An aerial photograph of a city, likely Zaragoza, showing a dense urban grid and a winding river. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered on the upper half of the image.

Ciudad y formas urbanas

Perspectivas transversales

Volumen 6. Formas urbanas y territorio

II Congreso Internacional ISUF-H Zaragoza 2018
Hispanic International Seminar on Urban Form

Ciudad y formas urbanas. Perspectivas transversales

Volumen 6. Formas urbanas y territorio
Septiembre 2018

II Congreso Internacional ISUF-H Zaragoza 2018

Hispanic International Seminar on Urban Form
<http://eventos.unizar.es/go/isuf2018>

Presidente de ISUF-H

Vicente Colomer

Editores

Javier Monclús
Carmen Díez Medina

Comité editorial

Isabel Ezquerro
Sergio García-Pérez

Coordinadores científicos de este volumen

Francisco Pellicer
Rubén Lois

Maquetación

Mafalda Aguillo Arbona
Isabel Ezquerro
Julia Fandos Marco
Sergio García-Pérez

© de los textos, sus autores
© de la edición, Prensas de la Universidad de Zaragoza
e Institución Fernando el Católico

ISBN de este volumen: 978-84-17358-85-3
ISBN de la obra completa: 978-84-17358-90-7
Depósito Legal: Z 1245-2018
DOI: 10.26754/uz.9788417358853
Publicación nº 3623 de la Institución Fernando el Católico

Editorial



Prensas de la Universidad
Universidad Zaragoza



Ciudad y formas urbanas. Perspectivas transversales

Volumen 6. Formas urbanas y territorio

Javier Monclús
Carmen Díez Medina (eds.)

II Congreso Internacional ISUF-H Zaragoza 2018

Hispanic International Seminar on Urban Form

Aspectos espaciales y demográficos de los procesos de expansión urbana en la corona de las ciudades medias de Castilla-La Mancha

Spatial and demographic dimensions of urban expansion processes surrounding the middle cities of Castilla-La Mancha

Carmen Vázquez Varela¹, José M^a Martínez Navarro²

¹Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad de Castilla-La Mancha carmen.vazquez@uclm.es

²Doctor en Geografía y Consultor GIS Independiente. josemaria.martineznavarro@gmail.com

Palabras clave: Ciudad compacta, ciudad dispersa, expansión urbana, boom financiero-inmobiliario, desarrollo territorial sostenible, Castilla-La Mancha

Key-words: Compact city, sprawling city, urban expansion, financial and real estate boom, sustainable territorial development, Castilla-La Mancha

Resumen: La comunicación aborda el debate sobre la reformulación de las dinámicas de urbanización en el entorno de las ciudades medias españolas en los últimos quince años, y su concreción en el caso de Castilla-La Mancha. Los materiales que analiza e interpreta se enmarcan en un proyecto de investigación en curso con el título urbCIM. Dinámicas de urbanización y políticas urbanísticas en ciudades medias interiores. De la expansión y dispersión a la reformulación ¿hacia un urbanismo más urbano? (Referencia: CSO2015-63970R) que parte de la hipótesis de que las ciudades medias del interior peninsular han pasado de estructuras más a menos compactas a otras extensas y más dispersas en los últimos 20 años, especialmente durante el periodo del boom inmobiliario. En concreto nuestra comunicación se enfrenta al desafío de identificar los efectos espaciales y las consecuencias territoriales del crecimiento periurbano en el entorno de las áreas urbanas de las ciudades medias (en un radio flexible de 20-30 km). Para ello trataremos de analizar los cambios que se han producido en términos tanto de vivienda como de evolución de la población residente. Es decir, analizaremos, por un lado, la evolución de la población municipal censada y, por otro, la variación de las viviendas registradas en el último periodo intercensal. Por otro lado, y de forma paralela al análisis de los rasgos espaciales de la expansión urbana, se realiza una clasificación de los municipios de las coronas urbanas en la que se definen cinco categorías en virtud de la intensidad y especificidad de los caracteres del crecimiento.

Abstract: This contribution deals with the debate on the reformulation of the dynamics of urbanisation in the surroundings of Spanish medium-sized cities in the last fifteen years, and its concreteness in the case of Castile-La Mancha. The materials it analyses and interprets are part of an ongoing research project entitled urbCIM. Urbanization dynamics and urban policies in medium-sized inland cities. From expansion and dispersion to reformulation. Towards a more urban spatial planning? (Reference: CSO2015-63970R) which assumes that the average cities in the inland of the Iberian Peninsula have moved from compact structures to larger and more dispersed ones over the last 20 years, especially during the period of the real estate boom. In particular, our contribution faces the challenge of identifying the spatial effects and territorial consequences of peri-urban growth in the urban environment of medium-sized cities (within a flexible radius of 20-30 km). To this end, we will try to analyse the changes that have taken place in terms of both housing and the evolution of the resident population. In other words, we will analyse, on the one hand, the evolution of the municipal population registered and, on the other, the variation in the dwellings registered in the last intercensal period. On the other hand, and in parallel with the analysis of the spatial features of urban expansion, a classification of the municipalities in the urban areas is made, in which five categories are defined by virtue of the intensity and specificity of the characteristics of growth.

1. Introducción

En España, las ciudades medias y pequeñas así como asentamientos de menos tamaño han sufrido importantes transformaciones económicas, culturales, políticas y urbano-territoriales en las últimas décadas. Estas transformaciones han actuado de forma ambivalente, en unos casos situando algunos de estos asentamientos en una posición de dinamismo y crecimiento y en otros perpetuando situaciones de estancamiento o retroceso (Ganau y Vilagrassa 2003; Capel 2009; Bellet 2013).

Como resultado de las nuevas lógicas de producción-vivienda-consumo-circulación capitalistas (Lois *et al.* 2016), las ciudades medias y pequeñas han asistido a un proceso de reestructuración urbana con una impronta espacial de gran calado (Cebrián 2013). Sobre el tradicional modelo de ciudad compacta, densa y diversa, aunque no exento de ciertas carencias urbanísticas y conflictos sociales, ha emergido un nuevo modelo de ciudad que, de acuerdo a la suma de viejas y nuevas funciones y de las estrategias de agentes públicos y privados en un contexto neoliberal, tiende a modificar y reconfigurar el tejido urbano pre-existente, y a su vez a incrementar la ocupación de suelo. En este contexto existe un emergente debate sobre las consecuencias sociales, económicas y morfológicas de las ciudades en la etapa actual.

