

## LOS CENTROS HISTORICOS: ANALISIS DE SU PROBLEMÁTICA

ANTONIO-J. CAMPESINO FERNÁNDEZ

### 0. ESTADO DE LA CUESTION

Los centros históricos aparecen delimitados por perímetros nada precisos que engloban la trama urbana anterior a las profundas transformaciones experimentadas en las ciudades españolas durante el último siglo.

Sus dimensiones superficiales, características formales, estructurales y niveles de crisis varían sustancialmente, según pertenezcan a grandes áreas metropolitanas, núcleos urbanos intermedios o deprimidas capitales de provincia, en función directa al grado de desarrollo o marginalidad económica de las regiones en que se ubican.

No obstante, debemos plantear un estado de la cuestión general partiendo de los problemas comunes que afectan a los centros históricos españoles: Deterioro y degradación física, humana, funcional y medioambiental.

Puede hablarse de ruptura con el pasado plasmada en tensiones contradictorias en los usos del suelo por la intromisión de modelos especulativos desarrollistas que han sustituido su valor cultural por el económico, bajo el pretexto de actuaciones renovadoras pseudohigienistas; apropiaciones oligopolistas de la centralidad frente a la periferia urbana segregada que imponen una clara división social del espacio con predominio de lo privado frente al modo de vida colectiva tradicional.

En suma, un patrimonio que desaparece y con él la identidad cultural de cada pueblo, consumida por el ideario de un modelo de sociedad sin historia, despersonalizada e importada miméticamente.

Desde el realismo de esta visión, no pesimista sino profundamente documentada, de un geógrafo urbano comprometido con la ciudad, pretendo con estas líneas pasar revista al significado conceptual de

los c.h., a las razones diferenciales de su deterioro y a su proyección futura controlada por mecanismos de defensa integral de los núcleos genéticos.

## 1. *CONCEPTUALIZACION*

Los centros históricos son productos humanos, respuestas sociales a estructuras económicas determinadas. Su lectura atenta permite distinguir la identidad histórica de cada región, la yuxtaposición y sobreimposición de contenidos culturales aportados por generaciones sucesivas hasta la configuración de lugares-testimonio de la memoria colectiva de la ciudad. Espacios urbanos con valores propios para la reafirmación de la conciencia ciudadana donde el habitante no se pierde y se siente persona. Un hombre sin memoria no existe, es un guiño fácil de manejar, uniforme e indiferenciado, sumiso. La capacidad de protesta y afirmación del ciudadano respecto a su patrimonio reside en su bagaje cultural: No podemos negar nuestras raíces (Balbín, 1975), y existen múltiples razones para entender el por qué deliberadamente se pretende crear una sociedad sin memoria, sin identidad, sin personalidad.

Este patrimonio hereditario no puede ser asimilable únicamente a monumentalismo aislado. Los c.h. son mucho más que arquitectura singular de renombre, proyecto y piedra labrada. La vivienda popular, sin arquitecto, de alarife-propietario anónimo, insignificante en sí misma, ejemplo de lógica y racionalismo (García Mercadal, 1930), geográfica y funcional por su integración al medio y a la economía, supone la plasmación de tipologías autóctonas bastante más culturales que los diseños arquitectónicos y repetitivos de cada escuela. Las edificaciones no son objeto únicos y singulares; es su agrupación la que constituye el tejido urbano, la ciudad. El conjunto de viviendas populares codo a codo, apoyándose en la identificación con el paisaje, organiza espacios medioambientales reflejo de un modo de vida colectivo, compartido y vivido, frente al aislamiento voluntario y clasicista de la arquitectura singular con sus símbolos prepotentes civiles y eclesiásticos de dominación urbana.

La morfología de los c.h. no se resume en fachadismo porque aparece configurada por el conjunto de estilos, colores, olores, texturas, luces y oscuridades, alternancia de ruidos y silencios de juegos de volúmenes, de penetrabilidad y cerrazones, de opacidades y transparencias, de continuidades e interrupciones, de movimiento y reposo, es decir, de la suma de vivencias y connotaciones personales (Ribas Piera, 1975), lo que se conoce como la "poética de la ciudad".

