

El Catastro como fuente para analizar los procesos de dispersión urbana en ciudades intermedias: Toledo (2000-2016)¹

Irene Sánchez Ondoño
Francisco Cebrián
Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen

En la primera década del siglo XXI se ha producido un considerable crecimiento urbano en las ciudades españolas. Las causas han sido diversas y los efectos territoriales importantes. Tradicionalmente las investi-

gaciones han centrado su atención en los fenómenos acontecidos en las grandes áreas metropolitanas, prestando poca atención a las ciudades intermedias. Sin embargo, en algunas de ellas se han generado intensos procesos de crecimiento de la población y la vivienda. El catastro es una fuente de información oficial que permite estudiar con precisión los cambios a nivel temporal y territorial. En este caso, se analiza la dinámica urbana de Toledo y más específicamente, del área urbana de la ciudad. Para ello se ha seleccionado un conjunto de municipios situados a un radio menor de 30 kilómetros a partir de variables de población como de bienes inmuebles. El periodo de análisis comprende desde el año 2000 hasta el 2016, diferenciando los comportamientos dados entre 2000-2008 y 2009-2016.

¹ Esta Investigación ha sido financiada por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades, con apoyo de fondos Feder, dentro de la convocatoria 2018. El título del proyecto de investigación en el que se inscribe el trabajo es «Procesos de cambio en la urbanización de las ciudades medias y sus áreas urbanas: 1979-2019» (RTI2018-096435-B-C22). Las opiniones, hallazgos, conclusiones, recomendaciones u omisiones reflejadas en el texto son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente la visión del Ministerio.
Francisco Cebrián, francisco.cebrian@uclm.es
Código ORCID: orcid.org/0000-0002-4309-4954
Irene Sánchez Ondo, irene.sanchezondono@uclm.es
Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8280-6547>

Palabras Clave: Ciudades medias, Dispersión urbana, Catastro, Toledo, España.

Abstract

The Cadastre as a source to analyze the processes of urban dispersion in intermediate cities: Toledo (2000-2016)

In the first decade of the 21st century there has been a considerable urban growth among Spanish cities. The causes have been diverse and the territorial effects important. Traditionally, research has focused its attention on the phenomena that have occurred in large metropolitan areas, paying little attention to medium-size cities. However, in some of them, intense processes of population and housing growth have occurred. The cadastre is an official source of information that allows us to accurately study the changes produced at a temporal and territorial level. In this study, the urban dynamics of Toledo and, more specifically, of the urban area of the city, are analyzed. To do this, a group of municipalities located within less than 30 kilometers has been selected, paying attention to both the population and the real estate. The analyzed period goes from 2000 to 2016, differentiating the behaviors happened between 2000-2008 and 2009-2016.

Key words: Medium sized Cities, Urban dispersion, Cadastre, Toledo, Spain.

El contexto de la dispersión urbana en las ciudades intermedias españolas

Nos encontramos en un periodo caracterizado por acelerados procesos de cambio en las ciudades, en las que aparecen nuevos procesos aparentemente contradictorios. Por una parte, se ralentiza su crecimiento demográfico. Por otro lado, se acelera su cambio morfológico y se incrementa la

superficie de suelo artificializado. Una de las principales manifestaciones es la progresiva transición desde modelos de ciudad compacta a otros en los que cada vez están más presentes las formas de dispersión urbana. Lo cierto es que hay muchas voces académicas e institucionales de Europa Occidental y América del Norte que entienden la ciudad como un espacio que incluye, además del tradicional continuo urbano, su área funcional más o menos extensa. Esto ha generado un creciente debate, que intenta aportar explicación y comprensión a las causas y efectos que estos procesos generan en las grandes áreas metropolitanas, pero que también se reproducen en las de tamaño medio. El origen de la dispersión urbana se remonta a mitad del siglo pasado en Norteamérica. Esta reconfiguración de la ciudad comenzó a dejarse notar también en Europa a partir de los años setenta del siglo pasado, afectando especialmente a las áreas metropolitanas mayores. Desde entonces se ha venido produciendo un proceso de desterritorialización y reterritorialización de la ciudad (Soja, 2008), en el que las dinámicas de los centros tradicionales se han visto superadas por sus periferias.

Existen diferentes razones que ayudan a entender la creciente presencia de manifestaciones de dispersión urbana. Muchas son de carácter global, y se reproducen en diferentes contextos socioculturales, independientemente de su ámbito (desarrollado o en vías de desarrollo) o de su tamaño (ciudades grandes o de tamaño medio). En un intento de presentarlo de manera resumida, hay que asociar la fragmentación urbana a la progresiva reducción de los costes de desplazamiento, a la mejora generalizada de los medios de transporte, a la diversificación de la red de comunicaciones, a la progresiva incorporación de las telecomunicaciones a nuestra vida cotidiana, a las facilidades que el sector público ha venido dando al modelo de vivienda en propiedad en lugar al de alquiler, a las estrategias del

capitalismo y del sector financiero en relación a las inversiones inmobiliarias, a la aparición de grandes empresas en el sector de la construcción, a la proliferación de grandes superficies comerciales en los bordes urbanos o en sectores periféricos, a las facilidades dadas por el planeamiento a este tipo de desarrollos urbanos fuera de la ciudad, a los cambios sociales en cuanto a preferencia de vivienda y localización de las mismas. Posiblemente ninguno de estos factores tenga capacidad suficiente a título individual para explicar qué ha pasado, ya que todos están estrechamente relacionados y se retroalimentan. La dispersión urbana es por tanto el resultado de todos ellos, aunque con intensidades variables (Cebrián, 2013).

En el caso español lo cierto es que la dispersión urbana está muy relacionada con el capitalismo expansivo neoliberal, que, en connivencia con gobiernos y administraciones a distintas escalas, ha generado un urbanismo especulativo, descontrolado y altamente consumidor de territorio (Lois, *et al.*, 2016, Capel, 2016 y Romero, 2010). En España la primera década del siglo XXI ha sido la más intensa en aumento de la vivienda y del suelo artificializado desde los ochenta del siglo pasado (Valenzuela, 2016), lo que ha contribuido a acelerar la dispersión urbana. Ha sido un proceso inusitadamente acelerado y lleno de contradicciones, ya que ha crecido de manera desbocada la superficie urbana, la urbanizada para usos residenciales e industriales, la de infraestructuras y de grandes complejos edificatorios de vivienda privada —bajo modalidad de plurifamiliares y unifamiliares— (Burriel, 2008, Gaja, 2008, Romero, 2010, Lois y Piñeira, 2012).

El cambio ha estado asociado hasta finales de la primera década del siglo XXI al crecimiento de la población operado en esos años, con la consecuente demanda de vivienda; pero también a la subida de las rentas, a la bajada de los tipos de interés, que animaron a muchos a comprar vivien-

das como bienes de uso o como bienes de inversión, al incremento de las segundas residencias, sobre todo en las zonas de turismo litoral, a la complicidad de las administraciones autonómicas y locales, que son las que han facilitado la generación de suelo urbanizable y han favorecido el negocio inmobiliario. Queda como balance que, desde comienzos de siglo hasta 2008, hemos tenido uno de los mayores ciclos expansivos de la construcción. Las dinámicas más intensas se han concentrado en las periferias urbanas. Lo han hecho en las grandes ciudades, pero ha sido incluso más importante en las de tamaño medio, donde los crecimientos más fuertes se han producido fuera de sus límites tradicionales. Entre 2001 y 2011, según los datos censales, ha aumentado el número de viviendas en España un 20% (había 2,9 millones en 2001 y 25,2 en 2011). La mancha urbana ha crecido un 25% (ha pasado de algo más de trescientas mil hectáreas en el año 2000 a casi cuatrocientas mil en 2011). Son las periferias de las ciudades medias las que más superficie artificializada han incorporado, pasando de cincuenta mil hectáreas en 2000 a setenta y cinco mil en 2011 (lo que supone un incremento de un 50%) (Olazábal, 2018).

