

# FORMAS DE CRECIMIENTO URBANO DE LAS CIUDADES MEDIAS ESPAÑOLAS EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS

## FORMAS DE CRESCIMENTO URBANO DAS CIDADES MÉDIAS ESPANHOLAS NAS ÚLTIMAS DÉCADAS

### FORMS OF URBAN GROWTH IN MEDIUM-SIZED SPANISH CITIES IN RECENT DECADES

Carmen Bellet Sanfeliu

c.bellet@geosoc.udl.cat

*Universitat de Lleida, UdL, Léida, Espanha*

Eduardo Olazabal Salgado

eolazabal@geosoc.udl.cat

*Universitat de Lleida, UdL, Léida, Espanha*

**Resumen:** En el artículo se presentan los resultados de un trabajo de investigación sobre los procesos de urbanización de las ciudades medias españolas y sus áreas urbanas desde 1987. Los resultados apuntan que los incrementos de la superficie urbanizada experimentados en esas áreas son, de forma relativa, los más importantes del conjunto urbano en el país. Además, esos crecimientos se han generado con formas menos densas, extensas y no sólo relacionadas con usos residenciales. La intensidad y el desbordamiento de los procesos de urbanización, especialmente en el período de la ‘década prodigiosa del urbanismo español’ (1998-2008), inciden en un cambio en el tradicional modelo compacto de esas ciudades.

**Palabras clave:** Ciudades medias, Urbanización, Formas de crecimiento urbano, Usos del suelo.

**Resumo:** O artigo apresenta os resultados de um trabalho de pesquisa sobre os processos de urbanização das cidades médias espanholas e suas áreas urbanas na Espanha desde 1987. Os resultados indicam que os aumentos da superfície urbanizada vivenciada nessas áreas são, relativamente, os mais importantes do conjunto urbano do país. Além disso, esses crescimentos foram gerados com urbanizações menos densas, mais extensas e não apenas relacionados a usos residenciais. A intensidade e o transbordamento dos processos de urbanização, especialmente durante o período da ‘década prodigiosa do urbanismo espanhol’ (1998-2008), aponta para uma mudança no tradicional modelo compacto dessas cidades.

**Palavras-chave:** cidades médias, urbanização, formas de crescimento urbano, usos da terra.

**Abstract:** The article presents the results of a piece of research into urbanization processes in Spain’s medium-sized cities and their urban areas since 1987. The results show that the increases in their urbanized surface areas have been, in relative terms, the most important in the whole of the country’s urban territory. Furthermore, this growth has been generated through less dense, more extensive forms and not only related to

residential uses. The intensity and sprawling nature of these urbanization processes, particularly during Spain's 'prodigious decade of urban development' (1998-2008), have contributed to a change in the model and structure of the traditionally compact form of these cities.

**Keywords:** Medium-sized Cities, Urbanization, Urban Development Forms, Land Use.

## INTRODUCCIÓN

Las áreas urbanas articuladas por ciudades medias han presentado en las últimas décadas los crecimientos relativos más importantes en suelo urbanizado, población y vivienda del conjunto del sistema urbano español. La dinámica del crecimiento y su carácter (extenso, menos denso y fragmentado) habría resultado en una notable transformación de las tradicionales estructuras urbanas de estas ciudades que habrían pasado de ser espacios urbanos relativamente compactos, a presentar una forma y estructura más extensa y compleja, en especial los del interior peninsular (BELLET y OLAZABAL, 2017; TROITIÑO, 2006). Sin embargo, estas transformaciones no son homogéneas y varían en función de: la posición geográfica de las áreas urbanas, su articulación a los sistemas territoriales más dinámicos, además de la incidencia de las diferentes políticas aplicadas a escala local (OLAZABAL y BELLET, 2018; BELLET y OLAZABAL, 2017).

Existen numerosos trabajos ya publicados sobre los procesos de suburbanización y periurbanización en las ciudades medias (DEMATTEIS, 1998; GANAU y VILAGRASA, 2003; MALLARACH y VILAGRASA, 2002; CEBRIÁN Y PANADERO, 2013), pero estos se refieren a los años 1980 y 1990 y utilizan como principales variables las dinámicas de población y de vivienda. También otros estudios analizan las características y los impactos espaciales de la llamada 'década prodigiosa del urbanismo español' (NAREDO, 2010; BURRIEL, 2008; GAJA, 2008a) o también referida como 'boom inmobiliario español' (1998-2008), ya que este período se caracterizó por una notable producción de vivienda. Sin embargo, como trataremos de mostrar, la producción de suelo urbano en las últimas décadas relacionada con usos no residenciales (actividades económicas, servicios técnicos urbanos, equipamientos y espacios libres urbanos, etc.), explica una parte importante de los recientes procesos de producción del suelo urbano en España, especialmente en las ciudades medias y sus áreas urbanas. Para medir y caracterizar todo ello se utilizan como fuentes en este trabajo: los Padrones municipales de población y los Censos de población y vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) y, especialmente, los datos del proyecto europeo *Corine Land Cover* (CLC, a partir de ahora) entre y 2011 (BÜTTNER et al., 2012; BÜTTNER; SOUKUP y KOSZTRA, 2014; NUNES DE LIMA, 2005)<sup>1</sup>. El CLC ofrece

1 Hay 44 clases de coberturas de suelo, de las cuales 11 están clasificadas como artificial: [http://uls.eionet.europa.eu/CLC2000/classes/index\\_html](http://uls.eionet.europa.eu/CLC2000/classes/index_html) [consulta: 13/02/2019]. La escala es de 1:100.000 y la unidad mínima de mapeo es de 25 ha (5 ha para cambio de usos). Por la particularidad del método de obtención de datos del CLC se ha decidido desechar los datos de redes viarias y ferroviarias, dada su intermitente y baja representatividad por las características lineales de éstas.

información sobre el suelo urbanizado o artificializado<sup>2</sup> y las características de los nuevos usos del suelo a partir de imágenes satélite. A partir de la información sobre coberturas de suelo del CLC<sup>3</sup> y su tratamiento con sistemas de información geográfica (con ArcGIS 10.2), se ha obtenido la superficie de suelo artificial según su uso de cada una de las ciudades medias españolas (municipios) y de las 62 áreas urbanas articuladas por ellas.

Los objetivos de este trabajo son, primero, caracterizar de forma general el proceso de urbanización acaecido en la ciudades medias españolas y sus áreas urbanas en las últimas décadas. Desde este aspecto se analizan, por un lado, las dinámicas de la urbanización entre 1987 y 2011 (período que se ciñe a la publicación del CLC) que provoca el desbordamiento de la ciudad en el territorio y, por otro, se caracteriza ese proceso en función de los usos del suelo urbano y las densidades que se presentan. Esta primera parte se presentará brevemente, ya que sus resultados más detallados han sido ya publicados en otros trabajos (BELLET y OLAZABAL, 2017; OLAZABAL y BELLET, 2018).

En segundo lugar se pretende presentar de forma detallada los tipos y tejidos de crecimiento que mayoritariamente han protagonizado esa expansión urbana en las ciudades medias y sus áreas. Para la construcción de los tipos de crecimiento se han conjugado usos del suelo, densidades y tipologías de las construcciones a partir de la información extraída y analizada de CLC y ortofotografías aéreas.