Justa apreciación porque este espacio urbano privilegiado ha sido reflejo del equilibrio congruente, cargado de sentido común entre continente edificatorio y contenido social.



La estructura urbana de los c.h. vivos se apoya en la estabilidad de este ecosistema: Forma-función, porque el sentido de la economía tradicional se traducía en soluciones racionales ajustadas sin despilfarro. Funciones de lugar central: Intercambios mercantiles, de gestión administrativa, relaciones personales, actividad artesanal, residencial y lúdica, religiosa..., en suma, contactos geográficamente concentrados a favor de la máxima accesibilidad hasta quedar fijados por el plano espontáneo dentro del cual se organiza la vida cotidiana y en el que la calle y los espacios abiertos actúan de ejes articuladores de relación y expansión urbana. De esta forma, el valor de uso del suelo, valor de centralidad, predominaba sobre el espacio-mercancía construido (Roch, 1978), capital fijo acumulado por sus dotaciones consolidadas de servicios y equipamientos.

Los c.h. presentaban una concepción espacial integradora de los distintos grupos sociales, pese a los matices de calidad de vivienda. En aquellos casos en que la topografía permitía el establecimiento de diferencias altitudinales, éstas servían para marcar una diferencia económica del poblamiento entre el núcleo genético de la villa alta con sus signos externos de ostentación y poder y la humilde y dependiente villa baja del proletariado urbano.

Estos c.h., totalmente identificados con la ciudad tradicional entran en crisis a partir de la segunda mitad del siglo XIX ante el empuje industrial y el consecuente proceso de concentración urbana, en el caso de grandes núcleos, o bien comienzan a sentir lentamente los efectos de la duplicación de efectivos demográficos como resultado de la asunción de funciones capitalinas.

## 2. PROCESOS DE DETERIORO. RAZONES Y ESTADIOS DIFERENCIALES

Un análisis evolutivo del proceso de deterioro de los c.h. hasta su aniquilación debe situarse temporal y espacialmente correlativo con el impacto de la revolución industrial sobre los núcleos pioneros, de ahí que sean éstos donde el binomio industrialización-urbanización haya producido desde mediados del XIX la ruptura del equilibrio de la ciudad tradicional.

El fenómeno dibuja tres fases cronológicas:

### 2.1. Primera fase: Invasión-sucesión (1850-1950)

La demanda de mano de obra industrial, consiguiente inmigración rural y crecimiento demográfico sin precedentes desde 1830 plantean situaciones conflictivas en el interior de las poblaciones: Hacinamiento, segregación, insalubridad, carencia de servicios y ausencia de calidad de vida urbana.

Estrategias conscientes de la burguesía, preocupada por la defensa de sus intereses de clase, acentuarán el proceso de degradación. La ciudad comienza a entenderse como objeto de negocio, iniciándose una escalada en la especulación del suelo central basada en la producción de la mercancía vivienda como fuente importante de acumulación de capital (Capel, 1975). El espacio urbano escasea y adquiere un valor en cambio superior al valor en uso, siempre que se reproduzca con rapidez.

La Ley de 9 de abril de 1842 permitiendo la libre contratación de alquileres estimula la construcción, la inversión en enclaves rústicos interiores para su conversión en solares edificables y la reparcelación, reteniendo para sí los espacios estratégicos en calles de primer orden destinados a viviendas acomodadas de la burguesía. Ello unido a la liberación de amplios espacios urbanos desamortizados permitió absorber el crecimiento demográfico, sin alteración de los límites superficiales, cambiando de uso los contenedores, remodelando la trama viaria al amparo de la legislación sobre "ensanches interiores" que agilizan el tráfico, benefician al comercio y dan una perspectiva soleada a la nueva vivienda burguesa.

