

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 737-754

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.13>

CC BY-NC-ND



# Democratización de la movilidad e integración territorial: los procesos de consolidación y difusión de las grandes áreas urbanas

José Manuel GÓMEZ-GIMÉNEZ <sup>(1)</sup>  
Ana SANZ-FERNÁNDEZ <sup>(2)</sup>

<sup>(1) (2)</sup> Profesor/a Ayudante Doctor/a en Sostenibilidad y Regeneración Urbana

<sup>(1)</sup> Arquitecto. Graduado en Ciencia Política y de la Administración

<sup>(2)</sup> Arquitecta

<sup>(1)</sup> Departamento de Ingeniería Topográfica y Cartografía. Universidad Politécnica de Madrid

<sup>(2)</sup> Departamento de Teoría de la Señal y Comunicaciones. Universidad Rey Juan Carlos

**Resumen:** Los empleados que trabajan en un municipio distinto al de su residencia no han dejado de aumentar desde 1975. Este fenómeno está vinculado a la emergencia de complejos procesos de integración entre diferentes mercados locales de proximidad, que anteriormente funcionaron de forma diferenciada. A ello han contribuido factores como la expansión reticular de las infraestructuras de transporte, el aumento de la tasa de motorización o la escasez de viviendas asequibles en las zonas centrales. Como resultado, hoy podemos delimitar áreas funcionales intermunicipales donde la ciudadanía y los agentes económicos despliegan sus estrategias de posicionamiento para acceder a los mercados laborales e inmobiliarios del conjunto. Aunque esta realidad es más evidente en las grandes áreas metropolitanas, la integración funcional opera en todas las escalas, también en el medio rural. Los procesos de concentración urbana se combinan hoy con una extensa difusión de sus

---

Recibido: 08.10.2024; Revisado: 10.03.2025

(1) Correo electrónico: [jm.gomez@upm.es](mailto:jm.gomez@upm.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4513-0725>

(2) Correo electrónico: [ana.sanz@urjc.es](mailto:ana.sanz@urjc.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9990-3626>

Esta publicación es parte del proyecto de I+D+i PID2021-126190OB-I00, dentro del Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021-2023, financiado por MCIN /AEI /10.13039/501100011033 / FEDER, UE.

Los autores agradecen las críticas constructivas recibidas, los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original

externalidades sobre el territorio, especialmente en torno a las áreas con mayor dinamismo inmobiliario. Además, esta extensión aparece desvinculada de los límites administrativos, lo que dificulta la implementación de políticas efectivas. Todo ello tiene repercusiones ecológicas y sociales, tanto incrementales como paliativas, que es necesario considerar para mejorar nuestros sistemas de gobernanza y planificación territorial.

**Palabras clave:** Mercados locales de trabajo e inmobiliarios; Integración funcional; Áreas urbanas funcionales; Áreas metropolitanas.

## Democratization of mobility and territorial integration: the processes of consolidation and diffusion of the large urban Areas

**Abstract:** Employees working in a municipality different from their place of residence have been steadily increasing since 1975. This phenomenon is linked to the emergence of complex processes of integration between different neighbouring local markets, which previously operated separately. Contributing factors include the networked expansion of transport infrastructure, the rise in motorisation rates, and the shortage of affordable housing in central areas. As a result, it is now possible to delineate intermunicipal functional areas where citizens and economic agents develop their positioning strategies to access the labour and real estate markets. Although this reality is more evident in large metropolitan areas, functional integration operates at all scales, including rural areas. Urban concentration processes today coexist with the widespread diffusion of their externalities across the territory, particularly around areas with greater real estate dynamism. Moreover, this expansion is detached from administrative boundaries, making the implementation of effective policies more challenging. All these dynamics entail both incremental and mitigating ecological and social repercussions, which must be considered to improve governance and territorial planning systems.

**Keywords:** Local labour and real estate markets; Functional integration; Functional Urban Areas; Metropolitan areas.

### 1. Introducción: integración territorial y metropolización

La democratización de la movilidad y la integración territorial son procesos fundamentales en la consolidación de las áreas urbanas y en la difusión de sus dinámicas de urbanización extendida. Estos fenómenos han transformado profundamente la forma en que los territorios se conectan y se estructuran, principalmente a través de la mejora de las infraestructuras de transporte y la creciente accesibilidad al vehículo privado. En las grandes áreas metropolitanas estos procesos han generado nuevos paisajes urbanos y oportunidades de desarrollo, aunque no exentos de grandes desafíos socioambientales.

El motor de la integración territorial ha sido la tendencia a la separación de los espacios de residencia y de trabajo, algo posible gracias a la expansión y mejora de los sistemas de transporte, tanto públicos como privados.

Particularmente, la *democratización* del automóvil ha permitido que crecientes segmentos de la población accedan a áreas residenciales cada vez más alejadas de sus centralidades sociolaborales, mayoritariamente ubicadas en los núcleos urbanos, creando complejos patrones de movilidad que superan las antiguas limitaciones geográficas y administrativas. Las redes ferroviarias, autopistas y vías de alta capacidad han contribuido a reducir las distancias temporales entre distintos puntos del territorio. Esto ha facilitado un fenómeno conocido como *commuting* o movilidad pendular, donde las personas residen en un lugar y trabajan o desarrollan su tiempo de ocio en otro, a kilómetros de distancia; generando nuevos interrogantes sobre la sostenibilidad de estos desplazamientos y sus repercusiones en la calidad de vida de los trabajadores.

Esta capacidad de desplazarse con facilidad ha favorecido un nuevo tipo de integración territorial que no está restringida a las áreas metropolitanas. El fenómeno del *commuting* se ha

extendido también a las zonas rurales y a las áreas urbanas de menor tamaño, promoviendo una mayor interacción entre diferentes asentamientos. No obstante, esta integración no ha traído consigo un cambio sustancial en las dinámicas de la desigualdad territorial. Si bien el acceso a medios de transporte puede permitir que algunas personas opten por residir en el medio rural mientras trabajan en núcleos urbanos más grandes, esta posibilidad no está generando nuevas oportunidades laborales ni económicas de manera significativa en los territorios más alejados. De hecho, muchas zonas interiores de la España peninsular continúan sufriendo los efectos del vaciamiento demográfico y la falta de oportunidades laborales.

En contraste, el paisaje urbano en torno a las mayores metrópolis del país ha experimentado un cambio considerable. Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga o Bilbao han visto cómo su desarrollo urbano se ha extendido hacia la periferia, conformando áreas metropolitanas de extensión creciente y cada vez más interrelacionadas. Esta expansión no solo ha aumentado la extensión física de las ciudades, sino que también ha generado nuevos retos de gobernanza y gestión. La fragmentación administrativa de los municipios que conforman estas áreas metropolitanas dificulta la planificación coordinada, lo que genera tensiones en torno a la gestión de infraestructuras de transporte y servicios públicos. Estos desafíos demandan una reflexión sobre la coordinación entre entidades locales.

## 2. Hipótesis y bases conceptuales de la integración territorial

En este contexto, es importante distinguir entre tres tipos de realidades territoriales interrelacionadas que emergen de esta integración funcional, entendida como la fusión progresiva de mercados locales anteriormente diferenciados en un único sistema territorial integrado, y que conviene diferenciar de manera adecuada:

- Áreas metropolitanas: Se forman en torno a grandes ciudades con alta concentración de población y actividades económicas, estructurando la mayor parte de las relaciones residencia-empleo en su entorno. Para su consolidación, requieren una masa crítica mínima, es decir, una metrópolis impulsada por el crecimiento demográfico, la inmigración, la expansión de servicios, la inversión y el desarrollo tecnológico (ESTEBAN ALONSO, 1981, pp. 22-23). Su integración territorial

implica la expansión urbanizadora más allá de los límites urbanos tradicionales, acompañada por el desarrollo de infraestructuras de transporte en una relación de causalidad bidireccional.

La consideración metropolitana depende del establecimiento de unos umbrales cuantitativos que estarán muy relacionados con el contexto regional considerado. A nivel internacional, se establecen mínimos de entre 200 000 y un millón de habitantes. En este artículo, se analizarán las áreas metropolitanas españolas que superan esta última cifra.

En cualquier caso, aunque la metropolización concentra gran parte del crecimiento demográfico, no es el único proceso de integración territorial existente. Las áreas metropolitanas son solo tipos específicos y muy complejos de áreas urbanas funcionales y, por tanto, posibles configuraciones socioespaciales de unidades de mercado integradas en términos laborales e inmobiliarios.

- Áreas urbanas funcionales (grandes, intermedias o pequeñas): Se organizan en torno a núcleos urbanos más pequeños que las metrópolis y también presentan una integración centro-periferia, con el *commuting* como factor clave. No obstante, la expansión urbanizadora suele ser más limitada o incluso inexistente. En muchas de ellas, la interacción entre el territorio circundante y los núcleos urbanos, facilitada por las infraestructuras de transporte, será una mera estrategia de supervivencia frente a la emigración.

- Mercados locales integrados (en el medio rural): En las áreas más alejadas de los grandes núcleos urbanos, la integración funcional da lugar a sistemas de geometría variable en torno a centralidades comarcales o nodos de sostenibilidad para la provisión de servicios públicos y privados. La movilidad pendular sigue siendo el principal mecanismo de integración de los mercados sociolabores rurales (CAMARERO RIOJA (Coord.) & al., 2009, p. 48). Si bien la mejora en la conectividad ha facilitado el acceso a servicios y productos antes inaccesibles, no ha sido suficiente para revertir la despoblación y la escasez de oportunidades laborales en muchas zonas rurales de la España peninsular. Una vez más, se trata de una alternativa a la emigración en territorios que continúan en declive demográfico y económico.