En el origen de este debate se sitúa la contraposición entre los modelos de ciudad compacta y ciudad difusa/horizontal, en el que el primero representa una estructura y trama urbana de cierta compacidad, socialmente cohesionada, que genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad. El concepto de ciudad compacta no sólo se refiere a la fábrica física, a la forma en que está edificada, sino que implica una compacidad de funciones, una mezcla e interrelación de actividades, favorecidas por la densidad, que comparten un mismo tejido urbano, no segregadas por una zonificación monofuncional. Por su parte, la ciudad difusa u horizontal, típica de los países de tradición anglosajona (heredera de las doctrinas higienistas y del urbanismo de las ciudades jardín imperante a finales del siglo XIX), trasciende sus orígenes y se derrama por el territorio, configurándose como un conjunto de áreas separadas especializadas para la vivienda, el comercio o la industria. Esta separación genera segregación y no permite la interacción de la misma manera que la ciudad compacta. En última instancia, la ciudad dispersa, la ciudad producida por las salpicaduras aleatorias de actividades y artefactos muy diversos (viviendas, centros comerciales, fábricas o colegios) que invaden el territorio de forma extensiva e indiscriminada, arruinando recursos naturales en un modelo despilfarrador de energías. Un proceso conocido como dispersión o fragmentación urbana, el fenómeno de propagación de una ciudad y sus barrios hacia ámbitos rurales en la periferia de una zona urbana.

Distintos especialistas, procedentes del mundo anglosajón, coinciden en señalar que la dispersión urbana es el resultado de tres fuerzas poderosas: el crecimiento de la población, el aumento de los ingresos y la disminución de los costos de desplazamiento (Brueckner 2000), variables precursoras que en el caso Americano se concretaron en innovaciones tecnológicas específicas como el automóvil y políticas gubernamentales como la zonificación monofuncional o la deducción de intereses hipotecarios en el impuesto federal sobre la renta (Hamidi y Ewing 2014). Sin embargo, no todas ellas han tenido el mismo peso en el caso europeo y español.

Como han puesto de manifiesto diversos autores, entre 1997 y 2006 España ha conocido un boom inmobiliario excepcional por su intensidad y su duración con importantes y negativas consecuencias sobre el territorio (Calderón 2004; Burriel 2008; Romero 2010; Burriel 2013; Rullán 2012; Charnock et al. 2014; Lois et al. 2016). Aunque general en todo el territorio, ha sido especialmente llamativo en la fachada mediterránea y en las provincias del entorno de Madrid. Los altísimos indicadores de la costa mediterránea responden fundamentalmente a la construcción de segundas residencias y urbanizaciones turísticas para la demanda española y europea, mientras la actividad constructiva es el entorno de Madrid obedece a la demanda generada en la capital y su área metropolitana; esto tiene su correlato en los indicadores relativos más bajos de la Comunidad de Madrid.

El ciclo expansivo vivido por el sector inmobiliario español durante la segunda mitad de la década de los noventa y el inicio del siglo XXI ha tenido unas implicaciones urbano-territoriales recogidas en múltiples estudios: la elevada producción de viviendas, la proliferación de Planes de Actuación Urbanística y Planes Parciales para vehicular la expansión urbana, el crecimiento sostenido del

consumo de suelo periurbano, la profundización y generalización del proceso de dispersión urbana ya iniciado en las décadas anteriores, la segregación de actividades económicas en periferias urbanas, etc. (Fernández-Durán 2006; García 2010; Nel·lo 2007; Observatorio Metropolitano de Madrid 2010; Valenzuela y Salom 2008). Todo ello ha derivado en una redefinición de las estructuras urbanas de las ciudades españolas y, a su vez, ha comportado cambios en la distribución de la población. Por su parte, el estudio de los efectos territoriales de la producción de vivienda y los problemas y retos surgidos a partir del cambio de ciclo inmobiliario centran el interés de algunas aportaciones recientes (Gutiérrez y Delclòs 2015) en las que se analiza los diferentes factores que impulsaron al alza la demanda de vivienda durante el ciclo alcista: variables demográficas, cambios en las pautas de poblamiento, extensión del rol de la vivienda como bien de ahorro, inversión y/o especulación, etc.

Las formas de crecimiento del urbanismo expansivo asociadas al fenómeno de la burbuja inmobiliaria ya cuentan con una abundante producción académica realizada desde el área de conocimiento de la geografía, que analiza y clasifica sus formas de crecimiento (Valdunciel 2013), así como las implicaciones territoriales de la producción de vivienda, la descentralización de espacios productivos y todo tipo de equipamientos e infraestructuras asociadas. La competición de los municipios por atraer inversiones, la ausencia de planeamiento territorial y la desregulación del urbanismo impulsaron la reclasificación de suelo rústico como instrumento privilegiado para el desarrollo urbano. El resultado fue la transición de un modelo de ciudad compacta a otro de ciudad dispersa formada por un repertorio común de espacios urbanizados. En este contexto, y desde la perspectiva geográfica, el tema de la forma urbana ha sido abordado en muchos trabajos a través de la dicotomía compacidad/dispersión (Nel·lo 2002; OSE 2006), la cuestión de la densidad del habitar (Muñoz 2004; Indovina 2007), y la proliferación de nuevas tipologías de espacios “glocales” y “urbanales” (Muñoz 2004; Brandis 2007; Bellet 2007).

2. Los procesos de expansión urbana en ciudades medias de Castilla-La Mancha: el estado de la cuestión

Las primeras reflexiones sobre las manifestaciones territoriales de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha se remontan a la pasada década (Cebrián 2007) cuando comienza a realizarse una primera aproximación al fenómeno que revela comportamientos diferenciados en las siete ciudades medias incluidas en el análisis: las cinco capitales provinciales (Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara y Toledo), a las que se suman Talavera de la Reina y Puertollano. Habría que recordar aquí que la región había estado históricamente caracterizada por la acefalia y la ausencia de un sistema urbano jerarquizado e integrado, así como la dependencia y penetración funcional de la región urbana de Madrid. La articulación espacial del espacio castellano-manchego se había visto condicionada, además, por el trazado de unos ejes viarios que habían reforzado las jerarquías heredadas, por lo que el trazado del ferrocarril y la progresiva consolidación de la red nacional de carreteras habían marcado la dinámica de las ciudades regionales, y en buena medida explicaban la estratificación municipal de la población.