A partir del año 2008 se ha producido un cambio de tendencia. Ha sido consecuencia de la crisis financiera de escala global, que llevó asociado el colapso del crédito, la caída del comercio y los problemas del sector bancario. El resultado visible en España ha sido el declive demográfico, el parón brusco del sector de la construcción, el incremento del desempleo, y la aparición de un considerable stock de vivienda y suelo, heredado del ciclo anterior. Todo ha sido expresión de la crisis económica. Desde ese momento la construcción ha descendido en su capacidad de producir nuevas residencias, de generar empleo, y ha habido un ajuste en el precio de la vivienda. Pese a ello, la escasa dinámica que ha pervivido dentro del sector de la construcción se ha

seguido concentrando en las periferias urbanas y han sido las de tamaño medio las que han vuelto a dejar los crecimientos más significativos.

La realidad es que las ciudades medias han cobrado protagonismo como concentradoras de población y viviendas. También que las periferias han sido especialmente beneficiadas del proceso. Esto ha generado un debate intenso, en el que son más las voces que lo cuestionan (Indovina, 1998, Molini y Salgado, 2012, Harvey, 2013, Herce, 2013, Ewing y Hamidi, 2015, y Capel, 2016) que las que lo defienden. Como resultado de estos procesos de transformación nos encontramos con: a) cambios en las morfologías urbanas, que han generado dispersión de población, vivienda y actividades económicas en las periferias más o menos alejadas; b) cambios en las tipologías constructivas, con una presencia creciente de adosados y unifamiliares; c) desaceleración en las dinámicas de los centros tradicionales y de la ciudad consolidada, que en muchos casos crece por debajo de sus respectivas periferias (Cebrián, 2019: en prensa).

En este trabajo se pretende analizar lo sucedido en una de las ciudades en las que ha habido un mayor impacto de la dispersión urbana en España (Olazábal, 2018 y Bellet, 2018). Las razones del crecimiento están asociadas a la propia dinámica de la ciudad de Toledo (en la que se conjugan sobre todo una función administrativa: capital regional y provincial, y una turística: ciudad patrimonio de la Humanidad integrada a los circuitos de turismo cultural generados desde Madrid). Pero también se explican por la proximidad al área metropolitana polinuclear de Madrid, con la que aparece integrada funcionalmente. Todos estos factores justifican la dinámica de la ciudad y su área urbana, y la convierten en expresión de lo que la dispersión urbana ha dejado en el territorio en las dos últimas décadas.

Metodología

Para comprender los efectos de la dispersión urbana en el entorno de la ciudad de Toledo se ha empleado una metodología analítico-descriptiva. Para ello se ha establecido un espacio de estudio, se ha seleccionado una serie de variables y se ha definido un periodo temporal de referencia. Se ha partido de la hipótesis de que se está cambiando la morfología y organización territorial de la ciudad, y que el fenómeno de la dispersión urbana ha dejado dinámicas superiores en las periferias de las ciudades medias respecto a sus correspondientes ciudades centrales, independientemente de los contextos socioeconómicos por lo que ha pasado la realidad española desde comienzos de siglo.

La unidad de análisis empleada en este caso, por el objeto del trabajo y por la forma en que está organizada la información, ha sido el municipio. Se ha establecido un área que incluye aquellos cuya cabecera está situada a una distancia inferior a 30 km de la capital provincial. Se han generado dos unidades de análisis. Por un lado, se ha empleado la escala municipal para alcanzar un cierto nivel de detalle; por otro lado, se han empleado datos agregados para el conjunto del área urbana definida (Mapa 1). Como periodo de estudio se ha elegido el comprendido entre 2000 y 2016, porque se entiende que ilustra bien los procesos observados desde el inicio del boom inmobiliario español. Se han establecido a su vez dos subperiodos. El primero va de 2000-2008, ya que coincide con el periodo de urbanismo expansivo. El segundo va de 2009 a 2016, y ha venido definido por la crisis iniciada en 2008, y que ha dejado una profunda recesión hasta 2013, para, posteriormente, dar paso a una cierta recuperación.

Como fuentes de información se han empleado dos, que para el objeto de este trabajo son complementarias y que, por su naturaleza y nivel de detalle, permiten

cubrir los objetivos a nivel temporal y territorial perseguidos. La primera es el Padrón de Población (INE), a partir del que se han estudiado los cambios demográficos a escala municipal. La segunda es el Catastro Inmobiliario de Urbana, que ofrece información detallada de la superficie sin edificar (suelo urbanizado), superficie de parcelas edificadas (superficie construida) y bienes inmuebles (número de viviendas edificadas). La información se ha descargado de INEbase.es y de la Sede Virtual del Catastro. De la última se han empleado los ficheros con formato.Cat que incluyen información detallada a nivel municipal, organizada por tipos de acuerdo a la siguiente estructura:

- Tipo 11: Registro de Finca: hay uno por cada parcela catastral implicada.
- Tipo 13: Registro de Unidad Constructiva: existe uno por unidad constructiva en cada parcela catastral.
- Tipo 14: Registro de Construcción: se pueden encontrar al menos uno por cada construcción dentro de cada unidad constructiva en cada parcela catastral.
- Tipo 15: Registro de Inmueble: recoge uno por cada bien inmueble en cada parcela catastral.

En este caso, se ha procedido fundamentalmente al análisis del tipo 14 (Registro de Construcción) y tipo 15 (Registro de Inmueble), seleccionando aquellos bienes inmuebles de clase urbana que han sido codificados con un uso residencial. Además, se ha atendido a las tipologías constructivas de:

1.1. Viviendas colectivas de carácter urbano (1.1.1. Edificación abierta y 1.1.2. En manzana cerrada).

1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano (1.2.1. Edificación aislada o pareada y 1.2.2. En línea o en manzana cerrada).

1.3. Edificación rural (uso exclusivo vivienda).

Para la obtención del número total de bienes inmuebles por municipio se han agregado todas las referencias catastrales por año y por municipio en cada tipo para obtener valores finales. Se ha observado que, de manera puntual, hay algunas imprecisiones y distorsiones de datos que, en ocasiones, ofrecen resultados complicados de entender (en algún caso una única vivienda, a efectos catastrales, puede contar con varias referencias). Por otro lado, se ha observado que, en la evolución temporal, en algunos municipios se ha producido un descenso en la superficie edificada en algunos años, mientras en los mismos municipios los bienes inmuebles presentan una evolución positiva, situación que aparentemente es contradictoria (puede estar asociada a los procesos de revisión catastral que hayan podido haber modificado/corregido los datos agrupados). Pese a estas aparentes problemáticas, los datos catastrales ayudan a analizar de manera precisa lo sucedido en los procesos de transformación del sector inmobiliario y en particular de la incorporación de nuevas unidades residenciales. En este caso se ha centrado en el análisis de la vivienda entendida como número de bienes inmuebles, analizados por categorías (totales y unifamiliares). El trabajo se ha organizado bajo dos enfoques analítico-descriptivo complementarios. El primero centra la atención en los cambios de la población y de los bienes inmuebles. El segundo persigue integrar ambas variables para establecer patrones de comportamiento a escala municipal.