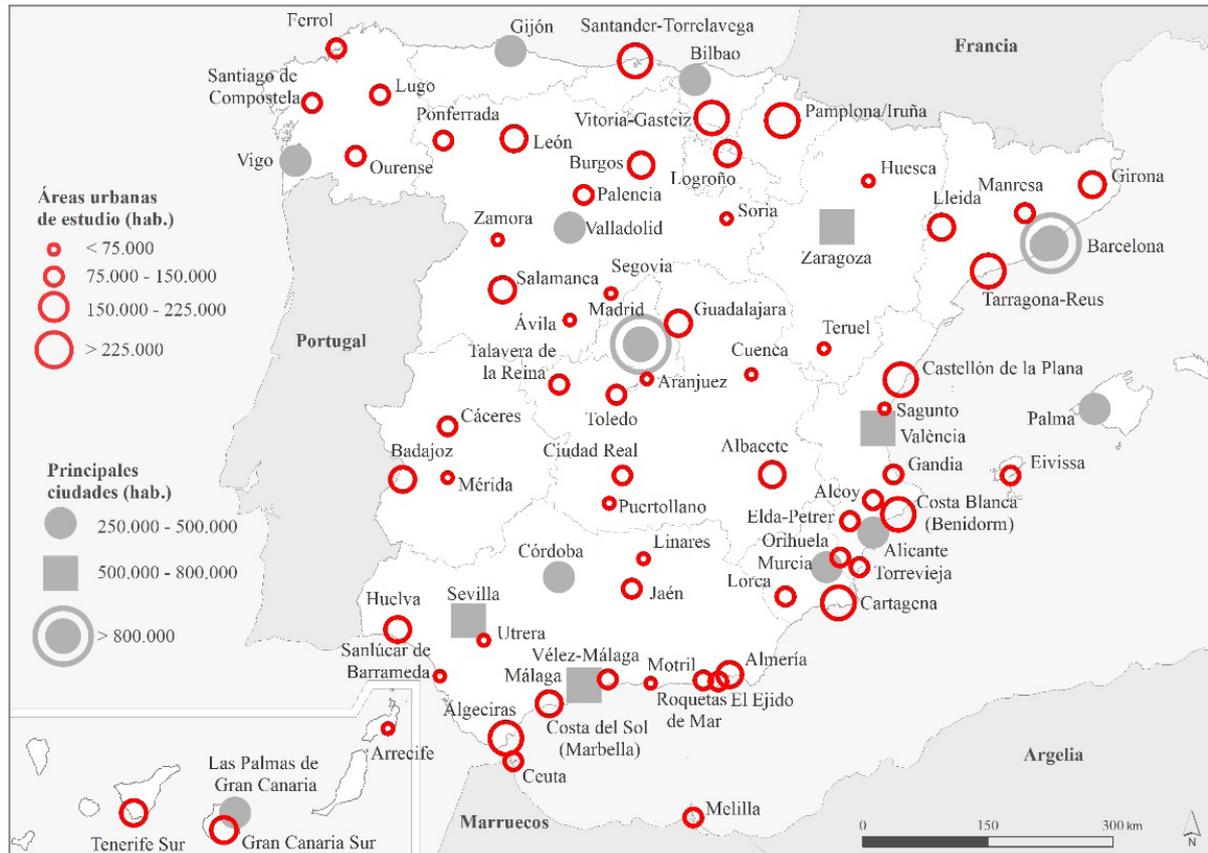
## LA DELIMITACIÓN DE LAS CIUDADES MEDIAS Y SUS ÁREAS URBANAS

El umbral de población de las ciudades medias, según la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local, estaría en España entre los 20.000 y los 100.000 habitantes. Sin embargo, los estudios académicos y los estudios técnicos suelen ampliar este intervalo que, en general, se sitúa entre los 50.000 y los 300.000 habitantes (GANAU y VILAGRASA, 2003; BELLET y LLOP, 2004; ANDRÉS, 2008). Pero dado el desbordamiento de los procesos de urbanización de las ciudades medias españolas sobre sus municipios vecinos y los procesos de descentralización de población y actividades hacia estos últimos, hay que utilizar la escala supramunicipal.

2 También conocido como artificialización del suelo (proyecto de la Unión Europea Corine Land Cover-CLC), sellado de suelo o sellado antropogénico.

3 No se consideran los datos del sur de la isla de Tenerife para el año 2011 al detectar un fallo que genera su sobrerepresentación. Estos tampoco se han tenido en cuenta en los cálculos a nivel estatal del año 2011.

Figura 1. Relación de áreas urbanas articuladas por ciudades medias en España (2011).



Fuente: los autores a partir del Padrón municipal de habitantes (Instituto Nacional de Estadística, 2011), Ministerio de Fomento e Instituto Geográfico Nacional.

Para el presente trabajo, se ha considerado un conjunto de 62 áreas urbanas articuladas por ciudades medias, de entre 50.000 y 400.000 habitantes, siempre y cuando la cabecera municipal no supere los 250.000 habitantes<sup>4</sup>. Además, se han incluido también en el estudio las dos capitales provinciales de rango inferior: Soria y Teruel, por su condición de capitales provinciales y el rol que desempeñan en el territorio<sup>5</sup>.

Ante la ausencia de delimitaciones oficiales de las áreas urbanas españolas o de un consenso académico (BOIX y TRULLÉN, 2007; FERIA TORIBIO, 2009; SERRANO M., 2006), se ha optado por aquella establecida en el Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas del Ministerio de Fomento que se publica y revisa online desde 2006<sup>6</sup>. Aquí se utilizó su versión de 2011 para ser coherentes con la fecha de las otras fuentes utilizadas como los Censos de población o el Corine Land Cover.

4 Al utilizar las áreas urbanas y no municipios como unidad de análisis, casos como Reus-Tarragona o Santander-Torrelavega, se analizan como una misma realidad urbana. Hay, además, áreas urbanas con características particulares como: las cuatro insulares y las dos ciudades autónomas en el continente africano.

5 Con ello se recoge la idea de que la ciudad media/intermedia no puede solo definirse por su tamaño sino más bien por el rol y las funciones territoriales que estas desempeñan (BELLET y LLOP, 2004; BELLET y SPOSITO, 2009).

6 Para la metodología seguida consultar <https://www.fomento.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/atlas-estadistico-de-las-areas-urbanas>.

## LA DINÁMICA DE URBANIZACIÓN Y CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES MEDIAS Y SUS ÁREAS URBANAS

Los procesos de suburbanización y dispersión territorial comenzaron a generalizarse en España en la década de los 1980 (MONCLÚS, 1998). Entonces ya algunas ciudades medias vieron como empezaba a alterarse su estructura y forma urbana (CEBRIÁN, 2007). La extensión y la consolidación de áreas de mayor consumo de suelo incidía en la reducción de la compacidad de las ciudades, muy especialmente en sus periferias (OLAZABAL y BELLET, 2018). Sin embargo, estos procesos de forma clara se intensificaron y generalizaron por casi todo el territorio durante el boom inmobiliario entre 1998 y 2008, suponiendo un antes y un después para el conjunto del paisaje urbano español (BURRIEL, 2008).

El cuadro 1 muestra las dinámicas de crecimiento de suelo urbanizado/artificializado, población y viviendas, con aumentos que no son proporcionales. De hecho, los crecimientos en nuevas viviendas y en urbanización de suelo se presentan muy superiores a los de población. Ello ocurre en todos los ámbitos espaciales delimitados, pero especialmente en las áreas urbanas articuladas por ciudades medias (OLAZABAL, 2018).

