

## La calle principal, sus dinámicas y tensiones en los ensanches de las ciudades medias españolas

### The High Street, it's Dynamics and Tensions in the expansion Areas of medium-sized Spanish Cities

Sergio TOMÉ FERNÁNDEZ  
Universidad de Oviedo  
stome@uniovi.es

ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0001-8741-7017>

Alfonso SUÁREZ RODRÍGUEZ  
Universidad de Oviedo  
suarezralfonso@uniovi.es

ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0003-1220-6754>

#### Resume:

Es un estudio integrado de la situación actual, los problemas urbanos y los cambios recientes en la calle principal de cinco ciudades españolas representativas, de entre 105 y 258 000 habitantes en 2024. Ese eje central preside en ellas la zona de ensanche cuya formación inicial se produjo entre las décadas de 1850 y 1920. Su adaptación continuada en el tiempo, con arreglo al papel que ha venido desempeñando, le confiere hoy gran interés y hace de él un observatorio privilegiado desde la perspectiva del desarrollo urbano sostenible. La investigación utiliza una metodología geográfica mixta sustentada en el trabajo de campo, los datos de organismos oficiales (estadísticas, documentación urbanística), la información de las plataformas digitales, bibliografía y hemerografía. Los objetivos específicos del análisis comparado son la administración del patrimonio cultural, la actividad inmobiliaria, la reconversión económica, los avances ambientales y los aspectos sociodemográficos. Los resultados confirman el alcance desigual de las mejoras experimentadas, señalan los efectos controvertidos del modelo neoliberal e identifican los factores que explican las diferencias entre localidades..

*Palabres clave:* área urbana central, calles comerciales, ciudades medias, desarrollo urbano sostenible.

#### Introducción y Metodología

Esta investigación se interesa por aquellas ciudades de tamaño intermedio en las cuales lo que se viene considerando como calle princi-

#### Abstract:

It is an integrated study of the current situation, urban problems and recent changes in the high street of five representative Spanish cities, with between 105 and 258 000 inhabitants in 2024. This central axis dominates the expansion area that was initially formed between the 1850's and 1920's. It's continuous adaptation over time, in accordance with the role it plays, is very interesting and makes it a privileged observatory from the perspective of sustainable urban development. The research uses a mixed geographical methodology based on field work, data from official organizations (statistics, urban documentation), information from digital platforms, bibliography and newspaper. The specific objectives of comparative analysis are the management of cultural heritage, real estate activity, economic reconversion, environmental advances and sociodemographic aspects. The results confirm the uneven scope of the improvements experienced, point out the controversial effects of the neoliberal model and identify the factors that explain the differences between localities. .

*Keywords:* central urban area, shopping streets, medium cities, sustainable urban development.

pal está situada en el ensanche, a diferencia de otras poblaciones donde ha permanecido en el casco preindustrial o sus bordes, como resultado de la reforma interior. Esas calles principales configuradas inicialmente en las zonas de ex-

tensión durante el tránsito del siglo XIX al XX, y articuladas con las arterias comerciales históricas, suelen jugar hoy un papel destacado en la percepción comunitaria y la vida local; están provistas de identidad, diversidad funcional y una apreciable densidad empresarial, a pesar de los procesos de desbordamiento espacial y periferización. Por sí solas encierran el interés de su constante reescritura y adaptación, mediante sucesivos estratos temporales que componen un paisaje urbano heterogéneo y complejo, donde se imbrican lo particular y lo general. Son bien conocidos el origen y proceso de desarrollo de esos ejes mayores y las áreas de ensanche donde se inscriben, adyacentes a la ciudad antigua, casi siempre entre esta y el ferrocarril. Pero se ha prestado menor atención a sus profundas transformaciones recientes, tanto el declive y ajuste como la reinención y el consiguiente florecimiento, sin que el modelo aplicado resulte enteramente satisfactorio (Tomé Fernández, 2020). La prensa local realiza habitualmente un seguimiento parcial de dichos cambios sin establecer todas las relaciones dialécticas en juego, que precisan datos no siempre disponibles a ese nivel de desagregación.

Lo modular en la calle principal es la interacción entre dinámicas y problemáticas relativas a la gentrificación, la gestión del patrimonio cultural, el terciario global, la movilidad o la turistización. No resulta posible recoger aquí más que una muestra mínima de la abultada producción científica multidisciplinar acerca de esas cuestiones en las áreas centrales (Sánchez Luque, 2005; Calderón y García Cuesta, 2018; Sorando y Ardura, 2018; López Gay, Sales Favá, Solana, Fernández y Peralta, 2021; Torrado, Duque y Nogueras, 2021). Pero la envergadura de los debates suscitados demanda nuevas aproximaciones de conjunto, más matizadas, en tamaños de ciudad inferiores a las metrópolis. Parece imprescindible conocer mejor la diversidad de experiencias locales, con idea de afinar tanto el diagnóstico como la respuesta a los aspectos pendientes y las tendencias negativas. Desde esa premisa se ofrece aquí un estudio comparativo entre cinco ciudades significativas del norte de España, de entre 105 y 258 000 h (INE, 2024b), que encabezan áreas urbanas de hasta 400 000 h,

excepto Oviedo que duplica esa cifra al formar parte de una composición policéntrica donde no es el núcleo mayor (Gobierno de España, 2023). Sus respectivas calles principales, con perfiles de indudable similitud, son el objeto específico de estudio: Carlos III en Pamplona, Dato en Vitoria, Ordoño II en León, Uría en Oviedo y Paseo en Ourense, de este a oeste (Ilustración 1).

Avenidas con carácter y valor memorial, resultan adecuadas para la interpretación a escala de detalle pues son cortas (la mayor no llega al km); de manera que incluyendo sus márgenes, es decir la primera paralela por cada lado y el tramo inicial de las perpendiculares, insertas dentro de un plano regular, con sus respectivos frentes edificados, resulta un área de 13 a 18 has. Los extremos analizados son los establecidos en el campo de la Geografía Urbana (cuadro edificado, espacios públicos, bases de actividad, dimensiones socio poblacionales), a fin de establecer las analogías y divergencias en cuanto a los procesos en curso. Las ciudades-ejemplo permiten valorar la influencia que puedan ejercer, en el comportamiento de su calle más importante, las diferencias de tamaño (el municipio de Vitoria duplica demográficamente a los de Ourense y León), de estatus administrativo y de contexto comarcal-regional. La función industrial de Navarra, Euskadi y Asturias las sitúa entre las seis regiones con mayor calidad de vida, mientras Galicia figura en antepenúltimo lugar, por distintas causas, según el Indicador Multidimensional del INE (2023a). Los ritmos de crecimiento también resultan dispares pues solo Vitoria registra una progresión casi continuada, Pamplona y Oviedo tienen evoluciones más irregulares, y Ourense y León son decrecientes, esta última con rasgos de *shrinking city* (Tomé Fernández, 2019; INE, 2024b). Ambas provincias padecen las tasas de actividad más bajas del país (INE, 2023b). Otras condiciones específicas en cuanto a las políticas urbanas, las estrategias de los actores económicos y la actitud de la ciudadanía, también tienen responsabilidad en las desemejanzas.

