

ATLAS | NACIONAL
DE ESPAÑA

ESPAÑA EN MAPAS. Una síntesis geográfica



ASENTAMIENTOS HUMANOS



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

INSTITUTO
GEOGRÁFICO
NACIONAL



Primera edición, año 2024

ASENTAMIENTOS HUMANOS

CC BY 4.0 ign.es, 2024

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:

<https://cpage.mpr.gob.es>

Autoría:

© Instituto Geográfico Nacional (IGN), 2024

Publica:

© de esta edición, O. A. Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG), 2024



La obra completa en formato digital puede descargarse en la sección **libros digitales** de la web del IGN

<https://www.ign.es/web/ign/portal/libros-digitales/atlas-nacional-espana>

NIPO digital: 198-24-023-1

DOI: 10.7419/162.04.2024



IGN-CNIG

C/ General Ibáñez de Ibero, 3

28003 MADRID

ign.es / cnig.es

consulta@cnig.es

ATLAS | NACIONAL
DE ESPAÑA

ESPAÑA EN MAPAS. Una síntesis geográfica

ASENTAMIENTOS HUMANOS



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

INSTITUTO
GEOGRÁFICO
NACIONAL



ESPAÑA EN MAPAS. Una síntesis geográfica

Esta publicación desarrolla el tema 8 *Asentamientos humanos* del índice general del Atlas Nacional de España del siglo XXI (ANEXXI) y forma parte del compendio *España en mapas. Una síntesis geográfica*, obra que reúne los contenidos más relevantes de esa estructura temática.

Este tema, junto con versiones previas del mismo o contenidos relacionados, puede encontrarse también como libro digital (<http://ign.es/web/ign/portal/libros-digitales/libros-atlas-nacional-espana>) o en el geoportal web del ANE (<https://atlasnacional.ign.es>)

ÍNDICE GENERAL

SECCIÓN I	CONOCIMIENTO GEOGRÁFICO Y CARTOGRAFÍA
Tema 1	Representación cartográfica del conocimiento geográfico
Tema 2	Cartografía general de referencia y toponimia
SECCIÓN II	MEDIO NATURAL
Tema 3	Estructura terrestre y formas de relieve
Tema 4	Clima y agua
Tema 5	Biogeografía y suelos
SECCIÓN III	HISTORIA
Tema 6	Referencias históricas
SECCIÓN IV	POBLACIÓN, POBLAMIENTO Y SOCIEDAD
Tema 7	Demografía
Tema 8	Asentamientos humanos
Tema 9	Sociedad
SECCIÓN V	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y ECONÓMICAS
Tema 10	Actividades agrarias y pesqueras
Tema 11	Minería, energía, industria y construcción
Tema 12	Turismo
Tema 13	Comercio y servicios
SECCIÓN VI	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES
Tema 14	Educación, ciencia, cultura y deporte
Tema 15	Sanidad, protección y políticas sociales
Tema 16	Seguridad y justicia
SECCIÓN VII	SISTEMAS DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
Tema 17	Transportes
Tema 18	Comunicaciones
SECCIÓN VIII	ESTRUCTURA TERRITORIAL
Tema 19	Estructura económica
Tema 20	Paisaje
Tema 21	Medio ambiente
Tema 22	Articulación territorial
SECCIÓN IX	ESPAÑA EN EL MUNDO
Tema 23	España en el contexto geográfico mundial
Tema 24	Presencia de España en el mundo

ASENTAMIENTOS HUMANOS

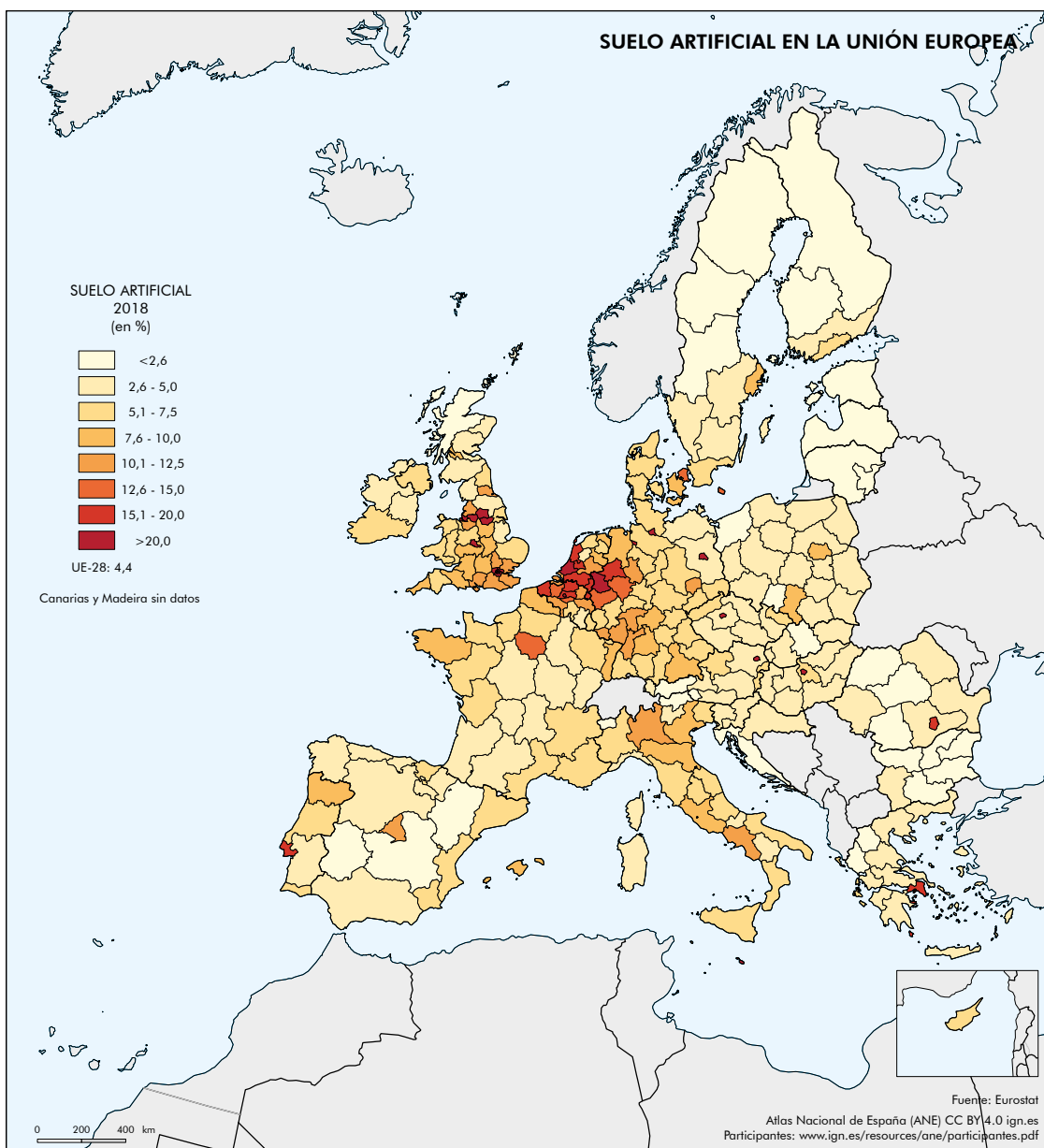
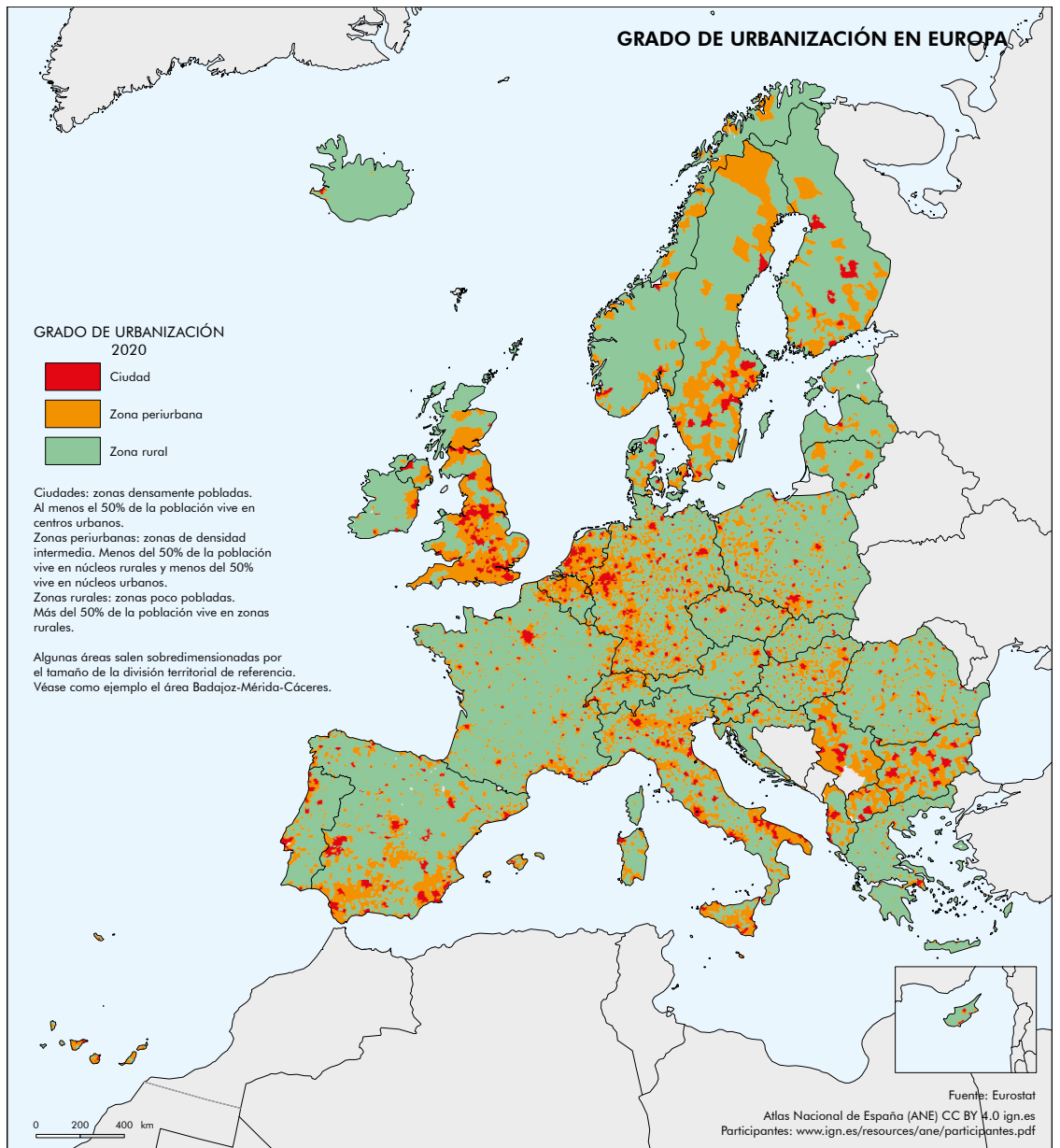
ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EUROPA	6
El proceso de urbanización en Europa	6
HÁBITAT RURAL	8
Transformación del hábitat rural tradicional	8
Expansión de los asentamientos rurales	10
SISTEMA URBANO Y ÁREAS METROPOLITANAS	16
Áreas metropolitanas	20
Dimensión socioespacial de la ciudad	22
Morfología y estructura urbana	24
PLANIFICACIÓN Y VIVIENDA	25
Alquileres	28
BIBLIOGRAFÍA E ÍNDICES	31
PARTICIPANTES	35

Asentamientos humanos en Europa

A lo largo de este tema se presenta un análisis de los asentamientos humanos a distintas escalas, que van desde la europea a casos de estudio de algunas ciudades españolas y sus barrios. En un primer lugar, se aborda la configuración de los espacios urbanos, periurbanos y rurales, para posteriormente focalizar la atención en la transformación de los asentamientos rurales, los impactos de los procesos de urbanización a través de los cambios en los usos del suelo, y las nuevas y complejas realidades que configuran las áreas metropolitanas y áreas funcionales. Además, se analizan nuevas piezas del mosaico urbano y se aborda el problema de la vivienda como factor de exclusión social y elemento clave de las políticas públicas.

El proceso de urbanización en Europa

Los procesos de urbanización registrados en Europa desde mediados del siglo XX han determinado una configuración territorial en la que las ciudades adquieren el mayor protagonismo. Según datos de Eurostat, la Unión Europea (UE) se expande a lo largo de 4,2 millones de km² y tenía en 2022 una población de 446,8 millones de personas. Las áreas urbanas concentran más del 74% de la población. Una realidad que responde a un proceso de urbanización acelerado, imparable y global, en el que las ciudades



se convierten en centros de relación, de concentración de las actividades económicas, de obtención de vivienda, de conexiones rápidas entre territorios y de promoción de la cultura. De hecho, Naciones Unidas definía el siglo XXI como el siglo de las ciudades. Unos espacios llenos de oportunidades, pero en los que también se han concentrado los impactos de las crisis sufridas a lo largo de este siglo (económica, sanitaria y ambiental) y que han puesto sobre la mesa la necesidad de (re)pensar la forma de hacer ciudad, planificar y gobernar. En este sentido, es clave analizar cómo la ciudad compacta tradicional ha dado paso a una realidad urbana compleja que se expande más allá de su periferia inmediata, configurando áreas funcionales en las que al menos el 15% de sus habitantes trabajan en la ciudad. Un hecho que pone de manifiesto el desfase existente entre las delimitaciones administrativas de la ciudad y los flujos económicos y hábitos de los ciudadanos, que para llevar a cabo sus actividades diarias (trabajo, educación, salud, ocio, etc.) traspasan los límites administrativos.

En un esfuerzo por analizar el grado de urbanización, la Comisión Europea ha establecido la siguiente clasificación del territorio:

- Regiones urbanas: al menos el 80% de la población vive en áreas urbanas;
- Regiones intermedias o periurbanas: entre el 50% y el 80% de la población vive en áreas urbanas;
- Regiones rurales: al menos el 50% de la población vive en áreas rurales.

Según los datos de Eurostat relativos a la superficie que ocupa cada categoría de esta clasificación un 9,9% responde a la primera y un 44,7% a regiones rurales. Por países, destacan microestados como Malta y Liechtenstein como 100% urbanos, seguidos en importancia de Países Bajos (51%), Macedonia del Norte (39,7%), y Reino Unido. En Bélgica, España e Italia, este porcentaje oscila entre el 20%

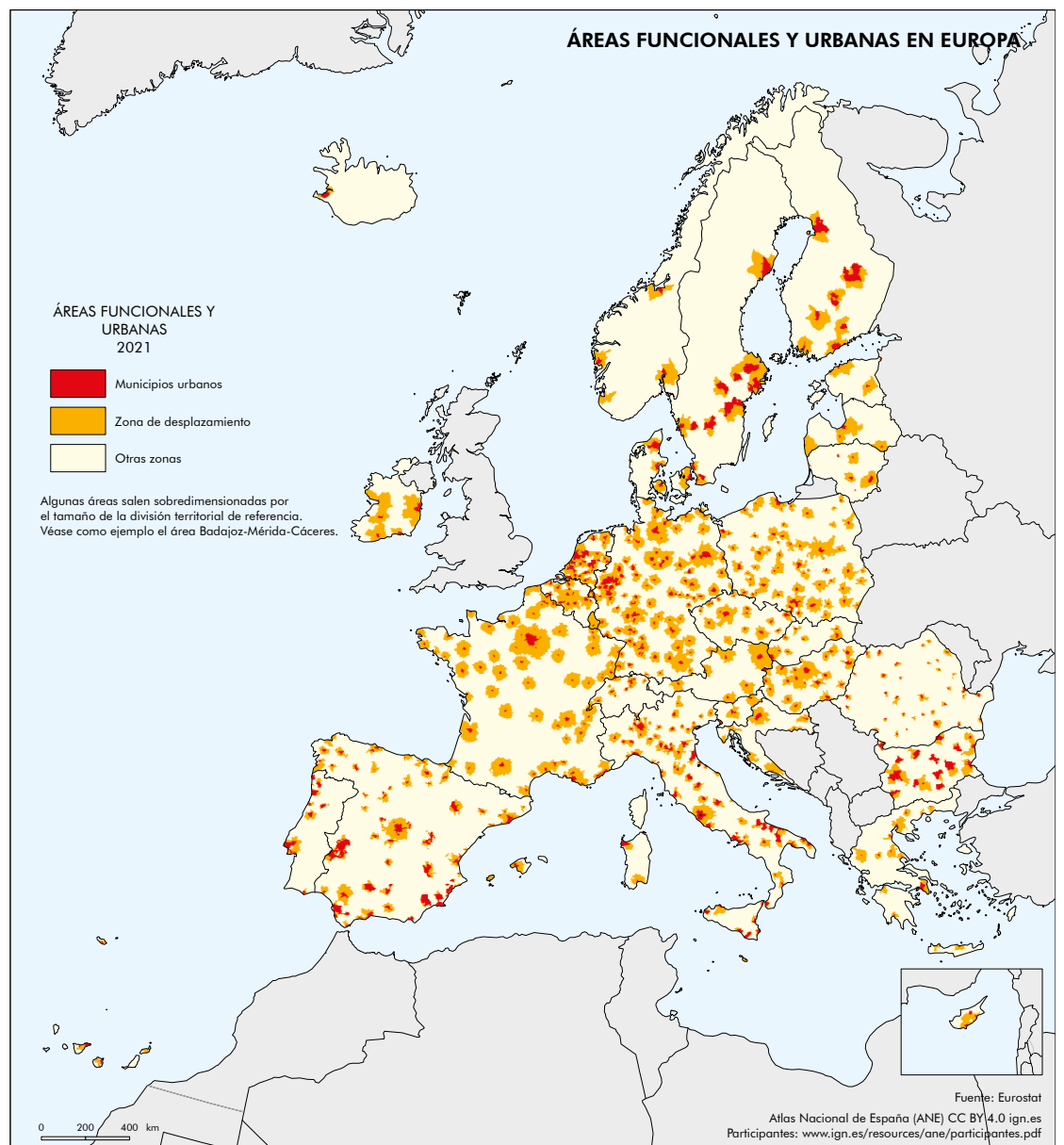
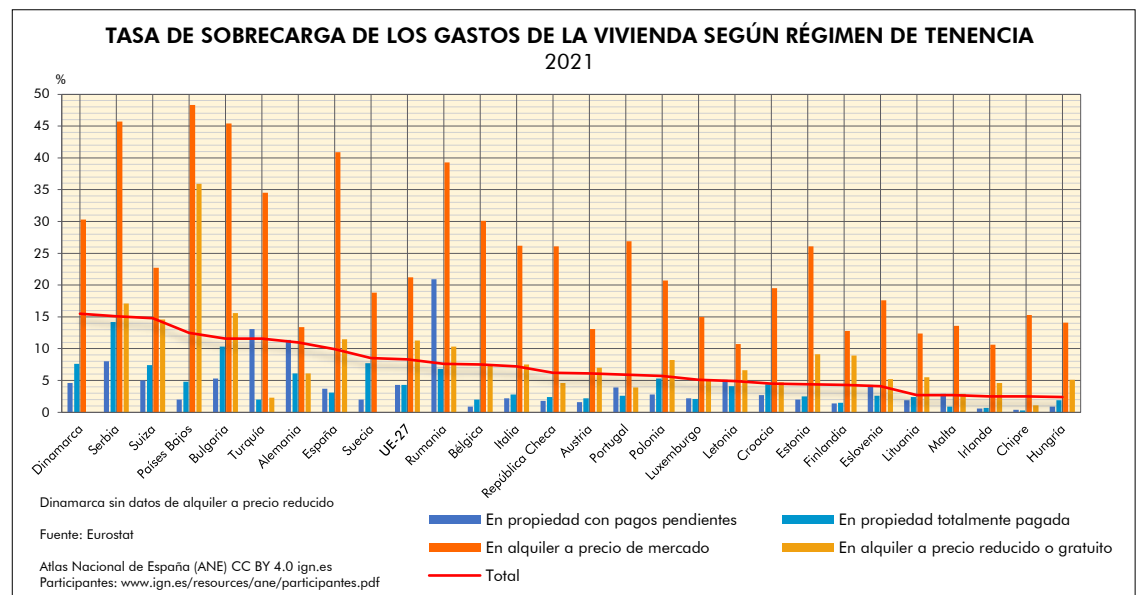
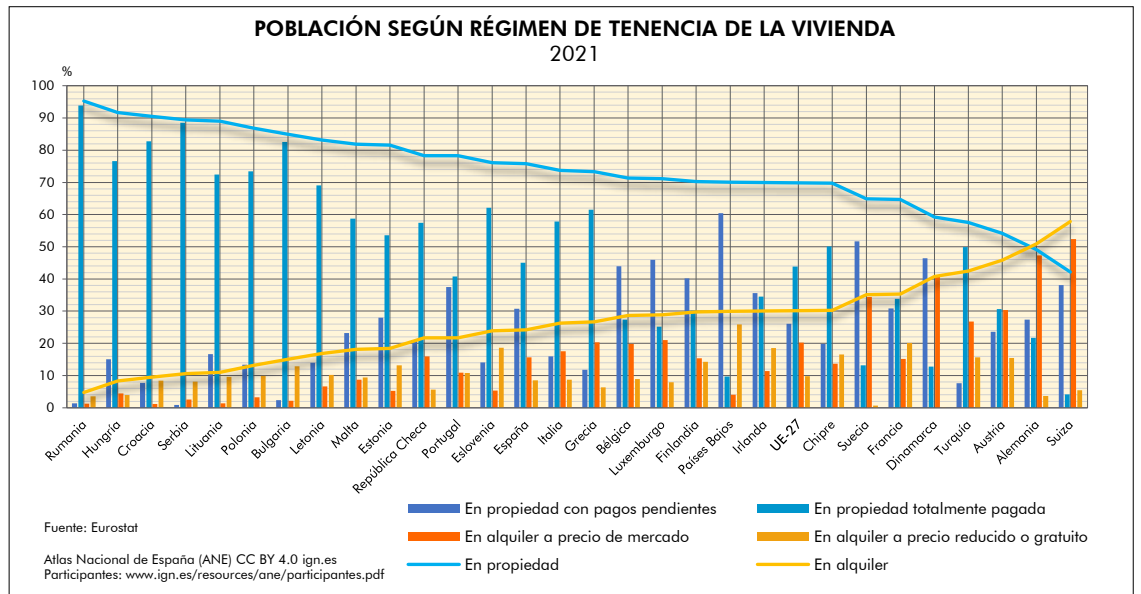
y el 26%. En el otro extremo destacan Islandia, Finlandia, Estonia e Irlanda (con más de un 80% de su superficie clasificada como rural), Eslovenia, Austria y Portugal con más de un 70%. En las posiciones intermedias sobresalen Chipre, Luxemburgo y Montenegro, seguidos por Bulgaria, Lituania y Hungría.

En términos de población, los espacios urbanos acogen un 74,8% de la población de la UE, que se distribuye en ciudades (38,9%) y en las zonas intermedias de pequeñas urbes y espacios periurbanos (35,9%), mientras que un 25,2% reside en zonas rurales. España, junto con Chipre, Países Bajos, Lituania y Bulgaria registra a más de la mitad de su población residiendo en ciudades.

Los procesos de urbanización han ido acompañados de un cambio en el paisaje como consecuencia de la artificialización del suelo. Entre los factores que la han impulsado están el crecimiento demográfico y económico, la necesidad de infraestructuras de transporte, la preferencia por vivir en zonas menos ruidosas y más tranquilas que la ciudad consolidada, los precios más bajos del suelo y la vivienda en las coronas periféricas, así como un afán inversor especulativo focalizado en el sector de la construcción, tanto en infraestructuras como en viviendas.

Según datos del [Corine Land Cover](#), aunque las superficies artificiales cubren menos del 5% del territorio europeo, en el periodo 2000-2018 se selló una superficie equiparable a la de Eslovenia. Destacan por sus niveles de artificialización, las regiones que acogen las principales capitales europeas, así como la [dorsal de la banana azul](#): áreas urbanas de Manchester, Birmingham o Sheffield en Reino Unido; Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf en Alemania; Randstad en Países Bajos, Bruselas en Bélgica, Basilea en Suiza y Milán en Italia. Todas ellas fueron perdiendo progresivamente tierras de cultivo, pastos y masas forestales, dando lugar a una fragmentación del paisaje, el abandono de tierras, la pérdida de biodiversidad y una reducción en la capacidad de absorción de agua. La [Estrategia del Suelo para 2030](#) propone recuperar la naturaleza y reducir la ocupación de tierras mediante la promoción de la planificación urbana compacta y la re-naturalización del suelo (pérdida cero de espacios verdes urbanos para 2030, aumento del 5% para 2050, y un mínimo del 10% de cubierta de copas de árboles en todas las ciudades, pueblos y áreas periurbanas). Sin embargo, el reto no es sencillo, pues según la Comisión Europea se prevé que las superficies edificadas aumenten más de un 3% y alcancen el 7% del territorio de la UE en 2030.

Partiendo de esta última premisa, cabe reflexionar sobre el hecho de que, si bien en Europa aumentan las superficies edificadas y zonas residenciales, no todo el mundo tiene acceso a una vivienda a precio asequible. Según [Eurostat](#) el 69,9% de la población tiene una vivienda en propiedad. Un porcentaje que supera el 80% en países de Europa del Este, y que alcanza el 75% en España y Portugal. Por el contrario, en países como Suiza, Suecia, Alemania, Austria o Dinamarca las viviendas en alquiler representan más del 40%. Y si se habla de alquileres a precios reducidos ocupan los primeros puestos Países Bajos y Francia (ver gráfico *Población según régimen de tenencia de la vivienda*). Por el contrario, en 2021 los gastos de vivienda suponían una sobrecarga para el 10,4% de las familias europeas al implicar más del 40% de la renta disponible. Dicho esfuerzo es más elevado en países como Rumania y Turquía en el caso de las viviendas en propiedad con pagos pendientes, o España, Países Bajos, Serbia o Bulgaria cuando se trata de viviendas en alquiler a precios de mercado (ver gráfico *Tasa de sobrecarga de los gastos de la vivienda según régimen de tenencia*).



Hábitat rural

El término hábitat hace referencia al asentamiento de la población en el territorio, teniendo en cuenta sus variables naturales. Así, el hábitat rural se refiere a las aldeas, los lugares, los pueblos o los barrios existentes en España, en municipios que no alcanzan un efectivo superior a 10.000 habitantes. Estos asentamientos tienen un origen histórico, que puede remontarse a la romanización o al período medieval, y su distribución está condicionada por factores de tipo topográfico (presencia de terrenos llanos o en pendiente), la abundancia o escasez de agua, la cobertura vegetal disponible, y las técnicas constructivas existentes en cada momento. En la actualidad, se podría replantear esta definición de hábitat rural al considerar otros factores en su delimitación y no solo el tamaño del asentamiento. Así, en áreas tradicionalmente consideradas rurales por el tamaño de los asentamientos, en la actualidad, se han extendido modos, estilos de vida y procesos urbanos y metropolitanos.

Siguiendo con la definición clásica, se pueden distinguir tres categorías o tipos de hábitats rura-

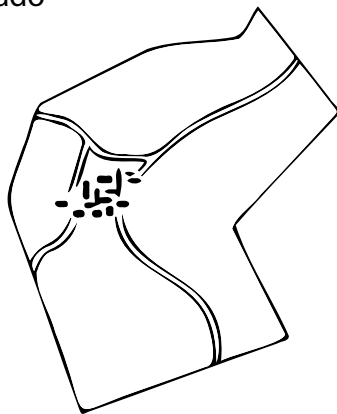
les: concentrado, diseminado y mixto o intercalar. Por lo general, el hábitat rural es concentrado cuando la población se agrupa en aldeas grandes; disperso, en los casos donde los lugares son minúsculos, de dos a diez casas. También se utiliza la expresión hábitat diseminado, para referirse a un asentamiento de la población en entidades de una sola casa en el campo, característico del País Vasco y otras áreas del Cantábrico, que reciben el nombre de caserío o el más genérico de lugar. Entre las tipologías del hábitat concentrado y disperso, se puede encontrar el mixto o intercalar, donde al agrupamiento histórico de la población rural en aldeas, se le une una dispersión o diseminación reciente, de nuevas casas localizadas en las proximidades de una vía de comunicación, cerca de un paraje atractivo o en una finca amplia, que al generalizarse rompen con la tendencia a la agrupación del hábitat en núcleos mayores. Se trata de procesos de dispersión de la urbanización facilitado por los estilos de vida vinculados a elevadas tasas de movilidad motorizada.

Resulta habitual que en el estudio del hábitat se definan elementos significativos que explican el asentamiento de una población determinada en el ámbito rural. Así, junto con las casas que sirven

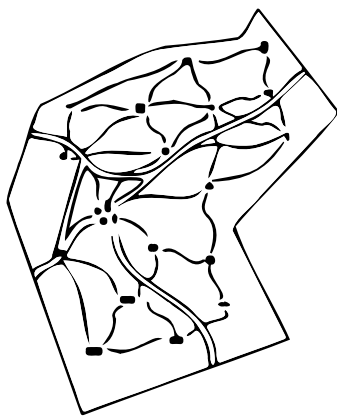
de residencia habitual, las que se ocupan solo en épocas de vacaciones y las que están abandonadas, aparecen un conjunto de construcciones complementarias menores, normalmente relacionadas con las tareas agrícolas, como establos, cuadras, pequeños cobertizos y los edificios simbólicos del lugar (como la iglesia, a veces escuelas o locales asociativos, etc.). Pero para comprender el hábitat rural es necesario también interpretar la organización interna del espacio agrario, donde las huertas y tierras de cultivo suelen buscar la proximidad a las viviendas, en tanto que los prados y pastos, que necesitan de un suministro continuo del agua, y el monte se encuentran habitualmente más alejados, en los confines de la aldea o del límite simbólico del caserío.

Un último elemento asociado al hábitat rural son las vías de comunicación, desde las carreteras hasta los senderos casi inapreciables, pasando por pistas, caminos y vías de todo tipo, tanto asfaltadas como cubiertas de tierra. La red viaria condiciona la disposición actual del hábitat y, a su vez, la localización de los núcleos de población determina la forma que adoptan las redes de abastecimiento de electricidad, telefónicas y de agua o alcantarillado centralizadas, cuando éstas existen.