El cuadro muestra como son las áreas urbanas de tamaño medio (MAU de aquí en adelante) las que presentan crecimientos relativos superiores en el conjunto del sistema urbano español. Pero es, especialmente durante el 'tsunami urbanizador' (1998-2008), cuando los crecimientos son más notables. Las MAU doblan la cantidad de superficie artificial entre 1987 y 2011 (de 110.995 a 223.472 hectáreas), presentando un crecimiento relativo superior al de las grandes áreas urbanas (GAU de aquí en adelante). Además, es también importante el incremento de población experimentado en estas áreas en el conjunto del período con un 63,6%; y, aunque más moderado es también notable el de población, con 38,4%. Respecto a los datos del Cuadro 1 hay que matizar el incremento de la superficie artificial de los municipios de menos de 10.000 habitantes por dos tipos de razones: la primera debida a la escala y propia metodología del CLC, que tiende a generar una sobrerrepresentación de los cambios que se producen en los municipios más pequeños (OLAZABAL y BELLET, 2018; OLAZABAL, 2018); y, la segunda, por la localización de los diferentes municipios que deviene un factor explicativo diferencial y clave. Así, los municipios pequeños situados en las inmediaciones de grandes aglomeraciones urbanas o de ciudades medias, en ejes dinámicos o áreas de costa, concentran los crecimientos más importantes. Mientras tanto, los municipios de menos de 10.000 habitantes del interior y situados en áreas menos dinámicas decrecen en población y, se estancan, o crecen muy poco, en artificialización de suelo y vivienda (GUTIÉRREZ y GARCÍA, 2008; MUÑIZ y GARCÍA-LÓPEZ, 2013).

Cuadro 1. Dinámicas de crecimiento en áreas urbanas y municipios españoles de menor tamaño: 1987-2011.

	Suelo artificial en ha 2011	Población 2011	Viviendas 2011	Suelo artificial % crecimiento 1987-2011	Población % crecimiento 1987-2011	Viviendas % crecimiento 1991-2011
Grandes áreas urbanas	399.883	23.558.514	11.127.070	61,38	22,81	45,14
Áreas urbanas de tamaño medio	223.472	8.287.421	4.502.870	101,34	39,41	63,61
10.000-50.000 hab.	227.300	6.983.427	4.021.495	87,53	31,10	53,11
< 10.000 hab.	390.356	8.355.677	5.553.530	117,30	1,29	33,14

Nota: A las áreas urbanas contempladas en Atlas de las áreas urbanas del Ministerio de Fomento, se ha añadido, para su comparación, las dinámicas de los municipios entre 10.000 y 50.000 habitantes y los municipios no urbanos (aquellos de menos de 10.000 hab.)

Fuente: los autores a partir de CLC, Padrón de Población y Censos de Población y Viviendas.

Por la metodología de CLC no resultaría adecuado desgajar y analizar en detalle los datos que ofrece por usos de suelo urbano. Sin embargo, agregados, donde las desviaciones pueden reducirse, presentan resultados sorprendentes que en cierto sentido matizan aquello que se ha venido explicando sobre la urbanización en España. Esta ha venido asociándose sobre todo a la expansión de los usos residenciales, sin embargo en el Cuadro 2 ya se aprecia que la expansión de los usos no residenciales, de forma relativa, ha sido mucho más importante. Estos últimos han pasado de representar un 30% de la superficie del suelo en 1987 a un 45,6% en 2011.

Cuadro 2. El cambiante peso de los usos no residenciales en el crecimiento urbano

	1987 %	2011 %
Usos residenciales	69,95	54,40
Usos no residenciales	30,05	45,60

Fuente: CLC 1987 y 2011.

Entre los usos no residenciales destacan los usos dedicados a actividades económicas de producción y consumo (industria, logística, comercio, áreas mixtas, áreas de ocio); espacios de servicios urbanos técnicos (escombrerías, vertederos, etc.); áreas de equipamientos, dotaciones, infraestructuras y espacios verdes urbanos.

Sin embargo, estas consideraciones generales presentan una notable diversidad en función del contexto territorial en el que se ubican las diferentes áreas y el perfil de cada una (OLAZABAL, 2018). Para analizar de forma más detallada estos diferentes comportamientos se procedió a un análisis clúster con los datos del crecimiento artificial del CLC, los datos de vivienda de los Censos de Población y Vivienda de 1991 y 2011 y los datos de Población del Padrón de población de 1987 y 2011. El análisis clúster permite identificar cuatro grupos básicos que pasamos a analizar:

- Grupo 1: Áreas urbanas articuladas por ciudades medias (MAU) con fuertes crecimientos asociados a la dinámica turística.
- Grupo 2: MAU con un notable crecimiento de la superficie artificial, especialmente.

- Grupo 3: MAU con importante crecimiento de la superficie artificial pero poco crecimiento de población.
- Grupo 4: MAU con crecimientos moderados.

En el primer grupo encontramos áreas urbanas, todas ellas litorales y de claro perfil turístico, que presentaron entre 1987 y 2011 los mayores crecimientos. Estos fueron muy importantes en población (3,60% de crecimiento anual) y en viviendas (3,50% de crecimiento anual), así como notables en la creación de suelo (2,50% anual) que está basado, sobre todo, en el desarrollo de nuevas áreas de uso residencial de media y baja densidad. En este grupo aparecen dos tipos diferentes, con Tenerife Sur, Torre Vieja y Roquetas de Mar por un lado (casos con crecimientos excepcionales de población y viviendas explicados por la intensa actividad turística de las áreas) y las restantes, con crecimientos no tan importantes.

Figura 2. Áreas urbanas articuladas por ciudades medias según crecimiento de suelo urbano, vivienda y población (1987-2011).



Fuente: CLC 1987 y 2011, Censo de Población y Vivienda de 1991 y 2011 y Padrón Municipal de Población 1987 y 2011.

El grupo 2 presenta las áreas urbanas que más han crecido en su superficie artificial, especialmente a partir la producción de suelo asociado a actividades industriales, logísticas y comerciales, y resultando en una fuerte reducción de la densidad de población a pesar de que la población también creció en estas áreas urbanas por encima de la media. El crecimiento del suelo urbano-residencial se sitúa en un 3,50%, entre 1987 y 2011, y este se acompaña de una notable expansión en la producción de vivienda (2,80% de crecimiento

anual de viviendas). Sin embargo, es la producción de superficie artificial de uso no residencial la que más ha crecido con una media del 7,45% anual.

En este segundo grupo podrían diferenciarse dos tipos en función de las formas de crecimiento. Un primer tipo en el que pese a la expansión de nuevo suelo artificial se continúa preservando una estructura urbana más o menos compacta y densa, al menos en lo residencial. Aquí encontraríamos los casos de Lorca, Motril, Cuenca, Pamplona/Iruña o Ciudad Real. En otro segundo tipo de ciudades los nuevos crecimientos residenciales se han producido principalmente con desarrollos de baja densidad, ya sea por un tipo de poblamiento heredado en diseminado (Santiago de Compostela<sup>7</sup>, Orihuela y Sanlúcar de Barrameda) o por nuevas expansiones de baja densidad fragmentadas, muchas de ellas con vivienda unifamiliar, alrededor de una trama urbana más o menos compacta (Guadalajara, León y Gandía).

