

Aproximación a las dinámicas constructivas de las ciudades medias españolas y sus coronas en el siglo XXI a partir de fuentes catastrales¹

José María Martínez Navarro
Universidad Autónoma de Madrid

Juan Antonio García González
Luis Alfonso Escudero Gómez
Carmen Vázquez Varela
Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen

El *boom* financiero-inmobiliario vinculado al cambio del milenio ha afectado tam-

bién a las ciudades medias españolas que comienzan a presentar formas ilimitadas e inabarcables con estructuras desordenadas que ocupan el espacio circundante y sobrepasan las delimitaciones administrativas. La

¹ Esta Investigación ha sido financiada con cargo a dos proyectos consecutivos. El primero sufragado por el Ministerio de Economía y Competitividad, dentro de la Convocatoria 2015 de Proyectos de Desarrollo e Innovación Orientada a los Retos de la Sociedad, con el título de Dinámicas de urbanización y políticas urbanísticas en ciudades medias interiores. De la expansión y dispersión a la reformulación ¿hacia un urbanismo más urbano? 2016-2019 (Ref. CSO2015-63970R). El segundo financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación, en la convocatoria Proyectos I+D+i "Retos de Investigación" de 2018 (Gobierno de España), lleva por título *Evolución de las políticas urbanísticas en ciudades medias españolas y sus*

áreas urb18-096435-B-C21). Las opiniones, hallazgos, conclusiones, recomendaciones u omisiones reflejadas en el texto son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente la visión del Ministerio.

José María Martínez Navarro, Josemaria.martinezn@uam.es / <https://orcid.org/0000-0002-9224-1738>.

Luis Alfonso Escudero Gómez, luisalfonso.escudero@uclm.es / <https://orcid.org/0000-0002-7954-4064>.

Juan Antonio García González, Juanantonio.garcia@uclm.es / <https://orcid.org/0000-0001-7049-1085>.

Carmen Vázquez Varela, Carmen.vazquez@uclm.es / <http://orcid.org/0000-0003-4647-9435>.

causa principal ha sido la expansión urbana desbocada que tuvo lugar entre 2000 y 2008 y su siguiente paralización motivada por la Gran Recesión. El artículo analiza este proceso en las ciudades medias y sus respectivas coronas dentro del contexto nacional. La clave del análisis en este caso ha sido la evolución de las unidades constructivas reflejadas en las estadísticas del Catastro en dos intervalos temporales. Las técnicas de análisis serán la estadística y el análisis espacial a través de un SIG. La investigación se realiza mediante un método hipotético-deductivo. Los resultados obtenidos muestran una respuesta dispar de las ciudades españolas dentro del patrón común marcado por el punto de inflexión que supuso la crisis, con un contexto general de crecimiento hasta 2008 y una caída posterior. Además, las pautas espaciales, la intensidad y el alcance del proceso de expansión urbana difieren dependiendo de la situación de la propia ciudad media: entornos metropolitanos y corredores de transporte, espacios litorales y ciudades medias que articulan espacios de interior con grados diversos de ruralidad. El artículo presenta un retrato de la dinámica no sólo de los núcleos urbanos de tamaño medio sino también de sus periferias cercanas y, en un marco más general, de todo el sistema español de ciudades.

Palabras clave: Catastro, Ciudades medias, Coronas urbanas, Sistema urbano, Dinámicas urbanas, España.

Abstract

Approach to constructive dynamics from the middle cities Spanish and their crowns in 21TH century from cadastral sources

The real estate-financial boom that followed the turn of the millennium has also

affected medium-sized Spanish cities, which are beginning to display unlimited forms, unattainable and with messy structures that occupy the surrounding space and go beyond administrative boundaries. The main cause has been the sprawling urban growth that took place between 2000 and 2008 and its subsequent shutdown by the Great Recession. The article analyses this process in medium sized cities and their respective crowns within the national context. The analysis key in this case has been the evolution of the construction units included in the Cadastre statistics in two-time intervals. The analysis techniques will be statistics and spatial analysis through a GIS. Research is carried out using a hypothetical-deductive method. The results obtained show a disparate response from Spanish cities within the common pattern marked by the turning point of the crisis, with a general context of growth until 2008 and subsequent fall. In addition, there is a different behaviour of urban growth in relation to the location of the medium-sized city itself: metropolitan environments and transport corridors, coastal areas and medium-sized cities that articulate inland regions with varying degrees of rurality. This contribution provides a portrait of the dynamics not only of medium-sized urban settlements but also of their nearby peripheries and, in a more general framework, of the entire Spanish system of cities.

Key words: Cadastre, Medium-sized cities, Urban crowns, Urban system, Urban dynamics, Spain.

Introducción

Los procesos de periurbanización y de difusión reticular de la ciudad («ciudad difusa»), que durante mucho tiempo siguieron caminos diferentes para los modelos de suburbanización de tipo latino-mediterráneo y de tipo anglosajón, tienden ahora a converger en un modelo único común a toda Europa en el que el proceso de crecimiento

urbano se ha extendido también a las periferias de las ciudades medias en las últimas décadas (Mallarach y Vilagrasa, 2002: 58; Indovina, 1998: 4). En la mayoría de ellas ha tenido lugar un intenso proceso de urbanización a costa de los municipios rurales vecinos (Ganau y Vilagrasa, 2003: 49). La tendencia en estos núcleos y sus áreas es la progresiva ocupación del territorio, que asume parte de la función residencial hasta hace poco reservada a la ciudad central (Champion, 1998). Se han formado extensas áreas urbanas que han modificado substancialmente la estructura y las características de las ciudades medias y sus periferias.

Las ciudades medias han sido, de forma general, centros regionales que han actuado como mercado; han producido y, sobre todo, distribuido bienes y servicios; han organizado la red de infraestructuras viarias y de transporte y, muy frecuentemente, han administrado una demarcación política que en España ha sido la provincia (Ganau y Vilagrasa, 2003: 38). Las nuevas lógicas de urbanización aparecidas en las últimas décadas en estas ciudades han alterado su tradicional estructura compacta, intensa y densa. Han dado paso a nuevas formas y estructuras territoriales extensas y más dispersas acompañadas de transformaciones morfológicas, funcionales y sociales (Cebrián *et alii*, 2009; Bellet y Gutiérrez, 2015).

Desde 1980 y fundamentalmente entre 1990 y hasta la crisis de 2008, se ha producido en España un intenso proceso de urbanización dispersa que ha afectado a las ciudades medias (Bellet, 2012). Se trata de dinámicas recientes relacionadas con el *boom* inmobiliario y la creciente artificialización del suelo en los años 2000 (Fernández y Corbelle, 2017). Las ciudades medias han experimentado los efectos derivados de la burbuja financiera e inmobiliaria asociada al periodo de crecimiento indicado. A ello se han añadido planeamientos urbanísticos que fomentaban una urbanización expansiva a base de clasificar como urbano grandes

extensiones de suelo y favorecer la urbanización (Bellet y Gutiérrez, 2015). Son las áreas urbanas intermedias las que experimentan los incrementos relativos superiores, muy por encima de los que presentan las mayores aglomeraciones urbanas (Bellet y Olazábal, 2017: 172). Se han originado ciudades supramunicipales generadas por la suma de fragmentos sin continuidad en su tejido urbano (Zúñiga, 2016: 56). Así, se han difundido el fenómeno urbano y las redes de urbanización en la práctica totalidad del territorio (Roca *et alii*, 2012). Esto ha cambiado el papel y la dinámica territorial de estos núcleos. Se ha generado una fragmentación espacial y social y una especialización funcional en las ciudades medias (Bellet, 2012, p. 241). En este contexto, los municipios de su inmediata proximidad pasan a jugar ahora una función residencial que se asocia al incremento de los movimientos diarios entre el lugar de vivienda y de trabajo (Ganau y Vilagrasa, 2003). Algunas de las ciudades medias llegan a perder población mientras que en sus municipios colindantes aparecen urbanizaciones residenciales descontextualizadas junto a su límite administrativo y sin ninguna conexión con tejidos tradicionales existentes (Zúñiga, 2016: 7).

Como consecuencia de este proceso, las ciudades medias españolas han pasado de estructuras más o menos compactas y continuas, especialmente en las de interior y capitales de provincia, a otras más dispersas y discontinuas que se extienden sobre sus respectivas áreas urbanas (Bellet, 2007). Han tenido lugar procesos de desconcentración residencial y la creación de verdaderas áreas urbanas en lugares que, no hace muchos años, se habrían definido como rurales (Ganau y Vilagrasa, 2003: 70). Se trata de un nuevo modelo de producción residencial que ha originado un territorio urbano disperso (Artigues y Rullán, 2007). Se producen cambios morfológicos en las ciudades y transformaciones paisajísticas y funcionales en unas periferias cada vez

más alejadas (Brandis, 2007). Así, la ciudad contemporánea de tamaño medio tiene formas ilimitadas, inabarcables y con estructuras desordenadas que ocupan el espacio circundante y sobrepasan las delimitaciones administrativas (Zúñiga, 2016: 3). El poblamiento concentrado urbano ha dejado paso a fórmulas de crecimiento disperso favorecidas por un menor control urbanístico en los municipios limítrofes a la ciudad central (Escudero y Somoza, 2010: 2). Este modelo de ciudad difusa da lugar a dinámicas desestructuradoras: disolución de la trama urbana, fragmentación del tejido social y privatización del espacio (Bellet, 2013; Borja, 2003). No obstante, en el caso de las urbes españolas este proceso se encuentra en estadios y modelos de respuesta diferentes (Zúñiga, 2016: 51), como se analizará en el presente artículo.

Esta investigación se plantea participar en el debate sobre las dinámicas actuales de urbanización en el entorno de las ciudades medias. Hildreth (2006: i) señala que hay una relativa falta de publicaciones académicas sobre núcleos urbanos intermedios comparada con la amplitud de las contribuciones que analizan ciudades grandes. Sin embargo, actualmente las ciudades medias han captado progresivamente el interés de los investigadores, lo que se refleja en los proyectos y publicaciones en el campo de la investigación urbana (Adam, 2006: 547). De hecho, Gutiérrez y Paül (2012) han realizado una selección y categorización de la bibliografía académica publicada en todo el mundo referida al estudio de las ciudades intermedias que así lo demuestra. Señalan estos autores que estos núcleos urbanos adquieren un mayor protagonismo como objeto de estudio a partir de la década de 1990 (Gutiérrez y Paül, 2012: 357).

De este modo, en los últimos años han proliferado los estudios sobre las ciudades medias dentro de los campos de investigación centrados en el análisis urbano. Este interés aparece en trabajos de grandes con-

juntos regionales mundiales, principalmente en ciudades medias americanas (Maturana y Rojas, 2017) y europeas (Servillo *et alii*, 2017); así como en múltiples investigaciones nacionales, como este artículo (Obrebalski, 2017; Moyart, 2005; Costa, 2002).

También los estudios publicados sobre ciudades medias españolas se han multiplicado en los últimos años, aunque el debate sobre la cuestión puede remontarse hasta casi cuatro décadas (Campos, 2017: 218). Abellán, Moreno y Vinuesa ya realizaban una propuesta de tipología para ciudades españolas de tipo medio en el año 1978. Desde entonces, los trabajos en torno a las ciudades medias desde las ciencias afines al estudio del territorio han aumentado su grado de complejidad y diversidad (Campos, 2017: 217). El mayor número de publicaciones se ha realizado desde la Geografía (Cano, 2008: 116). Hay que destacar así la aparición de una gran cantidad de trabajos individuales y colectivos que han abordado de manera amplia la cuestión y se han publicado en formato libro (Precedo y Míguez, 2014), en actas de congreso (Vilagrassa, 1999; García *et alii*, 2018), en capítulos de libros (Méndez, 2010) y en artículos científicos (López, 2014). Por otro lado, han aparecido investigaciones específicas referidas a comunidades autónomas (Cebrián, 2007, 2009; Andrés y González, 2018; Vázquez y Martínez, 2018) o a urbes concretas (Llorente, 2010; Escolano *et alii*, 2018; Martínez y Vázquez, 2018; Rodríguez y Cañizares, 2018; Sánchez y Escudero, 2018).