Los procesos de desurbanización presentaban entonces un impacto especialmente significativo en las capitales situadas cerca del área metropolitana polinuclear de Madrid. Cebrián (2007) argumentaba que se trataba de municipios pequeños en superficie, que no habían dado respuesta a las exigencias crecientes de suelo urbano, lo que había tenido como consecuencia la difusión del proceso de expansión urbana hacia los municipios de las respectivas coronas. Los factores de cambio apuntados eran: la mejora de infraestructuras de comunicaciones, con la consecuente optimización en la relación respecto a Madrid, y la aparición de nuevas funciones asociadas a un sector terciario especializado en turismo, administración, comercio o educación superior.

Pocos años después, el mismo Cebrián (2011) abordaba el análisis de la expansión urbana en la región a partir dos variables: el número de parcelas urbanas y la superficie de las parcelas urbanas del Catastro durante el periodo 1996-2008. Los resultados a escala regional permitían observar una mayor dinámica del crecimiento de las parcelas urbanas y de sus superficies que del crecimiento poblacional, hecho explicado en buena medida por las lógicas de un modelo económico en el que el

sector inmobiliario adoptó patrones de carácter especulativo. Los modelos edificatorios también explicaban que la superficie media de cada parcela hubiera aumentado, debido a la proliferación de viviendas unifamiliares. A pesar de tratarse de un periodo de importante crecimiento demográfico para la región supuso un muchísimo mayor incremento del suelo dedicado a usos urbanos con el consiguiente impacto en el territorio. Destacaba la dinámica especialmente acentuada de los municipios situados en la corona de Toledo y Guadalajara, donde se habían producido crecimientos muy fuertes, en muchos municipios superiores a la propia capital; por otra parte estaban los casos de Ciudad Real, Cuenca, Talavera de la Reina y Albacete, donde este proceso también se había producido, aunque con una intensidad moderada, salvo en algunos municipios muy próximos y bien comunicados.

A los factores explicativos de la expansión urbana desgranados hasta ahora sumaba el mismo autor, años después (Cebrián et al 2012; Cebrián 2013), el efecto ejercido por la proliferación de polígonos industriales y parques empresariales fuera de las ciudades pero siempre en sus proximidades, la aparición de grandes superficies comerciales radicadas en las periferias y extrarradios urbanos, y las facilidades normativas y las oportunidades de clasificación/reclasificación de suelo en municipios periféricos para promociones de nuevas viviendas y urbanizaciones. Todo ello explicaría un complejo repertorio de procesos de expansión urbana que se manifestaría en cada una de las siete ciudades con desigual intensidad y particular incidencia territorial, respondiendo en unos casos a procesos de carácter general y en otros a las circunstancias de su posición, sus lógicas territoriales, la singular estructura productiva de la ciudad, la aparición de nuevas funciones o las dinámicas que acompañan a algunos procesos de expansión (Cebrián 2013, 35).

En cualquier caso, si tuviéramos que definir los rasgos de lo ocurrido en la región desde principios de la década de los noventa del pasado siglo hasta el comienzo de la crisis financiero inmobiliaria, podríamos sintetizarlo de la siguiente manera (Vázquez y Martínez 2013): a) la expansión madrileña ha afectado sobre todo a las provincias de Toledo y Guadalajara, con los incrementos más llamativos entre 1996 y 2006 y los indicadores de viviendas iniciadas por mil habitantes más altos de España en 2006; b) las ciudades de Castilla La Mancha han experimentado un crecimiento urbanístico exagerado, desordenado y cada vez más dirigido por las empresas y no por los intereses generales; c) la creciente expansión del suelo urbano/urbanizable ha respondido más a intereses especulativos que a una demanda manifiesta por parte de la población residente; d) desde principios de siglo hemos asistido a propuestas de actuaciones urbanísticas o de Planes Generales municipales de unas dimensiones enormes y desconocidas hasta ahora, que proyectaban un futuro de crecimiento y de ocupación del territorio aún mucho más rápido; y e) ausencia de aprobación de Planes Territoriales Supramunicipales. Y a partir del desencadenamiento de la crisis financiero-inmobiliaria hasta la actualidad: a) paralización o reestructuración de los POM en elaboración o pendientes de aprobación; y b) estancamiento del mercado inmobiliario y quiebra de proyectos inmobiliarios ya ejecutados.

En definitiva, el tránsito hacia una ordenación del territorio acorde con las disposiciones académicas, técnicas y políticas se realiza a un paso quizá más lento que en otros ejemplos españoles lo que ha permitido que ciertos procesos urbanísticos y territoriales hayan tenido menos dirección institucional en nuestra región. Sigue existiendo un fuerte peso del planeamiento urbanístico y de las políticas sectoriales. Hasta fechas recientes la práctica de la política territorial de Castilla La Mancha ha hecho que las decisiones de las autoridades regionales se tomaran sólo cuando los problemas se habían planteado, generalmente tarde, y cuando los procesos especulativos de urbanización ya habían impuesto la fuerza de los hechos (Vázquez y Martínez 2013).

3. Fuentes y metodología

La expansión y el crecimiento urbanos estarán condicionados por la combinación de varios factores (en lo que atañe a la relación entre demanda y oferta de vivienda: factores de demográficos y de poblamiento, y factores de ahorro-inversión, a los que habría que sumar factores relacionados con la ordenación del territorio y la situación de oportunidad de cada municipio), así como por su concentración en determinadas áreas. Nuestra contribución utilizará dos indicadores diferentes para determinar el nivel de crecimiento a partir de los datos censales y padronales más actualizados disponibles. Por un lado la evolución de la población municipal empadronada y, por otro, la variación de las viviendas registradas en el último periodo intercensal. La fecha de referencia general utilizada para la población ha sido el Padrón continuo 2000-2016 y para la vivienda los censos de 2001 y 2011, a la espera de disponer de información catastral depurada que nos permita avanzar en el análisis tipológico y la desagregación anual por años de construcción, así como el análisis de fuentes sobre la evolución del suelo urbano y urbanizable (CORINE y SIOSE) que de momento han planteado muchos problemas de fiabilidad. En lo territorial se pretende entender el efecto sobre los municipios situados en la corona urbana hasta los 30 Km en relación al municipio central.