Mientras, en el grupo 3, encontramos áreas urbanas con crecimientos fuertes de suelo urbano, pero con un escaso aumento de población. Ejemplo de ello son muchas de las capitales autonómicas, provinciales y comarcales del interior peninsular, con importantes descensos en las densidades de población en base al desarrollo de espacios residenciales, comerciales, industriales y de equipamientos de gran extensión. Se trata, en su mayoría, de capitales de provincia (Albacete, Huesca, Palencia, entre otras) o capitales comarcales (Elda-Petrer, Ponferrada, Talavera de la Reina...) que han experimentado importantes cambios en la estructura y el paisaje urbano reciente. En más de la mitad de estas áreas, la superficie de suelo artificial se ha duplicado, siendo Mérida, Soria, Castellón de la Plana y Jaén los casos dónde los crecimientos de suelo han sido más destacados.

Por último, el grupo 4 agrupa las áreas urbanas en las que el crecimiento de la superficie artificial ha sido más reducido, quedándose bastante por debajo de la media. La explicación se puede atribuir a una mezcla de factores que han limitado su crecimiento, ya sean cuestiones orográficas, de dinámica económica territorial o de políticas urbanas aplicadas a escala local.

## USOS Y TEJIDOS PROTAGONISTAS DE LOS CRECIMIENTOS

Principalmente los desarrollos urbanos más característicos de los nuevos crecimientos pueden sintetizarse en tres tipos básicos: los desarrollos residenciales con edificios plurifamiliares en polígonos de moderada densidad; las promociones suburbanas de vivienda unifamiliar alejadas del núcleo principal, preferentemente en los municipios periféricos de las áreas urbanas; y las nuevas áreas de actividad económica - áreas industriales, comerciales, logísticas etc. (OLAZABAL, 2018)

<sup>7</sup> En Galicia y zonas del norte de la España Atlántica, donde predominan tradicionalmente las formas de poblamiento en diseminado, hay que tomar con cierta cautela los datos de crecimiento de la superficie artificial, por la dificultad de la metodología de fotointerpretación de CLC.

## Desarrollos residenciales con edificios plurifamiliares en polígonos de moderada densidad

Estos desarrollos han ido ganado protagonismo en las últimas décadas en las áreas urbanas articuladas por ciudades medias. Se ha dado una demanda tanto desde un perfil social con mayor poder adquisitivo (que buscaría más centralidad y más servicios colectivos de carácter privado), como para un perfil en busca de vivienda más asequible e inclusive protegida, aunque esta última con más densidad. Se trata de áreas que completan tejidos de ensanche o tejidos poligonales. Si las densidades en la ciudad tradicional, en general, estarían entre las 100 y las 400 viv. /ha (LÓPEZ DE LUCIO, 1993), en los ensanches más recientes suelen estar entre las 40 y las 60 viv./ha, pudiendo llegar hasta el máximo de 75 viviendas por hectárea fijado por la Ley del Suelo de 1976, que no obstante algunas comunidades autónomas han decidido aumentar (LÓPEZ RODRÍGUEZ, 2012).

A nivel general, estas formas de crecimiento se basan en parcelaciones regulares con manzanas cerradas o bloques aislados configurando tejidos poligonales destinados a vivienda plurifamiliar. Se distribuyen según la alineación de los viales y, en ocasiones, disponen de espacios libres y servicios para uso privado, si se dirigen a rentas medias-altas y altas (VALDUNCIEL, 2011).

A pesar de que esta es la forma de crecimiento urbano que más se puede parecer a las ya presentes en la ciudad tradicional, hay varios factores que lo diferencian, además del ya citado de la densidad. Por un lado, la ordenación del espacio según las necesidades del viario urbano, ampliamente jerarquizado en toda la red urbana, convirtiéndose el vehículo en una especie de prolongación de la vivienda privada para el uso del único espacio público reconocible, el viario (LÓPEZ DE LUCIO, 1993). También ganan peso en el paisaje urbano los equipamientos, tanto públicos como privados, que exentos generan amplios espacios intersticiales con un gran consumo de suelo, resultando en discontinuidades y espacios sin un uso claro. El tamaño de las operaciones también contribuye, junto a lo anterior, a generar piezas autónomas, privativas y ensimismadas.

Es precisamente este ensimismamiento y autonomía respecto al resto de la ciudad lo que hace que estos desarrollos residenciales signifiquen la actualización de los preceptos del urbanismo funcionalista en clave posmoderna, con el triunfo de la idea de proyecto urbano como el principal proyecto inmobiliario, en detrimento del 'diálogo' con el resto del tejido urbano (BELLET, 2007; VALDUNCIEL, 2011). Estos desarrollos están presentes en prácticamente todas las MAU, pero son las cabeceras de las capitales de interior (autonómicas, provinciales o incluso comarcales) las que más las han implementado. Como ejemplos, se puede ver el caso de Ponferrada (Fig. 3), con el barrio de La Rosaleda, un antiguo espacio industrial convertido en espacio residencial y comercial. El barrio, edificado a comienzos del siglo XXI, está ordenado por un generoso vial principal, el Bulevar Juan Carlos I Rey de España, que ordena el tráfico de este sector residencial/comercial. Sector que sin duda fue previsto con unas dimensiones desproporcionadas respecto al tamaño de la ciudad, a través del desarrollo del Plan Parcial "La Rosaleda" con 5.000 viviendas para un municipio que en 2001 tenía 62.642 habitantes (SOMOZA M., 2013).

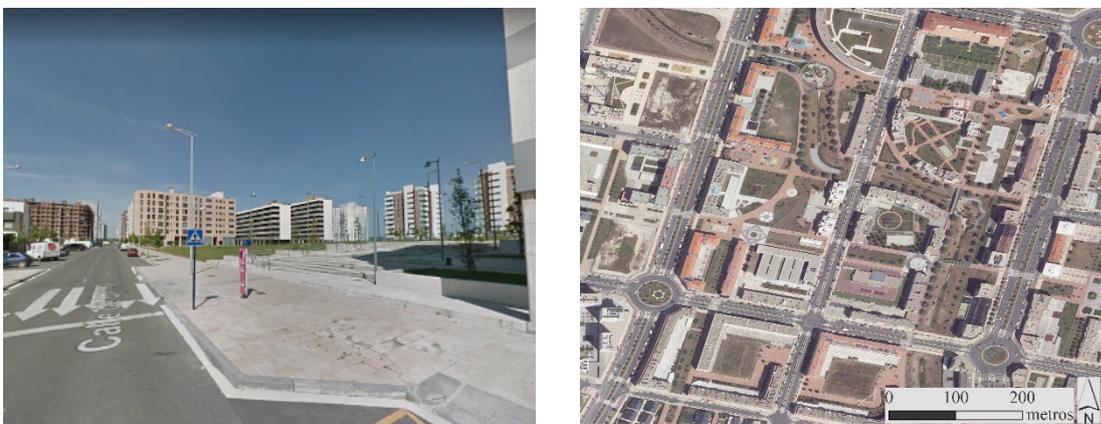
Figura 3. Ponferrada. Bulevar Juan Carlos I.



Fuente: los autores a partir de *Google Street View* (2017) y Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA de ahora en adelante) de 2011.