Aplicación de la metodología

La corona urbana situada alrededor de la ciudad de Toledo está caracterizada por la presencia de un elevado número de municipios (61 incluyendo el de Toledo), con un tamaño demográfico y una superficie desiguales. En función de su situación en relación con las vías de comunicación principales, con la capital regional o con algunas de las ciudades intermedias situadas al sur del área metropolitana polinuclear de Madrid, presentan dinámicas diferentes en cuanto a evolución de la población, superficie catastral y vivienda. Por ello se ha optado por entender que el proceso de dispersión urbana es selectivo y tiene efectos territoriales muy dispares.

A partir de este criterio se ha establecido, como primer paso, la identificación de los municipios con dinámicas mayores. Para diferenciar el comportamiento se ha hecho una aproximación a la dinámica demográfica y de bienes inmuebles. Se ha generado de manera agregada para el periodo 2000-2016 (tabla 1). Se ha tomado como referencia las tasas medias de variación (TV) del área urbana (en adelante AU) y la de la ciudad de Toledo.

Las tasas de crecimiento de la población y de los bienes inmuebles han sido cartografiadas empleando cinco intervalos. Se ha elegido como intervalo central el que incluye como valor inferior la tasa de variación del municipio de Toledo, y como valor superior la tasa de variación del conjunto del AU (todos los municipios, excluido el de Toledo). En el caso de la población, la media de crecimiento para Toledo ha sido del 21% y para el AU, del 58%. En evolución de bienes inmuebles, Toledo ha dejado una TV de 52% y el AU del 71%. Por encima y por debajo se han creado otros dos que ayudan a definir grupos de municipios con comportamiento relativamente afín (fig. 1).

Los municipios seleccionados para analizar el comportamiento en este trabajo han sido los incluidos entre el intervalo central

y los superiores. Han quedado finalmente identificados un total de 31 municipios que cumplen con este criterio² (fig. 2). Todos ellos cuentan con una tasa de variación de su población superior a la de Toledo. El mismo criterio se ha empleado para los bienes inmuebles. Comparando los resultados cartografiados, se aprecia cómo los dos mapas recogen prácticamente el mismo grupo de municipios (tanto en población como en bienes inmuebles).

Como marco de referencia se ha utilizado, de manera sintetizada, el proceso de cambio experimentado durante todo el ciclo analizado (2000-2016) en el municipio de Toledo y en el AU (Tabla 1). La evolución de la población es muy ilustrativa de la transformación operada, ya que mientras la capital ha aumentado un 21,8%, pasando de sesenta y ocho mil habitantes en 2000 a más de ochenta y tres mil en 2016, el conjunto del AU ha crecido el triple (43,5%), pasando desde los ciento treinta y siete mil a casi doscientos mil.

En la evolución agregada de los bienes inmuebles, la realidad presenta unos resultados que dejan como balance un proceso de cambio aun más intenso. Según los datos obtenidos del Catastro, el municipio de Toledo ha crecido en estos dieciséis años un 52% (ha supuesto el paso desde los treinta y tres mil bienes inmuebles del año 2000 a más de cincuenta y un mil en 2016). Mientras tanto el AU lo ha hecho de forma mucho más significativa, ya que ha aumentado un 72% (de cien mil en 2000 a casi ciento ochenta mil en 2016).

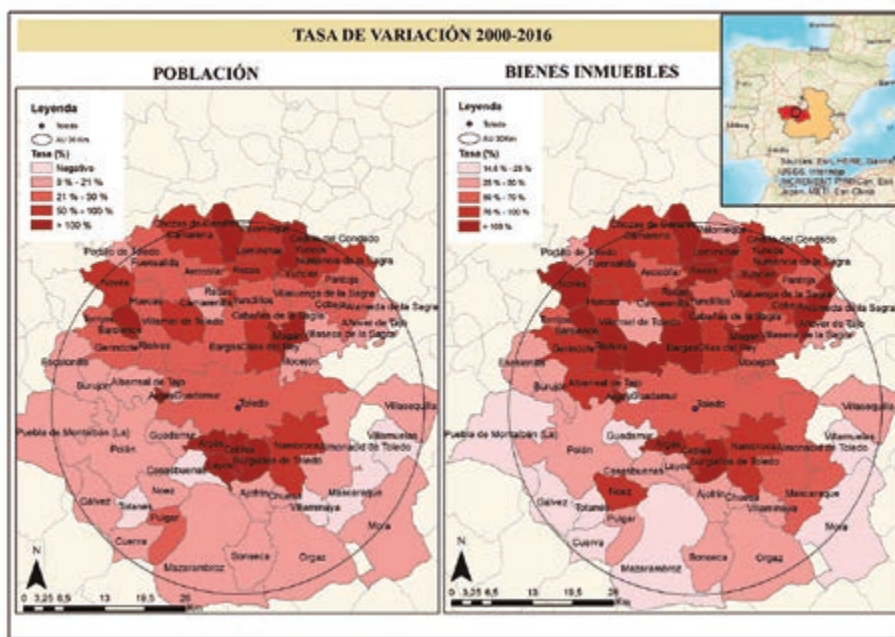
² 1 Alameda de la Sagra, 2 Arcicollar, 3 Argés, 4 Barciencia, 5 Bargas, 6 Burguillos de Toledo, 7 Cabañas de la Sagra, 8 Camarena, 9 Cedillo del Condado, 10 Chozas de Canales, 11 Cobeja, 12 Cobisa, 13 Fuensalida, 14 Gerindote, 15 Huecas, 16 Lominchar, 17 Magán, 18 Nambroca, 19 Novés, 20 Numancia de la Sagra, 21 Olías del Rey, 22 Pantoja, 23 Palomeque, 24 Pulgar, 25 Recas, 26 Rielves, 27 Torrijos, 28 Villaluenga de la Sagra, 29 Yuncler, 30 Yuncillos, 31 Yuncos. A ellos se añade el de Toledo.

Tabla 1
Valores absolutos y tasa de variación (TV) de población y bienes inmuebles para Toledo y su área urbana (2000 y 2016)

	Población			Bienes inmuebles		
	2000	2016	TV 2000-16	2000	2016	TV 2000-16
Toledo	68.537	83.459	21,8	33.627	51.320	52,6
AU	137.600	197.429	43,5	104.224	179.235	72,0

Fuente: INE, Sede electrónica del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

Figura 1
Tasa de variación de la población y bienes inmuebles (2000-2016)



Fuente: INE y Catastro Inmobiliario de Urbana, 2000 y 2016. Elaboración propia.

