



CULTURA

Informe sobre la situación del casco histórico de Toledo

Alfonso Vázquez González

Fotos: Juan Carlos González

En el año 1996 el equipo interdisciplinar formado por Alfonso Vázquez, Pilar Morollón, Enrique Lorente y Juan Blanco, presentaba el "Estudio de la situación del casco histórico de Toledo en 1995", encargado por la Real Fundación de Toledo, que permitió hacer un diagnóstico de los problemas que tenía planteado este espacio urbano. Las conclusiones que entonces establecimos han servido para incrementar la conciencia y sensibilidad de los males del Casco en los medios de comunicación y en algunos sectores de la sociedad toledana.

A principios del presente año 2000 hemos presentado un segundo Informe titulado *Estudio de la evolución del casco histórico de Toledo (1995-1998)*, también promovido por la Real Fundación de Toledo, en el que se refleja el estado del Centro Histórico, cuatro años más tarde, y en el que se compara su situación con la de 1995 y se establecen unas tendencias en su evolución. Este estudio diacrónico ha permitido un diagnóstico más preciso aún, y por tanto podrá facilitar unas intervenciones más adecuadas.

Hemos estudiado aquellos aspectos importantes para la vida del Centro Histórico que podrían haber variado más: población; edificios de viviendas; aparcamientos en los espacios públi-



La Puerta del Sol es una de las que podemos encontrar en las murallas que rodean la ciudad.

cos; monumentos; establecimientos económicos; instituciones; inversiones públicas; y turismo.

Para realizar este trabajo hemos seguido una metodología propia de la Geografía Urbana, que nos ha permitido dar un enfoque globalizado y espacial a los diferentes aspectos estudiados. Hemos obtenido la información actualizada al último trimestre de 1998 a partir de un *Trabajo de campo* que ha consistido en la visita y recorrido (en días y horas laborables) de cada uno de los espacios públicos del Casco, obteniendo datos de edificios de viviendas, monumentos, instituciones y establecimientos económicos. Por otro lado, hemos consultado diversas *Fuentes documentales* entre las que destacamos: Censos y Padrones de Población; inversiones públicas; visitantes a museos; y datos de Hostelería.

A continuación vamos a exponer una breve síntesis de los resultados de cada uno de los aspectos tratados.

Población

El Casco Histórico de Toledo ha sufrido un proceso de vaciamiento demográfico importante desde 1950, que se ha ido inten-

RESUMEN:

Entre 1995 y 1998 el casco histórico de Toledo, con sólo 12.800 habitantes en el primero de los años citados, ha perdido 1.600, es decir más del 10% en sólo tres años. Se han rehabilitado edificios públicos y viviendas, pero aún quedan más de 150 en un estado regular o malo de conservación. Las instituciones reforman grandes sedes pero las viviendas particulares, que son las que fijan la población, necesitan más recursos públicos. Estos son algunos datos y diagnósticos del segundo estudio sobre la situación del casco histórico de Toledo, encargado por la Real Fundación de Toledo y que aquí resume el profesor Alfonso Vázquez, uno de sus autores. La situación es preocupante aunque existen algunos signos de esperanza.

sificando durante las últimas décadas, incrementándose notablemente entre 1995 y 1998. En dichos años se ha pasado de 12.800 a 11.200 habitantes, con una pérdida de 400 por año. Esto supone una disminución de población del 3,1% anual, frente al 6,7% de incremento anual en el conjunto de la ciudad.

Todos los barrios del Casco han perdido población entre 1995 y 1998, pero con grandes diferencias entre ellos: hay zonas que se han vaciado considerablemente, como el entorno de la Catedral, con pérdidas del 23,2%; mientras que otras se han estabilizado, como las zonas próximas a la judería, entre las que destaca el barrio de San Cristóbal, con un descenso de 1,1% en dicho período. En los últimos 50 años es el primer caso en el Centro Histórico de un barrio que mantiene su población.

El resultado más directo del vaciamiento demográfico es la disminución de la densidad de población del Casco histórico. Tradicionalmente ha sido muy baja debido a las características de este espacio urbano (presencia de grandes edificios institucionales y religiosos). El resultado es un Centro histórico con 210 habitantes por hectárea construida, cifra muy inferior a la de otras ciudades españolas, que rondan los 800. Pero además se aprecian unos fuertes desequilibrios espaciales dentro del mismo Casco: Los barrios del sur y el Arrabal están más poblados; los del oeste tienen un poblamiento medio, y los del centro y este, más comerciales, junto con el de cobertizos, de carácter conventual, se han quedado muy deshabitados.

