioteca Nueva, Madrid, pp. 275-294.
- RODRÍGUEZ DOMENECH, M. A. (2012): *La nueva realidad urbana territorial de Ciudad Real*. Instituto de Estudios Manchegos, Ciudad Real, 798 pp.
- 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)», *Estudios Geográficos*, vol. LXXVI (278), pp. 309-333.
- SERENO ÁLVAREZ, A. (2009): «La información geográfica en España: especial referencia a la cartografía catastral», *Catastro*, núm. 67, pp. 31-54.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (1988): «Proceso de urbanización y crecimiento de ciudades de España 1950-1986», *Estudios Territoriales*, núm. 28, pp. 65-84. <DOI: 10.3989/estgeogr.20151>.
- VILLACAÑAS BEADES, S. (2017): «Nuevas herramientas al servicio del planeamiento: los indicadores urbanos», *Planur-E. Territorio, Urbanismo, Sostenibilidad y Diseño*, núm. 9. Disponible en <<http://www.planur-e.es/miscelanea/view/nuevas-herramientas-al-servicio-del-planeamiento-los-indicadores-urbanos/full>>. [Consulta: 9/7/2017.]
- VISTAHERMOSA, S. A. (2017). Disponible en <<http://www.vistahermosa.es>>. [Consulta: 27/3/2017.]
- VIVES MIRÓ, S., y O. RULLÁN SALAMANCA (2014): «La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 65, pp. 387-408.
- XIA, W., y X. WEI (2016): «SAR Image simulation and verification for urban structures», *International Journal of Electronics*, vol. 103 (2), pp. 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», *Estudios Geográficos*, núm. 176, pp. 331-352.
- (1989): «Toledo, entre la renovación espontánea y la rehabilitación oficial», *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, núm. 124-25, pp. 196-210.
- (1998): «Forma urbana en Castilla-La Mancha», *Espacio Tiempo y Forma, Serie VI, Geografía*, pp. 157-187. Disponible en <<http://revistas.uned.es/index.php/ETFVI/article/view/2565>>. [Consulta: 30/3/2017.]
- (2013): «Toledo, el paisaje como necesidad y oportunidad para un crecimiento urbano sostenible», en *El Toledo que soñamos, el Toledo que queremos. Visiones e ideas sobre Toledo*. Celya, Toledo, pp. 45-60.
- (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*. UNED, Madrid, pp. 23-76.
- ZOIDO, F., S. DE LA VEGA, G. MORALES, R. MAS y R. C. LOIS (2000): *Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio*. Ariel, Barcelona, 406 pp.