Estableciendo una relación sencilla (número de habitantes entre número de bienes inmuebles: hab/bi), se puede apreciar

el resultado del proceso. En el municipio de Toledo se ha pasado de 2,08 hab/bi en 2000 a 1,63 hab/bi en 2016. Esto supone

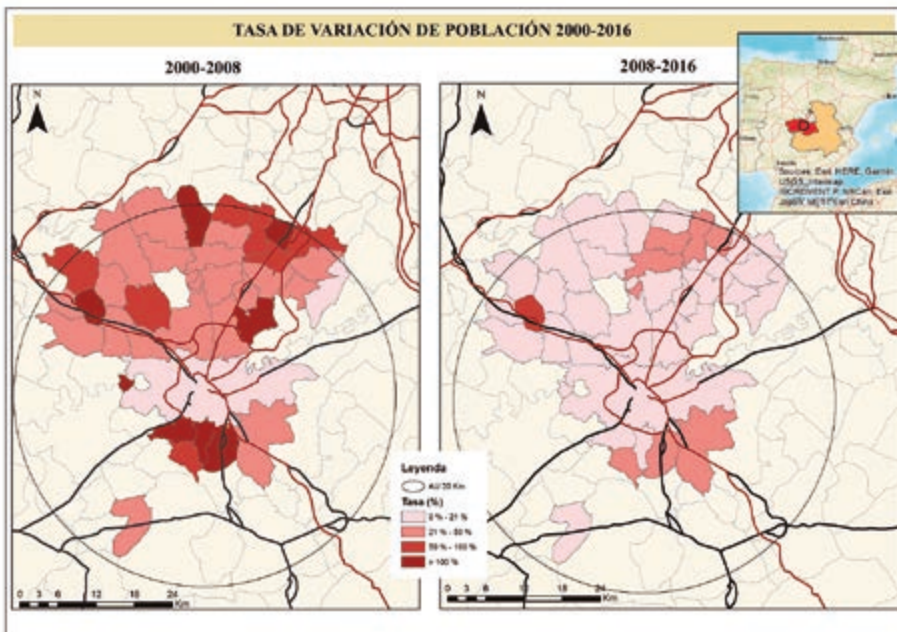
una considerable reducción del número de habitantes por unidad residencial, o un incremento del número de viviendas por habitante, asumiendo las singularidades de la ciudad de Toledo, donde hay un importante stock de viviendas desocupadas en su casco histórico, donde las nuevas edificaciones están restringidas y las rehabilitaciones están sometidas a controles estrictos. También podrían ponerse en relación con los déficits de suelo para nuevas promociones dentro del municipio y en el entorno de la ciudad. Hay que tener en cuenta además la singular estructura urbana de Toledo, dividida en barrios separados físicamente. Es significativo el caso del Polígono de Santa María de Benquerencia, que está a una dis-

tancia superior a la de algunos municipios colindantes. Mientras tanto en el AU se ha pasado de 1,32 hab/bi en 2000 a 1,1 hab/bi en 2016. Tanto los valores absolutos como la relación evidencian un proceso de transformación profundamente intenso.

Las transformaciones demográficas dentro del AU

Las transformaciones operadas por los municipios han sido intensas. En este caso se han considerado solamente los que han dejado tasas superiores a las de Toledo entre 2000 y 2016, que han sido 31 (véase nota 1 y el conjunto de municipios recogidos en

Figura 2
Tasa de variación de la población 2000-2008 y 2008-2016



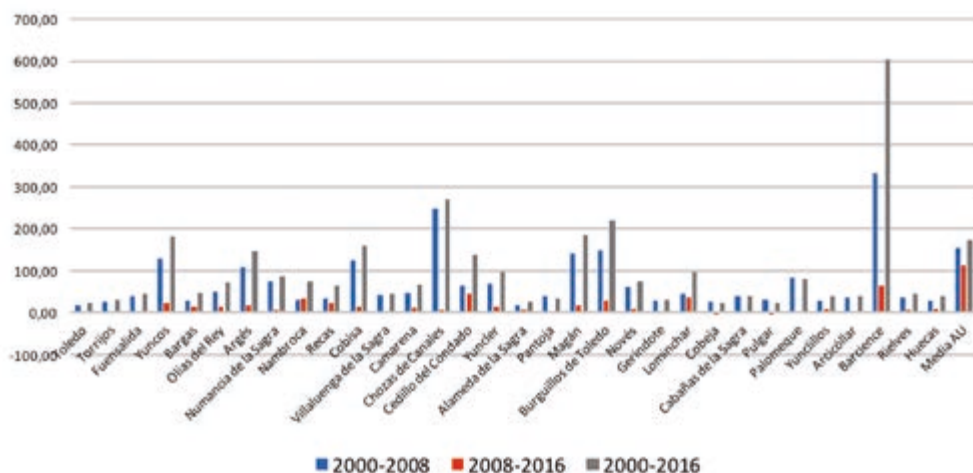
Fuente: INE, varios años. Elaboración propia.

la cartografía). Para analizar su comportamiento, se ha organizado la información considerando sus dinámicas individuales en relación al conjunto del área urbana y al municipio de Toledo. El conjunto de los municipios del AU ha tenido dinámicas entre 2000 y 2016 del 72% (más del triple del 21,7% que dejó el municipio de Toledo). La capital provincial ha aumentado su población en casi quince mil habitantes (14.922), pero la mayor parte del crecimiento se ha producido entre 2000 y 2008 (en esos años subió el padrón en 12.273). Frente la situación de Toledo, los 31 municipios del AU han aumentado su población de forma mucho más intensa, ya que en todo el periodo (2000-2016) la subida ha sido superior a los cincuenta y dos mil habitantes (52.771), y en este caso el crecimiento más intenso se ha producido también durante el periodo 2000-2008 (aumentó en 38.975).

Para una mayor claridad en el análisis, se han diferenciado los comportamientos

de los municipios considerados como urbanos (con una población superior a los diez mil habitantes), los semiurbanos (entre dos y diez mil) y los rurales (menos de dos mil). Considerando el comportamiento de los municipios urbanos (con más de diez mil habitantes en 2016: Torrijos, Fuensalida, Yuncos y Bargas, además de Toledo) (Anexo 1), las diferencias en población son considerables respecto a la capital provincial. Pero se da la circunstancia de que han crecido por encima de Toledo, y lo han hecho de forma especialmente intensa. Todos quedan situados al norte de la ciudad, y algunos están vinculados al área metropolitana madrileña. En conjunto suponen el 35% de la población del AU, aunque han aumentado el 31% (más de dieciséis mil habitantes). Las mayores dinámicas se han concentrado en el periodo 2000-2008, y es especialmente significativo el caso de Yuncos, que ha triplicado su población en el primer subperiodo.

Grafico 1
Tasa de variación de la población por periodos y municipios del AU



Fuente: INE, varios años. Elaboración propia.

El segundo grupo, el de municipios semiurbanos, deja una realidad bastante más intensa. En conjunto suponía en 2016 el 57,8% de la población del AU seleccionada, aunque ha aglutinado el 63,3% del incremento durante el periodo 2000-2016. Especialmente significativos han sido los comportamientos de Chozas y Burguillos, que casi han triplicado sus efectivos demográficos, o de Magán, Cobisa, Argés o Cedillo del Condado (los primeros quedan muy próximos a la ciudad de Toledo). Se mantiene la tendencia a un crecimiento mucho más intenso durante el periodo 2000-2008. También se han mantenido por encima de la de Toledo, aunque con tasas más reducidas durante el periodo 2008-2016. En todos los casos, salvo en el de Nambroca, la dinámica ha sido superior en los primeros años del siglo XXI.

Lo llamativo del proceso es que entre 2008 y 2016 las dinámicas se han comportado de manera mucho más contenida, pero manteniendo la tendencia a un crecimiento en el AU. En los municipios urbanos creció en más de doce mil habitantes en el primer periodo, mientras que fue algo superior a cuatro mil en el segundo (es decir, algo menos de la tercera parte). Mientras tanto, los semiurbanos sufrieron en menor medida este cambio de tendencia (pasaron de aumentar en algo más de veinticuatro mil habitantes en 2000-2008 a nueve mil entre 2008 y 2016). Por su parte, los municipios rurales, los de menos de dos mil habitantes, han tenido una menor visibilidad, concentrada mayoritariamente en el primer periodo, y con Barciencia como principal exponente del aumento demográfico.