Por lo que respecta a los recursos de investigación han jugado un papel sustantivo el trabajo sobre el terreno y los inventarios de campo (establecimientos, locales desocupados, obras,

impactos) realizados en 2024 y 2025. Fueron fundamentales el análisis de la documentación municipal (urbanística, económica, de patrimonio), el vaciado del catastro y las estadísticas del INE (población, renta, vivienda, calidad de vida y áreas urbanas). Han servido de gran ayuda Google Maps y Google Street View, así como el portal inmobiliario Idealista.com y la plataforma Airbnb, mientras la información periodística solo se utilizó cuando se pudo contrastar. La revisión de la literatura geográfica y la procedente de ciencias afines proporcionó el armazón teórico y sirvió de base para esbozar muy brevemente el estado de la cuestión tal como sigue.

A partir de Dawson (1988) fue cobrando fuerza en lengua inglesa el campo de estudio de las *High Streets*, entendidas en sentido literal como calles principales o de forma extensiva al centro urbano. Su desenvolvimiento fue impulsado por los cambios tecnológicos, de localización y comportamentales, la llegada de cadenas y franquicias, más el efecto de la recesión de 2008 y la COVID (Wrigley and Lambiri, 2014; Corfe, 2020). Predominan las aproximaciones económicas o estrictamente comerciales sobre las geográficas o de otra índole, centradas en la evolución reciente (Corfe, 2024). Se dispone de síntesis y comentarios acerca de la abundante producción científica existente al respecto, como los de Theodoridis, Ntounis and Pal (2017) o Ntounis, Sonderland–Saga, Warnaby, Loroño-Leturiondo and Parker (2023). Parte de la actividad en esa línea de investigación está relacionada a partir de 2018 con la puesta en marcha en Gran Bretaña del grupo de trabajo *High Street Task Force* y las bases de datos y mapa digital *High Streets and Retail Geographies* (Ordnance Survey, 2023; Local Government Chronicle, 2024).

No pocas de las publicaciones disponibles prestan atención a las distintas manifestaciones de decadencia y reajuste en las calles principales, como cierres de comercios, cambios de uso y tipología empresarial, o reorientación hacia clases más altas (Wrigley and Brookes, 2014; Hubbard, 2017; The Centre For Retail Research, 2024). También se ha planteado la relación, el conflicto y la complementariedad con los shopping centers, por parte de autores como Orvell (2017) y en España Baghaee (2022). Pero el principal centro de

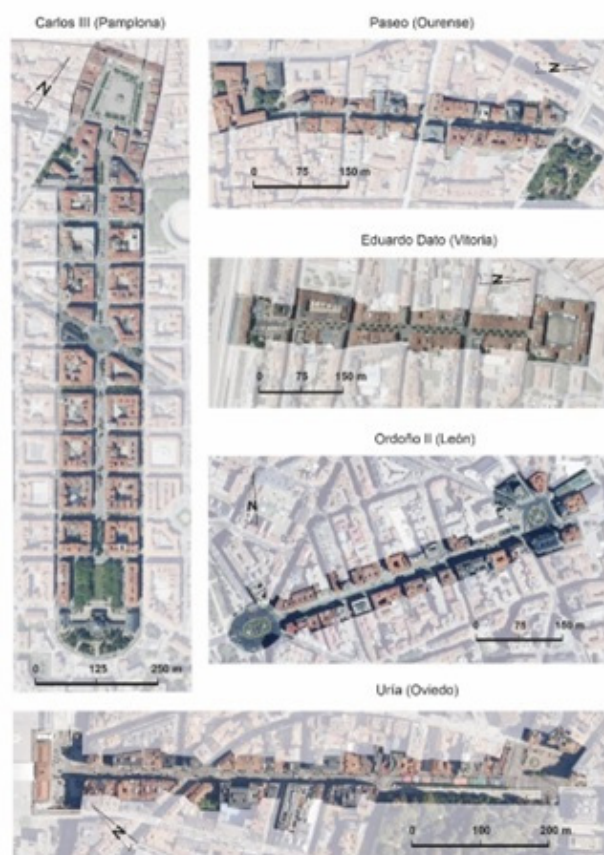


Ilustración 1. Planimetría de los casos de estudio. Fuente: Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), 2023. Elaboración propia.

interés parece situarse en el debate sobre las respuestas a la crisis y la capacidad de adaptación a las nuevas condiciones, es decir la resiliencia y reinención (Robinson, 2010; Corfe, 2020). Ya en 1994 (Great Britain: Department of the Environment) se establecieron las cuatro bases de partida: accesibilidad, oferta comercial diferenciada y variada, entorno de calidad y acciones de mejora. El desarrollo posterior de esos postulados incorporó otras claves como la necesidad de una orientación multi generacional, para revitalizar el centro con apoyo gubernamental y operaciones regeneradoras, financiadas al menos en parte por las empresas (Graham and Peleg, 2017; House of Lords, 2024).

En cuanto a nuestro interés concreto se refiere, diversas aportaciones señalan la necesidad de los análisis locales–regionales y estudios de

	Pamplona	Vitoria	Oviedo	León	Ourense
<b>Total Edificios</b>	209	266	147	171	230
<b>Anteriores a 1940</b>	30,6%	41,3%	39%	34,7%	54,3%
<b>Protegidos</b>	30,1%	50,3%	63,2%	31,5%	36,9%
<b>Viviendas</b>	2 113	2 550	1 909	2 712	1 969

Tabla 1. Datos del cuadro edificado en 2024. Fuente: Catastro, Ayuntamientos. Elaboración propia.

casos, pues la recuperación es desigual en su ritmo y expresiones (Deloitte, 2014; Morjaria, 2017; Theodoridis et al., 2017; Rudlin. Payne and Montague, 2023; Corfe, 2024). De otro lado están las investigaciones que relacionan la peatonalización, el comercio, la imagen de marca de la ciudad y la gentrificación, en países como Turquía, Portugal, España y Bélgica. (Da Rocha Ceia, 2015, Özdemir and Selçuk, 2017; Gironi, 2020). Precisamente en lengua francesa es preciso reconocer la valiosa aportación de la red canadiense *Rues Principales*, cuyos coloquios han ido fijando las grandes categorías de reflexión sobre el particular, como la renovación del equipamiento comercial, la identidad, la gobernanza, los espacios libres y las estrategias inmobiliarias (Montfils–Ratelle, 2019).