Las reformas del siglo XIX no suponen la expulsión de los habitantes de los c.h., sino el hacinamiento en altura por el incremento de volúmenes en edificios plurifamiliares o en inmuebles colectivos (corralas).

Este proceso de densificación adquiere durante el primer tercio de nuestro siglo el carácter de invasión, particularmente importante en la década de los veinte, guerra civil y postguerra, como resultado de las nuevas oleadas de inmigrantes a la búsqueda de su primer alojamiento en la ciudad. Ello provoca la huída definitiva de la burguesía hacia el ensanche y la ocupación progresiva de pisos realquilados por la población exógena de inferior poder adquisitivo, contribuyendo este doble flujo al proceso de invasión-sucesión de los c.h. hasta 1950, contentándose los recién llegados con las viviendas de los anteriores grupos sociales, más deterioradas, envejecidas y subparceladas internamente hasta desembocar en chabolismo compactado.

## 2.2. Segunda fase: Degradación (1950-1970)

A partir de los cincuenta, superada la postguerra, se dibuja una tendencia contraria en la dinámica evolutiva de los c.h.: La ruptura del equilibrio forma-función y uso residencial que las aglutinaba. Razones económicas con efectos dispares según áreas regionales explican la nueva forma de entender el centro de las ciudades.

La demanda superficial de suelo urbanizable sustrae a los c.h. del mercado del suelo por aumento diferencial del precio en áreas periféricas en las que se implantan las actuaciones de nueva vivienda para

absorber la avalancha inmigratoria (Menéndez de Luarca, 1975), responsable de un acelerado proceso de urbanización.

La política de viviendas vende "progreso y desarrollo" en polígonos de extrarradio, sustituyendo la pasada congestión de los c.h. por un hacinamiento más gravoso y deliberado en los bloques-colmena. Domina el modelo de vivienda americanizado, verticalista, individualizante, con ruptura de la relación, desaparición de la calle como prolongación del cuarto de estar y sustitución por la vía de tráfico rápido; de la vivencia peatonal por la indiferencia y la tensión.

Todo este montaje con la pretensión de convencer al usuario de encontrarse ante un problema de costo: Es más barato construir de nuevo. La falsa imagen de confort de los pisos modernos supera en atractivo a la caída vivienda tradicional. La elevación del nivel de salarios permite a los estratos más jóvenes la huida de los c.h., a partir de los 25 años y la desvinculación por matrimonio del núcleo familiar. Salida hacia la periferia obligada en cualquier caso por la imposibilidad física de convivencia bajo el mismo techo de los padres, dada la atomización de superficie útil por persona tras el continuado proceso de subparcelación interna de las viviendas.

La distorsión de la pirámide poblacional es un hecho: estrechamiento de las bases, diezma de grupos activos y acumulación de adultos por encima de los cincuenta años con tasas de feminidad elevada y crecimiento vegetativo negativo por hipoteca de renovación generacional (Caballero Méndez, 1982).

El envejecimiento poblacional de los c.h. compuestos de jubilados y perceptores de rentas pasivas conlleva el abandono y cierre de viviendas, la acelerada degradación tecnológica de los edificios hacia la ruina con el consiguiente deterioro ambiental. Este fenómeno de nueva despoblación se compensa en parte con la llegada de población marginal de muy baja capacidad de renta que, al amparo de bajos alquileres, se cobijará en los inmuebles hasta su ruina o expulsión definitiva. De esta forma la propiedad puede seguir exprimiendo el capital fijo heredado y recuperado con creces a la espera de nuevas expectativas (García Bellido y González Tamarit, 1980). Los bajos alquileres que justifican el desinterés del propietario por el mantenimiento del inmueble y el compuesto de marginalidad social de los inquilinos contribuyen a la degradación material y ambiental de los barrios centrales.