Las transformaciones de los bienes inmuebles dentro del área urbana

Como criterio general, las transformaciones operadas por los bienes inmuebles

a escala municipal han sido más intensas que las observadas para la población. Durante el periodo 2000-2016 el municipio de Toledo ha aumentado el número de bienes inmuebles en casi dieciocho mil (ha pasado de 33.627 en 2000 a 51.320 en la segunda fecha), lo que ha supuesto un incremento del 52,62% (como se ha apuntado en el subepígrafe anterior, la población creció un 21,7% en ese mismo periodo). Todos los municipios, a excepción de tres (Pulgar, Palomeque y Yunclillos), han dejado una tendencia superior a su ciudad central. Para analizar el comportamiento se ha organizado la información siguiendo el criterio empleado para el análisis de la población, lo que permite hacer una aproximación comparativa de ambas variables.

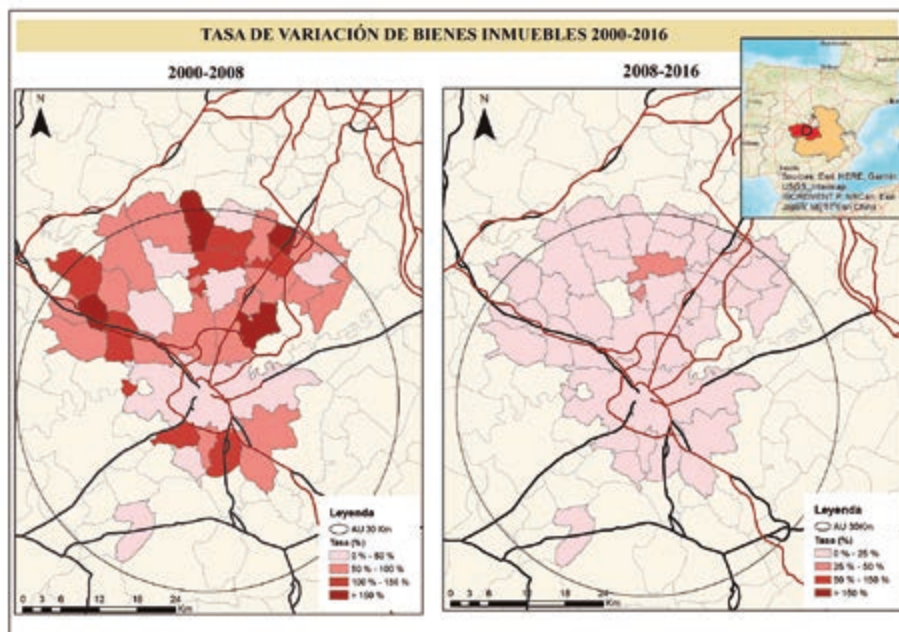
El conjunto del AU ha duplicado el número de bienes inmuebles en estos dieciséis años, con una tasa de variación del 110%, pasando de 51.717 en 2000 a 108.851. En apenas una década y media se ha multiplicado por dos el número de viviendas, lo que pone de manifiesto la intensidad temporal y territorial del proceso. Por categorías (urbanos, semiurbanos y rurales, atendiendo al criterio de población), aparecen comportamientos relativamente parecidos, aunque con una dinámica mayor los que tienen la condición de semiurbanos. Dentro del grupo de los urbanos (con una población de más de diez mil habitantes) han sido Yuncos y Bargas los que mayor actividad urbanística han dejado, ya que el primero triplicó el número de viviendas en ese periodo (creció un 212%), y Bargas lo duplicó (creció un 103%). Mientras tanto, los otros dos municipios en esta categoría (Torrijos y Fuensalida) han mantenido una tendencia ligeramente superior a la de Toledo. Pero lo cierto es que los cuatro municipios han concentrado el mismo número de viviendas nuevas que el de Toledo, cuando su población en conjunto no llega a la mitad.

Dentro de la categoría de los semiurbanos (entre dos y diez mil habitantes) los

comportamientos han sido heterogéneos. Llama la atención el caso de Chozas de Canales, que ha multiplicado por ocho el número de viviendas (ha pasado de 560 a 4.954). También Magán, que ha aumentado el número de bienes inmuebles en un 276% (de 959 a 3.609). Con tasas especialmente elevadas quedan también Burguillos, Recas, Argés, Lominchar o Novés. Todos ellos han crecido por encima del AU (110%). En los rurales las dinámicas han sido más contenidas en la mayor parte de los casos, a excepción de Barciencia, donde se ha producido una transformación radical del núcleo, que ha pasado de 61 bienes inmuebles en 2000 a 1.064 en 2016 (Véase Anexo 2).

Desde el punto de vista temporal hay que apuntar que las mayores dinámicas se han concentrado durante el periodo del urbanismo expansivo. De hecho, ha sido entre 2000 y 2008 cuando realmente se ha producido el boom del área urbana de la ciudad de Toledo. En esos años mientras el municipio de Toledo crecía en un 40% en bienes inmuebles, el conjunto del AU lo hacía en más del doble (91,8%). Todos los municipios urbanos y semiurbanos dejaban dinámicas superiores a las de la capital provincial, y dentro de los rurales solamente cuatro aparecían con tasas inferiores, aunque no por ello menos intensas (Pulgar, Palomeque, Yuncillos y Arcicóllar). Entre los urbanos ha sido Yuncos el que dejaba

Figura 3
Tasa de variación de bienes inmuebles 2000-2008 y 2008-2016



Fuente: Sede Virtual del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

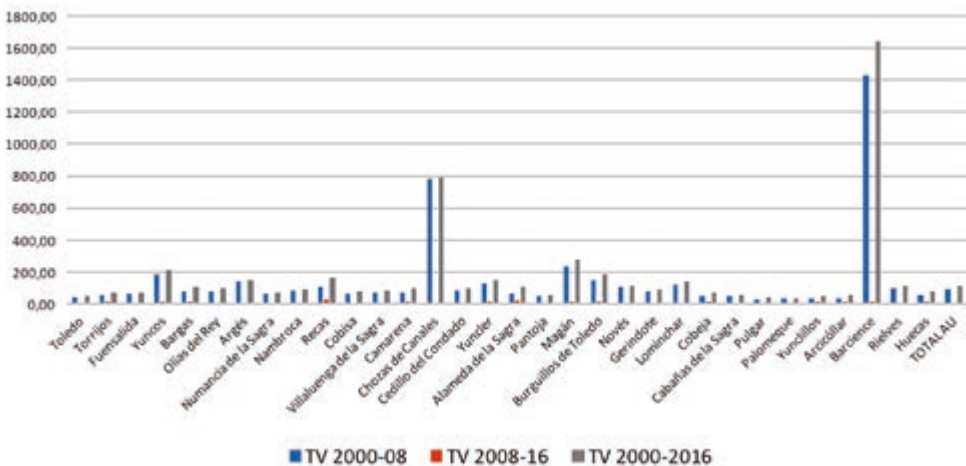
los incrementos mayores en apenas ocho años (creció un 181%, pasando de 2.752 viviendas a 7.756). Dentro del grupo de los semiurbanos, vuelve a concentrar el protagonismo Chozas de Canales, que en esos dorados años de la construcción dejó como resultado un incremento del 784% en el número de bienes inmuebles (de 560 a 4.954). Entre los que llegaron a triplicar el número están Magán, Argés, Recas, Yuncler, Burguillos o Lominchar. Mientras tanto en los rurales, ha destacado Barciénce. Lo cierto es que en apenas ocho años los municipios del AU seleccionados han duplicado los bienes inmuebles (de 51.717 a 99.190) (Figura 3).