Otro caso representativo de este tipo de nuevos desarrollos residenciales en las MAU es el de Zabalgana, uno de los barrios periféricos de Vitoria-Gasteiz (Fig. 4). La capital vasca se ha caracterizado en las últimas décadas por un modelo expansivo en el aspecto residencial, basado en la gran disponibilidad de suelo y gestión pública del mismo (JUARISTI, 2014). Este barrio, junto a los coetáneos de Salburua y Lakua, constituyen las principales expansiones residenciales a partir de mediados de los 90, con un gran porcentaje de las viviendas dirigidas a protección oficial. Su ordenación está basada en una densidad muy inferior a la de los tejidos centrales y pericentrales, además de una mayor amplitud de viales y zonas verdes. La densidad de edificación media de los tres nuevos barrios citados es de unas 50 viviendas por hectárea, mientras en la mayoría de los barrios preexistentes la densidad es de dos a cuatro veces superior (ALCALÁ y GURRUTXAGA, 2016; RUIZ-URRESTARAZU y GALDÓS, 2008).

Figura 4. Vitoria-Gasteiz. Zabalgana.



Fuente: los autores a partir de *Google Street View* (2017) y PNOA (2012).

## Promociones suburbanas de vivienda unifamiliar alejadas del núcleo principal

Otro de los tipos de crecimiento urbano-residencial más frecuente en las MAU son las nuevas promociones de vivienda unifamiliar, emplazadas preferentemente en los municipios periféricos de las áreas urbanas buscando disponibilidad y menor precio de suelo. Este tipo de desarrollos son especialmente comunes en las áreas con turismo residencial de sol y playa (MOROTE y HERNÁNDEZ, 2017), aunque también en gran parte de las municipios periféricos de las áreas urbanas de tamaño medio de interior, el centro de esta investigación. En estas áreas, especialmente a partir de las dos últimas décadas del siglo XX, se fueron incorporando los tejidos de ciudad jardín (las más de las veces pura estrategia comercial y de promoción de vivienda unifamiliar en la que el “jardín” está ausente), en una escala desconocida hasta entonces (ARIAS S., 2007; MUÑOZ R., 2007).

Los conjuntos de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas introducen una nueva forma de extensión urbana que, si en primer lugar se había comenzado a dar en las grandes áreas metropolitanas y en los espacios turísticos, a partir de los años 80 y 90 se generaliza también en las áreas articuladas por ciudades medias. También hay que señalar que, en multitud de casos de esta investigación, al igual que en el análisis de las ciudades medias de Castilla-La Mancha (CEBRIÁN y PANADERO, 2013), también aparecen municipios rurales en la periferia de las MAU en los que se han ido incorporando barrios y urbanizaciones de unifamiliares. De esta forma, los antiguos núcleos rurales periféricos adquieren formas físicas urbanas, atrayendo población y pasando a configurar áreas urbanas relativamente extensas, menos densas y más fragmentadas.

La renta a la que estos conjuntos residenciales de unifamiliares se dirigen es clave para explicar la tipología y densidad de los mismos. Los de mayor densidad, con viviendas generalmente adosadas, suelen dirigirse a rentas medias, mientras que los de unifamiliares aisladas, con mayor superficie construida y parcelas mayores, se dirigen a las rentas medias-altas y altas. El valor del suelo es un factor clave que explica el tipo de promoción y renta a la que se dirige y este suele variar en función de: su accesibilidad a la red viaria, su cercanía a los lugares centrales o la calidad del entorno, en algunos casos, bajo la ‘mercantilizada’ idea de la ‘vuelta a la naturaleza’ (LÓPEZ DE LUCIO, 1993)<sup>8</sup>.

Como ejemplo de ello se puede ver, en primer lugar, el caso del desarrollo residencial de unifamiliares de Gorraiz, situado al este de Pamplona/Iruña (Fig. 5). Si en 1986 era un núcleo rural de 5 habitantes, con el comienzo de la construcción de la urbanización y el campo de golf, en el año 2000 ya tenía 730 habitantes y en 2011 alcanzaba los 3.587. Es sin duda un entorno que cumple con las características de los nuevos espacios suburbanos de baja densidad antes mencionados: cercanía a un lugar central que ofrece concentración de servicios (en este caso Pamplona), buena accesibilidad y una cierta calidad ambiental.

<sup>8</sup> De ningún modo el comentario pretende rebatir los beneficios generales que puede aportar de la llamada “re-naturalización” de las ciudades (RUMBLE et al., 2019).

Figura 5. Pamplona/Iruña. Gorraiz (Valle de Egüés).



Fuente: los autores a partir de *Google Street View* (2013) y PNOA (2012).

Otro ejemplo muy significativo son las grandes extensiones de vivienda unifamiliar orientadas a turismo residencial. A pesar de que este tipo de crecimientos no forman parte del grueso de las MAU en España, tienen un peso significativo en al menos 9 de las 62 MAU (Roquetas de Mar, Tenerife Sur, Torre Vieja, Costa Blanca, El Ejido, Gran Canaria Sur, Costa del Sol, Orihuela y Eivissa)<sup>9</sup>.

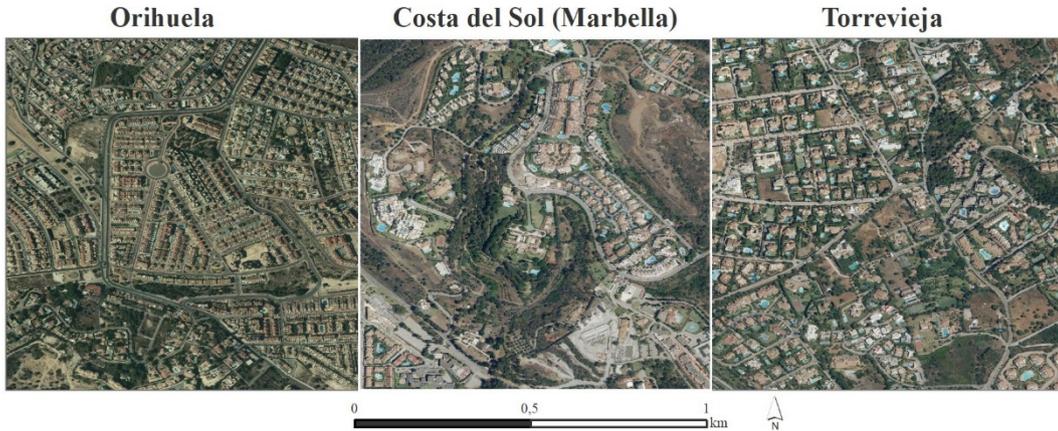
Estas grandes extensiones de vivienda unifamiliar, sean de origen turístico o no, generan espacios urbanos de muy baja densidad. Muestra de ello son los numerosos desarrollos en la Costa del Sol se han dado en base a la construcción de infraestructuras que conectan grandes urbanizaciones, complejos hoteleros y equipamientos de carácter privado y privativo (campos de golf, centros comerciales, clubes, etc.). Sin embargo, estas grandes áreas mantienen como lugares centrales las ciudades de Marbella o Málaga (ROMERO; ROMERO; NAVARRO, 2015).

En el grupo de áreas urbanas de baja densidad se podrían diferenciar tres tipos. Todos ellos con altos porcentajes de suelo urbano-residencial discontinuo (generalmente caracterizados por la presencia de viviendas unifamiliares) y con unas dinámicas de crecimiento de la superficie artificial muy activas, por encima del 2% anual:

- En primer lugar, las áreas turísticas, que son el paradigma del desarrollo urbano de baja densidad con un alto porcentaje de residencias secundarias (Fig. 6), como Orihuela (40% de viviendas secundarias), Costa del Sol-Marbella (30% de viviendas secundarias y Torre Vieja (51% de viviendas secundarias).