La baja capacidad adquisitiva de los residentes, el empobrecimiento de las relaciones económicas, con el abandono de actividades tradicionales (comercio, artesanía), con pérdida de una clientela de años para el minúsculo y polifacético comercio de barrio marca un nuevo y definitivo impacto en las relaciones de equilibrio entre continente y contenido, entre forma y función. En el instante de disolución de la simbiosis, en el momento en que se extingue la actividad en las plantas bajas de inmuebles abandonados tiempo atrás, quedan establecidas

las condiciones físicas, sociales y económicas para la ruina del centro y la vía franca a los especuladores. Los ayuntamientos abandonan a su vez el centro argumentando el desajuste entre escasa capacidad contributiva y mantenimiento municipal acelerando la degradación de infraestructuras y equipamientos.

Estos comportamientos precipitan el desalojo y se autoalimenta la justificación de una intervención neohigienista para erradicar la pobreza y la miseria de tal cochambre.

Los estadios diferenciales de la dinámica descrita varían según nos refiramos a c.h. con ensanches desarrollados y ocupados a finales del XIX o bien a ciudades de crecimiento lento que —como en el caso de Cáceres—, aunque gestionaron sus ensanches a finales del XIX no los ocuparon hasta la década de los treinta, por parte de una “burguesía” que desde el Ayuntamiento fue gestora al mismo tiempo del bien común y del beneficio privado a costa de las arcas municipales.

En el primer caso, los procesos de invasión-sucesión-deterioro precipitaron la huida voluntaria de las clases acomodadas, manteniendo la propiedad de los edificios, esperando que el deterioro condujese a la declaración de ruina legal para conseguir la expulsión violenta de los inquilinos y obtener un solar revalorizado en reserva, que es siempre garantía de negocio.

En el segundo, el casco antiguo mantiene hasta los setenta la función residencial de las clases nobiliarias o burguesas, en edificios singulares o plurifamiliares racionalistas, con lo que el centro es todavía un elemento sustancial de la ciudad.

Razones político-económicas preparan a finales de los setenta las expectativas de un cambio en la concepción de los centros basado en una valoración como bien económico, capital fijo acumulado históricamente dotado de accesibilidad privilegiada y de servicios y equipamientos comunitarios. El objetivo es poner un suelo de incalculable valor económico en manos de grupos monopolistas inmobiliarios.

### 2.3. Tercera fase: Revalorización (1970-1984)

La crisis económica de los setenta introduce planteamientos nuevos que afectan a los c.h. La crisis de la construcción y del planeamiento son responsables de la rigidez en la oferta de áreas edificables. La gestión urbanística para los ayuntamientos se convierte en misión imposible, porque la reducción de volúmenes y densidades en el suelo urbanizable programado demandan necesidades superficiales crecientes de suelo, unido a los elevados costes de urbanización y a los reducidos presupuestos.

Ello explica el desempolvamiento de los c.h. como áreas de valor en cambio creciente. Se inicia el asalto y la reconquista de estas zonas edificadas, reservorios de suelo.

La revalorización del precio del suelo central se explica por la necesidad que tiene la clase dominante de apropiación de las elevadas rentas diferenciales de localización en los c.h., para la implantación de actividades terciarias de dirección, administración, negocios y grandes almacenes, ante la saturación de los centros de gravedad urbana en los ensanches.

El cambio a usos competitivos y lucrativos de los c.h. supone un nuevo replanteamiento entre aspectos formales-funcionales y residenciales. La constante elevación de precios del suelo multiplicará el potencial construible con incremento de volúmenes y superación de estándares y techos, contenidos en planes y ordenanzas de libre interpretación con ayuda de la complicidad municipal. La construcción ex novo sobre los antiguos solares en reserva reportará mayores beneficios que el mantenimiento de estructuras urbanas del pasado.

Las nuevas actividades tienden a la especialización espacial concretándose en un C.B.D. bipolar en las áreas metropolitanas y monopolar en ciudades medias, mientras que las pequeñas capitales con centros históricos reducidos, éstos han perdido funcionalidad en favor del ensanche, aunque en algunos casos (Cáceres) se mantiene la categoría de subcentro de gravedad (Ferrer y Precedo, 1977-78).