Frente a la fuerte dinámica de los primeros años del siglo XXI, el periodo de la crisis (2008-2016) ha dejado una realidad bien diferente. Por un lado, se ha producido una caída muy fuerte en la dinámica de la producción de viviendas. Pero también es

cierto que el área urbana ha mantenido la tendencia a generar más bienes inmuebles que la ciudad central. Así Toledo ha pasado de incorporar 13.437 en el periodo 2000-2008 a 4.256 entre 2009 y 2016 (un 69% menos que en el primer periodo). Mientras tanto el área urbana deja como balance 47.473 bienes inmuebles nuevos para el periodo 2000-2008 y 9.661 para el 2009-2016 (un 80% menos que en el primer periodo).

Destaca otro hecho a tener en consideración. Durante la crisis se ha producido una desaceleración mayor en los municipios del AU, ya que prácticamente la mitad presentan dinámicas inferiores a la del municipio de Toledo en evolución del número de bienes inmuebles. Dentro de los urbanos el crecimiento como conjunto ha sido mayor que en Toledo, aunque Fuenzalida ha cambiado la tendencia. La mayor desaceleración se ha producido dentro de la categoría de los semiurbanos; de hecho,

Grafico 2
Tasa de variación de bienes inmuebles por municipio y por periodo



Fuente: Sede Virtual del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

el conjunto de estos municipios presenta una dinámica prácticamente similar a la del municipio de Toledo, aunque llama poderosamente la atención que de los 20 incluidos en esta categoría nueve dejan tasas de crecimiento inferiores a las de Toledo y a la del AU; el caso más llamativo es el de Chozas de Canales, que ha cesado su actividad edificatoria pasando de crecer un 784% en el primer periodo a un 0,4% en el segundo; Argés ha pasado de 138% a 4,77%; o Lominchar ha cambiado desde 120,1% a 8,55%. Son solo algunos ejemplos del efecto tan acentuado en el cambio de tendencia (Gráfico 2).

La relación entre la evolución de la población y la vivienda

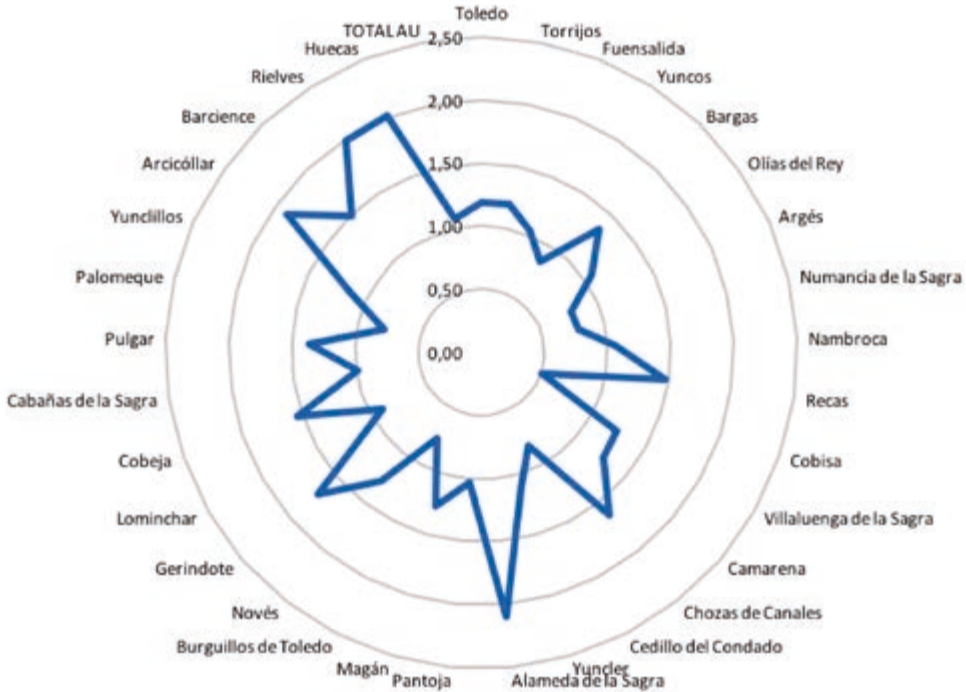
Una forma ilustrativa de recoger el balance del proceso en estos años es poner en relación población y bienes inmuebles, ya que de ese modo se puede entender en qué medida han ido en paralelo las dos dinámicas: la de creación de vivienda y la de aumento de población. El resultado es de un paradójico equilibrio, que en muchos casos es favorable a la vivienda. Es sintomático el hecho de que la ciudad de Toledo haya incorporado 1,2 bienes inmuebles por habitante (bi/hab), mientras el área urbana, donde las dos dinámicas han sido especialmente intensas, deja como resultado 1,08 bi/hab. Solo en siete casos hay un mayor incremento en la población. Se trata de Cobisa, Arges, Numancia de la Sagra, Burguillos, Cedillos del Condado, Lominchar y Palomeque.

El resto de municipios presenta una relación en favor de la vivienda y en dieciséis de ellos lo hace con proporciones superiores a la de Toledo. Lo más llamativo es que en algunos es anormalmente elevado. En Huecas es de 2,2 bi/hab; Alameda de la Sagra son 2,1 bi/hab; en Rielves de 2 bi/hab; en Arcicollar 1,89 bi/hab; en Cho-

zas de Canales 1,63 bi/hab; en Cobeja de 1,54 bi/hab; en Barciende de 1,49 bi/hab; en Recas 1,47 bi/hab. Pese a estos valores dispares lo cierto es que la relación entre bienes inmuebles de nueva construcción ha ido por encima de las dinámicas demográficas, y el proceso se ha concentrado, como ya se apuntó anteriormente durante el primer periodo analizado (2000-2008) (Gráfico 3).

Finalmente se ha elaborado una tipología de municipios a partir de sus comportamientos. Se ha empleado para ello la metodología de Análisis Multivariante, entendido como “un conjunto de métodos estadísticos y matemáticos, destinados a describir e interpretar los datos que provienen de la observación de varias variables estadísticas, estudiadas conjuntamente” (Cuadras, 2019: 11). En este caso se han incluido algunos gráficos de dispersión y clúster que ponen en relación a la población, la superficie de parcelas urbanas edificadas y sin edificar y el número de bienes inmuebles. Los datos han sido analizados con el software de código abierto R 3.5.2 (R Core Team, 2018). Para la separación de las distintas poblaciones se ha realizado, en primer lugar, un análisis multivariante por componentes principales en el que se representaba el 64,6% en el periodo 2000-2008 de la varianza explicada con los dos primeros componentes principales y el 90,4% en el periodo 2008-2016, también con las dos primeras componentes principales. Se han utilizado posteriormente las distancias euclidianas aplicando el algoritmo Ward (Ward, 1963), que ha permitido separar tres clusters distintos. El criterio seguido para elegir el algoritmo de agrupación ha sido seleccionar aquel que ofrece un coeficiente de aglomeración más elevado, siendo de 0,95 para el periodo 2000-2008 y de 0,94 para el periodo 2008-2016. En los gráficos de dispersión (gráficos 4 y 6) las variables son: A.- Tasa de variación población. B.- Tasa de variación de super-

Grafico 3
 Relación entre variación de bienes inmuebles y población (2000-2016)