Sin embargo, no es sencillo delimitar las ciudades medias de España como área de estudio ni tan siquiera definir qué es una *ciudad media*. Las definiciones de *ciudad media*, o de *ciudad intermedia*, subrayando con este término su papel principal de vertebración territorial (Andrés, 2008), son muy diversas en el mundo (Ganau y Vilagrassa, 2003: 37). De hecho, se ha llegado a poner en cuestión la verdadera necesidad de una definición acabada sobre

este fenómeno complejo y con límites difusos (Andrés, 2008). Se trata de núcleos que actúan como nexo entre niveles urbanos superiores e inferiores, establecen relaciones con otras ciudades y territorios del mismo nivel jerárquico (Garrido *et alii*, 2016: 376) y actúan como intermediarios entre la gran ciudad y los espacios rurales (Vilagrasa, 2000). En este sentido, en el presente artículo se entiende la ciudad media o intermedia como la describen Llop y Bellet (citado en Andrés, 2008):

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

Establecida una definición, sigue planteándose otra cuestión incierta para la delimitación del área de estudio del artículo: ¿cuáles son en concreto las ciudades medias españolas? Para investigar las ciudades medias es necesario intentar definir las y dimensionarlas (Llop y Usón, 2012). El número de habitantes ha sido el criterio más recurrente para hacerlo. Se trata de una perspectiva pragmática y cuantitativa de delimitación de las ciudades medias (Adam, 2006: 548). Se tiene en cuenta que una posición intermedia debe partir de un extremo superior y de uno inferior.

Esto se basa en un principio negativo, la ciudad media sería la que no es ni pequeña ni grande (Marinovic-Uzelac, 1999). En realidad, el tamaño de las ciudades medias varía con la escala de análisis (Costa, 2002: 106). Existen importantes diferencias y no resulta posible utilizar los mismos rangos cuantitativos para definir las ciudades medias en diferentes contextos (Garrido *et alii*, 2016: 378).

Incluso así, no hay una definición homogénea en el ámbito español para delimitar las ciudades medias y sí un cierto grado de arbitrariedad (Campos, 2017). De esta forma, múltiples autores han establecido unos límites poblacionales distintos para las ciudades medias españolas: López (2014) entre los 50.000 y los 500.000 habitantes; Somoza (2013), 20.000-300.000; Bellet y Olazábal (2017), Escudero y Somoza (2010) y Andrés (2008), 50.000-250.000; Méndez (2010), 20.000-250.000; Vilagrasa (1999), 20.000-200.000; Salom (1995), 50.000-200.000; Esteban y López (1989), 20.000-100.000; y Vinuesa (1989), 50.000-100.000. En este artículo, se han delimitado las ciudades medias españolas como aquellos núcleos urbanos comprendidos entre los 50.000 y los 300.000 habitantes. Se está de acuerdo con Andrés (2008) en que los 50.000 habitantes deben ser el límite mínimo para definir una ciudad media. Posteriormente, se siguen los mismos criterios que en el trabajo de Mallarach y Vilagrasa (2002) y el de Ganau y Vilagrasa (2013), quienes, partiendo también de los 50 mil, consideran que los 300.000 residentes constituyen un tope superior ajustado al contexto urbano español para delimitar estos núcleos intermedios.

No obstante, la noción de una ciudad media no es rígida y no puede estar únicamente condicionada por el tamaño (Andrés, 2008). Cualquier horquilla poblacional resultará incompleta. La diversidad de valores propuestos en diferentes estudios demuestra la insuficiencia del criterio ex-

clusivamente poblacional (Costa, 2002: 105). Por esta razón, se ha decidido incluir en el análisis a aquellas capitales de provincia con más de 300.000 habitantes (Zaragoza, Palma, Córdoba y Valladolid) o con menos de 50.000 habitantes (Soria y Teruel) localizadas en provincias donde no haya ninguna otra ciudad media. Se considera la relevancia de estas capitales de provincia como ciudades intermedias —al igual que hacen Bellet y Olazábal (2017) para las menores— ya que son estos núcleos urbanos los que, ciertamente, asumen la funcionalidad propia de las ciudades medias, señalada en la definición descrita anteriormente, de manera independiente a su tamaño demográfico. Finalmente, el estudio se basa en 136 ciudades medias.

Delimitadas las ciudades medias españolas, el área de estudio del artículo incluye su corona o área urbana/periurbana con el fin de descubrir los efectos de la expansión urbana en sus entornos. Andrés (2008) señala que existe un amplio campo de investigación para comprender las interrelaciones que hay en la escala local y el conjunto territorial en el que se inserta. Con este objetivo, era necesario delimitar algún criterio para establecer la periferia posible a partir de la ciudad media central. Nuevamente, y de una forma pragmática, se decide establecer un criterio cuantitativo de partida. Así, se dibuja una corona de un radio de 30 kilómetros desde el núcleo principal para definir las áreas urbanas intermedias siguiendo los trabajos anteriores de Mallarach y Vilagrasa (2002) y de Adam (2006). La simple distancia euclidiana no puede ser la respuesta a la definición de las áreas urbanas de las ciudades medias, pero es un primer elemento de acercamiento que sirve para descartar a las dos terceras partes de los municipios españoles. Con este criterio pasamos de algo más de 8.000 municipios a 3.256.

No obstante, se trató de una primera muestra provisional para la cual se calculó

la tasa de crecimiento demográfico entre 2000 y 2016. Con el fin de corregir en la medida de lo posible el criterio arbitrario de los 30 km, se decidió eliminar de la muestra todos los municipios rurales de menos de 10.000 habitantes que presentan una dinámica demográfica negativa entre 2000 y 2016 (fig. 1). Se entiende que, en estos casos, la pérdida de población demuestra que no existe una influencia real en términos de dinamismo demográfico para los municipios pequeños próximos a una ciudad media, pues en caso contrario hubiera mantenido o ganado población, lo que tampoco excluye crecimientos meramente especulativos de suelo clasificado/urbanizado/colmatado bien sea para uso residencial sin ocupar o para actividades económicas que salen de la ciudad central (espacios comerciales, polígonos industriales, logística, etc.). De este modo, se descubre que 1.229 municipios de las coronas de las ciudades medias, un 38%, están afectados por procesos de pérdida poblacional (Figura 1). Eliminados éstos, el estudio incluye un total de 2.028 municipios alrededor de las ciudades medias y con incrementos demográficos en el siglo XXI. De ellos, 433 serían ciudades pequeñas, es decir, entre 10.000, el límite inferior administrativo español para un municipio clasificado como urbano, y 50.000 residentes, el mínimo que se ha establecido para considerar a una ciudad como media (tabla 1). Dentro de la muestra definitiva de las coronas de las ciudades medias se halla el 70% de todos los núcleos urbanos pequeños, un 40% de los municipios entre 1.000 y 10.000 habitantes y tan solo un 13% de los municipios rurales con menos de 1.000 residentes. En la tabla 1 se cuantifica los municipios analizados en el estudio por su tamaño demográfico.

A pesar de que en este estudio no participan directamente nueve (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Bilbao, Málaga, Alicante, Murcia y Las Palmas de Gran Canaria) de las trece ciudades que superaban los 300.000

Figura 1
Delimitación del área de estudio



Fuente: Padrón municipal de habitantes. INE, 2018 y elaboración propia.

habitantes en 2016 (a las nueve anteriores se sumarían Zaragoza, Córdoba, Palma y Valladolid), su influencia y presencia se refleja en las ciudades medias que se articulan a su alrededor. Es por ello por lo que se puede decir que el artículo esboza una radiografía aproximada de todo el sistema urbano español. Son varias las ciudades medias ubicadas en el entorno metropolitano de las grandes urbes españolas cuya dinámica indiscutiblemente viene condicionada por la ciudad central que actúa de locomotora de todos los procesos.

El objetivo principal del trabajo es analizar los diferentes comportamientos de las ciudades medias del sistema urbano español a partir de su dinámica construc-

tiva en dos periodos de tiempo sucesivos y bien diferenciados desde comienzos del presente siglo XXI. Tras la exploración de la literatura académica, es un hecho que los núcleos urbanos de tamaño medio de España han conocido un fenómeno de urbanización difusa y dispersa, en definitiva, un rápido y anárquico proceso de expansión urbana. Admitiendo esta idea inicial, la investigación se plantea la comprobación de las siguientes hipótesis:

- a) La dinámica constructiva de las ciudades españolas conoce dos fases generales bien diferenciadas a lo largo del presente siglo XXI: un incremento acelerado hasta 2008 y una

Tabla 1
 Cuantificación por tamaño de los municipios analizados en el estudio

Número de municipios	Muestra ciudades medias*	Coronas ciudades medias	Resto de municipios	Total nacional
Grandes ciudades (>300.000 hab.)	4		9	13
Ciudades medias (De 50.000 a 299.999 hab.)	130			130
Ciudades pequeñas (De 10.000 a 49.999 hab.)	2	433	171	606
Municipios rurales >1.000 hab.		974	1.439	2.413
Municipios rurales <1.000 hab.		621	4.327	4.948
Total general	136	2.028	5.937	8.110

Fuente: *Padrón municipal de habitantes* de 2016. INE, 2018.

* Incluye Zaragoza, Palma, Córdoba, Valladolid, Soria y Teruel.

paralización notoria que se prolonga hasta fechas recientes.

- b) Las ciudades medias y los municipios de sus coronas tienen un crecimiento centrifugo, generalizado e independiente al tamaño de las ciudades.
- c) Se identifica un comportamiento diferenciado de los procesos de expansión urbana en relación con su integración o proximidad a entornos metropolitanos y corredores de transporte, espacios litorales, o espacios de interior con grados diversos de ruralidad.

En función de estos planteamientos y del objetivo principal de la investigación se ha establecido su estructura. Se comienza con esta introducción donde se delimita el tema, el estado de la cuestión y el área de estudio del trabajo, además de los objetivos, hipótesis y finalidad. Se continúa con la explicación de las fuentes y metodología aplicada. Se interpretan sintéticamente los resultados obtenidos, con el apoyo de tablas y mapas, y mediante tres subapartados que se centran respectivamente en el área de estudio analizada, las ciudades medias

españolas y sus coronas, en los principales factores tras el modelo de crecimiento urbano expansivo que reinó en España entre 1997 y 2007 y en un análisis de los procesos de dispersión en las ciudades medias a través de dos estudios de casos, Guadalajara y Ourense, significativamente distintos. Por último, se añade una discusión de los resultados, unas conclusiones y se añaden las referencias bibliográficas empleadas.

Como fácilmente puede deducirse, la finalidad principal del artículo es aportar datos e interpretación que animen el debate actual sobre la dinámica y comportamiento de las ciudades medias en España. El estudio pretende ser un análisis que permita entender la dinámica de estos núcleos, fundamentales en el sistema urbano español, en el siglo XXI, si bien con las limitaciones derivadas de los datos manejados y de la acotada extensión de un artículo de estas características.

Fuentes y metodología

La investigación parte de un estudio bibliográfico previo de referencias que han

tratado la cuestión para establecer las hipótesis del trabajo. Después, se ha optado por la selección de dos fuentes cuantitativas principales para desarrollar la parte empírica de la investigación, una principal y otra complementaria: el catastro inmobiliario (Dirección General del Catastro, 2018) y el padrón municipal de habitantes (Instituto Nacional de Estadística, 2018). Piketty (2014: 74) señala que «todas las estadísticas económicas y sociales deber ser consideradas una estimación, una construcción y no una certeza matemática. Sencillamente, se trata de la mejor estimación de la que disponemos». En función de esta estimación, se realiza una interpretación hermenéutica de los resultados basada en la comprensión de los fenómenos observados. La investigación está realizada mediante un método hipotético-deductivo para alcanzar el conocimiento y los objetivos establecidos; por lo tanto, un método científicamente válido (Higueras, 2003: 345).

La principal fuente utilizada han sido las estadísticas oficiales del catastro inmobiliario de la Dirección General del Catastro, dependiente del Ministerio de Hacienda. Se trata de datos de carácter fiscal, a partir de los cuales se calcula el importe del impuesto municipal de bienes inmuebles, pero con una gran relevancia para realizar investigaciones urbanas como demuestra Pillet (2008). Aunque los orígenes de esta fuente se remontan en el tiempo, no es hasta 1987, con la creación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, cuando España logra la implantación de un catastro propio de un país desarrollado. Como afirma Llombart (2017, p. 1):

«Desde entonces y hasta 1992 se produjo un profundo y largo proceso de informatización que fue desde la compra de equipos y elaboración de aplicativos y desarrollos informáticos para la gestión de los ingentes volúmenes de información

procedentes de las revisiones catastrales, al desarrollo de un Sistema de Información Catastral que terminó evolucionando en un Sistema de Información Geográfico de bases de datos cartográficas y catastrales, SIGCA; desarrollando así un catastro de amplias bases, complejo, multifuncional y versátil que dio durabilidad al proyecto iniciado y perdura hasta nuestros días mejorado, renovado y ampliado».

