

III Congresso Histórico Internacional

25 a 27 de outubro de 2023

AS CIDADES NA HISTÓRIA: ECONOMIA

CIDADE CONTEMPORÂNEA

2023

FICHA TÉCNICA

TÍTULO

III Congresso Histórico Internacional
As Cidades na História: Economia

VOLUME IV

Cidade Contemporânea

COORDENAÇÃO

Antero Ferreira
Alexandra Marques

REVISÃO

Casa de Sarmento - Centro de Estudos do Património

DESIGN GRÁFICO

Maria Alexandre Neves

DATA DE PUBLICAÇÃO

Dezembro de 2025

ISBN (OBRA COMPLETA)

978-972-8050-85-6

ÍNDICE

Cidade Contemporânea – Nótulas de apresentação	7
Jorge Fernandes Alves	
La actividad económica en la ciudad contemporánea: espacios, formas y procesos en las áreas urbanas españolas	17
Gonzalo Andrés López	
Simbologias Urbanas de Poder, Saber e Religião	53
Miguel Castro	
A Grande Transformação – A infra-estruturação do Porto e o contexto político, económico e social do entre séculos XIX/XX	71
Mário Mesquita	3
O crescimento das actuais cidades de Ourém e de Fátima: a dicotomia originada pelo desenvolvimento do turismo religioso nos anos 1920 e 1930	101
Fábio Emanuel Oliveira	
O custo da gestão de uma pequena cidade de interior no Portugal da 2ª metade do século XIX: o caso de Lamego (1851/1852-1900)	121
Paulo Jorge Oliveira Leitão	
Urbanização extensiva nos anos 1970: o Estado e a interiorização da economia no Brasil e em Portugal	161
Ricardo Trevisan	
PRAÇA SETE, PAMPULHA E SAVASSI: Centralidades urbanas e modernidade periférica na cidade de Belo Horizonte	173
Marcelo Cedro	
España 1818-1820: edificios, estructuras urbanas y fuentes geohistóricas	203
Miguel Ángel Bringas Gutiérrez	
Ana Luna San Eugenio	
Rafael Sánchez Domingo	

Cartographic, descriptive and quantitative sources for analysing the urban space: Rome in the 18th and 19th centuries	223
Keti Lelo	
Las geografías médicas españolas como fuente para la investigación económico- social de las ciudades del siglo XIX	243
Alejandro Vallina Rodríguez Ángel Ignacio Aguilar Cuesta Concepción Camarero Bulón	
Comércio e inovação: Um paralelo entre as transformações dos espaços de comércio e as Revoluções Industriais	267
Gabriela Incagnoli de Gouveia Nayara Pires Valter Caldana	
Memorial Berlim A Subversão do Sujeito	287
Francisco Palmeira de Lucena	
Mudanças e permanências na vocação industrial de uma comunidade: “casa”, “oficina” e “fábrica” na indústria de curtumes em Guimarães	315
Elisabete Pinto	
Memórias do Rio de Janeiro: um estudo sobre capitalismo brasileiro e distinções sociais	337
Isabel Feix	
O Município de Lisboa durante a I Guerra Mundial: Desafios e Práticas Económico-Sociais	361
Eunice Relvas	
A farmácia como espaço de sociabilidade e o farmacêutico como elemento de mudança em Lamego, entre 1899 e 1933 – a Farmácia Monteiro e Joaquim Monteiro da Fonseca	389
Isilda Monteiro	
Fiat urbem!: O fenómeno religioso enquanto agente criador de cidade no mundo contemporâneo. O caso de Fátima	419
André Melícias	
As cidades e as sarjetas: a poluição aquática e o elemento urbano na bacia hidrográfica do rio Ave (1892-1974)	449
José Rafael Soares	
Os Circuitos de abastecimento de Produtos Hortofrutícolas a Lisboa: Instituições, Relações Sociais e Quotidianos (1880-1970)	471
Leonardo Aboim Pires	
A construção do edifício dodecagonal dos “Banhos Velhos” de Caldas das Taipas (1868-1875)	505
António José de Oliveira	

- As políticas florestais na foz dos rios Lima e Cávado durante a Regeneração:
entre a continuidade e o Progresso** 537
Ana Isabel Lopes
- Água para a cidade: revisitar o *Projeto de Abastecimento
de Água à Cidade de Guimarães* (1949-1950)** 567
Célia Oliveira

**La actividad económica en la
ciudad contemporánea: espacios,
formas y procesos en las áreas
urbanas españolas**

Gonzalo Andrés López

LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA: ESPACIOS, FORMAS Y PROCESOS EN LAS ÁREAS URBANAS ESPAÑOLAS

Gonzalo Andrés López

Catedrático de Geografía Humana

Departamento de Historia, Geografía y Comunicación

Universidad de Burgos (España). gandres@ubu.es

<https://investigacion.ubu.es/investigadores/34973/detalle>

<https://orcid.org/0000-0001-9377-8695>

1. El punto de partida: sobre el proceso de urbanización, la estructura de las ciudades y la morfología urbana.

Actualmente 6 de cada 10 habitantes del planeta viven en ciudades (56%, más de 4.400 millones de personas). Existen más de 500.000 ciudades que apenas ocupan un 2% de la superficie terrestre, pero en las que vive más de la mitad de la población. De los 4.400 millones de urbanitas, cerca del 75%, en torno a 3.200 millones de personas, viven en ciudades de más de 50.000 habitantes. La previsión es que en 2050 se supere el 70% de personas habitando en las áreas urbanas, con una clara concentración de las actividades y las personas en los espacios urbanizados. Aunque existen notables diferencias entre los países del mundo desarrollado y subdesarrollado, la predominancia de la ciudad en el territorio es un hecho determinante en las transformaciones de las sociedades recientes. Si tenemos en cuenta que en 1800 apenas vivía en las ciudades un 3% de la población total y que en 1900 esa cifra todavía se situaba en el 13% de la población mundial, podemos comprender la intensidad que ha tenido el proceso de urbanización contemporáneo durante los últimos 200 años. En el siglo XX se multiplica por cuatro el territorio urbanizado y se producen las grandes dinámicas de concentración urbana. Sin lugar a dudas, puede decirse que los últimos cien años se corresponden con el tiempo de las ciudades. En este periodo tiene lugar un intenso grado de urbanización que modifica los territorios preexistentes y presenta un fuerte impacto territorial y sociodemográfico. Las ciudades han adquirido un papel predominante y estratégico en el proceso de urbanización mundial y son los principales nodos del sistema territorial (United Nations, 2022).

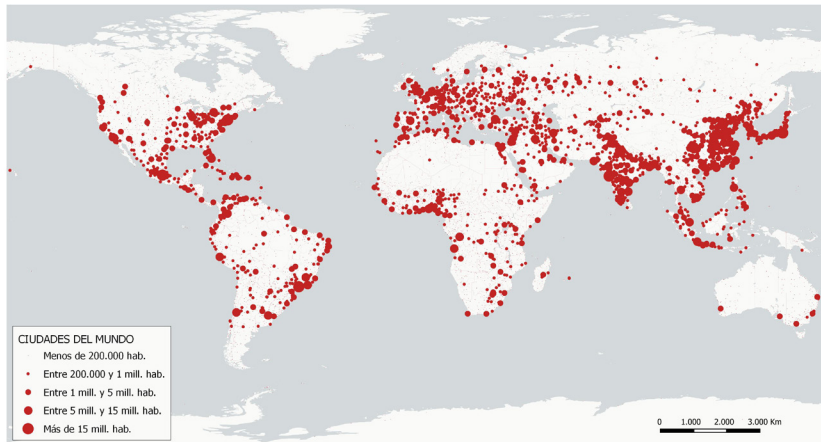


Figura 1. Estructura del sistema urbano mundial. La red de ciudades

Elaboración propia a partir de capa de ciudades pobladas del mundo, año 2020: repositorio de información geográfica Natural Earth, <https://www.naturalearthdata.com/>.

22

Pero este intenso y acelerado proceso de urbanización no solo ha implicado la concentración demográfica y espacial en las áreas urbanas, sino que ha modificado sustancialmente la forma interna de las ciudades. En cada fase, según la intensidad de las transformaciones, se ha ido transformando la estructura y se han ido generando nuevos espacios y piezas en cada centro urbano. Por este motivo, para comprender la composición de la ciudad actual es necesario estudiar adecuadamente las distintas partes de su entramado e identificar sus fases de crecimiento. El análisis territorial de las ciudades, como expresión urbanizada y reflejo de un complejo proceso socioeconómico de transformaciones, requiere por lo tanto el examen de la urbanización y su interrelación con las formas resultantes en cada etapa. Dicho de otro modo, el estudio de la ciudad contemporánea se basa en la interrelación que se produce entre los procesos de urbanización, las formas urbanas, la estructura de la ciudad y el paisaje urbano resultante. La comprensión de la dialéctica que tiene lugar entre estos elementos ha sido uno de los focos centrales en los estudios urbanos del último siglo (Capel, 2022; Zoido, 2012).

El paisaje urbano puede interpretarse de manera sintética como el conjunto de rasgos visuales y estéticos que otorgan identidad a una ciudad. La morfología urbana se define como el estudio de la configuración y forma de la ciudad, abarcando tanto las formas resultantes como la distribución de las diferentes partes de su estructura. Este análisis no solo explica cómo se ha producido el proceso de urbanización a lo largo del tiempo, sino que también identifica los agentes, fases y factores (físicos, ambientales, sociales, económicos, políticos, culturales) que han intervenido en dicho proceso. La ciudad, por tanto, refleja una diversidad de formas urbanas producto de distintas etapas urbanizadoras que

se expresan en la composición final del paisaje. El estudio de la morfología urbana requiere, lógicamente, una perspectiva diacrónica, pues es indispensable entender cómo se han configurado los espacios urbanos en cada etapa para explicar el paisaje como un todo, que resulta de la interrelación de sus partes (Capel, 2002; Lois et al., 2012; Zárate, 2012).

En consecuencia, las formas urbanas no son rígidas ni estáticas, sino el resultado de un proceso complejo en el que intervienen múltiples agentes, generando distintos resultados según la evolución de la ciudad en cada momento. Existe un delicado equilibrio entre continuidad y cambio, dado que algunas partes de la ciudad permanecen mientras que otras desaparecen. La morfología urbana se ocupa también de estudiar esta integración, con el fin de explicar cómo se estructura la ciudad en diferentes componentes que interactúan espacial y temporalmente. El estudio de la morfología urbana ha adoptado una perspectiva interdisciplinar, ya que abordar el fenómeno urbano no es posible únicamente con el enfoque espacio-tiempo (Kropf, 2011; Delgado, 2016).

Además de geógrafos e historiadores, la arquitectura, la economía y la sociología han desempeñado un papel relevante en el desarrollo de estos estudios. El análisis evolutivo de los espacios urbanos no solo es fundamental para entender la historia urbana, sino que también sirve como herramienta para la planificación, gestión y análisis crítico de la evolución de los espacios urbanos, así como para identificar las desigualdades sociales reflejadas en las ciudades. Y, desde esta perspectiva, los estudios de morfología urbana han abordado tres aspectos clave: el análisis del plano urbano y su evolución, la identificación de los elementos construidos y la diferenciación de los usos del suelo según las actividades humanas. Estos tres aspectos constituyen los ejes fundamentales del análisis morfológico de la ciudad (Whitehand, 2001; Terán, 2009; Delgado, 2017).