### Las condiciones morfológicas y los recursos patrimoniales

La primera ocupación urbana, siglo y medio atrás, confiere a esas zonas de ensanche cierta dimensión histórica, aún más evidente en su soldadura con el casco antiguo, donde perviven al menos divisiones catastrales y trazados de lejano origen (Tomé Fernández, 1988; Arriola, 1991; López de Lucio, 1994; Reguera Rodríguez, 1996; Somoza, 2002). La edad, sumada al rango adquirido según se erigían edificios públicos y residencias burguesas de distinta generación, da lugar a entornos con indudable riqueza patrimonial (Arazuri, 1979; Precedo, 1976; Ponga, 1997). Procede del arco temporal que va desde finales del siglo XIX hasta la década de 1950, en correspondencia con un largo proceso de consolidación al ser localidades de tamaño reducido. Ese capital edilicio es la fracción superviviente a los procesos de renovación natural y de reocupación especulativa desde 1960 (Gómez, 2023). Contrasta enormemente con las construcciones

tardomodernas del periodo desarrollista, generalmente fuera de escala o de contexto, fruto de grandes operaciones (incluso más de 200 viviendas) que aprovecharon intensivamente los núcleos interiores de manzana y multiplicaron las galerías y pasajes comerciales, especialmente en Ourense y León con siete y once respectivamente. Aunque los derribos indiscriminados se prolongaron allí donde la democratización urbana llegó con mayor retraso, a finales del siglo pasado terminaban por imponerse intervenciones más respetuosas, así como la puesta en valor y adaptación de los inmuebles históricos con sus correspondientes cambios de uso; este es también un proceso largo y hoy por hoy inconcluso.

Según ciudades, el área de estudio agrupa incluso más de doscientos inmuebles (Tabla 1). Los más antiguos, fechados hasta 1939, representan entre un tercio y la mitad del total, con la cronología del Catastro. Hay tipologías dominantes que forman conjunto, como las casas de miradores en la capital alavesa (más de 1/3 del total) o las construcciones tradicionales de piedra en Ourense (Ilustración 2), y ejemplos sobresalientes de la sucesión de estilos en la arquitectura culta, del *art Nouveau* al historicismo y racionalismo, en las otras poblaciones. Después de la contienda, los grandes inmuebles de factura post racionalista o clasicista completaron el acervo patrimonial, y aún pesan mucho en la imagen urbana de Pamplona u Oviedo (Arrieta Elías, Sarasa Asiain y Corbe Sivatte, 1994; Albillo Torres, 2014; Andrés Mateo y Masiá González, 2022a). El volumen de edificios catalogados fluctúa entre el 30 y el 63% del total, pero las categorías de protección aplicadas son predominantemente someras, al menos en la cuarta parte de ellos, de forma que preservan solo la fachada como telón para construcciones nuevas. No está generalizada la sobreelevación con más de una

planta suplementaria, aunque hay ejemplos de hasta tres y cuatro buscando igualar alturas con propiedades colindantes, lo cual denota planteamientos dispares.

Como promedio, la reforma integral y reestructuración han alcanzado a una treintena de casas antiguas por localidad (en la zona de estudio) desde los años ochenta hasta hoy, favoreciendo la repoblación socialmente exclusiva y el ajuste de las actividades terciarias. Las propiedades beneficiadas al menos por la rehabilitación de fachadas e intervenciones menores rebasan el centenar en Vitoria y se acercan a esa cifra en Pamplona. Por su lado Oviedo fue una de las primeras poblaciones españolas donde el ayuntamiento restauró frentes de manzana completos a finales del siglo XX, dando lugar al redescubrimiento ciudadano de la mejor arquitectura. Más recientemente se ha contado con ayudas públicas para esa adecuación formal o funcional al menos en Pamplona y Vitoria. Aquí, uno de los pilares del Masterplan del Centro (2017) ha sido la reutilización de edificios cerrados, seis en el área analizada, donde se facilita el salto desde usos terciarios a residenciales y al contrario (Ayuntamiento de Vitoria, 2024). Fuera de allí quedan otros fósiles de carácter singular, en expectativa (Casas del *Cuitu* en Oviedo), lastrados por el coste de la inversión requerida y el volumen limitado de la demanda local. Que también dispone de vivienda nueva, erigida tras derribar construcciones del tipo corriente, llegándose a superar en Ourense u Oviedo las veinte licencias desde 1990. Tampoco es raro que la avenida central exhiba contrastes morfológicos con las franjas laterales de origen anterior (arrabales, carretera general), más afectadas a veces por la remodelación.

### **La movilidad, los espacios libres y el verde urbano**

La vitalidad del centro requiere compatibilizar las distintas movibilidades, en un espacio tan reducido como frecuentado. Por regla general permanecen abiertas a los automóviles las plazas públicas que son distribuidoras de tránsito, situadas a los extremos del eje director (León, Oviedo) o en su tramo medio (Pamplona), junto con alguna transversal y vías laterales, donde el



Ilustración 2. Arquitectura ambiental en la Rúa Paseo (Ourense). Fuente: foto de los autores.

estacionamiento está regulado. Desde esas arterias de libre uso se accede a los parkings excavados en la vía pública, bajo edificios y en patios interiores. Son entre 2 y 4, que suman cantidades de 700 a 2 000 plazas (parte de ellas en rotación) más otros 4–5 aparcamientos relativamente cercanos, que aportan alrededor de otras 2 000 plazas en Vitoria y Oviedo. Todos los municipios tramitan la implantación de Zonas de Bajas Emisiones, salvo Pamplona donde ya fue declarada en el centro histórico.

Excepto en Oviedo, los autobuses urbanos no utilizan la calle principal para circulación, enlace entre líneas o intercambio modal, sino las plazas articuladas con ella, y las vías paralelas o perpendiculares. Una de estas (General Álava) actúa en Vitoria como tramo troncal de distintas líneas, incluido el tranvía (Ilustración 3). En Pamplona son dos las bocacalles con esa función, una de ellas (avenida Baja Navarra, diagonal del segundo ensanche) como corredor fundamental para el transporte público, muy saturado por los automóviles. Desde los años setenta en la capital alavesa, pionera al respecto (Gatón, 2016), el criterio ha sido priorizar las calles y zonas peatonales o semi peatonales (con acceso rodado para residentes y carga–descarga). Eso favorece el uso de las bicicletas, estimulado con la posterior puesta en marcha de servicios de alquiler municipal (convencionales o eléctricas) y estacionamientos, aunque solo hay ciclovías dentro



Ilustración 3. Calle General Álava, Vitoria. Fuente: Foto de los autores.

del área de estudio en Vitoria y Pamplona. Ambas se sitúan a la cabeza de los desplazamientos en bici, con el máximo valor en la capital alavesa (20%), fruto de una política ambiental que le valió el título de Capital Verde Europea en 2012 (Vitoria–Gasteiz Green Capital, 2024). La circulación de patines por las aceras está prohibida, excepto en León a partir de una cierta anchura.