Después de numerosos avances y estancamientos desde mediados del siglo XIX, vinculados a los continuos avatares políticos y económicos, en el preludio de la democracia y tras más de un siglo de actuaciones, el catastro urbano había conseguido integrar el ingente número de inmuebles levantados en las ciudades para acoger el crecimiento derivado del éxodo rural y los años del *desarrollismo*, pero adolecía de una mínima mecanización (Llombart, 2017), por lo que el trabajo realizado quedaba en poco tiempo de nuevo anticuado y obsoleto. Se emprende, pues, desde 1987 un proceso de informatización para convertir al Catastro en una fuente/herramienta fácilmente actualizable, fiable, versátil y multifuncional a la que ya se ha aludido en el párrafo precedente. Una fuente que, más allá de su finalidad fiscal, fuera utilizable por otras administraciones, y empleada como instrumento para la planificación, el urbanismo, las obras públicas, la investigación, etc. La cartografía catastral, base geométrica del catastro, fue producida y conservada por el Instituto Geográfico Nacional dependiente del Ministerio de Obras Públicas, desde 1906 hasta 1980, año en el que pasó a depender del Ministerio de Economía y Hacienda. A partir de 1982 el proceso de cartografía catastral se intensificó de forma significativa al ser necesario su realización como soporte de las revisiones del catastro. En 1986 se aprobó la *Ley de Ordenación de*

la *Cartografía* y a partir de 1987 se procedió a la potenciación de las técnicas de ortoproyección, y en 1988 se diseñó un ambicioso plan que pretendía sustituir los 28 millones de hectáreas sin calidad cartográfica contrastada por ortofotomapas con una cartografía dividida en hojas, donde cada hoja servía de documento base para el proceso de renovación catastral, realizándose por términos municipales (Llombart, 2017). En la actualidad, las bases de datos catastrales cartográficas y alfanuméricas están interrelacionadas entre sí e integradas en un sistema único, denominado «Sistema de Información Catastral» que proporcionaría al país un sistema de información territorial informatizada de los bienes inmuebles².

Desde la crisis económica, los ayuntamientos han prestado una especial atención a la calidad de los datos catastrales pues las inexactitudes se traducen en pérdida de ingresos. Hay que recordar que las Contribuciones Territoriales se convirtieron en tributos locales de carácter real en 1978³, traspasando su recaudación a las entidades locales y dejando la gestión tributaria a cargo del Estado, lo que convirtió al catastro en el eje principal de sus recursos. A finales de 1988 la *Ley Reguladora de las Haciendas Locales*⁴ puso a disposición de las

corporaciones locales dos vías fundamentales de financiación, sus tributos propios y su participación en los tributos del Estado, que por primera vez iban a funcionar íntegramente con el objetivo de proporcionar el volumen de recursos económicos que garantizase la efectividad del principio de suficiencia financiera. El IBI pasaba a ser un impuesto derivado del reagrupamiento de la Contribución Territorial Rústica y la Contribución Territorial Urbana y del Impuesto sobre Solares, convirtiéndose en un único impuesto y en la pieza fundamental del nuevo sistema de fiscalidad municipal. En cualquier caso, hay que distinguir entre gestión catastral y gestión tributaria. El catastro es responsabilidad estatal y los ayuntamientos pueden colaborar con el desarrollo de esta responsabilidad. La gestión de los tributos locales es una responsabilidad municipal y el Estado, a través de sus gerencias territoriales, puede colaborar en el desarrollo de esta responsabilidad.

En 1981 y a escala nacional, comenzaron una serie de procesos de revisión del catastro que todavía no han acabado, pero que ya han cubierto la mayor parte del territorio. Esta circunstancia hace que en la actualidad los datos catastrales tengan una elevada calidad. Son perfectamente útiles para analizar la evolución constructiva ya que todas las edificaciones registradas tienen asociada una fecha de construcción. En general, es bastante precisa al tratarse de uno de los valores que se utilizan para calcular el importe del citado impuesto. La Dirección General del Catastro (2018) resume el número de unidades de construcción⁵ nuevas a escala municipal por décadas y hasta el presente. Así, se puede extraer fácilmente los inmuebles existentes en cada municipio que han sido construidos desde

² El sistema de información territorial del catastro lo constituyeron dos sistemas de bases de datos asociados, uno alfanumérico y otro gráfico, compartiendo ambos un método de referenciación común de los objetos u elementos catastrales, denominado “referencia catastral”. Su descomposición en subsistemas nos permite entenderlo y representarlo de manera sencilla. El subsistema que constituye la información básica contiene el conjunto de las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes inmuebles. El subsistema de valoración contiene el conjunto de los parámetros valorativos de dichos bienes.

³ En la *Ley 44/1978 de 8 de septiembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas* en su disposición Transitoria Primera, derivada de los “Pactos de la Moncloa”.

⁴ *Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales*, BOE nº 313 de 30 de diciembre de 1988.

⁵ Una *Unidad Constructiva* representa, en el formato CAT, un edificio o un conjunto de construcciones particularizadas —viviendas, locales...— dentro de un edificio.

el año 2000 hasta el 2009 o desde el año 2010 hasta la actualidad. El problema principal de los datos del catastro inmobiliario es el de su cobertura territorial. No hay datos de las comunidades autónomas del País Vasco y Navarra al tener transferidas las competencias en materia fiscal. Al utilizar esta valiosa fuente, se renuncia al estudio de la dinámica constructiva de Baracaldo, Guecho, Irún, Pamplona, San Sebastián y Vitoria, junto con sus respectivas coronas periurbanas.

De forma complementaria, se ha utilizado el padrón municipal de habitantes, la fuente de información demográfica de referencia en España. Ésta presenta algunas irregularidades como sobrestimar el total de la población de muchos municipios (Reher y Valero, 2005). Su uso está extendido en la Geografía y en el resto de las ciencias sociales, así como en los análisis de las ciudades medias (Bellet y Olazabal, 2017). Al tratarse de una fuente anual, facilita la investigación de la evolución poblacional (Clayton y Morris, 2010). De hecho, nos permite establecer dos periodos de análisis para analizar lo acontecido en el presente siglo. Se establecen dos cortes temporales que van desde el 2000 al 2009 y desde el 2010 hasta el 2017.

El método de análisis con los datos cuantitativos ha sido estadístico y espacial. Los resultados empíricos obtenidos son analizados con una inferencia estadística a través de cálculos aritméticos de porcentajes. Los hallazgos derivados de las fuentes utilizadas pueden ser confrontados por el lector y por otros observadores de datos que puedan examinarlos. El tratamiento estadístico se ha realizado a través del programa Excel 2016.

El análisis espacial ha presentado mayores problemas y se ha realizado mediante un Sistema de Información Geográfico (SIG) con el programa *Arc Gis 10.3*. Los mapas son el lenguaje de la Geografía (Solana *et alii*, 2016: 55). Los SIG permiten

tratar la información de manera desagregada, aportan una radiografía precisa del espacio (Villacañas, 2017) y han sido comúnmente utilizados en las últimas investigaciones sobre las ciudades medias (Bellet y Olazabal, 2017). La mayor dificultad ha sido la representación de miles de valores a escala nacional, distinguiendo a los núcleos urbanos medios y sus coronas. Se trata de un enorme volumen de datos con una desagregación municipal que se representan a escala nacional. Para ello, se ha simplificado y jerarquizado de la manera más visual posible la información estadística trabajada. La ordenación se ha hecho a partir de una combinación de la implantación puntual, para identificar las ciudades medias analizadas, y la gradación de color en un mapa de coropletas para todos y cada uno de los municipios que integran sus coronas. La variable visual del color se ha utilizado para representar las dinámicas de los datos analizados. En los mapas que representan la evolución de las unidades constructivas, y para el caso de las ciudades medias, se ha optado por una gama de verdes para los valores bajos y medios, y un azul oscuro para los superiores, como contraste, mientras que en el resto de los municipios de cada área urbana se ha escogido una paleta de tonalidades de un mismo color rojizo que resulta más apropiada para representar cartográficamente una única variable. Se ha mantenido el número de tres intervalos para poder, en la medida de lo posible, establecer un diálogo entre todos los mapas. La escala de trabajo provoca una superposición de datos que dificulta lecturas de nivel de detalle. La representación se ha estructurado en tres niveles: grandes ciudades, ciudades medias y resto de municipios seleccionados dentro de las coronas de estas últimas. No obstante, se pretende ofrecer una percepción general con posibilidad de comparación de dinámicas y eso se logra con la imagen sintética ofrecida por la cartografía.

Resultados

Los resultados se organizan en tres apartados. El primer epígrafe se centra en el área de estudio analizada, las ciudades medias españolas y sus coronas, y responde a las dos primeras hipótesis del trabajo. En él se analizan específicamente las dinámicas de las ciudades medias y sus coronas y, de forma complementaria, se comparan con la evolución del resto de municipios de España de manera conjunta. El segundo atiende a un esbozo de los principales factores tras el modelo de crecimiento urbano expansivo que reinó en España entre 1997 y 2007. En el tercero intentamos aproximarnos a una taxonomía de ciudades medias y sus coronas a partir de los procesos de dispersión según parámetros de intensidad y distancia, distinguiendo entre una ciudad media integrada en el entorno metropolitano de Madrid y el corredor de transporte el Henares, y otra situada en una región interior de ruralidad profunda y aquejada de problemas de despoblamiento/envejecimiento en grado extremo. Con ello, se responde a la tercera hipótesis del trabajo.

La dinámica constructiva de las ciudades medias de España y sus coronas en el siglo XXI

Los efectos del *boom* inmobiliario son evidentes en la evolución de las construcciones en las ciudades medias españolas y sus coronas. La tabla 2 se elabora a partir de la estadística de la antigüedad de las construcciones de la Dirección General del Catastro (2018). Incluyendo tanto las edificaciones de nueva planta sobre parcelas previamente no ocupadas como las que sustituyen a otras más antiguas que han sido derribadas —éstas siempre muy inferiores en número en la evolución urbanística re-

ciente de los núcleos urbanos españoles—, los incrementos acumulados son muy significativos. Las ciudades medias españolas han aumentado sus unidades constructivas en un 43,69% sobre las edificaciones existentes en el 2000. Las coronas de estos núcleos urbanos disparan este incremento hasta al 61,33% con respecto al mismo año. Es decir, en lo que va del siglo XXI, las áreas urbanas de las ciudades medias españolas han experimentado un proceso de construcción y artificialización del suelo de dos tercios sobre el que ya existía. Aunque el resto de los municipios de España también presentan porcentajes de incrementos constructivos significativamente elevados, sus cifras son menores a las de las ciudades medias y sus coronas. En lo que distintos autores han calificado de *tsunami urbanizador* (Fernández, 2006; Gaja, 2008) o *tsunami inmobiliario* (Valenzuela, 2016; Gaja, 2013), y que para algunos especialistas se ha correspondido con el «tercer ciclo de explosión inmobiliaria» ocurrido desde el franquismo, el más prolongado, virulento y depredador territorialmente (Górgolas, 2017: 3), los núcleos urbanos intermedios y sus áreas urbanas han recibido el *impacto* principal de *la ola gigante* de las nuevas construcciones.

Al comparar la evolución de forma desagregada, antes y después de la crisis, se evidencia claramente un contraste en la dinámica constructiva de las ciudades medias españolas y sus coronas. Hay una drástica diferencia entre el periodo del *boom* y el de la Gran Recesión. No obstante, en la actualidad sigue habiendo un crecimiento de las unidades constructivas del 4% en los núcleos urbanos intermedios y sus áreas urbanas. Sin embargo, en el caso de las construcciones es necesario señalar que la diferencia en el incremento con respecto al resto del territorio es mínima.

En este sentido, el freno se produce en mayor medida en los municipios de las coronas, que pasan a aumentar al mismo

Tabla 2
Evolución de la construcción en España por categorías de análisis. 2000-2017

Unidades constructivas	Catastro 2000		Crecimiento 2000-2009		Crecimiento 2009-2017	
	Total	%	Total	%	Total	%
Muestra ciudades medias	7.205.230	28,67	2.879.124	29,30	408.219	29,39
Coronas ciudades medias	6.964.858	27,72	3.485.897	30,36	417.403	30,45
Resto de municipios	10.959.628	43,61	2.927.173	40,34	448.607	40,16
Total	25.129.716	100,00	9.292.194	100,00	1.274.229	100,00

Fuente: Catastro inmobiliario. Dirección General del Catastro, 2018.