Para explicar estas realidades territoriales, todas ellas basadas en la multiplicación de los puntos de acceso a un determinado mercado laboral e inmobiliario integrado, se pueden considerar tres factores interrelacionados que las posibilitan:

- Primero, la ya mencionada expansión de las redes e infraestructuras de transporte, que se generalizó en el país más allá de las grandes metrópolis a partir de la década de 1980 y particularmente tras la entrada del país en la Comunidad Económica Europea.
- Segundo, la democratización de la movilidad individual. Según la Dirección General de Tráfico (DGT), España contaba con 10 vehículos por cada 1000 habitantes en la década de 1960. Tras el fuerte crecimiento del desarrollismo eran 200 en 1975. Desde entonces no ha dejado de crecer y en la actualidad se encuentra cerca de los 550 turismos por cada 1000 habitantes.
- Tercero, la disminución de los costes temporales y económicos ligados al transporte que ofrecen las tecnologías de información y comunicación a través del teletrabajo. En todo caso, se trata de una oportunidad que solo está al alcance de segmentos muy determinados del mercado laboral y cuya implantación está experimentando tendencias multidireccionales aún difíciles de valorar en la actualidad. En cualquier caso, la pandemia de COVID-19 supuso un importante impulso a estas prácticas, permitiendo un alejamiento aún mayor entre los lugares de residencia y trabajo.

Además, podría hablarse de varias variables contextuales de nuestra realidad socioterritorial que han actuado como inductores o aceleradores de los procesos de integración territorial:

- Primero, la rápida concentración de las oportunidades laborales en torno a las mayores áreas urbanas, especialmente las metropolitanas, con la rigidez y tensionamiento añadido que ello ha supuesto para sus mercados inmobiliarios dado el contexto sociopolítico actual.
- Segundo, el aumento de la flexibilidad laboral a lo largo de la vida de los trabajadores en un contexto de creciente polarización de un mercado dual cuyo segmento precario e inestable afecta sobre todo a los jóvenes y a los inmigrantes económicos. De este modo, la revalorización de los salarios se sitúa muy por debajo de la escalada en

el mercado inmobiliario (MARTÍNEZ & GIL, 2024). Y, además, es previsible que se experimenten varias modificaciones del lugar de trabajo a lo largo de la vida laboral, pero difícilmente se podrá actualizar el lugar de residencia después de optar por la compra.

- Tercero, la aparición de rentables oportunidades de explotación de los activos patrimoniales edificados en nuestras ciudades, más allá del uso residencial mediante alquiler o traspaso de la propiedad. Están relacionados con la conversión de los nodos urbanos en grandes centros de ocio y negocio que han puesto sobre la mesa usos alternativos muy lucrativos ligados a procesos de reconversión, gentrificación y turificación. Evidentemente, todo ello guarda relación con la explosión de la movilidad tanto a escala regional como planetaria y con la creciente concentración económica en torno a un número finito de grandes centralidades urbanas.

Unido a todo ello encontramos razones personales, individuales y subjetivas, que se insertan en la teoría de la elección racional, pero que descansan sobre los factores y circunstancias arriba mencionados.

### 3. Integración funcional y reconfiguración del sistema urbano español (1975-2025)

Los procesos de urbanización en España han sido tardíos si los comparamos con los que se han producido en otros países de Europa occidental. Sin embargo, la convergencia ha sido muy rápida a partir de mediados del siglo XX. La intensidad que los ha caracterizado comenzó a fraguarse con la consolidación de la transición demográfica. España cambió de forma radical a lo largo del siglo XX en consecuencia con los intensos procesos de urbanización y terciarización económica que experimentó su territorio, a pesar del nuevo retraso que le supuso la Guerra Civil y su postguerra. Los procesos de urbanización concentrada no han parado de ganar peso relativo desde entonces y en conjunto han acogido el 88% de todo el crecimiento demográfico experimentado por España durante los siglos XX y XXI. El ritmo fue incrementándose paulatinamente hasta 1950, y a partir de entonces la pendiente comenzó a adquirir fuerza. En la década de 1950 a 1960 de forma moderada, entre 1960 y 1970 registrando su mayor ritmo y desde 1970 hasta 1975 manteniéndolo, aunque ya evidenciando

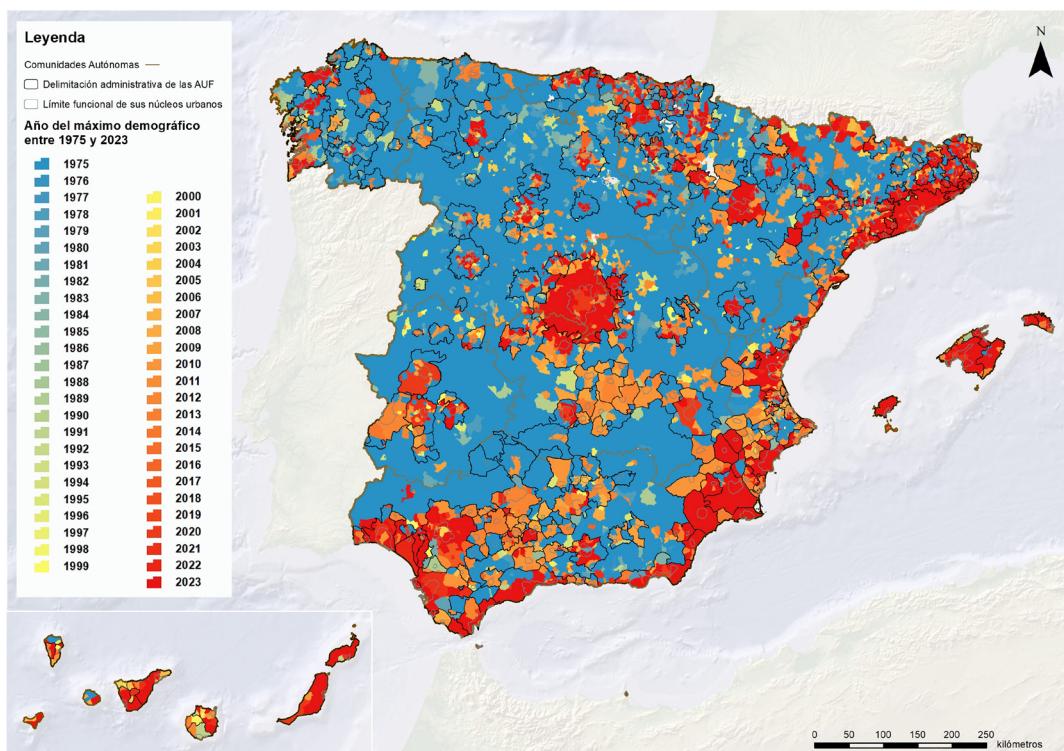


FIG. 1 / Año del máximo demográfico alcanzado por cada municipio español entre 1975 y 2023

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

una ligera frenada respecto a la década anterior.

Desde 1975, los municipios españoles han experimentado dinámicas de desarrollo demográfico muy dispares. El crecimiento sostenido ha sido un fenómeno que muy pocos han logrado. De hecho, casi el 60% de ellos no ha vuelto a alcanzar la cifra de población que tenía entonces. Entre los que sí lo han hecho, el 16% del total, más de tres cuartas partes se concentran en la costa mediterránea, las islas Baleares y Canarias, y la región central en torno a Madrid (FIG. 1).

Como se verá en adelante, muchos de sus crecimientos a comienzos del nuevo siglo estuvieron ligados a la llegada de más de 7 millones de inmigrantes internacionales, que ocuparon en ellas los trabajos vinculados al entonces punjante sector de la construcción, al reemplazo generacional en ocupaciones poco deseadas por los autóctonos y a la creciente demanda asistencial por parte de una población local sobrevenejeada.

### 3.1. Metodología de análisis: las áreas urbanas funcionales

Según los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE), el *commuting* intermunicipal ha pasado de ser una realidad para el 37,6% de las personas ocupadas en 2001, al 43,2% en 2011 y al 58,7% en 2021. Por lo tanto, en la actualidad seis de cada diez españoles se desplazan habitualmente a un municipio distinto al de su residencia para trabajar. Y cuatro de ellos, lo hacen en vehículo privado (FERRÍ & PARÍS, 2019). En este sentido, la utilización del *commuting* como indicador principal para delimitar los procesos de integración funcional entre los diferentes territorios resulta lógica. Lamentablemente esta tarea se enfrenta a las limitaciones de los datos disponibles. Por un lado, los Censos españoles disponen de las matrices municipales de movilidad cotidiana residencia-trabajo desde 2001. Sin embargo, estos han tenido varias limitaciones vinculadas con el estricto requerimiento de anonimizar los datos. La más importante de ellas es que solo se introducían como destinos los municipios

urbanos, lo que impedía delimitar mercados locales de trabajo en torno a las centralidades rurales de menor tamaño. Por otro lado, desde 2020 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) realiza estudios de movilidad con Big Data que utilizan como fuente principal el posicionamiento de los teléfonos móviles (el INE también comenzó un proyecto experimental parecido que en la actualidad no cuenta con continuidad). Sin embargo, en este caso, además de las limitaciones propias derivadas del cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, encontramos nuevas limitaciones tecnológicas ligadas a las posibilidades de triangulación que ofrecen las antenas de telefonía. La zonificación de las matrices origen-destino permiten llegar al nivel distrital en el caso de las grandes concentraciones urbanas, pero agrupan diferentes municipios en el medio rural, lo que dificulta aún más el seguimiento de sus dinámicas de integración funcional.

El análisis de los procesos de integración territorial se basará en las delimitaciones de los procesos funcionales obtenidas a partir de datos de movilidad de 2021, que han sido una revisión de las obtenidas con datos de 2019 y 2011 (GÓMEZ GIMÉNEZ, 2022; GÓMEZ GIMÉNEZ & al., 2020). Todas parten del concepto de "área urbana funcional", definida como un núcleo con alta densidad 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. Esta conceptualización evita los requisitos de elevada concentración poblacional inicial y transferencia del desarrollo urbanizador a las zonas de dependencia funcional, típicos del fenómeno metropolitano. Así, se ampliará la visión del amplio espectro de hechos urbanos que aparecen en nuestro territorio.