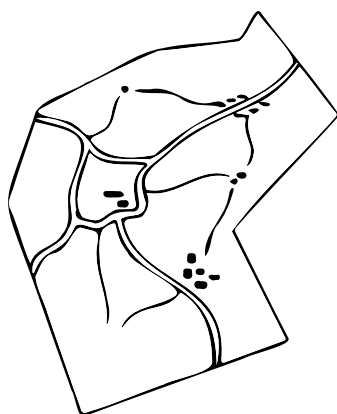
Concentrado



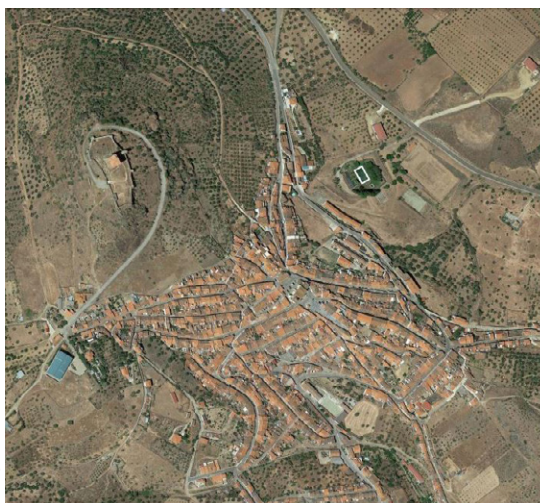
Diseminado



Mixto o Intercalar



Tipos de hábitats rurales



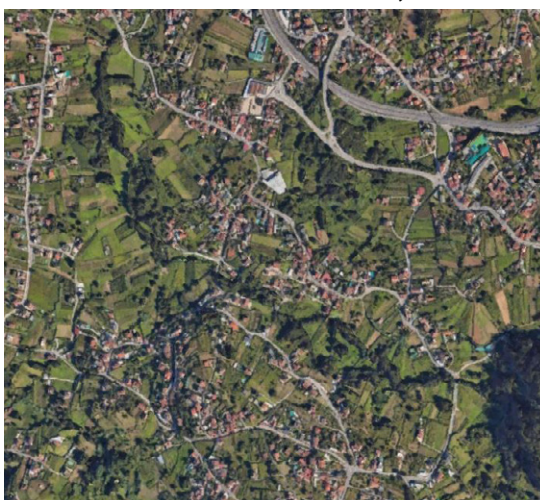
Google Earth

Hábitat concentrado. Feria, Badajoz



Google Earth

Hábitat diseminado. La Penilla (Santa María de Cayón), Cantabria



Google Earth

Hábitat mixto. Área de influencia de Vigo, Pontevedra

Transformación del hábitat rural tradicional

Las intensas transformaciones que ha registrado España en los últimos decenios introducen profundos cambios en la configuración y características del hábitat rural. De hecho, existe un amplio consenso que considera que el hábitat tradicional, definido desde la Edad Media y afirmado, propiamente, hasta mediados del siglo XX, ya no se conserva más que en áreas remotas. Ha sido sustituido por nuevas formas de asentamiento condicionadas por el proceso de urbanización, el desarrollo de las redes de infraestructuras, la implantación de nuevas actividades económicas en espacios cada vez más amplios y la aparición de nuevos usos vinculados a procesos de urbanización global como la logística, las infraestructuras energéticas e incluso la agroindustria.

En un intento por sistematizar estos cambios en el hábitat rural, es posible identificar diferentes procesos que han favorecido estas transformaciones:

1. Industrialización y globalización de la actividad agropecuaria. Se trata de un proceso que se podría considerar de deslocalización de la actividad agraria y ganadera tradicional favoreciendo la implementación en el territorio de instalaciones vinculadas a la exportación de los productos hacia mercados internacionales o de larga distancia, en detrimento de la producción local y de las pequeñas y medianas explotaciones. Así, el desarrollo de la agricultura intensiva, y en general todas las actividades relacionadas con la agroindustria, implantadas en importantes regiones del Mediterráneo español necesita elevados consumos de suelo y energía para el establecimiento de sus instalaciones, almacenar los productos, los insumos agrarios y la maquinaria que han permitido una acusada tecnificación del trabajo agrícola. Un caso paradigmático es el de la llamada agricultura bajo plástico (invernaderos) desarrollada en amplias zonas del sur y sudeste peninsular (imagen 1). Algo similar sucede con las grandes explotaciones ganaderas intensivas de gran tamaño, popularmente conocidas como *macrogranjas* que,



1. Agricultura intensiva en El Rocío (Huelva). Se puede observar la aldea debajo, los cultivos bajo plástico arriba y en medio un asentamiento informal 2. Macrogranjas (Castilléjar, Granada)

al igual que en el caso anterior, producen profundas transformaciones de la trama parcelaria, que se regulariza y ve ampliar el tamaño medio de sus unidades junto con la necesidad de concentrar y ampliar infraestructuras complementarias al servicio de estas nuevas instalaciones con un importante impacto ambiental (imagen 2). Este proceso va acompañado de otras transformaciones económicas y físico-espaciales en los núcleos originales con la aparición, en muchos casos, de espacios segregados para el alojamiento de los trabajadores que implican además impactos socioespaciales de importante calado.

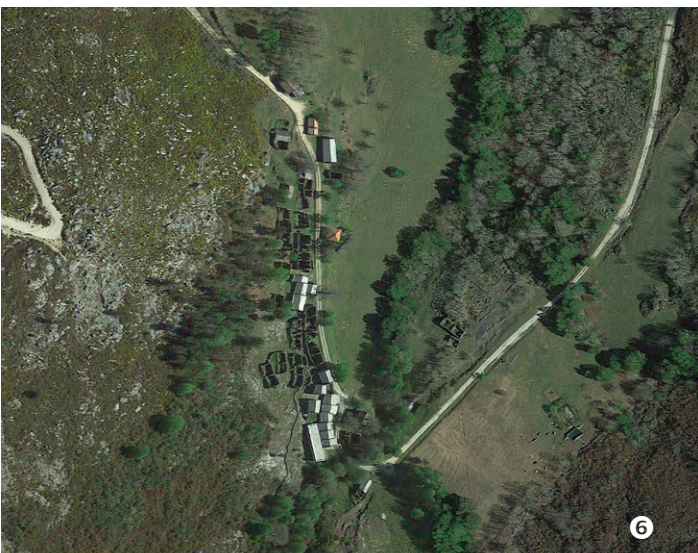
2. Multiplicación de las infraestructuras de comunicación que atraviesan el espacio rural vinculadas a procesos de dispersión urbana y suburbanización. Las carreteras y travesías principales registran un proceso generalizado de edificación en sus márgenes y los nuevos

desarrollos urbanísticos se apoyan en ellas para constituir un mosaico de redes de comunicación de las que penden piezas encapsuladas. Frente a criterios clásicos de crecimiento basados en la contigüidad de los tejidos y las extensiones de los núcleos urbanos, se desarrollan crecimientos vinculados a su conexión a las redes de infraestructuras de comunicación. Ejemplo de este proceso serían la proliferación de grandes piezas de suelo industrial relacionadas con la actividad logística apoyadas en importantes infraestructuras de comunicación por carretera (imagen 3); o los nuevos desarrollos urbanísticos, sean residenciales o de uso terciario, incluso declarados de interés regional, que han proliferado por el territorio con mayor o menor éxito desde el punto de vista inmobiliario (imagen 4).

3. Aparición de nuevas actividades en el territorio como espacios servidores de las grandes

áreas urbanas, vinculadas fundamentalmente a la generación de energía. Un ejemplo destacable sería la proliferación, en los últimos años, de grandes proyectos (macroproyectos) de implantación de parques eólicos y huertos solares. Estas instalaciones generan un nuevo paisaje y una nueva configuración del territorio con tanto o más impacto que los procesos de urbanización al uso (imagen 5).

4. Junto a estos procesos, coexisten modelos más tradicionales en proceso de decadencia y abandono de la población y la actividad agropecuaria más tradicional (imagen 6), con procesos de mantenimiento y cierta recuperación de formas de vida rural adaptadas a los nuevos marcos de referencia relacionados con la sostenibilidad del territorio y la recuperación de los mercados locales y de proximidad (imágenes 7 y 8).



3. Espacios de logística. Centro Logístico (Ocaña, Toledo) 4. Ruinas modernas. Ciudad del medioambiente (Garray, Soria) 5. Nuevas energías (Usagre, Badajoz) 6. Espacio rural "muerto". Aldea de Salgueiro (Muiños, Ourense) 7. Espacio rural "vivo" en As Mariñas (Abegondo, A Coruña) 8. Agroecología. Parque agrario en el Baix Llobregat, (Barcelona)

Expansión de los asentamientos rurales

Los procesos de transformación del suelo en España han sido muy intensos durante las tres últimas décadas. Partiendo de los datos del proyecto europeo [Corine Land Cover](#) (CLC), se desprende que entre 1990 y 2018 los suelos artificializados se han duplicado hasta llegar a representar el 2,2% de la superficie del país. Llama la atención, sin embargo, que en términos relativos sean los territorios del medio rural aislado donde más suelo se ha artificializado (ver mapas *Usos del suelo 1990 y 2018*). Profundizando en el análisis de estos datos, se constata que la mayor parte de este incremento se ha producido al cartografiar núcleos de población preexistentes que en las primeras ediciones de CLC no habían sido considerados.

Como apuntan varias investigaciones, los cambios metodológicos en la producción de CLC, especialmente en las ediciones de 2012 y 2018, invitan a tomar con precaución el análisis de sus resultados en perspectiva diacrónica (García Álvarez y Camacho Olmedo, 2023). Si bien es una constatación que los procesos urbanísticos detectados en torno a los espacios más dinámicos han duplicado el suelo artificializado, afectando a una parte importante del espacio otrora rural circundante, (como en la región metropolitana de Madrid, las diferentes franjas del arco mediterráneo, los territorios insulares y las grandes áreas urbanas del norte y del interior peninsular) es difícil que esto haya ocurrido también en el medio rural más aislado.

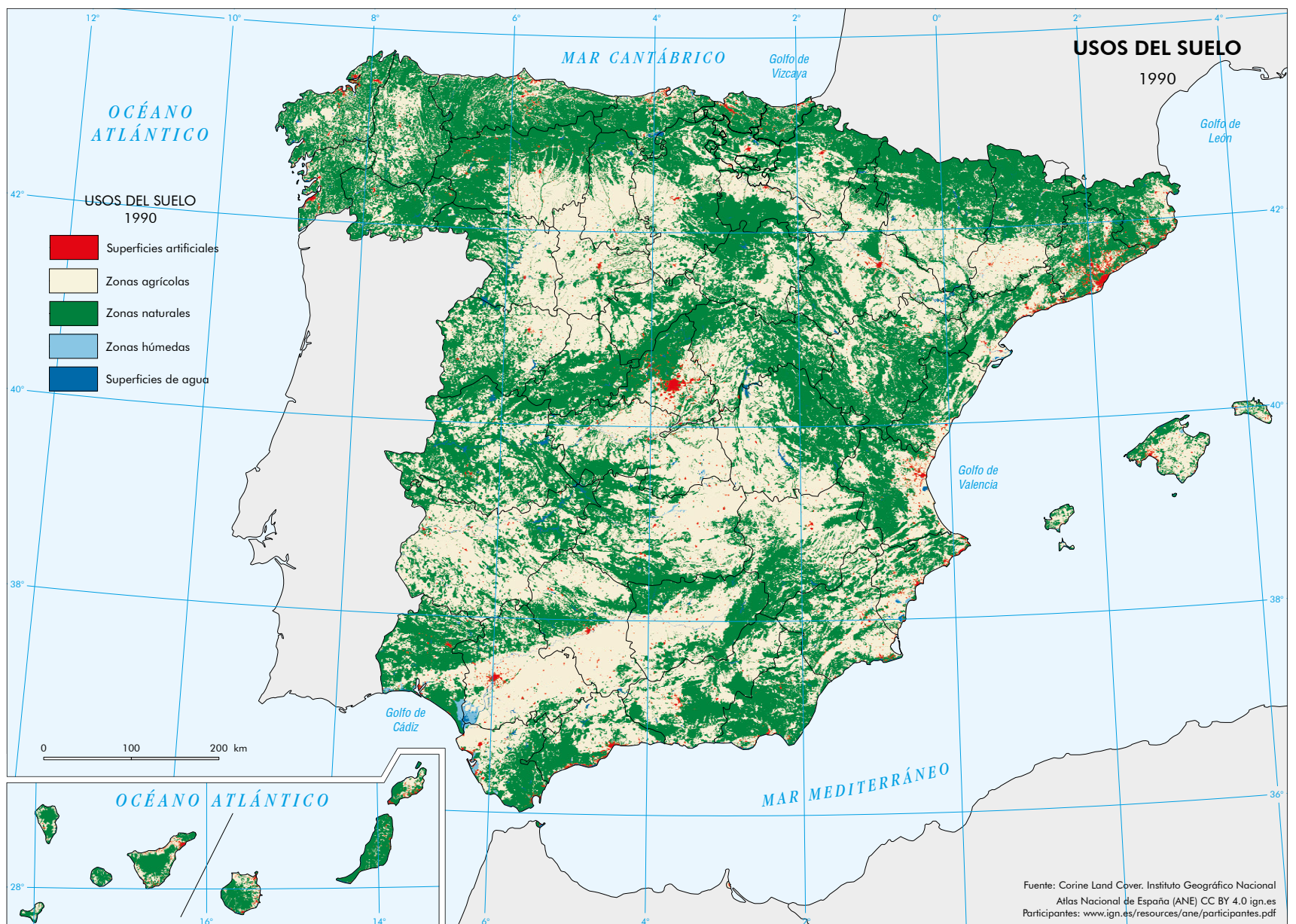
Otras investigaciones, utilizando el Catastro como fuente primaria de sus datos, refuerzan la conclusión de que en los espacios de trans-

formación más dinámicos se ha duplicado el suelo artificializado desde 1990. Los territorios que han sufrido más intensamente estas transformaciones han sido la Comunidad de Madrid; las áreas litorales de Andalucía, Región de Murcia y Comunitat Valenciana; Illes Balears; el litoral de Cataluña y el archipiélago canario. En este último, la isla de Gran Canaria experimentó cambios en el uso del suelo que afectaron al 19% de su territorio entre 1990 y 2018 (ver mapa *Variación de los usos del suelo en la isla de Gran Canaria*). El avance de la artificialización (7.545 ha) es fruto del desarrollo urbanístico en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria y el crecimiento del sector turístico, especialmente en el sur. Sin embargo, casi la mitad de los cambios responden a ganancias de zonas forestales y espacios abiertos, que se dan en las zonas de cumbre y medianías, en detrimento de los espacios agrícolas.

En el resto del país, más allá de las mayores concentraciones urbanas del norte y el interior peninsular (que también han experimentado considerables fenómenos de expansión suburbana), las dinámicas de transformación urbanística han sido más comedidas, aunque con todo se evidencia que el suelo artificializado en el medio rural es un 40% mayor que hace tres décadas. En cualquier caso, esta notable artificialización del medio rural, incluso en las áreas más alejadas de las concentraciones urbanas, no ha ido de la mano de su recuperación demográfica más allá de las áreas de influencia suburbanas y metropolitanas. En estas zonas, aunque se conservan ciertas características morfotopológicas propias de la ruralidad, los tejidos residenciales dependen hoy de la movilidad pendular cotidiana

hacia las centralidades urbanas. En las áreas más alejadas, la artificialización está intrínsecamente vinculada con la producción de segundas residencias y da cuenta de la dependencia que tuvieron estos territorios rurales del sector de la construcción durante el periodo más intenso de la burbuja inmobiliaria (Gómez Giménez, 2022).

En este sentido, la comparativa de los datos que aporta el Nomenclátor de Población en 1991 y 2022 viene a corroborar lo dicho hasta ahora (ver mapas sobre *Entidades de población de menos de 10.000 habitantes*). Anteriormente el [Nomenclátor](#) era un subproducto de los censos, pero a partir del nuevo sistema de gestión continua del padrón municipal está disponible anualmente. Esta fuente de datos recoge la población de todas las unidades poblacionales de España, diferenciando entre ellas a entidades singulares y colectivas, núcleos de población y diseminado. Se entiende como **entidad singular** de población a cualquier área habitada de un término municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión. Las **entidades colectivas** son agrupaciones de las anteriores que pueden tener diferentes denominaciones dependiendo de la tradición histórica a la que pertenezcan (parroquia, concejo, diputación, anteiglesia, etc.), por lo que solo existen en algunas regiones. Además, el Nomenclátor define la forma en que habita la población en esas entidades, puede ser en núcleos de población o en diseminado. Un **núcleo de población** es un conjunto de al menos diez edificaciones conformando una trama urbana cohesionada por calles y plazas, incluidas aquellas otras edificaciones aisladas dis-

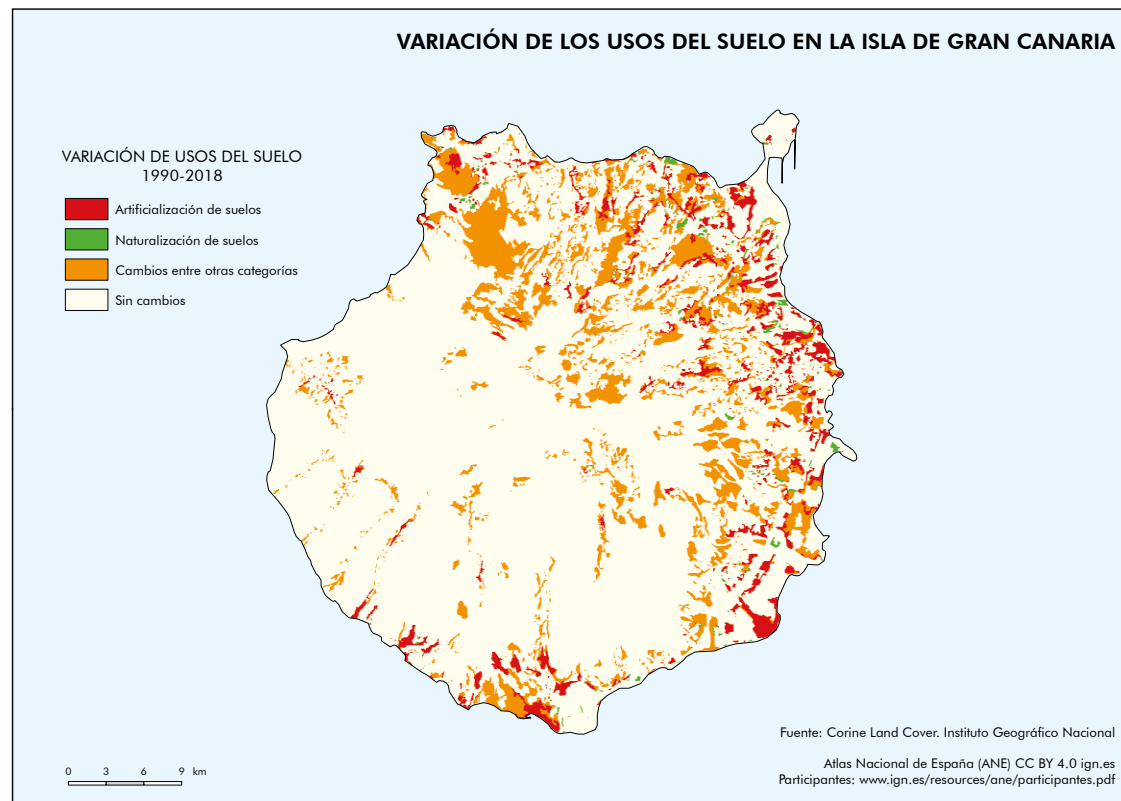


Fuente: Corine Land Cover. Instituto Geográfico Nacional
Atlas Nacional de España (ANE) CC BY 4.0 ign.es
Participantes: www.ign.es/resources/ane/participantes.pdf

tantes menos de 200 m de los límites exteriores del mencionado conjunto. Excepcionalmente, el número de edificaciones podrá ser inferior a diez si su población supera los 50 habitantes. Por el contrario, se refiere a diseminado cuando no se cumplen estas condiciones, es decir, se trata de edificaciones o viviendas de una entidad de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo. Por lo tanto, las entidades pueden constar de hábitat agrupado en un núcleo y de hábitat diseminado, disperso. E incluso de más de un núcleo o de ninguno, alojando solo población en diseminado.

En 2022 fueron registradas en España 61.963 entidades singulares de población, de las cuales 3.671 estaban despobladas. En cuanto a su distribución territorial, más del 70% se concentran en tres comunidades autónomas: Galicia, Principado de Asturias y Castilla y León, si bien Galicia destaca sobre el resto al acoger un total de 30.432 (que suponen la mitad del total), mientras que el Principado de Asturias y Castilla y León acogen 6.177 y 6.900 respectivamente. La Rioja, Illes Balears y Extremadura son las comunidades autónomas que menor número de entidades singulares registran, con 259, 318 y 622 respectivamente.

Un total de 78.402 unidades poblacionales configuran los núcleos y el diseminado. Los primeros, con 37.426 unidades representan el 47,7% del conjunto, al tiempo que el diseminado con 40.976 unidades supone el 52,3% aunque solo aloja al 3,4% de la población española. Galicia, que representa tan solo el 5,9% del territorio nacional, es la comunidad autónoma en la que el diseminado alcanza mayor representatividad, al suponer el 66,6% y acoger al 13,7% de su pobla-



ción. Esta realidad responde no solo a factores físicos como el relieve accidentado, la cobertura vegetal de bosque templado caducifolio y la disponibilidad hídrica propias de las fachadas peninsulares atlántica y cantábrica (dando lugar a un modelo de poblamiento disperso muy similar al que caracteriza otras regiones europeas de clima oceánico), sino también a su secular aislamiento y a un modo de vida campesino que tiene sus raíces en los diferentes modelos de poblamiento que se reprodujeron durante la Edad Media y que también es causante, entre otras

cosas, de la gran fragmentación municipal de Castilla y León o del régimen latifundista que ha caracterizado tradicionalmente a gran parte de la mitad sur peninsular.

Los cambios que se han producido en el Nomenclátor durante la última década también nos aportan algunas conclusiones que merece la pena reseñar. Entre 2011 y 2022, se han despoblado 682 entidades locales, la gran mayoría en Galicia y Castilla y León. Además, la población que acogen las entidades locales menores de 1.000 habitantes ha pasado del 10% al 9,2%.



En cuanto a la población que habita en unidades poblacionales diseminadas, la evolución ha sido desigual. Aumenta ligeramente en Illes Balears, Ceuta, Extremadura y Comunitat Valenciana. Disminuye especialmente en Galicia, Principado de Asturias y Comunidad Foral de Navarra. El patrón de estos cambios, más que autonómico, debería buscarse en la reconfiguración del sistema interurbano español. Las entidades singulares menores de 1.000 habitantes solo ganan población cuando se encuentran situadas en las áreas suburbanas y metropolitanas de las mayores concentraciones urbanas, en las zonas litorales del arco mediterráneo o los territorios insulares de Baleares y Canarias. Lo mismo ocurre con las entidades singulares de entre 5.000 y 10.000 habitantes, si están aisladas con respecto al resto del sistema interurbano, se enfrentan a la misma pérdida demográfica que las unidades de menor tamaño. En concreto, las entidades de este tamaño localizadas fuera de la influencia de las áreas urbanas funcionales han perdido el 9% de su población durante la última década. No se trata, por lo tanto, de la desaparición de unidades poblacionales de exigua entidad, sino de un reto que afecta especialmente a los principales centros de prestación de servicios públicos en los territorios rurales más aislados.

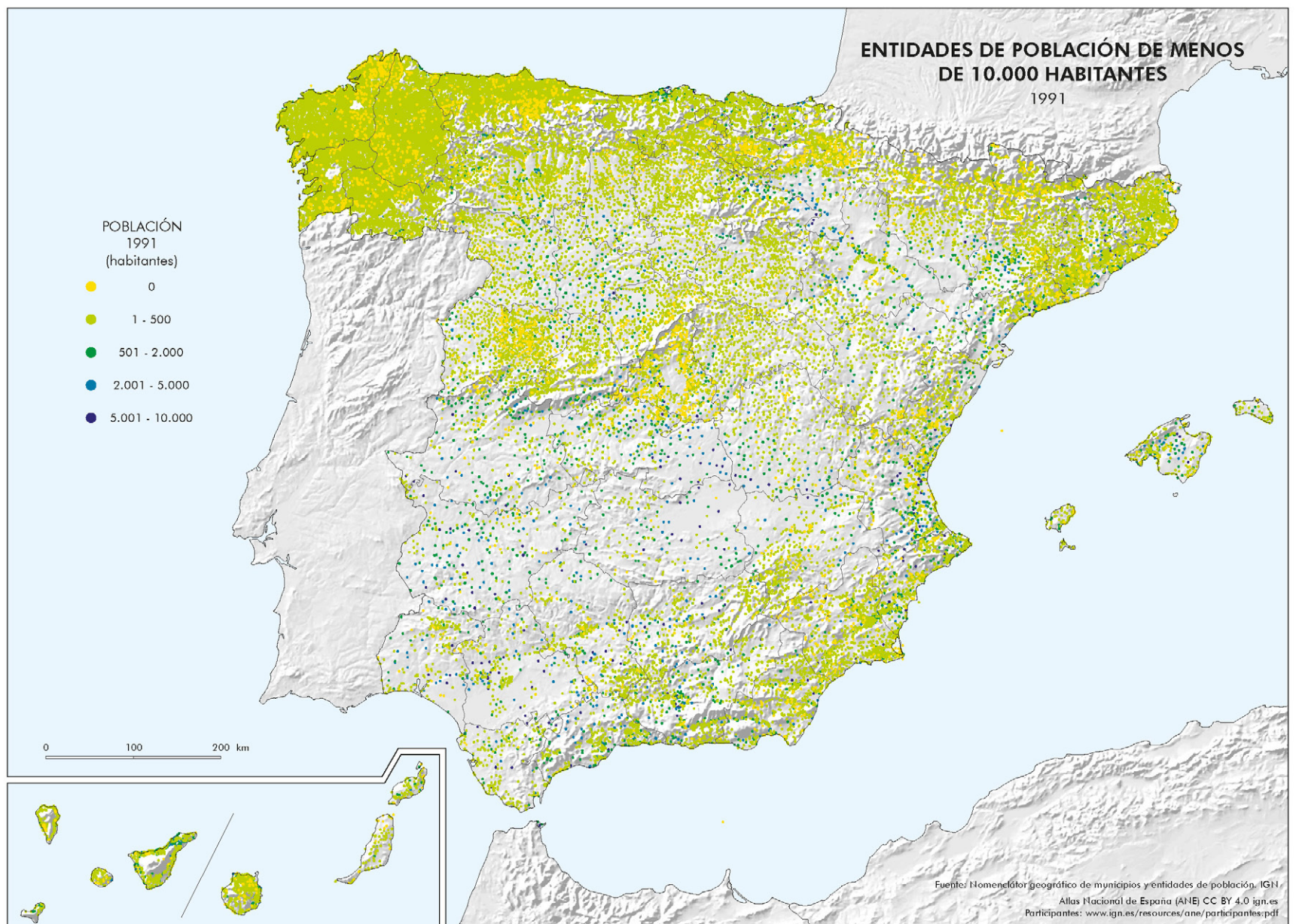
Este patrón de transformaciones en los municipios de menos de 10.000 habitantes se puede observar perfectamente en el mapa *Variación de la población en asentamientos rurales 2011-2021*. En conjunto, este rango de municipios ha pasado de acoger al 21% de la población española en 2011 al 20,3% en 2021, con lo que ha perdido un 2,2% de su base demográfica inicial. Sin embargo, esta pérdida poblacional no se ha repartido