Tabla 3
Porcentaje de crecimiento de la construcción en España por categorías de análisis. 2000-2017

% de crecimiento por periodo	2000-2009	2010-2017
Muestra ciudades medias	39,96	4,05
Coronas ciudades medias	50,05	3,99
Resto de municipios	26,71	3,23

Fuente: Catastro inmobiliario. Dirección General del Catastro, 2018.

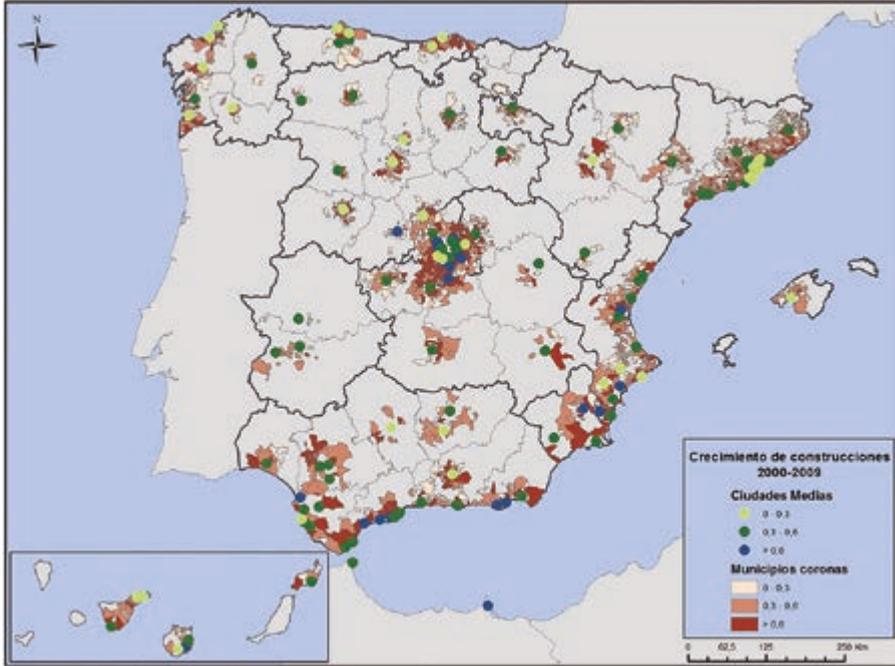
ritmo que las propias ciudades medias, mientras que durante los años del crecimiento urbanístico acelerado tuvieron un incremento que superaba en un 10% al de estas últimas y que prácticamente duplicaba al del resto del territorio.

La representación cartográfica del primer periodo 2000-09 (fig. 2) refleja los fuertes incrementos en muchos municipios del área de estudio, fundamentalmente en las coronas de las ciudades medias. De hecho, se aprecian crecimientos moderados y sostenidos en la mayoría de los núcleos urbanos intermedios, que se ven reforzados

con importantes aumentos en los municipios colindantes. El verdadero impacto de la construcción se ve en estos municipios, cuyos valores porcentuales se disparan, aunque partiendo en muchos casos de valores absolutos muy bajos. Este patrón se reproduce por todo el país, siendo un fenómeno que se extiende por otros países europeos como han estudiado Lagarias y Sayas (2018). Así, por ejemplo, los municipios de la corona de Guadalajara, ciudad media con un crecimiento similar a la media nacional, multiplican por veinte su parque constructivo haciendo que sea su área urbana la que más crece en conjunto (Martínez y Vázquez, 2018), por encima de la segunda que es la correspondiente a las ciudades medias de la Comunidad de Madrid, verdadero motor del crecimiento especulativo en estos municipios (Roca *et alii*, 2011).

Por su parte, son las pequeñas capitales de provincia del noroeste y sus coronas las que presentan las tasas de crecimiento de las construcciones más moderadas, entre ellas Ávila, León, Lugo, Ourense, Ponferrada, Soria y Zamora. También destacan en la época del *boom* los crecimientos relativamente moderados de las zonas más turísticas de nuestras costas, que deberían presentar un mayor incremento de la construcción que

Figura 2
Evolución de las unidades constructivas en las ciudades medias y sus coronas, 2000-09



Fuente: Catastro inmobiliario. Dirección General del Catastro, 2018 y elaboración propia.

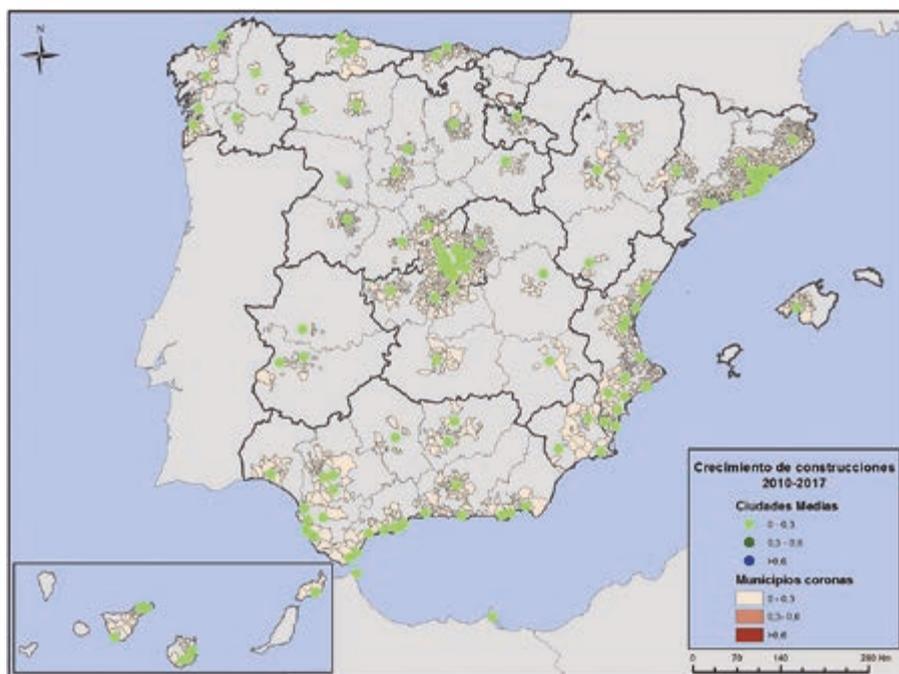
de la población, y que sin embargo tienen valores intermedios. Están ligeramente por encima de la media en áreas urbanas como la de la isla de Tenerife, en la media en las metropolitanas de Alicante o Málaga, y claramente por debajo en los casos de Girona, Las Palmas de Gran Canaria o Palma.

Esta realidad contrasta fuertemente con la de la evolución de las unidades de construcción entre 2010-2017 (fig. 3). Aparece una tremenda homogeneidad, resultado del mantenimiento de los intervalos de crecimiento del otro periodo. Todos los asentamientos representados se mueven en una horquilla de incremento constructivo entre el 0% y el 0,3%. Por ejemplo, en el caso de las ciudades medias, la que más crece

de todo el territorio nacional es Melilla con un 0,12%, seguida de Teruel con un exiguo 0,08%. La uniformidad es absoluta y viene a reflejar el parón que sufrió España con la crisis en el sector de la construcción. Así, el mapa por sí solo dice poco, pero es impactante al compararlo con el de 2000-2009.

Pese a la atonía, sí detectamos un claro cambio en las tendencias de la década anterior, así las áreas de Toledo y Guadalajara crecen claramente por debajo de la media, mientras que el área metropolitana de Madrid pasa del segundo al séptimo lugar, por detrás de las de Sevilla y Murcia. De la misma forma, el crecimiento está por debajo de la media para las principales zonas turísticas, destacando que en este periodo el área

Figura 3
Evolución de las unidades constructivas en las ciudades medias y sus coronas, 2010-17



Fuente: Catastro inmobiliario. Dirección General del Catastro, 2018 y elaboración propia.

con menor crecimiento medio corresponde a Arrecife en la isla de Lanzarote.

Entre la dinámica poblacional, la vivienda como un factor de ahorro-inversión y un planeamiento al servicio de un modelo contradictorio con el discurso de la sostenibilidad

El ciclo expansivo vivido por el sector inmobiliario español durante la segunda mitad de la década de los noventa y el inicio del siglo XXI ha tenido unas implicaciones urbano-territoriales recogidas en

múltiples estudios (Gutiérrez y Delclòs, 2015): la elevada producción de viviendas, la proliferación de Planes de Actuación Urbanística y Planes Parciales para vehicular la expansión urbana, el crecimiento sostenido del consumo de suelo periurbano, la profundización y generalización del proceso de dispersión urbana ya iniciado en las décadas anteriores, la segregación de actividades económicas en periferias urbanas, etc. (Fernández, 2006; García, 2010; Nel-lo, 2007; Valenzuela y Salom, 2008). Todo ello ha derivado en una redefinición de las estructuras urbanas de las ciudades españolas y, a su vez, ha comportado cambios en la distribución de la población.

Resulta innegable que, en este contexto, la producción de vivienda se convirtió en un vector clave de los procesos de expansión urbana. Una producción en la que concurrieron diferentes factores que impulsaron al alza la demanda de vivienda durante el ciclo alcista: variables demográficas (incremento del número de residentes por la llegada de flujos inmigratorios e incremento del número de hogares por reducción del tamaño medio de la unidad familiar), cambios en las pautas de poblamiento, extensión del rol de la vivienda como bien de ahorro, inversión y/o especulación, etc. Entre 1997 y 2006, el mercado de la vivienda se caracterizó por el auge de la construcción de nuevas viviendas (4.719.767 viviendas terminadas) y por un aumento sustancial del precio de éstas (a partir del año 2000, el aumento de los precios de la vivienda en España fue espectacular, con incrementos medios de más del 10 por ciento anual hasta el estallido de la crisis).

En un contexto de estabilidad monetaria y bajos tipos de interés que se vio reforzado tras la incorporación al euro, un bloque hegemónico en el que destacaban bancos y cajas de ahorros convirtió el negocio de la ciudad y la consecución de una sociedad de propietarios en fuente esencial de sus beneficios y su poder. Para ello ampliaron la demanda solvente mediante la concesión de crecientes facilidades de acceso al crédito: proporción del préstamo concedido en relación con el valor de tasación de la vivienda, plazos de amortización, relación entre importe de las letras e ingresos familiares, etc. El objetivo de hacer crecer a toda costa el mercado hipotecario y la competencia entre entidades por captar nuevos clientes provocaron una progresiva sustitución de las buenas prácticas hipotecarias por otras de riesgo ante la pasividad de los reguladores institucionales. El resultado fue la progresiva conversión de la vivienda en un bien de inversión, como activo de alta rentabilidad a corto plazo y aparentemente seguro ante

la difusión del axioma de su constante revalorización (Méndez *et alii*, 2016).

El proceso contó con un indispensable apoyo público directo, materializado en una fiscalidad que incentivaba ese endeudamiento mediante subvenciones a la compra de vivienda en el mercado libre, pero también en ayudas indirectas como la liberalización que supuso la *Ley de Suelo de 1998*, que convirtió en solar potencialmente urbanizable cualquier área del territorio español que no contase con una figura de protección explícita, mientras se devaluaba la función reguladora de la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico (Méndez *et alii*, 2016). El peso de los ingresos ligados a la construcción en los ayuntamientos, el creciente protagonismo que la ley otorgaba a los agentes urbanizadores privados y una complicidad reiterada de determinados responsables públicos cerraron el círculo que alimentó un modelo de crecimiento radicalmente contradictorio con el discurso de la sostenibilidad.

Como acabamos de apuntar, los factores demográficos y de poblamiento, sumados a la competición de los municipios por atraer inversiones, la ausencia de planeamiento territorial en numerosos casos y la desregulación/deslegitimación del urbanismo desembocaron en modelos de contra-urbanización que responden tanto a procesos de difusión⁶ como de dispersión⁷ urbana.

⁶ La *ciudad difusa u horizontal*, típica de los países de tradición anglosajona (heredera de las doctrinas higienistas y del urbanismo de las ciudades jardín imperante a finales del siglo XIX), trasciende sus orígenes y se esparce por el territorio, configurándose como un conjunto de áreas separadas especializadas para la vivienda, el comercio o la industria. Esta separación genera segregación y no permite la interacción de la misma manera que la ciudad compacta. Suelen tener un centro que aglomera el sector comercial y cultural y una periferia que se extiende a lo largo de una gran área con suburbios residenciales y reductos de uso industrial.