La evolución de los estudios ha transitado desde los análisis del paisaje natural en la ciudad hacia enfoques cuantitativos que identifican y delimitan las estructuras del crecimiento urbano. A finales del siglo XX, la morfología urbana se ha focalizado en el estudio de la expansión de las ciudades y la concentración poblacional, para luego redirigir su atención hacia los centros históricos, reconociéndolos como piezas esenciales de la identidad urbana. En la actualidad, el enfoque morfológico se ha desplazado hacia la interpretación de áreas suburbanas y fragmentadas en las periferias urbanas (Vernez, 1997; Conzen, 2004; Gauthier y Gilliland, 2005; Araújo, 2013 y 2017; Scheer y Meneguetti, 2022). En España, también se han identificado aportaciones significativas y transformaciones metodológicas que han marcado el avance de los estudios urbanos en las últimas décadas. Los estudios han reflejado un interés creciente por la relación entre forma y paisaje, el uso de métodos cuantitativos, el empleo de Sistemas de Información Geográfica (SIG) y la función social de los propios trabajos sobre la estructura urbana (Vilagrasa, 1991 y 1998; Bielza de Ory, 2011). Asimismo, estos temas han sido objeto de creciente interés en la aca-

demia y han sido abordados en numerosos foros científicos, como el International Seminar on Urban Form (ISUF) desde 1994 y, en el ámbito iberoamericano, los congresos de la red ISUF-Hispanic (ISUF-H) desde 2016. Además, el creciente número de investigaciones publicadas en revistas especializadas, como *Urban Morphology* y la *Revista de Morfología Urbana*, refuerzan la relevancia de estos estudios.

En los últimos cuarenta años, los cambios en el modelo de evolución urbana han generado un impacto significativo en la morfología de las ciudades. El crecimiento fragmentado y la ruptura del modelo de extensión continua requieren un nuevo enfoque para estudiar los espacios urbanos. La Geografía Urbana ha comenzado a enfocarse en el análisis de las formas sociales derivadas de las transformaciones morfológicas recientes. El incremento de las desigualdades socioespaciales resulta evidente y el estudio tradicional del plano urbano ha sido sustituido por el análisis de los nuevos mapas sociales. La fragmentación del espacio urbano refleja cambios profundos en la estructura socioeconómica de las áreas urbanas, evidenciando una desconexión física y socioeconómica que afecta la cohesión urbana. En este proceso las nuevas áreas de actividad económica han tenido un notable significado. Todo ello, hasta el punto de que la intensidad de estos nuevos procesos y las nuevas formas de urbanización han llevado a cuestionar la sostenibilidad del modelo de crecimiento urbano contemporáneo. Investigaciones recientes plantean la necesidad de repensar el estudio de la ciudad desde perspectivas de sostenibilidad, salubridad y equidad social, considerando las desigualdades, vulnerabilidades y crisis actuales, tanto sanitarias como económicas, que afectan el desarrollo urbano. Estas dinámicas se reflejan particularmente en el caso español, en el que la intensidad del proceso de urbanización reciente, durante las últimas cuatro décadas, define un escenario de fuertes transformaciones y cambios en las estructuras tradicionales (Kesteloot, 2005; Capel, 2013 y 2016; Van Ham et al., 2021; Sorando, 2022; Méndez, 2023).

24

2. Las peculiaridades del fenómeno urbanizador en España y la intensa transformación reciente: el boom inmobiliario y el crecimiento de las áreas urbanas.

En 1850 apenas vivían en las ciudades españolas unos 2 millones de personas (el 12% de la población total del país). En 1900 se superaron los 4,2 millones de habitantes urbanos (se alcanzó el 25% del total). En la actualidad viven en las áreas urbanas más de 39 millones de personas, lo que significa más del 83% de tasa de urbanización. Este indicador se ha multiplicado por 10 a lo largo del siglo XX, desarrollándose la gran etapa de la concentración urbana. El porcentaje de población activa agraria se ha reducido desde un 63% en 1900 a un 47% en 1950 y apenas un 3% al final del siglo XX. Por el contrario, la población activa terciaria pasa de un 17% a un 26% y cerca de un 70% en las tres mismas fechas. Se trata de un proceso de fuerte concentración demográfica en los espacios urbanos, en los que se

produce una fuerte dinámica de industrialización y terciarización, en contraste con un intenso vaciamiento de las áreas rurales (éxodo, despoblación y falta de actividad). Los 39 millones de personas que habitan en las ciudades se localizan en tan solo 1.096 de los 8.132 municipios existentes en España y ocupan una superficie de apenas el 13% de todo el territorio nacional. Se presenta por lo tanto una destacada concentración demográfica en los ciudades (cerca del 90% de la población en apenas el 10% del espacio), lo que ha determinado la estructura de la red urbana nacional. En concreto, el sistema urbano está constituido por algo más de 450 ciudades: 24 grandes áreas urbanas (más de 400.000 habitantes), 66 ciudades medias (entre 50.000 y 400.000 habitantes) y 363 ciudades pequeñas (entre 10.000 y 50.000 habitantes). En la generación de esta estructura, pese a tratarse de un proceso gradual y secuenciado, ha tenido un notable protagonismo el intenso proceso urbanizador de las últimas décadas del siglo XX (Fernández y Quirós, 2010).

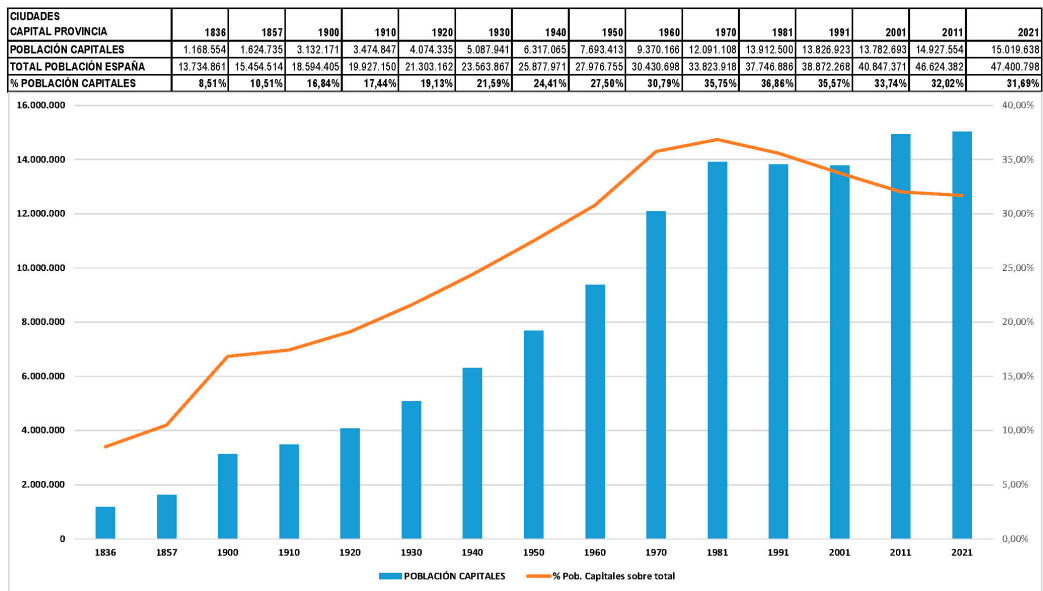


Figura 2. Evolución de la población en las capitales de provincia en España. Siglos XIX y XX
Elaboración propia a partir de Instituto Nacional de Estadística (INE). Censos de Población y Viviendas.

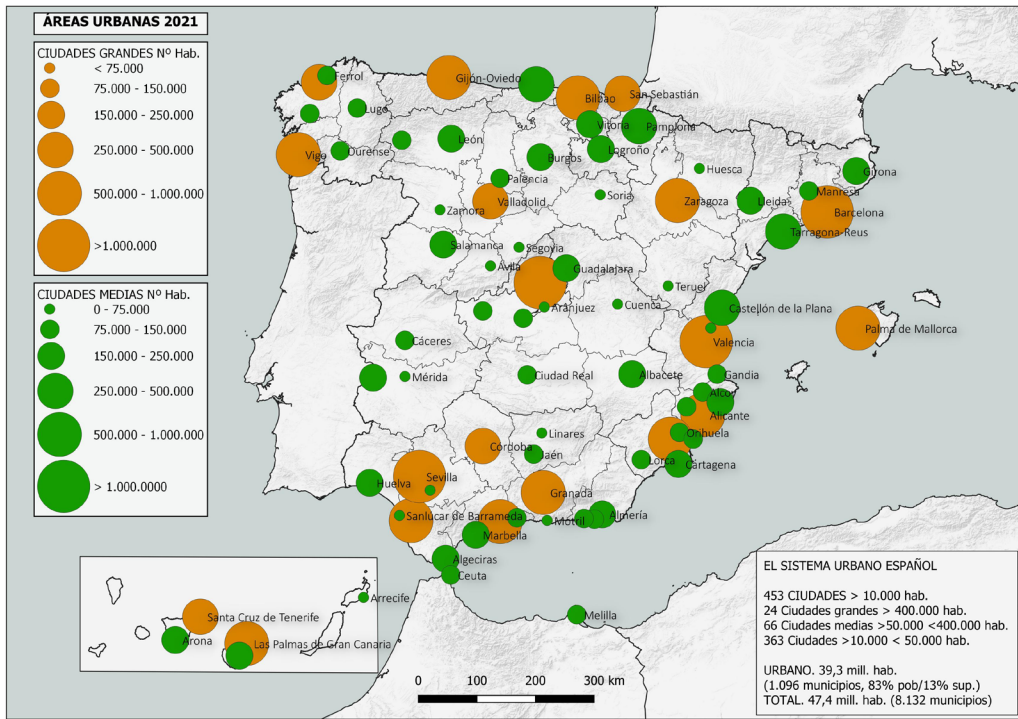


Figura 3. Estructura demográfica del sistema urbano español

Elaboración propia a partir de Instituto Nacional de Estadística (INE) y MITMA (Atlas de las áreas urbanas españolas).

Efectivamente, la estructura de las áreas urbanas españolas ha cambiado significativamente desde esa fecha. Las dinámicas económicas, financieras y políticas han generado un escenario de transformaciones en el que las ciudades han acusado profundamente el impacto de los cambios. La interrelación entre crecimiento económico, dinámicas inmobiliarias y sector de la construcción ha constituido la base del conocido como capitalismo inmobiliario español, centrado en la captación de rentas de la dinámica de transformación del suelo generadas por el propio proceso urbanizador. La construcción de viviendas y su capacidad como negocio lucrativo han definido un modelo sostenido por la producción de capital y aplicado a la construcción de la ciudad (Naredo, 2010; Vives y Rullán, 2014).