En trabajos de esta naturaleza, con frecuencia suele ser una decisión especialmente comprometida el establecimiento de umbrales para la determinación de los niveles críticos respecto al crecimiento. Inicialmente, consideramos la posibilidad de trabajar con umbrales determinados a partir de *n veces* la desviación típica de la variable respecto a la media regional, pero la dispersión de los datos desaconsejó esta técnica. Cualquier decisión debe tomarse sobre la base de la contextualización de los datos respecto al universo analizado y comparado con otras realidades urbanas de referencia, así, finalmente, decidimos considerar la opción de trabajar primero con los municipios que presentaban evoluciones positivas respecto a población y vivienda, para definir después umbrales determinados a partir de *n veces* la media aritmética regional de la variable.

Por otro lado, y de forma paralela al análisis de los rasgos espaciales de la expansión urbana, se realiza una clasificación de los municipios de las coronas urbanas en la que se definen tres categorías en virtud de la intensidad y especificidad de los caracteres del crecimiento, a saber:

- a. *Crecimiento con base demográfica*. Cuando en el periodo considerado se registra un crecimiento significativo tanto en el número de habitantes como de viviendas construidas. Esta primera categoría se subdivide a su vez en otras dos subcategorías:
 - i. *Crecimiento acelerado*. Los porcentajes de crecimiento superan en ambos casos 2 veces la media regional para cada periodo considerado (Población 17,72% y Vivienda 26,26%).
 - ii. *Crecimiento moderado*. Los porcentajes de crecimiento están por encima de la media regional, sin llegar de duplicarla.
 - iii. *Crecimiento lento*. Los porcentajes de crecimiento están por debajo de la media regional.
- b. *Hipertrofia inmobiliaria*. Cuando en el municipio en cuestión se registra una sobreproducción de vivienda con una demanda de uso débil – acción que se explica, a su vez, por las lógicas especulativas que rigieron los años del boom de producción y burbuja de precios.
- c. *Municipios en recesión*. Cuando a la pérdida neta de población sumamos una atonía del sector inmobiliario, cuando no un retroceso de las viviendas censadas.

4. Evolución comparada de población y vivienda en las ciudades medias castellano-manchegas y sus coronas: la conformación de la expansión urbana en Castilla-La Mancha

Parece evidente que, como ya han señalado numerosos estudios, las dinámicas vinculadas al sector financiero-inmobiliario, especialmente en aquellos municipios afectados por la vecindad de la región

urbana de Madrid, y cuya evolución poco o nada tiene que ver con sus propias y exclusivas proyecciones de población y actividad son clave para entender las transformaciones demográficas recientes en relación con la conversión creciente de estas comarcas en un espacio residencial vinculado a la expansión metropolitana madrileña y de las ciudades de Toledo y Guadalajara. Distintos autores han señalado el elevadísimo crecimiento en las áreas de contacto entre la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha y la comunidad de Madrid, especialmente en el límite con Guadalajara y Toledo (ver figuras 1 y 2), con crecimientos de población que oscilan entre el 32 y el 1.625 por ciento en el periodo analizado (2000-2016), siendo los casos más llamativos los pertenecientes a municipios semiurbanos como Yebes, Quer o Pioz (Guadalajara) con un 1.625, 812 y 705 por ciento, respectivamente, y Barciencia, Seseña u Ontígola (Toledo) con un 605, 419 y 240 por ciento. Pero si espectaculares resultan los crecimientos de población no van a la zaga los crecimientos en materia de viviendas familiares con tasas del 2.426 y 540 por ciento para Yebes y Quer y del 354 y 279 por ciento en Barciencia y Seseña. Crecimientos desproporcionados, especialmente si recordamos que el periodo considerado se reduce a los diez años del último periodo intercensal disponible.

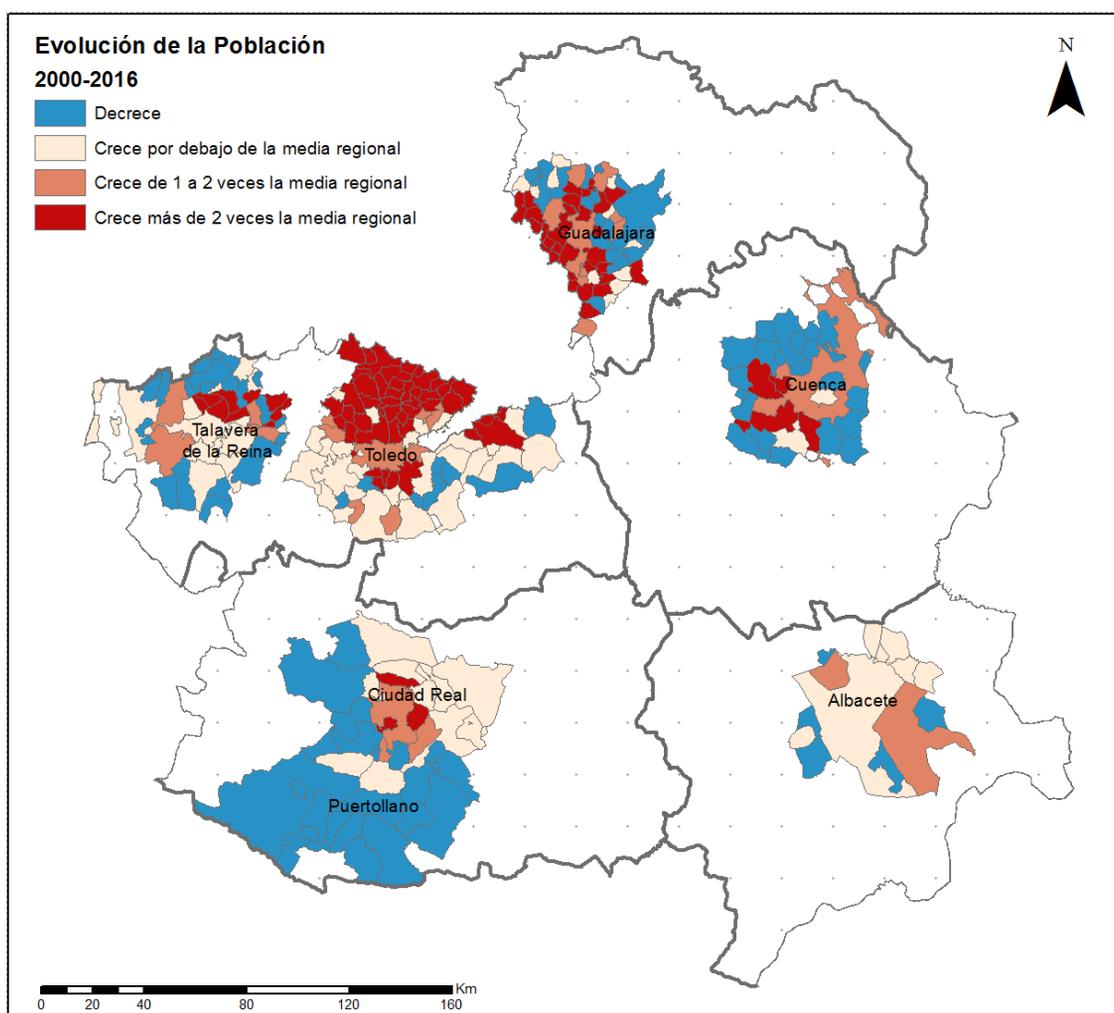


Figura 1. Evolución de la población empadronada por municipio entre 2000 y 2016. (Fuente: Padrón continuo de habitantes. INE)