⁷ La *ciudad dispersa* sería la ciudad producida por las salpicaduras aleatorias de actividades y artefactos muy diversos (viviendas, centros comerciales, fábricas o colegios) que invaden el territorio de forma extensiva

Tabla 4
Evolución de la población por categoría de análisis propuesta, 2000-2017

	Padrón 2000		Padrón 2009		Padrón 2017	
	Total	%	Total	%	Total	%
Muestra ciudades medias	13.956.561	34	15.822.569	34	16.065.837	34
Coronas ciudades medias	10.043.814	25	12.696.087	27	13.361.381	29
Resto de municipios	16.596.562	41	17.765.317	38	17.234.676	37
Total	40.596.937	100	46.283.973	100	46.661.894	100

Fuente: Padrón de población. INE, 2018.

El estudio de las dinámicas y pautas de poblamiento da buena cuenta de éstos.

Si ajustamos las fechas de los datos del Padrón Municipal de Habitantes con los de las estadísticas del Catastro, durante el periodo del *boom* (2000-2009) todas las categorías —ciudades medias, coronas periurbanas y resto de municipios rurales— crecen, dado el fuerte incremento de la población total del país, pero con magnitudes diferenciadas entre las que sobresalen los municipios de las coronas de las ciudades medias que duplican el crecimiento de estas últimas. En el periodo de la crisis (2010-2017), aparece una situación de estancamiento demográfico, aunque las ciudades medias y en mayor medida sus coronas siguen ganando población, al contrario que el resto del territorio.

El peso porcentual de la población de las ciudades medias españolas se mantiene a lo largo de todo el periodo, incrementándose en un 4% los residentes en sus coronas a costa de la pérdida de importancia del resto de municipios, un proceso en el que

e indiscriminada, arruinando recursos naturales en un modelo despilfarrador de energías.

Se conoce como *dispersión o fragmentación urbana* el fenómeno de propagación de una ciudad y sus barrios hacia la tierra rural en la periferia de una zona urbana. Los residentes de los barrios en expansión tienden a vivir en casas unifamiliares y a desplazarse en automóvil al trabajo. La baja densidad de población es un indicador de la dispersión.

la presencia de las nueve grandes ciudades eliminadas de nuestra muestra no deja de proyectar su alargada sombra.

Esta disminución es el resultado del crecimiento diferenciado en los dos periodos. Con la Gran Recesión, un buen número de municipios fuera de las coronas periurbanas pasa directamente a perder población, más de medio millón en su conjunto de los que unos 80.000 corresponden a las cabezas de las grandes áreas metropolitanas.

A partir de esta evolución, los municipios de las coronas de las ciudades medias acumulan, en el padrón de 2017, aproximadamente el 30% de la población total de España. Es un porcentaje ligeramente inferior a la suma de los habitantes de todas las ciudades medias (35,43%), pero 12 puntos porcentuales por encima de la población que residen en las grandes ciudades (17,83%). Fuera de la influencia urbana de grandes y medias ciudades se localizan el 73% de los municipios españoles, 171 de ellos son urbanos, pero únicamente vive el 16,7% de la población española. En definitiva, y en números redondos, 64 de cada 100 españoles reside en una ciudad media o su corona, incluyendo las excepciones descritas en su categorización, 18 en una gran ciudad y tan solo 17 en un municipio inferior a 50.000 habitantes, cuyo núcleo principal está a más de 30 kilómetros de una ciudad media.

Tabla 5
Porcentaje de variación demográfica
en ambos periodos

% de crecimiento en periodo	2000/2009	2010/2017
Muestra ciudades medias	13	2
Coronas ciudades medias	26	5
Resto de municipios	7	-3

Fuente: Padrón de población. INE, 2018.

Con el cambio de tendencia, 53 de las 136 ciudades medias españolas pierden población en el periodo de la crisis (un 39%). Sin embargo, es necesario recordar que la agrupación de ciudades medias con sus respectivas coronas continúa ganando habitantes durante la recesión, más de 900.000 habitantes en total, mientras que el conjunto de nuestra muestra apenas incrementa su población en 370.000. En consecuencia, podemos afirmar que el grupo de las áreas urbanas formadas por las ciudades medias y los municipios dinámicos de sus coronas crece demográficamente durante la crisis a costa del resto del territorio, incluyendo a las grandes ciudades que conforman las principales áreas metropolitanas.

Análisis comparado de las dinámicas constructivas en una ciudad aislada de interior y una situada en el entorno metropolitano Madrid y corredor del Henares: Ourense y Guadalajara

La selección de los dos estudios de caso analizados se ha realizado partiendo de su contrastada situación y su evolución reciente en el marco de las ciudades medias de interior.

Las grandes ciudades no son el objetivo del presente trabajo. No obstante, es indudable y muy conocido el importante papel que tienen en el sistema urbano español las grandes urbes (Feria y Albertos, 2010). La evolución de estos grandes núcleos urbanos ha creado grandes áreas metropolitanas, claves en la organización territorial y socioeconómica de España. Se han extendido enormemente, englobando a un elevado número de ciudades medias y sus coronas que forman parte del área o región urbana liderada por un gran municipio central. Este proceso se ha demostrado de forma pródiga en la literatura española, por ejemplo, en el caso de las dos principales ciudades del sistema urbano: Madrid (Naredo, 2004) y Barcelona (Nel.Lo, 2016). Estudios anteriores sobre las ciudades medias ya demostraban la importancia en sus dinámicas de la proximidad o no con respecto a una gran ciudad (Escudero y Somoza, 2010). Por esta razón, era importante comparar en esta investigación la evolución de las ciudades medias metropolitanas y sus coronas, aquellas que están en el ámbito de influencia de una gran ciudad, con el resto de los núcleos urbanos de carácter intermedio y sus coronas.

Las dinámicas vinculadas al sector financiero-inmobiliario, especialmente en aquellos municipios afectados por la vecindad de la región urbana de Madrid, y cuya evolución poco o nada tiene que ver con sus propias y exclusivas proyecciones de población y actividad pueden explicar muchas de las diferencias y contrastes que encontramos en el espacio rural de la región y más concretamente en el comportamiento reciente de las coronas urbanas de sus ciudades medias. Estas dinámicas son clave para entender las transformaciones demográficas recientes en relación con la conversión creciente de estas comarcas en un espacio residencial vinculado a la expansión metropolitana madrileña y de las ciudades de Toledo y Guadalajara (Pozo

y Rodríguez, 2006; Martínez y Vázquez, 2018). Para muchos municipios, la transformación se relacionaría sólo con el proceso de expansión metropolitana de Madrid sobre un territorio que se integra con sus nuevos usos y funciones como periferia externa de ella; pero en otros contiguos a Toledo y Guadalajara, se sumaría a esta dinámica y con mayor importancia el de suburbanización de ambas ciudades (Pozo y Rodríguez, 2006). Tendríamos, pues, un primer estudio de caso, la ciudad de Guadalajara y su corona, inmersa en el área funcional de la región urbana de Madrid y cabecera de un corredor de transporte consolidado, el corredor del Henares. Una ciudad que pasó de ocupar el puesto número trece dentro de la estructura urbana de Castilla-La Mancha en 1950 al segundo puesto actual (84.145 habitantes en 2017) con una tasa de crecimiento del 27,3% entre los años 2000 y 2017.

Otro hecho destacable se refiere a que en el caso de la ciudad de Guadalajara y su corona, que muchos autores incluyen en su casi totalidad dentro de la región urbana de Madrid, se solapan las áreas de influencia/coronas de dos ciudades medias, la propia Guadalajara (84.145 habitantes en 2017) y la ciudad de Alcalá de Henares (194.310 habitantes en 2017), por lo que resulta extremadamente complicado atribuir de forma indiscutible el papel de liderazgo en el proceso de expansión urbana a la ciudad alcarreña.

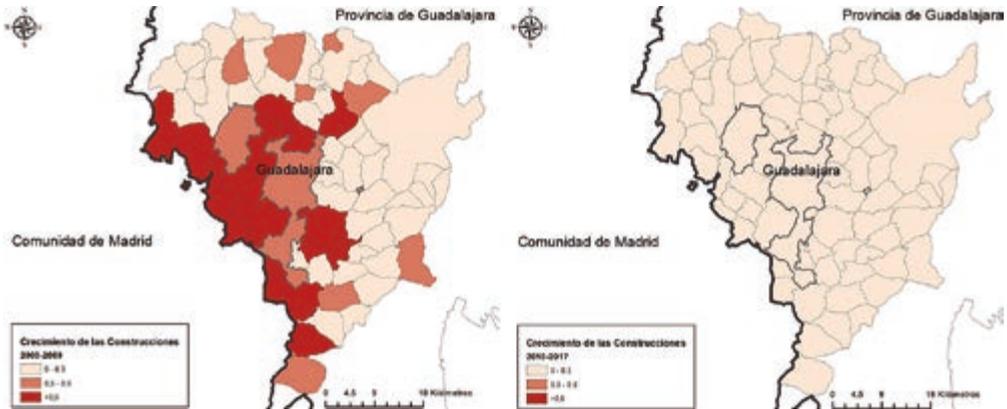
En el caso de Guadalajara y su corona se revela una pauta espacial disimétrica, volcada hacia su borde occidental y sudoccidental en contacto con la Comunidad de Madrid (fig. 4), con municipios que triplican el incremento medio de construcciones en ambos periodos como Villalbilla y Valdeolmos-Alalpardo, ambos en la comunidad de Madrid, o aquellos que la triplican en el primero y la duplican en el segundo, como Villanueva de la Torre, Pozo de Guadalajara y Fontanar, los tres en la provincia de Gua-

dalajara. Con crecimientos muy rápidos (más de 3 veces la media) en el primer periodo y moderados en el segundo, aunque siempre por encima de la media, destacan Yunquera de Henares, Cabanillas del Campo, Chiloeches, Quer y Alovera. Mientras otro grupo de municipios, tras crecer rápidamente durante los años de expansión urbana, desacelera su crecimiento por debajo de la media a partir del estallido de la crisis, con casos tan notables como Camarna de Esteruelas, Pioz, Valdeaveruelo, Los Santos de la Humosa, Galápagos o Yebes. El municipio de Yebes es singular por haber sido elegido para la implantación de la estación periférica de alta velocidad de Guadalajara-Yebes, a 10 km. del centro de la ciudad de Guadalajara. El caso es bastante conocido porque alrededor de la estación se desarrolló un inmenso complejo residencial que fue planificado para dar lugar a una nueva ciudad (Prada, 2010; Sanz, 2014), pero en la que el volumen de viviendas construidas y no vendidas dio lugar a una auténtica *ciudad fantasma* (Cañizares y Rodríguez, 2017) hasta mediados de la presente década. En consecuencia, este megaproyecto inmobiliario generaría una nueva estructura urbana y territorial. En la actualidad, este último municipio, tras paralizar el proceso constructivo, continúa su proceso de atracción de nuevos residentes hacia la amplia oferta de vivienda vacía de la que todavía dispone (Martínez y Vázquez, 2018).

Otro pequeño grupo de municipios consigue duplicar la tasa media de crecimiento en los dos periodos considerados, o al menos aumentar por encima de la media en el segundo, encontramos entre ellos casos como los de Marchamalo, Cobeña, Meco, El Casar, Horche o Tórtola de Henares. Caso más singular es el de Azuqueca de Henares que después de crecer por encima de la media durante el periodo de expansión urbana no sólo no frena su crecimiento, sino que duplica la media en el segundo. El resto de los municipios crecen por debajo de la

Figura 4

Evolución comparada de las unidades constructivas en Guadalajara y su área urbana durante los dos periodos analizados, 2000-09 y 2010-17



Fuente: Catastro inmobiliario. Dirección General del Catastro, 2018 y elaboración propia.

media en el primer periodo y ligeramente por encima en el segundo (11 municipios) o bien se mantienen en crecimientos inferiores a la media durante todo el periodo de estudio elegido (36 municipios). Todos ellos describen un arco que se prolonga en sentido horario desde el borde noroeste hasta el sudeste de la corona urbana de Guadalajara, ciudad que crece ligeramente por encima de la media tanto en el primer como en el segundo intervalo analizado (Martínez y Vázquez, 2018).

El segundo estudio de caso seleccionado, la ciudad de Ourense y su corona, se ha caracterizado tradicionalmente por su debilidad a la hora de romper el aislamiento y convertirse en un polo de dinamización socioeconómica de su entorno rural provincial, o lo que es lo mismo su capacidad para organizar un área funcional a escala provincial ha sido muy escasa. El origen de esta situación está en el limitado dinamismo de su economía, su enclavamiento en un entorno territorial regresivo, con bajas den-

sidades de población, el mantenimiento de flujos emigratorios y un fuerte proceso de envejecimiento (Lois y Somoza, 1998). De hecho, se considera la provincia de Ourense el paradigma en Europa del envejecimiento extremo, con el territorio que presenta la edad media más elevada de toda España, la mitad de sus habitantes han cumplido los 50 años y solo un 17% tiene menos de 16 años. En lo que atañe a su capital, se trata del tercer municipio gallego por población después de Vigo y A Coruña, y el más poblado del interior de Galicia, con 105.636 habitantes según datos oficiales del Padrón en 2017.

