



Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006

El Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006 editado por el Ministerio de Vivienda, ofrece el diagnóstico más exacto de que hoy disponemos sobre la realidad y procesos urbanos en España, con una información actualizada y desagregada territorialmente que pretende ayudar a comprender el fenómeno urbano y sus tendencias, y contribuir a un mejor conocimiento de la realidad sociocultural del país.

Como señala en la introducción el director general de Urbanismo y Política de Suelo del Ministerio, Marcos Vaquer, la publicación refleja uno de los fenómenos más característicos de la sociedad española en las últimas décadas: el crecimiento, tanto en número como en muchos de sus indicadores, de nuestras áreas urbanas, vinculado a uno de los periodos de mayor dinamismo demográfico y crecimiento económico de nuestra historia.

Así, entre 1991 y 2006 la población residente en España ha pasado de 39.433.942 a 44.708.964 (un incremento del 13%) y, en ese mismo periodo, el Producto Interior Bruto (PIB) español ha aumentado un 119%. **Ante estas transformaciones socioeconómicas y territoriales**, la necesidad de repensar y reconfigurar nuestro modelo de desarrollo urbano se antoja una tarea básica y, para llevar a cabo esa reflexión, es necesaria una información completa sobre la cambiante y compleja realidad urbana en que vivimos; y de ahí este 'Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006'.

Novedades

El Atlas Estadístico da continuidad a las ediciones anteriores de 2000 y 2004, reforzando y ampliando sus contenidos. Así, incorpora novedades entre las que cabe destacar los **nuevos capítulos dedicados a la ocupación de suelo y la estructura de la propiedad**, que aportan información muy relevante para entender la evolución de nuestras ciudades.

El Atlas está dividido en ocho grandes bloques: la estructura territorial, las áreas urbanas, la ocupación del suelo, la población, las viviendas, los hogares, el planeamiento urbanístico, y la estructura de la propiedad en los suelos no edificados.



Estructura Territorial: España consolida su carácter urbano

En la elaboración del primer Atlas Estadístico se evidenció la necesidad de trabajar con "Áreas Urbanas" porque muchas ciudades españolas desbordan ya la superficie de un término municipal, abarcando un conjunto de municipios. En el año 2000 se delimitaron 68 Grandes Áreas Urbanas y en 2004, 82. La primera conclusión que cabe extraer del análisis de los datos de esta publicación es que se mantiene y, aún más, se amplía la afirmación de que, **desde un punto de vista demográfico, España se configura claramente como un país urbano**. Este fenómeno se concreta en la identificación en el año 2006 de **83 Grandes Áreas Urbanas (G.A.U.)** que agrupan 744 municipios y 310 Pequeñas Áreas Urbanas (P.A.U.). En total, son urbanos **1.054 municipios** en los que viven más de **36 millones de personas**¹, que ocupan una superficie de unos **100.000 Km²** y sobre los que se levantan algo más de **16 millones de viviendas**. Dicho con otras palabras, en el 13% de los municipios españoles, que ocupan el 20% de la superficie total del país, se concentra más del 80% de la población y del parque de viviendas principales.

En términos de densidad, estos municipios tienen más de 350 habitantes por Km² frente a los 88 de España, y casi 160 viviendas por Km² frente a las 40 para el conjunto del Estado. Sin duda, este fenómeno de concentración nos muestra un país que ha consolidado su carácter de urbano en consonancia con nuestro entorno geopolítico.

Las Áreas Urbanas: Concentración: interior y litoral

Si bien el fenómeno en cuanto a su dimensión es perfectamente homologable a la situación europea, la localización y distribución de las áreas urbanas muestra una tendencia a la **concentración en el interior peninsular en torno a escasos núcleos** (Madrid, Zaragoza, Sevilla...) y a una **litoralización del fenómeno urbano**, con especial incidencia en el mediterráneo y en los ámbitos insulares.

La ocupación del suelo

Se trata de una de las grandes novedades que incorpora esta edición del Atlas estadístico, realizada en base a los datos del **Corine Land Cover (1987-2000)**.

Así, de la situación de 2000 (en 2008 se espera disponer de la evolución en la ocupación del suelo en el período 2000-2005) destacan, desde el punto de vista urbano, los siguientes datos:

¹ Datos 2006.



- Las dos provincias en las que el **suelo artificial** (entendiendo por tal, todo suelo ocupado por usos urbanos o infraestructuras) **ocupa más de un 10% de su superficie total son: Madrid (11,9%) y Barcelona (11%)**.
- Si nos centramos en las grandes áreas urbanas (las de más de 50.000 habitantes), la superficie artificial de las mismas se encuentra ya en el 10,8%. (Es decir, de la superficie total de suelo de las Grandes Áreas Urbanas, un 10,8% es superficie artificial).
- En la dinámica del periodo 1987-2000 destaca el **crecimiento de las Áreas Urbanas de Murcia, Alicante/Elche y Madrid, que alcanzan, respectivamente crecimientos del 78,51%, 67,76% y 49,39%**. Dentro del área de Madrid hay varios municipios con crecimientos espectaculares, (16 de los 52 municipios han duplicado al menos su superficie artificial. Destaca por encima de todos el caso de Arroyomolinos (que ha multiplicado su superficie artificial casi por 12).
- A nivel global, este **crecimiento se ha concentrado principalmente en el desarrollo de nuevas zonas industriales, comerciales y en infraestructuras** (en estos años se ha concentrado una gran parte del desarrollo de nuestra red de vías de gran capacidad). Por otra parte destaca que, desde el punto de vista residencial, los **nuevos desarrollos se han basado en estructuras urbanas de menor densidad**, que en décadas anteriores.
- El **aumento de zonas artificiales se ha realizado en detrimento principalmente de zonas agrícolas**, colindantes con las áreas urbanas.