Como algunos autores ya han enunciado «*la ausencia de frontera determina que el ecosistema urbano tan solo pueda ser definido, delimitado, en función de un gradiente de urbanización, de intensidad de la edificación, de extensión e influjo de las infraestructuras de comunicación, de actividad y estructura económica, de movilidad de mercancías y de personas, de articulación del medio, así como de impacto ecológico*» (ROCA CLADERA, 2003, p. 30). En este sentido, las delimitaciones en términos unívocos de pertenencia o no a un área urbana resultan puramente coyunturales. Siguiendo este razonamiento, la metodología empleada distingue hasta cinco zonas más allá del municipio matriz,

sin restringir necesariamente la demarcación del núcleo funcional a este último:

- Núcleo funcional (área urbana): Se caracte-  
riza por la máxima integración del mercado  
laboral y una continuidad tanto infraestruc-  
tural como edificatoria. Es el espacio donde  
la densidad de flujos alcanza el máximo  
valor, con la mayor intensidad de interac-  
ciones económicas y sociales. En esta zona,  
la movilidad cotidiana y las actividades eco-  
nómicas se distribuyen a través de patro-  
nes y dinámicas que superan las lógicas  
del troceado administrativo intermunicipal,  
configurando la estructura central del nuevo  
territorio urbano.
- Primera corona (área suburbana): En este  
ámbito, la intensidad del anclaje funcional  
a lo urbano comienza a disminuir, pero el  
grado de dependencia del núcleo es nota-  
ble, superándose unas tasas de *commuting*  
del 30%.
- Segunda corona (área de difusión): En esta  
zona, la intensidad del anclaje funcional a  
lo urbano comienza a agotarse y el grado  
de dependencia del núcleo es relativamente  
más bajo, aunque manteniendo un *commu-  
ting* que aún superan el 15%.
- Área de influencia urbana difusa (AlnUrDi):  
Se trata de una tercera corona más allá de  
lo propiamente urbano. Se tratará de una de-  
marcación territorial no adscrita a las áreas  
urbanas, pero a la que aún llega, débilmente  
y con variabilidad coyuntural, la influencia de  
sus mercados de trabajo (con cifras de *com-  
muting* superiores al 10%). Su delimitación  
ha de ser entendida como una zona fluida,  
no inamovible, donde el anclaje con la ur-  
banización como categoría explicativa comienza  
a diluirse. De este modo, su incardinación en  
las dinámicas urbanas de integración laboral  
fluctuará en función de los cambios en el con-  
texto socioeconómico que enfrente cada terri-  
torio. Se tratará, por tanto, de una herramienta  
de análisis de gran utilidad para estudiar la in-  
cidencia de la integración urbana funcional en  
la evolución de los territorios de la ruralidad.
- Bordes del sistema interurbano (BorSIU):  
Se trata del territorio menos dependiente de  
los mercados urbanos de trabajo, lo que no  
significa que no participe de sus dinámicas  
de integración económica y logística.

El procedimiento de delimitación de áreas ur-  
banas funcionales basado en la movilidad  
residencia-trabajo se inició con una matriz ori-  
gen-destino de 8131 x 8131 municipios, los

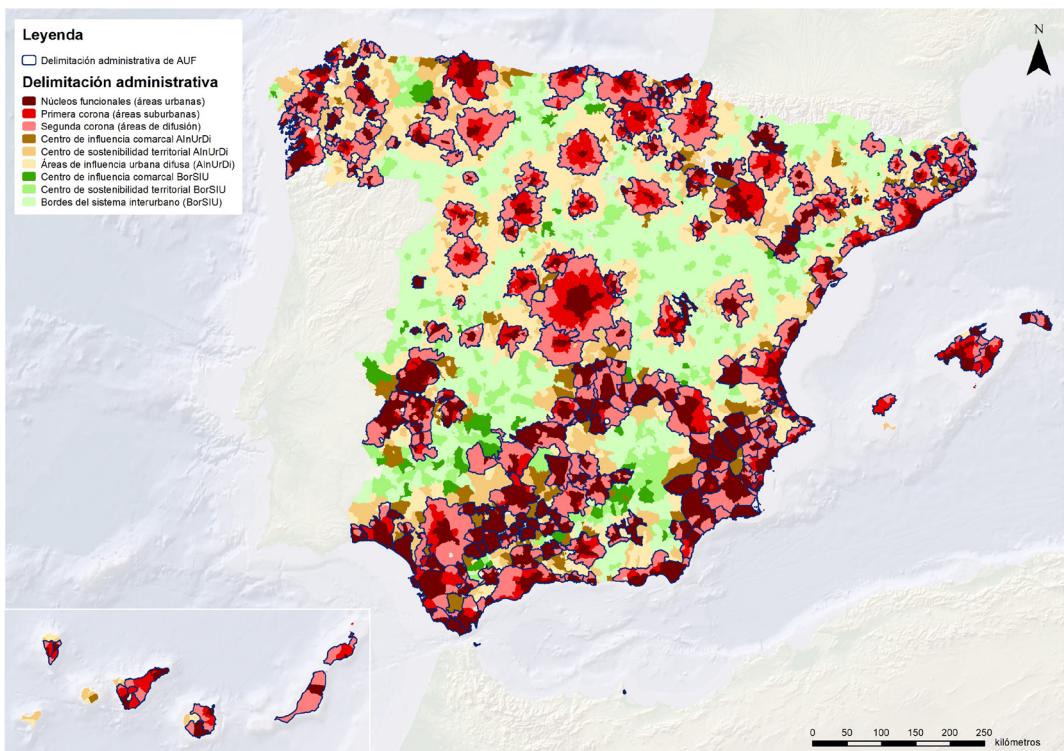


FIG. 2 / Delimitación administrativa de los procesos urbanos funcionales en 2021

Fuente: Elaboración propia a partir de (GÓMEZ GIMÉNEZ, 2022, 2023)

existentes en 2021. La metodología seguida es un proceso iterativo, es decir, se delimitaron las sucesivas coronas que componen el área urbana funcional del foco de mayor tamaño y, solo terminado este procedimiento, se pasó a la delimitación de la siguiente. Y así sucesivamente, hasta agotar todos los posibles focos urbanos no integrados en el área funcional de otros mayores. El límite inferior para la determinación de un núcleo urbano se ha establecido en 10 000 habitantes, coincidiendo con la Conferencia Europea de Estadística de Praga de 1966. A este respecto, el único reto radicó en descartar el municipio como unidad demográfica de medida cuando estos cuentan con varios núcleos poblacionales. Para poder hacerlo se empleó la población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional, el Nomenclátor de 2021. Además, para intentar desentrañar mejor las lógicas del territorio rural en el contexto actual de ausencia de datos de movilidad pendular entre ellos, se han delimitado sus centralidades internas. Para ello se han definido dos categorías: 'centros de influencia comarcal' y 'centros de sostenibilidad territorial'. Los primeros se

delimitaron en base a un criterio puramente demográfico: contener un continuo edificado en el que residan agrupados al menos 5000 habitantes. Los segundos alojan a más de 2000 personas y/o tienen un centro educativo público con oferta de enseñanza secundaria.

Los resultados de estas delimitaciones funcionales pueden observarse en la FIG. 2. En ella aparecen 217 procesos urbanos funcionales que incluyen 3335 municipios. Un total de 594 conforman sus núcleos, 905 han sido incluidos en las primeras coronas y 1836 en las segundas. Por otro lado, en las áreas de influencia urbana difusa se han incluido 2593 municipios; mientras que los restantes 2203 han sido definidos como bordes del sistema interurbano. Además, se han demarcado 650 centralidades rurales menores que estructuran y jerarquizan estos dos últimos territorios, los más alejados de las dinámicas interurbanas. Sin embargo, su cartografía produce una imagen que contrasta enormemente con la delimitación del gradiente de urbanización, para cuya generación se han cruzado datos de densidad territorial, concentración económica y evolución demográfica durante el siglo XXI (GÓMEZ

GIMÉNEZ, 2022, pp. 295-308, 2023, pp. 78-87). Todos los núcleos urbanos 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.

### 3.2. El anclaje a lo urbano como factor explicativo del desarrollo territorial

Desde hace décadas, la intensidad del anclaje funcional a lo urbano resulta fundamental para entender las dinámicas demográficas que enfrenta nuestro territorio. La conformación de las redes de transporte público interurbano y la explosión reticular de la infraestructura viaria de alta capacidad han cambiado la geografía española. Más allá de los términos municipales de las ciudades españolas, los municipios aledaños que hoy conforman junto a ellas sus áreas funcionales han pasado de acoger al 35,5% de la población española en 1975 al 46,6% en 2023. Son estos municipios, antes claramente diferenciados de lo urbano, los que han protagonizado los mayores crecimientos demográficos en los últimos 50 años (FIG. 3).

Los crecimientos relativos más elevados se han producido en los municipios de las primeras coronas, que hoy conforman las áreas suburbanas. Su desarrollo inmobiliario ha sido desencadenado por dos factores: el desplazamiento hacia áreas con precios de vivienda más accesibles ante el tensionamiento de los centros

urbanos y la búsqueda de mejores condiciones morfológicas y ambientales (en continuidad con los cada vez más fuertes de patrones de autosegregación elegida por las élites urbanas). Les siguen, en términos relativos, aquellos municipios que hoy también forman parte de los núcleos urbanos consolidados, formando un continuo casi indistinguible de las ciudades centrales que impulsaron sus procesos de expansión. Estos municipios, en su mayor parte bien integrados en los sistemas de transporte público interurbano de las ciudades limítrofes, han acumulado el 44,2% de todo el crecimiento demográfico de las últimas cinco décadas, evidenciando que la dispersión urbana es solo el correlato de una concentración demográfica aún en marcha.