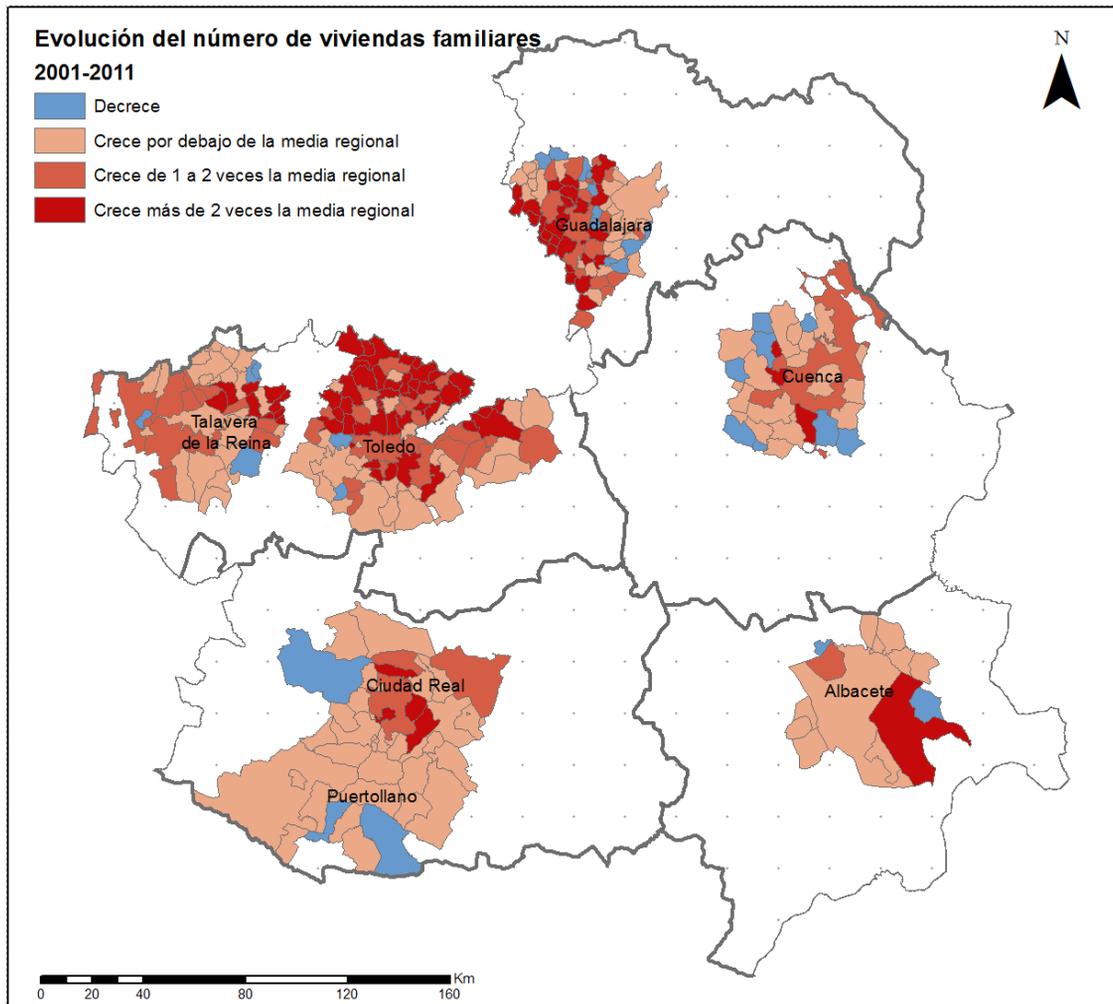


Figura 2. Evolución de las viviendas familiares en el periodo intercensal 2001-2011. (Fuente: Censos de Vivienda. INE)

Fuera de las coronas Guadalajara y Toledo, los municipios con crecimientos significativos de población se reducen a Poblete, Miguelturra y Pozuelo de Calatrava en Ciudad Real; Pepino, San Román de los Montes, Cardiel de los Montes y El Casar de Escalona en Talavera de la Reina; y Arcas del Villar, Chillarón de Cuenca, Fuentenava de Jábaga y Villar de Olalla en Cuenca. Por su parte la corona de Albacete presenta crecimientos de población entre la moderación y el estancamiento y la de Puertollano revela un preocupante desplome de población que habría que interpretar entre la crisis de su tejido industrial y la marginación rural de la comarca del Valle de Alcudia al sur. Sin embargo, si las ganancias de población tienen una concentración espacial limitada que permite identificar áreas urbanas supramunicipales en el entorno de algunas ciudades regionales y en el solapamiento de éstas con el área urbana de Madrid, la evolución del número de viviendas principales pone de manifiesto una realidad que permite identificar y caracterizar los territorios más afectados por la sobreproducción de vivienda y, consecuentemente, señalar aquellos que presentan actualmente los mayores retos de gestión de un parque sobredimensionado. Indudablemente, el ciclo inmobiliario alcista alimentó y profundizó el proceso de extensión de la urbanización y de desconcentración relativa de la población. Así, los municipios con menor volumen demográfico han sido los que han alcanzado, en términos relativos, mayor volumen de producción de vivienda y crecimiento demográfico, pero también es cierto que, en otros casos, factores demográficos y de poblamiento explican la débil demanda existente y, por consiguiente, los desajustes entre oferta (la suma de producción de vivienda nueva, más el circuito de viviendas vacantes) y demanda.