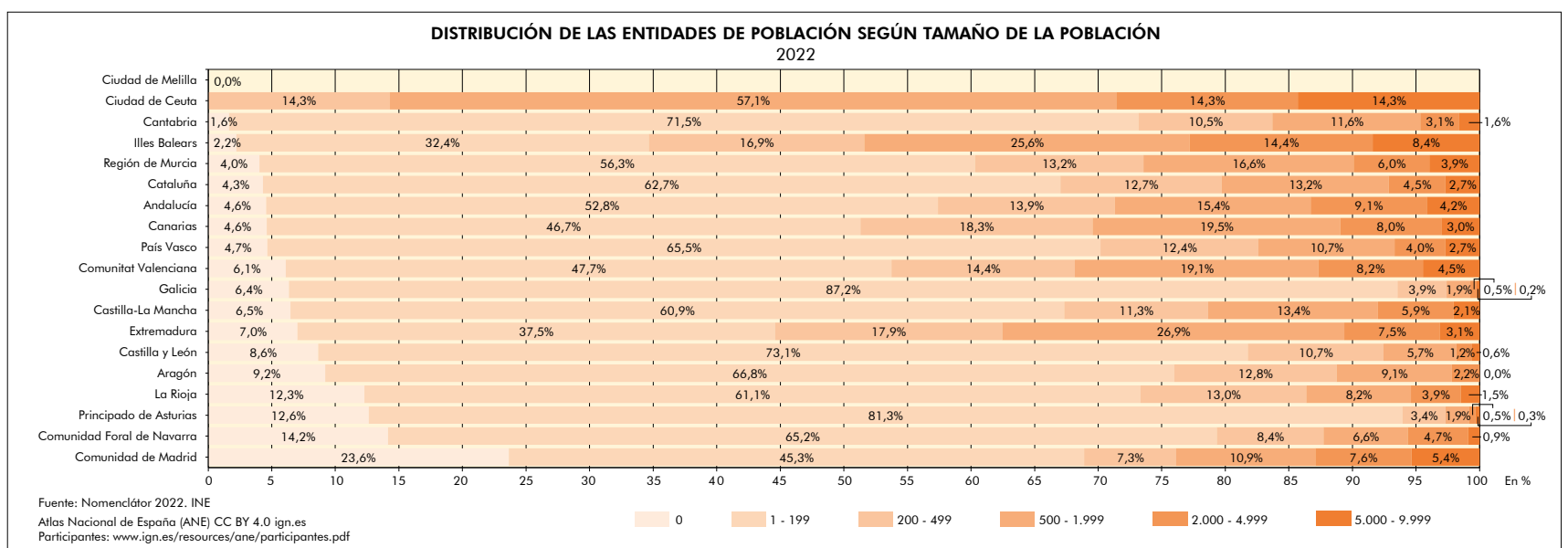
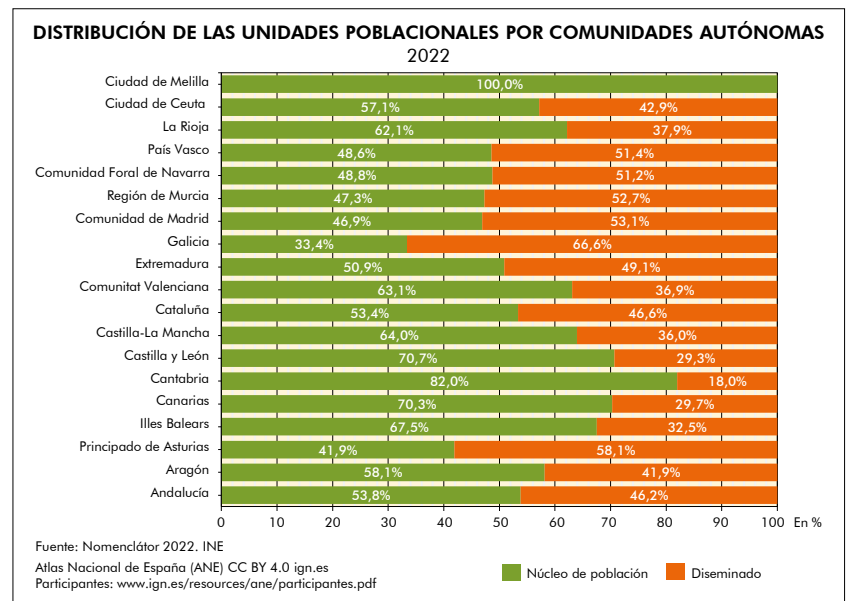
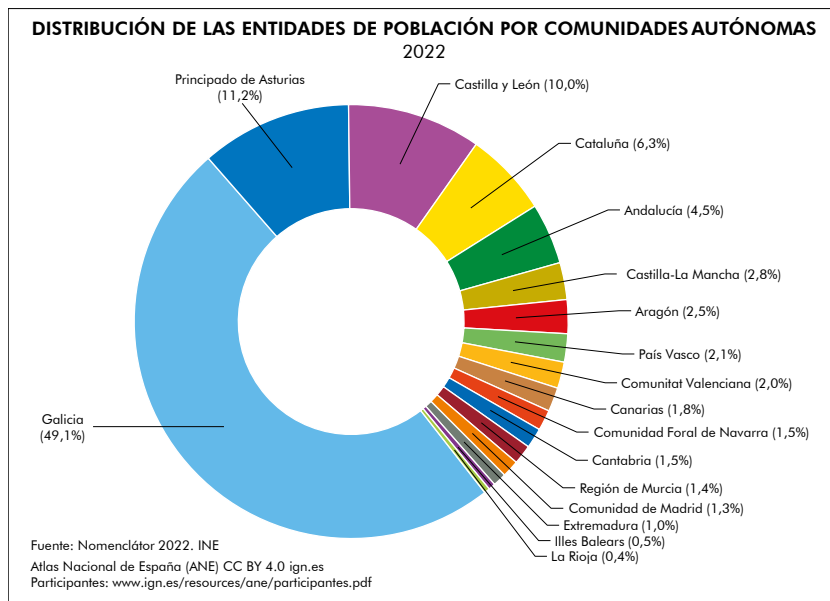
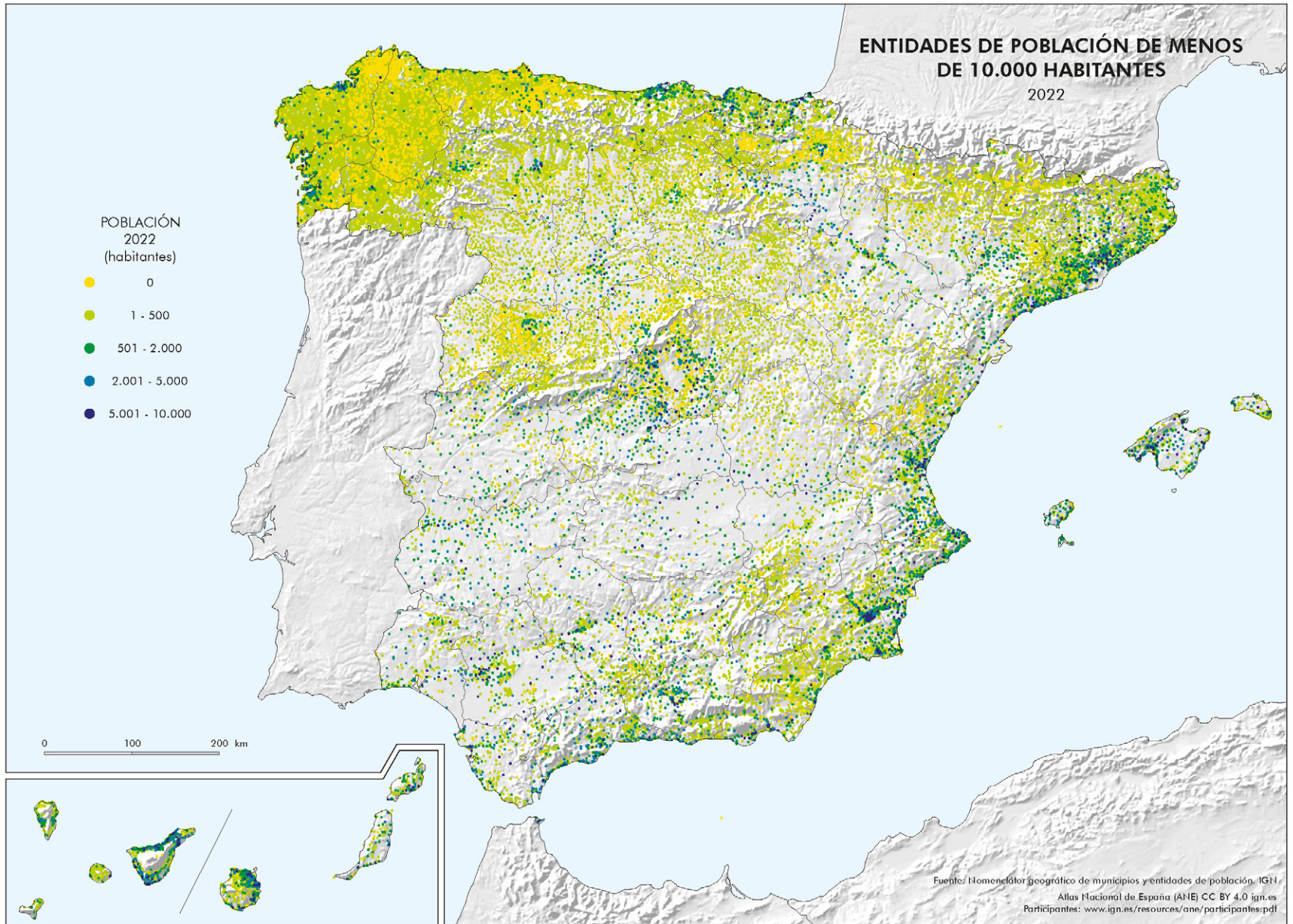
de manera homogénea. Los municipios integrados en las áreas urbanas funcionales han ganado un 2,4% de población mientras que aquellos situados en los territorios rurales aislados del sistema interurbano han perdido un 8,2% de sus efectivos.

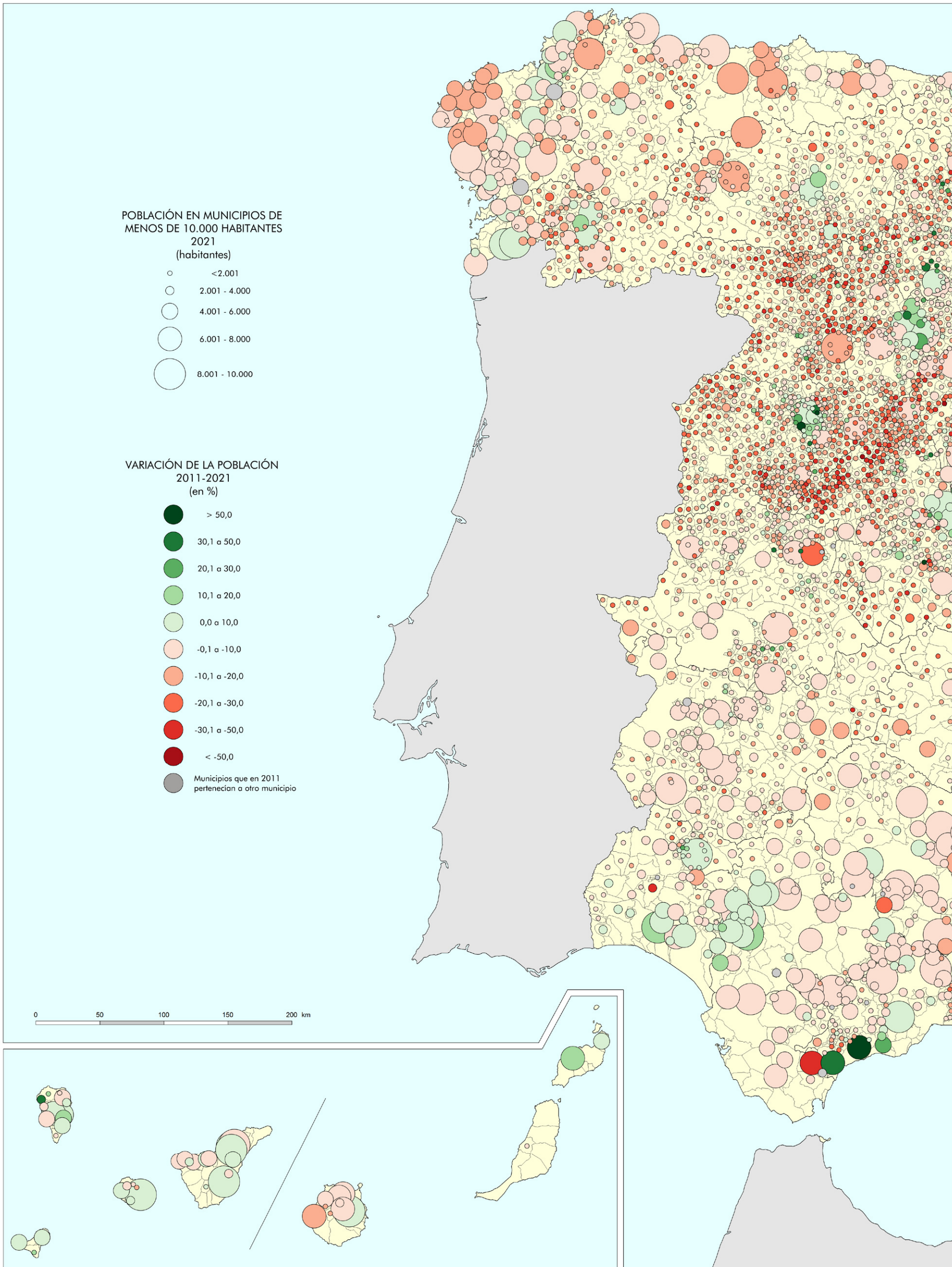
Llaman la atención las ganancias demográficas de los municipios menores de 10.000 habitantes situados en la región metropolitana de Madrid, que en conjunto consiguen aumentar un 10,2% su población inicial durante la última década. El área de influencia de la principal metrópolis española consigue difuminar crecimientos demográficos casi generalizados en un radio que supera los 100 km de distancia. Como ya se ha mencionado, sería una entelequia referirse a lo rural para conceptualizar estas dinámicas de urbanización extendida. Son igualmente importantes las ganancias poblacionales para este tipo de municipios en torno al arco mediterráneo catalán y la región metropolitana de Barcelona, aunque en este caso el aumento ha sido del 5,4%. Aquellos integrados en las áreas urbanas funcionales de Illes Balears y Canarias han crecido un 5,1%. Una cifra similar aparece en la franja litoral de Andalucía y en torno a sus principales áreas metropolitanas (Sevilla y el eje que la conecta con Huelva, Málaga, Granada y Almería) donde los crecimientos han sido del 4,9%. Ligeramente más bajos han sido las ganancias de este tipo de municipios en el arco mediterráneo levantino (Valencia, Alicante y Murcia), donde la tasa de crecimiento durante la última década ha sido del 3,6%. Por último, también aparecen crecimientos considerables, aunque circunscritos a dinámicas de suburbanización de relativa proximidad en torno a una buena parte de las gran-

des ciudades del norte y del interior peninsular (Guadalajara, Cuenca, Ciudad Real, Jaén, Toledo, Talavera de la Reina, Segovia, Salamanca, Valladolid, Palencia, Burgos, Vitoria-Gasteiz, Bilbao, Donostia/San Sebastián, Pamplona/Iruña, Logroño, Zaragoza, Huesca, Lleida, Santander, León, Lugo, Ourense, Vigo-Pontevedra, Santiago de Compostela, A Coruña, etc.). En muchas ocasiones, las ciudades centrales de estas áreas urbanas funcionales están perdiendo población, pero los municipios aledaños, antes rurales, experimentan ganancias poblacionales.

En el lado opuesto, se observa una situación especialmente delicada en los pequeños municipios de la mitad norte del interior peninsular y de las comunidades autónomas del Principado de Asturias y Galicia (con la excepción de algunos municipios del eje atlántico que articulan las ciudades de Vigo, Santiago de Compostela y A Coruña). En la mitad sur del interior peninsular las pérdidas poblacionales son aún más contenidas, aunque ello solo se debe a una estructura poblacional menos envejecida. Sin embargo, la emigración también sistemática de sus cohortes más jóvenes evidencia que en las próximas décadas sufrirán pérdidas demográficas similares. En este sentido, conviene relativizar algunos de los municipios del sur que parecen perder una gran proporción de sus efectivos demográficos, como son los casos de Talayuela en la provincia de Cáceres; Jimena de la Frontera en Cádiz; Fuente Palmera y Santaella en Córdoba; Arenas del Rey, Iznalloz y Pinos Puente en Granada; o Calañas en Huelva. En realidad, se trata de un efecto inducido por la creación de nuevos municipios por segregación, que anteriormente formaban parte de ellos.

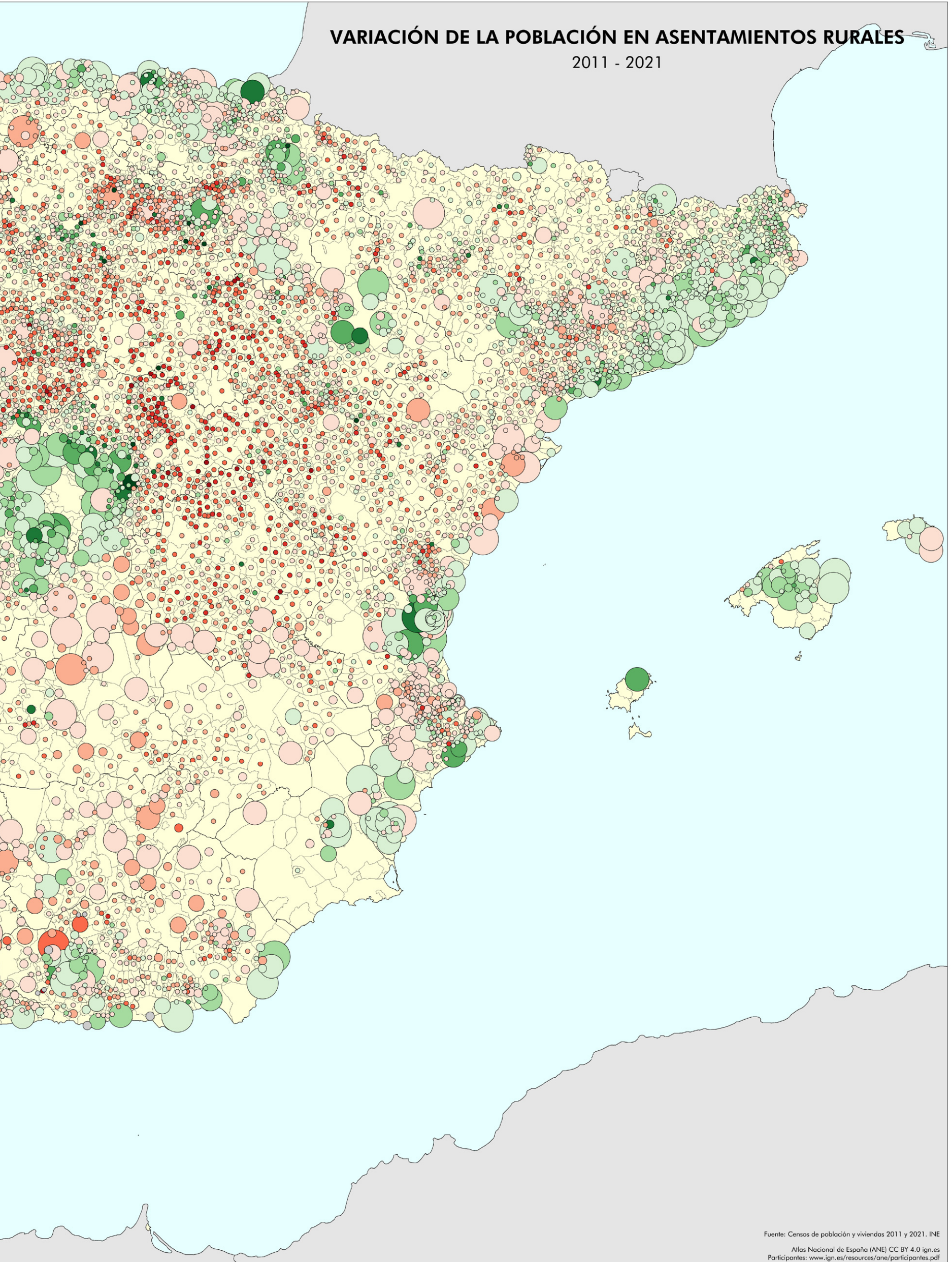






VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EN ASENTAMIENTOS RURALES

2011 - 2021



ASENTAMIENTOS
HUMANOS

Fuente: Censos de población y viviendas 2011 y 2021. INE
Atlas Nacional de España (ANE) CC BY 4.0 ign.es
Participantes: www.ign.es/recursos/ane/participantes.pdf

Sistema urbano y áreas metropolitanas

Un sistema urbano puede definirse como un conjunto de asentamientos interconectados dentro de un territorio, donde cada uno de ellos desempeña roles específicos en la escala supramunicipal, lo que determina su jerarquía. De esta forma, la organización funcional delimita un sistema, que teje un ámbito común de relaciones mutuas, aunque asimétricas, entre nodos. Este marco espacial es, a su vez, una unidad de análisis y aplicación de políticas socioeconómicas (Terán, 1969).

El tamaño, la cantidad y la variedad de asentamientos, flujos y actividades determina su dinamismo, complejidad y madurez. La inclusión de nodos en el sistema depende de unos criterios inequívocos de definición de lo urbano, de lo que España, como otros países, carece. Para realizar un análisis inicial, dividir el espacio en dos partes es simplista, aunque puede resultar útil. Por ejemplo, se puede inferir de la [Ley 45/2007](#), de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, que lo urbano es aquel espacio geográfico construido que posee una población de 30.000 habitantes o más, o una densidad poblacional que excede los 100 habitantes por kilómetro cuadrado. Esto es compatible con la existencia de clasificaciones menos complejas, pero más habituales. El Instituto Nacional de Estadística utiliza el umbral de los 20.000 habitantes para determinar las unidades espaciales del proyecto [Urban Audit](#), aunque mucho más extendido es el uso del umbral de los 10.000 habitantes.

A partir de este, se pueden establecer los niveles del sistema urbano español. En el análisis del mismo, se debe tener en cuenta la influencia de las organizaciones preexistentes del Estado y de los

distintos ciclos económicos, lo que ha resultado también en la aparición de subsistemas urbanos.

Desde 1860 a 1900, lo urbano en España alcanza una magnitud superior a la hasta entonces conocida. De hecho, la tasa de crecimiento medio anual de la población urbana más que duplicó la de la población total. En esos momentos predominaba una España rural y agraria (solo uno de cada tres españoles vivía en núcleos de más de 10.000 habitantes) y el sistema urbano se caracterizaba por su bicefalia e inmadurez. Mientras Madrid y Barcelona lograban superar los 500.000 habitantes, proliferaban pequeñas ciudades de alrededor de 10.000 habitantes, incluyendo aquí buena parte de las capitales provinciales establecidas en 1833. En términos geográficos, era un sistema urbano más vigoroso en el área meridional y costera, que muy gradualmente denotó el mayor impacto de la explotación minera, la industrialización y la expansión de la red ferroviaria en la parte septentrional.

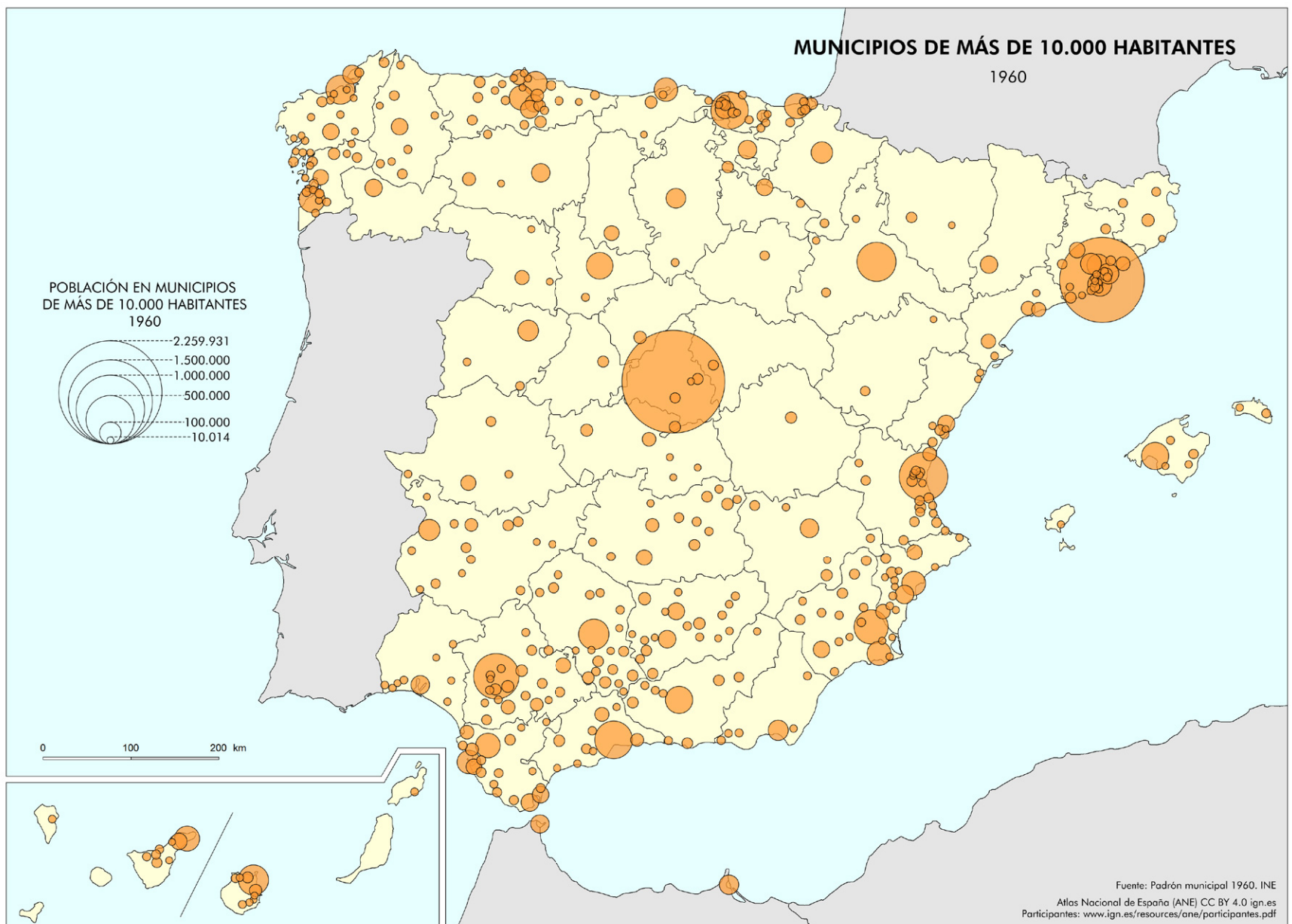
En la primera mitad del siglo XX, las dos principales ciudades del país fueron las más beneficiadas de la primera transición demográfica y de los flujos demográficos interiores (principalmente tras la I Guerra Mundial). En menor medida sumaron efectivos poblacionales los subsistemas costeros del norte (Bilbao, Santander, Donostia/San Sebastián) y de todo el arco meridional y sudoriental (Valencia, Málaga, Sevilla, Murcia). A estos les siguen de lejos algunas capitales provinciales de interior o insulares, que despuntaron en un contexto previo al éxodo rural de mitad de siglo (Zaragoza, Granada, Córdoba, Valladolid, Palma, etc.).

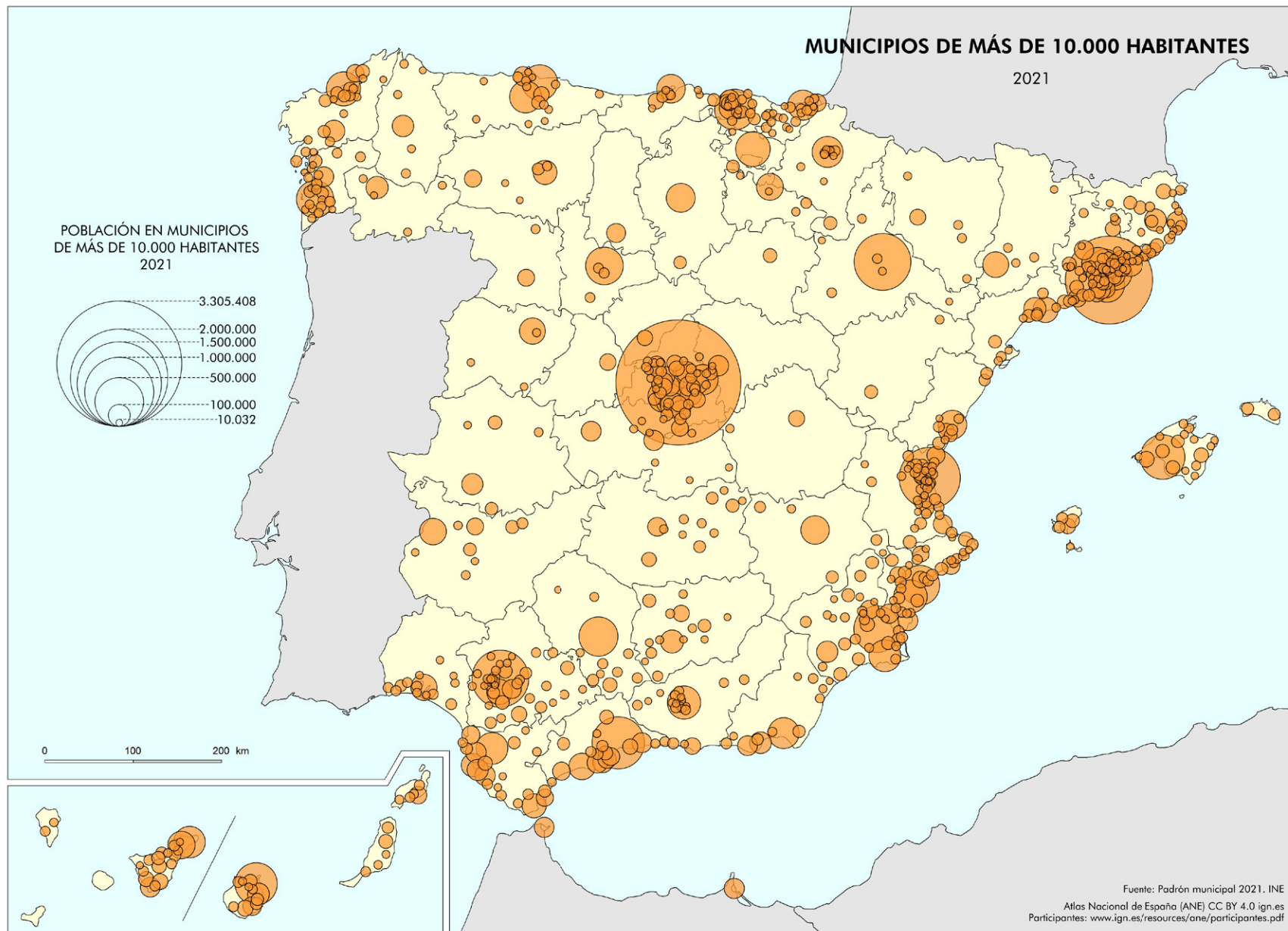
La política desarrollista de la dictadura franquista a partir de 1960 afianzó las ganancias y las

pérdidas demográficas. De la organización centralista del Estado se vieron favorecidas también las capitales provinciales (centros delegados del poder político estatal). Evidencia de ello es el tratamiento diferencial que la primera [Ley de Suelo](#) (1956) hace de ellas, junto con aquellas ciudades que albergaban más de 50.000 habitantes. Ambas se ven obligadas a la elaboración de un índice municipal de Valoración del Suelo y a la formación de un Presupuesto especial de Urbanismo. En definitiva, esto lleva a la redacción de sus planes generales de ordenación urbana, que guiarán su crecimiento inmediatamente posterior.