Un porcentaje creciente de la población reside en las periferias urbanas, alcanzando el 23% en 2023. No obstante, este fenómeno no responde a una disminución de habitantes en los municipios centrales, sino a la persistencia de la migración hacia las áreas urbanas, lo que intensifica la despoblación en un territorio rural caracterizado por un marcado envejecimiento demográfico. En 1975, las áreas de influencia urbana difusa y los bordes del sistema interurbano albergaban el 15,4% de la población española; para 2023, esta proporción se ha reducido al 8,7%.

En la FIG. 4, se observan los ritmos de la evolución demográfica media anual de los municipios españoles en relación con las tasas medias de crecimiento global por períodos.

- Entre 1975 y 1981, el crecimiento medio anual fue del 0,83%, impulsado por la

PROCESOS FUNCIONALES	Área %	Pob. 1975 %	Pob. 2023 %	Evol. (% pob. 1975)	Σ% evol. 1975-2023
Municipio matriz (núcleo central)	1,0	17.619.293 49,0	21.393.433 44,5	21,4	31,2
Otros municipios del núcleo funcional	3,3	5.997.459 16,7	11.350.498 23,6	89,3	44,2
Áreas suburbanas (primeras coronas)	6,1	2.488.240 6,9	5.246.560 10,9	110,9	22,8
Áreas de difusión (segundas coronas)	18,8	4.278.290 11,9	5.823.843 12,1	36,1	12,8
<b>Áreas Urbanas Funcionales</b>	<b>29,2</b>	<b>30.383.282 84,6</b>	<b>43.814.334 91,2</b>	<b>44,2</b>	<b>111,0</b>
Centros de influencia comarcal AlnUrDi	0,8	919.635 2,6	1.013.806 2,1	10,2	0,8
Centros de sostenibilidad AlnUrDi	0,5	1.130.152 3,1	979.795 2,0	-13,3	-1,2
Resto de AlnUrDi	35,0	1.538.887 4,3	946.510 2,0	-38,5	-4,9
<b>Áreas de influencia urbana difusa</b>	<b>36,3</b>	<b>3.588.674 10,0</b>	<b>2.940.111 6,1</b>	<b>-18,1</b>	<b>-5,4</b>
Centros de influencia comarcal BorSIU	0,4	334.852 0,9	297.422 0,6	-11,2	-0,3
Centros de sostenibilidad BorSIU	0,6	507.989 1,4	382.865 0,8	-24,6	-1,0
Resto de BorSIU	33,6	1.106.663 3,1	587.783 1,2	-46,9	-4,3
<b>Bordes del sistema interurbano</b>	<b>34,6</b>	<b>1.949.504 5,4</b>	<b>1.268.070 2,6</b>	<b>-35,0</b>	<b>-5,6</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>100</b>	<b>35.921.461 100</b>	<b>48.022.515 100</b>	<b>33,7</b>	<b>100</b>

FIG. 3 / Cambios demográficos en los territorios que hoy forman los procesos urbanos funcionales (1975-2023)

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

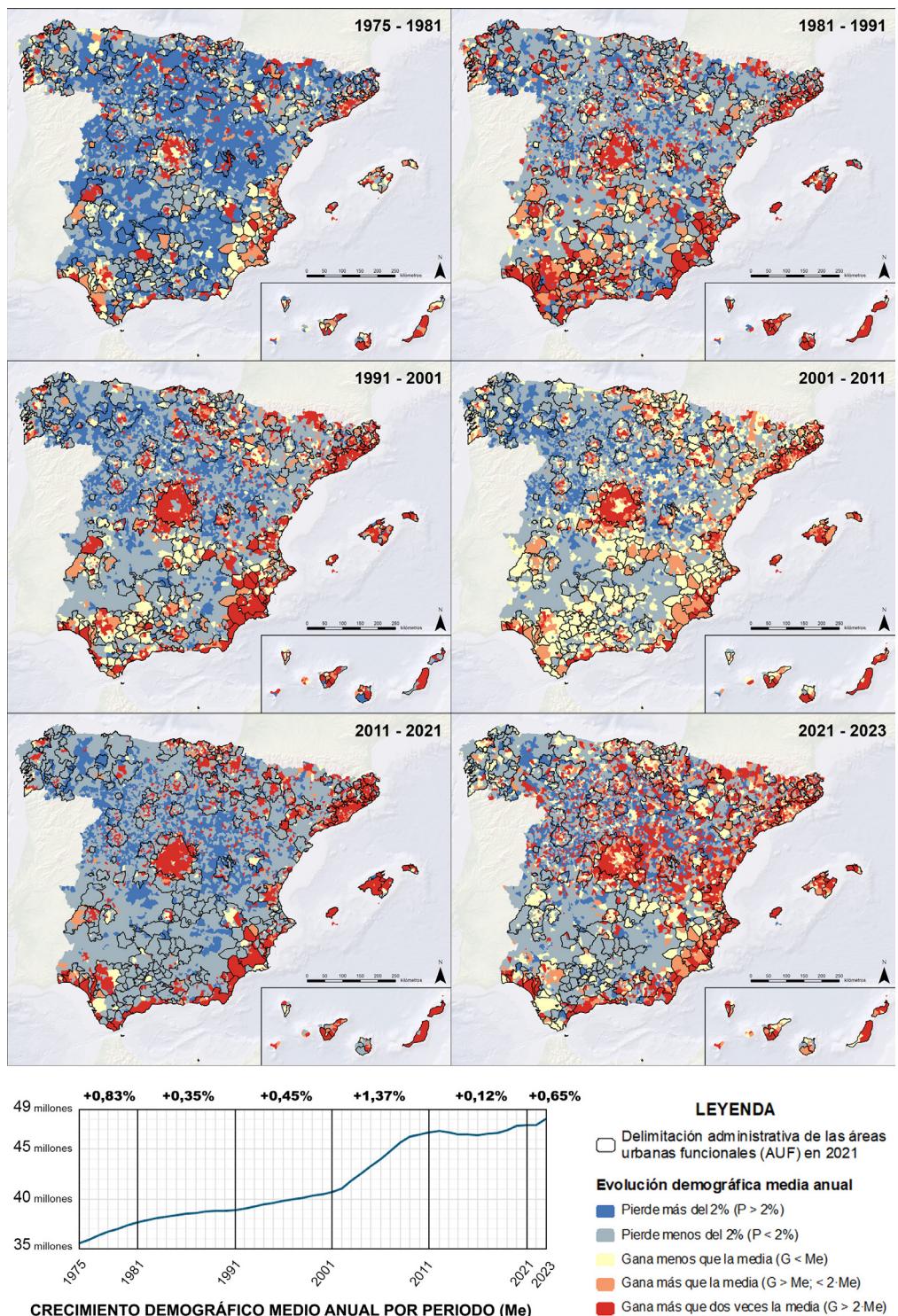


FIG. 4 / Crecimiento demográfico medio anual por períodos de los municipios en relación con la media española

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

inerzia del desarrollismo previo, aunque afectado por la crisis del petróleo y la baja competitividad industrial. Este período registró el mayor éxodo rural de los seis analizados, con flujos migratorios distribuidos de una manera más o menos equilibrada entre gran parte de las centralidades urbanas del país. Con todo, ya se evidenciaba la expansión urbana en torno a Madrid, Barcelona y Valencia, donde el crecimiento de los municipios periféricos superaba al de los núcleos centrales, anticipando tensiones en sus mercados de vivienda.

- Entre 1981 y 2001, las tasas de crecimiento anual se redujeron a 0,35% y 0,45% consecutivamente, reflejando el descenso de la fecundidad tras el baby boom, que alcanzó su mínimo histórico en 1998 (1,13 hijos por mujer). Este crecimiento casi estacionario coincidió con la crisis de reconversión industrial, especialmente en el noreste. Durante estas dos décadas, se consolidaron dos tendencias: la concentración demográfica en torno a las regiones de Madrid, el arco mediterráneo y las islas, y la generalización de los procesos de difusión del desarrollo urbanizador en las áreas urbanas de todo el país, aunque limitada a los municipios más próximos en las de menor tamaño.
- Entre 2001 y 2011, la tasa media anual de crecimiento demográfico alcanzó el 1,37%, el mayor ritmo del período democrático, impulsado por la burbuja inmobiliaria, el crecimiento económico y la inmigración internacional. Este fenómeno, inesperado incluso para las proyecciones del INE, supuso la llegada de más de siete millones de personas y un leve repunte de la fecundidad, que en 2008 alcanzó 1,44 hijos por mujer, nivel no registrado desde 1988. Durante esta década, el crecimiento demográfico se extendió a casi todos los municipios del sistema interurbano español. Posiblemente las condiciones estructurales de partida de los grupos inmigrantes los hacen más proclives a ocupar también nichos laborales más precarios, con menores expectativas de proyección y menor estatus ocupacional. Esto puede ser así debido a que, comparativamente, su saldo vital continúa siendo positivo (MARTÍNEZ PASTOR, 2022).
- Entre 2011 y 2021, el crecimiento demográfico se desaceleró drásticamente hasta el 0,12% anual, afectado por la crisis económica, la emigración de retorno y el envejecimiento de la generación del baby boom, cada vez más cercana a la jubilación. En

2021, la fecundidad cayó a 1,19 hijos por mujer, muy por debajo de las ahora optimistas proyecciones del INE. En consecuencia, a pesar de la pervivencia de procesos de suburbanización en algunas capitales interiores, los procesos demográficos territorializados muestran de nuevo una gran polarización territorial. Mientras la región metropolitana central, el arco mediterráneo y las islas mantenían su dinamismo, el medio rural y las ciudades interiores sufrían un acelerado vaciamiento por sobreenvejecimiento. En estas áreas, los progenitores del baby-boom que no emigraron hacia las grandes ciudades nunca tuvieron reemplazo, dejando hoy tras de sí un vacío demográfico. No es casualidad que, en este contexto, las reivindicaciones de la España menos densamente poblada alcancaran su mayor resonancia mediática y política.