Los espacios urbanos se han vinculado directamente al capital y se ha construido una “telaraña” financiera que ha sostenido en cierta forma el crecimiento espacial. Las plusvalías generadas por el negocio inmobiliario han sido tan intensas que han superado las expectativas de otras actividades y se han convertido en la referencia de la producción de rentas. Este proceso ha sustentado el crecimiento financiero, la dinámica económica

y el sistema bancario. Se ha identificado de manera lineal el crecimiento de la ciudad con la producción inmobiliaria. Los modelos urbanos se han modificado claramente y se ha desarrollado un urbanismo estrechamente relacionado con los ciclos del crecimiento económico que explica el mercado de la vivienda (Lois et al., 2016; Méndez, 2018 y 2019; García Marín et al., 2020).

La aplicación de este nuevo paradigma económico-financiero al proceso urbanizador ha ocasionado una significativa huella en las ciudades. El impacto de la ideología capitalista mediante la generación de rentas a partir de la producción inmobiliaria se ha traducido en políticas urbanísticas que han recogido las expectativas de desarrollo de los mercados. De este modo se ha facilitado la expansión y transformación de los núcleos urbanos. Se ha pasado de los ideales de la primera etapa democrática, que pensaban en la reestructuración urbana y la contención de la expansión, a un crecimiento sin límites de la ciudad del final del siglo XX. Esta transformación se encuadra en el modelo liberal del “todo urbanizable” (Calderón, 2004; López y Rodríguez, 2010).

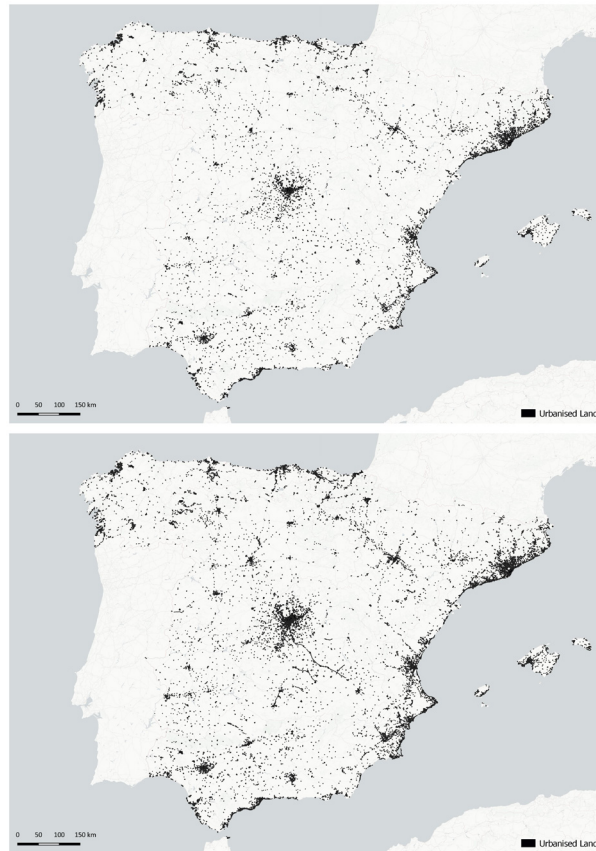
Entre 1990 y 2012 la superficie urbanizada del país se incrementó en más de 500.000 ha, el equivalente a la superficie del territorio de Holanda. De esta nueva superficie artificializada, cerca de 200.000 hectáreas se urbanizaron en el periodo 2000-2012, convirtiéndose en el país europeo con una mayor intensidad en este proceso. La cantidad de suelo urbanizado en España en este periodo es superior a la desarrollada en el mismo intervalo temporal en Alemania, Gran Bretaña e Italia conjuntamente (Pozueta et al., 2019). Las transformaciones más intensas han tenido su máxima expresión entre 1997 y 2007, en la que ha sido denominada la “década prodigiosa del urbanismo español”. En esta fase, las ciudades han experimentado sus más intensos ritmos de urbanización, arrastradas por la imparable expansión del sector de la construcción de viviendas (Burriel, 2008; Gaja, 2008; Górgolas, 2017 y 2019).

En la cartografía que recoge la figura 4 se representa la evolución de la huella del territorio artificializado según los patrones de ocupación espacial de suelo que suministra el proyecto Corine Land Cover (huella urbanizadas en 1987, 2005 y 2018). Tal y como se ve en los mapas, la parte más relevante de este crecimiento se ha concretado evidentemente en las ciudades y sus periferias urbanas, siguiendo los grandes ejes de comunicación y vertebración territorial. Entre 1981 y 2018, el índice de crecimiento del suelo urbanizado en el sistema urbano se incrementó en un 72%, pasando de apenas 450.000 ha urbanizadas a cerca de 800.000 ha en el conjunto de las ciudades españolas. Esto significa que prácticamente el 50% de los actuales espacios urbanos se han urbanizado en los últimos cuarenta años (Bellet y Andrés, 2021).

La sucesión de todos estos cambios se ha segmentado en tres grandes fases definidas por las lógicas económicas, pero interrelacionadas a su vez con las políticas urbanísticas mu-

nicipales. En primer lugar, entre 1979 y 1991, un periodo de urbanismo reformista, social y a la búsqueda de un modelo equilibrado de ciudad. En segundo lugar, entre 1992 y 2008, la fase del urbanismo expansivo y el crecimiento inmobiliario masivo, identificada con las políticas neoliberales y caracterizada por el crecimiento urbano sistemático a partir de la clasificación de nuevo suelo urbanizable. Y, en tercer lugar, a partir de 2008, el periodo de la explosión de la llamada “burbuja inmobiliaria”, definido por la crisis financiera, económica y social, que ha supuesto el obligado debate sobre la necesaria redefinición de los modelos urbanos y la contención de las lógicas de producción masiva de nuevo suelo (Nel-lo, 2017; Bellet, 2020; García et al., 2020).

28



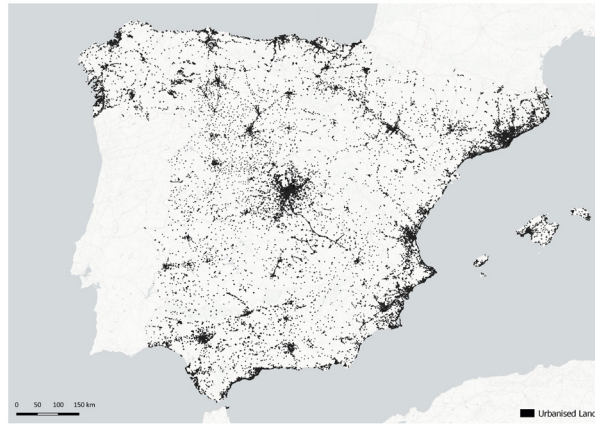


Figura 4. Evolución del suelo urbanizado en España (1987-2018). Elaboración propia a partir de coberturas de suelo artificializado según capas del proyecto Corine Land Cover.

Elaboración propia a partir de Instituto Geográfico Nacional (IGN): Corine Land Cover (CLC).

Los mapas son tremendamente reveladores del fuerte impacto espacial y la intensa transformación territorial que ha generado este “tsunami urbanizador”. Lógicamente, tal grado de urbanización ha supuesto unos cambios determinantes en las tipologías de los usos del suelo. Se ha variado claramente la estructura tradicional de las formas urbanas y se ha creado una nueva composición espacial del plano en la mayoría de las ciudades (Fernández y Corbelle, 2017). Las cifras que atestiguan estos cambios se pueden observar en la tabla que se representa en la figura 5. En los datos se observa un evidente desajuste entre el proceso de crecimiento demográfico, con apenas un 35% de incremento, y el avance intensivo en el consumo de suelo y construcción de viviendas (entre el 70 y el 80% de incremento entre 1981 y 2021). Pero más allá de esta relevante diferenciación, hay que considerar además otros tres aspectos esenciales en el análisis del proceso de crecimiento urbano español: el ritmo de expansión exponencial de los crecimientos urbanizadores en la etapa de burbuja y su posterior fase de crisis; el protagonismo de las ciudades intermedias, como la escala con mayor carga de crecimiento en este periodo; y, finalmente, la diferenciación interna en los crecimientos entre las ciudades principales de las áreas urbanas y sus municipios periféricos.

POBLACIÓN	Nº Habitantes					Índice Crecimiento (1981=100)			
	1981	1991	2001	2011	2021	1991	2001	2011	2021
AGLOMERACIONES URBANAS	18.623.327	19.392.196	20.557.405	23.422.300	24.059.915	104,13	110,39	125,77	129,19
Ciudades centrales grandes	11.920.928	11.756.976	11.665.688	12.574.340	12.692.149	98,62	97,86	105,48	106,47
ÁREAS URBANAS INTERMEDIAS	5.458.167	6.044.352	6.659.741	8.064.531	8.215.827	110,74	122,01	147,75	150,52
Ciudades centrales medias	4.677.881	5.123.825	5.476.535	6.352.601	6.389.893	109,53	117,07	135,80	136,60
CIUDADES PEQUEÑAS	5.021.386	5.316.424	5.780.244	6.915.223	7.032.896	105,88	115,11	137,72	140,06
TOTAL SISTEMA URBANO	29.102.880	30.752.972	32.997.390	38.402.054	39.308.638	105,67	113,38	131,95	135,07
VIVIENDA	Viviendas					Índice Crecimiento (1981=100)			
	1981	1991	2001	2011	2021	1991	2001	2011	2021
AGLOMERACIONES URBANAS	6.746.453	7.666.612	9.371.935	11.126.586	11.489.505	113,64	138,92	164,92	170,30
Ciudades centrales grandes	4.255.467	4.635.422	5.407.395	6.164.430	6.367.349	108,93	127,07	144,86	149,63
ÁREAS URBANAS INTERMEDIAS	2.164.305	2.696.895	3.539.914	4.417.376	4.528.353	124,61	163,56	204,10	209,23
Ciudades centrales medias	1.795.890	2.184.087	2.816.349	3.419.269	3.506.563	121,62	156,82	190,39	195,25
CIUDADES PEQUEÑAS	2.085.076	2.604.477	3.257.059	4.000.233	4.101.410	124,91	156,21	191,85	196,70
TOTAL SISTEMA URBANO	10.995.834	12.967.984	16.168.908	19.544.195	20.119.268	117,94	147,05	177,74	182,97
SUELO	Sup. urbaniza (ha)					Índice Crecimiento (1987=100)			
	1987	2000	2005	2011	2018	2000	2005	2011	2018
AGLOMERACIONES URBANAS	239.041	298.050	342.004	386.984	387.327	124,69	143,07	161,89	162,03
Ciudades centrales grandes	94.590	113.737	128.684	143.281	141.797	120,24	136,04	151,48	149,91
ÁREAS URBANAS INTERMEDIAS	102.688	132.168	159.963	190.859	191.726	128,71	155,78	185,86	186,71
Ciudades centrales medias	72.226	90.010	107.727	126.371	125.484	124,62	149,15	174,97	173,74
CIUDADES PEQUEÑAS	114.559	140.107	171.424	207.282	209.480	122,30	149,64	180,94	182,86
TOTAL SISTEMA URBANO	456.288	570.325	673.391	824.831	788.533	124,99	147,58	180,77	172,81

Figura 5. Datos absolutos, indicadores desagregados e índices relativos sobre el proceso de urbanización, las dinámicas de crecimiento de la población, la vivienda y el suelo urbanizado en las ciudades españolas (1981-2021).