Ya en 1960, la población de España era más urbana que rural. El 56,69% residía en municipios de más de 10.000 habitantes (418 de 9.200 habitantes). De ellos, solo Madrid (2.606.254) y Barcelona (1.557.863) superaban el millón de habitantes. Valencia era el único municipio de entre el medio millón y el millón de habitantes (505.066). El siguiente nivel (entre 100.000 y 500.000 habitantes), donde despuntaba Sevilla (442.300), se componía de una serie de 23 ciudades, de las que más de la mitad tenía una población inferior a 150.000 habitantes. Por lo tanto, el sistema urbano seguía siendo claramente bicefálico, y en la distribución territorial de los niveles inferiores la tendencia a situarse en la costa, o cercano a ella, solo era rota por algunas capitales provinciales. De entre ellas, las más pobladas serían a la postre capitales autonómicas: Sevilla, Zaragoza y Murcia. En este grupo de ciudades medias, solo seis carecían del estatus político de capital provincial, si bien Sabadell y L'Hospitalet de Llobregat formaban parte ya del área metropolitana de Barcelona. El resto (Vigo, Jerez de la Frontera, Gijón y Carta-

ASENTAMIENTOS HUMANOS





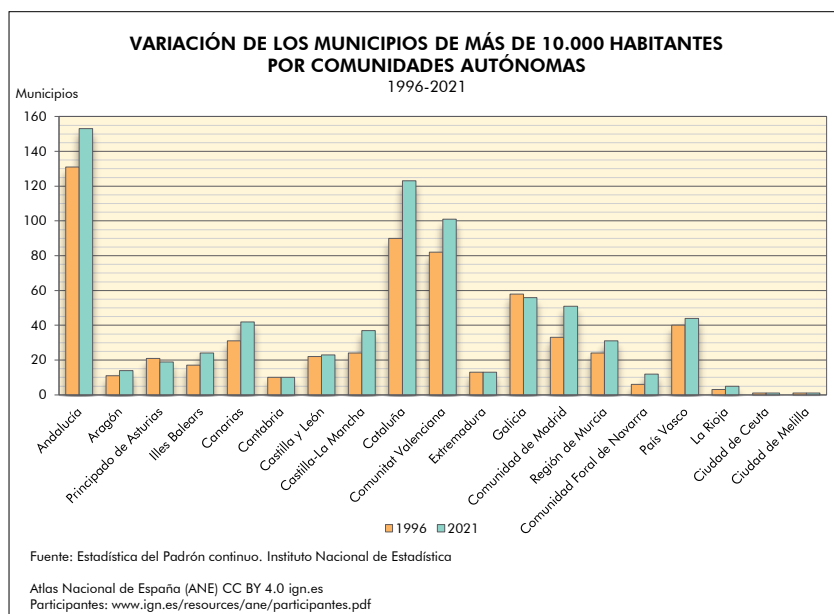
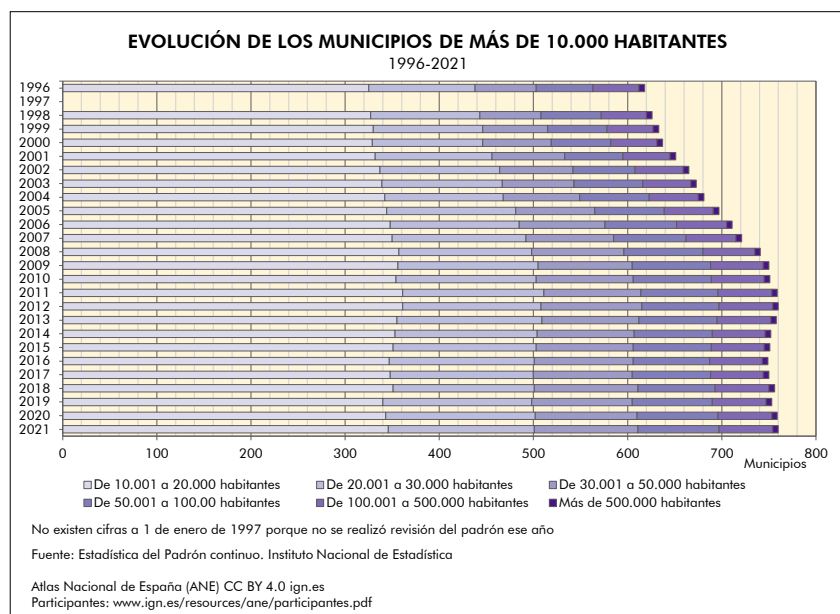
gena) justificaban su posición por el peso de sus actividades portuarias e industriales (ver mapa *Municipios de más de 10.000 habitantes, 1960*).

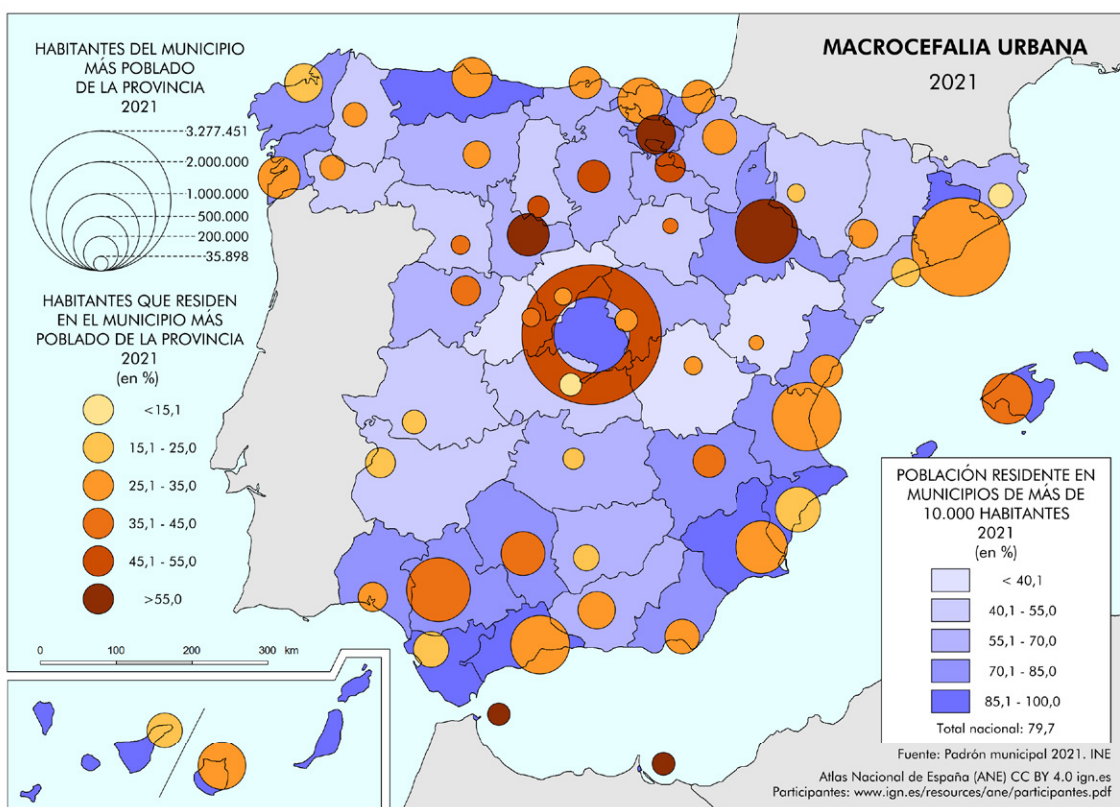
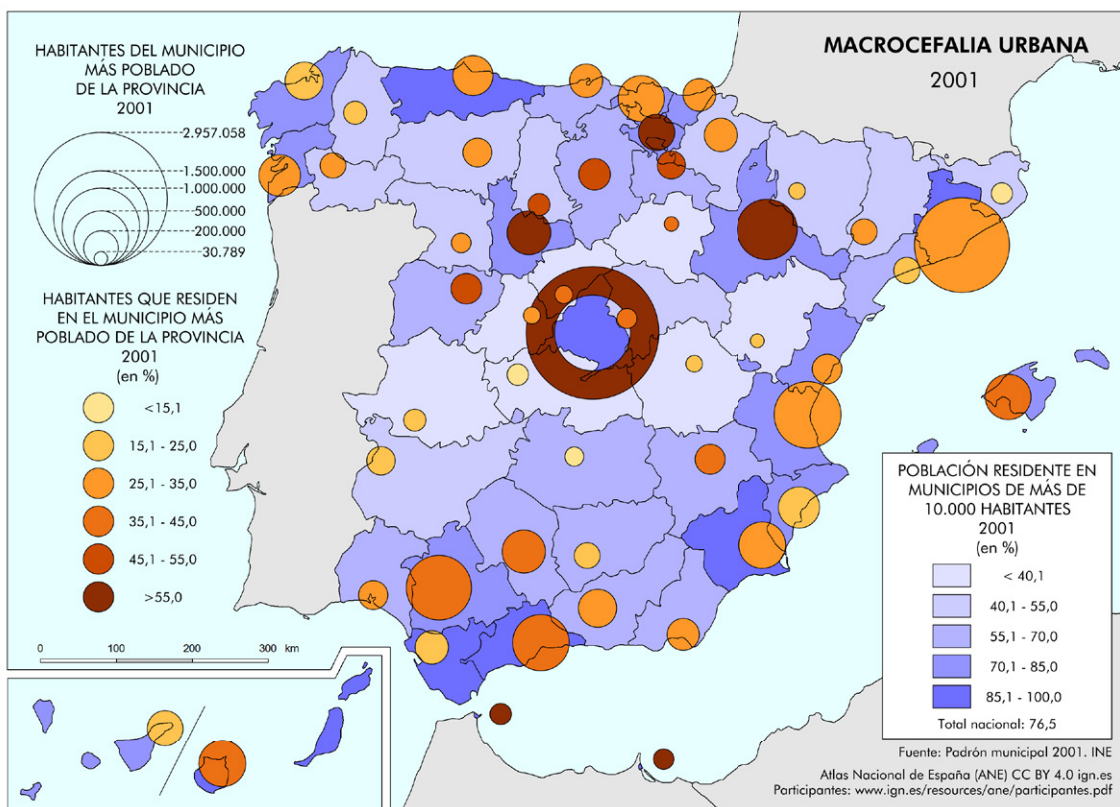
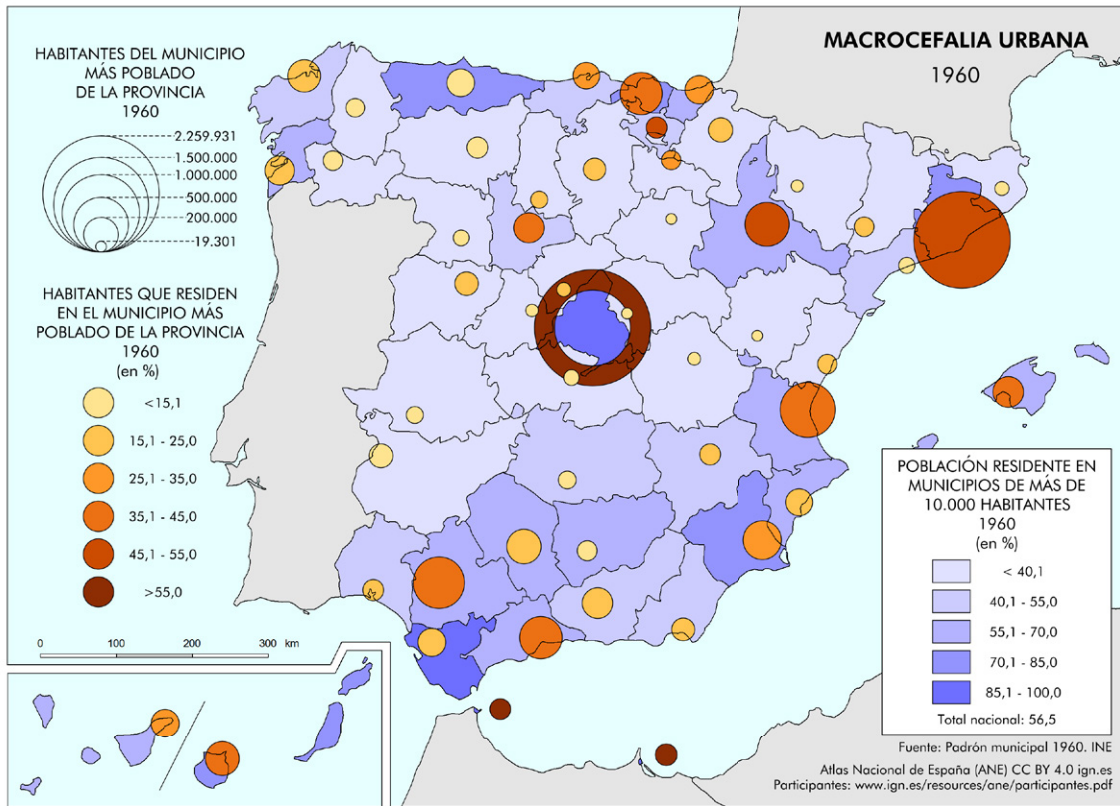
Los núcleos del sistema urbano español inferiores a 100.000 habitantes ejercían su influencia política y económica sobre un entorno marcadamente ruralizado y dependiente, con población laboral adscrita de forma mayoritaria al sector primario, tónica dominante en la España preindustrial. Cuando la industrialización desarrollista pasó de largo, los centros urbanos capitalinos y, en menor medida, las cabeceras comarcales, reforzaron el protagonismo del sector secundario (construcción) y del terciario (administrativo y comercial), como alternativas funcionales. Esta era la situación de buena parte de la España interior, donde las agrovillas (Carpesino, 2012) mantenían fisonomías urbanas, pero esencia rural.

Así, durante los últimos 60 años, el sistema urbano ha madurado debido a muchos cambios y de toda índole. El desarrollo industrial en polos favoreció un fuerte éxodo rural generalizado y una equivalente concentración urbana en pocas ciudades. Posteriormente, la democratización del Estado a partir de 1978 y su descentralización promovió un lento pero continuo incremento del policentrismo, sustentado en nuevas infraestructuras. Esto mitigó la pérdida demográfica de algunas regiones y, principalmente en aquellas menos pobladas, ha potenciado a las ciudades designadas capitales autonómicas (Escolano, 2012), anteriormente capitales provinciales salvo Mérida (Extremadura) y Santiago de Compostela (Galicia).

El resultado es que, en el año 2021, un 79,72% de la población en España es urbana. El incremento poblacional entre 1960 y 2021 ha sido

de 16.872.259 habitantes, periodo en el que los municipios con más de 10.000 habitantes han sumado 20.480.695 de efectivos. Su número también ha aumentado considerablemente hasta los 759 municipios sobre un total de 8.131, lo que significa que su peso relativo se ha duplicado (del 4,54% en 1960 ha pasado al 9,33% en 2021). Como muestra el gráfico *Variación de los municipios de más de 10.000 habitantes por comunidades autónomas*, en los últimos 25 años, este cómputo ha añadido 142 municipios, ubicados mayoritariamente en las comunidades autónomas más pobladas (Andalucía, Cataluña, Comunitat Valenciana y Comunidad de Madrid) o algunas bajo el influjo de la capital nacional, como Castilla-La Mancha. Solo el Principado de Asturias y Galicia, ambas con un poblamiento muy disperso, han sufrido un retroceso en el número de municipios de más de 10.000 habitantes desde 1996.





Si bien los dos nodos principales de la jerarquía urbana no han cambiado, sí lo ha hecho su valor relativo. Desde 1960, Madrid ha sumado más de un millón de residentes, mientras que Barcelona, con un término municipal prácticamente colmatado, apenas ha crecido. Esto ha implicado que, en 2021, en comparación con 1960, acumulen un 2,16% menos población sobre el total nacional (4.905.010 habitantes de 47.400.798). Por el contrario, sus periferias sí han crecido de manera notable, al igual que el número de ciudades con más de 500.000 habitantes, que ahora son cuatro (València, Sevilla, Zaragoza y Málaga) y suman 2.732.675 habitantes.

Uno de los niveles que demuestra la maduración del sistema urbano español desde 1960 a 2021 es el que comprende a las ciudades medias, es decir, aquellas entre 100.000 y 500.000 habitantes. Estas han pasado de ser 23 a 57, con un reparto más equilibrado en el territorio nacional. En conjunto suman 11.230.168 habitantes, con una participación muy destacada del subsistema andaluz, seguido de las ciudades catalanas y madrileñas. En los últimos 25 años este grupo ha sumado ocho nuevos municipios, en contraposición con el primer nivel jerárquico que se mantuvo estable.

Por otro lado, las entidades urbanas de menor tamaño (por debajo de 100.000 habitantes) han experimentado un gran crecimiento desde 1960. Tanto es así que en 2021 representan algo más de la mitad de la población urbana española (18.919.047 personas). En número el incremento también ha sido significativo, pues de 392 municipios entre 10.000 y 100.000 habitantes en 1960, se ha pasado a 696. En los últimos 25 años se observa como los principales incrementos se dan en el grupo de 30.001 a 50.000 habitantes, seguido del de 20.001 a 30.000. A pesar de este incremento generalizado de la base, tendente al policentrismo, aún en 2021 cuatro provincias (Ávila, Palencia, Segovia y Soria) solo tienen un municipio con más de 10.000 habitantes.

En consecuencia, el mapa de *Municipios de más de 10.000 habitantes de 2021* refleja tres dinámicas demoterritoriales: la alta concentración urbana en los dos primeros rangos de ciudades, reforzada por su *metropolitanización*; el surgimiento de un subsistema de ciudades medias, con especial relevancia en el interior; y la *litoralización* en la distribución de los núcleos urbanos.

Además, la madurez de un sistema urbano puede medirse a través de una gran variedad de indicadores. Uno de los más comunes es el **índice de primacia**, que se utiliza para evaluar el grado de dominio de la ciudad más poblada de un territorio en comparación con las que le siguen. Los valores altos denotan la existencia de un sistema macrocéfalo, es decir, aquel con un tamaño excesivo de la ciudad mayor en comparación con las restantes (Zoido *et al.*, 2000), mientras que los valores bajos indicarán un mayor equilibrio. Los mapas de *Macrocefalia urbana* de 1960 y 2021 muestran el incremento demográfico en todas las ciudades principales de cada provincia. Si la comparación se establece entre 1960 y 2001 ocurre lo mismo, salvo en Barcelona y Melilla. El comportamiento es diferente desde el inicio del siglo XXI hasta el año 2021, ya que hasta 12 de las ciudades más pobladas de cada provincia pierden efectivos demográficos (Granada, León, Ourense, Palencia, Salamanca, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Segovia, Sevilla, Valladolid, Bilbao y Zamora).

En este grupo de ciudades más pobladas de cada provincia apenas hay cambios. De hecho,

entre 1960 y 2001 todas coinciden con las excepciones de Ciudad Real (1960: Puertollano), Gijón (1960: Oviedo) y Talavera de la Reina (1960: Toledo). Si se suma al análisis el año 2021, la única alteración con respecto a 2001 se da en la provincia de Toledo, cuya capital provincial retoma la posición puntera. De hecho, son las capitales provinciales las auténticas protagonistas de este grupo. En 2021, solo Jerez de la Frontera, Gijón y Vigo no tenían esta condición.

Los tres mapas denotan la evolución de lo urbano en todas las provincias, y a su vez, la mayor concentración urbana en el litoral. El mapa referido a 2021 es el más claro al señalar que un número elevado de población residente en la principal ciudad de la provincia está correlacionado, aunque de forma imperfecta, con un alto porcentaje de residentes en municipios urbanos (más de 10.000 habitantes). Esta correlación se pierde al contrastar tamaño poblacional del municipio con su grado de macrocefalia.

En todo caso, los sistemas urbanos más equilibrados y maduros tienen un menor porcentaje de población residente en el municipio más poblado y una mayor tasa de población residente en municipios de más de 10.000 habitantes. Es decir, no adolecen de macrocefalia, aunque su grado de urbanización sea alto. En el año 1960, los mejores ejemplos estaban en los casos de Asturias y Cádiz, mientras que, en 2001, era en Alicante y Cádiz. En el año 2021 se encuentran en esta situación las provincias de Alicante, Cádiz y Santa Cruz de Tenerife. No obstante, se debe destacar también el caso de Barcelona, debido a la importancia que han tomado las urbes de su área metropolitana ante la imposibilidad de un mayor crecimiento de la capital.

Por el contrario, en el año 2021 la macrocefalia está presente en Zaragoza, Álava y Valladolid. Este es un escenario que las grandes ciudades como Madrid y Barcelona han ido abandonando y que sí estaba presente a principio de siglo, e incluso, con mayor fuerza en 1960.

Por lo tanto, la evolución del sistema urbano ha tenido dos tendencias espaciales divergentes, mientras que el litoral y los espacios insulares repartían su población entre núcleos urbanos de menor jerarquía, las provincias del interior menos pobladas concentraban su población en sus capitales (de distinta jerarquía).

Todos estos resultados, a escala de comunidades autónomas, son también observables a través de los valores numéricos del índice de primacía (ver tabla). En él, los más altos reflejan redes macrocéfalas, como el ejemplo por antonomasia que representa Aragón y todas las regiones uniprovinciales (excepto el Principado de Asturias), mientras que los valores intermedios-altos muestran redes bicéfalas o tricéfalas, y los valores bajos, redes equilibradas. Este último es el caso del País Vasco, donde la distribución poblacional es más equitativa. Desde 1960, la Comunitat Valenciana y Cataluña han experimentado las mayores disminuciones en su índice, lo que refleja una evolución hacia una distribución más equilibrada de la población entre sus principales ciudades. Estas diferencias subrayan la variedad en las dinámicas urbanas y demográficas de España a lo largo de las últimas décadas.

Finalmente, aunque la regla rango-tamaño es cada vez menos utilizada, establece una relación entre la distribución del tamaño de las ciudades y la madurez del sistema urbano. Según este modelo, al ordenar las ciudades por población de mayor a menor, la segunda ciudad más grande

Índice de primacía

El Índice de primacía se obtiene del cociente entre la primera ciudad más poblada y el sumatorio de las poblaciones de las cuatro mayores ciudades, incluida ella misma.

Mide el grado de macrocefalia de un sistema y es una medida útil para estudiar variaciones en la importancia relativa de la ciudad más populosa de una región o país en relación con las ciudades que le siguen en cantidad de habitantes. Los valores oscilan entre 25 y 100, siendo

100 el valor extremo de macrocefalia y 25 el policentrismo extremo. Valores altos reflejan redes macrocéfalas; valores intermedios, redes bicéfalas o tricéfalas, y valores bajos, redes equilibradas.

Un aumento en el índice de primacía a lo largo del tiempo indica una redistribución de la población entre las primeras cuatro ciudades a favor de la mayor, es decir una redistribución "concentradora". Un descenso indicará lo contrario.

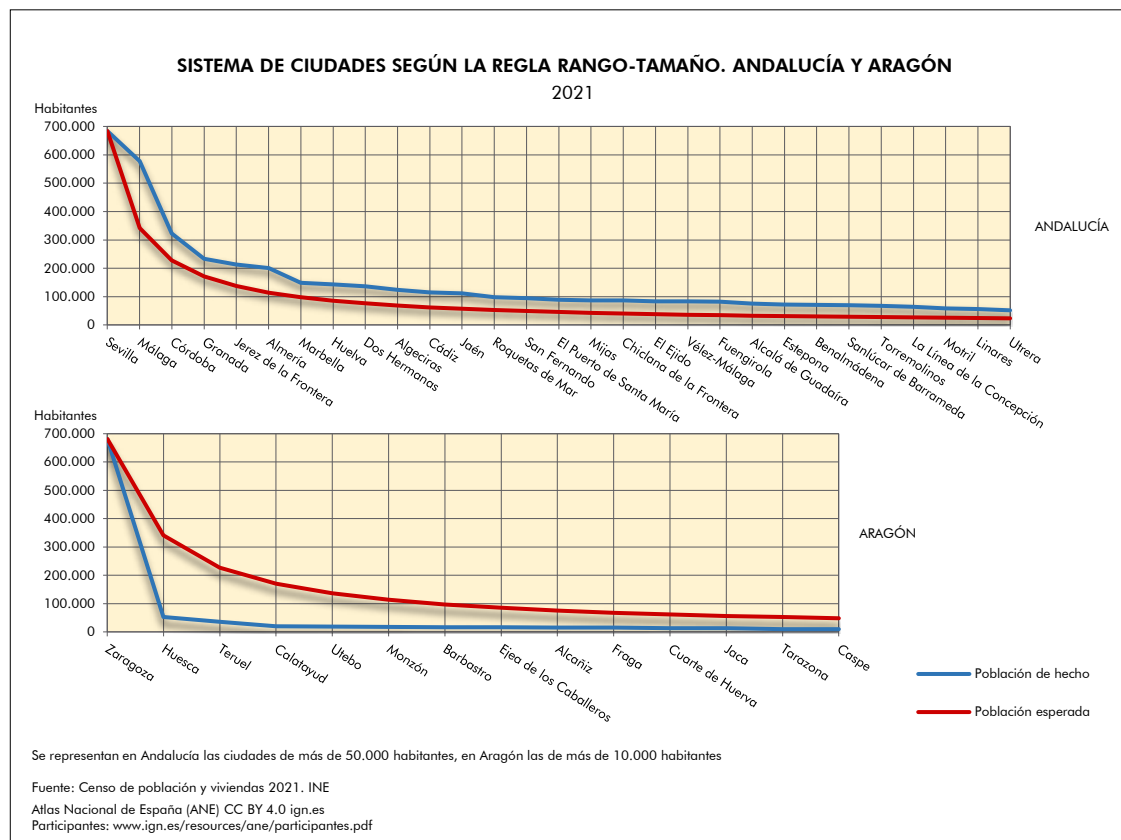
	ÍNDICE DE PRIMACÍA 1960	ÍNDICE DE PRIMACÍA 1981	ÍNDICE DE PRIMACÍA 2015	ÍNDICE DE PRIMACÍA 2021
Andalucía	36,75	38,37	38,00	37,69
Aragón	84,0	86,71	86,08	86,07
Principado de Asturias	32,7	43,33	43,59	41,99
Illes Balears	76,2	80,75	74,04	74,04
Canarias	46,5	49,97	45,29	44,65
Cantabria	68,0	67,28	59,97	60,02
Castilla y León	38,1	42,07	40,24	40,40
Castilla - La Mancha	36,3	39,58	40,61	40,29
Cataluña	82,9	71,29	70,14	69,73
Comunitat Valenciana	66,2	58,16	51,93	51,49
Extremadura	47,2	48,25	43,42	43,65
Galicia	38,5	38,00	39,62	39,61
Comunidad de Madrid	96,8	87,49	83,96	84,68
Región de Murcia	55,0	52,16	53,83	54,39
Comunidad Foral de Navarra	74,5	77,67	72,19	72,14
País Vasco	51,0	47,13	39,43	38,99
La Rioja	66,0	74,44	75,18	74,67

Fuente: Censos de población y viviendas 1960, 2001 y 2021. Padrón municipal 2015. INE

tendría aproximadamente la mitad de la población de la urbe más grande, la tercera un tercio, y así sucesivamente.

El sistema urbano español entre 1960 y 2021 ha mantenido una alta correlación entre la población observada y la esperada, con algunos pequeños desajustes en las primeras cuatro ciudades que siguen a la más poblada. Sin embargo,

la adecuación varía bastante por regiones. Por ejemplo, en el caso andaluz se sigue la regla, aunque con una desviación constante hacia una mayor concentración urbana de la esperada. Otros casos, como el aragonés, ejemplifican el alto desequilibrio de su sistema urbano en favor de Zaragoza, lo que ha generado un importante salto de escala entre su primer nivel y los subsiguientes.



Áreas metropolitanas

Tradicionalmente se ha identificado lo urbano y lo rural en oposición, vinculando lo urbano con las densidades, concentración económica, centralidad en la dotación de servicios, intensidad de las infraestructuras, altos niveles de renta, congestión, contaminación, etc. En contraposición, lo rural se relaciona habitualmente con la dispersión demográfica, actividad económica agraria, aire puro, naturaleza... Muchas cosas no han dejado de ser ciertas, al menos en términos relativos, pero, en la medida que todo se ha complejizado, ambos mundos han quedado engarzados por la expansión de las redes urbanas. La dispersión urbana, la conectividad, los equipamientos, la terciarización económica, y también la riqueza, han colonizado una parte del otrora territorio rural. ¿Cómo se acota lo urbano en este contexto?

Multitud de autores desarrollaron sus propias teorías y conceptos para recoger las nuevas realidades territoriales que se estaban gestando en sus contextos geográficos. Desde que Luis Wirth (1938) publicase *Urbanism as a Way of Life*, hace ya más de ochenta y cinco años, se han ido acumulando trabajos teóricos y empíricos. Entre los ejemplos más significativos en España se encuentran los trabajos de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid desde 1964. Con posterioridad no han dejado de aparecer nuevas propuestas metodológicas entre las que destacan la definición de lo urbano de Capel (1975), el análisis de las áreas metropolitanas en España de Esteban Alonso (1981), el trabajo coordinado por López Groh (1987) sobre la crisis de las áreas metropolitanas españolas, la publicación de Vinuesa y Vidal (1991), o los trabajos sobre mercados locales de trabajo de Salom y Casado (2007), entre otros muchos

Los términos **áreas metropolitanas y áreas funcionales urbanas** se utilizan para describir la nueva forma de los territorios urbanos, en los que el espacio construido, las funciones y los flujos superan los límites físicos y administrativos de la ciudad tradicional para abarcar extensiones cada vez mayores gracias a la expansión de las redes de movilidad y a las nuevas tecnologías de hiperconectividad. Más allá de sus límites territoriales y de su categoría jurídico-política, están los nuevos espacios de la vida, colectiva y compartida, del ciudadano contemporáneo en el que se desarrollan los mercados laborales e inmobiliarios. Reconocer esta realidad no es un mero objetivo académico, estadístico o territorial, sino una necesidad para adecuar las políticas públicas a la escala real en la que estas requieren ser abordadas si se pretende su eficacia.