- Entre 2021 y 2023, la recuperación pospandemia impulsó el crecimiento demográfico hasta el 0,65% anual. Aunque el período es aún corto para un análisis definitivo, el crecimiento poblacional parece extenderse a pequeños municipios de la mitad norte de la península, más allá de las áreas tradicionalmente vinculadas a los núcleos urbanos. Aún persisten interrogantes sobre si este fenómeno responde al teletrabajo, a las políticas públicas o al reemplazo generacional en nichos laborales dejados por la población más envejecida. Sin embargo, el factor clave ha sido nuevamente la inmigración, motivada no solo por la estabilidad económica española, sino por el deterioro socioeconómico y político en gran parte de América Latina y el sur global. En cualquier caso, la tendencia general no cambia: la fecundidad sigue en descenso, habiendo ya superado el anterior mínimo histórico de 1998 (1,12 hijos por mujer en 2023), y el mayor crecimiento demográfico continúa concentrándose en torno a las grandes centralidades urbanas, intensificando la presión sobre sus mercados inmobiliarios y evidenciando la falta de alternativas sostenibles más allá de la expansión periférica.

Los ritmos de crecimiento demográfico han seguido patrones diferenciados en función del grado de integración funcional de los municipios con las áreas urbanas. Sin embargo, estos procesos han estado condicionados por factores contextuales que han generado divergencias significativas entre territorios. Destacan dos elementos clave: por un lado, las diferencias asociadas al tamaño de cada mercado urbano (el factor de la acumulación es el fundamental

para entender los procesos del desarrollo); por otro, la creciente concentración del crecimiento en torno a Madrid, las islas y el litoral mediterráneo, donde se han desarrollado los modelos de especialización económica más competitivos a nivel internacional.

Desde 1975 las tasas de crecimiento de las áreas urbanas funcionales han sido consistentemente superiores a la media nacional, en contraste con la continua pérdida de población en los territorios rurales menos integrados en los mercados urbanos. Solo durante la primera década del siglo XXI se registró un crecimiento sostenido en las áreas de influencia difusa, aunque concentrado en sus centralidades comarcales y de servicios. Estas también experimentaron incrementos entre 1981 y 2001 y en los últimos años, aunque insuficientes para compensar el saldo negativo del conjunto. Este patrón responde a la urbanización extendida y a la lógica del posicionamiento reticular, amplificada por la burbuja inmobiliaria. En este contexto, los centros comarcales de los territorios rurales más aislados solo lograron ganancias netas en la década de los 2000. Además, a lo largo del periodo analizado, la urbanización ha seguido un proceso de difusión progresiva hacia las periferias. Entre 1975 y 1981, los municipios colindantes a las ciudades matriz lideraron el crecimiento. En la década siguiente, las primeras coronas suburbanas comenzaron a ganar protagonismo, y entre 1991 y 2001 se convirtieron en los espacios con mayor dinamismo, seguidas por las segundas coronas, que superaron por primera vez la tasa media de crecimiento. Esta tendencia continuó entre 2001 y 2011, con una expansión generalizada en el sistema interurbano. Durante el periodo 2011-2021, solo las áreas suburbanas registraron crecimientos significativos en un contexto de estancamiento demográfico. Desde 2021, los patrones de difusión parecen retomar la dinámica de la primera década del siglo XXI, en línea con la llegada de nuevos residentes.

Este proceso ha reforzado tanto la urbanización concentrada como su expansión territorial. Hasta finales de los años 70, el éxodo rural y el baby boom impulsaron grandes movimientos de población hacia las ciudades. Desde entonces, la evolución de estos territorios ha estado ligada a la primacía del crecimiento económico urbano y a su capacidad para generar modelos subalternos que permeen en el medio rural. Hasta la fecha, se trata de un hecho que solo ocurrió con la 'urbanización del campo' durante el periodo de la burbuja inmobiliaria, convertida en una gran oportunidad laboral para sus habitantes. Sin embargo, como consecuencia de su inicio comparativamente tardío y de la enorme

dependencia que generó sobre la creación de empleo, los territorios rurales se vieron intensa y especialmente afectados por su vertiginoso desenlace (BELLÉT SANFELIU & ANDRÉS LÓPEZ, 2021; GÓMEZ GIMÉNEZ, 2022), dejando enormes huellas en forma de ruinas inmobiliarias inacabadas.

### 3.3. La integración territorial según el tamaño de las áreas urbanas

La jerarquización de las áreas urbanas funcionales según su tamaño (FIG. 5) permite identificar la estructura del sistema interurbano. Este se compone de seis grandes áreas metropolitanas con más de un millón de habitantes (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga y Bilbao), seguidas por 23 áreas urbanas de gran tamaño que superan los 250 000 residentes. A continuación, se encuentran 75 áreas intermedias, con poblaciones de entre 50 000 y 250 000 habitantes, y 113 áreas pequeñas, con entre 10 000 y 50 000 personas. Finalmente, se contabilizan 650 centralidades rurales, que, aunque no alcanzan entidad urbana propiamente dicha, desempeñan un papel clave en la provisión de servicios y en la estructuración de dos terceras partes del territorio español.

La intensidad y los ritmos del crecimiento demográfico han estado vinculados a la jerarquía de las áreas urbanas funcionales (FIG. 6). En términos generales, a mayor tamaño, mayor crecimiento: entre 1975 y 2023, la población de las áreas metropolitanas aumentó un 50%, la de las áreas grandes un 47%, y la de las áreas pequeñas solo un 17%. Sin embargo, las áreas intermedias han sido la excepción, registrando el mayor crecimiento relativo, con un incremento del 51% de sus residentes a lo largo del periodo democrático. Este crecimiento se concentró en dos fases clave: 1981-1991 y 1999-2012. La primera coincidió con la expansión del Estado autonómico, que fortaleció los sistemas urbanos regionales, mientras que la segunda estuvo impulsada por la llegada masiva de capital europeo, el auge inmobiliario y la inmigración económica del sur global. Desde entonces, la relación entre tamaño y crecimiento se ha estabilizado.

El crecimiento demográfico de cada una de las zonas que conforman las áreas urbanas funcionales también ha seguido patrones diferenciados según el tamaño del conjunto. En las áreas metropolitanas y grandes, el dinamismo de los núcleos urbanos se desaceleró en el último cuarto del siglo XX, mientras que la urbanización se expandió hacia el territorio circundante. Durante la burbuja inmobiliaria, el crecimiento

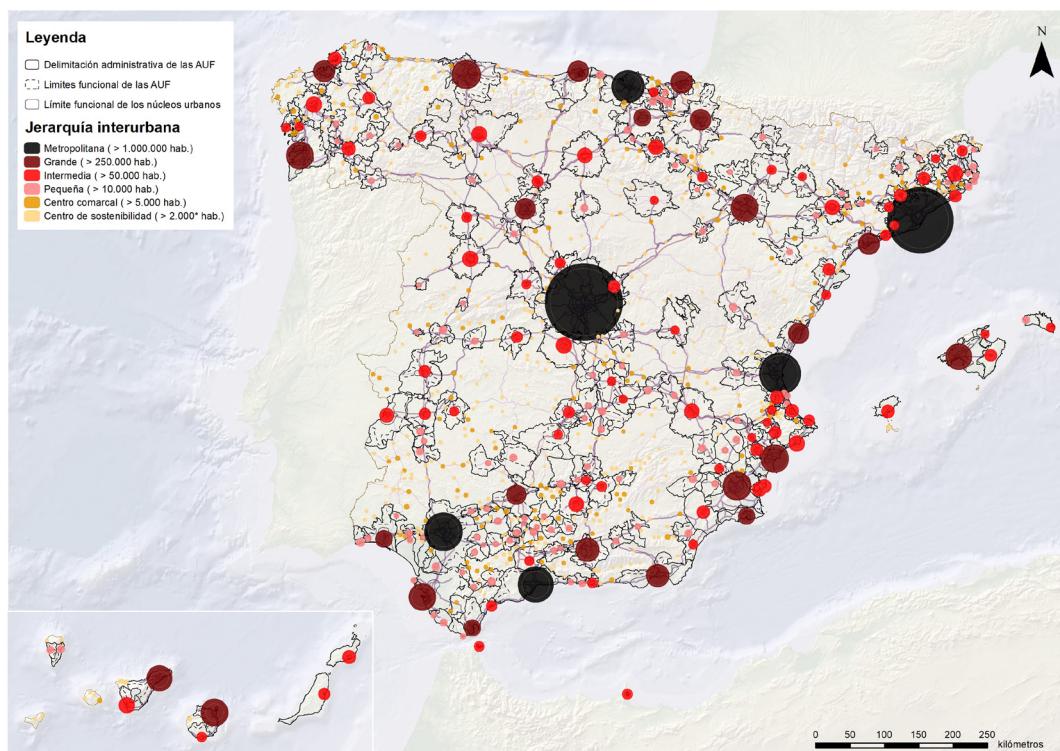


FIG. 5 / Jerarquización del sistema interurbano español en 2023

Fuente: Elaboración propia a partir de (GÓMEZ GIMÉNEZ, 2023)

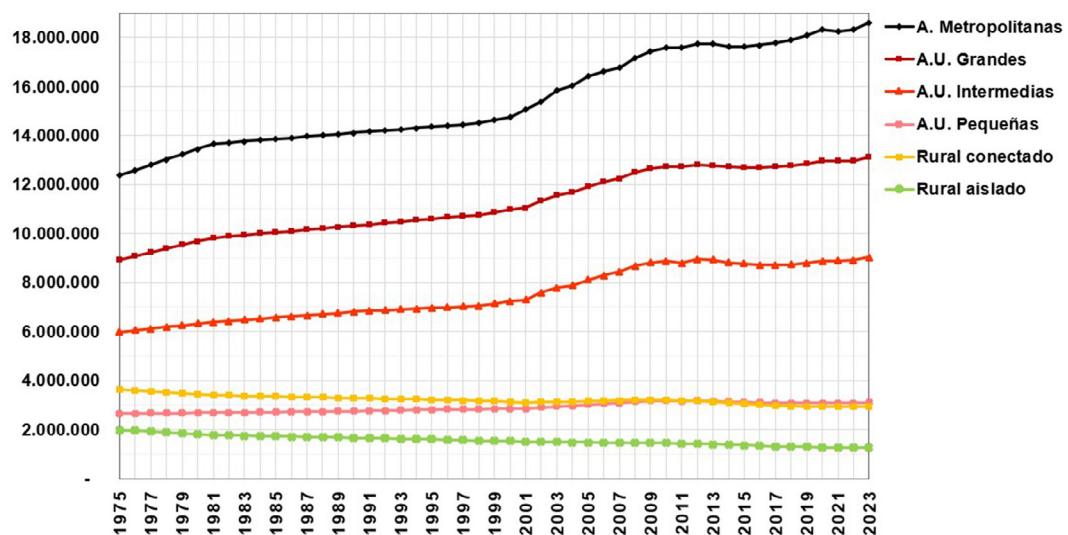


FIG. 6 / Evolución demográfica de las áreas urbanas funcionales según su tamaño actual entre 1975 y 2023