La reurbanización de los espacios públicos centrales era en principio un legado de los primeros ayuntamientos democráticos, pero en el tramo final del siglo XX fue cobrando otro sentido conforme al paradigma del city marketing y city branding, donde el urbanismo formal apoya la capitalización intensiva y la gentrificación (Smyth, 1994; Bonakdar and Audirac, 2019). Como contrapartida entraron en juego paralelamente los objetivos estructurales de desarrollo sostenible, materializados en parte gracias a los fondos de la Comunidad Europea (FEDER, EDUSI). Con distintos ritmos y bajo cobertura de diferentes figuras de ordenación urbana (planes generales, especiales, de choque, agenda urbana, planes de movilidad urbana sostenible y otros), se han buscado soluciones diferenciadas para calles y plazas según la época, el rol de la vía, el origen de los recursos disponibles y la sensibilidad de la administración local. También ha habido en algunas arterias reformas sucesivas (Albillo Torres, 2014; Machín Gil, 2022; Gómez, 2023), obligadas por la excavación de los parkings, el

mal resultado de trabajos previos o el culto a las obras de algunos alcaldes.

Entre el 40 y 70% de la red viaria posee vegetación, de entidad muy dispar. Por regla general los árboles de alineación en alcorques, formando hileras apretadas, suelen ser más característicos de las reformas realizadas hace años, empleando especies diversas (a menudo magnolios) que en Pamplona están protegidas. Con el tiempo han cedido paso, en no pocos casos, a árboles mucho más separados o arbustos en jardineras y macetas, de manera que la calidad climática se reduce. A cambio aparecieron respuestas nuevas para las vías de menor latitud, como la plataforma única, la ampliación de tramos sueltos de acera que permite plantar algún árbol, y la colocación de “orejas” (aceras extendidas) en los cruces, a fin de formar micro jardines con asientos (Andrés Mateo y Masiá González, 2022a: 95; 2022b: 31, 45). Paralelamente los proyectos de humanización atienden aspectos funcionales, como la superación de los desniveles topográficos mediante pasillos rodantes (Ourense).

La contribución ambiental de los paseos, parques y jardines decimonónicos o de origen anterior, el mayor de ellos el ovetense Campo de San Francisco (9 has), se ve un tanto minimizada por el macizamiento progresivo de las manzanas de casas, donde quedan reductos mínimos de verde interior, lo cual facilita el recalentamiento. Solo Vitoria convirtió en 1991 un jardín particular en plaza-parque pública (0,3 has) y está prevista, tanto en el Masterplan de 2017 como en el proyecto Ensanche Eco Distrito Emprendedor (2024), la regeneración de patios de manzana, por ahora de manera experimental en la calle Dato (Ayto. de Vitoria, 2017; 2024). El Plan Especial de Actuación Urbana de Pamplona también habla de renaturalizar y formar espacios libres dentro de las manzanas, esponjándolas.

El mobiliario urbano representa otro aliciente en la medida en que embellece, equipa o aporta confort al área central, pero su excesiva profusión puede originar abigarramiento, tiene efecto de barrera para los recorridos peatonales y devalúa la calle cuando inserta elementos seriados o de diseño inadecuado; a su vez, el afán de monumentalizar (farolas de época) trae a veces como resultado la pretenciosidad. Un factor

	Pamplona	Vitoria	Oviedo	León	Ourense
<b>Centros de trabajo</b>	443	412	420	442	349
<b>Empresas de servicios (%)</b>	52.3%	60.19%	53.57%	56.78%	52.26%
<b>Franquicias y cadenas</b>	66	76	80	66	57
<b>Precio medio alquiler locales (12/2024)</b>	13,22 €/m <sup>2</sup>	16,77 €/m <sup>2</sup>	13,3 €/m <sup>2</sup>	11,84 €/m <sup>2</sup>	11,84 €/m <sup>2</sup>
<b>Precio medio venta locales (12/2024)</b>	2 501 €/m <sup>2</sup>	2 476 €/m <sup>2</sup>	1 738 €/m <sup>2</sup>	1 797 €/m <sup>2</sup>	1 608 €/m <sup>2</sup>

Tabla 2. Datos funcionales en 2024. Fuentes: Idealista.com e inventarios sobre el terreno. Elaboración propia.

destacado en la cualificación de la escena urbana es la nueva escultura, que suma a las piezas heredadas hasta un total de diecisiete incorporaciones en León, contando elementos lúdicos y fuentes ornamentales, con o sin valor formal. Un dispositivo inferior (cinco en Ourense y Pamplona) parece dar mejor resultado a la hora de ennoblecir los cruces más transitados.

### El mix funcional

La centralidad geográfica y tradición mercantil de la calle mayor, su accesibilidad privilegiada en transporte público, junto con la amenidad del paseo ciudadano, han amortiguado el efecto de las compras online y la competencia de los grandes centros de consumo (hasta 7 en Pamplona). Parte de ese dispositivo es periférico, pero grandes almacenes y malls también aparecen incrustados en la propia vía principal o a menos de 300 metros de ella (Oviedo, Vitoria y Pamplona). Otro factor de atracción reside en las funciones de poder, espacios culturales y servicios públicos (ayuntamiento, diputación, teatro, correos, delegación de hacienda, entre otros), además de las sedes centrales bancarias y en su caso los mercados de abasto. Sobre esas bases se puso en marcha durante el cambio de siglos un proceso de renovación radical (la edad media de las tiendas en el centro de Vitoria era de 9 años en 2017, según el Ayuntamiento), no exento de dificultades y contrastes en la “milla de oro” (Ilustración 4).

Las diferencias en cuanto a la superficie del área de estudio, la población del municipio y el área urbana, no parecen trasladarse en términos cuantitativos al conglomerado de establecimientos y centros de trabajo, que sobrepasan los 440 en León y Pamplona (contando aquí los puestos

del mercado de abastos) (Tabla 2). Es destacable el ascenso de los servicios (>52% del total, incluyendo la hostelería) y la irrupción de oficinas y despachos de profesionales en el 40% de los edificios de Oviedo. Al retroceder el comercio tradicional se han multiplicado los negocios dedicados al equipamiento personal, rebasando ampliamente el centenar en algún caso, de la mano de franquicias y cadenas que suman 80 tiendas en la capital de Asturias. Parte de ellas son comunes, crean ambiente de centro comercial y banalizan el entorno con sus portadas y escaparates similares. Otras firmas globales tienen umbrales de población y renta más elevados (Lotusse, Starbucks), o sobreviven en alguna localidad mientras cerraron en otras. Consideración aparte requiere el comercio independiente de alto nivel, vinculado al PIB per cápita provincial (Álava tiene un 48% más que León), pues da categoría y alimenta la imagen de marca de la ciudad (Da Rocha Ceia, 2015: 35). De todas ma-



Ilustración 4. Convivencia y conflicto entre el viejo y nuevo comercio. Calle Palacio Valdés, lateral de Uría (Oviedo). Fuente: Foto de los autores.

neras el lujo, quizá algo más presente en las márgenes del eje principal, convive y contrasta con el comercio de masas y el outlet.