Elaboración propia a partir de: Instituto Nacional de Estadística (INE): Censos de Población y Viviendas; Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) e Instituto Geográfico Nacional (IGN): Corine Land Cover (CLC).

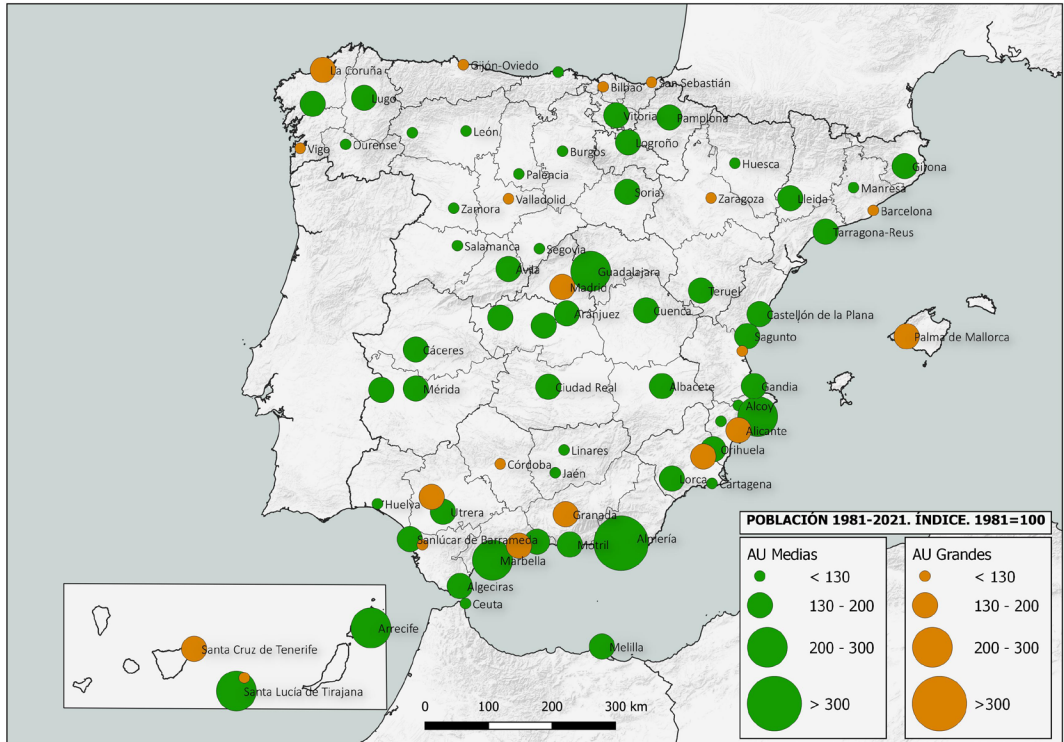


Figura 6. Índice de crecimiento de las áreas urbanas españolas 1981-2021 (POBLACIÓN).

Elaboración propia a partir de: Instituto Nacional de Estadística (INE): Censos de Población y Viviendas; Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) e Instituto Geográfico Nacional (IGN): Corine Land Cover (CLC).

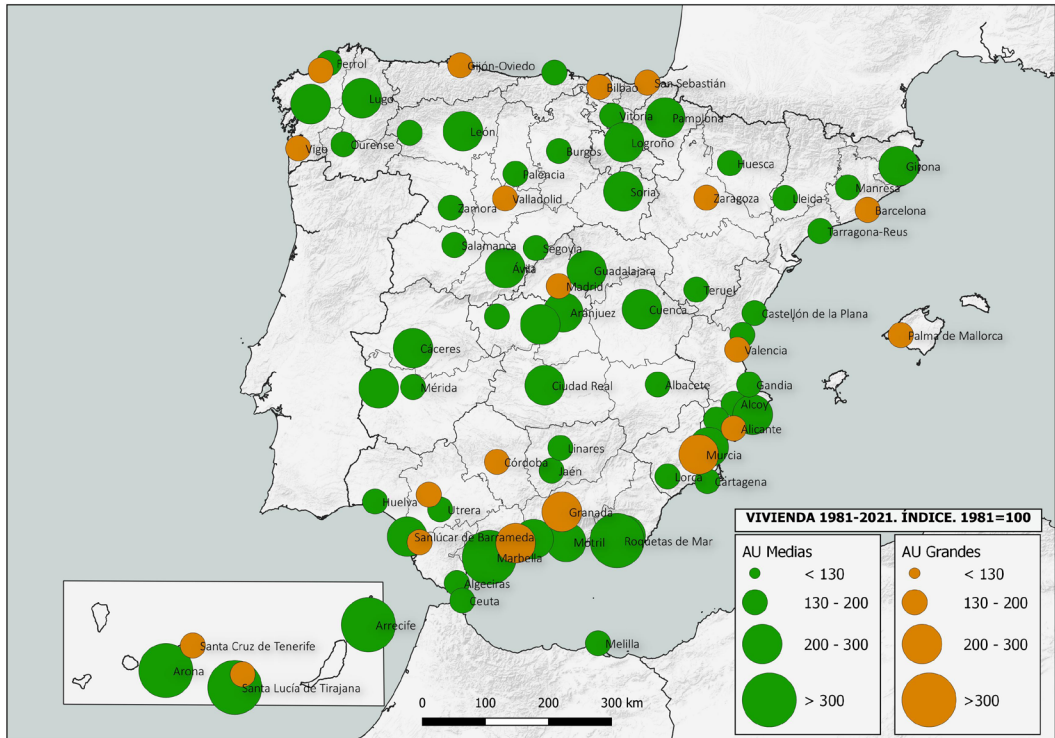


Figura 7. Índice de Crecimiento de las áreas urbanas españolas 1981-2021 (VIVIENDA).

Elaboración propia a partir de: Instituto Nacional de Estadística (INE): Censos de Población y Viviendas; Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) e Instituto Geográfico Nacional (IGN): Corine Land Cover (CLC).

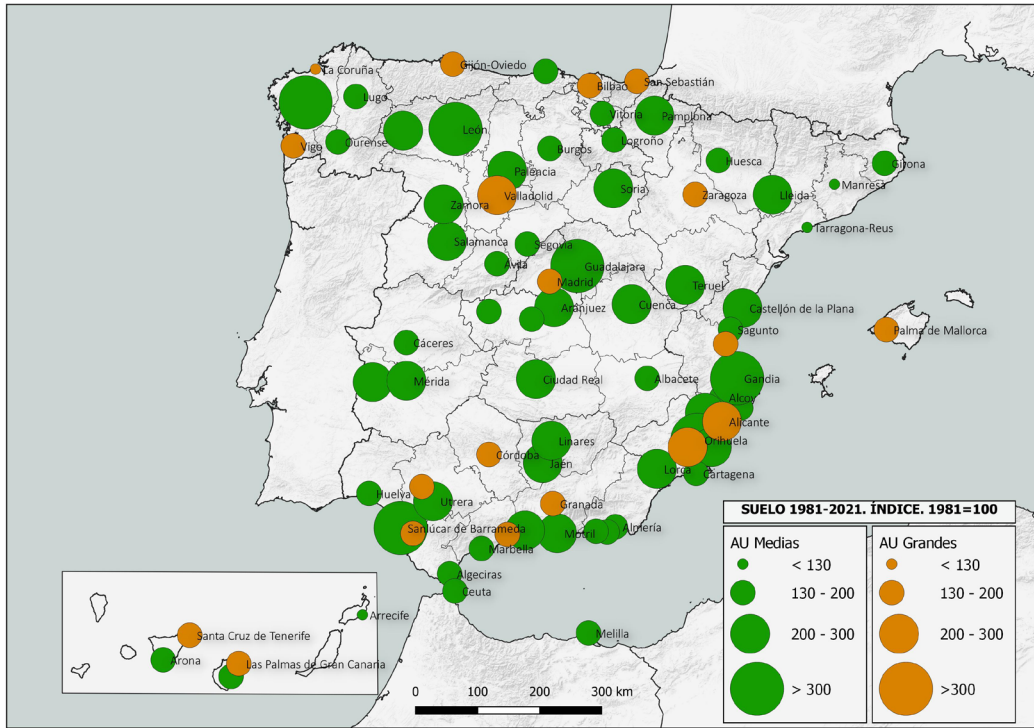


Figura 8. Índice de crecimiento de las áreas urbanas españolas 1981-2021 (SUELO URBANIZADO).

Elaboración propia a partir de: Instituto Nacional de Estadística (INE): Censos de Población y Viviendas; Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) e Instituto Geográfico Nacional (IGN): Corine Land Cover (CLC).

Respecto a la primera cuestión, si nos fijamos en cada una de las fases del proceso se aprecia una intensidad creciente de la expansión durante las últimas cuatro décadas, solo matizada por una desaceleración reciente. Desde la primera fase señalada de cierta moderación, los crecimientos se aceleran hasta la fuerte expansión del “boom” inmobiliario. En este momento las áreas urbanas articuladas por ciudades medias manifiestan las ratios más altas del sistema urbano español, con porcentajes de incremento anual de la vivienda y el suelo por encima del 3,1 y el 4,2% durante la fase central del crecimiento – frente a un 2,2 y 2,9 de las grandes ciudades –. Se aprecia después una clara ralentización del proceso durante los últimos años, desde 2009 hasta la actualidad. Desde las más de 600.000 viviendas/año que se alcanzan en España en 2006-2008 a las apenas 40.000 que se registran en 2016, el ritmo de crecimiento inmobiliario ha quedado evidentemente muy atenuado (la tasa de producción de vivienda ha bajado a una producción 10 veces inferior a la alcanzada en la fase expansiva). En la misma línea, durante la última década se ha paralizado radicalmente la expansión de suelo urbanizado, pasando de variaciones interanuales sostenidas

nidas entre 1990 y 2011 superiores al 2% a un crecimiento prácticamente nulo (apenas un 0,25% anual en estos últimos años).

El segundo aspecto relevante se refiere a que las áreas urbanas que articulan las ciudades medias muestran un crecimiento relativo significativamente superior al de la media de las ciudades españolas en el periodo analizado. Las ciudades medias incrementan su población en algo más de un 50% de habitantes respecto a los años ochenta. Desde entonces, multiplican por dos el volumen de su parque inmobiliario y se registra una ratio de crecimiento que también duplica la superficie de su espacio urbanizado. Este crecimiento sitúa a las ciudades medias a la cabeza del sistema urbano español, muy por encima del crecimiento relativo que presentan las grandes aglomeraciones urbanas. En concreto, el incremento demográfico de las ciudades medias está 15 puntos porcentuales por encima de la media del resto de categorías del sistema urbano, superando en 21 puntos la ratio de crecimiento de las grandes ciudades. Las tendencias de crecimiento son aún más acusadas en la vivienda (26 puntos porcentuales sobre la media y 39 sobre las grandes ciudades) y el suelo urbanizado (14 puntos porcentuales sobre la media y 24 sobre las grandes ciudades). Si atendemos a los porcentajes de variación anual de estos crecimientos, las diferencias son igualmente notables. Las áreas urbanas de las ciudades medias manifiestan una variación positiva de 1,37% anual en la dinámica demográfica, un 2,95% anual en el crecimiento de la vivienda y un 2,80% anual en la expansión del suelo urbanizado. Los mismos valores son notablemente inferiores en el caso de las grandes áreas urbanas – 0,79% anual en población, 1,90% anual en vivienda y 2% anual en suelo urbanizado – y en el conjunto del sistema urbano nacional – 0,95% anual en población, 2,24% anual en vivienda y 2,35% anual en suelo urbanizado –. En conclusión, se observa claramente que, en términos relativos, las áreas urbanas intermedias son la tipología de ciudad que más crece durante las últimas décadas en España.