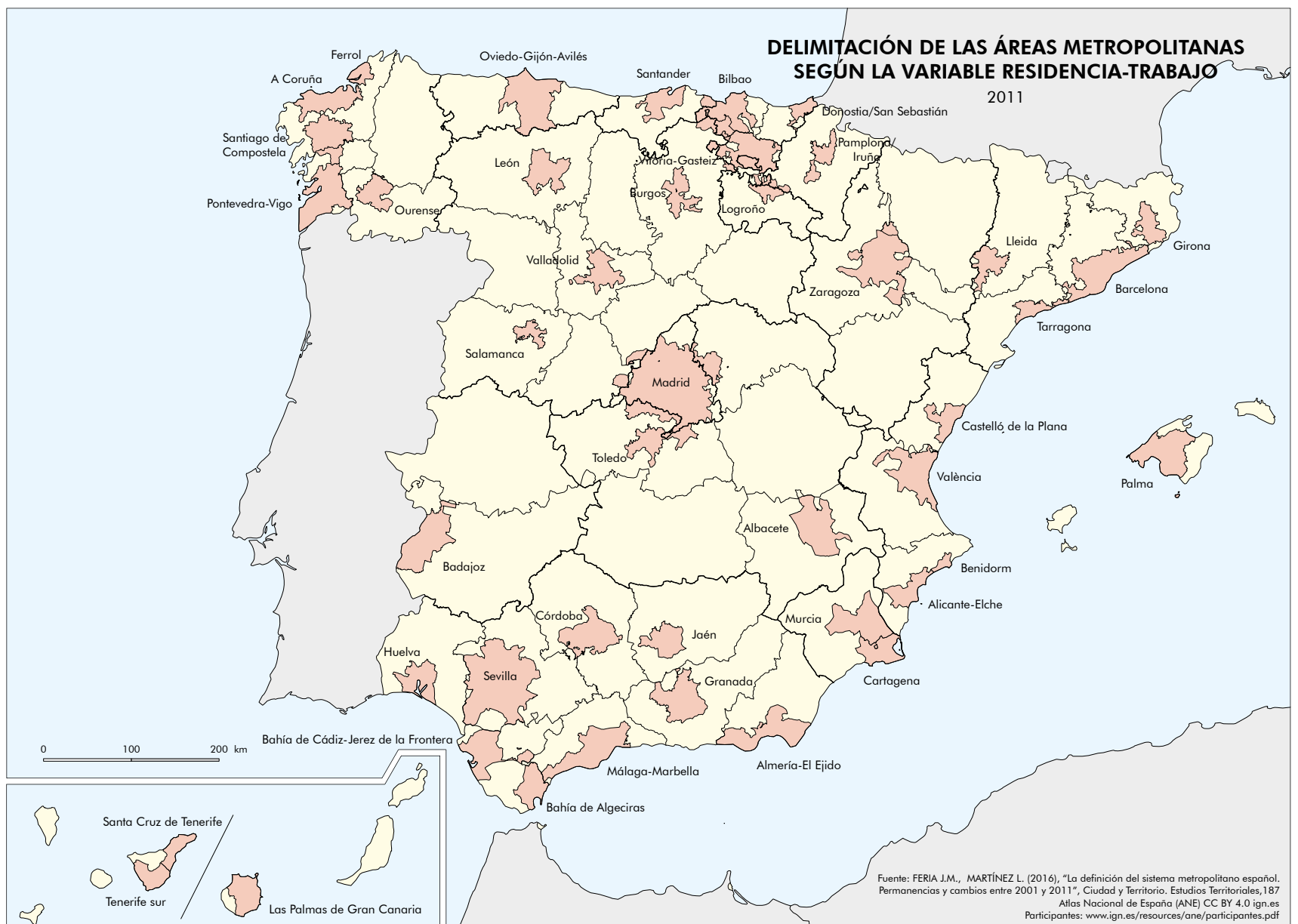
imposibles de citar. Más recientemente, el [Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España](#) del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2023) merece una mención especial debido a su iniciativa institucional. Ha sido actualizado periódicamente desde el año 2000 y se ofrece en versión digital desde 2007. También es aquí importante mencionar las publicaciones del Instituto Nacional de Estadística dentro del proyecto europeo [Urban Audit](#).

Especial atención merecen las aportaciones metodológicas de Feria Toribio y sus colaboradores (Feria y Martínez, 2016). En sus investigaciones han abordado el análisis del sistema metropolitano español en 2001 y 2011 delimitando sus áreas metropolitanas a partir de los datos censales sobre movilidad residencia-trabajo. Para ello, primero realizaron una selección de los potenciales focos (municipios mayores de 50.000 habitantes) y les adscribieron los municipios más cercanos siempre que cumplan unas condiciones de flujo mínimo, absoluto y relativo. Posteriormente, agregan municipios a sus áreas metropolitanas realizando dos vueltas reiterativas de adscripción en las que el flujo estudiado es el constituido por el sumatorio con destino a los municipios que conforman el área metropolitana en el paso anterior, (ver mapa

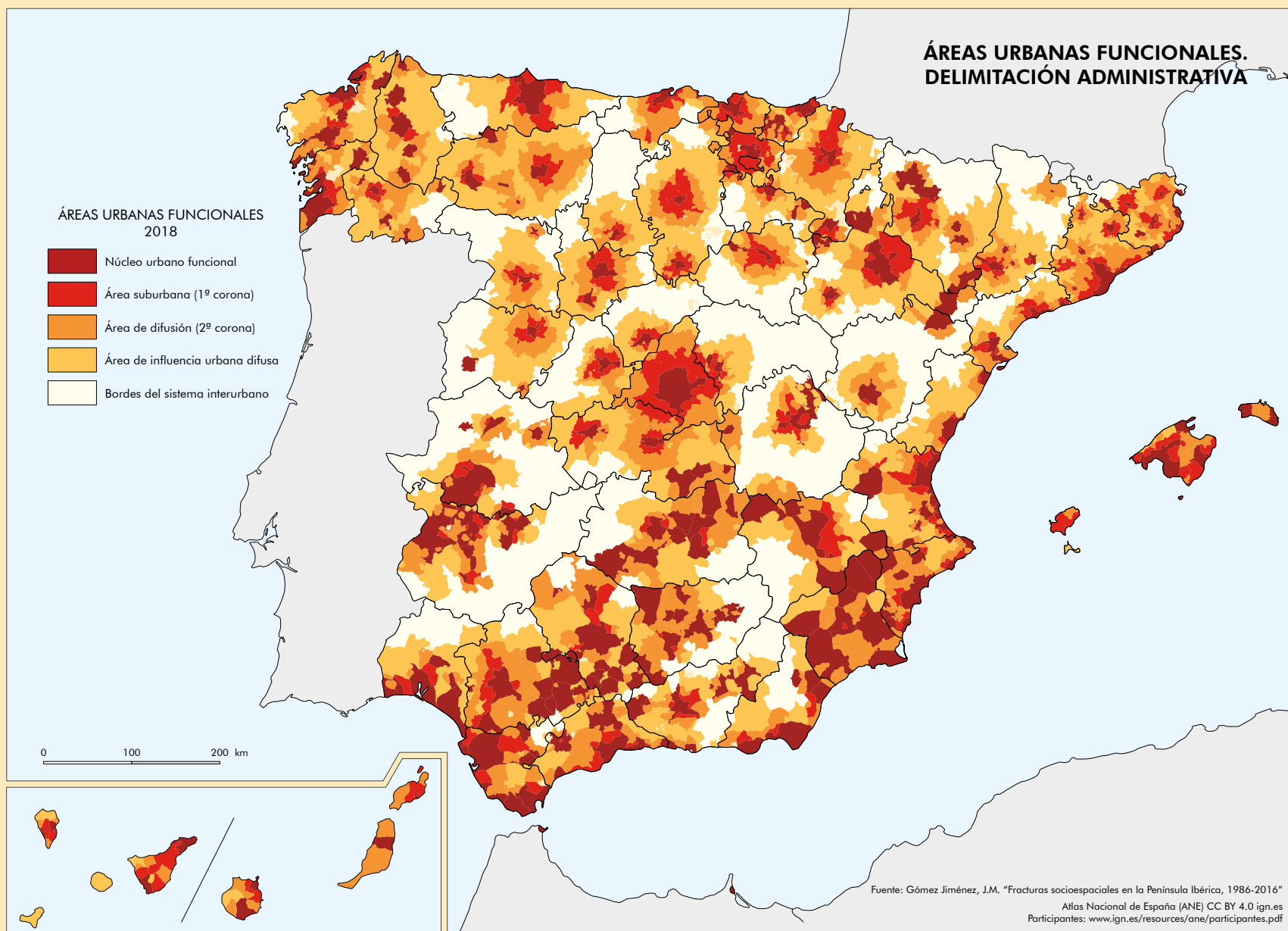
Delimitación de las áreas metropolitanas según la variable residencia-trabajo). Con ello fueron identificadas 44 áreas metropolitanas, que incluyeron 1.309 municipios.

La metodología de delimitación de Áreas Urbanas Funcionales (AUF) de Gómez Giménez es heredera directa de estos trabajos, aunque incorpora algunas novedades para ampliar el estudio funcional de los procesos urbanos más allá de la metropolización. El proceso de expansión metropolitano, esencialmente dinámico, está ligado a la previa existencia de una metrópoli en términos de concentración, fomentada por la recepción masiva de inmigración, el aumento de los servicios, las inversiones, los progresos económicos y las mejoras tecnológicas (Esteban, 1981). Sin embargo, el fenómeno metropolitano no es el único que aparece en nuestra realidad urbana. Si bien puede ser el que absorbe la mayor parte de los crecimientos demográficos, existen otros fenómenos no menos importantes de reseñar. Las dinámicas de integración funcional no son procesos monopolizados por las grandes metrópolis. La movilidad cotidiana pendular es también el principal modo de integración de los mercados de trabajo en el mundo rural (Camarero *et al.*,

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS SEGUN LA VARIABLE RESIDENCIA-TRABAJO



Áreas Urbanas Funcionales (AUF)



Núcleo urbano funcional	Conjunto de asentamientos que originan la generación de un Área Urbana Funcional (AUF). Se caracteriza por la integración de su mercado laboral en base a la alta densidad de flujos y actividades en términos contextuales. Para su delimitación se ha partido como mínimo de un asentamiento continuo y compacto mayor de 10.000 habitantes. Se trata del conjunto de espacios propiamente urbanos, cuya densidad demográfica y socioeconómica provoca la dependencia funcional de un fluido territorio circundante, más o menos dilatado, donde residirán también usuarios de su mercado laboral e inmobiliario unificado.
Área suburbana (1ª corona)	La primera de las áreas o coronas de influencia del núcleo urbano de un AUF. En ella el grado de dependencia funcional con respecto al núcleo es notable, pues más de un 30% de su población empleada se desplaza allí para trabajar.
Área de difusión (2ª corona)	La segunda de las áreas o coronas de influencia del núcleo urbano de un AUF. En ella el grado de dependencia funcional con respecto al núcleo es más limitado, entre un 15% y un 30% de su población empleada se desplaza allí para trabajar.
Área de influencia urbana difusa	Asimilable al rural conectado. Demarcación no adscrita a las AUF pero a la que aún llega, débilmente, su influencia funcional. En ellas el grado de dependencia de los núcleos urbanos es muy limitado, aunque entre el 10% y el 15% de su población empleada se desplaza a ellos para trabajar.
Bordes del sistema interurbano	Asimilable al rural aislado. Conjunto de los territorios más alejados del sistema interurbano y menos interrelacionados con él. Menos de un 10% de sus residentes con empleo se desplazan a los núcleos urbanos para trabajar.

Fuente: José Manuel Gómez Giménez. *Fracturas socioespaciales en la Península Ibérica, 1986-2016*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. 2022

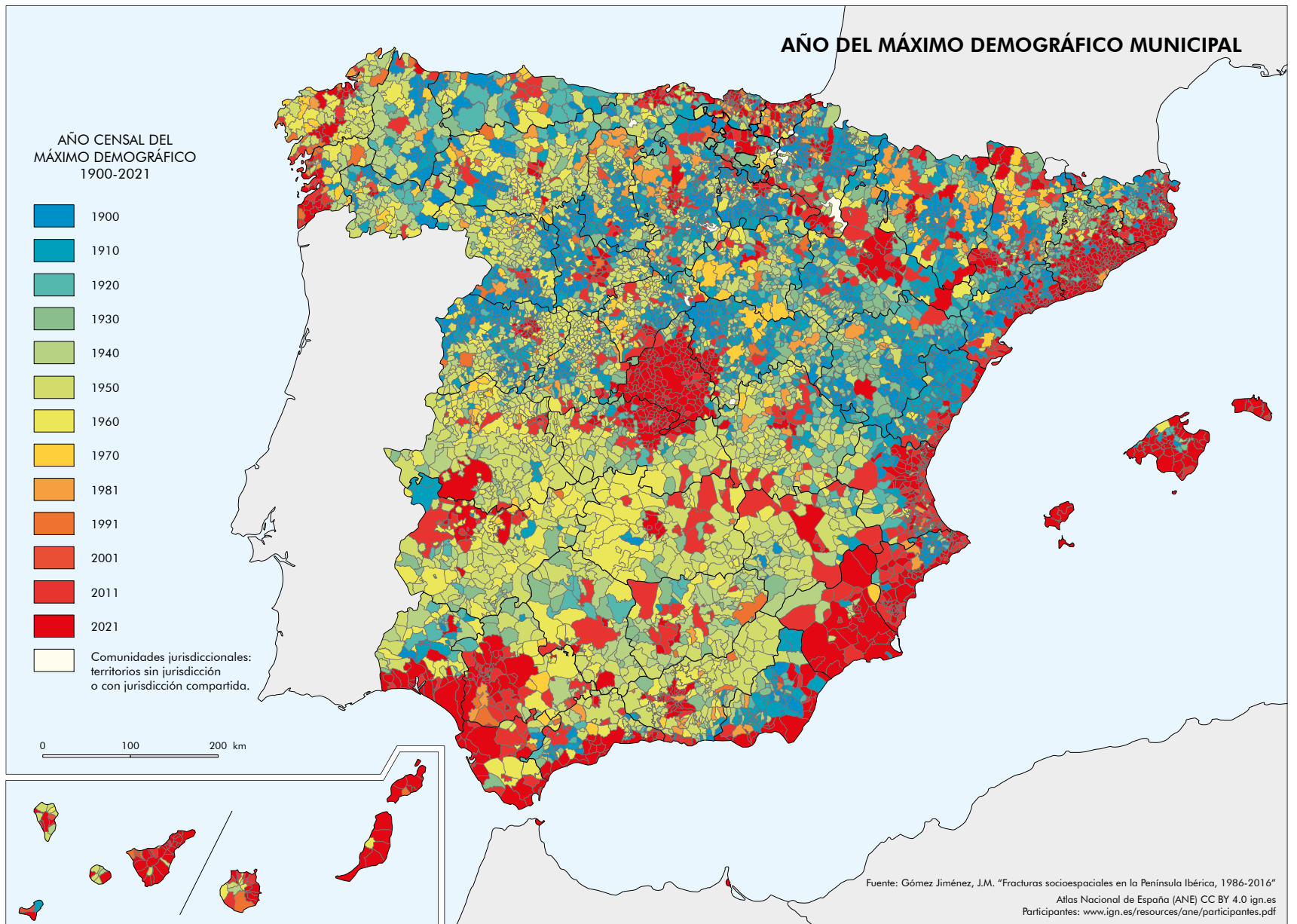
2009). En muchos lugares, este proceso de integración urbana funcional es una alternativa a la emigración frente a la ausencia de oportunidades laborales en el municipio de residencia. Por ello, se opta por el término genérico de "área urbana funcional", un núcleo urbano caracterizado por una acumulación de actividades, flujos y personas en términos contextuales y el área de influencia que genera, funcionalmente dependiente, sobre un fluido espacio territorial circundante, más o menos dilatado. Con esta elección se evitan dos peculiaridades que el hecho metropolitano requiere: una concentración mínima y elevada en el núcleo matriz, bien sean 500.000, 50.000 habitantes o cualquier otra cifra, y una lógica de expansión que genera una transferencia del desarrollo urbanizador a las zonas de dependencia funcional. En la mayor parte de los fenómenos urbanos del territorio español no se conjugan estos

dos fenómenos y por tanto no se puede hablar de procesos de metropolización.

Con esta metodología se han delimitado 238 áreas funcionales urbanas, en las que han sido incluidos 3.395 municipios que acogían en 2021 al 91,7% de la población española (solo en los 614 municipios que conforman los núcleos vivía el 68,7%). Los territorios que hoy ocupan los núcleos de las áreas urbanas no han parado de ganar peso desde mediados del siglo XIX y en conjunto han acumulado el 88% de todo el crecimiento demográfico experimentado durante los siglos XX y XXI. Sin embargo, en las últimas décadas son los municipios de algunas áreas suburbanas y de difusión los que están experimentando los mayores crecimientos en términos relativos.

El espectro de realidades urbanas es muy amplio y está jerarquizado, situándose a la cabeza el área metropolitana de Madrid (que acoge a casi

siete millones de personas), seguida de Barcelona (que supera los cinco millones) y otras quince que superan el medio millón de habitantes, hasta las 134 identificadas que no llegan a los 50.000. Entre ellas, hay decenas de áreas con núcleos de solo 10.000 habitantes que se enfrentan a grandes problemas para mantener su rol de centralidad en la provisión de servicios y trabajo. Todas comparten la generación de un área de influencia en el otrora medio rural circundante, pero en la mayor parte de los casos no aparece una transferencia de su proceso de urbanización. El anclaje funcional se ha producido en gran medida por el agotamiento de las posibilidades de supervivencia en ese territorio antaño rural. En este sentido, gran parte del área de influencia urbana, en especial de los núcleos de menor tamaño, continúa sumida en las lógicas de decrecimiento propias del éxodo rural (ver mapa *Año del máximo demográfico municipal*).



Dimensión socioespacial de la ciudad

La Unión Europea difunde una imagen de la ciudad como espacio de atracción y motor de crecimiento económico; como plataforma para reforzar la democracia participativa en contextos socioculturales diversos, y como ámbitos dotados de alojamientos equilibrados, y con servicios sociales, de salud y educativos para sus residentes. Una imagen que dista mucho de la reciente realidad.

Las ciudades son cada vez más complejas, por los efectos derivados de la creciente polarización y segregación socioespacial. El impacto de las sucesivas crisis en la cohesión social se tradujo en un aumento de las desigualdades, que han originado un orden espacial más complejo y diversificado que el existente entre los centros ricos y las periferias pobres. La ruptura de los lazos sociales se materializa en un nuevo mosaico urbano, en el que las relaciones humanas se regulan desde el principio de la competitividad en consonancia con el individualismo imperante. Este período, denominado por Baumant (2005) como *la gran desvinculación*, se aleja de los principios de equidad y sostenibilidad deseables para la convivencia urbana.

Los actuales riesgos sociales, que se ciernen fundamentalmente sobre inmigrantes, jóvenes, mayores y parados de larga duración, contribuyen a deteriorar la convivencia –llegando en ocasiones a la hostilidad– y a aumentar las situaciones de vulnerabilidad. Y, al mismo tiempo, generan efectos negativos en las redes de apoyo sociales, formales e informales.

En este contexto urbano diverso y fragmentado, la renta es determinante a la hora de elegir el lugar de residencia (Nel-lo, 2018). Las personas

con menos recursos se concentran allí donde los precios y la calidad urbana –en términos de urbanización, vivienda, servicios, equipamientos o accesibilidad– son más bajos, mientras que las de mayor poder adquisitivo eligen y disfrutan de los sectores mejor dotados.

No obstante, la elección del lugar de residencia está condicionado por otros factores tales como:

- El diseño y la morfología urbana: la población de rentas altas tiende a residir en áreas dotadas con viviendas de alta calidad, amplios espacios públicos y zonas verdes, o en urbanizaciones cerradas homogéneas por su plus de seguridad. La dificultad de acceso a estos espacios favorece la presencia de residentes con menor renta y el consiguiente aumento de la densidad de ocupación en otras zonas como los polígonos de residencia masiva, concebidos para albergar a familias con ingresos medio-bajos y como espacios de realojo e integración (barriada de las 3.000 Viviendas, Sevilla; La Mina, Barcelona).
- La localización periférica de la vivienda pública, históricamente escasa en España, en correspondencia con los menores costes del suelo. Generalmente son sectores urbanos deficitarios o desprovistos de servicios y equipamientos, por lo que contribuyen a acentuar los procesos endémicos de segregación. La distancia tiene un impacto negativo sobre estos hogares menos favorecidos, por el incremento de los costes en tiempo y en dinero asociados a la movilidad pendular.
- Las barreras ambientales, tales como la presencia de vías de alta capacidad (Avda. Mare Nostrum, Almería), férreas (Cuenca) o de equipamientos "que la ciudad no quiere", condicionan a la baja el precio de la vivienda

y favorecen la aparición de enclaves de autoconstrucción (la Cañada Real, Madrid).

Los procesos de gentrificación y turistificación, por el contrario, elevan los precios del alquiler y del suelo, atrayendo a especuladores y nuevos residentes, mientras favorecen la expulsión de los de rentas medias y bajas.

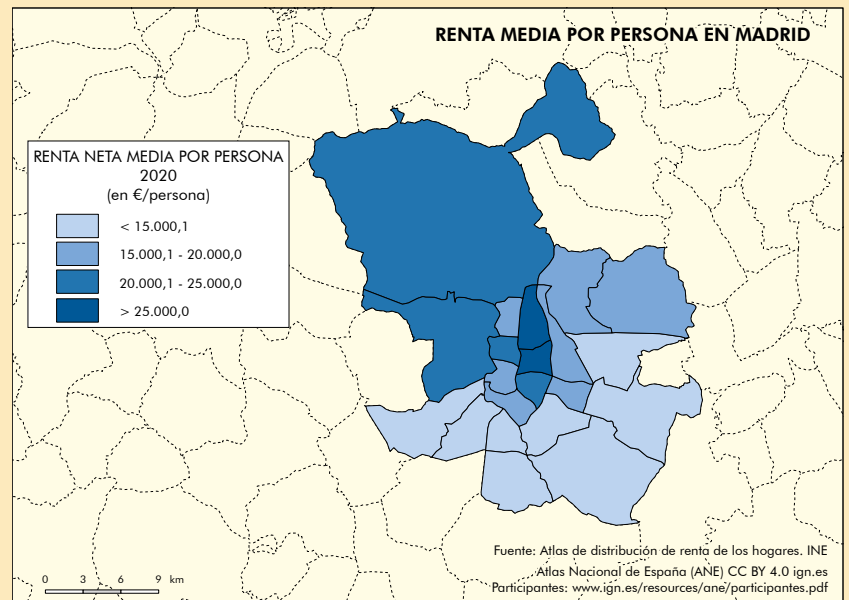
Las intervenciones de rehabilitación y mejora de los barrios mediante las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) y Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) pueden ocasionar de forma indirecta alzas en los precios de la vivienda e incluso cambios en su fisonomía social, por lo atractivo de su centralidad (Lavapiés, Madrid).

En España, aunque el mosaico social está condicionado fundamentalmente por el precio de la vivienda, es difícil cartografiar la diferenciación social entre los extremos ocupados por las clases altas y los barrios que cobijan a los más desfavorecidos, tanto en el interior de la urbe como en la periferia cada vez más alejada, por las dificultades que conlleva cuantificar el nivel de acceso a los equipamientos y servicios y la distancia social entre los distintos colectivos. Los inmigrantes, por ejemplo, suelen concentrarse en áreas envejecidas y obsoletas. Con frecuencia ocupan barrios de aluvión construidos durante el desarrollismo, aunque muy pocas veces llegan a conformar enclaves étnicos (Usera en Madrid).

Ante la creciente fragmentación social y segregación urbana, algunas administraciones han diseñado en los últimos años estrategias para favorecer la cohesión social y territorial (Fondo de Reequilibrio Territorial en Madrid, o el *Pla de Barris* en Barcelona) o para incrementar la calidad de vida (Eidus, A Coruña). Sin embargo, lo más habitual es que la dimensión social quede en un segundo plano en los procesos de planificación y diseño urbano.

MADRID

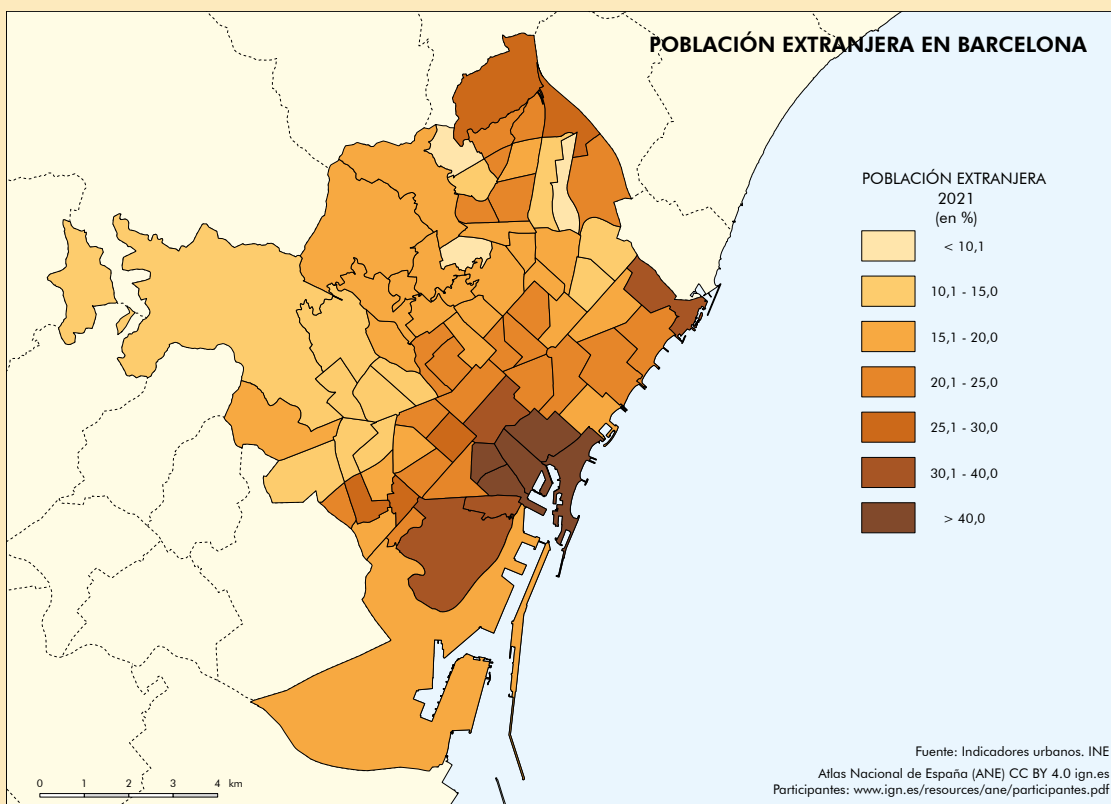
En Madrid la renta neta media por persona es de 17.586 €. Es una de las capitales de provincia con mayor porcentaje de secciones censales con renta neta anual media por habitante elevada (39,1%), solo superada por Donostia/San Sebastián (54,9%) y seguida de cerca por Barcelona (35,7%). Sin embargo, es una ciudad muy desigual. El distrito más rico casi triplica la renta del más pobre. Y es que en la ciudad existe una brecha entre los distritos del centro-norte y los del sur. En los primeros la renta media es alta, sobre todo en Chamartín (28.233 €), Salamanca y Chamberí. Por el contrario, en los distritos de la corona sur (Latina, Carabanchel, Villaverde, Vicálvaro, Villa de Vallecas, Puente de Vallecas, Usera), los ingresos no llegan a los 15.000 € (10.797 € en Usera). Las rentas bajas propician la concentración en ellos de población vulnerable, principalmente población extranjera. Más de un 50% de ella en los distritos de Puente de Vallecas, Villaverde, Carabanchel y Usera se encuentra en situación de pobreza, con ingresos inferiores al 60% de la renta mediana.



BARCELONA

La población extranjera alcanza el 21,3% en Barcelona. Los italianos son el colectivo más numeroso, más de 43.000 personas, y con localización vinculada al Eixample y otros barrios acomodados entre este sector y los pies de Collserola. Respecto a la concentración de inmigrantes destacan barrios como la Ciutat Vella, el 51,4% de los residentes lo son, con gran presencia de pakistaníes y marroquíes. Esta realidad, palpable desde hace decenios en el Raval, se ha intensificado durante los últimos años en el barrio Gòtic y en los vecinos barrios de la Barceloneta y de Poble Sec, en los que las procedencias de los inmigrantes son variadas (sobre todo magrebíes, dominicanos, pakistaníes, filipinos, etcétera).

En el extremo septentrional, Torre Baró y Trinitat Vella, también se produce una importante concentración, en el caso de Torre Baró de procedencia mayoritaria hispanoamericana. Son dos sectores con un alto grado de vulnerabilidad social, tanto de la población original como de la inmigrante.

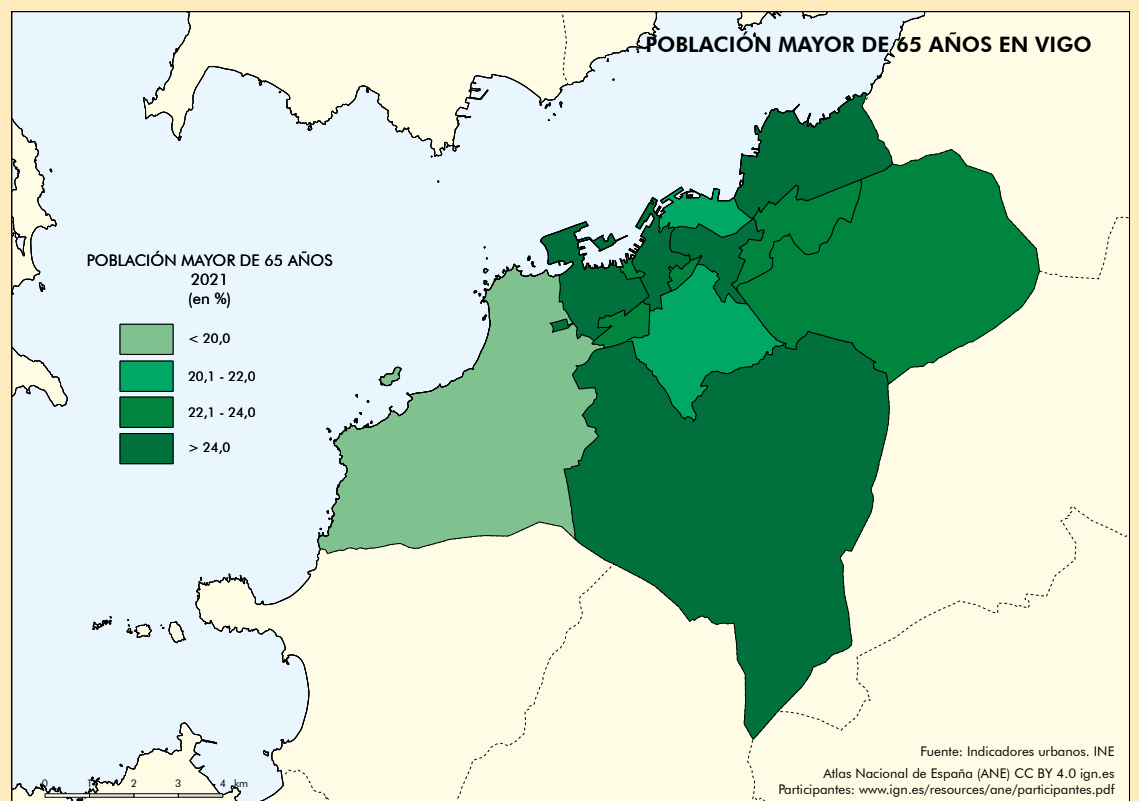


VIGO

Vigo es un buen ejemplo del llamado *invierno demográfico* de muchas localidades españolas debido a la caída de la natalidad y al envejecimiento de la población; aunque también ha de tenerse en cuenta que muchas personas jóvenes optan por comprar su vivienda en otros municipios cercanos en los que el valor del suelo es menor.