Sea como fuere, la transformación hacia pautas urbanas ha sido más precoz, intensa y extensa espacialmente en La Sagra toledana y el sector más occidental de la campiña del Henares en Guadalajara por la escasa distancia y buena accesibilidad al espacio metropolitano madrileño y las

dos capitales provinciales (Pozo y Rodríguez 2006). En definitiva, expansión de los núcleos tradicionales con nuevos desarrollos urbanísticos y transformación creciente de las urbanizaciones de segunda en primera residencia, son dos procesos que se suman para explicar el fuerte crecimiento del suelo urbano que se ha producido en los últimos años. La consolidación de estas comarcas como espacio residencial vinculado a la expansión metropolitana madrileña y de Guadalajara y Toledo se relaciona con una pluralidad de factores. La proximidad es un factor que resulta esencial. En este sentido baste recordar que la distancia es muy escasa con respecto a Madrid (oscila entre 25 y 50 Km.) y aún menor con las ciudades del sur metropolitano y del corredor del Henares madrileño y con las dos capitales provinciales, donde incluso hay una clara contigüidad espacial, y que la accesibilidad es grande por la presencia de hasta cuatro grandes ejes radiales viarios (N-II, N-IV, N-V y autovía de Toledo) y cuatro líneas de ferrocarril. Si la mejora de la accesibilidad es un factor importante, también lo es la diferencia de precios a la hora de adquirir una vivienda. Además, en todos estos municipios la expansión residencial tuvo el apoyo decidido de las autoridades locales, al diseñar unos planes generales o unas normas subsidiarias con elevadas superficies de suelo urbanizable. Así pues, aunque todos los factores suman sus efectos en muchos municipios, el factor vivienda parece haber sido con mucho el más importante tanto por su intensidad como por su mayor incidencia territorial. Un crecimiento que es la consecuencia de tres procesos: la construcción de vivienda principal en los núcleos urbanos y sus nuevas zonas de extensión, la transformación de segunda vivienda en principal en muchas urbanizaciones tradicionales de segunda residencia, y en este mismo ámbito la construcción de vivienda principal en las parcelas aún vacantes o en las nuevas surgidas tras una reciente ampliación (Pozo y Rodríguez 2006, 279-280).

En este contexto, la identificación de cinco categorías de municipios (figura 3) nos permite distinguir un grupo claro de municipios con crecimientos acelerados y moderados de población y vivienda, siempre por encima de la media regional, que se concentran en las coronas de Guadalajara y Toledo y, de forma más puntual, en el entorno de Ciudad Real, Cuenca y Talavera de la Reina. Si bien en todos ellos los crecimientos de población son llamativos tampoco es menos cierto que los problemas de sobreproducción se manifiestan a través de la proliferación de vivienda nueva vacía y vivienda no acabada, con la presencia de ciudades fantasma (Cañizares y Rodríguez 2017) y desiertos urbanizados (Burriel 2014). De hecho, en el mismo Censo de Vivienda de 2011, de los 50 municipios de más de 2.000 habitantes con mayor tasa de vivienda desocupada en toda España doce pertenecían a Castilla-La Mancha, una lista encabezada por Yebes (59,9% de vivienda vacía) y en la que encontramos municipios como Magán (41%), Ocaña (40%) o Seseña (38,3%). No obstante, más preocupante todavía resultan los casos de aquellos municipios que hemos etiquetado en la categoría de “hipertrofia inmobiliaria” en los que la sobreproducción de vivienda nunca fue acompañada de crecimientos de población no ya comparables sino no siquiera significativos, casos como los de Pozuelo de Calatrava y Chinchilla de Montearagón. Por su parte los municipios en situación de recesión tienen un peso notable en las coronas de Cuenca, un ciudad que ha experimentado un crecimiento urbanístico exagerado y desordenado con pérdidas de población desde el año 2012 (Vázquez y Martínez 2011; Vázquez y Martínez 2017), Talavera y la mitad oriental de Guadalajara, que presenta un área urbana disimétrica, mientras Puertollano aparece rodeado de un territorio de ruralidad profunda en el que la crítica situación del núcleo urbano hace imposible configurar ámbitos urbanos supramunicipales.