El cambio de modelo se inscribe en un marco definido por el alza en el precio medio de los locales comerciales, con diferencias sustantivas entre los núcleos mayores y menores, hasta un 30% en el alquiler y 36% en la venta, a finales de 2024 según el portal Idealista.com. Los precios de venta máximos son desorbitados (18 182 €/m<sup>2</sup> en Vitoria) pero en esa talla urbana resultan excepcionales o quedan restringidos a una fracción reducida del área de estudio, fuera de la cual la cuantía de los alquileres cae hasta 16 veces; de manera que la jerarquización es muy acusada, incluso entre tramos de la avenida vertebral. Los antiguos cines y teatros se convirtieron en centros comerciales, franquicias, casas de juego, supermercados o gimnasios, que también han fusionado pequeños locales en las galerías interiores, más baratas (Rioja Andueza, 2022). Hay cambios de uso completos de hotel a viviendas, y al revés, pero también la sanidad privada reutiliza en León uno de los últimos chalés supervivientes en el ensanche.

Los procesos de sucesión son reorientados al albur de las circunstancias locales, tanto en las plantas altas (de alojamiento a servicios y viceversa) como en los bajos, donde se abre paso incluso el uso de garajes al rehabilitar edificios. Guardan alguna relación con el avance de la hostelería que, a remolque de la función turística emergente (y consolidada en la capital navarra), llega a sumar 70 establecimientos a costa del pequeño comercio y con tendencias de localización axial (Oviedo, Pamplona). La restauración (especializada o étnica) y la alimentación destacan entre los nuevos negocios, así como los relativos al cuidado personal, estética y salud. Estos últimos engrosan la tipología de empresas complementarias o sustitutas de los servicios públicos: mutuas, trabajo temporal, mensajería, consignas para equipajes e incluso residencias de ancianos. En los bajos proliferan asimismo compañías relacionadas con la crisis económica (compra de oro, apuestas, alarmas antirrobo, tiendas de descuento), y servicios personales como las transferencias de dinero, arreglos de ropa, “manitas”,

lavanderías de autoservicio y trasteros de alquiler.

Ese despliegue no basta para absorber la oferta de locales, acrecentada por las jubilaciones y el fraccionamiento de los espacios de venta más grandes. El inventario de campo demostró que el problema se acentúa y sigue una pauta de mayor dispersión en las ciudades menores: 78 locales vacíos en León, un centenar en Ourense, parte de ellos en galerías y pasajes. Pero Vitoria que es la mayor suma 71, por la transferencia de actividad hacia al este, donde se localiza El Corte Inglés (a poco más de 300 metros), en contraposición al área cercana al ferrocarril que concentra numerosos bajos desocupados. Sin embargo en Pamplona un apéndice similar en dirección opuesta, hacia esos mismos almacenes también cercanos, no impide el reforzamiento de la calle principal cuyo entorno solo suma 35 locales vacantes; igual ocurre en Oviedo (41) donde están igualmente reunidos en calles laterales y al extremo del eje director. También hay locales “malditos” disponibles hace años en lugares muy céntricos (León, Oviedo), sin salida a causa de su disparatado precio inmóvil. Es forzoso relacionar el excedente con la volatilidad del terciario, el acortamiento de la rotación comercial y los traslados de radio corto en busca de alquileres más económicos. Durante el último decenio se han producido entre 40 y 54 cierres y cambios de localización en León, Oviedo y Vitoria.

Para afrontar esa inestabilidad los ayuntamientos han generalizado los bonos de descuento y las subvenciones a las compras en comercios del distrito. Los empresarios de León y Ourense recurrieron al modelo de Centro Comercial Abierto, para desarrollar estrategias comunes de marketing, con éxito desigual (Ilustración 5). En cuanto a estudios de fondo, Vitoria realizó análisis sucesivos de la estructura urbano comercial y hostelera (2007, 2017), con diagnósticos detallados por calles, y dispone desde 2023 de un mapa digital del equipamiento dedicado a la distribución y servicios, financiado por la Unión Europea. Pamplona aprobó dos Planes Estratégicos de Comercio (2017–2021 y 2022–2026), y un Plan Especial de Actuación Urbana en el Segundo Ensanche (2022). Buscan articular mejor el comercio y los servicios, las tiendas de cerca-

nía y las de influencia regional, con los equipamiento vecinales que podrían alojarse en locales vacíos. La puesta en valor de estos, y su apertura a distintos usos, requiere frenar el deterioro de los bajos desocupados de larga duración y zócalos comerciales, para ofrecerlos a los inversores con ayuda del ya disponible GIS *Visor Comercio* (Ayuntamiento de Pamplona, s.f.; Andrés Mateo y Masiá González, 2022b). En Ourense el Plan Estratégico puesto en marcha en 2024 perfila medidas como la reactivación de los mercados municipales y el fomento de la artesanía (Xunta de Galicia, 2024).

### **El precio de la exclusividad**

El parque de alojamientos (entre 1900 y 2700) está mediatizado por su orientación de clase, las exigencias del mercado y la reducción progresiva del tamaño de las familias. Siempre hubo viviendas grandes, superiores incluso a 200 m<sup>2</sup>, en inmuebles susceptibles de cierta estratificación social (pequeños pisos interiores o en semisótanos, sotabancos y buhardillas). Desaparecidas hoy las antiguas villas, las residencias de mayores dimensiones en bloques colectivos suelen proceder de la posguerra (468 m<sup>2</sup> en Oviedo), algo paradójico en tiempos de dificultades económicas para la mayoría. A partir de los años setenta, en las grandes promociones y luego de forma más general, va apareciendo una oferta escalonada por tamaños, que solo se traduce parcialmente en la renta de los habitantes. Su representación extrema combina en una misma parcela estudios de 25–62 m<sup>2</sup> con pisos de 103–322 m<sup>2</sup>. Las iniciativas más recientes trabajan con superficies habitables muy dispares, fragmentan si es preciso las unidades mayores al reestructurar edificios heredados, pero también continúan ofreciendo hogares espaciosos, de nueva planta o reformados, con más de 225–250 m<sup>2</sup> (Navarro, 2024).

Según el portal Idealista.com, en enero de 2025 los precios medios de venta parecen estar proporcionados en primer término con el tamaño de la ciudad y su dinamismo, de manera que caen casi a la mitad en León con respecto a Pamplona y Vitoria (>3 550 €/m<sup>2</sup>). Sin embargo intervienen otros factores, como en el caso de Oviedo el stock de viviendas vacías –7,3%, frente a 4,07



Ilustración 5. Locales vacíos y mobiliario desacertado devalúan la arquitectura histórica (León). Fuente: Foto de los autores.

en Vitoria– (García y Pérez, 2023), que modera el valor medio un 22% sobre el máximo indicado. En sentido opuesto, la enorme oferta de pisos desocupados en Ourense (22%) apenas logra que el precio medio sea allí 1/3 inferior. Precisamente Oviedo y Ourense registran, con Pamplona, los récords absolutos: entre 1 100 000 y 1 980 000 €. Quizá por esa razón la capital de Asturias, cuyo precio máximo duplica con creces al de León, es la que tenía más pisos a la venta en la misma fecha: 33, seguida de 19 en Ourense. En la pamplonica avenida Carlos III había un 11,7% de pisos deshabitados en 2022 (Andrés Mateo y Masiá González, 2002a: 48). El paso de esos activos ociosos al sector turístico, sobre todo como alojamientos exclusivos, va cobrando cierto peso en las ciudades en declive, que ofrecían entre 13 y 16 unidades en Airbnb en enero de 2025.