La parte del ensanche más cercano al Casco Vello es la zona más envejecida de la ciudad, especialmente por la competencia del sector servicios con el uso residencial. Bouzas y Teis, dos barrios fronteros a la ría y que cierran el núcleo urbano por el oeste y el este son sectores originalmente modestos sometidos a un progresivo envejecimiento; al igual que la zona periurbana situada hacia el sur: Beade, Bembrive, Valadares y Zamáns.

Por el contrario, las zonas de expansión residencial más reciente al oeste son las más dinámicas y de estructura demográfica más joven: Comesaña, Coruxo, Navia, Oía, etcétera.



Morfología y estructura urbana

La historia urbana española muestra cómo los modelos urbanos han tendido hacia la homogeneidad propia de las sociedades contemporáneas. La huella preindustrial se caracteriza por una impronta tamizada, alterada e incluso enterrada en la ciudad actual. Los intramuros ofrecen, en su falta de regularidad, grandes diferencias debido a la cultura medieval que los conformó, aunque su origen fuera anterior. Al-Ándalus creó ciudades más cerradas, laberínticas y densas que las de los reinos cristianos, relativamente más regulares en su organicidad. Los arrabales, a partir de su conformación periférica inicial, han dado lugar a entramados históricos diversos como el arrabal de la Magdalena en Oviedo o el de Triana en Sevilla; y a arrabales que terminaron convirtiéndose en sectores intramuros por la ampliación de las murallas (el Raval en Barcelona).

La expansión industrial decimonónica estableció tres modelos de intervención y expansión urbana durante los últimos decenios del siglo XIX y primera mitad del XX: reforma interior (grandes vías y similares); ensanches (pioneros en Barcelona y Madrid); y barrios modestos al margen de la legalidad urbanística, mayoritariamente de autoconstrucción. La ciudad de la primera industrialización se completaba con la implantación fabril y las improvisadas infraestructuras ferroviarias, que tantos problemas darían en el desarrollo urbano. Además, desde inicios del siglo XX, se incorporaron entramados como los de las colonias para clases medias y elevadas, y los poblados obreros, ligados a comportamientos paternalistas de algunas compañías industriales.

Este modelo urbano comienza a cambiar tras la Guerra Civil, pero, sobre todo, desde los años cincuenta en los que se inicia la primera explosión urbana. Las teorías urbanísticas basadas en la ciudad funcional y racional heredadas de la *Carta de Atenas* de 1933 y su ideario urbano de manzanas abiertas y polígonos residenciales e industriales se concretan en realidades urbanas desequilibradas. El resultado es mucha vivienda social de baja calidad y escasos equipamientos. Se consolida así una ciudad dual de centro dotado y periferia deficitaria que se prolonga hasta los últimos decenios del siglo XX.

Superadas ya las crisis del petróleo, avanzados los años ochenta, las ciudades españolas inauguran un proceso de crecimiento potente. En un primer momento, se implementan políticas de reequilibrio y dotación de la ciudad consolidada

y, posteriormente, se produce una segunda explosión urbana, con renovadas pautas de crecimiento, nuevas prioridades y polarizaciones (regenerar y crear fachadas urbanas, sustituir el modelo de polígono industrial por el del parque empresarial, conseguir medios de transporte más rápidos, etc.). El signo de los tiempos fue la difusión del proceso urbano de baja densidad a partir de vías de comunicación de alta capacidad y la aparición de las centralidades periféricas en macrocentros de ocio y consumo. El resultado fue un crecimiento descontrolado y la incorporación de municipios pequeños a las realidades metropolitanas.

La crisis de 2008-2014 dio al traste con estos desmanes y abocó a un proceso de metabolización urbana (no culminado) de las exageradas y despilfarradoras propuestas urbanísticas de los años anteriores (imagen 1). A esto se une la modernización de las grandes infraestructuras del transporte como aeropuertos o estaciones de alta velocidad que conforman macropiezas de doble dimensión espacial: metropolitana (imagen 2), pero también en el interior de las ciudades, en las que se convierten en motor de expectativas urbanísticas (imagen 3). Las universidades reclaman nuevos espacios en diferentes ámbitos urbanos, los grandes centros comerciales, de mayores dimensiones, siguen organizando bordes y periferias. Las políticas de aperturas urbanas a grandes láminas de agua, que reaprovechan los espacios centrales de puertos que han diversificado sus usos y se han vuelto más accesibles, también siguen estando presentes (imagen 4), toda vez que los intereses inmobiliarios y de otros usos se han hecho atractivos para las autoridades portuarias como ya lo venían siendo para las ferroviarias. El resultado es que las áreas metropolitanas, siguen ofreciendo, además de los resultados antes apuntados, otros en los que alternan el caos de la integración de antiguos barrios periféricos que no alcanzan a encontrar su sitio en la ciudad actual (imagen 5), y otros que apuntan a fórmulas diferentes, menos impactantes tal vez por su escala, pero que denotan nuevas demandas de usos, nuevas sensibilidades y nuevos caminos, con formas originales (no siempre rastreables en las imágenes satelitales). A esto responden los huertos urbanos (imagen 6) o, ya en espacios más centrales, los museos y centros culturales resignificados, la reconversión de barrios sostenibles, la aparición de iniciativas de arte colaborativo en espacios públicos, etcétera.

Evolución de la morfología urbana

Entramados históricos preindustriales

- Intramuros
- Arrabales históricos

Entramados de la primera revolución industrial

- Reforma interior (grandes vías, pasajes)
- Ensanches
- Tejidos industriales
- Las grandes infraestructuras como hacedoras de ciudad (especialmente el ferrocarril)
- Las colonias
- Poblados obreros
- Urbanización y poblados de inmigración marginal

El urbanismo entre la postguerra y el desarrollismo. Primera explosión urbana (1940-1980)

- Unidades vecinales: de la postguerra a la mitad de los años cincuenta
- Polígonos residenciales
- Barrios de vivienda unifamiliar
- Polígonos industriales

Implosión y segunda explosión urbana (1980-2008)

- Regeneración y nuevas fachadas urbanas
- Urbanización periférica
- Las vías de comunicación de alta capacidad como estructuradoras de la organización urbana
- Dotaciones y equipamientos
- Centralidades periféricas

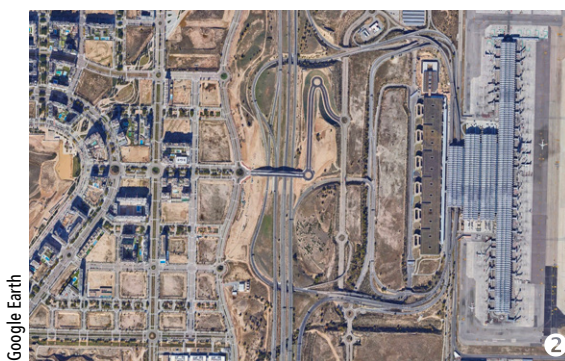
Viejos y nuevos procesos (2008-2023)

- Asimilando la huella del despilfarro (urbanizaciones, ampliaciones y nuevos puertos, etc.): Bunuel (Burgos), Garray (Soria), Seseña (Toledo), Gijón/Xixón (Asturias), A Coruña
- ¿Nuevo cuño en las grandes operaciones urbanísticas? Vinculaciones, entre otros, a espacios liberados por los ferrocarriles, el Ejército o la industria: Madrid Nuevo Norte y Valdebebas en Madrid, La Sagrera en Barcelona, Zaragoza-Delicias, Santa Justa en Sevilla
- Los grandes proyectos culturales como potenciadores de un nuevo modelo urbano: Bilbao (Zorrotzaurre), Málaga
- Los nuevos espacios universitarios: públicos (Cartagena) y privados (Vitoria-Gasteiz)
- Los supercentros comerciales: Sevilla, Zaragoza, Granada, A Coruña



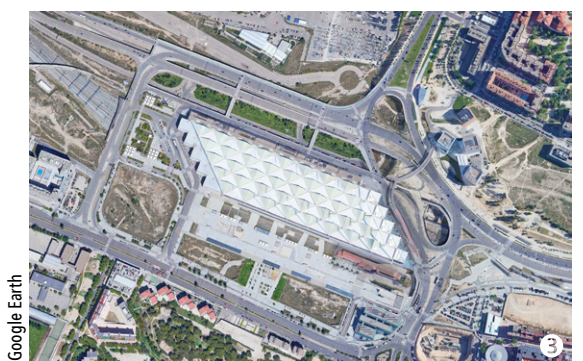
Google Earth

1



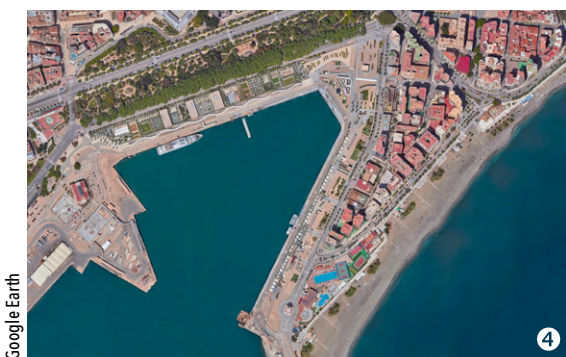
Google Earth

2



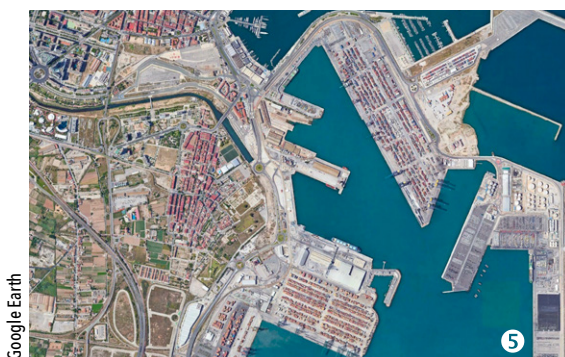
Google Earth

3



Google Earth

4



Google Earth

5



Google Earth

6

1. Buniel, Burgos 2. Valdebebas, Madrid 3. Estación de las Delicias, Zaragoza 4. De puerto comercial a espacio de ocio urbano, Málaga 5. Nazaret, València 6. Huertos urbanos La Torre-Faitanar, València

Planificación y vivienda

En España el acceso a una vivienda adecuada se ha convertido en un problema estructural sin resolver. A pesar de constituir un derecho fundamental reconocido por la Constitución de 1978, el Pilar Europeo de Derechos Sociales, los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, la Agenda Urbana de la UE sobre vivienda y la Estrategia relativa a la Oleada de Renovación, la realidad es que según el [Observatorio de Vivienda Asequible](#) de Provienda para el año 2023, más de 5,5 millones de hogares (29,5%) están afectados de una forma u otra por exclusión residencial; el sinhogarismo se ha incrementado en un 25% en los últimos diez años; solo el 15,9% de los jóvenes puede emanciparse, al tiempo que un 8,2% de la población tiene un sobrecoste en el que se destina más de un 40% de los ingresos a sufragar el pago de la vivienda y suministros. Una problemática que se empezó a visibilizar con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, se hizo más patente con la pandemia del COVID-19, y que actualmente es demasiado tangible para seguir siendo ignorada por las políticas públicas.

Las administraciones públicas ven en los fondos *Next Generation* una oportunidad para, por un lado, (re)organizar el enfoque de las políticas de vivienda para que el acceso a una asequible se sitúe por encima de las lógicas del mercado; y por otro, garantizar ese derecho al conjunto de la población a través de procesos de rehabilitación y regeneración urbana, que mejoren las condiciones de habitabilidad y eficiencia energética de los inmuebles, siguiendo el camino marcado por el [Pacto Verde Europeo](#). Unas iniciativas que se recogen en la [Declaración de Gijón](#) (2023) firmada por los ministros de Vivienda y Desarrollo Urbano de la UE, pero que exigen una planificación coordinada entre la administración regional (con competencia en materia de vivienda) y la local (que diseña y gestiona los Planes Generales de Ordenación Municipal). Es clave insertar en el sistema de planificación urbanística las determinaciones requeridas por las políticas de vivienda. El problema está, como apunta Varquer (2017), que en España ha existido un largo desencuentro histórico entre los planes urbanísticos y los de vivienda, pues hay disparidad de contenidos, de competencias y de *tempo*, lo que dificulta su coordinación. En consecuencia, urge (re)pensar el modelo de planificación urbanística y de vivienda.

Si a priori se podría pensar que existe una falta de vivienda, la realidad es bien distinta. Desde los



Proyecto de regeneración urbanística de Zorrotzaurre. Representa un plan integral y sostenible que recupera un espacio actualmente degradado para convertirlo en un barrio nuevo de Bilbao dotado de vivienda accesible, áreas de implantación empresarial no contaminante, equipamientos sociales y culturales, y zonas verdes

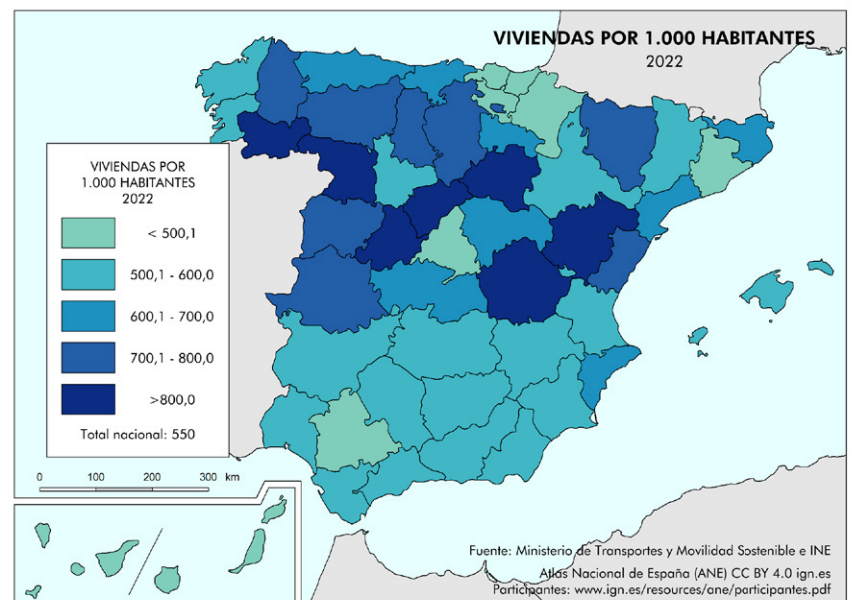
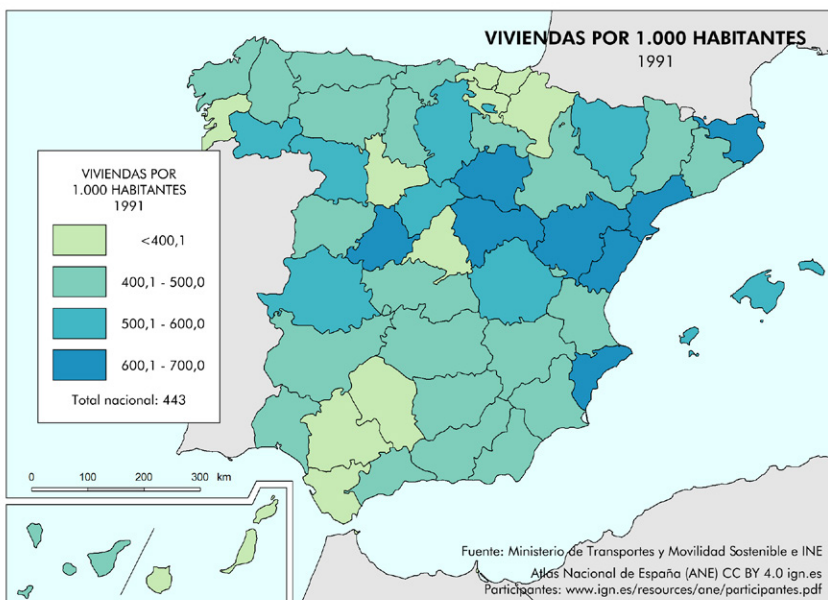
años noventa en España se impulsó su creación mediante diversos mecanismos (Lois, Piñeira y Vives, 2016; Piñeira, López y Durán, 2022):

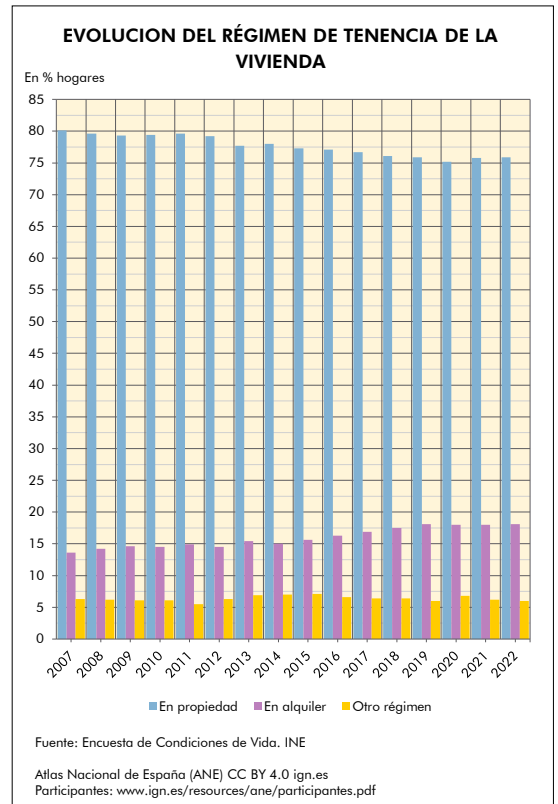
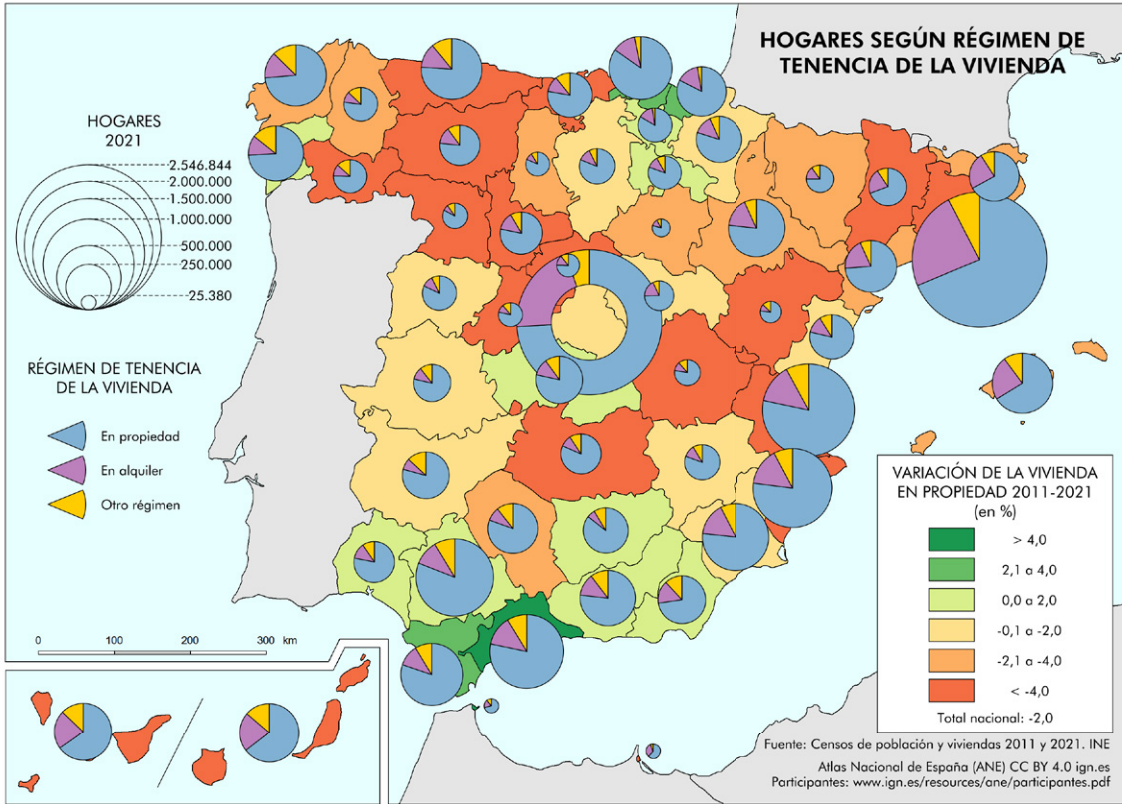
- Promoción de un modelo de desarrollo basado en la especulación financiero-inmobiliaria.
- Declaración del [Decreto Boyer](#), que estimuló la compra privada de la vivienda gracias a la reducción de los intereses bancarios, el acceso fácil a las hipotecas, la descongelación de los alquileres y la desgravación fiscal por la adquisición de una vivienda (tanto si iba a ser ocupada como si no).
- Aprobación de la [Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones](#), que determinó que el suelo urbanizable alcanzase su valor máximo de mercado (como si estuviera construido).
- Mantenimiento de una fiscalidad que incentivaba el endeudamiento mediante ayudas públicas destinadas a subvencionar préstamos –tanto a personas como a promotores y constructores– para la liberalización del suelo y la compra de vivienda libre.
- Supeditación de la planificación urbanística, proceso urbanizador y generación de vivienda a los intereses de un *lobby* financiero-inmobiliario que atraía divisas, generaba financiación, incrementaba el mercado del suelo y promovía grandes proyectos inmobiliarios.

Fue así como España se convirtió en uno de los países europeos donde más creció la superficie urbanizada, con un modelo inmobiliario en el que predominaba la vivienda libre y en propiedad, y en el que la producción de inmuebles no estaba justificada por la demanda de primera residencia sino por la inversión. Por ello se pasó de 17.220.399 viviendas en 1991 (443 viviendas por cada 1.000 habitantes) a 26.068.233 en 2022 (550 viviendas por cada 1.000 habitantes). Es

decir, desde 1991 el parque inmobiliario se ha incrementado en un 51,4%, aunque a diferentes ritmos: si desde los inicios del siglo XXI hasta el 2008 se construyó masivamente, pasando de registrarse 21.033.759 unidades en 2001 a 24.569.715 en 2008 (un incremento del 16,8%), después de la crisis no se paró de construir viviendas, si bien el ritmo de crecimiento fue más moderado (3,5% entre 2008 y 2013 y 1,4% entre 2013 y 2022).

Pero, además, España se volvió un país de propietarios. La frase del ministro Arrese “no queremos una España de proletarios, sino una España de propietarios” marcó el punto de inflexión en la estructura del régimen de tenencia de la vivienda. Si en 1950 el 51% de la población vivía de alquiler –llegando al 90% en ciudades como Madrid o Barcelona–, en el momento del estallido de la burbuja inmobiliaria de 2007, el 90% de la población española era propietaria de una vivienda (Observatorio de la vivienda y Suelo, 2018). El resultado lo muestra el mapa de *Viviendas por cada 1.000 habitantes* de 2022, donde se observa que la mitad norte ofrece una mayor disponibilidad de vivienda, destacando provincias como la de Ávila (donde la ratio supera las 1.000 viviendas), Soria, Teruel, Segovia, Zamora, Cuenca y Ourense (más de 800 viviendas). Los valores más bajos se encuentran en Ceuta y Melilla (333 viviendas), Madrid, Barcelona, Sevilla, Las Palmas, Navarra y las tres provincias vascas (con valores que oscilan entre las 456 y 498 viviendas). Por otra parte, no deja de llamar la atención que sean las provincias de Ourense, Lugo, Soria, Zamora y Ávila las que registran una mayor diferencia entre las ratios de 1991 y 2022. En todo caso, aunque de modo incipiente, la tendencia está cambiando. Los datos del Censo de población y Vivienda de 2022 indican que se reduce ligeramente el porcentaje de viviendas en propiedad (75,5%) y se incrementa el del alquiler (16,1%). El mapa de *Hogares según régimen de tenencia de la vivienda* permite observar que en el periodo 2011-2021 la





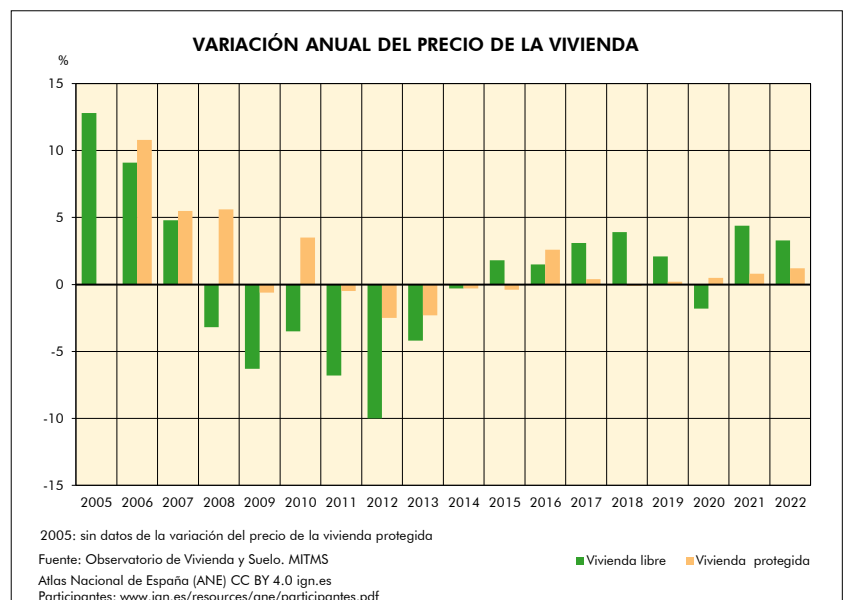
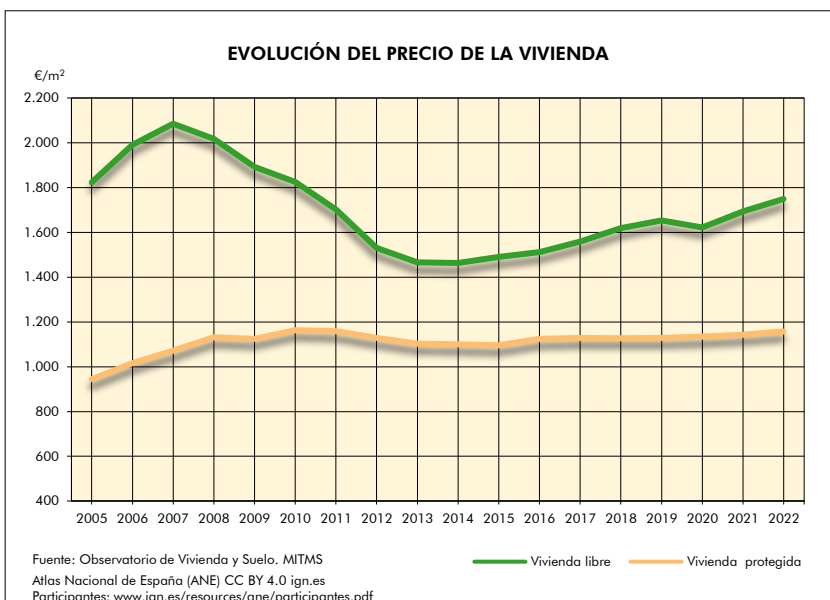
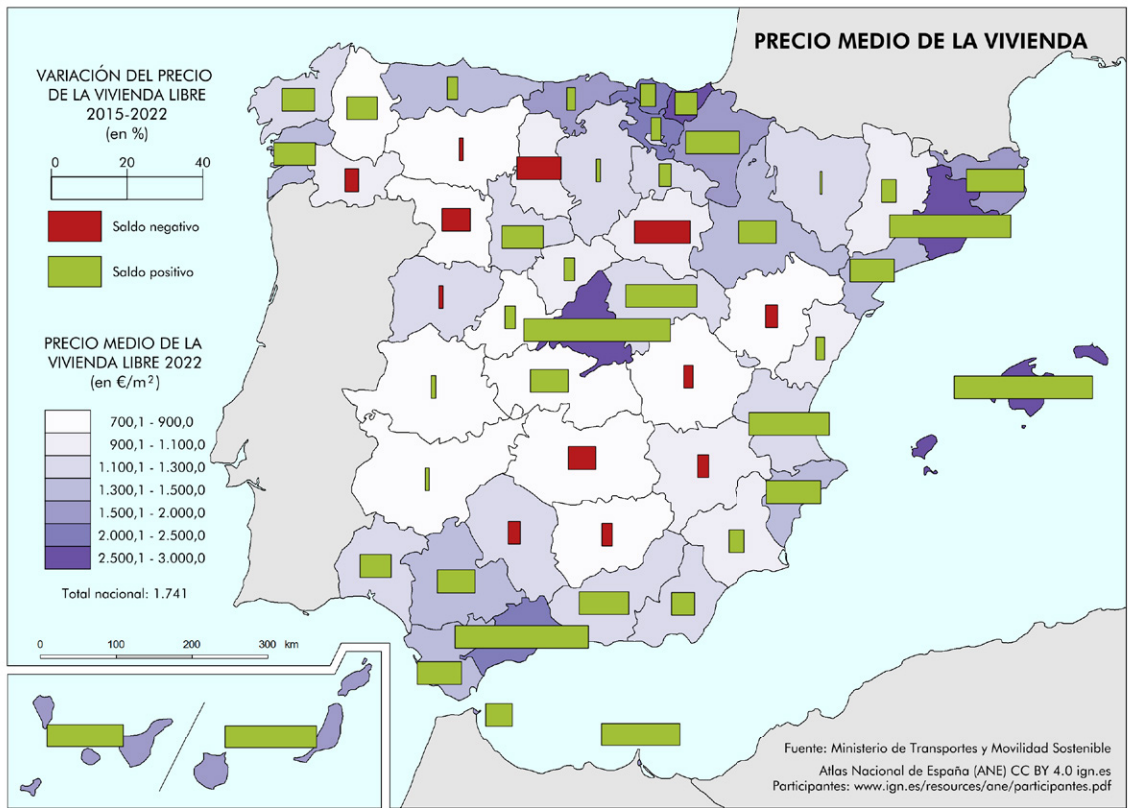
ASENTAMIENTOS HUMANOS