<sup>9</sup> Mientras que en las otras áreas urbanas la tipología es muy similar, de grandes urbanizaciones, en Eivissa el carácter es más disperso y basado en desarrollos residenciales de menor entidad.

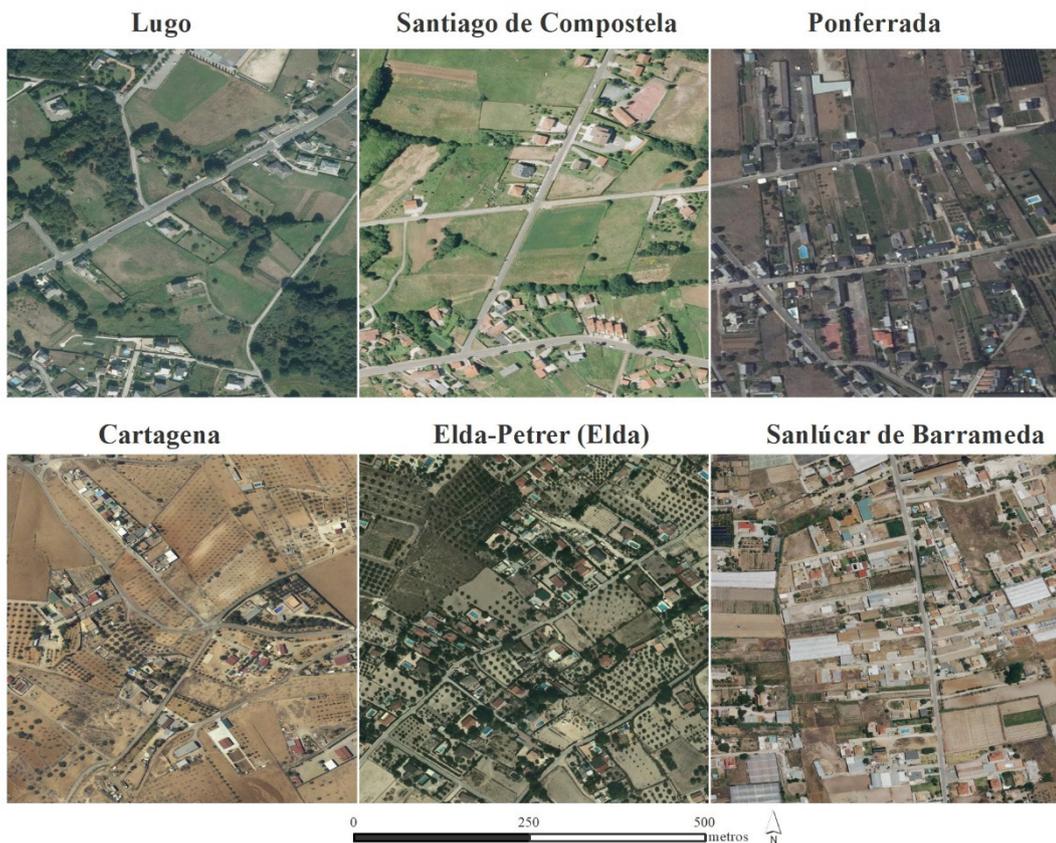
Figura 6. Detalles de viviendas unifamiliares de baja densidad en áreas turísticas.



Fuente: los autores a partir de PNOA (2010-2012).

- En segundo lugar, aquellas áreas con estructuras urbanas heredadas ya laxas, basadas en un poblamiento más o menos disperso (Fig. 7), con predominio de la tipología de vivienda unifamiliar aislada en la periferia del núcleo consolidado. Aquí están, por ejemplo, los casos de Lugo, Santiago de Compostela y Ponferrada en el Noroeste peninsular, Cartagena y Elda-Petrer en el Levante y Sanlúcar de Barrameda en el Sur.

Figura 7. Detalle de áreas urbanas con poblamiento disperso.



Fuente: los autores a partir de PNOA (2010-2012).

Estas áreas urbanas tienen dinámicas demográficas relativamente estancadas, en todos los casos inferiores a la media de las MAU llegando en el caso de Elda a disminuir su población en 1.579 habitantes.

- En tercer lugar, los casos de municipios que mantienen núcleos más o menos compactos, aunque hayan experimentado un cambio importante en la tipología urbana-residencial en los últimos años (Fig. 8). Estos núcleos han evolucionado hacia tejidos residenciales con menores densidades, basadas, en gran parte, en nuevos desarrollos de urbanizaciones de vivienda unifamiliar (tejidos de ciudad jardín) o en tejidos poligonales con bloques aislados de densidades medias. Son los casos, por ejemplo, de Ávila, Sagunto, Mérida y Teruel, en los que los intensos procesos de urbanización han supuesto cambios muy importantes, generando un nuevo paisaje y estructura urbana. En todos estos municipios centrales el crecimiento de la superficie artificial entre 1987 y 2011 fue superior al de la media de las cabeceras de las MAU, especialmente en Mérida y Teruel, que llegaron a doblar su superficie. El número de viviendas también creció, sobre todo en el caso de Ávila, con un crecimiento de viviendas entre 1991 y 2011 del 3,3% anual, frente al 2,3% de la media de las cabeceras de las MAU (18.173 viviendas en 1991 y 34.465 en 2011).

Figura 8. Detalle de áreas urbanas con crecimientos urbanos recientes de media-baja densidad.



Fuente: los autores a partir de PNOA (2010-2012).

## Nuevas áreas de actividad económica

Como ya se ha indicado, las áreas de actividad económica (industrial, logística y comercial, principalmente) son uno de los usos protagonistas de la producción de nuevo suelo urbano en las MAU. Estas coberturas serían, según CLC, una de las coberturas que más intensamente ha crecido en el conjunto de España entre 1987 y 2011, con un 4,50% anual, pasando de las 148.210 hectáreas de 1987 a las 447.310 ha de 2011.

En consonancia con lo ya expresado en los apartados anteriores, de nuevo son las infraestructuras la “avanzadilla de la colonización urbana” (GAJA, 2008b), facilitando y guiando la descentralización de la población y de las actividades económicas (y por consiguiente de las áreas que ofrecen puestos de trabajo según MÉNDEZ, 2010).

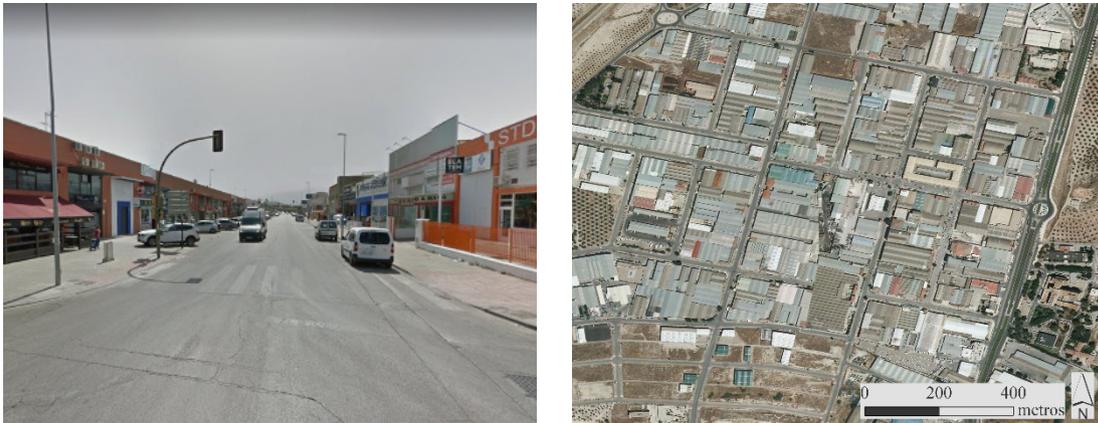
Es además reseñable el cambio en los hábitos de consumo, que en base a esta nueva red de infraestructuras y la mayor dependencia del vehículo privado (VALENZUELA, 2012), han pasado a estar con mayor frecuencia localizados en los espacios periféricos, accesibles casi de forma exclusiva en coche. Así, la red de transporte público muestra cada vez mayores deficiencias ante la mayor extensión y menor densidad del espacio urbano.