34

Y, finalmente, el análisis determina que en el proceso de expansión son los municipios periféricos de las áreas urbanas, no la ciudad central, los que experimentan de forma relativa los mayores crecimientos. Como norma general, la dispersión genera ratios de incremento inmobiliario y urbanizador más altos en estos municipios de las aureolas de extensión, frente al menor dinamismo de las ciudades centrales. Y esta circunstancia se hace patente tanto en las grandes ciudades como en las ciudades medias. En el caso de las primeras, los municipios del entorno crecen un 24% más en población, un 21% más en vivienda y un 13% más en suelo urbanizado que la ciudad central. En el caso de las áreas urbanas intermedias, las periferias superan a las ciudades centrales en un 14% en población, un 14% en vivienda y un 13% en suelo urbanizado. Puede verse que en el caso de las ciudades medias el crecimiento demográfico de las periferias es más moderado que en las grandes y, sin embargo, el crecimiento inmobiliario y urbanizador es igualmente intenso (Cebrián y Sánchez, 2019; Cebrián, 2020).

Como consecuencia de estos cambios recientes podemos decir que el proceso urbanizador de estas últimas décadas en las ciudades españolas ha sido intensivo, por el volumen de producción de suelo y vivienda, pero también extensivo, por su alcance territorial. Y, al mismo tiempo, se puede definir como un proceso selectivo y fragmentado, dada la fuerte especialización de los usos del suelo; y de carácter netamente privativo, por las morfologías de enclave y auto encerramiento que adoptan muchos de los diferentes desarrollos inmobiliarios. Y hay que tener en cuenta que la extensión del fenómeno urbanizador ha ido más allá de lo meramente residencial. Una parte muy relevante de la expansión responde al importante desarrollo de suelo destinado a usos de actividad económica (industriales, logísticos, comerciales...), equipamientos públicos e infraestructuras de transporte. Las actividades económicas han tenido un protagonismo esencial en la extensión urbana y la incorporación de estas nuevas piezas ha cambiado completamente la estructura con cierta compacidad y densidad que caracterizaba las anteriores etapas.

3. Los espacios de actividad económica en las áreas urbanas españolas: significado estructural y cambios en el modelo de localización.

En el contexto de la ciudad postindustrial, las dinámicas espaciales de las áreas dedicadas a la actividad económica han experimentado transformaciones significativas, generando un doble proceso. Por un lado, se ha observado un abandono progresivo de la localización tradicional de grandes industrias en centros de producción que solían situarse en zonas centrales. Por otro lado, de manera correlativa, se ha impulsado un proceso de dispersión hacia nuevas localizaciones periféricas, situadas en áreas periurbanas o metropolitanas (Pardo, 2004; Benito del Pozo, 2005). En esta fase postindustrial, las nuevas áreas económicas han adquirido una creciente complejidad, tanto en términos morfológicos como en su caracterización. Las nuevas demandas industriales y el incremento en el uso de tecnologías han impulsado formas innovadoras de organización del territorio, en las que los nuevos polígonos ubicados en las periferias requieren satisfacer nuevas necesidades (servicios, conectividad, investigación, innovación, entre otras), que no se encuentran o son insuficientes en los antiguos espacios industriales (Méndez y Caravaca, 1996; Capel, 2005).

Este proceso ha conllevado la desintegración gradual de los tradicionales espacios productivos localizados en la trama urbana consolidada. Las ubicaciones fabriles se han vuelto obsoletas, afectadas por un marcado proceso de desindustrialización y terciarización que ha fragmentado la ciudad. En el caso español, lejos de detener la expansión urbana previa, el modelo postfordista ha acentuado el fenómeno de urbanización dispersa, caracterizado por un elevado consumo de suelo y una fuerte dependencia de las redes de comunicación. Dentro de este contexto, la dispersión de las actividades económicas hacia

nuevas localizaciones periféricas, junto con la creciente interrelación de distintos usos en estos espacios, ha sido uno de los fenómenos más relevantes en la evolución urbana reciente (Méndez y Caravaca, 1996; Benito, 2004 y 2005; Méndez, 2006; Bosque, 2008; Lois et al., 2012).

Como resultado, estas nuevas áreas de actividad económica ya están siendo contempladas en la planificación urbana como zonas especializadas, y su incorporación en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) recientes como un nuevo tipo de uso urbano es cada vez más evidente. Se asiste, en efecto, a una transformación histórica en la configuración urbana, con la posible desaparición del concepto de polígono industrial, reemplazado por el de área de actividad económica, un término que empieza a consolidarse en buena parte de la planificación urbanística actual. En diversos PGOU recientes de ciudades españolas se pueden identificar ejemplos de esta tendencia, que incluyen la creación de normativas zonales y ordenanzas urbanísticas específicas para regular estos nuevos usos urbanos, donde se combinan, de manera cada vez más frecuente, funciones productivas con otras actividades (comerciales, logísticas, terciarias) (Méndez, 2006; Burriel, 2008; Goerlich y Cantarino, 2013; García Martín, 2016; Lois et al., 2016).

36

Este proceso de transformación de las áreas industriales hacia áreas de actividad económica se ha constituido en un elemento central en la dinámica de urbanización reciente, convirtiendo estos espacios en protagonistas de las expansiones urbanas. Los grandes polígonos industriales que han albergado actividades relacionadas con la producción, distribución o servicios han tenido un impacto significativo en la estructura urbana de las ciudades españolas, que han experimentado un crecimiento notable en las últimas décadas como consecuencia de este fenómeno. A pesar de que la expansión residencial ha sido el principal motor del crecimiento urbano, los espacios de actividad económica han jugado un papel determinante en la configuración de los nuevos mapas urbanos. Las diversas actividades económicas han dejado una huella espacial relevante, creando áreas específicas dentro de las ciudades y definiendo gran parte de su ordenación. Entre estas, la industria ha sido la que ha tenido mayor impacto, con la creación de grandes áreas productivas en las periferias urbanas. Sin embargo, el comercio tradicional también ha experimentado transformaciones, desplazándose hacia grandes centros comerciales y de ocio, lo que ha generado cambios en la estructura urbana de numerosas ciudades. De este modo, se ha completado la transición desde el concepto de polígono industrial hacia el de espacio de actividad económica.

La figura 9 ilustra el impacto relativo de estos suelos en el conjunto de la urbanización en las ciudades españolas. Las áreas de actividad económica representan, en promedio, alrededor del 22% del suelo total urbanizado, aunque en muchos casos este porcentaje supera el 25%, alcanzando valores que oscilan entre el 25% y el 45% del suelo urbanizado.

Aunque no alcanzan el tamaño de las áreas residenciales, los espacios de actividad económica ocupan cerca de una cuarta parte del total de las áreas urbanas. En esta distribución destacan las cinco principales aglomeraciones metropolitanas de más de un millón de habitantes (Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao y Sevilla), así como las 17 grandes ciudades con poblaciones entre 400.000 y un millón de habitantes, que concentran la mayor parte del suelo destinado a estas actividades.

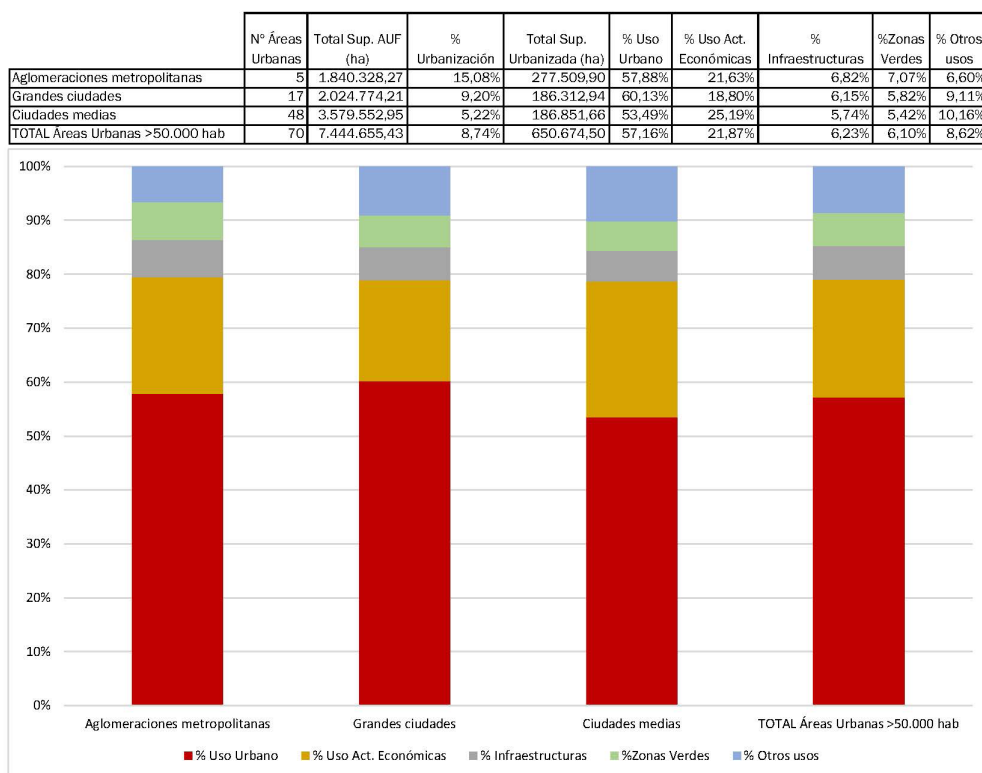


Figura 9. Distribución de los usos del suelo en las áreas urbanas españolas con más de 50.000 habitantes
 Elaboración propia a partir de: Instituto Geográfico Nacional (IGN): Corine Land Cover.

Sin embargo, al analizar la distribución relativa, es posible observar que en las ciudades de tamaño medio el porcentaje de suelo urbanizado destinado a usos industriales es significativamente mayor en comparación con los grandes centros urbanos. En las áreas urbanas intermedias de España se concentra el 25% del empleo industrial del país, así

como más del 33% del suelo dedicado a actividades económicas, lo que equivale a cerca de 50.000 hectáreas de suelo urbanizado. Esto implica que estas áreas de actividad económica representan más del 25% del total del suelo urbanizado, superando en casi cuatro puntos porcentuales la media nacional y en siete puntos la proporción registrada en las grandes ciudades. Como reflejan los datos, el suelo destinado a actividades económicas tiene una relevancia particular en la estructura de las ciudades intermedias, donde las grandes áreas urbanizadas para centros comerciales, suelos industriales y complejos de servicios adquieren un peso creciente en el conjunto de estas zonas urbanas. La figura 10 ilustra la importancia del suelo destinado a grandes espacios de actividad económica en las 25 principales áreas urbanas del país en este indicador, evidenciando el impacto de este fenómeno en el sistema urbano.