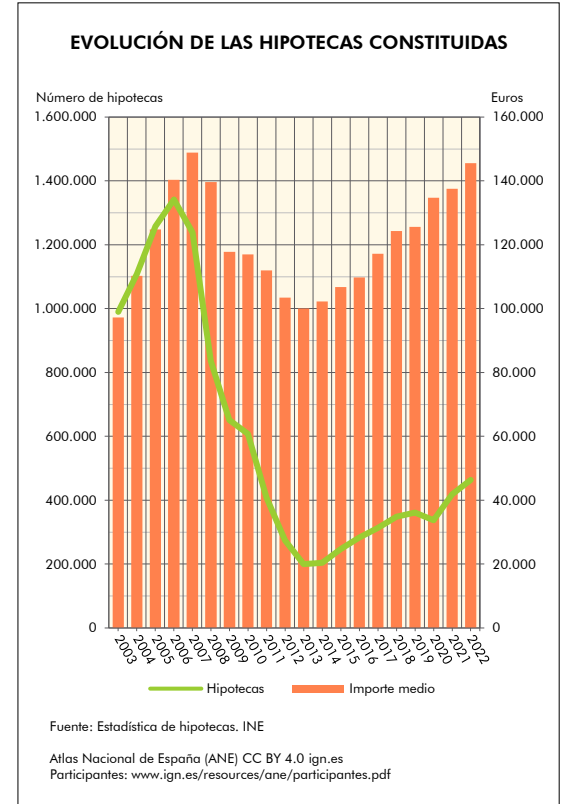
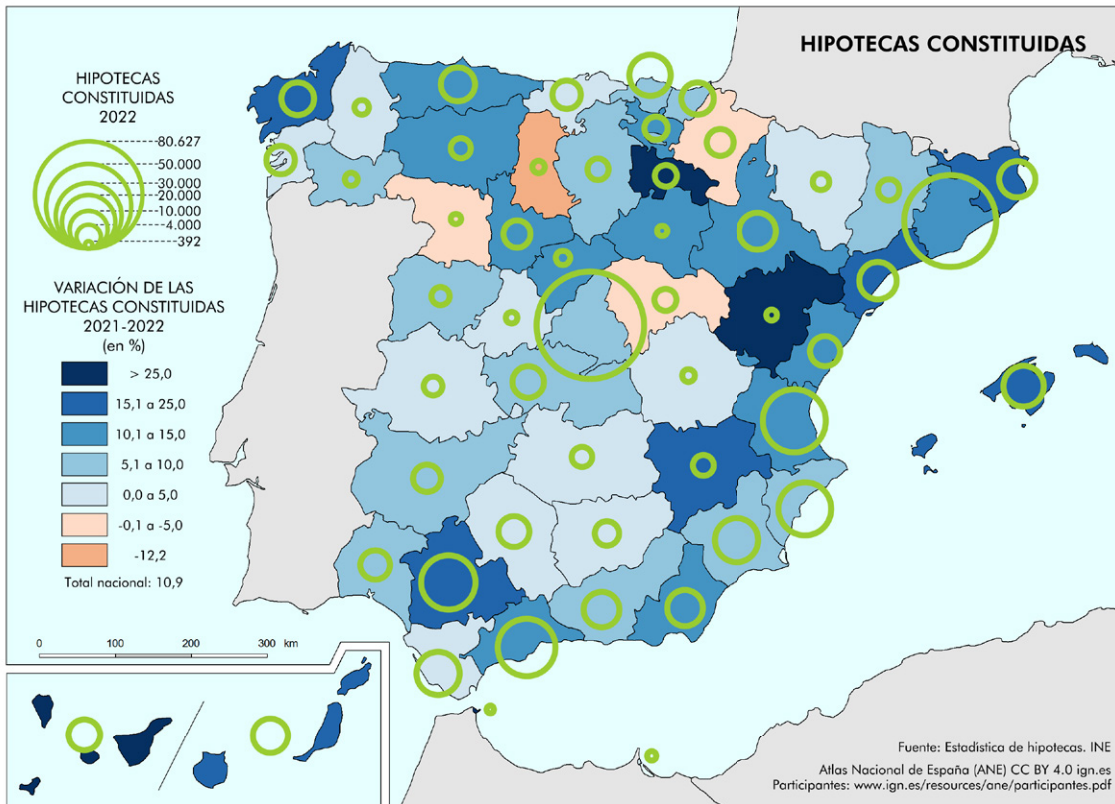
vivienda en propiedad perdió peso en 38 provincias, principalmente en Asturias, León, Cuenca, Lleida (7%) o Barcelona (6%). Por el contrario, aumentó en las del País Vasco y territorios costeros como Ceuta (8,6%) o Málaga (7,3%), así como en Pontevedra, Granada, Cádiz, Almería, Murcia o Huelva, aunque en menor medida.

El factor clave que limita el acceso a la vivienda es su precio unido a la pérdida de asequibilidad de la población, pues si en el periodo 2016-2022 los sueldos han subido un 5,9%, el precio de la vivienda lo ha hecho en un 15,6%. En 2005 el precio del metro cuadrado de vivienda estaba en torno a 1.824 €/m² para las viviendas libres (945 €/m² para la vivienda protegida) y en 2007 alcanzaba el máximo histórico de 2.085,5 €. Con el estallido de la burbuja inmobiliaria el precio de la vivienda libre cayó (con reducciones entre el 4% y el 10%) hasta llegar a los 1.463,1 €/m² registrados en 2014. A partir de entonces los precios volvieron a recuperarse hasta alcanzar, de media, en 2022 los 1.741 €/m² para la vivienda libre y los 1.158,1 €/m² en la protegida (ver mapa *Precio medio de la vivienda*). Madrid y Gipuzkoa son las provincias que registran el precio medio más elevado (2.800 €/m²), seguidas de Barcelona e Illes Balears (2.500 €/m²), Málaga y provincias vascas (más de 2.000 €/m²). Por el contrario, Jaén, Zamora, Cuenca, Ciudad Real y Teruel son las que tienen los precios más bajos (700-800 €/m²). Atendiendo a la evolución de los precios desde 2015 (periodo de recuperación económica) hasta 2022, se aprecia

una dicotomía costa-interior. Salvo Madrid, que va a ser la provincia que mayor variación de precios registra (38,6%), el resto de las provincias que tienen mayor variabilidad en los precios son costeras: Barcelona, Illes Balears, Málaga (más de un 30%), Valencia, provincias canarias y Melilla

(20-24%). Por el contrario, doce provincias del interior peninsular vieron descender el precio del metro cuadrado, destacando Soria y Palencia (14 y 11% respectivamente), Ciudad Real y Zamora (7%), Ourense, León, Salamanca, Cuenca, Albacete, Teruel, Jaén y Córdoba (0,9-3,5%).





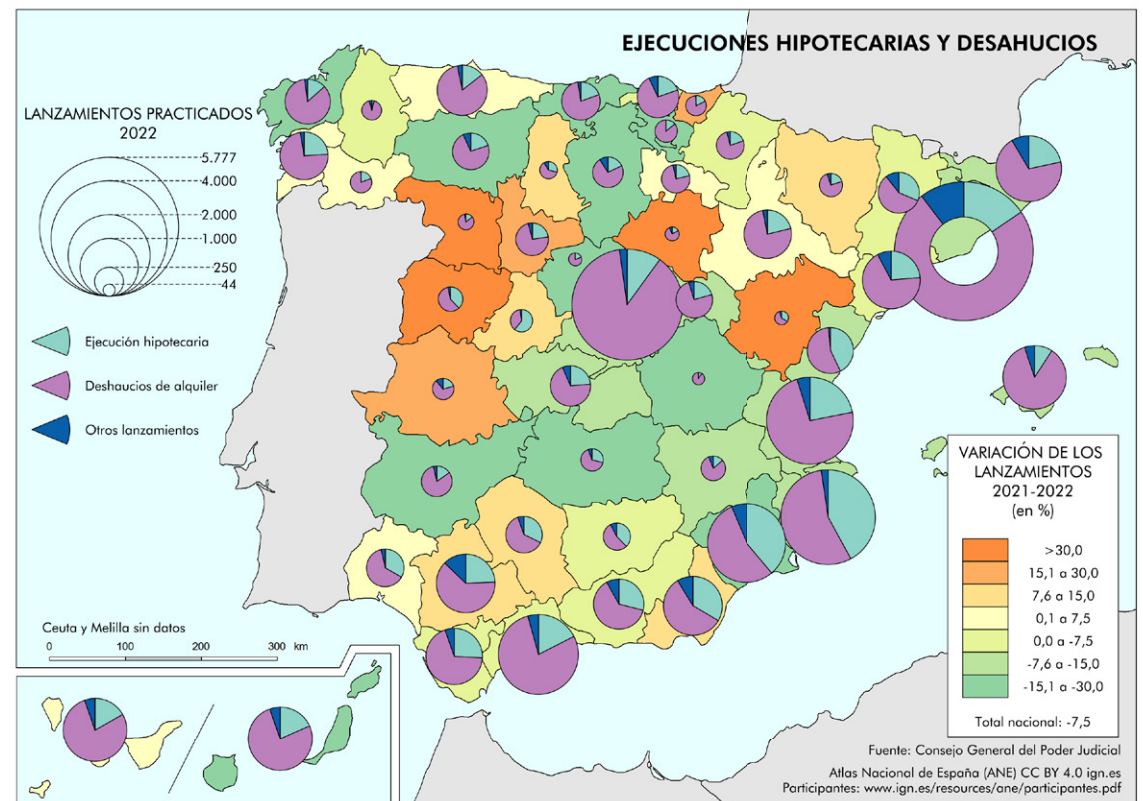
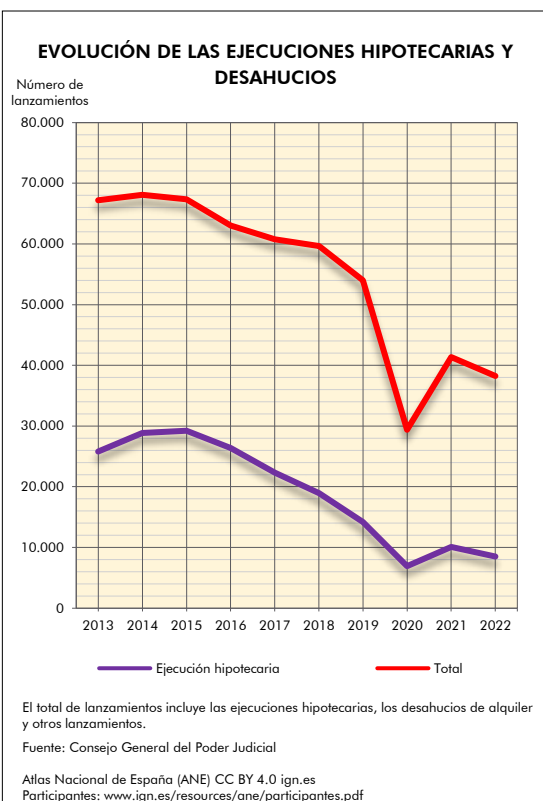
A pesar del incremento del precio de la vivienda, las transacciones continuaron. Las facilidades crediticias animaron a la población a pedir una hipoteca para hacerse con una propiedad. De este modo en 2006 se alcanzó el pico de 1,3 millones de hipotecas solicitadas para empezar a caer drásticamente a partir de 2007, con el colapso del crédito, hasta alcanzar las 199.703 registradas en 2013. A partir de entonces comenzó una recuperación hasta situarse en 463.614 en 2022. Si a principios del siglo XXI el importe medio de la hipoteca era de 97.202 €, en 2007 alcanzaba los 148.865 € (incrementándose un 53,1% en solo cinco años), para posteriormente decrecer hasta llegar a los 100.000 € en 2013, y situarse actualmente en los 145.510 € (Ver gráfico *Evolución de las hipotecas constituidas*). El problema surgió cuando en plena crisis se implementaron políticas de austeridad (recortes en sanidad, educación y prestaciones sociales) que incrementaron el grado de vulnerabilidad económica y residencial de miles de familias españolas. La situación de paro prolongado en el que se vieron inmersos sus miembros y su incapacidad para hacer frente a los pagos de las hipotecas y alquileres provocó una avalancha de desahucios sin precedentes. Desde el estallido de

la burbuja inmobiliaria hasta 2022, se registraron 869.286 ejecuciones hipotecarias, alcanzándose el pico en los años 2009-2010 (más de 93.000). Siete provincias acumularon el 46,8% del total, destacando las grandes aglomeraciones urbanas de Barcelona (104.585-12%) y Madrid (86.426-9,9%), y en menor medida Alicante, València, Murcia, Málaga y Sevilla, todos ellos destinos turísticos asentados en los que la burbuja inmobiliaria tuvo un mayor impacto. A partir de 2013 se observa una progresiva caída hasta llegar a las 24.935 que se registraron en 2022. Un descenso del 70,8% respecto al año 2014 donde se registró el máximo, que no obedece tanto a la mejora del nivel de renta de las familias, sino al agotamiento de los inmuebles susceptibles de sufrir una ejecución hipotecaria. Una idea que corroboran los datos de desahucios ofrecidos por la Estadística del Poder Judicial, pues de los 549.138 desahucios o lanzamientos practicados desde 2013, prácticamente el 35% responden a ejecuciones hipotecarias, mientras que el resto derivan de impagos del alquiler. Barcelona y Madrid registran el 26,2% del total (84.010 y 60.024 respectivamente), pero el porcentaje se incrementa hasta un 58,5% si se añaden las provincias de Valencia, Alicante,

Málaga, Murcia, Illes Balears, Las Palmas y Girona. Atendiendo al peso de los desahucios por alquiler, son las provincias de Lugo y Cuenca las que mayor porcentaje registran con valores superiores al 90% (si bien su volumen de desahucios es reducido), seguidas de Madrid, Zamora, Segovia, Badajoz, A Coruña, Ourense, Asturias, Álava, Gipuzkoa e Illes Balears con valores superiores al 80%. Los valores inferiores los encontramos en Lleida, Castellón, Alicante, Almería, Jaén (oscilan entre el 54-58%) y Ávila (35%).

En este contexto, y a raíz del COVID-19, se pusieron en marcha una serie de medidas de protección para familias en situación de vulnerabilidad en materia de vivienda ([Real Decreto-ley 11/2020](#)): suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional; prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual; moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica; moratoria de deuda hipotecaria; continuidad del suministro energético y de agua para hogares vulnerables. Unas medidas que se han ido prolongando en el tiempo y que seguirán vigentes por lo menos durante 2024.

ASENTAMIENTOS HUMANOS



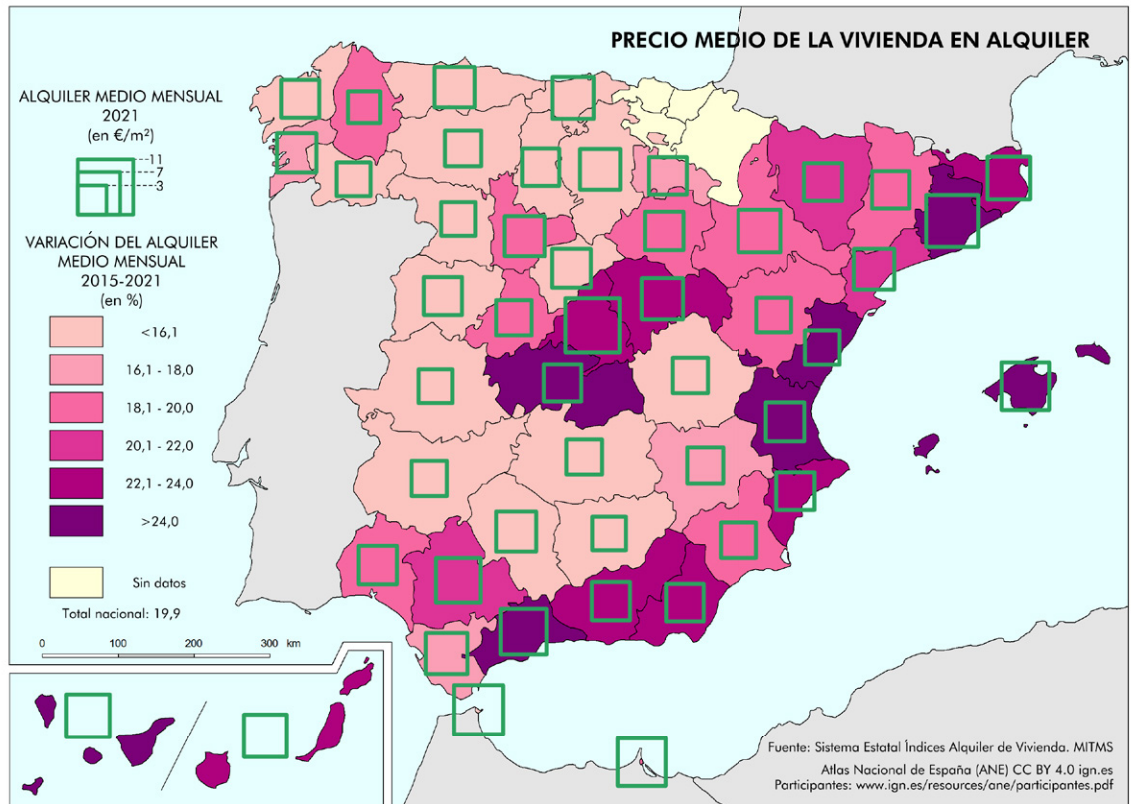
Alquileres

Según Eurostat (2021) el peso del alquiler en nuestro país todavía dista mucho de los valores medios que se registran en la Unión Europea (30,9%). Tan solo Melilla alcanza el 31%, mientras que en provincias como Madrid, Barcelona, Lleida, Girona, Illes Balears, Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife el porcentaje ronda el 20-24% y cae hasta un 16-19% en las de Zaragoza, Tarragona, Guadalajara o Ceuta, como se observa en el mapa *Precio medio de la vivienda en alquiler*.

No obstante, la progresiva pérdida de asequibilidad en el acceso a la vivienda desde que estalló la burbuja inmobiliaria –que excluye a un sector de la demanda del mercado inmobiliario– ha convertido el alquiler en la alternativa a la compra, tanto para las personas de rentas bajas, como para la población de rentas medias pero que no tenía suficiente capital para afrontar la compra de una vivienda, o las personas que se vieron afectadas por ejecuciones hipotecarias o lanzamientos.

A escala municipal, el mapa de *Hogares que viven en alquiler* –en municipios de más de 500 hogares– muestra que los valores más altos (más de 20%) tienen una presencia destacada en grandes ciudades como Madrid y Barcelona y sus coronas metropolitanas; capitales de provincia y municipios especializados en el turismo –donde los empleados del sector demandan vivienda en alquiler– y en actividades agrícolas, que demandan abundante mano de obra, cubierta principalmente por población inmigrante y temporeros.

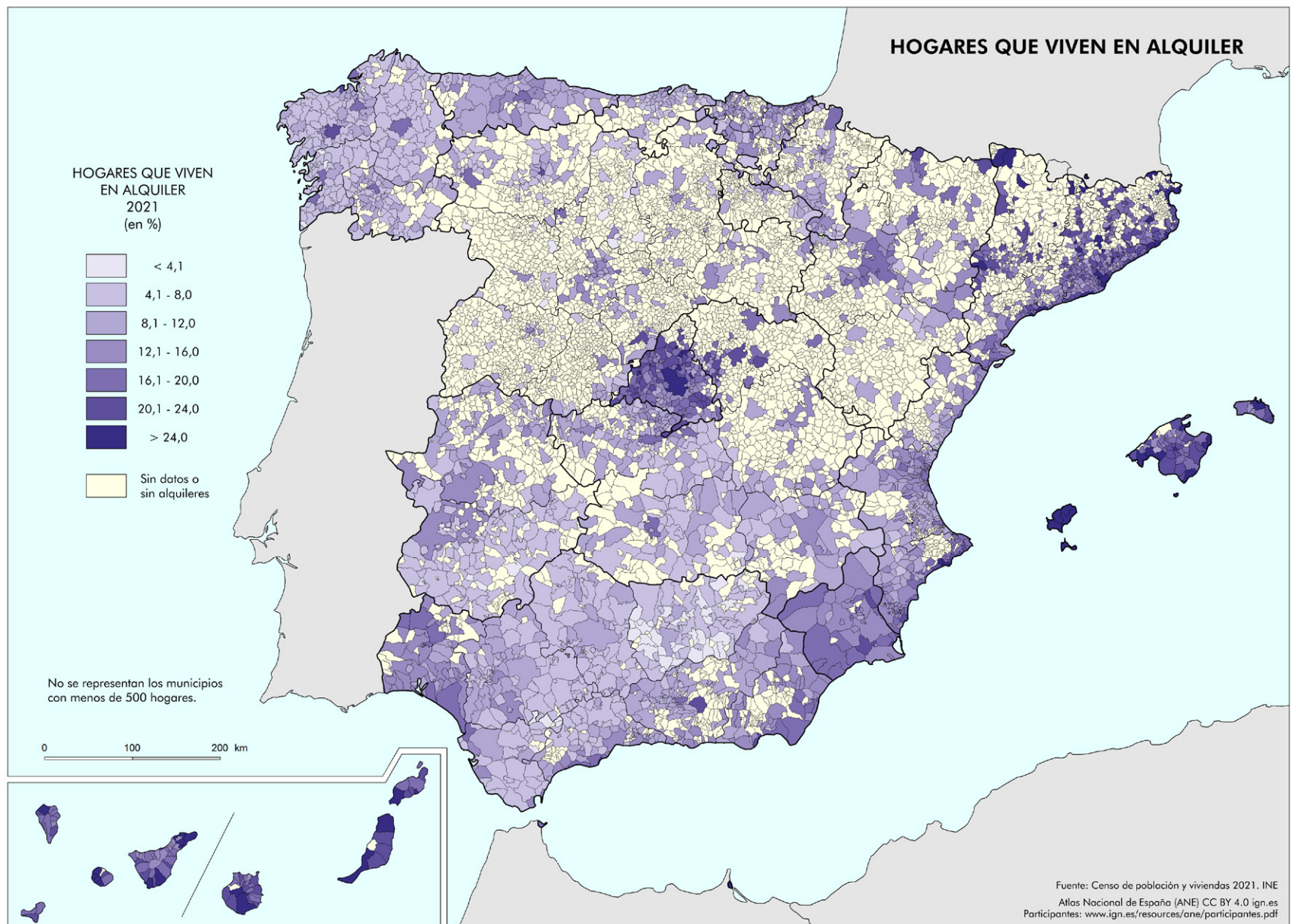
Sin embargo, la tendencia al alza de los precios de los alquileres está provocando que las familias tampoco puedan hacer frente al pago de estos. Actualmente, el coste del arrendamiento supera las cifras del pe-



riodo de la burbuja inmobiliaria en 2007 (8,98 €/m²), alcanzando los 11,03 €/m², si bien el precio máximo se registró en 2017 (18,6 €/m²). Las provincias con mayores incrementos se localizan principalmente a lo largo del eje Mediterráneo, destacando las de Barcelona, Castellón, Valencia y Málaga, los dos archipiélagos y las del entorno de Madrid (Toledo, Ávila y Guadalajara). En cuanto a los precios del alquiler por metro cuadrado, son las de Madrid y Barcelona las que registran precios más elevados (en torno a los 10 €/m²), seguidas de Illes Balears, Ceuta y Melilla (con más de 8 €/m²). A escala municipal, cabe destacar que, del conjunto de entidades que configuran el territorio fiscal común,

el 77,4% registró alza de precios, llegando a ser del 60% en 14 municipios, 6 de ellos en las provincias de Barcelona y Valencia; del 45-60% en 28 municipios, y de 30-35% en 2.008 municipios. Tan solo 20 entidades locales registraron descensos en los precios del alquiler, entre las que destacan La Iruela en Jaén (-14%) y Gádor en Almería (-12,7%).

Las consecuencias del alza de precios sobre la población no se han dejado esperar: una sobrecarga del gasto en la vivienda que supera el 30% recomendado y que deriva en un incremento del riesgo de pobreza (según el Banco de España, el 48,9% de los alquilados se encuentra en esta situación), un aumento de lanzamientos por impago de alquiler,



la expulsión de la población hacia sectores urbanos de borde o municipios de la corona periférica con precios de la vivienda más asequibles, y el aumento de familias en situación de emergencia habitacional.

En este contexto, el principal reto que deben abordar las políticas públicas es solventar el desequilibrio existente entre oferta y demanda del alquiler, principal causa de la subida de precios, que se produce como consecuencia de:

- El encarecimiento de las compraventas.
- La falta de un parque público de vivienda destinado a alquiler social.
- La brecha existente entre los salarios, renta media del hogar y precio de la vivienda como consecuencia del progresivo endeudamiento de las familias, la dualidad e inestabilidad del mercado laboral y la contracción del crédito. Si durante 2015-2021 la renta media por hogar se incrementó en un 11,9% y los salarios en un 12%, los alquileres lo hicieron en un 38,6%.
- El apalancamiento de viviendas en pocas manos: Sareb, fondos de inversión, banca, socimis (sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario) y empresarios ligados al negocio de la vivienda turística.
- El auge del alquiler turístico, que eleva la presión sobre la oferta de alquiler –ya antes escasa– principalmente en las zonas céntricas de las ciudades. Según [Exceltur](#) (2022) en barrios como el de Santa Cruz (Sevilla) en 2019 las viviendas turísticas alcanzaron el 61,2% del parque residencial; un 28,3% en el de Sol (Madrid); un 18,3% en el de Mercat (Valencia), un 12,3% en el Centro Histórico de Málaga, o un 11,7% en el barri Gòtic de Barcelona.
- El temor del arrendador a encontrarse con un inquilino vulnerable –que goza de protección

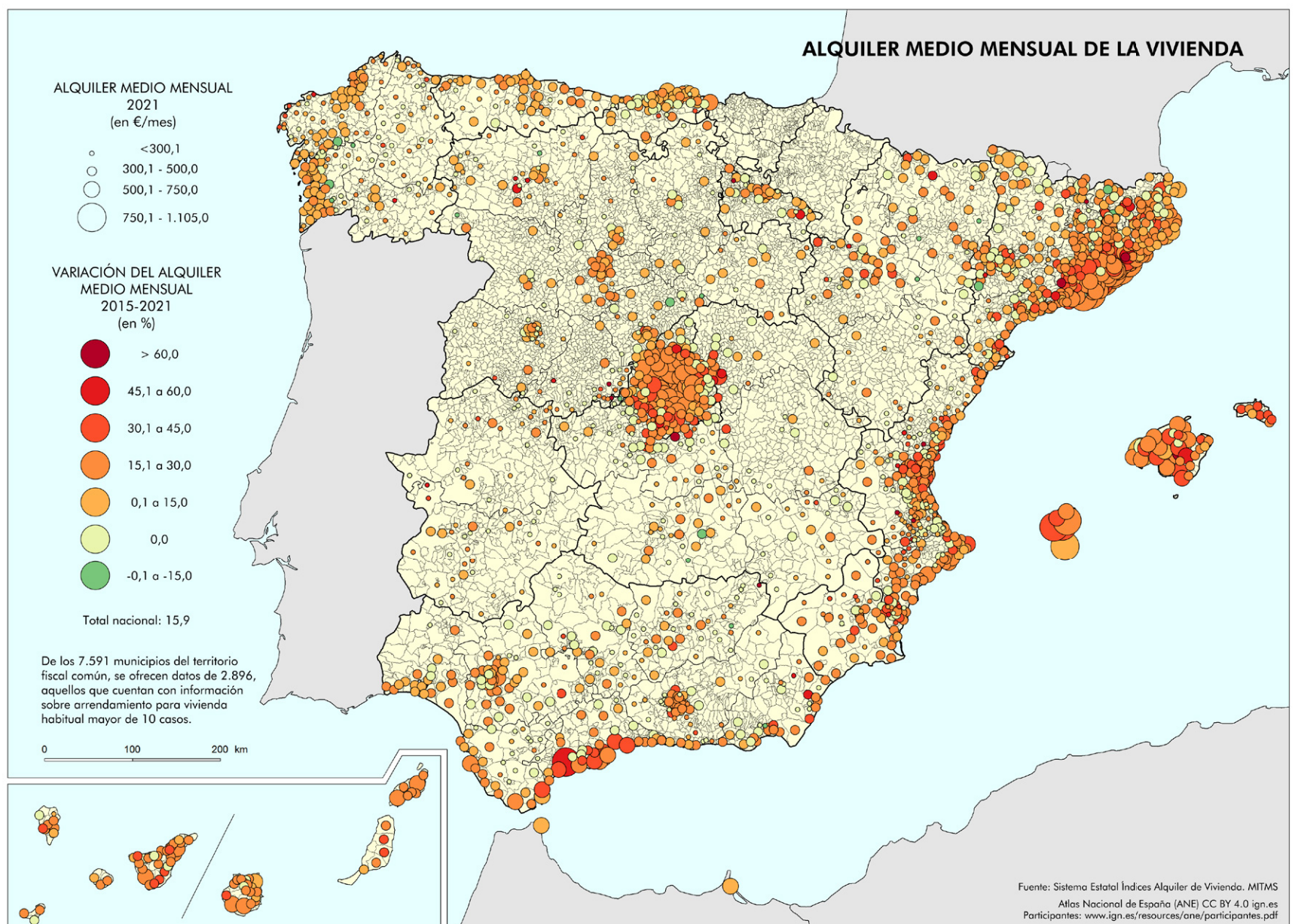
especial con la suspensión de los desahucios en caso de impago–. Una circunstancia que deriva en la solicitud de más pruebas de solvencia (con lo que se castiga a inquilinos en situación económico-laboral menos estable) y fianzas elevadas (hasta seis meses). Además, la limitación en subida de alquileres es un factor desalentador.