El proceso de vaciamiento afecta fundamentalmente a las familias jóvenes y de mediana edad, por lo que el Casco se está convirtiendo en un reducto de personas mayores de 65 años (1995: 24,6% y 1998 26,2%) lo que contrasta con los porcentajes del conjunto de la ciudad (13,8% y 14,3% respectivamente). Ello produce una serie de problemas como son: el deterioro material de las viviendas en las que viven; la necesidad de equipamiento específico; los efectos de regresión demográfica, etc. Por el contrario, los menores de 18 años disminuyen alarmantemente, produciéndose una disminución de jóvenes durante el período estudiado del 22,8%. La proporción de mayores de 65 años ha aumentado dos puntos y la de jóvenes se ha reducido otros dos.

Edificios de viviendas

El Casco Histórico de Toledo ha pasado de tener 1.618 edificios de viviendas antiguos en 1995 a 1.550 en 1998, lo que supone una pérdida del 4,2% de su caserío antiguo. Esto se debe a que han sido sustituidos 59 edificios antiguos (3,6%) y 9 han sido convertidos en solares (0,6%).

En el período estudiado se han construido 74 nuevos edificios de viviendas (59 sobre otros antiguos y 14 sobre solares). Esto ha supuesto la renovación del 4,5% del caserío antiguo del Casco Histórico, es decir, la sustitución por término medio de 18,2 edificios anuales, proceso de renovación muy superior al de 1995.

Sólo se han construido edificios en algo más de la tercera parte de los 39 solares existentes en 1995, lo que indica que el resto de ellos (25) ya tienen una larga existencia. Suelen ser importantes focos de insalubridad que contribuyen a aumentar la imagen de un Casco Histórico sucio y deteriorado.

Entre 1995 y 1998 se han rehabilitado en el Casco Histórico 223 edificios antiguos de viviendas, lo que supone el 28,9% de los 771 edificios antiguos de viviendas deteriorados. Así pues, al ritmo actual de 55,7 edificios rehabilitados al año, serán necesarios catorce años para rehabilitar todos los edificios antiguos del Casco Histórico en mal o regular estado de conservación.

En 1998 hay 153 edificios singulares con mal o regular estado de conservación, lo que supone el descenso de este tipo de edificios, respecto a 1995, en un 15% al haberse rehabilitado 27 edificios.

Se ha intensificado el proceso de vaciamiento de los edificios singulares deteriorados. Entre 1995 y 1998 se han vaciado 27 de estos edificios (15%). Se observa, pues, que el efecto del vaciamiento es superior al de ocupación de los edificios singulares rehabilitados: 2 edificios rehabilitados y ocupados al año, frente a 6,7 edificios en mal estado que se vacían. La lentitud y la insuficiencia del actual proceso rehabilitador no contribuye a fijar la población del Casco Histórico.

El proceso de deterioro de los edificios singulares con mal o regular estado de conservación es superior al proceso rehabilitador: frente al empeoramiento del 16,7%, de los edificios singulares en mal estado de conservación, las rehabilitaciones han beneficiado al 15%.

Las inversiones en edificios de viviendas en el Casco Histórico han supuesto 503.040.352 pesetas. De ellas, el 55,8% han sido ayudas a la rehabilitación concedidas por la Junta de Comunidades y el 44,3% inversiones en nueva construcción procedentes, sobre todo, de inversiones municipales.

Monumentos

De los 115 monumentos con valor monumental que considerábamos que había en el Casco histórico de Toledo en 1995, se han analizado los siguientes aspectos: niveles de protección legal; conservación; e inversiones.

Se ha pasado de 48 edificios declarados Bien de Interés Cultural (BIC) en 1995 a 97 en 1998, lo que supone que en la actualidad el 83,4% del total de monumentos están protegidos legalmente. Pero aún quedan el 15% sin declarar ni incoar: iglesias como San Nicolás; palacios como el de Robles Gorbalan o de la Moneda; restos islámicos como los de la plaza del Seco o calle de las Bulas; o edificios de claro interés histórico como el de San Bernardino.

No se han apreciado cambios sustanciales sobre la visitabilidad de los monumentos desde 1995: la mayoría siguen sin poder ser visitados. Solamente 35 monumentos son visitables mediante un horario normalizado o por estar al aire libre. Ello supone una infrutilización del potencial monumental de la ciudad.

Sobre el estado de conservación, en 1995 considerábamos mal conservados 14 monumentos (13%). De ellos se han remodelado o rehabilitado cinco: San Marcos; el recinto defensivo de la ciudad con la Puerta de Doce Cantos; Puerta del Sol; Torre del Hierro; y Puerta del Cambrón. Por el contrario, nueve monumentos que necesitan intervención urgente no han sido rehabilitados (de ellos, 7 son BIC): Convento de Santa Fe; Iglesia de San Sebastián; Iglesia de San Cipriano; Salón de Don Diego; Colegio de Infantes; Casa de la Moneda; Baños árabes de la Plaza de las Fuentes; Casa de la Emperatriz; y Portada de San Torcuato. Además, ha sido derribado el conjunto de las Turbinas de Vargas de gran valor histórico y arqueológico industrial.