Fuente: Elaboración propia a partir de (GÓMEZ GIMÉNEZ, 2023)

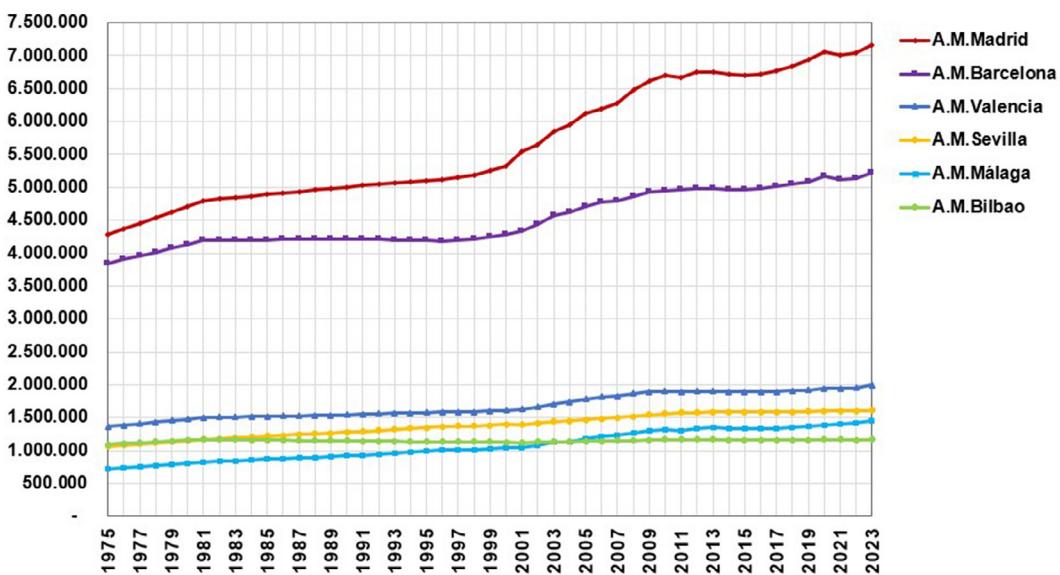


FIG. 7 / Evolución demográfica de las áreas metropolitanas entre 1975 y 2023

Fuente: Elaboración propia

se reactivó también en los municipios centrales, aunque los mayores crecimientos siguieron vinculados a las áreas de influencia. En las últimas décadas, ambas tasas han caído, manteniéndose relativamente altas en las áreas suburbanas. Como resultado, la proporción de población metropolitana residente en las ciudades matrices ha disminuido, mientras que ha crecido en las tres coronas periféricas.

Las áreas grandes e intermedias han seguido un patrón similar, aunque con una década de retraso. Hasta 1980, su urbanización se mantuvo contenida, desplazándose a los municipios colindantes en la década de 1990 y dando paso a procesos de suburbanización y difusión en los años 2000 (en las áreas intermedias, este último salto no llegó a materializarse). Entre 1980 y 2011, las áreas intermedias registraron un crecimiento especialmente expansivo, acompañando en la última de esas décadas por una mayor urbanización extendida. En contraste, las áreas pequeñas han mostrado un crecimiento limitado o negativo en gran parte del periodo, reflejando su menor capacidad para atraer población fuera de fases de crecimiento generalizado. En estos territorios, la tendencia predominante ha sido la concentración o, en muchos casos, el decrecimiento.

Este análisis permite constatar cuatro tendencias clave, ya apuntadas por otras investigaciones (OLAZBAL & BELLET, 2018, 2019). Primero,

que los patrones de difusión de la urbanización aumentan su extensión con el tamaño del núcleo urbano, con radios de expansión que alcanzan hasta ochenta kilómetros en Madrid y Barcelona. En estos casos, la gran atractividad económica y laboral se combina con un fuerte tensionamiento de los mercados inmobiliarios. Segundo, que las dinámicas de las áreas mayores tienden a replicarse posteriormente en las de menor tamaño. Tercero, que en la década de los 2000 fueron las áreas intermedias las que experimentaron las mayores dinámicas expansivas en términos relativos. Cuarto, que las áreas más pequeñas han afrontado mayores dificultades en el último medio siglo debido a la competencia con sistemas urbanos mayores, al vaciamiento de su entorno rural circundante y a la reestructuración de sus funciones económicas y de provisión de servicios.

### 3.4. La integración territorial como reto específico de las áreas metropolitanas

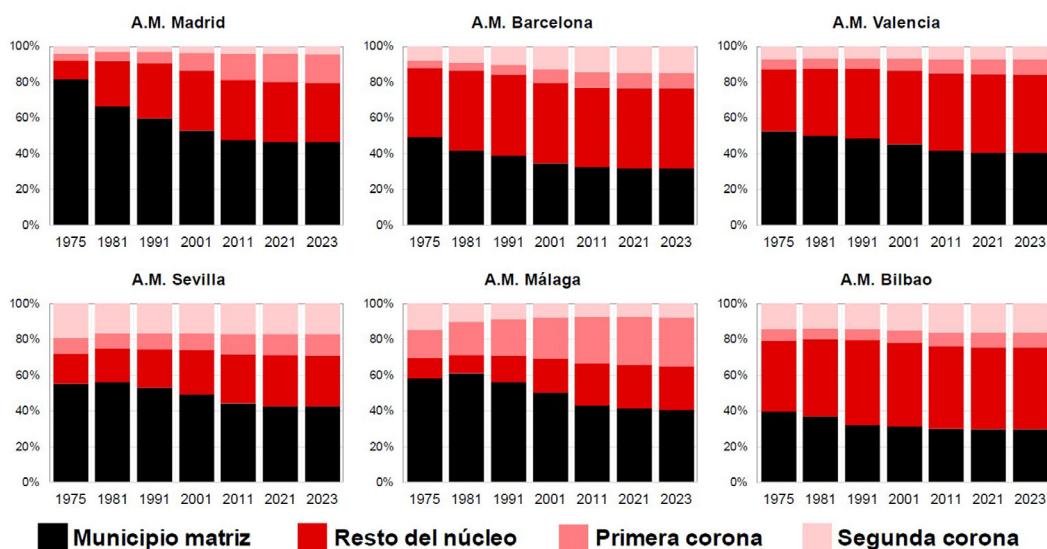
Las áreas metropolitanas han sido el escenario principal de la difusión de la urbanización en las últimas cinco décadas. Las seis hasta ahora reseñadas (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga y Bilbao) han pasado de concentrar el 34,8 % de la población española en 1975 al

38,7 % en 2023. No obstante, su evolución ha sido desigual, ya que partían de situaciones demográficas y evoluciones históricas muy distintas (FIG. 7). Madrid comenzó a distanciarse de Barcelona en la década de 1940 y ha registrado los mayores incrementos poblacionales dentro del conjunto, salvo en el caso de Málaga, que ha experimentado un crecimiento aún más pronunciado en términos relativos.

La capital estatal fue la principal receptora del éxodo rural durante los años 1960 y 1970, lo que impulsó un crecimiento demográfico excepcional durante las décadas siguientes. Junto con Málaga, Sevilla y Valencia, Madrid mantuvo altas tasas de crecimiento durante la crisis de los años 1980, coincidiendo con la creación de su Comunidad Autónoma. A diferencia de otras grandes ciudades españolas, su modelo de especialización económica no descansó principalmente sobre el sector industrial, sino sobre la regulación del sistema económico español y la planificación de las políticas del desarrollismo, por lo que no sufrió los efectos de la reconversión que afectaron a Bilbao o Barcelona. A partir de los años de 1990, comenzó a desarrollarse en Madrid un modelo inmobiliario que luego se extendió por todo el país y que culminó con la burbuja inmobiliaria de 2008. Antes de este estallido, Madrid registró el segundo mayor crecimiento demográfico durante la primera década de los 2000 (solo superada por Málaga en términos relativos), añadiendo más de un millón de

habitantes a su acumulación histórica de capital humano. Este incremento no solo se debió al éxodo rural, que aún no había concluido, sino sobre todo al éxodo interurbano (procedente de áreas urbanas más pequeñas y desfavorecidas) y a un significativo flujo de inmigración internacional. Aunque Barcelona también experimentó un crecimiento notable durante el boom inmobiliario, fue considerablemente menor al de Madrid. En la década siguiente a la ruptura de este modelo, entre 2011 y 2021, Madrid continuó aumentando su población en más de 300 mil personas, pese al estancamiento económico y demográfico a nivel nacional.

En contraste, la evolución del resto de áreas metropolitanas guarda relación con los grandes procesos del desarrollo económico español. En las últimas décadas, las áreas urbanas del arco mediterráneo (Málaga, Valencia y, tras su reconversión industrial, Barcelona) han mostrado un crecimiento más fuerte, mientras que áreas aún inmersas en procesos de profunda transformación económica, como Bilbao, han registrado dinámicas estacionarias o regresivas. Estos patrones de desarrollo han generado diferencias significativas en las cifras de población actual: Madrid cuenta con más de siete millones de habitantes, Barcelona supera los cinco, Valencia se acerca a los dos, y Sevilla y Málaga rondan el millón y medio, mientras que Bilbao apenas supera el millón de habitantes.