Las nuevas áreas de actividad económica son superficies caracterizadas por la gran extensión que ocupan, por las menores densidades que presentan y porque habitualmente se ordenan a partir de una red de infraestructuras viarias especialmente amplias, que permiten la distribución de los bienes y los servicios, así como el transporte de personas.

Como ejemplos, en las Figura 9 y 10 se pueden observar las grandes extensiones de estas nuevas áreas de actividad económica, en este caso en Jaén y Castellón de la Plana, aunque ortofotos y fotografías muy similares, de mayor o menor entidad, se podrían obtener de prácticamente la totalidad de las MAU. De hecho, Castellón de la Plana es un área urbana en la que este tipo de uso está muy extendido. El porcentaje de suelo dedicado a industria, logística, superficies comerciales y de oficinas es el 29% del total de la superficie artificial, por encima de la media del conjunto de las MAU, que es del 18%.

En estos dos casos, tanto en Jaén con el Polígono Industrial de los Olivares, como en Castellón de la Plana, (Polígono Los Cipreses, Polígono Autopista Sur y Polígono Ramonet), se puede ratificar que el nombre “industrial” es heredado, ya que la realidad es que se trata de superficies con usos muy heterogéneos. Estas áreas, que ya en la planificación urbana y territorial suelen denominarse ‘polígonos de actividad económica’, pueden albergar una gran variedad de actividades: producción, superficies de distribución y logística (con gran demanda de suelo), centros y espacios comerciales, almacenes, servicios técnicos urbanos o espacios de ocio, entre otros. Son cada vez más una extensión de la ciudad, incluyendo también actividades que generan ‘centralidad’ y que anteriormente se le atribuían a la ciudad tradicional.

Figura 9. Jaén. Polígono Industrial Los Olivares



Fuente: los autores a partir de *Google Street View* (2017) y PNOA (2011).

Figura 10. Castellón de la Plana. Polígonos de actividad económica.



Fuente: los autores a partir de *Google Street View* (2008) y PNOA (2012).

## CONCLUSIONES

En los casi 24 años analizados en el texto se muestra la fuerte y notable transformación sufrida por las ciudades medias y las áreas urbanas articuladas por ellas. Esa transformación queda perfectamente plasmada en los importantes crecimientos experimentados en las 62 áreas urbanas analizadas, que aumentan en suelo urbanizado (101,34%), en vivienda (63,61%) y en población (39,41%), entre 1987 y 2011. Unos crecimientos que, como se ha demostrado, son de forma relativa los más importantes experimentados en el sistema urbano español.

Las cifras expuestas en el texto ya ponen en evidencia la fuerte presión urbanizadora en las áreas urbanas articuladas por las ciudades medias y que ha supuesto su notable transformación. Esas transformaciones vienen dadas, primero, por la intensidad del proceso de urbanización que incide en la extensión y desbordamiento de las mismas. En segundo lugar se destaca los espacios que son objeto de esa presión urbanizadora. Las dinámicas de suburbanización y periurbanización afectan especialmente las periferias de los propios

municipios de las ciudades medias y los municipios localizados en las primeras coronas de las respectivas áreas urbanas.

La intensidad del proceso de urbanización, y la correspondiente extensión de la mancha urbana, viene acompañada de formas menos densas y laxas, no siempre continuas respecto a los núcleos y a las áreas previamente consolidadas, provocando pues la dispersión de la urbanización. Los desarrollos residenciales caracterizados por tipologías de vivienda plurifamiliar de densidad media y los de vivienda unifamiliar (densidad baja), dirigidas a rentas medias-altas y altas, transforman el paisaje y las formas residenciales tradicionales. Los primeros, de densidades media, tienden a concentrarse en el municipio central, mientras que los desarrollos menos densos tienden a localizarse en las periferias de las áreas urbanas, buscando más superficie de suelo y a menor precio.

Otro aspecto de interés mostrado en el trabajo, a diferencia de lo que se ha venido mostrando en trabajos similares firmados por otros muchos autores sobre los recientes procesos de urbanización, es el notable protagonismo que tienen los usos no residenciales en los nuevos procesos de producción del espacio urbano. Polígonos de actividad económica y suelo para servicios, equipamientos o dotacionales cobran cada vez más importancia en los nuevos crecimientos urbanos. Nuevas áreas de actividad que se desarrollan también con formas poco densas.

Todo ello conduce a una fuerte transformación de la estructura, forma y paisaje de las ciudades medias españolas y sus áreas urbanas. Estas pasan de formas más o menos compactas y densas a estructuras más dispersas, extensas y menos densas en el territorio.

## AGRADECIMIENTOS

Este artículo forma parte del proyecto de investigación *Evolución de las políticas urbanísticas en ciudades medias españolas y sus áreas urbanas: 1979-2019* (RTI2018-096435-B-C21), financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (España). Así mismo, es resultado de los trabajos realizados en la Tesis de Doctorado de Eduardo Olazabal, financiada por la Universitat de Lleida y titulada *Dinámicas y caracterización del proceso de urbanización en España (1987-2011). Las áreas urbanas articuladas por ciudades medias*. La Tesis obtuvo una calificación de Sobresaliente 'Cum Laude' en Lleida (Catalunya-España) el 17 de octubre de 2018.

## REFERENCIAS

- ALCALÁ, Alba; GURRUTXAGA, Mikel. Análisis de preferencias del paisaje urbano entre barrios compactos y barrios postindustriales en Vitoria-Gasteiz. Implicaciones en la planificación urbana. **Anales de Geografía de la Universidad Complutense**, v.36, n.1, p. 11-29, 2016.
- ANDRÉS, Gonzalo. Geografía y ciudades medias en España ¿a la búsqueda de una definición necesaria? **Scripta Nova**, v. 12, n.49, 2008.
- ARIAS S., Pablo. **Periferias y nueva ciudad: el problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana**. Sevilla: Universidad de Sevilla, 2007.