La Junta de Castilla-La Mancha ha invertido en el período 1995-1998 un total de 460 millones de pesetas en restauración, rehabilitación y acondicionamiento de edificios con valor patrimonial en la capital regional. De ellos, el 67,5% se ha destinado a las obras de acondicionamiento de El Alcázar para la instalación de la Biblioteca Regional, mientras que el 32,5% restante de las inversiones de dicha institución se ha distribuido de la siguiente forma: 93,3 millones de pesetas han servido para



Rehabilitación de edificios en el casco histórico.

rehabilitar patrimonio de titularidad eclesiástica; y 56,5 millones se ha invertido en patrimonio civil de titularidad pública.

La mayor parte de las inversiones del Ayuntamiento de Toledo han sido destinadas a la rehabilitación y adecuación de San Marcos como centro cultural y Archivo Municipal (772 millones de pesetas), así como a la limpieza de las fachadas de conventos (210 millones).

Aparcamientos en espacios públicos

Los coches aparcados en el Casco Histórico se han incrementado, desde 1995 a 1998, un 8,8% (de 3.161 a 3.440). Este aumento contrasta con el descenso de un 3% que ha sufrido su población y con las medidas restrictivas del tráfico y de ordenación del aparcamiento que se han impuesto en el período (peatonalización de algunas calles e implantación de la O.R.A.)

Los coches aparcados se han incrementado en las zonas periféricas del Casco, mientras que en las zonas interiores ha disminuido algo. En general se ha producido un incremento notable de la saturación del aparcamiento a partir de 1995. Lo único positivo que ha sucedido es que ha disminuido el número de coches aparcados en prohibido (se ha pasado de un 11% a un 9%).

La regulación de aparcamientos mediante la O.R.A. sólo se ha puesto en práctica en un 15% del total de las calles del Casco Histórico (un 25% de aquellas donde se puede aparcar). Sólo poco más de una cuarta parte (28%) de los coches aparcados están en espacios regulados por la O.R.A.. De los objetivos perseguidos con la O.R.A. se han conseguido, sólo en parte, los siguientes: un aprovechamiento más racional del espacio disponible para aparcamientos; una mejor accesibilidad al Casco en estancias de corta duración; y una disminución de los aparcamientos indebidos. Pero se ha fracasado, sin embargo, en el objetivo fundamental, que era descongestionar de aparcamientos el Casco para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Establecimientos económicos

El Casco Histórico mantiene una importante actividad económica, que se manifiesta en la existencia de 1.013 establecimientos activos pertenecientes a los diversos sectores económicos, lo que produce una media de 1 establecimiento por cada 11 habitantes.

Esta actividad se ha mantenido estable durante el período 1995-1998 en números absolutos (1006-1013), sin embargo hemos detectado ciertas variaciones que nos indican unas transformaciones importantes en la actividad económica del Casco:

- Variaciones espaciales: La mayor parte de los establecimientos se concentran tradicionalmente en los barrios del centro y del este. En ellos se localiza el eje comercial Zocodover-Calle del Comercio, con una serie de ramificaciones, caracterizando a una zona denominada "Centro de actividad". Sin embargo entre 1995 y 1998 hemos advertido un proceso aún mayor de concentración espacial, desplazándose la actividad económica hacia el este, en torno a Zocodover, y perdiendo vitalidad la zona central, en torno a la Catedral.

- Reestructuración sectorial: En el Casco predominan los establecimientos relacionados con las actividades terciarias, que sirven a los habitantes del conjunto de la ciudad y a los visitantes del Casco: en primer lugar destaca el grupo de turismo y hostelería; en segundo lugar despachos finanzas y negocios; y en tercero comercio especializado. El resto de establecimientos (consumo frecuente, ocio y esparcimiento, sanitarios y artesanía e industria) suman entre todos un 20% del total.

Es muy significativo que exista un establecimiento de turismo y hostelería por cada 32 habitantes del Casco y un establecimiento de consumo frecuente por cada 123 habitantes.

Comparando la situación entre 1995 y 1998 podemos observar que han aumentado los establecimientos de turismo y hostelería y despachos, finanzas y negocios, y han disminuido los de consumo frecuente, comercio especializado y ocio y esparcimiento. Los servicios sanitarios y artesanía e industria se han mantenido estables.

- Renovación económica.- Durante el período estudiado ha habido una importante renovación económica. Han cerrado 167 establecimientos y han abierto 160. Este equilibrio indica una renovación y transformación gradual de las actividades económicas en el Casco.

Sin embargo el análisis de la renovación por sectores corrobora la reestructuración señalada anteriormente:

Hostelería y Turismo: han abierto muchos más de los que han cerrado.

Despachos y finanzas: se mantiene con un crecimiento moderado.