De las 39 secciones censales consideradas, buena parte de las cuales incorporan espacios exteriores al área de estudio, solo dos ganan población (7–12%) entre 2004 y 2022, en Vitoria y Ourense (Tabla 3) (INE, 2022). La capital vasca fue la más estable, pues su retroceso es inferior al 10%, en oposición a Oviedo que pierde más de una quinta parte. Allí, como en Ourense y León cuyo valor es algo inferior, el reparto físico de la despoblación resulta muy desigual: hay mermas acusadas (–29/–33%) en las zonas de más antigua ocupación, y variaciones poco significativas

	Pamplona	Vitoria	Oviedo	León	Ourense
<b>Población en 2022 (por secciones censales)</b>	11 739	8 353	6 558	7 735	5 475
<b>Variación 2004-2022</b>	-12,87%	-7,55%	-22,31%	-16,3%	-17,73%
<b>Incremento de la población con estudios superiores 2011-2022.</b>	42,73%	39,51%	23,46%	24,75%	46,77%
<b>Mayores de 65 años</b>	23,76%	27,76%	33,88%	33,48%	28,7%

Tabla 3. Datos sociodemográficos. Fuente: INE. Elaboración propia.

(>2%) en áreas de borde en renovación. El reemplazo de residentes sólo logra revertir el proceso de envejecimiento en cuatro circunscripciones de Pamplona y una de Ourense, donde el porcentaje de mayores de 65 años está por debajo de la media municipal (INE, 2024a) (Ilustración 6). Corresponden al contacto con partes muy valoradas de la ciudad preindustrial, y también al tramo último de la calle principal. Por el contrario en casi la mitad del espacio hiper central de León y Oviedo los mayores representan el 34-38% de los efectivos: eso nos sitúa ante una problemática equivalente a la de los distritos demográficamente más vulnerables del casco antiguo y los barrios tradicionales, pero también da a entender que al menos una fracción de los recién llegados está compuesta por edades avanzadas.

En las cinco capitales la renta media por persona en la avenida central suponía (con datos de

2022) entre 2,25 y 2,82 veces la del barrio más pobre, situándose la mayor distancia en Oviedo. Ese valor es indicativo de una condición social confirmada por la paulatina generalización de los estudios superiores. Once secciones censales tienen en 2022 más de un 60% de titulados superiores (dos en 2011), siendo 75,2% el máximo, en Oviedo. En otras veintitrés secciones (seis en 2011) esos titulados suman más de la mitad de los habitantes. Por otro lado, seis circunscripciones de Pamplona, Ourense y Vitoria registran entre esas fechas los mayores incrementos relativos del grupo mejor cualificado (95-195%), lo cual parece corroborar la tesis de la elitización, sobre todo en las vías de rango menor tradicionalmente habitadas por capas algo más bajas (INE, 2011; 2021-2022).

### Conclusiones

El análisis geográfico de la casuística local ayuda a relativizar las evidentes concomitancias, en cuanto al alcance y materialidad de los procesos y problemas funcionales, morfológicos y socio demográficos registrados en la calle principal. Las ciudades con mejores condiciones sostienen entramados empresariales de mayor envergadura y variedad pero les afecta igualmente la estandarización de los paisajes comerciales, y en diverso grado la acumulación de locales desocupados, que representa un enorme problema para los núcleos más débiles. Prácticamente de forma universal el encarecimiento de los bajos y la sucesión de actividades en sentido tanto ascendente como descendente tienden a fragmentar el reducido espacio hiper central. Fuera de los tramos de calle más valorados, donde el reajuste alcanza plena madurez (marcas, moda, servicios especializados, hostelería), la sectorialización se traduce en un mapa de usos mucho más parcelado, heterogéneo e inestable; así que la transición está lejos de cerrarse, pero solo en los municipios mejor administrados se dispone



Ilustración 6. Hábitat exclusivo en el primer tramo de la avenida Carlos III, Pamplona. Fuente: Foto de los autores

de diagnósticos sobre el particular y en consecuencia acciones de mejora.

Frente a las tiendas repetidas, lo que salva a la calle principal de convertirse en “no lugar” es la arquitectura histórica, que la integra en el circuito turístico local. Su salvaguardia y adaptación denotan distintas sensibilidades aunque predomina como dijimos el vaciado y reconstrucción interior en lugar de una reestructuración respetuosa. Complementariamente, la ordenación de las áreas descubiertas parece dar mucho mejor resultado cuando procede de una visión de conjunto, responde a objetivos ambientales y no desvirtúa la imagen característica. Las mejoras objetivas en cuanto al confort de los espacios públicos contribuyen por otra parte al alza desmedida de los precios inmobiliarios que también se da, con más gradación, en ciudades estancadas o menguantes.

Cuanto mayor es la población más fácil resulta en teoría atraer inversores y captar residentes con rentas altas, aunque sus preferencias no siempre se orientan hacia el centro tradicional, y el sobreprecio limita indudablemente la repoblación. Los grupos que van llegando no bastan hoy por hoy para mantener el censo y frenar su envejecimiento, especialmente en las capitales más perjudicadas por la fuga de los grandes patrimonios y los jóvenes altamente cualificados a Madrid, caso de León. Los crecientes desequilibrios regionales se trasladan así a la calle principal, y condicionan la capacidad de respuesta frente a las disfunciones del modelo neoliberal. Que requieren en primer término investigaciones de base, recursos y políticas sectoriales imaginativas para los activos ociosos, las funciones de cercanía o el efecto isla de calor, entre otros desafíos.