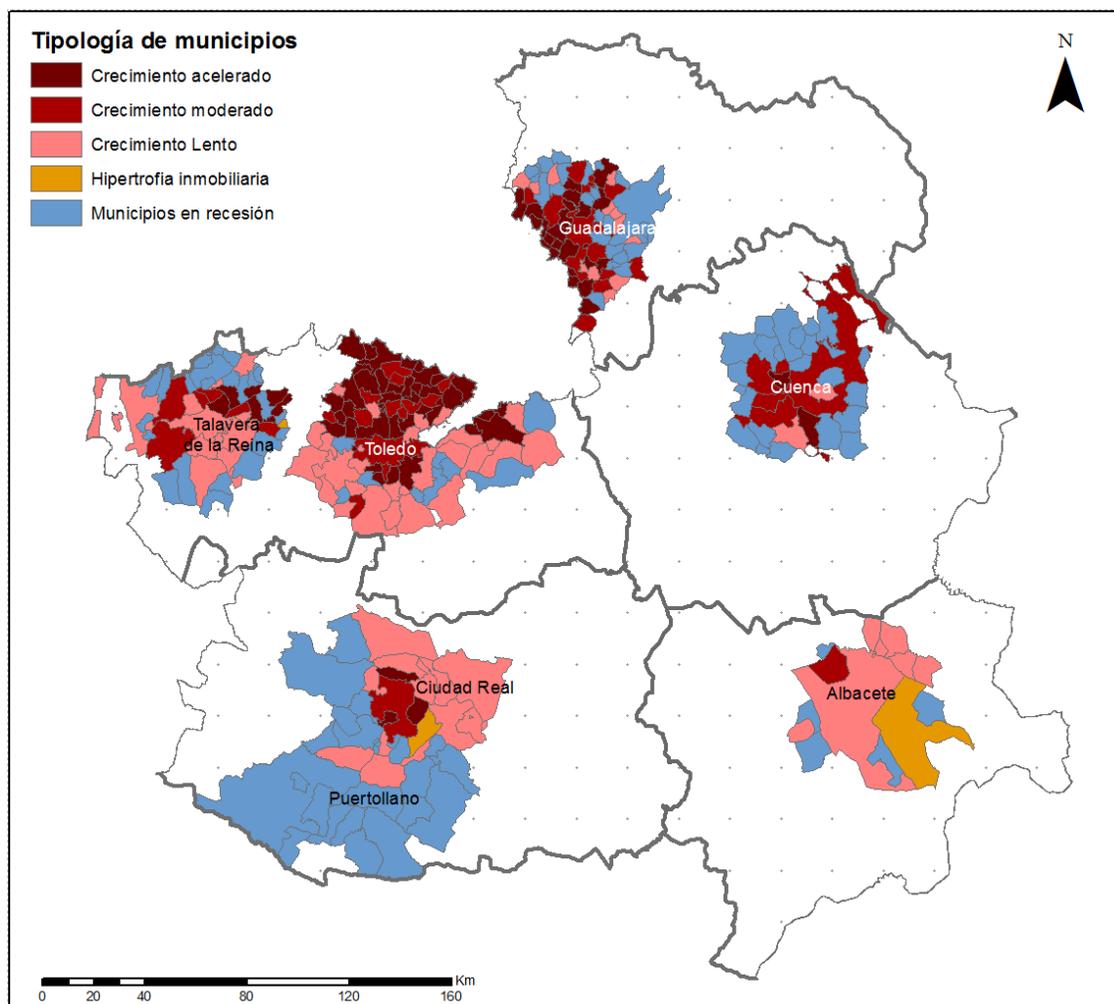


Figura 3. Tipología municipal en función de la evolución comparada de residentes y parque de viviendas (Fuente: Censos de Vivienda y Padrones municipales de habitantes. INE)

5. A modo de conclusión: primeros resultados y futuros avances de la investigación

Los efectos del boom inmobiliario de principios del siglo XXI han alterado profundamente la estructura y el carácter tradicional de las ciudades medias del interior de España, y en concreto de Castilla-La Mancha, generando estructuras urbano-territoriales dispersas que sólo en algunos casos configuran ámbitos urbanos supramunicipales independientes. Por su parte, los efectos de la crisis y del sector inmobiliario desde 2008 han dejado paisajes inconclusos y han abierto el debate sobre la oportunidad y adecuación del modelo urbanizador utilizado hasta la fecha. En este contexto, el uso ineficiente del espacio residencial, contrario a la función social de la propiedad, se vincula paradójicamente a la persistencia del "problema de la vivienda" y, lo que es más importante, a la necesidad de cambiar un modelo de planificación del desarrollo insostenible y unas políticas de vivienda ineficientes.

La ordenación del territorio en un contexto de ausencia de Planes de Ordenación regional o figuras de planificación supramunicipal no nos permite ser muy optimistas, sin embargo el horizonte de crisis, con un importante parque de viviendas sin vender y la atonía de los precios de la vivienda en la región (en el segundo trimestre de 2017 la tasa de variación interanual se situaba en el 0,8%, la cuarta más baja sólo por detrás de Asturias, Murcia y Extremadura y muy lejos del 5,6% nacional o del 10,9% de Madrid) justifican la paralización o revisión de numerosos planes de ordenación municipal y la posibilidad de vislumbrar una nueva generación de planes en la que los criterios de sostenibilidad tengan mayor peso. No obstante, y antes de analizar en detalle el marco de

planeamiento que ha permitido y animado los procesos de dispersión urbana nos proponemos estudiar las tipologías edificatorias y los procesos de artificialización a través de otras fuentes (Catastro, CORINE y SIOSE) distinguiendo dos periodos clave que coinciden con el boom financiero-inmobiliario 2000-2008 y la etapa post-crisis 2008-2016. La aproximación tipomorfológica y los consumos de suelo, junto con el marco de planeamiento para el conjunto de municipios que configuran ámbitos urbanos supramunicipales definidos, nos ayudarán a entender y caracterizar las distintas situaciones así como los factores precursores de los procesos de dispersión y sus posibles alternativas a corto y medio plazo.

Referencias

- Bellet, Carmen. 2007. "Los nuevos espacios residenciales: estructura y paisaje". En Delgado, C. et al. (coord.): *Espacios públicos, espacios privados. Un debate sobre el territorio*, 93-130. Bilbao, Universidad de Cantabria y Gobierno de Cantabria.
- Bellet, Carmen. 2013. "¿De lo glocal a lo global? Las ciudades intermedias en los tiempos de la globalización". En Cucó, J. (ed.): *Metamorfosis urbanas. Ciudades Españolas en la dinámica global*, 23-50. Barcelona: Icaria. http://www.icariaeditorial.com/pdf_libros/metamorfosis%20urbanas.pdf
- Brandis, Dolores. 2007. "Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo". En Delgado, C. et al. (coord.): *Espacios públicos, espacios privados. Un debate sobre el territorio*, 25-52. Bilbao, Universidad de Cantabria y Gobierno de Cantabria.
- Brueckner, Jan K. 2000. "Urban sprawl: diagnosis and remedies". *International Regional Science Review*, 23 (2): 160-171.
- Burriel de Orueta, Eugenio L. 2008. "La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006)". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII, 270 (64), Barcelona: Universidad de Barcelona. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>.
- Burriel de Orueta, Eugenio. 2014. "El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio". En J.M. Albertos y J.L. Sánchez Hernández (ed.): *Geografía de la crisis económica en España*, 101-140. Valencia: Universitat de València.
- Calderón Calderón, Basilio. 2004. "La ciudad del todo urbanizable: estrategias del sector inmobiliario y nuevas e insostenibles formas de urbanización". *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, 8 (Ejemplar dedicado a: *Reciclar la ciudad*): 135-155.
- Cañizares, María del Carmen y Rodríguez, María Ángeles. 2017. "Castilla-La Mancha y sus nuevos escenarios urbanos: las ciudades fantasma". En M. Castanyer et al. (ed.): *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas*, AGE, CSIC, Universidad Carlos III, UCLM, 53-74.
- Capel, Horacio. 2009. "Las pequeñas ciudades en la urbanización generalizada y ante la crisis global". *Investigaciones Geográficas*, 70: 7-32.
- Cebrián Abellán, Francisco. 2007. "Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 43: 221-240.
- Cebrián Abellán, Francisco. 2013. "Las transformaciones recientes operadas en las periferias de las ciudades medias. El contexto de la ciudad difusa en la realidad española". En F. Cebrián Abellán y M. Panadero Moya (coord.): *Ciudades medias: formas de expansión urbana*, 25-38. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Cebrián Abellán, Francisco y García González, Juan Antonio. 2011. "Las dinámicas del urbanismo difuso en los entornos de las ciudades en las ciudades de Castilla-La Mancha". En V. Gozávez Pérez y J. A. Marco Molina (coord.): *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI*, vol. 2 (*Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad*. Comunicaciones), 131-142.
- Cebrián Abellán, Francisco; García González, Juan Antonio, y Panadero Moya, Miguel. 2012. "Dinámicas y transformaciones recientes en los procesos de expansión territorial de las ciudades medias en Castilla-La Mancha". En C. Delgado Viñas; J. Juaristi Linacero y S. Tomé Fernández (ed.): *Ciudades y paisajes urbanos en el siglo XXI*, 263-278.
- Charnock, G.; Purcell, T. y Ribera-Fumaz, R. 2014. *The limits to capital in Spain. Crisis and Revolt in the European South*, Hampshire: Palgrave-Macmillan.
- Fernández-Durán, R. 2006. *El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*, Barcelona: Virus editorial.
- Ganau, Joan y Vilagrassa, J. 2003. "Ciudades medias en España: posición en la red urbana y procesos recientes". En H. Capel: *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, Mediterráneo Económico 3, Barcelona.
- García, M. 2010. "The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis". *International Journal of Urban and Regional Research*, 34 (4): 967-980.