En todo caso, si hay algo que las define a todas, es el intenso proceso de difusión de su urbanización más allá de sus límites administrativos (FIG. 8). Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao ya estaban inmersas en estas dinámicas al inicio del periodo de análisis, aunque se pueden observar entre ellas algunas diferencias. Barcelona partía de un contexto territorial muy condicionante y geográficamente accidentado, conformado hasta entonces por una serie de ciudades históricas con dinámicas de especialización propias que progresivamente se fueron integrando, aunque conservando subsistemas internos (Badalona, Mataró, Sabadell, Terrassa, Granollers y Vilanova i la Geltrú). Es lógico que, en este contexto, los desarrollos urbanísticos fuesen desde el inicio multipolares y afectasen a la totalidad de las coronas del área, más allá de un municipio matriz saturado y sin nuevo suelo que poner en carga. Madrid, por el contrario, en un contexto de macrocefalia solo débilmente cuestionado por Alcalá de Henares y sin grandes limitaciones geográficas al desarrollo urbanístico, más allá de la protección de sus zonas de montes, no generalizó la extensión de sus procesos de urbanización hacia la segunda corona hasta la década de 1990. Lo mismo ocurrió en Valencia. En Bilbao, las dinámicas estuvieron supeditadas a la contracción económica que se produjo durante los años de 1980 y que no se recuperó hasta la década del boom inmobiliario. Por último, en los casos de Sevilla y Málaga, la urbanización extendida solo comenzó a cobrar importancia a partir de los años 1980 y, aún hoy, no ha dado el salto generalizado hacia los territorios de sus segundas coronas. Si bien es cierto que en Málaga este proceso aparece en marcha durante los dos últimos años analizados.

#### 4. Discusión

En España, las dinámicas de urbanización extendida comenzaron a consolidarse en torno a Madrid y Barcelona desde los años 50, generalizándose de manera desigual en las dos últimas décadas del siglo XX. Alcanzaron su mayor desarrollo a diferentes escalas durante el periodo expansionista que acompañó el cambio de milenio. Actualmente, estas dinámicas de expansión continúan afectando sobre todo a las áreas de influencia de las grandes metrópolis, con especial relevancia en torno a Madrid, a los territorios más dinámicos del arco mediterráneo y a determinados centros urbanos del norte peninsular, así como a algunos de los nodos que interconectan todas estas áreas, y a los territorios insulares cada vez más dependientes del turismo. El incremento del distanciamiento social y las consecuencias de los modelos de movilidad

asociados a esta difusión urbana tienen efectos negativos tanto en la sostenibilidad ambiental como en la equidad. En un contexto en el que las lógicas reticulares impulsan el desarrollo urbano, la accesibilidad se convierte en una medida del nivel y valor de la ciudadanía (GÓMEZ GIMÉNEZ, 2023).

A este respecto, la realidad es notablemente compleja. Se pueden introducir aquí cuatro factores determinantes e interrelacionados como consecuencia de los cuales se producirán dinámicas de extensión de los procesos de urbanización más allá de un municipio urbano matriz.

- La fortaleza de la economía urbana, que generalmente está relacionada con el tamaño de las ciudades. Ante la falta de políticas públicas efectivas y en un contexto de libre mercado competitivo y desigual, esto será suficiente para que se produzca un tensionamiento en el acceso a la vivienda; conduciendo a la búsqueda de desarrollos inmobiliarios en áreas periféricas y alejadas, donde los costos de producción sean menores. Estos desarrollos se realizarán en lugares tan distantes como lo permitan las condiciones tecnológicas del momento, siempre que se mantenga el acceso al mercado laboral central, aunque ello implique tiempos de desplazamiento excesivos y condiciones de vida poco favorables para la conciliación familiar.
- La congestión del suelo dentro del término municipal. Cuando no hay más espacio para construir dentro de los límites de una ciudad, es inevitable que la urbanización se extienda a los municipios colindantes, como ha ocurrido desde hace tiempo en Barcelona o Bilbao. En contraste, otras grandes ciudades, como Madrid o Zaragoza, aún disponen de suelo para nuevos desarrollos. Esto es una consecuencia de nuestra estructura municipal, que emana de un contexto histórico muy diferente y no está adaptada a las necesidades actuales (BURGUEÑO RIBERO & GUERRERO LLADÓS, 2014). El problema radica en el uso espurio de las azarosas comparaciones locales a las que da lugar, y por supuesto, en la generación de un troceado administrativo cada vez más desajustado de la realidad física a la que debería servir. Esto dificulta el conocimiento y seguimiento de las dinámicas territoriales, la gobernanza y gestión territorial, la planificación urbanística y la coordinación de las políticas de cohesión socioespacial y prestación de servicios.

- El envejecimiento estructural y los retrasos en el traspaso de la propiedad inmobiliaria que está generando la fase actual de la transición demográfica, protagonizada por la generación del baby-boom, que en España se refiere a las generaciones nacidas entre 1958 y 1977. Estas cohortes, las más numerosas que ha tenido nunca nuestro país, han sido las protagonistas del cambio económico estructural en España, su terciarización y urbanización. Consecuentemente, atesoran en gran medida los frutos de esta transformación: las mejores ocupaciones del segmento principal del mercado de trabajo y las propiedades inmobiliarias localizadas en las grandes ciudades a las que se trasladaron ellos o sus progenitores. La yuxtaposición de ambas cosas se lo pone muy difícil a las nuevas generaciones, que tienen que desenvolverse en un contexto con las cartas repartidas de antemano. La progresiva desaparición de esta generación podría aliviar gradualmente la presión sobre los mercados de vivienda. Sin embargo, no se descarta un aumento en la concentración de la propiedad inmobiliaria dentro de las áreas metropolitanas, ahora convertidas en ciudades globales. Este proceso tardará al menos dos décadas en reflejarse de forma generalizada, mientras que, en el corto plazo, los sucesivos herederos podrían beneficiarse de un mercado altamente lucrativo, intensificando aún más la tensión habitacional. En este contexto, las políticas públicas de vivienda y la planificación coordinada deberían haber desempeñado un papel clave para mitigar una situación percibida por muchos como un agravio intergeneracional.
- La disminución estructural del tamaño de los hogares, que incrementa la demanda de viviendas. En 1975 un hogar medio estaba compuesto por casi 4 personas, en 2023 había bajado a 2,5. Ello está en gran medida ligado al envejecimiento estructural tratado en el punto anterior. De hecho, según la Encuesta Continua de Hogares del Instituto Nacional de Estadística (INE), los hogares unipersonales que más crecen son los de los mayores de 65 años, en línea con una problemática de soledad no deseada que cada vez les afecta en mayor medida y está occasionando un gran reto para la provisión de sus cuidados. Por el contrario, durante los últimos años, los hogares unipersonales entre los más jóvenes están decreciendo, como consecuencia de la incapacidad de estos para emanciparse, lo que les obliga a prolongar la convivencia con sus progenitores o a alquilar habitaciones en pisos compartidos.

Esta problemática va unida además al retraso en la formación de hogares, su estabilización sociolaboral y la consecuente caída de la fecundidad.

Por otro lado, también en la era urbana, el fenómeno de la contracción de las ciudades es una realidad. Sobre todo, en las áreas urbanas de menor tamaño, aquellas que enfrentan la cara inversa de la explosión reticular y quedan fuera de los circuitos de intensificación de los flujos. Sobre esta realidad se pueden detectar tres problemas que se dan por separado o conjugados. Algunos son sistemas funcionales que atraviesan una profunda crisis de reconversión industrial tras los intensos procesos de deslocalización y subcontratación a escala planetaria, otros corresponden a núcleos constituidos por *agrovillas* en las que aún inciden las profundas transformaciones del campo y del sistema agroalimentario. Incluso con más producción agraria que nunca, estas ciudades y pueblos necesitan cada vez de menos población para mantener la productividad de sus campos. Por no hablar de que muchos de sus productores ahora pueden vivir en ciudades mayores aprovechando las lógicas reticulares y sus mejores servicios. Por otro lado, en algunas de ellas existe una ausencia de integración suficiente con el resto del sistema interurbano debido a dinámicas históricas de largo alcance y retrasos infraestructurales. Por eso, sufren la falta de externalidades positivas que les otorgaría la integración en red, pero sobre todo la sombra de la aglomeración en las grandes metrópolis. La presencia de redes siempre está subordinada a las velocidades que ofrecen los actuales sistemas de comunicación y a los costes temporales que la ciudadanía está dispuesta a asumir. Un aislamiento enquistado no se soluciona con una vía de alta capacidad, que puede servir tanto de puerta de entrada como de oportunidad de salida.

Fuera de los principales ejes de desarrollo urbano, la mayor parte de nuestro país enfrenta un largo proceso de despoblación cada vez más enquistado. El anclaje funcional del medio rural al sistema interurbano supone una ventaja crítica en términos de resiliencia frente a los territorios más alejados, pero no es suficiente para asentar población más allá de la influencia de las grandes áreas metropolitanas. Solo las oportunidades laborales endógenas pueden asegurar la supervivencia del medio rural y de los pequeños sistemas urbanos aislados. Debido a los procesos de urbanización y sus patrones de polarización creciente, interdependientes con los grandes flujos de la nueva era de la globalización, las ciudades y pueblos más pequeños acumulan cada vez más probabilidades de

padecer penalizaciones económicas y sufrir serias limitaciones para retener a sus poblaciones, particularmente en aquellos asentamientos que están más aislados geográficamente. Es cierto que algunos centros rurales parecen tener éxito en impulsar nuevas oportunidades económicas (MALÝ, 2016), pero en estos casos los factores ambientales y patrimoniales, junto con la cercanía a grandes regiones urbanas son los factores determinantes, difícilmente replicables y, a veces, con importantes consecuencias negativas en términos medioambientales.