Algunas de estas actividades precisan de un contacto directo con una masa de consumidores (almacenes, hoteles, oficinas); otras se orientan hacia la gestión (sedes empresariales, oficinas centrales...), y en cualquier caso la especialización terciaria acaba imponiéndose sobre los restantes usos.

Se consume de esta forma la transformación total de la estructura económica de los c.h. por la apropiación elitista del espacio de mayor valor. Si los cascos antiguos poseen declaración monumental la intervención reviste estrategias más civilizadas y culturalistas, reutilizando edificios catalogados como residencia de lujo, apartamentos o "casas antiguas" para sectores sociales de rentas elevadas, estudios o gabinetes de trabajo de profesionales del terciario superior o cuaternario.

El nuevo centro de los ochenta se define por una estructura poblacional dominada por la impersonalidad. En los grandes núcleos urbanos, el centro es de todos menos de los residentes, congestionado por el automóvil hasta el colapso, lo que exige roturas de la trama para viales más capaces y parkings para almacenar vehículos. El aumento de la motorización acaba por producir la peatonalización, una estrategia de doble filo, que intentan vendernos como conquista ciudadana cuando en realidad encubre una nueva forma de plusvalía enmascarada.

En ciudades medias, el retraso con relación al ejemplo anterior las sitúa aún en una fase de vaciamiento residencial y paralela ocupación de la infravivienda por poblaciones marginales en régimen de alquiler o asalto clandestino (gitanos en la Plaza Alta de Badajoz).

Por último, en las pequeñas ciudades el c.h. continúa siendo un

área de gravedad urbana que conserva la función administrativa (Diputación, Ayuntamiento, Obispado, Delegaciones Ministeriales), la comercial diversificada y no especializada en plazas y calles peatonales, la lúdica a partir del cierre de los comercios con paseo de vaivén una y mil veces por idéntico recorrido, la universitaria que revitaliza añejas tascas a horas concretas, y la religiosa que desempolva periódicamente la ciudad monumental para los ciudadanos cuya percepción de lo urbano se limita a la identificación de su ciudad con el cogollo monumental.

Esta situación de retraso en la transformación del c.h. no impide un avance lento del proceso de terciarización, a partir de la reutilización de edificios monumentales para albergar funciones universitarias o sedes de la Junta Regional, que unidas a la explotación turística convierten a este sector en un museo cuando no en Disneylandia (Engel, 1975).

El establecimiento en estas ciudades de funciones de fuerte atracción poblacional joven (C.I.R., Universidad) ralentiza el vaciamiento de los c.h., ya que los propietarios encuentran en los alquileres usurarios utilidades con las que sufragar el pago de los préstamos hipotecarios del piso de la periferia, o bien deciden la venta a profesionales que valoran el consumo de viviendas antiguas como símbolo de prestigio cultural, lo que justifica inversiones de mejora para superar la subestandarización.

De este rápido análisis sobre las razones y fases del deterioro de los c.h. podemos extraer las siguientes conclusiones:

— Si la depreciación del suelo condujo de los cincuenta a los setenta a la *degradación*, la nueva cotización del mismo en el último decenio origina el fenómeno de *renovación*, postura radical del nada nos sirve excepto el suelo; eliminemos los edificios caducos y construyamos una nueva mercancía adecuada a planos modernos, y si no queda otro remedio respetemos lo monumental.

— Los planes de renovación urbana en todas sus modalidades (puntual, lineal, por manzanas, zonal) se constituyen en operaciones inmobiliarias de gran envergadura, con la "garantía del Estado" para la reproducción de un espacio, afectando a la estructura parcelaria por concentración en pocas manos de un bien colectivo (Alvarez Mora, 1979).

— Esta estrategia conlleva la especialización funcional que requiere la concentración para beneficiarse de las economías de aglomeración y de escala.