Desde mediados 1940, la ciudad conoce una fase relativamente expansiva llegando a alcanzar los 96.085 habitantes de hecho en 1981. A partir de esa última fecha la ciudad de Ourense mantuvo una dinámica de moderado pero sostenido crecimiento demográfico (Somoza, 2003) que coincidió en buena parte con los años de la burbuja inmobiliaria (cuando alcanzó su techo

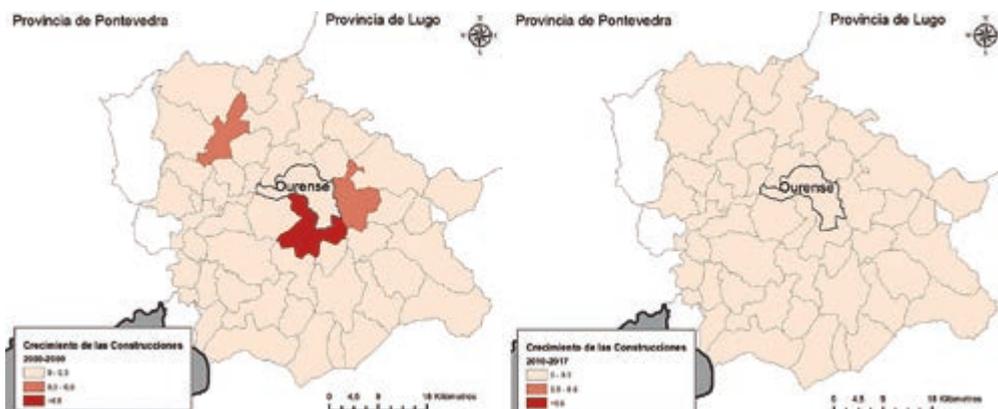
de población en el año 2003 con 109.475 habitantes empadronados), rota a partir de esa fecha y, tras una recuperación en el año 2010, acumula desde entonces una pérdida de población del 3,5% en cuatro años, explicable, además de por la crisis, por su relativo aislamiento de los grandes corredores de actividad e innovación a escala nacional y por su situación de enclave en el centro de un espacio rural claramente desfavorecido y envejecido. Su posición periférica respecto al sistema urbano español se agudiza en el contexto regional, donde el eje de desarrollo está marcado por el corredor norte-sur que conecta siguiendo la costa atlántica las principales ciudades gallegas, A Coruña y Vigo, y se extiende más allá de la frontera hasta la metrópoli de Porto, englobando otros núcleos urbanos como Santiago de Compostela, capital autonómica, Ferrol, Pontevedra o Viana do Castelo y dejando al margen a las dos capitales provinciales del interior, Lugo y Ourense. De hecho, la ciudad pierde población

incluso en el primer intervalo de tiempo estudiado, pues entre los años 2000 y 2009 su Padrón se reduce en 905 residentes (el 0,8%). Su corona periurbana sólo incluye cuatro municipios (fig. 5) con dinámica demográfica positiva durante los dos periodos analizados: Allariz —cabecera de la comarca de Allariz-Maceda—, Barbadás, O Pereiro de Aguiar y San Cibrao das Viñas, y uno cuya población crece durante la época del *boom* financiero-inmobiliario para declinar después, O Carballiño, cabecera de la comarca de Carballiño. Los restantes 43 municipios, entre los que se cuenta la propia capital provincial, pierden población de forma continuada.

En los últimos años, la irregular, cuando no regresiva, dinámica del municipio capitalino ha desbordado el límite administrativo, especialmente en el término municipal de Barbadás, donde la población se duplicó ya entre 1981 y 2001, es decir en un tiempo anterior al periodo aquí analizado, pasando de 3.682 habitantes a 6.712 (Somoza, 2003),

Figura 5

Evolución comparada de las unidades constructivas en Ourense y su área urbana durante los dos periodos analizados, 2000-09 y 2010-17



Fuente: Catastro inmobiliario. Dirección General del Catastro, 2018 y elaboración propia.

para llegar a 2017 con 10.791 habitantes empadronados. A Valenzá es una localidad del municipio de Barbadás que se encuentra prácticamente soldada por una calle a la ciudad de Ourense, en el extremo sudoccidental de su tejido urbano. En este barrio, la construcción ha experimentado un ritmo muy acelerado desde la apertura en sus proximidades de un hipermercado y gracias a las facilidades concedidas por el ayuntamiento a los promotores inmobiliarios.

Con ritmos de crecimiento notables aparecen también O Pereiro de Aguiar, a poco más de siete kilómetros hacia el este de la capital, donde la población ha pasado de 4.892 habitantes en el año 2000 a 6.228 en 2017, y San Cibrao das Viñas, a poco más de seis kilómetros y medio al sur de Ourense, que pasó de 3.614 residentes en el año 2000 a 5.184 empadronados en el año 2017. En este último municipio, además de extensos desarrollos residenciales vinculados a la capital, encontramos el polígono industrial más importante de la provincia, así como uno de los más importantes de Galicia. En él se ubican empresas de la talla de la textil Adolfo Domínguez o la de alimentación Coren (Cooperativas Orensanas S.C.G.), a las que se suman empresas dedicadas a diversas labores como mantenimiento y venta de maquinaria de obras públicas o industrias auxiliares del automóvil. Además del polígono de San Cibrao das Viñas, en este municipio también se encuentran el Parque Tecnológico de Galicia y el polígono Barreiros.

Con dinámicas mucho más modestas nos encontramos los municipios de Allariz, situado al sur de la capital a una distancia de 22,5 km., que pasa de 5.158 habitantes a 6.026 entre los años 2000 y 2017, y O Carballiño, cabecera comarcal situada a 28,5 km. al noroeste de Ourense, que después de ganar poco más de 1.500 habitantes durante el periodo de bonanza económica, se estanca con mínimas pérdidas para llegar al año 2017 con 13.854 empadronados.

En cualquier caso, ha sido la iniciativa privada la que ha desarrollado en la periferia de Ourense una amplia gama de estrategias constructivas que pasan por edificar conjuntos residenciales de lujo con chalés individuales, pareados o adosados, urbanizaciones de bloques en altura, edificios multifamiliares aislados y viviendas de autoconstrucción, con grandes diferencias entre ellos tanto en calidad de materiales como en el precio final de las viviendas (Somoza, 2003: 114).

Los efectos del *boom* inmobiliario de principios del siglo XXI han alterado profundamente la estructura y el carácter tradicional de las ciudades medias del interior de España, generando estructuras urbano-territoriales dispersas que sólo en algunos casos configuran ámbitos urbanos supra-municipales independientes. Por su parte, los efectos de la crisis y del sector inmobiliario desde 2008 han dejado paisajes inconclusos y han abierto el debate sobre la oportunidad y adecuación del modelo urbanizador utilizado hasta la fecha.

Parece evidente que la transformación hacia pautas urbanas ha sido más precoz, intensa y extensa espacialmente en el sector más occidental de la campiña del Henares en Guadalajara por la escasa distancia y buena accesibilidad al espacio metropolitano madrileño y a la capital provincial (Pozo y Rodríguez 2006). La consolidación de esta comarca como espacio residencial y de actividad vinculado a la expansión metropolitana madrileña y de Guadalajara se relaciona con una pluralidad de factores. La proximidad es un elemento que resulta esencial, al que habría que añadir la mejora de la accesibilidad, pero si estos dos aspectos son importantes también lo es la diferencia de precios a la hora de adquirir una vivienda. Además, en todos estos municipios la expansión residencial tuvo el apoyo decidido de las autoridades locales, al diseñar unos planes generales o unas normas subsidiarias con elevadas

superficies de suelo urbanizable. En este contexto, la capacidad de creación de nuevas estructuras territoriales y la distancia a la que extiende su influencia la ciudad de Guadalajara, bien es cierto que solapada con el extremo septentrional del corredor del Henares, nada tiene que ver con la aislada ciudad de Ourense. Si en el caso de Guadalajara el borde oriental experimenta el asedio de los problemas de vaciamiento y desarticulación asociados a la ruralidad profunda, que aparecen a unos 20 km de la ciudad central, en Ourense la influencia transformadora y articuladora de la capital no va más allá de los 10 km en buena parte de su perímetro, si exceptuamos los casos de Allariz y O Carballiño, cabeceras comarcales bien comunicadas con la capital por autovía y carretera nacional, sólo cinco municipios integrarían su área urbana funcional y dado el limitado dinamismo demográfico de la capital y la distancia a cualquier otro espacio urbano/metropolitano sus posibilidades de liderar en el futuro procesos de transformación y reestructuración territorial de mayor calado son bastante limitadas, cuando no francamente cuestionables para la propia supervivencia y competitividad de la aislada capital provincial.

Discusión de resultados

Los resultados obtenidos en esta investigación participan en un debate abierto en la literatura científica española sobre los estudios urbanos como es el de la temática de las ciudades medias. No hay un acuerdo en su definición. Por el contrario, las referencias bibliográficas despliegan criterios cuantitativos que rara vez coinciden en los umbrales escogidos para su propia delimitación. En este sentido, el presente artículo asume este grave problema de definición y delimitación del área de estudio y opta por ser consecuente con el análisis bibliográfico

previo y la discusión entre los autores del artículo. Así, finalmente se establece una delimitación de las ciudades medias similar a las ya publicadas, pero, en último término, también propia. Por lo tanto, se acepta que sigue plenamente abierta la discusión de los resultados.

Otro problema de difícil solución es el de la fiabilidad de las fuentes. Es de sobra conocida la cuestión del sobreempadronamiento, pero esta fuente demográfica es la que posibilita la comparación anual de la evolución demográfica a escala municipal. También el catastro inmobiliario presenta problemas con su fiabilidad, sobre todo en los datos anteriores a 2008, pero, en este caso, al optar por la categoría «año de edificación» se considera resuelta esta cuestión. No obstante, un déficit insoslayable es el de no poder contar con los datos catastrales del País Vasco y Navarra, lo que añade un margen de error a los resultados obtenidos sobre la dinámica constructiva de las ciudades medias y sus coronas.

En relación con trabajos anteriores y recientes sobre las ciudades medias a escala nacional para España, se considera que los logros obtenidos refrendan los de otras publicaciones previas (Escudero, García y Martínez, 2019; Bellet y Olazábal, 2017, López, 2014; Escudero y Somoza, 2010). No obstante, la presente investigación también aporta nuevos resultados estadísticos y cartográficos.

Finalmente, el análisis realizado se ha apoyado en una metodología cuantitativa combinada con un estudio espacial a escala nacional y local. Se ha optado por mantener los resultados obtenidos en la investigación a esta escala, aunque con alguna referencia necesaria a estudios de caso representativos cuando ha sido oportuno. Sin embargo, puede ser discutible la selección de estudios de caso. También requeriría un análisis más profundo conocer las causas concretas de las dinámicas demográficas y constructivas de las áreas urbanas medias citadas,

dado que no se ha manejado la totalidad de la abundante bibliografía sobre el tema, en la que proliferan los estudios de caso. No era el objetivo de esta investigación entender de forma pormenorizada y exhaustiva las causas a escala regional y local, aunque desde luego esta visión es cuestionable. En cualquier caso, queda pendiente para futuras investigaciones un estudio de casos más completo y representativo de la compleja realidad a escala nacional.

Conclusiones

Se ha aplicado en esta investigación sobre las ciudades medias españolas y sus coronas un método hipotético-deductivo. Por esta razón, una vez analizadas empíricamente las fuentes, se puede concluir con la verificación o no de las hipótesis planteadas.

En referencia a la primera hipótesis, se constata que el cambio de ritmo en el crecimiento de las construcciones es indiscutible. De las áreas urbanas con un fuerte aumento durante la primera etapa del *boom*, unas se mantienen y otras pasan a perder población lo que se traduce en una primera fase expansiva y fuertemente especulativa en la que el crecimiento en el número de construcciones podía tener cierta justificación en la demanda de nuevos hogares y en la conversión de la vivienda en un factor de ahorro-inversión, factores a los que se sumarían el dinamismo empresarial y las nuevas pautas de localización espacial —centros comerciales, polígonos empresariales, centros logísticos, etc.—, para desembocar en una etapa de larga y profunda crisis en la que la construcción se estanca.