Consumo frecuente: ha experimentado una fuerte disminución.

Comercio especializado: ha disminuido moderadamente. El resto se ha mantenido.

En cuanto a la distribución por barrios se observa que los barrios del este crecen económicamente (San Nicolás y Alcázar), mientras que los del centro y norte pierden actividad (Nuncio Viejo, Catedral y Cobertizos).

Turismo

Según los estudios del equipo del profesor Troitiño el turismo constituye la actividad económica de mayor crecimiento del Casco y una de las que más dinero genera. Se calculan 1.700.000 visitantes al año. Nosotros hemos corroborado la primera de dichas afirmaciones a través del estudio del número de visitan-

tes a los museos de la ciudad y de la evolución de los servicios turísticos durante el período 1995-1998.

Visitas a los Museos: hemos conseguido cifras de visitantes de todos los museos situados en el Casco con excepción de la Catedral. A partir de ellos hemos sacado las siguientes conclusiones:

1. El 35% de los visitantes que acuden a la ciudad visitan algún museo. Este porcentaje resulta de las casi 600.000 personas que visitan el Museo Parroquial de Santo Tomé en relación con el 1.700.000 visitantes anuales.

2. El museo más visitado en 1998 fue el parroquial de Santo Tomé, seguido de El Alcázar (315.694); Museo Sefardí (252.477); Casa Museo de El Greco (232.865); y el Museo de Santa Cruz (122.306).

3. El crecimiento de las visitas a los museos durante el período oscila entre el 10% y el 17%, con un crecimiento interanual medio del 3,8%.

4. La época de mayor afluencia a los museos es la primavera (abril), un segundo máximo se sitúa en agosto u octubre, según los museos. Los mínimos se sitúan en invierno (enero).

En cuanto al alojamiento, hemos considerado la oferta hotelera del Casco Histórico y la hemos comparado con el resto de la ciudad, llegando a las siguientes conclusiones:

1. El Casco Histórico cuenta con 10 hoteles: cinco de tres estrellas, cuatro de dos; y uno de una.

2. Los hoteles de mayor categoría (cuatro estrellas) se encuentran fuera del Casco Histórico.

3. El Casco Histórico centraliza la mitad de los establecimientos hoteleros, pero sólo el 28,6% de las plazas. Esto supone que hay una relación de 31 camas/establecimiento en el Casco; y 83 camas/establecimientos en el resto de la ciudad. Los establecimientos del Casco disponen de menos habitaciones y son de menor categoría.

4. El aumento total de la oferta de plazas de hospedaje se sitúa en un 4,7% anual. El mayor crecimiento corresponde a la oferta de hostales (22,4% anual), seguida por la de hoteles de tres estrellas (10,5%), y hoteles de dos estrellas (8,2%). En gene-

ral, se puede decir que la oferta mayoritaria se sitúa en el tramo de calidad media y medio-baja.

5. El crecimiento de la oferta hotelera entre 1995 y 1998 (18,7%) ha sido inferior al período 1990-1995 que creció el 69,9%.

6. Se ha pasado de tener una capacidad hotelera de 860.670 pernотaciones/año en 1995 a 1.021.635 pernотaciones/año en 1998.

En cuanto a establecimientos de restauración y hostelería, existe una desigual distribución en todo el Casco Histórico, con una tendencia a concentrarse en los barrios del este y del centro. Estos establecimientos han tenido un crecimiento en el período del 10,1%, lo que supone un 2,5% anual.

Por último, los establecimientos comerciales propiamente turísticos ascienden en el Casco Histórico a 130. Han crecido un 21,5% en todo el período (5,4% anual). Se concentran en las rutas y barrios que frecuentan generalmente los turistas: corredor central este-oeste; desde Alcázar-Zocodover hasta la Judería.

Instituciones

La tendencia a situar las instituciones en el Casco Histórico se ha visto incrementada al fijarse la capitalidad de Castilla-La Mancha en Toledo. Este impulso ha contribuido a mantener la vitalidad funcional de este espacio urbano y a propiciar la rehabilitación de algunos de sus edificios. El incremento de instituciones en el Casco entre 1995 y 1998, ha sido de un 8,3%.

De las 182 instituciones contabilizadas en 1998, predominan (con un 45% del total) las de carácter oficial (Administración Central, Autonómica, Provincial y Local), concentrándose, sobre todo, en los barrios de Alcázar-San Miguel, Santa Leocadia, San Nicolás, Trinidad y San Cristóbal. Pozo Amargo carece totalmente de ellas. Las instituciones religiosas, a pesar del peso que tuvieron en el pasado de la ciudad, sólo suponen un 24,5%, predominando en los barrios de Cobertizos, San Andrés y Trinidad. Los organismos autónomos e instituciones privadas constituyen el 23,6% y 3,8% respectivamente. ■