— La rentabilidad de la operación se asienta sobre el incremento del status social de la zona y ello presupone la expulsión de residentes indeseables y contaminantes. Las clases sociales más elevadas recuperan el centro tras un siglo de ausencia, pero no están dispuestas a



compartirlo como en el pasado. La segregación socio-espacial resultado de estas maniobras garantiza el monopolio del centro-ciudad.

### 3. MECANISMOS CORRECTORES Y PROYECCION FUTURA DE LOS C.H.

Frente a la renovación y a la restauración o lavado de cara de los edificios singulares, la política de *rehabilitación* aparece como el mecanismo de actuación más coherente opuesto a la ruptura. El objetivo debe encaminarse a la recuperación integral, "sub conditione" de usos, ambientes y grupos sociales, para devolver a los c.h. su valor de utilidad pública y no de consumo privado.

La tarea no es sencilla porque faltan estímulos a favor de los propietarios de bajos niveles de renta para revitalizar el parque residencial (García-Fernández, 1975). Cualquier intento de mejora que afecte a estructuras o simplemente a fachada requiere de un penoso procedimiento burocrático para la consecución de la oportuna licencia, y estas limitaciones acentúan el deterioro e inhiben la actuación. Existe otra especie de propietarios de palacios y casas solariegas, absentistas que se desentienden en ocasiones olímpicamente de la conservación. En estos casos habría que fijar el grado de privacidad de un edificio incluido en catálogo por la Dirección General del Patrimonio, que no puede desaparecer por simple declaración de ruina. No es admisible que la colectividad ciudadana deba contribuir con impuestos especiales al mantenimiento del inmueble por desidia de su dueño. La expropiación por utilidad pública debería zanjar este tipo de supuestos.

El futuro de los c.h. debe estar sometido al criterio de áreas de utilización por toda la ciudad y por tanto costeados por la comunidad para su recuperación como espacios vivos y vividos, y esta declaración de intenciones debe apoyarse en las actuaciones siguientes:

— Catalogación inmediata de apoyo al planeamiento para un conocimiento perfecto del estado presente y sometimiento a Ordenanzas flexibles, pero precisas, para su cumplimiento controlado por el departamento de disciplina urbanística

— Actuaciones directas del sector público, entre las que destacan la adquisición por parte del Ayuntamiento de solares y edificaciones para la constitución de un parque residencial o patrimonial de reserva, destinado a futuras implantaciones de nuevas viviendas sociales, más baratas que las construidas de nuevo cuño en la periferia deshumanizada por contar con infraestructura y equipamientos (Esteve Secall, 1978). No es posible aceptar el despilfarro de mantener casas cerradas frente a la demanda insatisfecha de miles de ciudadanos para el acceso a su primera vivienda estable.

— Elevación de los estándares arquitectónicos y urbanísticos refor-

zando y actualizando dotaciones insuficientes y superando la situación de infravivienda.

— Control democrático de la gestión, a partir de una información municipal exhaustiva tendente a despertar la conciencia ciudadana y la participación. Los acuerdos entre el sector público y los propietarios pueden revestir múltiples formas: Agilización de las transmisiones hereditarias de los inmuebles, deducciones del I.P.F., cooperativas de propietarios con desgravaciones fiscales a cambio del mantenimiento de usos y el control de alquileres.

— Revisión de las funciones actuales a la búsqueda del equilibrio entre forma y función. Control de la terciarización para no caer en la ciudad museística (Carcassone), ni en el pintoresquismo de la taberna típica y la artesanía folklorística (Toledo). Es preciso rejuvenecer el tro con actividades que mantengan el dinamismo más allá del cierre de comercios y oficinas; funciones de reposo, de encuentro, de relación, a pie, lúdicas controladas sin impactos externos, en suma un espacio vivido y compartido que pueda compatibilizar usos económicos, culturales y residenciales. La peatonalización puede contribuir al sosiego necesario, siempre que sea resultado de estudios reflexivos sobre los efectos posteriores y consecuencia de la voluntad ciudadana (Campesino, 1984).