## 5. Conclusiones

Durante el periodo democrático, la creciente descoordinación entre la escala competencial de las administraciones públicas y el ámbito real en que operan los agentes económicos y la ciudadanía ha ampliado la brecha existente. Esto exige una implementación más activa de sistemas de planificación, gestión y gobernanza integral en áreas urbanas funcionales, que ya operan como mercados inmobiliarios y laborales coherentes y diferenciados.

Las políticas de desarrollo urbano sostenible, vinculadas al nuevo periodo de programación del FEDER, deberán hacer frente a estas contradicciones, lo que podría afectar la eficacia de sus resultados. El marco normativo español presenta desafíos significativos para su correcta implementación, debido a la rigidez de sus actuales demarcaciones territoriales. La competencia localista y la estructura autonómica dificultan una planificación y gestión urbana verdaderamente integral. Incluso cuando se logra una cierta cooperación a través de consorcios, mancomunidades o autoridades de transporte, estas rara vez alcanzan la escala funcional necesaria. Un ejemplo claro es la paradigmática Área Metropolitana de Barcelona, compuesta oficialmente por treinta y seis municipios, pero que deja fuera a un tercio de la población ligada funcionalmente a su influencia. El problema es aún mayor en áreas donde no existe tal coordinación. Por ello, en zonas afectadas por la expansión de la urbanización extendida de baja densidad, es crucial ir más allá de las entidades municipales y gestionar las áreas urbanas funcionales en su totalidad.

La necesidad de mejorar la calidad del hábitat en los principales nodos de nuestro sistema interurbano es ahora más urgente que nunca, debido a la combinación de varios factores. La actual gobernanza enfrenta tres desafíos fundamentales:

- Desajuste en las escalas físicas y competenciales: Los procesos urbanos no coinciden con los límites jurisdiccionales, y los agentes públicos muestran una gran incapacidad para cuantificar y gestionar los flujos y el crecimiento urbano, lo que dificulta la implementación de políticas territoriales efectivas. El primer paso para paliarlo debería ser aceptar la interdependencia y la complejidad de estos procesos, así como la necesidad de corresponsabilidad en su gestión.
- Políticas de sostenibilidad eficaces: Es necesario superar las políticas paliativas en favor de una planificación estructural que aborde la contaminación del aire, generada en gran medida por el uso del automóvil privado. La coordinación interadministrativa es crucial para implementar alternativas limpias y costo-eficientes, que fomenten los ejes de poblamiento denso y el intercambio modal, rediseñando y reforzando los sistemas de transporte público metropolitanos. Sin embargo, esto no será posible sin políticas públicas de vivienda que aseguren el acceso de los grupos más vulnerables a las áreas centrales, especialmente a las nuevas familias jóvenes, que continúan siendo expulsadas hacia las periferias.
- Desigualdad urbana y segregación residencial ante unos mercados de la vivienda altamente tensionados: Los síntomas del fortalecimiento de las fracturas territoriales (GÓMEZ GIMÉNEZ, 2022; NELLO, 2021) constituyen el mejor diagnóstico de la incapacidad de las políticas de redistribución y cohesión social para atajar las problemáticas de unas brechas multiescalares crecientes, que pueden llegar a poner en jaque nuestros valores democráticos de convivencia (GÓMEZ GIMÉNEZ, 2024).

El debate sobre un urbanismo post-COVID, que propone la idea de la “ciudad de los 15 minutos”, ignora las dinámicas económicas y materiales reales de las áreas urbanas. Esta visión bienintencionada pasa por alto que las áreas urbanas no se estructuran en torno al espacio doméstico de proximidad, sino que se articulan en redes complejas de flujos económicos y materiales que desbordan el ámbito local. Cualquier modelo que reduzca la movilidad laboral sin ofrecer alternativas viables tendrá repercusiones sociales a corto y largo plazo. Es necesario abordar la sostenibilidad y la bioeconomía urbana en la escala real de los procesos para mitigar su impacto ambiental.

La falta de una planificación territorial integral ha generado una toma de decisiones urbanísticas

localista, descoordinada y sectorial, lo que ha dado lugar a deseconomías de escala y a la ausencia de sinergias para promover un policentrismo funcional. Es fundamental contar con un modelo territorial que distribuya la centralidad y establezca criterios de reequilibrio espacial, una red de infraestructuras coherente, una programación pública de vivienda orientada al refuerzo de los tejidos urbanos y las centralidades periféricas, y una acción sistemática de protección medioambiental, vinculada al refuerzo de grandes infraestructuras verdes y sus servicios ecosistémicos (DALDA ESCUDERO, 2009).

Sin estas acciones, el territorio continuará padeciendo las consecuencias de una gobernanza localista, fragmentada y desigual, que también afecta al mundo rural. En él, la gran mayoría de los municipios no tiene sino una autonomía nominal, muy distinta de la autosuficiencia y de la verdadera capacidad para autorregularse en los asuntos propios (SALANOVA ALCALDE, 1993). Estos municipios carecen de los medios necesarios para ejercer eficazmente las competencias que les corresponden, lo que les impide gestionar los recursos del mercado cuando surge alguna oportunidad rentable en su territorio. La falta de recursos humanos y financieros estables agrava esta situación, especialmente en aquellas zonas donde el abandono y la pobreza han sido acentuados por la evolución económica. Aunque cuentan con apoyo de administraciones superiores, como las diputaciones o las Comunidades Autónomas, la autonomía local se ve limitada por un marco constitucional que perpetúa el inmovilismo y dificulta la búsqueda de soluciones.

## 6. Bibliografía

- BELLET SANFELIU, C. & ANDRÉS LÓPEZ, G. (2021): Urbanización, crecimiento y expectativas del planeamiento urbanístico en las áreas urbanas intermedias españolas (1981-2018). *Investigaciones Geográficas*, 0(76), pp. 31-52. <https://doi.org/10.14198/INGEO.18054>
- BURGUENO RIBERO, J. & GUERRERO LLADÓS, M. (2014): El mapa municipal de España. Una caracterización geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 64, pp. 11-36. <https://doi.org/10.21138/bage.1687>
- CAMARERO RIOJA (Coord.), L. A. & CRUZ, F. & GONZÁLEZ, M. & DEL PINO, J. A. & OLIVA, J. & SAMPEDRO, R. (2009): *Colección Estudios Sociales*, número 27. *La población rural de España. De los desequilibrios a la sostenibilidad social*. Barcelona, España Obra Social Fundación «La Caixa». [https://estaticos.elmundo.es/documents/2009/09/23/poblacion\\_rural.pdf](https://estaticos.elmundo.es/documents/2009/09/23/poblacion_rural.pdf) [Consultado 16/03/2025]
- DALDA ESCUDERO, J. L. (2009): Galicia ¿Ciudad difusa? las grandes ciudades gallegas. En F. RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ (Ed.), *Áreas metropolitanas de España: la nueva forma de la ciudad* (pp. 19-42). Guijón, España, Universidad de Oviedo.
- ESTEBAN ALONSO, A. DE. (1981): *Las áreas metropolitanas en España: un análisis ecológico*. Madrid, España, Centro de Investigaciones Sociológicas.
- FERRI, M. & PARÍS, A. (2019): *La movilidad al trabajo: un reto pendiente*. Madrid, España, Dirección General de Tráfico, Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía.
- GÓMEZ GIMÉNEZ, J. M. (2022): *Fracturas socioespaciales en la Península Ibérica, 1986-2016* [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid]. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.70373>
- GÓMEZ GIMÉNEZ, J. M. (2023): Desigualdades socioterritoriales en España: La reconfiguración del sistema interurbano español. En *Archivo Digital UPM*. Oporto, Portugal. <https://oa.upm.es/73966/>
- GÓMEZ GIMÉNEZ, J. M. (2024): Desigualdad urbana: la segregación residencial en contextos metropolitanos sin ordenación territorial integrada. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 154, pp. 1-95. <https://doi.org/10.20868/CIUR.2024.154.5266>
- GÓMEZ GIMÉNEZ, J. M. & SÁ MARQUES, T. & HERNÁNDEZ AJA, A. (2020): Procesos urbanos funcionales en Iberia: una aproximación a la integración del territorio urbano más allá de la metropolización. *Cuadernos Geográficos*, 59(2), pp. 93-128. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v59i2.9542>
- MALÝ, J. (2016): Small towns in the context of «borrowed size» and «agglomeration shadow» debates: the case of the South Moravian region (Czech Republic). *European Countryside*, 4, pp. 333-350. <https://doi.org/10.1515/euco-2016-0024>
- MARTÍNEZ, M. A., & GIL, J. (2024): Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain. *Housing Studies*, 39(6), pp. 1516-1536. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2036328>
- MARTÍNEZ PASTOR, J. I. (2022): *Claves de la sociología del trabajo: La evolución del empleo y del trabajo en el mundo*. Madrid, España, Universidad Nacional de Educación a Distancia.
- NEL·LO, O. (Ed.). (2021): *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*. Valencia, España, Tirant Humanidades.
- OLAZABAL, E. & BELLET, C. (2018): Procesos de urbanización y artificialización del suelo en las aglomeraciones urbanas españolas (1987-2011). *Cuadernos Geográficos*, 57(2), pp. 189-210. <https://doi.org/10.30827/ CUADGEO.V57I2.5920>
- OLAZABAL, E. & BELLET, C. (2019): From the compact city to the sprawled city. Recent urbanisation processes in Spanish urban areas articulated by middle-sized cities. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 39(1), pp. 149-175. <https://doi.org/10.5209/AGUC.64681>
- ROCA CLADERA, J. (2003): La delimitación de la ciudad: ¿una cuestión imposible? *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales (CyTET)*, XXXV(135), pp. 17-36. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75308/45851>
- SALANOVA ALCALDE, R. (1993): *Mancomunidades de municipios y autonomía municipal*. Zaragoza, España, Diputación General de Aragón.