Los datos muestran que veintiuna de las veinticinco áreas urbanas que encabezan esta clasificación corresponden a ciudades de tamaño intermedio. Aunque el valor promedio de ocupación del suelo destinado a actividades económicas en las ciudades españolas se aproxima al 22%, en más de la mitad de las ciudades de tamaño medio este porcentaje es claramente superior. De hecho, en 12 de estas ciudades, el suelo de las áreas de actividad económica supera el 30% del total urbanizado, lo que significa que más de un tercio de la superficie de la ciudad está dedicada a estas actividades. Destacan especialmente casos como los de Gijón, Vitoria, Lorca, Guadalajara, Palencia, Burgos o Logroño, donde el porcentaje de suelo destinado a actividades económicas supera el 35%, e incluso alcanza el 40% en algunos casos. En estas ciudades, las áreas industriales ocupan una proporción casi equivalente al resto de los usos urbanos.

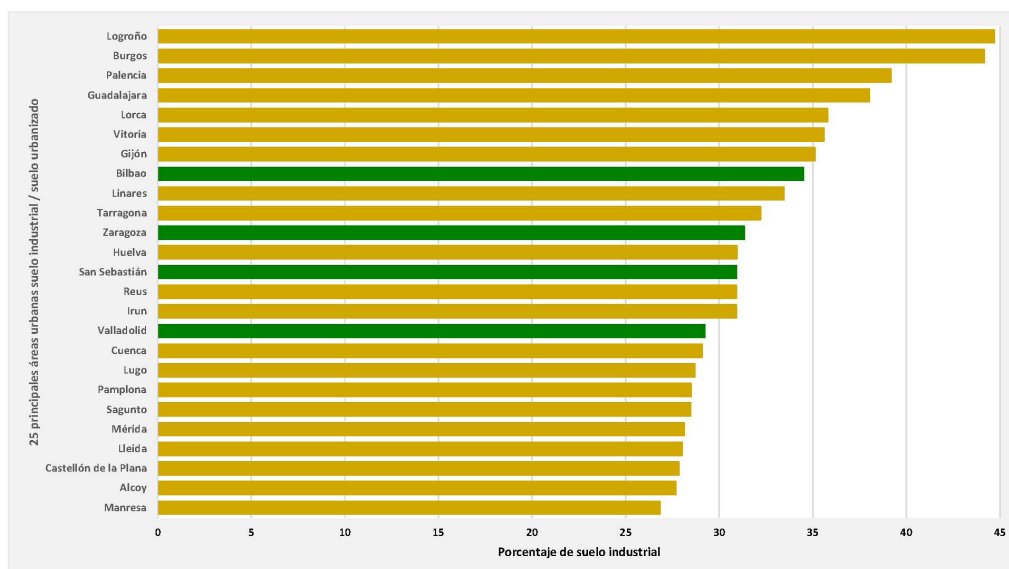


Figura 10. Porcentaje de suelo industrial sobre el total urbanizado en las 25 áreas urbanas españolas con mayor intensidad de espacio dedicado a las actividades económicas.

Elaboración propia a partir de: Instituto Geográfico Nacional (IGN): Corine Land Cover.

El papel que desempeñan los espacios no residenciales en el sistema urbano español se comprende plenamente al analizar las variables relacionadas con la superficie de suelo urbanizado en combinación con otros datos. Este enfoque permite extraer dos conclusiones principales: en primer lugar, confirmar el significativo impacto que tiene el suelo destinado a áreas no residenciales, particularmente los polígonos industriales, en la estructura urbana de cada ciudad; y en segundo lugar, resaltar que esta situación es especialmente relevante en las ciudades de tamaño medio. La figura 11 presenta un diagrama de dispersión que relaciona el suelo industrial por habitante con los empleos industriales por cada 1.000 habitantes en cada área urbana. Los resultados son reveladores. Las cinco grandes aglomeraciones urbanas de España se sitúan claramente por debajo de la media en ambas variables, siendo Bilbao la única excepción con una cierta especialización en actividades productivas.

En las grandes ciudades se observa una tendencia similar, con valores por debajo de la media, y se distinguen dos patrones claros. Por un lado, se encuentran las ciudades cuya principal función está orientada hacia la administración y los servicios, en su mayoría capitales provinciales o autonómicas, lo que desvía su orientación hacia otros usos (Vigo, Santander, A Coruña, Córdoba, entre otras). Por otro lado, están las ciudades de perfil turístico, donde los espacios de actividad económica son menos significativos, reflejando

Los nuevos polígonos de actividades económicas han evolucionado hasta convertirse en auténticas “ciudades dentro de la ciudad”. Generalmente ubicados en áreas periféricas o en espacios urbanos dispersos, a menudo aprovechan antiguas zonas industriales para su desarrollo. En estos entornos, la mezcla de usos es cada vez más habitual, con la coexistencia de servicios, logística, producción y comercio como una constante. En algunos casos, se han conformado grandes áreas comerciales específicas, con extensos parques que generan un impacto tanto en el espacio como en el tejido socioeconómico, especialmente en las grandes aglomeraciones urbanas. A lo largo del sistema urbano nacional, aunque se observan distintos enfoques en la planificación y programación económica, los resultados territoriales son similares: el impacto relativo y estructural de las áreas de actividad económica es significativo en todos los casos.

Existen ejemplos vinculados a la descongestión de grandes ciudades, donde se reubican estos parques comerciales e industriales en las localidades de sus áreas de influencia. Asimismo, en las áreas intermedias se observan zonas relacionadas con corredores productivos, concentraciones empresariales asociadas a sectores específicos, como la automoción o la agroalimentación, e interrelaciones estratégicas con nodos logísticos y de transporte, como ejes de comunicaciones, puertos o estaciones ferroviarias. Estas dinámicas se replican tanto en grandes ciudades como en urbes de tamaño medio y pequeño, dependiendo de sus características demográficas y socioeconómicas, así como de sus contextos locales, los cuales influyen decisivamente en la ubicación y configuración de las estructuras económicas. Los mapas de las figuras 12 a 15 ilustran la distribución y ocupación de los espacios dedicados a actividades económicas en dos áreas metropolitanas (Madrid y Barcelona) y en dos ciudades medianas (Vitoria y la conurbación Avilés-Gijón).

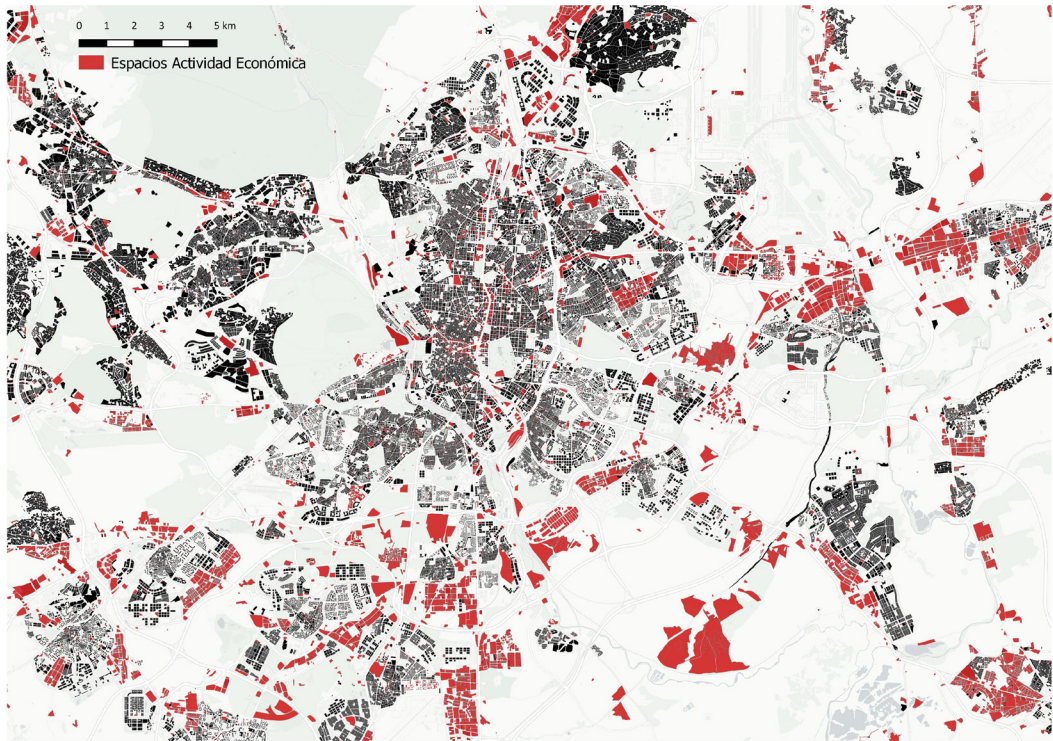


Figura 12. Los espacios de actividad económica en la estructura de la ciudad (MADRID).
Elaboración propia a partir de: Instituto Geográfico Nacional (IGN): SIOSE Alta Resolución.

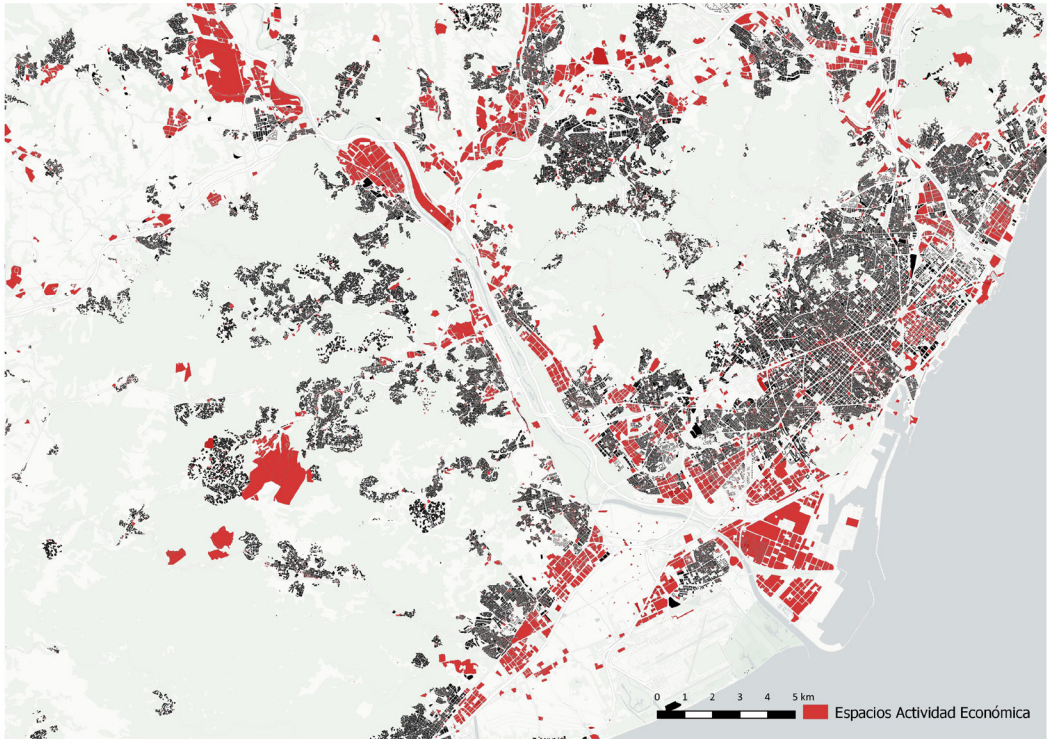


Figura 13. Los espacios de actividad económica en la estructura de la ciudad (BARCELONA).
Elaboración propia a partir de: Instituto Geográfico Nacional (IGN): SIOSE Alta Resolución.