### Referencias

- Airbnb (s.f.). Recuperado de <https://www.airbnb.es/>
- Albillo Torres, C. (20 de abril del 2014). El Segundo Ensanche de Pamplona (1923-2013). *Memorias del Viejo Pamplona*. Recuperado de <https://memoriasdelviejopamplona.com/2014/04/el-segundo-ensanche-de-pamplona-1920.html>
- Andrés Mateo, C. y Masiá González, Ll. (Dir.) (2022a). *Plan Especial de Actuación Urbana del Segundo Ensanche*. Ayuntamiento de Pamplona. *Memoria Informativa*. Recuperado de <https://www.pamplona.es/ayuntamiento/normativa/plan-especial-de-actuacion-urbana-del-ii-ensanche>
- Andrés Mateo, C. y Masiá González, Ll. (Dir.) (2022b). *Plan Especial de Actuación Urbana del Segundo Ensanche*. Ayuntamiento de Pamplona. *Memoria Justificativa*. Recuperado de <https://www.pamplona.es/ayuntamiento/normativa/plan-especial-de-actuacion-urbana-del-ii-ensanche>
- Arazuri, J. (1979). *Pamplona, calles y barrios*. Pamplona: Edición del autor.
- Arrieta Elías, I., Sarasa Asiain, A. y Orbe Sivatte, A. (1994). *Pamplona. Guía de Arquitectura*. Pamplona: Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.
- Arriola, P.M. (1991). *La producción de una ciudad-máquina del capital: Vitoria-Gasteiz*. Bilbao: Universidad del País Vasco.
- Ayuntamiento de Pamplona. (s.f.). *GeoPamplona. Comercio Merkataritza*. Recuperado de <https://www.pamplona.es/la-ciudad/geopamplona>
- Ayuntamiento de Pamplona. (2017). *Plan Estratégico de Comercio de Pamplona 2017-2021*. Recuperado de <https://www.pamplona.es/temas/comercio-y-emprendimiento/documentacion-datos-estudios>
- Ayuntamiento de Vitoria. (2017). *Análisis dinámico de la estructura urbano comercial y hostelera del Ensanche de Vitoria-Gasteiz*. Recuperado de [https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=\\_55003476\\_11a4caa71a3\\_\\_7ff8https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=\\_55003476\\_11a4caa71a3\\_\\_7ff8](https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=_55003476_11a4caa71a3__7ff8https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=_55003476_11a4caa71a3__7ff8)
- Ayuntamiento de Vitoria. (2024). *Proyecto Ensanche Eco Distrito Emprendedor*. Recuperado de [https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=u\\_53fb2909\\_18d39e29d1d\\_\\_30d3](https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=u_53fb2909_18d39e29d1d__30d3)
- Baghaee, S. (2022). *High Streets Retail vs. Shopping Center: Transformation and complementarity. Case studies: Las Rozas, Río 2, Palacio de Hielo and Zielo Shopping Center in Madrid* (Tesis doctoral). <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.73411>

- Bonakdar, A. and Audirac, I (2 de octubre del 2019). City Brand and the Link to Urban Planning: Theories, Practices and Challenges. *Journal of Planning Literature*, 35, 2. Recuperado de <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0885412219878879>
- Calderón, B. y García Cuesta, J. L. (2018). La estructura de las ciudades españolas: un complejo entramado de relaciones entre permanencias y cambios, formas y usos. *Boletín de la AGE*, 77, 283-314. <https://doi.org/10.21138/bage.2542>
- Corfe, S. (2020). A new life for the High Street. *Social Market Foundation*. Recuperado de <https://www.smf.co.uk/publications/new-life-for-the-high-street/>
- Corfe, S. (6 de junio del 2024). High Streets have changed dramatically over the past 15 years and much of the public isn't happy about it. *Public First*. Recuperado de <https://www.publicfirst.co.uk/6593.html>
- Da Rocha Ceia, J. L. (2015). *La influencia de la imagen del comercio del centro urbano en la imagen de la ciudad* (Tesis doctoral). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=175388>
- Dawson, J.A. (1988). Futures for the High Street. *The Geographical Journal*, 154(1), 1-12. Recuperado de <https://www.jstor.org/stable/633470?origin=crossref>
- Deloitte (2014). *The changing face of retail. Where did all the shops go?* Recuperado de <https://es.slideshare.net/slideshow/the-changing-face-of-retail-33037660/33037660>
- García, Y. y Pérez, J.R. (3 de julio del 2023). El mapa de las viviendas vacías en España: el 14,4% lo está, según su consumo eléctrico. *Newtral Data*. Recuperado de <https://www.newtral.es/viviendas-vacias/20230703/>
- Gatón, N. (19 de agosto del 2016). La calle Dato en los años 20, 60 y 70. *Gasteiz Hoy*. Recuperado de <https://www.gasteizhoy.com/paseando-por-la-calle-dato-hace-50-anos/>
- Gironi, L. (2020). *L'impact de la piétonnalisation sur les rues centrales*. (Memoire de Maîtrise). Recuperado de <https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/9023>
- Gobierno de España. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2023). *Áreas Urbanas en España*. Recuperado de <https://publicaciones.transportes.gob.es/areas-urbanas-en-espana-2023>
- Gómez, P. (7 de octubre del 2023). Carlos III. Cien años de la "Gran Vía" de Pamplona. *Diario de Navarra*. Recuperado de <https://www.diariodenavarra.es/noticias/navarra/pamplona-comarca/2023/10/07/cien-anos-gran-pamplona-584972-1002.html>
- Google Maps (s.f.). Recuperado de <https://www.google.com/maps>
- Graham, Ch. and Peleg, A. (2017). Will a Smart City have a High Street? *Innovation, Technology and Knowledge Management*. En M. Peris-Ortiz, D. R. Bennet and D. Pérez-Bustamante (Ed.). *Sustainable Smart Cities* (pp. 143-157). New York: Springer. <http://dx.doi.org/10.1007/978-3-319-40895-8>
- Great Britain: Department of the Environment. (1994). *Vital and viable town centres: meeting the challenge*. London: Stationery Office Books.
- House of Lords. Built environment Committee. (2024). *High Streets: Life beyond retail?* Recuperado de <https://publications.parliament.uk/pa/ld5901/ldselect/ldbuiltenv/42/4205.htm>
- Hubbard, Ph. (2017). *The battle for the High Street. Retail Gentrification, Class and District*. London: Palgrave Macmillan UK.
- Idealista.com. (s.f.). Recuperado de <https://www.idealista.com/>
- INE. (2011). *Censo de Población y Viviendas*. Recuperado de <https://www.ine.es/censos2011/tablas/Inicio.do>
- INE. (2021-2022). *Censo Anual de Población. Educación y relación con la actividad*. Recuperado de <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=10608&capsel=10610>
- INE. (2022). *Estadística del Padrón Continuo. Resultados*. Recuperado de <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.ine.es/uc/PiAbtQdVi1&ved=2ahUKEwiWgOCY3dSLAxV7TaQEHUrhCvEQFnoECBMQAQ&usq=AOvVaw3ugqzssupk7QxXjdne0RQc>
- INE. (2023a). *Indicador multidimensional de Calidad de Vida*. Recuperado de <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/IMCV2023.htm>
- INE. (2023b). *Tasas de actividad, paro y empleo por provincia y sexo*. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3996>
- INE. (2024a). *Atlas de distribución de la renta de los hogares. Datos de 2022*. Recuperado de <https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion>