Respecto a la segunda hipótesis, se comprueba cómo el efecto gravitacional y a la vez centrífugo que en décadas anteriores había caracterizado al sistema urbano español, concentrando en la periferia de las grandes ciudades y los principales

destinos turísticos el mayor crecimiento urbano, pasa durante el periodo del *boom* a caracterizar al conjunto de las ciudades medias, si bien los mayores crecimientos siguen concentrados en los municipios de las coronas de ciudades medias metropolitanas y litorales. Por lo tanto, los procesos de expansión urbana se convierten en una tendencia independiente al tamaño de la ciudad, media o grande, y también de los límites administrativos, pues en el caso más extremo, Madrid, traspasa su comunidad autónoma. Todos estos procesos han tenido en muchas ciudades medias un efecto contraurbanizador, en el que el crecimiento de las coronas ha frenado el incremento de población de la ciudad central, que en muchos casos pierde residentes, aunque el conjunto del área urbana funcional se beneficie.

Por lo que atañe a la tercera hipótesis planteada, parece evidente que, aunque las dinámicas y los agentes que permiten interpretar los procesos acaecidos en la muestra de ciudades medias analizadas son complejos y diversos, poco tienen que ver las ciudades medias situadas en entornos metropolitanos, donde la transformación se relaciona tanto con un proceso de expansión metropolitana sobre un territorio que se integra con sus nuevos usos y funciones como periferia externa de ella, como con su propia dinámica de suburbanización que vendría a sumarse a la primera. Mientras, en las ciudades medias de interior aisladas, las dinámicas y procesos tienen claves locales que se inscriben y adaptan al marco global, pero siempre con menor intensidad y con una capacidad de articulación y transformación territorial de menor radio de alcance.

En lo que se refiere a la construcción, los municipios de las coronas de las ciudades medias crecen de forma mucho más intensa en los dos periodos estudiados, pero en mayor medida durante el *boom*, puesto que el crecimiento porcentual del conjunto

de sus construcciones supera en un 10% al de las propias ciudades medias, mientras que casi llega a duplicar el del resto del territorio. Durante la crisis estas diferencias se matizan. De hecho, con la recesión se aprecia un claro cambio de tendencia en el aumento de las construcciones, estancándose el incremento precisamente en las zonas donde era más intenso durante la fase expansiva, como el área metropolitana de Madrid y los municipios cercanos a ésta de las provincias de Guadalajara y de Toledo.

El artículo aporta un análisis actualizado sobre las dinámicas más recientes que han seguido las ciudades medias españolas y sus coronas. Complementariamente, sirve de estudio de referencia para una comprensión de todo el sistema urbano español. No obstante, las líneas de trabajo para el futuro son amplias y las limitaciones de este artículo claras. La utilización de nuevas fuentes y la explotación más compleja de las aquí empleadas darían lugar a futuros trabajos, como por ejemplo el análisis diacrónico a partir del catastro de las superficies de parcelas urbanas edificadas y no edificadas, la evolución del número de viviendas por tipos (viviendas colectivas de carácter urbano: edificación abierta y edificación en manzana cerrada; viviendas unifamiliares de carácter urbano: edificación aislada o pareada y en línea o manzana cerrada; y edificación rural con uso exclusivo de vivienda), etc. También queda pendiente un análisis más descriptivo a escala autonómica y local, que sería, no obstante, más propio de una publicación más amplia y menos sintética que un artículo científico. Por último, sigue siendo imprescindible el estudio de casos, como los aquí realizados para Guadalajara y Ourense, para la cabal comprensión de los factores locales y de cómo se han articulado las dinámicas generales aquí presentadas en cada área urbana intermedia para configurar realidades singulares.

Bibliografía

- ABELLÁN GARCÍA, Antonio; MORENO JIMÉNEZ, Antonio y VINESA ANGULO, Julio (1978): "Propuesta de tipología para ciudades españolas de tipo medio", en *Estudios Geográficos*, 152, pp. 285-306.
- ADAM, Brigitte (2006): "Medium-sized cities in urban regions", en *European Planning Studies*, 14 (4), pp. 548-555. <https://doi.org/10.1080/09654310500421220>.
- ANDRÉS LÓPEZ, Gonzalo (2008): "Geografía y ciudades medias en España: ¿A la búsqueda de una definición innecesaria?", en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII, 270 (49). [Disponible en red: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-49.htm>]. [Fecha de consulta: 30/03/2019].
- ANDRÉS LÓPEZ, Gonzalo y GONZÁLEZ, M^a Jesús (2018): "Dinámicas residenciales y transformaciones inmobiliarias en las áreas de influencia urbana de las ciudades medias de Castilla y León", en CEBRIÁN, F. (COORD.): *Ciudades medias y áreas metropolitanas. De la dispersión a la regeneración*, Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 137-160.
- ARTIGUES, Antoni-Albert y RULLÁN, Onofre (2007): "Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006)", en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XI (245). [Disponible en red: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24510.htm>]. [Fecha de consulta: 05/05/2019].
- BELLET SANFELIU, Carme (2007): "Los nuevos espacios residenciales. Estructura y paisaje", en DELGADO, Carmen et alii (Coord.): *Espacios públicos, espacios privados: un debate sobre el territorio*. Santander: AGE, pp. 93-130.
- BELLET SANFELIU, Carme (2012): "Las ciudades intermedias en los tiempos de la globalización", en LLOP I TORNÉ, Josep María y USÓN GUADIOLA, Ezequiel (Ed.): *Ciudades Intermedias. Dimensiones y definiciones*. Lleida: Milenio, pp. 222-251.
- BELLET SANFELIU, Carme (2013): "¿De lo glocal a lo global? Las ciudades intermedias en los tiempos de la globalización", en CUCÓ I GINER, Josepa (Ed.): *Metamorfosis urbanas*.

- Ciudades españolas en la dinámica global*. Barcelona: Icaria, pp. 23-47.
- BELLET SANFELIU, Carme y GUTIÉRREZ PALOMERO, Aarón (2015): “Los efectos territoriales del crecimiento y la producción inmobiliaria en ciudades medias españolas. El caso de Lleida (1990-2012)”, en BELLET, Carme *et alii* (Ed.): *Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias*. Lleida: Universitat de Lleida, pp. 297-314.
- BELLET SANFELIU, Carme y OLAZÁBAL SALGADO, Eduardo (2017): “Las ciudades intermedias en España: dinámicas y procesos de urbanización recientes”, en MATURANA, F. *et alii* (Ed.): *Sistemas urbanos y ciudades medias en Iberoamérica*. Santiago de Chile: GEOlibros, pp. 146-185.
- BORJA I SEBASTIÁ, Jordi (2003): *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza Editorial.
- BRANDIS GARCÍA, Dolores (2007): “Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo”, en DELGADO, Carmen *et alii* (Coord.): *Espacios públicos, espacios privados: un debate sobre el territorio*. Santander: AGE, pp. 25-53.
- CAMPOS SÁNCHEZ, Francisco Sergio (2017): “Ciudades medias españolas siglo XXI. Revisión y análisis bibliométrico de enfoques y temáticas predominantes”, en *Cuadernos Geográficos*, 56 (1), pp. 217-241.
- CANO GARCÍA, Gabriel (2008): “Clasificaciones urbanas en Andalucía. Las ciudades medias”, en *Revista de Estudios Andaluces*, 27, pp. 115-153.
- CAÑIZARES, M^a del Carmen y RODRÍGUEZ, M^a Ángeles (2017): “Castilla-La Mancha y sus nuevos escenarios urbanos: las ciudades fantasma”, en CASTANYER, M. *et alii* (ed.): *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas*. Madrid: AGE, CSIC, Universidad Carlos III, UCLM, pp. 53-74.
- CEBRIÁN ABELLÁN, Francisco (2007): “Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha”, en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 262, pp. 221-240.
- CEBRIÁN ABELLÁN, Francisco; GARCÍA GONZÁLEZ, Juan Antonio y PANADERO MOYA, Miguel (2009): “Los territorios de la suburbanización en Castilla-La Mancha. Análisis a escala municipal”, en AA.VV.: *Ciudades, culturas y fronteras en un mundo en cambio*, Sevilla: Junta de Andalucía, pp. 114-126.
- CHAMPION, Antony G. (1998): “Population trends of small and medium-sized towns in non-metro regions”, en *Revue de Géographie de Lyon*, 73 (1), pp. 5-16.
- CLAYTON, Naomi y MORRIS, Katy (2010): *Recession, Recovery and medium-sized cities*. Londres: The Work Foundation.
- COSTA, Eduarda Marques da (2002): “Ciudades médias: contributos para a sua definição”, en *Finisterra. Revista Portuguesa de Geografia*, 37(74), pp. 101-28.
- DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (2018): *Estadísticas catastrales*. [Disponible en red: <http://www.catastro.meh.es/esp/estadisticas.asp>]. [Fecha de consulta: 25/01/2019].
- ESCOLANO UTRILLA, Severino; LÓPEZ ESCOLANO, Carlos y PUEYO CAMPOS, Ángel (2018): “Urbanismo neoliberal y fragmentación urbana: el caso de Zaragoza (España) en los primeros quince años del siglo XXI”, en *EURE*, 44 (132), pp. 183-210.
- ESCUDERO GÓMEZ, Luis Alfonso y SOMOZA MEDINA, José (2010): “Medium-sized cities: Polycentric strategies vs the dynamics of metropolitan area growth”, en *The Open Urban Studies Journal*, 3, pp. 2-13. [Disponible en red: <https://doi.org/10.2174/1874942901003020002>]. [Fecha de consulta: 07/02/2019].
- ESCUDERO GÓMEZ, Luis Alfonso; GARCÍA GONZÁLEZ, Juan Antonio y MARTÍNEZ NAVARRO, José M^a (2019): “Medium-sized Cities in Spain and Their Urban Areas within National Network”, en *Urban Science*, 3(1), 5.
- ESTEBAN ALONSO, Alfonso de y LÓPEZ LÓPEZ, Alejandro (1989): “El papel de las ciudades medias en España. Presente y futuro”, en *Urbanismo*, 6, pp. 6-16.
- FERIA TORIBIO, José María y ALBERTOS PUEBLA, Juan Miguel (2010): *La ciudad metropolitana en España, procesos urbanos en los inicios del siglo XXI*. Cizur Menor: Thomson Reuters-Cívitas.
- FERNÁNDEZ DURÁN, Ramón (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial*. Barcelona: Virus Editorial.
- FERNÁNDEZ NOGUEIRA, David y CORBELLE RICO, Eduardo (2017): “Cambios en los usos de suelo en la Península Ibérica: Un meta-aná-