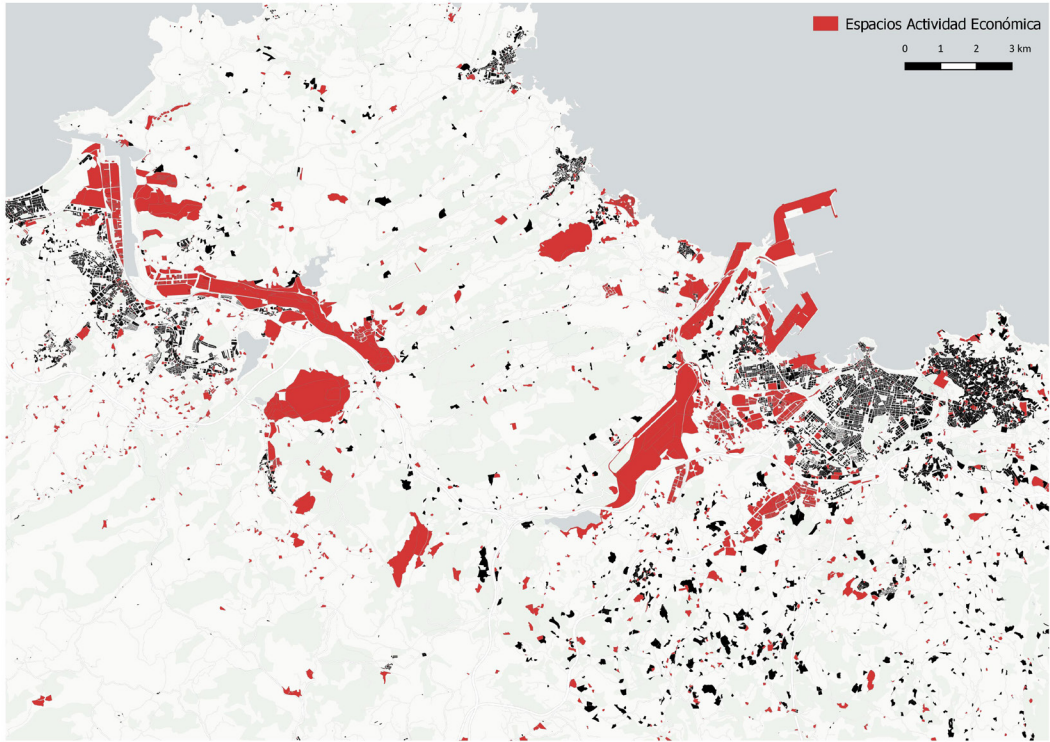


Figura 14. Los espacios de actividad económica en la estructura de la ciudad (AVILÉS-GIJÓN).
Elaboración propia a partir de: Instituto Geográfico Nacional (IGN); SIOSE Alta Resolución.

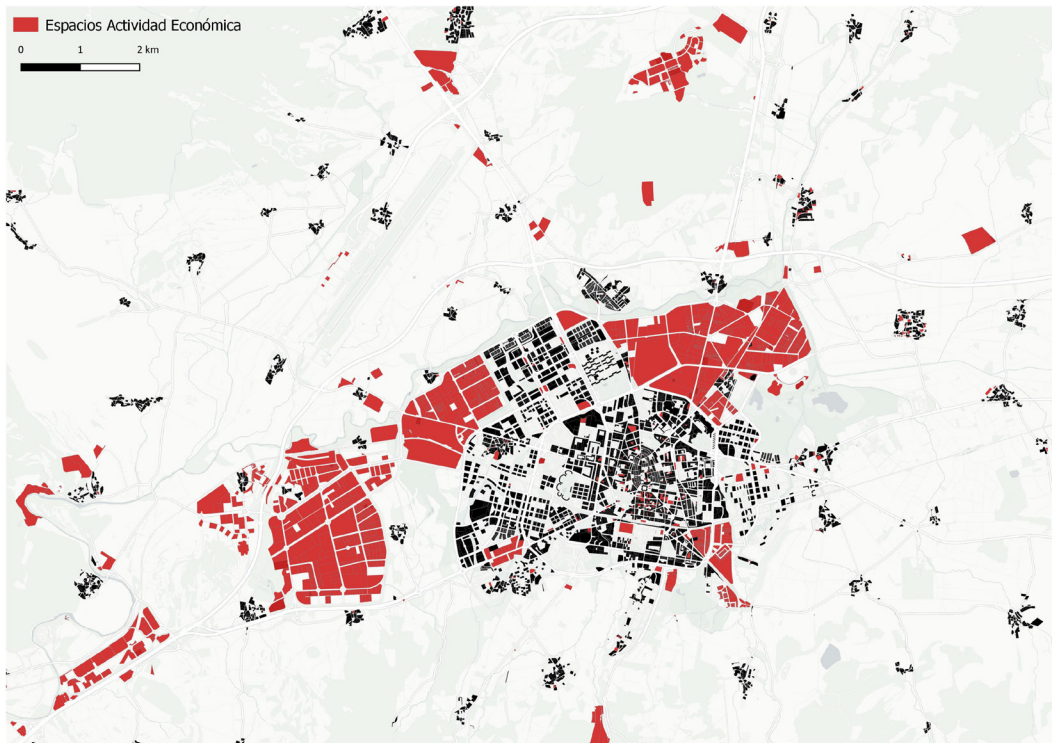


Figura 15. Los espacios de actividad económica en la estructura de la ciudad (VITORIA).

Elaboración propia a partir de: Instituto Geográfico Nacional (IGN); SIOSE Alta Resolución.

En los grandes núcleos urbanos, se observa una notable presencia de funciones comerciales y de servicios, con una clara impronta en el entramado urbano. Esta huella incluye centros comerciales y grandes espacios dedicados a servicios, ocio y transporte, tanto en zonas centrales como periféricas. En las áreas más alejadas, se identifican corredores estratégicos que vinculan el crecimiento urbano con las ciudades circundantes, ocupados por suelos industriales, parques logísticos, comerciales y grandes equipamientos. Tanto en Madrid como en Barcelona, aproximadamente una cuarta parte del suelo urbanizado está destinado a actividades económicas, lo que evidencia su considerable impacto territorial.

Por otro lado, en las ciudades medianas, la proporción de suelo dedicado a actividades económicas es aún más significativa. Los mapas de Avilés, Gijón y Vitoria muestran que los polígonos de actividades productivas y terciarias ocupan más de un tercio del suelo urbanizado, ejerciendo un fuerte peso en la estructura urbana. En las ciudades asturianas, destaca la relevancia de las actividades portuarias y su prolongación industrial ha-

cia el interior. En Vitoria, se observa el prototipo de ciudad media española, con más de 27.000 empleos industriales y 3.000 hectáreas de suelo destinadas a estas actividades, lo que representa casi el 40% del total urbanizado. Este caso ilustra claramente el notable impacto que los espacios de actividad económica tienen en la configuración actual de las áreas urbanas españolas, debido a la alta densidad de actividades, empleo, servicios y comercio concentrados en estos entornos.

4. Una reflexión final: sobre la relevancia de la actividad económica en la ciudad contemporánea y su significado en las transformaciones urbanas recientes.

Las tendencias descritas permiten realizar una recapitulación de los análisis presentados y extraer una conclusión que subraya la relevancia que la actividad económica ha tenido y continúa teniendo en la evolución de la ciudad contemporánea, así como en los procesos de transformación recientes. Durante las fases más expansivas de estas transformaciones, la industria ha ido progresivamente desplazándose fuera del tejido urbano consolidado, mientras las ciudades se expandían hacia las periferias. Este crecimiento hacia las áreas limítrofes no es sino un reflejo de una nueva etapa en la ordenación de la actividad industrial, en la que las fábricas migran de los antiguos polígonos industriales, creados en las décadas de 1960 y 1970, hacia zonas más alejadas, ubicándose más allá de las circunvalaciones y en territorios de influencia metropolitana. Los antiguos polígonos industriales del desarrollismo franquista han iniciado un proceso acelerado de terciarización, convirtiéndose progresivamente en áreas destinadas a servicios, logística y distribución.

Hoy en día, en muchas ciudades españolas se distinguen claramente dos áreas de actividad económica diferenciadas: por un lado, los antiguos polígonos industriales que, en su mayoría, han sido parcial o completamente reconvertidos en zonas terciarias; por otro, los nuevos sectores planificados en las últimas dos décadas que albergan actividades económicas diversas, aunque a menudo carecen de una clara planificación urbanística. En muchos casos, estos nuevos polígonos han sido diseñados sin tener en cuenta los usos finales que acogerán, lo que ha llevado a un desajuste entre las parcelas pensadas para actividades industriales tradicionales y los usos reales que están surgiendo, como centros comerciales, parques logísticos o áreas de servicios terciarios. A pesar de ello, algunas ciudades han comenzado a adoptar un enfoque más flexible, ajustando sus normativas urbanísticas a las nuevas realidades de la actividad económica.

El análisis de los datos pone de manifiesto, en este sentido, que los usos no residenciales, superada la trascendente década prodigiosa del urbanismo español, han adquirido un relevante significado en la planificación general de la estructura de la ciudad y deben

ser profundamente ponderados en los procesos de diseño, ordenación y planificación urbanística. El significado de las áreas de actividad económica en la estructura urbana de las ciudades españolas ilustra que el actual paisaje urbano de estos núcleos tiene no únicamente una composición vinculada a sus referencias más comunes (residenciales, históricas, patrimoniales...). Más allá de la imagen tradicional de cada área urbana, surgen nuevos espacios asociados a la actividad económica que requieren una nueva perspectiva en la ordenación de la ciudad.

Sin duda la reconversión industrial determinó el comienzo de un proceso de clara transformación en los polígonos industriales de las áreas urbanas. Cierres de fábricas y deslocalizaciones vinieron a iniciar una secuencia de abandono de espacios, primero, y paulatina sustitución de usos, después, que no ha hecho sino intensificarse de forma más acelerada en los últimos años. Hoy en día prácticamente no quedan fábricas integradas en la trama urbana compacta de las ciudades, cuando esta situación era habitual en estos espacios urbanos hace apenas cinco décadas. El cambio de modelo en la ordenación urbana de las actividades económicas resulta evidente y las ciudades reflejan un claro patrón espacial que está mutando hacia una nueva estructura que supera la ciudad tradicional y se integra en el territorio circundante (Benito, 2005 y 2014; Lois et al., 2012 y 2016).