- htm?c=Estadistica\_C&cid=1254736177088 &menu=ultiDatos&idp=1254735976608
- INE. (2024b). *Población por municipios y sexo*. Recuperado de <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=525>
- Local Government Chronicle. (26 de noviembre del 2024). *Mark Robinson: The High Street Task Force's legacy will be felt for years*. Recuperado de <https://www.lgcplus.com/services/regeneration-and-planning/mark-robinson-the-high-street-task-forces-legacy-will-be-felt-for-years-26-11-2024/>
- López de Lucio, R. (1994). Ocho siglos de desarrollo urbano ordenado (1181-1981). En R. López de Lucio (Ed.). *Vitoria-Gasteiz. El proyecto de una capital para el País Vasco. Historia, planes, proyectos y obras* (pp. 31-98). Madrid: Georplán.
- López Gay, A., Sales Favá, A., Solana, M., Fernández, A. y Peralta, A. (2021). El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid 2011-2019: Análisis socioespacial a partir de un índice de gentrificación. *Estudios Geográficos*, 82(291). Recuperado de <https://orcid.org/0000-0001-8892-2816>
- Machín Gil, H. (2022). *Elementos peatonales de las ciudades medias españolas: tipos, orígenes, relaciones y articulaciones* (Tesis doctoral). <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.40323>
- Montfils-Ratelle, Ch. (2019). *Compte Rendu. Les rues principales contre-attaquent*. 31e Colloque annuel de la Fondation -Rues Principales. *Villes, Regions, Monde*. Recuperado de <https://www.vrm.ca/compterevenu-les-rues-principales-contre-attaquent/>
- Morjaria, R. (2017). *Changing Geographies of Retail: does the High Street have a future? Geoverse, Oxford Brookes University*. Recuperado de <https://www.brookes.ac.uk/geoverse/original-papers/rikhil-morjaria>
- Navarro, J. M. (12 de abril del 2024). La promoción de Dato 11 divide pisos por la mitad para abaratar su precio. *El Correo*. Recuperado de <https://www.elcorreo.com/alava/araba/promocion-dato-divide-pisos-mitad-abaratar-precio-20240412012828-nt.html>
- Ntounis, N., Sonderland-Saga, R., Warnaby, G., Loroño-Leturiondo, M and Parker, C. (2023). Reframing High Street viability: A review and synthesis in the English context. *Cities*, 134, 104182. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104182>
- Ordnance Survey. (3 de enero de 2023). *The Geography of Britain's High Streets*. Recuperado de <https://www.ordnancesurvey.co.uk/insights/the-geography-of-britains-high-streets>
- Orvell, M. (19 de octubre del 2017). A short history of the idea of "Main Street" in America. *Public CEO*. Recuperado de <https://www.publicceo.com/2017/10/a-short-history-of-the-idea-of-main-street-in-america/>
- Özdemir, D. and Selçuk, I. (2017). From Pedestrian to commercial gentrification. The case of Kadiköy in Istanbul. *Cities*, 65, 10-23. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.02.008>
- Ponga Mayo, J. C. (1997). *El Ensanche de la ciudad de León (1900-1950)*. León: Colegio de Arquitectos, Santiago García Editor.
- Precedo Ledo, A. J. (1976). *La red urbana de Navarra*. Pamplona: Caja de Ahorros de Navarra.
- Reguera Rodríguez, A. (1996). *La ciudad de León. Espacios y tiempos*. León: Universidad de León.
- Rioja Anduena, I. (23 de mayo del 2022). Techos de lujo en el bazar o memoria de las víctimas: así se han transformado los antiguos cines y teatros de Vitoria. *Eldiario.es*. Recuperado de [https://www.eldiario.es/euskadi/techos-lujo-bazar-memorial-victimas-han-transformado-antiguos-cines-teatros-vitoria\\_1\\_9012818.html](https://www.eldiario.es/euskadi/techos-lujo-bazar-memorial-victimas-han-transformado-antiguos-cines-teatros-vitoria_1_9012818.html)
- Robinson, M. (2010). *Making Adaptive Resilience real*, Arts Council England. Recuperado de <https://www.a-n.co.uk/research/making-adaptive-resilience-real/>
- Rudlin, D., Payne, V. and Montague, L. (2023). *High Street. How our town centres can bounce back from the retail crisis*. London: Riba Publishing.
- Rues Principales (s.f.). Recuperado de <https://www.ruesprincipales.org/>
- Sánchez Luque, M. (2005). *La gestión municipal del patrimonio cultural urbano* (Tesis doctoral). Recuperado de <http://hdl.handle.net/10261/37618>

- Sede Electrónica del Catastro. (s.f.). *Visor del Catastro*. Recuperado de <https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?buscar=S>
- Smyth, H. (1994). *Marketing the City. The role of flagship developments in urban regeneration*. Abingdon: Taylor & Francis Group.
- Somoza Medina, J. (2002). *Ourense la ciudad en el tiempo y el espacio*. León: Universidad de León.
- Sorando, D. y Ardura, A. (2018). Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 60, 35-47. Recuperado de <https://ddd.uab.cat/record/194954>
- The Centre for Retail Research. (2024). *What Happens to the High Street?* Recuperado de <https://www.retailresearch.org/high-street-shopping.html>
- Theodoridis, C., Ntounis, N. and Pal, J. (9 de octubre del 2017). How to reinvent to High Street: evidence from the HS2020. *Journal of Place Management and Development*, 18(4), 380-391. Recuperado de <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/jpmd-03-2017-0031/full/html>
- Tomé Fernández, S. (1988). *Oviedo, la formación de la ciudad burguesa (1850-1950)*. Oviedo: Colegio de Arquitectos de Asturias.
- Tomé Fernández, S. (2019). Shrinking Cities de tamaño medio: la ciudad de León, ¿Detroit española? En *Crisis y Oportunidad. Retos para la Geografía: Libro de Actas. XXVI Coloquio de la Asociación Española de Geografía* (pp. 837-851). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7344886>
- Tomé Fernández, A. (2020). Los ensanches menores en la ciudad actual: dinámicas y problemáticas. *Lurralde*, 43, 237-268. Recuperado de <https://www.ingeba.org/lurralde/lurranet/lur43/Lurralde-43-2020-Tome.pdf>
- Torrado, J. M., Duque Calvache, R. y Nogueras Zondag, R. (2021). ¿Hacia una ciudad dual? Suburbanización y centralización en las principales ciudades españolas. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 176, 35-38. <http://dx.doi.org/10.54777/cis/reis.176.35>
- Vitoria-Gasteiz Green Capital. (17 de septiembre del 2024). *El 75% de las personas que se desplazan por Vitoria-Gasteiz lo hace a pie, un 20% en bicicleta y un 2% en patinete* Recuperado de <https://blogs.vitoria-gasteiz.org/medios/2024/09/17/el-75-de-las-personas-que-se-desplazan-por-vitoria-gasteiz-lo-hace-a-pie-un-20-en-bicicleta-y-un-2-en-patinete/>
- Wrigley, N. and Brookes, E. (Eds.) (2014). *Evolving High Streets: Resilience and Reinvention: Perspectives from social science*. Southampton: University of Southampton.
- Wrigley, N. and Lambiri, D. (2014). *High Street performance and evolution. A brief guide to the evidence*. Southampton: University of Southampton.
- Xunta de Galicia. (17 de septiembre del 2024). *La Xunta se reúne con el tejido comercial ourensano para avanzar en el proceso participativo de cara a la elaboración del plan estratégico del sector*. Recuperado de <https://www.xunta.gal/es/notas-de-prensa/-/nova/005271/xunta-reune-con-tejido-comercial-ourensano-para-avanzar-proceso-participativo>

Recibíu: 24/04/2025

Acceptáu: 18/10/2025