- lisis para el período 1985-2015”, *Biblio3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXII (125). [Disponible en red: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1215.pdf>]. [Fecha de consulta: 27/01/2019].
- GAJA DÍAZ, Fernando (2008): “El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006”, en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII (270). [Disponible en red: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>]. [Fecha de consulta: 19/02/2019].
- GAJA DÍAZ, Fernando (2013): “Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero. El Observatorio Metropolitano”, en VV.AA.: *Paisajes devastados después del ciclo inmobiliario*. Madrid: Traficantes de Sueños, pp. 313-354.
- GANAU CASAS, Joan y VILAGRASA IBARZ, Joan (2003): “Ciudades medias en España: posición en la red urbana y procesos urbanos recientes”, en CAPEL, Horacio (Ed.): *Mediterráneo económico. Ciudades, arquitectura y espacio urbano*. [Disponible en red: <http://www.publicacionescajamar.es/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/mediterraneo-economico-3-ciudades-arquitectura-y-espacio-urbano/20/>]. [Fecha de consulta: 14/01/2019].
- GARCÍA GONZÁLEZ, Juan Antonio; MARTÍNEZ NAVARRO, José M^a y ESCUDERO GÓMEZ, Luis Alfonso (2018): “La importancia de las ciudades medias en el sistema urbano español”, en CEBRIÁN, F. (coord.): *Ciudades medias y áreas metropolitanas. De la dispersión a la regeneración*, Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 25-40.
- GARCÍA, Marisol (2010): “The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis”, en *International Journal of Urban and Regional Research*, 34 (4), pp. 967-980.
- GARRIDO JIMÉNEZ, Francisco Javier; MAGRINYÁ TORNER, Francesc y MORAL ÁVILA, María Consuelo (2017): “The relative length of roads and housing density as distinct determinants of operating costs for urban services: Evidence from medium-sized Spanish cities”, en *Journal of Urban Technology*, 24 (1), pp. 75-91. <https://doi.org/10.1080/10630732.2016.1177272>.
- GÓRGOLAS MARTÍN, Pedro (2017): “Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: -una amistad peligrosa-”, en *Cuaderno de Investigación Urbanística*, n. 111, pp. 1-65.
- GUTIÉRREZ PALOMERO, Aarón y DELCLÓS, Xavier (2015): «¿Hipertrofia inmobiliaria? Análisis de las pautas territoriales del boom e implicaciones del estallido de la burbuja en Cataluña», en *Cuadernos Geográficos*, 54 (1), pp. 283-306.
- GUTIÉRREZ PALOMERO, Aarón y PAUL AGUSTÍ, Daniel (2012): “Las ciudades intermedias como objeto de estudio, una categorización de las diferentes aproximaciones”, en LLOP I TORNÉ, Josep María y USÓN GUADIOLA, Ezequiel (Ed.): *Ciudades Intermedias. Dimensiones y definiciones*. Lleida: Milenio, pp. 354-383.
- HIGUERAS ARNAL, Antonio M. (2003): *Teoría y método de la Geografía. Introducción al análisis geográfico regional*. Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza.
- HILDRETH, Paul Adrian (2006): “Roles and economic potential of English medium-sized cities: a discussion paper”, Salford University of Manchester. [Disponible en red: https://www.researchgate.net/publication/228379144_Roles_and_Economic_Potential_of_English_Medium-Sized_Cities_A_Discussion_Paper]. [Fecha de consulta: 25/03/2019].
- INDOVINA, Francesco (1998): “Algunes consideracions sobre la «ciutat difusa»”, en *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 33, pp. 21-32.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE) (2018): *Padrón municipal de habitantes*. [Disponible en red: https://www.ine.es/dyns/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=resultados&secc=1254736195461&idp=1254734710990]. [Fecha de consulta: 20/01/2019].
- LAGARIAS, Apostolos y SAYAS, John (2018): “Urban sprawl in the Mediterranean: Evidence from coastal medium-sized cities”, en *Regional Science Inquiry*, 10 (3), pp. 15-32.
- LLOMBART BOSCH, María José (2017): “La modernización del Catastro en España y su proceso de informatización, 1980-1992”, en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 25 de enero de 2017, vol. XXII, n° 1. 188, pp. 1-40. [Disponible

- en red: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1188.pdf>. [Fecha de consulta: 3/07/2019].
- LLOP I TORNÉ, Josep María y USÓN GUADIOLA, Ezequiel (Ed.) (2012): *Ciudades Intermedias. Dimensiones y definiciones*. Lleida: Milenio.
- LLORENTE DEL RÍO, Alfredo (2010): "Transformaciones territoriales metropolitanas en las ciudades medias. Cambios de modelo urbano bajo los procesos de la globalización. El caso de Santander", en CORNEJO NIETO, Carlos et alii (Coord.): *Ciudad, territorio y paisaje: reflexiones para un debate multidisciplinar*. Madrid: CSIC, pp. 50-62.
- LOIS GONZÁLEZ, Rubén C. y SOMOZA MEDINA, José (Coord.) (1998): *Ourense: sociedade e territorio*. Ourense: Deputación Provincial de Ourense.
- LÓPEZ TRIGAL, Lorenzo (2014): "Identificación y caracterización estratégica de las ciudades y aglomeraciones medias ibéricas", en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 182, pp. 625-648.
- MALLARACH ISERN, Jordi y VILAGRASA IBARZ, Joan (2002): "Los procesos de descentralización urbana en las ciudades medias españolas", en *Ería*, 57, pp. 57-70.
- MARINOVIC-UZELAC, Ante (1999): "Middle towns-Myth or reality?", en *Drustvena Istrazivanja. Journal for General Social Issues*, 8 (1), pp. 3-20.
- MARTÍNEZ NAVARRO, José M^a y VÁZQUEZ VARELA, Carmen (2018): "Dinámicas de expansión urbana en ciudades medias interiores. Análisis comparado de ciudades aisladas y ciudades situadas en entornos metropolitanos y corredores de transporte: los casos de Cuenca y Guadalajara", en CEBRIÁN, F. (coord.): *Ciudades medias y áreas metropolitanas. De la dispersión a la regeneración*, Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 175-199.
- MATURANA, Francisco y ROJAS, Andrés (Ed.) (2016): *Ciudades intermedias en Chile. Territorios olvidados*. Santiago de Chile: RIL Editores.
- MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, Ricardo (2010): "La dimensión urbana del desarrollo territorial: significado actual de las ciudades de tamaño intermedio y las periferias metropolitanas", en CORNEJO NIETO, Carlos et alii (Coord.): *Ciudad, territorio y paisaje: reflexiones para un debate multidisciplinar*. Madrid: CSIC, pp. 137-155.
- MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, Ricardo.; ABAD ARAGÓN, Luis y PLAZA TABASCO, Julio (2014): *Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España*, Madrid: Fundación 1º de mayo, colección Estudios nº 84, 40 p.
- MOYART, Laurence (2005): "The role of producer services in regional development: what opportunities for medium-sized cities in Belgium", en *The Service Industries Journal*, 25 (2), pp. 213-228. <https://doi.org/10.1080/0264206042000305420>.
- NAREDO, José Manuel (2004): "Naturaleza de la conurbación madrileña y sus tendencias actuales. Segunda parte. Anatomía y fisiología de la conurbación madrileña: gigantismo e ineficiencia crecientes", en BORJA, Jordi y MUXÍ MARTÍNEZ, Zaida (Ed.): *Urbanismo en el siglo XXI: una visión crítica: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, pp. 101-119.
- NEL.LO, Oriol (2007): "La tercera fase del proceso de metropolitanaización en España", en *Los procesos urbanos postfordistas. Actas del VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*, Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears y Asociación de Geógrafos Españoles, pp. 19-31.
- NEL.LO, Oriol (2016): "Desigualdad social y segregación urbana en la región metropolitana de Barcelona", en BRANDIS, Dolores et alii (Coord.): *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis*. Madrid: Biblioteca Nueva, pp. 95-120.
- OBREBALSKI, Marek (2017): "Demographic potential in functional areas of the selected medium-sized cities in Poland and the Czech Republic", en *Geoscape*, 11 (1), pp. 16-24. <https://doi.org/10.1515/geosc-2017-0002>.
- PIKETTY, Thomas (2014): *El capital en el siglo XXI*. Madrid: FCE.
- PILLET CAPDEFÓN, Félix (2008): "El Catastro Inmobiliario Territorial de Urbana y Rústica en España", en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII (274). [Disponible en red: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-274.htm>]. [Fecha de consulta: 20/12/2018].
- POZO RIVERA, Enrique y RODRÍGUEZ MOYA, Juana M^a (2006): "Transformaciones sociodemográficas recientes en las comarcas Castella-

- no Manchegas limítrofes con la Comunidad de Madrid”, en *Anales de Geografía*, 26, pp. 249-281.
- PRADA LLORENTE, E.I. (2010): “Concentración espacial de la propiedad de la tierra, megaproyectos inmobiliarios y transformación del paisaje: caso Valdeluz”, en *Ciudad y Territorio/Estudios Territoriales*, XLII (163), pp. 49-66.
- PRECEDO LEDO, Andrés y MIGUEZ IGLESIAS, Alberto (2014): *Las ciudades medias en la globalización*. Madrid: Síntesis.
- REHER, David Sven y VALERO LOBO, Ángeles (2005): *Fuentes de información demográfica en España*. Madrid: CSIC, 3ª edición.
- ROCA CLADERA, Josep; ARELLANO RAMOS, Blanca y MOIX BERGADÀ, Montserrat (2011): “Estructura urbana, policentrismo y “sprawl”: los ejemplos de Madrid y Barcelona”, en *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, nº 168, pp. 299-321.
- ROCA CLADERA, Josep; MOIX BERGADÀ, Montserrat y ARELLANO RAMOS, Blanca (2012): “El sistema urbano en España”, en *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVI (396). [Disponible en red: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-396.htm>]. [Fecha de consulta: 21/03/2019].
- RODRÍGUEZ DOMENECH, Mª de los Ángeles y CAÑIZARES RUIZ, Mª del Carmen (2018): “Dispersión urbana en ciudades medias e infraestructuras de comunicación: Ciudad Real y Puertollano (Castilla-La Mancha, España)”, en CEBRIÁN ABELLÁN, F. (coord.): *Ciudades medias y áreas metropolitanas. De la dispersión a la regeneración*, Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 201-221.
- SALOM CARRASCO, Julia (1995): “Ciudades medias y centros intermedios en el Arco Mediterráneo”, en CAMPESINO, Antonio *et alii*. (Coord.): *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*. Cuenca: AGE, pp. 53-56.
- SÁNCHEZ ONDOÑO, Irene y ESCUDERO GÓMEZ, Luis Alfonso (2018): “Crecimientos especulativos en las ciudades medias. El caso del *Ensanche de Toledo*”, en CEBRIÁN, F. (coord.): *Ciudades medias y áreas metropolitanas. De la dispersión a la regeneración*, Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 245-260.
- SANZ ABAD, J. (2014): “Vías de tren, cauces de prosperidad”: el caso de Ciudad Valdeluz”, en *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, vol. 1, nº 1, pp. 82-100.
- SERVILLO, Loris; ATKINSON, Rob y HAMDOUCH, Abdelillah (2017): “Small and medium-sized towns in Europe: Conceptual, methodological and policy issues”, en *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 108 (4), pp. 368-379. <https://doi.org/10.1111/tesg.12252>.
- SOLANA, Miguel; BADIA, Anna; CEBOLLADA, Ángel; ORTIZ, Anna y VERA, Ana (2016): *Espacios globales y lugares próximos. 70 conceptos para entender la organización territorial del capitalismo global*. Barcelona: Icaria.
- SOMOZA MEDINA, José (2003): “Urbanismo y crecimiento actual en Ourense”, en *Ería*, 60, pp. 105-116.
- SOMOZA MEDINA, José (2013): “Gobernanza urbana, competitividad y procesos de renovación en las ciudades medias españolas”, en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 61, pp. 47-66.
- VALENZUELA RUBIO, Manuel (2016): “Tendencias y desafíos de la planificación urbana y del gobierno del territorio. La perspectiva de los geógrafos españoles (2005-2015)”, en COMITÉ ESPAÑOL DE LA UNIÓN GEOGRÁFICA INTERNACIONAL (ed.): *Crisis, globalización y desequilibrios sociales y territoriales en España*, Madrid: AGE y Real Sociedad Geográfica, pp. 225-242.
- VALENZUELA RUBIO, Manuel y SALOM, Julia (2008): “Los procesos de urbanización en España. Nuevos factores, nuevas tendencias”, en *España y el Mediterráneo: una reflexión desde la geografía española: Aportación Española al XXXI Congreso de la Unión Geográfica Internacional*. Madrid: Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, pp. 49- 56.
- VÁZQUEZ VARELA, Carmen y MARTÍNEZ NAVARRO, José Mª (2018): “Aspectos espaciales y demográficos de los procesos de expansión urbana en la corona de las ciudades medias de Castilla-La Mancha”, en MONCLÚS, J. y Díez, C. (coord.): *Ciudad y formas urbanas. Perspectivas transversales*, vol. 6. *Formas urbanas y territorio*, Zaragoza: Prensas de la Universidad de Zaragoza e Institución Fernando El Católico, pp. 231-242.

- VILAGRASA I IBARZ, Joan (1999): “Las ciudades pequeñas y medias en España”, en DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, Rafael (Coord.): *La ciudad: Tamaño y crecimiento*. Málaga: AGE, pp. 17-49.
- VILAGRASA I IBARZ, Joan (2000): *Ciudades medias y ciudades intermedias: posicionamiento en la red urbana y procesos urbanos recientes*. Lleida: Universitat de Lleida.
- VILLACAÑAS BEADES, Silvia (2017): “Nuevas herramientas al servicio del planeamiento: los indicadores urbanos”, en *Planur-e: territorio, urbanismo, paisaje, sostenibilidad y diseño urbano*, 9. [Disponible en red: https://www.planur-e.es/pdf/5_Planur-e_Nuevas%20herramientas%20al%20servicio%20del%20planeamiento_los%20indicadores%20urbanos_2462950.pdf]. [Fecha de consulta: 13/03/2019].
- VINUESA ANGULO, Julio (1989): “La población de las ciudades medias españolas”, en *Urbanismo*, 6, pp. 17-27.
- ZÚÑIGA SAGREDO, Irene (2016): “La forma del límite en las ciudades medias españolas”, en *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 105, pp. 1-66. [Disponible en red: <http://polired.upm.es/index.php/ciur/article/view/3450>]. [Fecha de consulta: 10/04/2019].