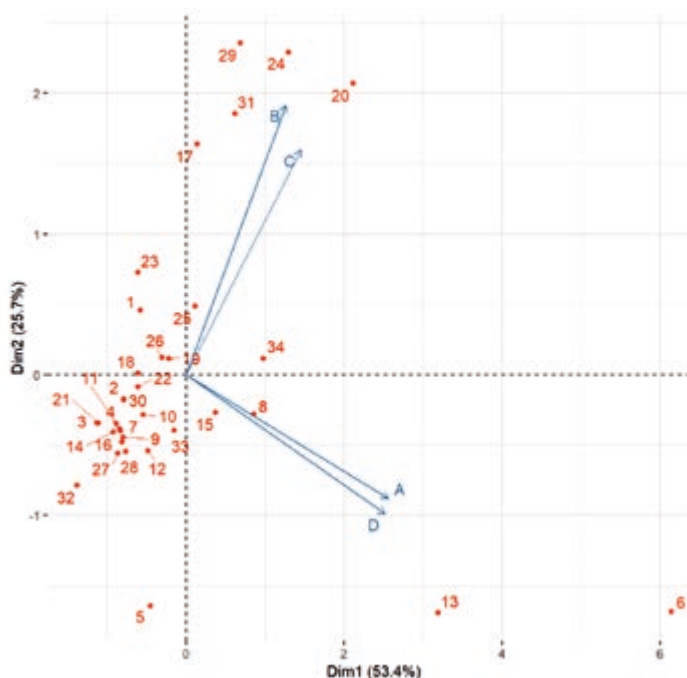
Fuente: Sede Virtual del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

ficie de parcelas sin edificar. C.- Tasa de variación de superficie de parcelas urbanas edificadas. Y D.- Tasa de variación de bienes inmuebles. Los municipios contemplados han sido numerados por orden alfabético (ver nota 1).

Como resultado, se pueden apreciar dos tipologías diferenciadas en función del periodo al que se preste atención. En el caso del periodo que comprende los años 2000-2008 las tres principales agrupaciones son: 1.- Barciencia y Chozas de Canales; 2.- Magán, Gerindote y Rielves; 3 el tercer grupo lo compone el resto de municipios (Gráficos 4 y 5).

El grupo que más llama la atención es el compuesto por Barciencia y Chozas de Canales como elementos llamativos. El primero de ellos ha pasado de tener una población de 111 habitantes en el año 2000 a 783 en 2016. Ese crecimiento demográfico también ha ido acompañado de un inusitado boom urbanístico. Si los bienes inmuebles del año 2000 eran de apenas 61, en el año 2016 el número ha aumentado considerablemente hasta alcanzar los 1.064. Como consecuencia, se puede apreciar un aumento de la superficie de parcelas urbanas, que pasa de 13 a 92 hectáreas a lo largo del periodo 2000-2016. Lo significativo del

Grafico 4
PCA periodo 2000-2008



Fuente: INE, Sede electrónica del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

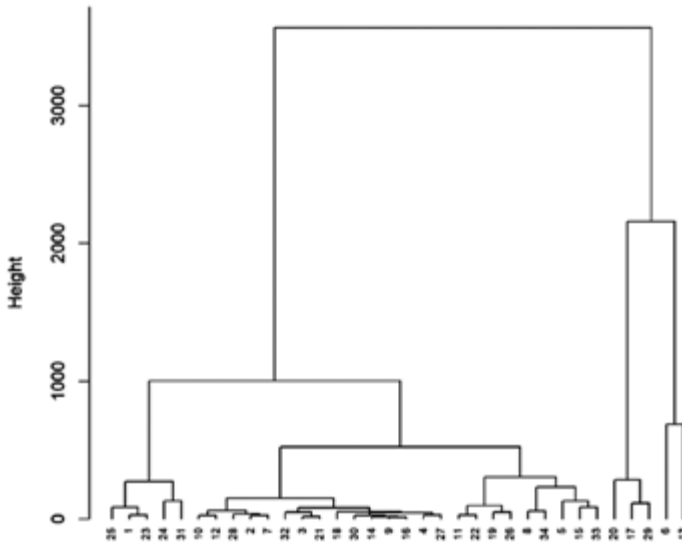
proceso es que la mayoría de las viviendas son construidas en el periodo 2005-2008 y, aparecen asociadas a la tipología constructiva de preferencia de los últimos años (unifamiliares en su mayoría).

De otra parte, la evolución de Chozas de Canales también cuenta con ciertos rasgos interesantes y presenta, en cualquier caso, similitudes con Barciene. La población ha pasado de 1.002 a 3.710 habitantes, lo que implica un aumento de 2.708 habitantes. La dinámica demográfica creciente se ha acentuado desde 2000 a 2002 y que dejó sus máximos valores en los años 2006 y 2007, para ir perdiendo paulatinamente fuerza y dejar descenso desde

2013 hasta 2016. Esto mismo es lo sucedido en relación a los bienes inmuebles. Chozas de Canales tenía 560 referencias catastrales en 2000 y 4.974 en 2016. Sin embargo, al revisar el crecimiento anual se aprecia que, nuevamente, son los años 2005, 2006 y 2007 donde se construyó mayor número de viviendas. Es llamativo el hecho de que en 2007 se constataran 1.055 referencias catastrales nuevas y en 2008 tan solo 99. A partir del 2009 las referencias catastrales nuevas, en ningún año, superan la decena.

Respecto a los datos del segundo periodo analizado (2008-2016) las dinámicas son diferentes y los grupos, podría decirse,

Grafico 5
Dendograma periodo 2000-2008



Fuente: INE, Sede electrónica del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

repartidos de forma un tanto más equitativas (Gráficos 6 y 7). En este caso, los dos clústeres mantienen la misma tendencia a la paralización y/o ausencia de dinámica de población y construcción a lo largo de todo el subperiodo. La diferencia es que uno de ellos lo hace de forma más significativa. Se trata del grupo compuesto por los municipios de Barciencia, Bargas, Burguillos de Toledo, Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Lominchar, Magán, Nambroca, Novés, Numancia de la Sagra, Recas, Yuncler, Pulgar y Palomeque.

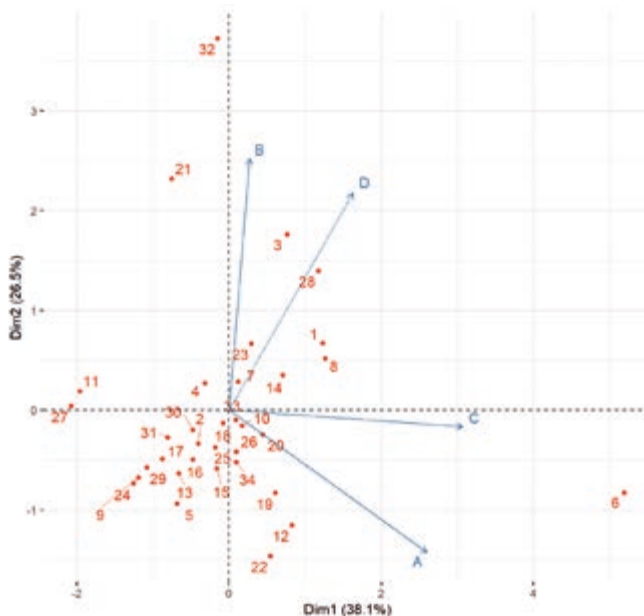
Por su parte, la dinámica es más atenuada en el segundo grupo compuesto por los municipios de Alameda de la Sagra, Arcicollar, Argés, Cabañas de la Sagra, Camarena, Cobeja, Cobisa, Fuensañida, Gerindote, Huecas, Olías del Rey, Pantoja, Rielves, Torrijos, Yuncillos y Yuncos. En

este caso, habría que descender a un nivel de detalle mayor para apreciar diferencias significativas entre ellos.