La expansión periférica de las ciudades medianas -como se ha dicho, incluso en ritmos relativos mucho más intensa que la de las ciudades grandes- está poniendo de manifiesto el surgimiento de una nueva escala en la planificación urbana. La confrontación de la desaparición de las fábricas del interior de la ciudad con la creación de nuevos polígonos en situación cada vez más periférica identifica nuevas pautas en la ordenación que exigen una nueva escala de intervención. Fábricas de luz, fábricas textiles, siderurgias, acerías, factorías navales, astilleros, fábricas de armas, papeleras, complejos químicos, industrias agroalimentarias... prácticamente en todas las ramas de actividad encontramos ejemplos de edificios industriales que han sido derribados dejando su lugar a solares que se han integrado de nuevo en la ciudad con diversas actuaciones (Áreas de Transformación, Áreas de Sustitución, Reformas Interiores, PERIS, Planes Especiales...). Hay multitud de ejemplos que ilustran esta desaparición de fábricas del tejido urbano en estas ciudades medianas: fábrica de cremalleras Areitio (Vitoria); fábrica La Sedera (Reus); fábrica Campofrío (Burgos); Hilaturas Pla y otras fábricas textiles (Alcoy); fábrica de Cerámica Riojana (Logroño); fábrica de oxígeno de Ensidesa (Avilés); fábrica de harinas Alfageme (León)...

Se ha generado una paradójica contradicción: el alto valor socioeconómico y espacial de la industria en estas ciudades se contraponen a su escasa valoración patrimonial e identitaria. No se asocia industria con identidad urbana pese a su alto impacto social, histórico, cultural y económico y está desapareciendo una parte singular de su patrimonio cultural

en el marco de la transformación de los espacios de actividad económica. Su impacto en la configuración de la ciudad contemporánea, contrasta con su desmantelamiento y la configuración de nuevos espacios asociados al uso residencial, el comercio o los servicios, sobre los que se está desarrollando una nueva estructura de ciudad y, en definitiva, un nuevo mapa social urbano.

Bibliografía

Araújo de Oliveira, V. M. (2013): The study of urban form: reflections on national reviews. *Urban Morphology*, 17 (2), 85-92.

Araújo de Oliveira, V. M. (2017): Morfología urbana: diferentes abordagens. *Revista de Morfología Urbana*, [S. l.], v. 4, n. 2, 65-84.

Bellet, C. (2020): Las políticas urbanísticas municipales en España: 40 años de ayuntamientos democráticos (1979-2019). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (85), 1-38.

Bellet Sanfeliu, C.; Andrés López, G. (2021): Urbanización, crecimiento y expectativas del planeamiento urbanístico en las áreas urbanas intermedias españolas (1981-2018). *Investigaciones Geográficas*, (76), 31-52.

48 Benito del Pozo, P. (2004): “Discursos, propuestas y acciones sobre la ciudad postindustrial”, en *Anales de Geografía*, nº 24, p 9-29.

Benito del Pozo, P. (2005): “Pautas actuales de la relación entre industria y ciudad”, en *Ería*, nº 66, pp 57-70.

Benito del Pozo, P. (2014): *Planificación territorial y desarrollo del suelo empresarial en España*. Ed. Aranzadi, Navarra, 242 p.

Bielza de Ory, V. (2011): El tema de la morfología urbana en la historia del pensamiento geográfico. *Geographicalia*, 59-60, 27-45.

Bosque Maurel, J. (2008): “Hacia un nuevo modelo de ciudad”, en *Vegueta*, nº 10, 59-78.

Burriel, E. (2008): La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). En AAVV, *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008*. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, 2008.

Calderón Calderón, B. (2004): La ciudad del todo urbanizable: estrategias del sector inmobiliario y nuevas e insostenibles formas de urbanización. *Ciudades*, 8, 2004, 135-155.

Capel, H. (2002): *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Ediciones del Serbal, Barcelona.

Capel, H. (2005): *La morfología de las ciudades. II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*, Ed. La Estrella Polar, Barcelona, 656 p.

- Capel, H. (2013): Crisis de los modelos urbanos. Una mirada hacia el futuro. Mercator. Vol nº 2, 2013.
- Capel, H. (2016): La forma urbana en la ciudad postcapitalista. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Barcelona, 2016, 1-36.
- Cebrián Abellán, F. (2020): Los procesos de transformación de las ciudades medias. De la ciudad compacta a la metástasis territorial en España. In Cebrián Abellán, F. (Coord.). Dinámicas de urbanización en ciudades medias interiores. ¿Hacia un urbanismo más urbano?, Tirant Lo Blanch, 27-66.
- Cebrián Abellán, F.; Sánchez Ondoño, I. (2019): Urban Sprawl in Inner Medium-Sized Cities: The Behaviour in Some Spanish Cases Since the Beginning of the 21st Century. Urban Science, 3 (1), 1-17.
- Conzen, M. P. (ed.) (2004): Thinking About Urban Form: Papers on Urban Morphology 1932-1998. M. R. G. Conzen. Peter Lang.
- Delgado Viñas, C. (2016): Pensar las ciudades desde la Geografía. In Vera, J. Fernando; Olcina, Jorge; Hernández, María (eds.). Paisaje, cultura territorial y vivencia de la Geografía. Libro homenaje al profesor Alfredo Morales Gil. San Vicente del Raspeig: Publicaciones de la Universidad de Alicante, 481-506.
- Delgado Viñas, C. (2017): Miradas sobre la ciudad desde la geografía, la historia y el urbanismo. El estado de la cuestión a comienzos del siglo XXI. Ciudades, (19), 117-142.
- Fernández Cuesta, G. y Quirós Linares, F. (2010): Atlas Temático de España. Tomo I. La ciudad preindustrial. La ciudad burguesa. El crecimiento espacial. Ed. Nobel, 405 p.
- Fernández Nogueira, D.; Corbelle Rico, E.: Cambios en los usos de suelo en la Península Ibérica: Un metaanálisis para el período, 1985-2015. Biblio 3W, Universidad de Barcelona, Vol 22.
- Gaja Díaz, F. (2008): El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, XII, 270 (66).
- García Marín, R.; Serrano Martínez J. M.; Espejo Marín, C. (2020): The property sector in Spain. Evolutionary analysis, current problems and difficulties for its development. Cuadernos Geográficos, 59 (1), 6-31.
- García Martín, F. M. (2016): “Compacidad y densidad de las ciudades españolas”, en Eure, Vol. 42, nº 127, 5-27.
- Gauthier, P.; Gilliland, J. (2005): Mapping urban morphology: a classification scheme for interpreting contributions to the study of urban form. Urban Morphology, 10 (1), 41-50.
- Goerlich Gisbert, F. J. y Cantarino Martí, I. (2013): Zonas de morfología urbana. Coberturas de suelo y demografía, BBVA, Informes Economía y Sociedad, 126 p.

- Górgolas Martín, P. (2019): Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: una amistad peligrosa. Cuadernos de Investigación urbanística – Ci[ur], 111, 2017, 3-65.
- Górgolas Martín, P. (2019): La burbuja inmobiliaria de la “década prodigiosa” en España (1997-2007). Políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción. EURE, Vol. 45, nº 136, 163-182.
- Górgolas Martín, P. (2019): Del “urbanismo expansivo” al “urbanismo regenerativo”: directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, Vol. LI, Nº 199, 2019, 81-100.
- Kesteloot, C. (2005): Urban socio-spatial configurations and the future of European cities. In Kazepov, Y (Ed.) Urban Europe. Global trends and local impacts. Blackwell, Oxford, 123-148.
- Kropf, K. (2011): Morphological Investigations: Cutting into the Substance of Urban Form. Built Environment, vol. 37, no. 4, 393-408.
- Lois González, R. C. (coord.). (2012): Los espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización. Ed. Biblioteca Nueva, Madrid, 454 p.
- Lois, R.; Piñeira, M. J.; Vives, S. (2016): El proceso urbanizador en España (1990-2014): Una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, XX, 539.
- López, I.; Rodríguez, E. (2010): Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010). Madrid, Traficantes Sueños.
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2006): “Transformaciones productivas y espacios de actividad en las áreas urbanas: algunas propuestas a debate”, en II Jornadas de Geografía Económica, AGE, Salamanca, Ed. Cd Rom.
- Méndez, R. (2018): La telaraña financiera. Una geografía de la financiarización y su crisis. Santiago de Chile: RIL-editores, Instituto de Geografía, Universidad Católica de Chile.
- Méndez, R. (2019): Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España. Publicaciones de la Universidad de Valencia, Valencia.
- Méndez, R. (2023): Tiempos críticos para el capitalismo global. Una perspectiva geoeconómica. Revives, Madrid.
- Méndez, R. y Caravaca, I. (1996): Organización industrial y territorio, Síntesis, 365 p.
- Naredo, J. M. (2010): El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. Boletín CF+S, 44, 13-27.
- Nel-Lo, O. (2017): El proceso de urbanización: motor y expresión de las transformaciones sociales y territoriales. In Romero, J. (coord). Geografía Humana de España, Tirant Lo Blanch, Valencia.

- Pozueta Echavarri, J. et al. (2019): The spatial dynamics of land use surrounding the Spanish property bubble (1990-2012). *Investigaciones Regionales*, 2019/3 (45), 93-117.
- Scheer, B. C.; Meneguetti, K. S. A. (2022): Epistemología da morfología urbana. *Revista de Morfología Urbana*, [S. l.], v. 10, n. 1, p. e00240.
- Sorando, D. (2022): Extrañas a sí mismas: el aumento de la segregación residencial en las sociedades urbanas españolas (2001-2011). *Arbor: Ciencia, pensamiento y cultura*, Vol. 198, Nº. 803-804, a641, 1-19.
- Terán, F. (2009): El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Akal, Madrid.
- United Nations (2022): World Cities Report 2022. Envisaging the future of cities, United Nations Settlements Programme (UN-Habitat), 422 p.
- Van Ham, M.; Tammaru, T.; Ubarevičienė, R.; Janssen, H. (2021): Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality: A Global Perspective. Springer International Publishing.
- Vernez Moudon, A. (1997): Urban Morphology as an Emerging Interdisciplinary Field. *Urban Morphology*, 1, 3-10.
- Vilagrasa Ibarz, J. (1991): El estudio de la morfología urbana: una aproximación. *Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana*, Año XVI, Número 92, 1-24.
- Vilagrasa Ibarz, J. (1998): The study of urban form in Spain. *Urban Morphology*, vol. 2, núm. 1, 35-44.
- Vives, S.; Rullán, O. (2014): La apropiación de las rentas del suelo en España. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 65, 2014, 387-408. <https://doi.org/10.21138/bage.1758>
- Whitehand, J. W. R. (2001): British Urban Morphology: The Conzenian Tradition. *Urban Morphology*, 5, 3-10.
- Zárate Martín, M. A. (2012): Geografía Urbana. Dinámicas locales, procesos globales. Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid.
- Zoido, F. (2012): Paisaje urbano. Aportaciones para la definición de un marco teórico, conceptual y metodológico. In Delgado, C., Juaristi, J. y Tomé, S. (Eds.): *Ciudades y Paisajes urbanos en el siglo XXI*, Ed. Estudio, Santander, 13-91.