- BELLET, Carmen. Los nuevos espacios residenciales: estructura y paisaje. In: DELGADO, Carmen; FROCHOSO, Manuel; GONZÁLEZ, Raquel; REQUES, Pedro (Coords). **Espacios públicos. Espacios privados: Un debate sobre el territorio**. Santander: Universidad de Cantabria, 2007. p. 93-130.
- BELLET, Carmen; OLAZABAL, Eduardo. Las ciudades intermedias en España. Dinámicas y procesos de urbanización recientes. In: MATURANA, Francisco; SPOSITO, Maria Encarnaçao; BELLET, Carmen; HENRIQUEZ, Cristian; ARENAS, Federico (Eds). **Sistemas urbanos y ciudades medias en Iberoamérica**. Santiago de Chile: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2017, p. 144-181.
- BELLET, Carmen; SPOSITO, María Encarnaçao. **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Lleida: Publicaciones de la Universitat de Lleida, 2009.
- BELLET, Carmen; LLOP, Josep María. Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias. **Scripta Nova**, v. 8, n. 165, 2004.
- BOIX, Rafael; TRULLÉN, Joan. Policentrismo y estructuración del espacio: una revisión crítica desde la perspectiva de los programas de investigación. **Architecture, City and Environment**, v.6, n.18, p.27-54, 2012.
- BURRIEL, Eugenio. La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). **Scripta Nova**, v. 12, n. 270 (64), 2008.
- BÜTTNER, György; KOSZTRA, Barbara; MAUCHA, Gergely; PATAKI, Robert. **Implementation and Achievements of CLC2006**. Copenhagen: European Environment Agency, 2012. Technical Report - Revised Final Draft.
- BÜTTNER, György; SOUKUP, Thomas; KOSZTRA, Barbara. **CLC2012. Addendum to CLC2006 technical guidelines**. Copenhagen: European Environment Agency, 2014.
- CEBRIÁN, Francisco. Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha. **Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles**, n.43, p. 221-240, 2007.
- CEBRIÁN, Francisco; PANADERO, Miguel. **Ciudades medias: Formas de expansión urbana**. Madrid: Biblioteca Nueva, 2013.
- DEMATTEIS, Giuseppe. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: MONCLÚS, Francisco Javier (Ed). **La ciudad dispersa**. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998.
- FERIA TORIBIO, José María. Problemas de definición de las áreas metropolitanas en España. **Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles**, n.38, p. 85-99, 2009.
- GAJA DÍAZ, Fernando. El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. **Scripta Nova**, v. 12, n. 270 (66), 2008a.
- GAJA DÍAZ, Fernando. Urbanismo ecológico, ¿sueño o pesadilla? **Revista Internacional de sostenibilidad, Tecnología y Urbanismo**, n.3, p.105-157, 2008b.
- GANAU, Joan; VILAGRASA, Joan. Ciudades medias en España: posición en la red urbana y procesos urbanos recientes. CAPEL, Horacio (Ed.). **Ciudades, arquitectura y espacio urbano**. Almería: Instituto Cajamar, p. 37-73, 2003.
- GUTIÉRREZ, Javier; GARCÍA P., Juan Carlos. La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid. **Anales de Geografía de la Universidad Complutense**, v.27, n.1, p.45-67, 2008.
- JUARISTI, Joseba. Vitoria-Gasteiz: la transformación de una capital autonómica (1980-2010). **Estudios Geográficos**, v.75, n.276, p.177-218. 2014.
- LÓPEZ DE LUCIO, Ramón. **Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX**. València: Servei de Publicacions de la Universitat de València, 1993.
- LÓPEZ RODRÍGUEZ, Borja. Influencia de los estándares urbanísticos en los nuevos desarrollos residenciales. **Boletín CF+S**, n.52/53, p. 109-178, 2012.
- MALLARACH, Jordi; VILAGRASA, Joan. LOS PROCESOS DE DESCONCENTRACIÓN URBANA EN LAS CIUDADES MEDIAS ESPAÑOLAS. **ERÍA**, n.57, p.57-70, 2002.

- MÉNDEZ, Ricardo. La dimensión urbana del desarrollo territorial: significado actual de las ciudades de tamaño intermedio y las periferias metropolitanas. In: CORNEJO, Carlos; MORÁN, Juan; PRADA, José (Coords). **Ciudad, territorio y paisaje: reflexiones para un debate multidisciplinar**. Madrid: C.E.R.S.A., 2010. p.137-155.
- MONCLÚS, Francisco Javier. **La ciudad dispersa**. Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona, 1998.
- MOROTE, Álvaro Y HERNÁNDEZ, María. La expansión urbanística en el Valle del Jalón (Alicante) (1978-2016). Repercusiones socio-territoriales motivadas por la difusión urbana desde el litoral. **Cuadernos Geográficos**, v.56, p.200-222, 2017.
- MUÑIZ, Iván; GARCÍA-LÓPEZ, María Ángeles. Anatomía de la dispersión urbana en Barcelona. **Eure**, v.39, n.116, 2013.
- MUÑOZ RAMIREZ, Francesc. La producción residencial de baja densidad en la provincia de Barcelona (1985-2001). In: DONICA, Francesco (Coord.). **La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención**. Barcelona: Diputación Provincial de Barcelona, 2007. p.51-84.
- NAREDO, José Manuel. El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. In: COLOQUIO SOBRE URBANISMO, DEMOCRACIA Y MERCADO: UNA EXPERIENCIA ESPAÑOLA (1970-2010), 44, Madrid, 2010. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>. Acceso en: 02 dec. 2019.
- NUNES DE LIMA, María Vanda. **Image 2000 and CLC 2000. Products and Methods**. European Commission, 2005.
- OLAZABAL, Eduardo. **Dinámicas y caracterización del proceso de urbanización en España (1987-2011). Las áreas urbanas articuladas por ciudades medias**. Lleida, 2018. Tesis de Doctorado. Universitat de Lleida, España.
- OLAZABAL, Eduardo; BELLET, Carmen. Urbanización posindustrial en ciudades medias españolas y sus áreas urbanas. In: CONGRESO INTERNACIONAL DE AMERICANISTAS (ICA), 1, Salamanca, 2018. (en prensa)
- ROMERO M., José María; ROMERO, Yolanda; NAVARRO, Enrique. Atributos urbanos contemporáneos del litoral mediterráneo en la crisis global: caso de la zona metropolitana de la Costa del Sol. **Scripta Nova**, v. 19, p.500-526, 2015.
- RUIZ-URRESTARAZU, Eugenio; GALDÓS, Rosario. **Geografía del País Vasco**. Donostia-San Sebastián: Nerea, 2008.
- RUMBLE, Heather; ANGEOLETTO, Fabio; CONNOP, Stuart et al. Understanding and applying ecological principles in cities. In: LEMES DE OLIVEIRA, F.; MELL, I. (Eds.). **Planning Cities with Nature: Theories, Strategies and Methods**. Amsterdam: Springer Nature, 2019. p. 217-234.
- SERRANO M., José María. Aglomeraciones y áreas urbanas en España, dimensión y tendencias: breves precisiones. **Lurralde**, n.29, p. 115-142, 2006.
- SOMOZA M., José. Gobernanza urbana, competitividad y procesos de renovación en las ciudades medias españolas. **Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles**, v.61, p. 47-66, 2013.
- TROITIÑO, Miguel Ángel. Las áreas urbanas. **Atlas estadístico de las áreas urbanas de España**. Madrid: Ministerio de la vivienda, 2006. p.27-52.
- VALDUNCIEL, Juli. **Paisatge i models urbans contemporanis. Les comarques gironines (1979-2006): del 'desarrollismo' a la globalització**. Girona, 2011. Tesis doctoral. Universitat de Girona, España.
- VALENZUELA, Manuel. **Proyecto Urbspain: el impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas**. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, 2012.

Data de submissão: 19/ fev./ 2019

Dara de aceite: 18/ jun./ 2019