- García, Fernando. 2016. "Compacidad y densidad de las ciudades españolas". *EURE (Santiago)*, 42(127): 5-27.
- Gutiérrez, A. y Delclòs, X. 2015. "¿Hipertrofia inmobiliaria? Análisis de las pautas territoriales del boom e implicaciones del estallido de la burbuja en Cataluña". *Cuadernos Geográficos*, 54 (1): 283-306.
- Hamidi, Shima y Ewing, Reid. 2014. "A longitudinal study of changes in urban sprawl between 2000 and 2010 in the United States". *Landscape and Urban Planning*, 128: 72-82.
- Indovina, Francesco (coord.). 2007. *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*, Barcelona, Diputació de Barcelona, 539 p.
- Lois González, Rubén; Piñeira Mantiñán, M^a José y Vives Miró, Sònia. 2016. "El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 20 (539). <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/viewFile/539/19723>
- Molini, Fernando y Salgado, Miguel. 2010. "Superficie artificial y viviendas unifamiliares en España, dentro del debate entre ciudad compacta y dispersa". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 54: 125-147.
- Muñoz, Francesc. 2004. *UrBANALització. La producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, 1985-2001*, Tesis de doctorado, Bellaterra, Universidad Autónoma de Barcelona.
- Nel•L, Oriol. 2002. "Dinàmiques urbanes, activitats emergents i polítiques públiques a la Regió Metropolitana de Barcelona". *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 36 (Ejemplar dedicado a: *Ciutat compacta, ciutat difusa*): 105-114.
- Nel•Lo, Oriol. 2007. "La tercera fase del proceso de metropolización en España". En *Los procesos urbanos postfordistas. Actas del VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*, 19-31. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears y Asociación de Geógrafos Españoles.
- Observatorio de la Sostenibilidad en España. 2006. *Cambios de la ocupación del suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad. Principales resultados a nivel nacional y por Comunidades Autónomas*, 485 p. Madrid: Ministerio de Medio Ambiente, Fundación Universidad de Alcalá, Mundi-Prensa.
- Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.). 2010. *Fin de ciclo. Financiación, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*, 503 p. Madrid: Traficantes de sueños.
- Pozo Rivera, Enrique y Rodríguez Moya, J. 2006. "Transformaciones sociodemográficas recientes en las comarcas Castellano Manchegas limítrofes con la Comunidad de Madrid". *Anales de Geografía*, 26: 249-281.
- Pozo Rivera, Enrique y Cebrián Abellán, Francisco. 2016. "Residencial Francisco Hernando. Una urbanización desmedida e inconclusa en Seseña (Toledo)". En D. Brandis García; M. I. del Río Lafuente y G. Morales Matos (coord.): *Estudios de geografía urbana en tiempos de crisis: Territorios inconclusos y sociedades rotas en España*, 251-274.
- Romero, J. 2010. "Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias". *Cuadernos Geográficos*, 47 (2): 17-46.
- Rullán Salamanca, O. 2012. "Urbanismo expansivo en el Estado Español: de la utopía a la realidad". En Gozálviz Pérez, V. y Marco Molina, J. A. (eds.): *Geografía: retos ambientales y territoriales: conferencias, ponencias, relatorías, mesas redondas*, 165-211. Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles y Universidad de Alicante.
- Valdunciel, Juli. 2013. "Tipología de las formas de crecimiento del urbanismo expansivo". En *Espacios insulares y de frontera, una visión geográfica. XXIII Congreso de Geógrafos Españoles*, 709-718. AGE, Palma de Mallorca: AGE y Universitat de les Illes Balears.
- Valenzuela, Manuel y Salom, Julia. 2008. "Los procesos de urbanización en España. Nuevos factores, nuevas tendencias". En: *España y el Mediterráneo: una reflexión desde la geografía española: Aportación Española al XXXI Congreso de la Unión Geográfica Internacional*, 49- 56. Madrid: Comité Español de la Unión Geográfica Internacional.
- Vazquez Varela, Carmen y Martínez Navarro, José María. 2011. "Planeamiento y evolución urbana en la ciudad de Cuenca". En V. Gozálviz Pérez y J.A. Marco Molina (coord.): *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI*, vol. 2 (*Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad*. Comunicaciones), 765-777. Alicante: Universidad de Alicante y AGE.
- Vazquez Varela, Carmen y Martínez Navarro, José María. 2013. "Los criterios de sostenibilidad en el urbanismo y en las políticas urbanas durante la primera década del siglo XXI. Las ciudades de Castilla-La Mancha como observatorio". En M. Valenzuela Rubio (coord.): *Las ciudades españolas en la encrucijada: Entre el 'boom' inmobiliario y la crisis económica*, 111-166. Madrid, Real Sociedad Geográfica y Asociación de Geógrafos Españoles.
- Vazquez Varela, Carmen y Martínez Navarro, José María. 2017. "Caracterización de los tejidos residenciales urbanos producto del boom inmobiliario en la ciudad de Cuenca". En B. Ruiz-Apiláñez; E. Solís y V. Romero de Ávila (coord.): *Forma urbana. Pasado, presente y perspectivas. Actas del I Congreso ISUF-H / Hispanic International Seminar on Urban Form*, 347-358. Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha. DOI: http://doi.org/10.18239/jor_12.2017.04. Ed. Digital Acceso abierto, descarga directa.