Conclusión

A la vista de los resultados del estudio, quedan como principales conclusiones que las variaciones en el número de viviendas incorporadas han sido superiores a la dinámica demográfica. En la mayor parte de los casos han dejado el doble en bienes inmuebles que de población. Las tasas de crecimiento se han mantenido más elevadas en el área urbana que en la ciudad de Toledo. Los procesos se han mantenido durante el periodo de la crisis, y lo han hecho también por encima de la dinámica de la ciudad central, con lo que el proce-

Grafico 6
PCA periodo 2008-2016



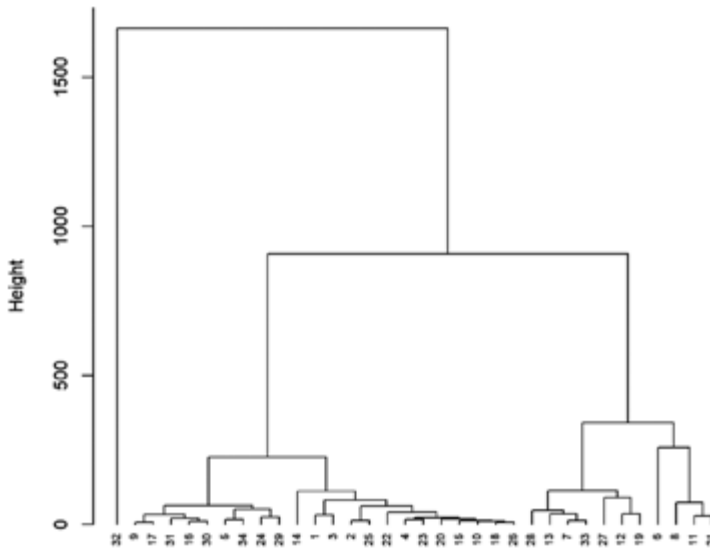
Fuente: INE, Sede electrónica del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

so de dispersión urbana se mantiene en el tiempo, pese a los ciclos económicos y de la construcción.

El crecimiento ha sido selectivo en lo territorial. Han crecido con más intensidad en los municipios situados en la primera corona urbana, tanto al norte como al sur, pero sobre todo han sido más dinámicos los que están próximos al área metropolitana polinuclear de Madrid y en especial en aquellos con una mejor accesibilidad, asociada a las vías de comunicación de alta capacidad (autovías). El proceso ha sido más intenso en los municipios de carácter semiurbano (de dos a diez mil habitantes). Se trata por tanto de un aumento que tiene dos posibles explicaciones: o bien un

incremento muy importante de las viviendas secundarias o un aumento asociado a las expectativas de venta para nuevos residentes vinculados a la modalidad de ciudad dispersa. Es previsible pensar en la existencia de un considerable stock de vivienda, a la espera de potenciales compradores. Es importante poner en valor el Catastro como fuente de análisis para las dinámicas urbanas. También hay que poner de manifiesto la necesidad de una mayor atención a los estudios de las áreas urbanas, especialmente dentro de la categoría de ciudades medias, ya que ellas son receptoras de una parte importante de las recientes dinámicas de crecimiento demográfico y expansión territorial.

Grafico 7
Dendrograma periodo 2008-2016



Fuente: INE, Sede electrónica del Catastro. Varios años. Elaboración propia.

Bibliografía

- BELLET, Carmen y OLAZABAL, Eduardo (2018): “Procesos de urbanización y artificialización del suelo en las aglomeraciones urbanas españolas (1987-2011)”, en *Cuadernos de Geografía de la Universidad de Granada*, 57(2), pp. 189-210.
- BURRIEL, Eugenio (2008): “La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)”, en *Scripta Nova*, XII, 270 (64). [Disponible en red: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>] [Fecha de consulta: 2/6/2019].
- CAPEL, Horacio (2016): “Violencia, inequidad, contaminación y otros problemas en la ciudad actual ¿qué hacer?”, en Benach, N., Fani, A. y Carlos, A. (Edit): *Horacio Capel. Pensar la ciudad en tiempos de crisis*. Barcelona, Icaria, espacios críticos, pp. 225-270.
- CEBRIÁN, Francisco (2013): “Las transformaciones recientes operadas en las periferias de las ciudades medias. El contexto de la ciudad dispersa en la realidad española”, en Cebrian, F y Panadero, M. (2013): *Ciudades medias. Formas de expansión urbana*. Madrid, Biblioteca Nueva, pp. 25-38.
- CUADRAS, Carles (2019): *Nuevos métodos de análisis multivariante*. Barcelona, CMC Editions, 308 pp.
- EWING, Reid, HAMIDI, Shima (2015): “Compactness versus sprawl: a relevation of recent evidence from the United States”, en *Journal of Planning Literature*, vol. 30(4), pp. 413-432.
- GAJA, Fernando (2008): “El ‘tsunami urbanizador’ en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006”, en *X Coloquio Internacional de Geocrítica. Diez años de cambio en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008*. Barcelona, Universidad de Barcelona, [Disponible en red: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/>]

- [sn-270/sn-270-66.htm](#)] [Fecha de consulta: 2/3/2019]
- HARVEY, David (2013): *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, Akal, pensamiento crítico, 240 pp.
- HERCE, Manuel (2013): *El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Madrid, Alianza editorial, 390 pp.
- INDOVINA, Francesco (1998): “Algunas consideraciones sobre la ciudad difusa”, en *Document’s danalysis Geografica*, 33, pp. 21-32. [Disponible en red: <https://www.raco.cat/index.php/DocumentsAnalisi/article/view/31661/31495>] [Fecha de consulta: 6/3/2019].
- LOIS, Rubén Camilo, PIÑEIRA, María José (2012): “Población, crecimiento urbano y mercado de la vivienda en España”, en *Contribución española al 32º Congreso Internacional de Geografía. Colonia*, pp. 237-251
- LOIS, Rubén Camilo, PIÑEIRA, María José y VIVES, Sonia. (2016): “El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la Geografía y la teoría de los circuitos del capital”, en *Revista Scripta Nova*, vol. XX, 539. [Disponible en red: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf>] [Fecha de consulta: 6/3/2019].
- MOLINÍ, Fernando y SALGADO, Miguel (2012): “Los impactos ambientales de la ciudad de baja densidad en relación con los de la ciudad compacta”, en *Biblio3W, Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XVII, 958 (15 enero de 2012). [Disponible en red: <https://es.scribd.com/document/186561578/Fernando-Molini-Impactos-Ambientales-de-La-Ciudad-de-Baja-Densidad-en-Relacion-Con-Los-de-La-Ciudad-Compacta>] [Fecha de consulta: 6/3/2010].
- OLAZÁBAL, Eduardo (2018): *Dinámicas y caracterización del proceso de urbanización en España (1987-2011). Las áreas urbanas articuladas por ciudades medias*. Tesis doctoral, Universidad de Lleida, 325 pp.
- CORE TEAM (2018): A language and environment for statistical computing. R Foundation for Statistical Computing, Vienna, Austria. [Disponible en red: URL <https://www.R-project.org/>] [Fecha de consulta: 15/03/2019]
- ROMERO, Juan (2010): “Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias”, en *Revista Cuadernos Geográficos*, 47(2), pp. 17-46. [Disponible en red: <http://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/600/688>] [Fecha de consulta: 6/3/2019].
- SOJA, Edward (2008): *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid, Traficantes de Sueños, 594 pp.
- VALENZUELA, Manuel (2016): “Tendencias y desafíos de la planificación urbana y del gobierno del territorio. La perspectiva de los geógrafos españoles (2005-15)”, en *Aportación española al 33er Congreso Internacional de Geografía*. Beijing, Editado por AGE, RSG CSIC, pp. 211-229.
- WARD, Joe H, Jr. (1963): “Hierarchical Grouping to Optimize an Objective Function”, en *Journal of the American Statistical Association*, 58, pp. 236-244.