## CONCLUSIONES

Unicamente, cuando el nivel cultural de la población alcanza cotas determinadas, comienza la reflexión sobre el paisaje urbano y la consideración de patrimonio común que es preciso proteger. El ciudadano deja de sentirse insolidario con su ciudad, porque siente la obligación de conocer, conservar y transmitir el patrimonio heredado.

El momento actual es idóneo para fomentar este nivel de reflexión, porque la crisis urbana y el estancamiento demográfico nos permiten *repensar la ciudad*, sin sujeción a los criterios rentabilistas del desarrollismo.

La labor de concienciación debe comenzar en la Escuela y no agotarse en la Universidad, sino proyectarse al resto del organismo regional. Un proceso de educación permanente sobre un problema que es de todos, incluidas las Corporaciones, y que cubre ámbitos espaciales desde el pequeño núcleo rural deshabitado hasta la metrópoli regional.

Una política educativa comprometida que ponga de relieve los valores de la herencia y la necesidad de revitalizar dinámica y operativamente el pasado, a través de la normativa de rehabilitación integrada, controlando el crecimiento del presente, evitando el despilfarro inmobiliario y tratando de producir nuevo patrimonio de futuro.

El resultado de esta tarea debe expresarse en una reacción comu-

nitaria de salvaguarda de los centros históricos, convencidos de que esta parte consustancial de la memoria colectiva urbana es el marco adecuado de trabajo para desvelar las complejas interacciones del ecosistema urbano.

#### BIBLIOGRAFIA

- Balbín, Behrmann, J. E. (1975), «Análisis de la problemática de cascos antiguos, a través de algunos casos concretos», en *Ciudad y Territorio*, 3, p. 54.
- García Mercadal, F. (1981), *La casa popular en España*, Barcelona, Gustavo Gili.
- Ribas y Piera, M. (1975), «Problemática de la conservación de centros históricos», en *Ciudad y Territorio*, 3, p. 12.
- Roch Peña, F. (1979), «Cambio y práctica apropiadora», en *Revista de la Universidad Complutense*, 115, pp. 39-40.
- Capel Sáez, H. (1975), *Capitalismo y morfología urbana en España*, Barcelona, Libros de Cordel, p. 20.
- Menéndez de Luarca, J. R. (1975), «Posiciones teóricas frente a la dilapidación de los centros históricos», en *Ciudad y Territorio*, 3, p. 20. ....
- Caballero Méndez, F. (1982), «Sociología urbana de los centros históricos», en *Estudios Territoriales*, 6, p. 149.
- García Bellido, J. y González Tamarit, L. (1980), *Para comprender la ciudad. Claves sobre los procesos de producción del espacio*, Madrid, Nuestra Cultura, p. 71.
- Ferrer Regales, M. y Precado Ledo, A. (1977-78), «La estructura interna de las ciudades españolas», en *Geographica* —Homenaje a Solé Sabaris, vol. I, pp. 59-60.
- Engel, Douglas F. (1975), «La dimensión de la memoria en la arquitectura urbana», en *Ciudad y Territorio*, 3, 64.
- Alvarez Mora, A. (1979), «Los procesos de cambio urbano en las ciudades. El centro-ciudad en el modo de producción capitalista», en *Revista de la Universidad Complutense: Urbanismo e Historia Urbana en España*, 115, p. 563.
- García Fernández, J. L. (1975), «Retazos de historia...», en *Ciudad y Territorio*, 3, p. 28.
- Esteve Secall, R. (1978), «Una aproximación al problema de la conservación de las zonas histórico-artísticas (ZHA)», en *Ciudad y Territorio*, 1, p. 69.
- Campesino Fernández, A. J. y cols. (1984): *Las calles peatonales en Extremadura*. Cáceres, Departamento de Geografía (en curso de elaboración).