Con la [Ley 12/2023, de 24 de mayo](#), por el derecho a la vivienda –la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución– el Estado busca promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el acceso a la vivienda articulando políticas de planificación y programación públicas (vivienda social y vivienda de precio limitado) y promoviendo la figura de vivienda asequible incentivada, así como el establecimiento de zonas tensionadas dentro de los espacios urbanos, con el fin de evitar aumentos descontrolados en los precios del alquiler. Entiende por zona tensionada aquella en la que el coste del alquiler supera el 30% de los ingresos medios o de la renta de los hogares, o en la que el precio del alquiler haya aumentado al menos tres puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada. En ellas el precio del alquiler está sujeto a una serie de restricciones:

- Se pone un techo del 3% al incremento del precio durante 2024, y se prohíbe aumentar las rentas de alquiler por la vía de nuevos gastos. En los contratos a nuevos inquilinos se limita el precio del alquiler a la renta del contrato anterior. Podrá subirlo un 10% si se han llevado a cabo obras de rehabilitación o mejora de la accesibilidad.

- Los gastos de formalización del contrato corren a cargo del arrendador, con el fin de favorecer el acceso a la vivienda en alquiler de gente joven, reduciendo el desembolso inicial a realizar.
- Se aplican normas más estrictas en el control de precios en el caso de los grandes tenedores de vivienda (los que poseen cinco o más inmuebles en área tensionada), con el fin de reducir la especulación y el acaparamiento de inmuebles que practican fondos buitres y demás fondos de inversión.

Por su parte, las administraciones locales, con el fin de garantizar oferta suficiente de alquiler residencial para población permanente o flotante en las zonas tensionadas, han empezado a limitar el número de licencias concedidas a viviendas de alquiler turístico, y evitar así su crecimiento exponencial. Además, se han animado a promover nuevas fórmulas de acceso a vivienda de calidad con alquileres por debajo del precio de mercado. Entre ellas destacan las cooperativas de vivienda en cesión de uso. Una opción consolidada en países como Suecia, Alemania o Dinamarca, y que empezaron a implementarse en Barcelona (La Borda, La Balma, Princesa 49) y Madrid (Entrepatrios, con las promociones Las Carolinas y Vallekas). También la opción del *coliving* (Urban Campus Atocha-Malasaña-Mellado, VIU) o los Alojamientos de Proximidad Provisionales (APROP) que han sido una solución innovadora a la emergencia habitacional en barrios como el de Ciutat Vella y Glòries en Barcelona (Piñeira, López y Durán, 2022). Unas iniciativas todas ellas innovadoras, que tratan de dar solución al acceso a la vivienda en alquiler, pero que son insuficientes para dar respuesta a la demanda existente.

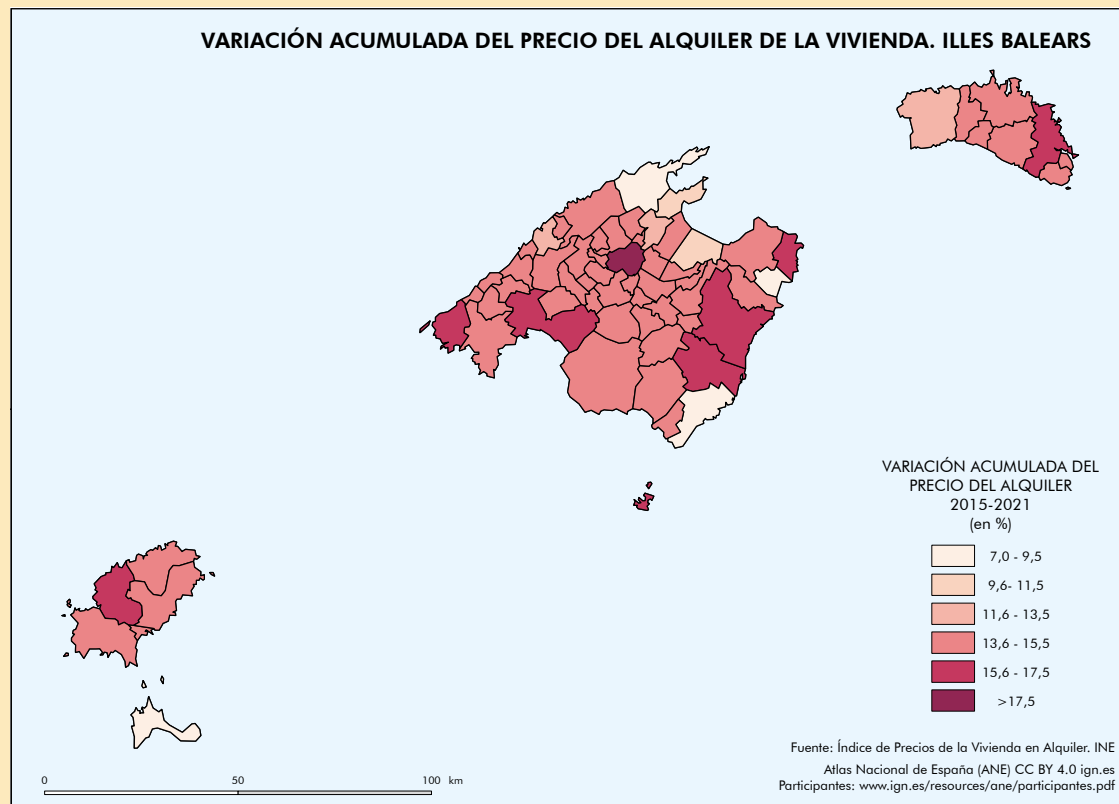


EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ILLES BALEARS

La vivienda se ha convertido en un problema social en Illes Balears. La brecha existente entre el incremento de los salarios y los precios de la vivienda determina una pérdida de asequibilidad en el acceso a la misma. En el periodo 2018-2021 la renta media por hogar en Illes Balears descendió un 13,6%, pasando de 35.049 € a 29.368 €. Sin embargo, en 2022 el valor medio tasado de la vivienda se mantenía entre los más elevados del país (2.696,6 €/m²), solo superado por Madrid (2.888,1 €/m²), y con niveles similares a País Vasco (2.523,9 €/m²) y Cataluña (2.129,7 €/m²). Entre los factores que explican dicha circunstancia destacan:

- Un incremento de la población en un territorio limitado y protegido. En el periodo 2000-2021 la población aumentó en 327.378 personas (un promedio de 15.000 habitantes/año, por lo que se necesitarían unas 4.500 viviendas más cada año), con unos perfiles profesionales y necesidades habitacionales distintos: trabajadores del sector servicios y extranjeros con alto poder adquisitivo que buscan comprar una vivienda por diferentes motivos (inversión, jubilación, vacaciones).
- Insuficiente parque público de vivienda unido a un modelo administrativo lento y complejo para la obtención de licencias.
- A pesar de las limitaciones impuestas por la [Ley 6/2017 de Turismo de las Illes Balears](#), el alquiler vacacional sigue sustrayendo muchas viviendas del mercado de alquiler tradicional en muchos municipios.
- Falta de una planificación estratégica a medio y largo plazo que conjugue la planificación urbanística con alternativas que solucionen el problema habitacional y otros vinculados a la misma (ocupación, inquilinaje, lanzamientos, etc.).

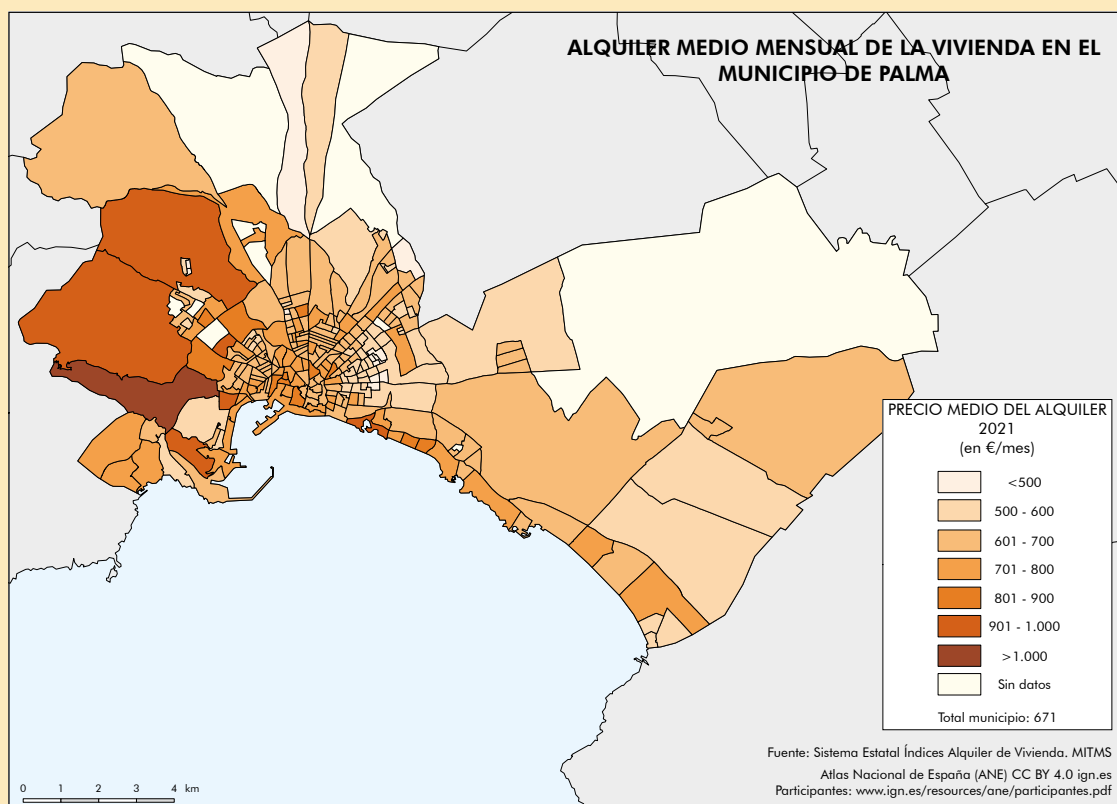
Se calcula que un ciudadano que quiera comprar una vivienda en Illes Balears debe destinar su sueldo íntegro durante 16,5 años al pago de esta. Una circunstancia que convierte al alquiler en la única alternativa. Sin embargo, esta comunidad lidera la subida del precio del alquiler desde 2005 (13,3%) por delante de Cataluña (12,4%), Comunitat Valenciana (11,7%) o Comunidad de Madrid (11,4%). En consecuencia, según el [índice de Precios de la Vivienda en Alquiler \(IPVA\)](#), Illes Balears se mantiene entre las comunidades con un precio del alquiler más elevado (8,6 €/m² mes), junto con Madrid (9,1 €/m²). La subida de precios afectó a todos sus municipios, pero especialmente a los de Sant Antoni de Portmany (Ibiza), Maó (Menorca), e Inca, Palma, Andratx, Manacor, Felanitx y Artà (Mallorca) en los



que la variación acumulada del precio del alquiler para el periodo 2015-2021 se incrementó en más del 17,5%. Tan solo tres municipios tuvieron incrementos por debajo del 9,5%: Pollença, Santanyi y Son Servera, todos ellos en Mallorca (ver mapa *Variación acumulada del precio del alquiler de la vivienda. Illes Balears*). Sin embargo, si atendemos al precio del alquiler por metro cuadrado, los cinco municipios que sobresalen son Formentera, Sant Josep de sa Talaia (12,4 €/m²), Santa Eulària des Riu (11,1 €/m²) e Eivissa (10,9 €/m²) en Ibiza, y Calvià en Mallorca (10,6 €/m²), cuatro de los seis municipios de las islas Pitiusas y Calvià. Unos precios que resultan inalcanzables para numerosos trabajadores. El resultado, escasez de profesionales del sector turístico y del sector público ante la falta de vivienda a precio asequible; incremento de personas asalariadas sin techo y proliferación de condiciones de hacinamiento e insalubridad en los pisos alquilados.

En Palma el precio del alquiler en 2021 era de 8,3 €/m², un 36,4% más que en 2015. Se observa una dicotomía de precios entre el sector oeste y este de la ciudad, siendo más elevados en la parte occidental. Una cartografía que se corresponde con el mapa social de la ciudad. La parte oriental del centro histórico acoge los precios de alquileres más bajos, en correspondencia con algunas de las barriadas y polígonos más populares de la ciudad (son Gotleu, polígono de Llevant...). Los precios más elevados se encuentran en torno a son Vida, son Roqueta, las urbanizaciones del cuadrante noroeste y en todo el frente marítimo más elitizado (la Bonanova, son Armadans, el Molinar, la Gruta, Ciutat Jardí) o turístico (les Meravelles).

El reto al que se enfrenta Palma es el de ofertar vivienda a precios asequibles para sus habitantes. En 2023 es la cuarta capital española con el precio del metro cuadrado más caro en alquiler (6,29 €/m²), después de Barcelona, Madrid y Donostia/San Sebastián. La subida de precios experimentada desde 2021 obedece a la reducción progresiva de la oferta de viviendas en alquiler (un 37% el segundo trimestre de 2022), y a la competencia existente entre los alquileres para residentes y turistas. De acuerdo con la Ley de 2017 antes mencionada, se estableció la delimitación de zonas aptas para la comercialización turística. En abril de 2018 Palma se declara zona única y se prohíbe sin excepciones el arrendamiento de pisos en edificios plurifamiliares a turistas. Se convierte así en la primera ciudad española en tomar una medida de este alcance. A pesar de ello, y según un informe de Inside Airbnb, en 2023 Palma registra 621 licencias de alquiler turístico que suponen 4.357 plazas, si bien en la plataforma están publicados 1.965 anuncios.



Bibliografía e índices

Bibliografía

**Índice de mapas, gráficos, tablas,
ilustraciones e imágenes**

Bibliografía

HÁBITAT RURAL

GARCÍA ÁLVAREZ, D. y CAMACHO OLMEDO, M. T. (2023). "Analysing the inconsistencies of CORINE status layers (CLC) and layers of changes (CHA) (1990-2018) for a Spanish case study". *Annals of GIS*, 29(3), 369–386. <https://doi.org/10.1080/19475683.2023.2166583>

GÓMEZ GIMÉNEZ, J. M. (2022). *Fracturas socioespaciales en la Península Ibérica, 1986-2016*. Universidad Politécnica de Madrid. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.70373>

SISTEMA URBANO Y ÁREAS METROPOLITANAS

BAUMANT, Z. (2005). "Amor líquido: acerca de la fragilidad de los vínculos humanos". Barcelona: Fondo de Cultura Económica de España.

CAMARERO RIOJA, L. A. (coord.), CRUZ, F., GONZÁLEZ, M., DEL PINO, J. A., OLIVA, J. y SAMPEDRO, R. (2009). "La población rural de España. De los desequilibrios a la sostenibilidad social". *Colección Estudios Sociales*, número 27. Barcelona, Obra Social Fundación "La Caixa."

CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (2012). "Ordenación territorial de la Extremadura democrática". *Cuadernos Geográficos*, 47, 553-581. <http://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/619/707>

CAPEL SÁEZ, H. (1975). "La definición de lo urbano". *Estudios Geográficos*, 36 (138–139), 265–302.

ESCOLANO UTRILLA, S. (2012). "Efectos de la capitalidad autonómica en la dinámica del sistema urbano español", en M. Valenzuela Rubio (coord.): *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas. Una aproximación interdisciplinar*. Madrid, Ed. Universidad Autónoma de Madrid, pp. 145-179. Colección Estudios, 150.

ESTEBAN ALONSO, A. de (1981). *Las áreas metropolitanas en España: un análisis ecológico*. Madrid, Centro de Investigaciones Sociológicas.

FERIA TORIBIO, J. M. y MARTÍNEZ BERNABÉU, L. (2016). "La definición del sistema metropolitano español. Permanencias y cambios entre 2001 y 2011". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales (CytET)*, 187, 9–24.

FERNÁNDEZ CUESTA, G. (2011). *Crecimiento urbano y modernización en España entre 1857 y 1900*. Eria, 84-85, 5-46.

GÓMEZ GIMÉNEZ, J. M. (2023). *Desigualdades socioterritoriales en España: La reconfiguración del sistema interurbano español*. Archivo Digital UPM. Oporto. <https://oa.upm.es/73966/>

LÓPEZ GROH, F., CELADA, F., MARTÍNEZ TAPIA, P., y NICOLÁS RODRIGO, J. L. (1987). "Áreas metropolitanas en la crisis" (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Ed.). Madrid, MOPU. Centro de Publicaciones del Instituto del Territorio y Urbanismo.

NEL-LO, O. (2018). "Segregación residencial, gentrificación urbana y derecho a la ciudad. Una lectura desde Barcelona". *Revista Papers*, 60, 187-192. <https://www.institutmetropoli.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

SALOM CARRASCO, J. y CASADO DÍAZ, J. M. (2007). "Movilidad cotidiana y mercados locales de trabajo en la Comunidad Valenciana, 1991-2001". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 44, 5–28.

SECCHI, B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma-Bari, Laterza.

TERÁN, F. (1969). *Ciudad y urbanización en el mundo actual*. Madrid-Barcelona, Ed. Blume.

VINUESA ANGULO, J. y VIDAL DOMÍNGUEZ, M. J. (1991). *Los procesos de urbanización*. Madrid, Síntesis.

ZOIDO, F. et al. (2000). *Diccionario de urbanismo. Geografía urbana y ordenación del territorio*. Barcelona, Ed. Ariel.

ZOIDO, F. et al. (2013 y 2019). *Diccionario de urbanismo. Geografía urbana y ordenación del territorio*. Madrid, Ed. Cátedra. (1.ª y 2.ª edición respectivamente).

PLANIFICACIÓN Y VIVIENDA

LOIS, R. C., PIÑEIRA, M. J., VIVES, S. (2016). "El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital". *Scripta Nova*, Vol. 20, num, 539.

OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA Y SUELO (2018). *Boletín especial alquiler residencial*. Madrid, Ministerio de Fomento; DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo. <https://cvp.mitma.gob.es/observatorio-de-vivienda-y-suelo--boletin-especial-alquiler-residencial--2018>

PIÑEIRA, M. J., LÓPEZ, R., DURÁN, F. R. (2022). "Barcelona's Challenge to Supply Affordable Housing. Innovative Tenure Alternatives to Improve Accessibility". Calabrò, F., Della Spina, L., Piñeira Mantiñán, M.J. (eds) *New Metropolitan Perspectives*. NMP 2022. Lecture Notes in Networks and Systems, vol 482. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-06825-6_148.

VARQUER, M. (2017). "Planes urbanísticos y planes de vivienda: la extraña pareja". *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*. Nueva Época, 7, 68-85.

Índice de mapas, gráficos, tablas, ilustraciones e imágenes

Asentamientos humanos en Europa

• MAPA DE GRADO DE URBANIZACIÓN EN EUROPA	6
• MAPA DE SUELO ARTIFICIAL EN LA UNIÓN EUROPEA	6
• GRÁFICO DE POBLACIÓN SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2021)	7
• GRÁFICO DE TASA DE SOBRECARGA DE LOS GASTOS DE LA VIVIENDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA (2021)	7
• MAPA DE ÁREAS FUNCIONALES Y URBANAS EN EUROPA	7

Hábitat rural

• ILUSTRACIÓN DE TIPOS HÁBITATS RURALES	8
• IMAGEN DE HÁBITAT CONCENTRADO. FERIA (BADAJOZ)	8
• IMAGEN DE HÁBITAT DISEMINADO. LA PENILLA (SANTA MARÍA DE CAYÓN, CANTABRIA)	8
• IMAGEN DE HÁBITAT MIXTO. ÁREA DE INFLUENCIA DE VIGO (PONTEVEDRA)	8
• IMAGEN 1. AGRICULTURA INTENSIVA	9
• IMAGEN 2. MACROGRANJAS	9
• IMAGEN 3. ESPACIOS DE LOGÍSTICA	9
• IMAGEN 4. RUINAS MODERNAS	9
• IMAGEN 5. NUEVAS ENERGÍAS	9
• IMAGEN 6. ESPACIO RURAL "MUERTO"	9
• IMAGEN 7. ESPACIO RURAL "VIVO"	9
• IMAGEN 8. AGROECOLOGÍA	9
• MAPA DE USOS DEL SUELO (1990)	10
• MAPA DE USOS DEL SUELO (2018)	11
• MAPA DE VARIACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LA ISLA DE GRAN CANARIA	11
• MAPA DE ENTIDADES DE POBLACIÓN DE MENOS DE 10.000 HABITANTES (1991)	12
• MAPA DE ENTIDADES DE POBLACIÓN DE MENOS DE 10.000 HABITANTES (2022)	13
• GRÁFICO DE DISTRIBUCIÓN DE LAS ENTIDADES DE POBLACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (2022)	13
• GRÁFICO DE DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES POBLACIONALES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (2022)	13
• GRÁFICO DE DISTRIBUCIÓN DE LAS ENTIDADES DE POBLACIÓN SEGÚN TAMAÑO DE LA POBLACIÓN (2022)	13
• MAPA DE VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EN ASENTAMIENTOS RURALES (2011-2021)	14

Sistema urbano y áreas metropolitanas

• MAPA DE MUNICIPIOS DE MÁS DE 10.000 HABITANTES (1960)	16
• MAPA DE MUNICIPIOS DE MÁS DE 10.000 HABITANTES (2021)	17
• GRÁFICO DE EVOLUCIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE MÁS DE 10.000 HABITANTES (1996-2021)	17
• GRÁFICO DE VARIACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE MÁS DE 10.000 HABITANTES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (1996-2021)	17
• MAPA DE MACROCEFALIA URBANA (1960)	18
• MAPA DE MACROCEFALIA URBANA (2001)	18
• MAPA DE MACROCEFALIA URBANA (2021)	18
• TABLA DE ÍNDICE DE PRIMACÍA	19
• GRÁFICO DE SISTEMA DE CIUDADES SEGÚN LA REGLA RANGO-TAMAÑO. ANDALUCÍA Y ARAGÓN (2021)	19
• MAPA DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS SEGÚN LA VARIABLE RESIDENCIA-TRABAJO (2011)	20
• MAPA DE ÁREAS URBANAS FUNCIONALES. DELIMITACIÓN ADMINISTRATIVA	21
• TABLA DE ÁREAS URBANAS FUNCIONALES	21
• MAPA DE AÑO DEL MÁXIMO DEMOGRÁFICO MUNICIPAL	22
• MAPA DE RENTA MEDIA POR PERSONA EN MADRID	23
• MAPA DE POBLACIÓN EXTRANJERA EN BARCELONA	23
• MAPA DE POBLACIÓN MAYOR DE 65 AÑOS EN VIGO	23
• ILUSTRACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA	24
• IMAGEN 1. BUNIEL. BURGOS	24
• IMAGEN 2. VALDEBEBAS, MADRID	24
• IMAGEN 3. ESTACIÓN DE LAS DELICIAS, ZARAGOZA	24
• IMAGEN 4. DE PUERTO COMERCIAL A ESPACIO DE OCIO URBANO, MÁLAGA	24
• IMAGEN 5. NAZARET, VALÈNCIA	24
• IMAGEN 6. HUERTOS URBANOS LA TORRE-FAITANAR, VALÈNCIA	24

Planificación y vivienda

• IMAGEN DE PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANÍSTICA DE ZORROTZAURRE	25
• MAPA DE VIVIENDAS POR 1.000 HABITANTES (1991)	25
• MAPA DE VIVIENDAS POR 1.000 HABITANTES (2022)	25
• MAPA DE HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA	26
• GRÁFICO DE EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA	26
• MAPA DE PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA	26
• GRÁFICO DE EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA	26
• GRÁFICO DE VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA	26
• MAPA DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS	27
• GRÁFICO DE EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS	27
• GRÁFICO DE EVOLUCIÓN DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS	27
• MAPA DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS	27
• MAPA DE PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER	28
• MAPA DE HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER	28
• MAPA DE ALQUILER MEDIO MENSUAL DE LA VIVIENDA	29
• MAPA DE VARIACIÓN ACUMULADA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA. ILLES BALEARS	30
• MAPA DE ALQUILER MEDIO MENSUAL DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE PALMA	30

Participantes

Dirección general

Dirección y colaboración científicas

Dirección y elaboración técnicas

Dirección general



**Director General del Instituto Geográfico Nacional (IGN)
y Presidente del O. A. Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG)**

LORENZO GARCÍA ASENSIO

IGN

**Subdirector General de Cartografía y Observación
del Territorio**

FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ MATESANZ

**Subdirectora General Adjunta de Cartografía
y Observación del Territorio**

ALICIA GONZÁLEZ JIMÉNEZ

Jefe de Área de Cartografía Temática y Atlas Nacional

ALFREDO DEL CAMPO GARCÍA

Jefa de Servicio de Atlas Nacional

MARÍA PILAR SÁNCHEZ-ORTIZ RODRÍGUEZ

CNIG

Director

EMILIO LÓPEZ ROMERO

Jefa de Área de Productos Geográficos

ANA VELASCO TIRADO

Dirección y colaboración científicas



Presidencia Red ANExxi

JESÚS M. GONZÁLEZ PÉREZ

Presidente de la Asociación Española de Geografía
Catedrático de universidad. Departamento de Geografía.
Universitat de les Illes Balears

Dirección Científica Red ANExxi

MARÍA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ

Catedrática de universidad.
Departamento de Análisis Geográfico Regional y Geografía Física.
Universidad de Alicante

Grupo de trabajo temático "Asentamientos humanos"

Coordinación científica

MARÍA J. PIÑEIRA MANTIÑÁN

Profesora titular de universidad. Departamento de Geografía. Universidade de Santiago de Compostela

Colaboración científica

CARLES DONAT MUÑOZ. Profesor asociado. Departamento de Geografía. Universitat Autònoma de Barcelona

FRANCISCO RAMÓN DURÁN VILLA. Profesor titular de universidad. Departamento de Geografía. Universidade de Santiago de Compostela

VÍCTOR FERNÁNDEZ SALINAS. Catedrático de universidad. Departamento de Geografía Humana. Universidad de Sevilla

JOSÉ MANUEL GÓMEZ GIMÉNEZ. Investigador postdoctoral. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Universidad Politécnica de Madrid

ISABEL GONZÁLEZ GARCÍA. Profesora contratada doctora. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Universidad Politécnica de Madrid

VÍCTOR JIMÉNEZ BARRADO. Profesor contratado doctor. Departamento de Geografía. Universidad de las Palmas de Gran Canaria

Asesor científico externo: MANUEL BERZAL BURGOS. Técnico Superior Subdirección General de Difusión y Comunicación. Instituto Nacional de Estadística

Dirección y elaboración técnicas

DIRECCIÓN TÉCNICA

María Pilar SÁNCHEZ-ORTIZ RODRÍGUEZ

COORDINACIÓN GENERAL

Irene SAHAGÚN LUIS

REDACCIÓN CARTOGRÁFICA

Carmen CARMONA GARCÍA

SERVICIO DE ATLAS NACIONAL

Juan José ALONSO GAMO

Bárbara ALONSO TAGLE

Manuel AVENDAÑO LAYUNTA

Irene CALVO ALONSO

Laura CARRASCO PÉREZ

Artur CHAROYAN

Sergio GARCÍA CHINARRO

Marta GARCÍA LÓPEZ

Diego GÓMEZ SÁNCHEZ

Noemí HERRANZ REDONDO

Águeda JARAMILLO FERNÁNDEZ

Marta LÓPEZ SÁNCHEZ

Verónica PASCUAL ROSA

Jorge SACRISTÁN ARROYO

David TAPIADOR ESCOBAR

Sergio VERA TRUJILLO

ESPAÑA EN MAPAS. Una síntesis geográfica

SECCIÓN	I	CONOCIMIENTO GEOGRÁFICO Y CARTOGRAFÍA
SECCIÓN	II	MEDIO NATURAL
SECCIÓN	III	HISTORIA
SECCIÓN	IV	POBLACIÓN, POBLAMIENTO Y SOCIEDAD
SECCIÓN	V	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y ECONÓMICAS
SECCIÓN	VI	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES
SECCIÓN	VII	SISTEMAS DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
SECCIÓN	VIII	ESTRUCTURA TERRITORIAL
SECCIÓN	IX	ESPAÑA EN EL MUNDO

Organizaciones científicas y académicas que constituyen la red ANExxi



AGE: Asociación Española de Geografía
BNE: Biblioteca Nacional de España
CNIG: Centro Nacional de Información Geográfica
Colegio de Geógrafos
CSIC: Consejo Superior de Investigaciones Científicas
RAH: Real Academia de la Historia
UA: Universidad de Alicante
UAB: Universitat Autònoma de Barcelona
UAH: Universidad de Alcalá
UAM: Universidad Autónoma de Madrid
UB: Universitat de Barcelona
UCM: Universidad Complutense de Madrid
UCLM: Universidad de Castilla-La Mancha
UC3M: Universidad Carlos III de Madrid
UDC: Universidade da Coruña
UdG: Universitat de Girona
UdL: Universitat de Lleida
UEX: Universidad de Extremadura
UIB: Universitat de les Illes Balears
UII: Universidad Internacional Isabel I de Castilla
UJI: Universitat Jaume I

ULE: Universidad de León
ULL: Universidad de La Laguna
ULPGC: Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
UMA: Universidad de Málaga
UMU: Universidad de Murcia
UNAV: Universidad de Navarra
UNED: Universidad Nacional de Educación a Distancia
UNICAN: Universidad de Cantabria
UNIOVI: Universidad de Oviedo
UNIRIOJA: Universidad de La Rioja
UNIZAR: Universidad de Zaragoza
UPM: Universidad Politécnica de Madrid
UPO: Universidad Pablo de Olavide
UPV/EHU: Universidad del País Vasco/
Euskal Herriko Unibertsitatea
US: Universidad de Sevilla
USAL: Universidad de Salamanca
USC: Universidade de Santiago de Compostela
UV: Universitat de València
UVA: Universidad de Valladolid
UVIGO: Universidade de Vigo



Autor:
DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL
General Ibáñez de Ibero, 3
28003 MADRID
Tel. +34 91 597 94 22
<http://www.ign.es>

Publica:
ORGANISMO AUTÓNOMO CENTRO NACIONAL DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
General Ibáñez de Ibero, 3
28003 MADRID
Tel. +34 91 597 95 14
<https://www.cnig.es>
E-mail: consulta@cnig.es