La población

- La población se sigue concentrando en áreas urbanas y en los últimos años este fenómeno destaca por su extensión a nuevos municipios en los entornos de las grandes ciudades y áreas urbanas y por el gran dinamismo de las áreas turísticas.
- **Más de la mitad** de la población española **ha migrado en algún momento** de su vida, y se encuentra residiendo en un municipio distinto del que nació. Este dato es **especialmente significativo en las Grandes Áreas Urbanas**, donde tienen el mayor ratio de población migrante. Si acudimos a los datos específicos de Áreas Urbanas, observamos que **más dos terceras partes de la población** de las aglomeraciones como **Madrid y Barcelona han nacido fuera del municipio de residencia**.
- Es de destacar el crecimiento de la **población extranjera**, que en el total del Estado ha pasado de un cinco por ciento en 1996 a más de un 10% en 2006. Aunque el principal destino de estos flujos son las Grandes Áreas



Urbanas (donde se concentran más de 3,5 millones de extranjeros) son las **Pequeñas Áreas Urbanas** las que presentan unos mayores niveles de concentración con algunos datos realmente espectaculares, sobre todo en **áreas costero-turísticas**, como el caso de **Torre Vieja**, con un **50%** de población extranjera, o **Denia-Jávea** con un **45%**. La mayor concentración de población envejecida se encuentra en las áreas no urbanas, mostrando los efectos de la emigración histórica hacia áreas urbanas. Las pequeñas áreas urbanas (las menores de 50.000 habitantes) son en estos momentos los ámbitos más dinámicos y más rejuvenecidos de nuestra estructura territorial.

Las viviendas

En este apartado se analiza, en primer lugar, la composición de las viviendas existentes en España en 2001. Así, se constata la existencia de una elevada proporción de viviendas secundarias y vacías en España, por encima del 30% del conjunto de viviendas familiares. En segundo lugar se analiza la composición del parque de viviendas de España según la forma de tenencia, donde destaca la crónica disminución a que aparece sometido, después de los años cincuenta del pasado siglo, el conjunto de viviendas de alquiler en España. En el tercer epígrafe se analizan algunas características destacadas de parque de viviendas, como son las relativas a la antigüedad, superficie, número de habitaciones. Por último en el cuarto apartado se analizan los niveles de precios de la vivienda en España en 2007, empleando para ello la estadística de precios del Ministerio de Vivienda.

Los hogares

La tendencia de cambio que experimentan los hogares españoles es común al resto de los países europeos aunque con tiempos distintos. Este cambio consiste en una reducción del tamaño de los hogares y de las familias. Como resultado, asistimos a un descenso continuado del tamaño de los hogares generalizable para todas las comunidades españolas, lo que implica que el número de hogares crece notablemente más que el número de habitantes, acorde con la distribución de una población creciente en unidades de menor tamaño.

Así, en el año 1960 el tamaño medio del hogar español era de 4 miembros mientras que el censo de 2001 nos muestra un tamaño medio de 2,85 miembros por hogar, todavía superior a la media europea que está en torno a 2,4 miembros para ese año.



En ese periodo 1970-2000 el número de hogares creció un 68,2%, frente a un crecimiento del 20% de la población española y del 94% del número de viviendas. Los que más han crecido han sido los hogares de una persona, aunque también lo han hecho en menor proporción los hogares de 2 y de 3 personas, todos los demás han decrecido en su proporción respecto al total.

La estructura de la propiedad

La información referente a estructura y concentración de la propiedad del suelo sin edificar es otra de las novedades que se incorpora por primera vez al Atlas.

Algunos datos a señalar:

- La mayor concentración proporcional de la propiedad de suelo en manos de personas físicas (individuos) se da en el noroeste peninsular, reflejándose en el Área Urbana de Vigo-Pontevedra con un 60% del suelo urbano, y en el Área Central de Asturias con un 80% del suelo rústico. También en el Área Metropolitana de Valencia existe un alto porcentaje de propiedad de suelo rústico por personas físicas.
- Las personas jurídicas (empresas) privadas son los principales titulares de suelo no edificado en áreas urbanas costeras, destacando Costa del Sol donde superan el 70% de suelo urbano y el 60% de rústico. También son los mayores propietarios de suelo urbano libre en áreas urbanas como Málaga, Gran Canarias Sur, Tenerife Sur, Roquetas de Mar, Cartagena, Sagunto, Bahía de Algeciras o Sanlúcar de Barrameda.
- En cuanto a entes públicos, destacan como mayores titulares de suelo no edificado tanto urbano como rústico en las áreas urbanas de Ceuta y de Melilla. Finalmente, los distintos entes públicos son propietarios de suelo urbano de gran importancia en el Área Metropolitana de Madrid, la Región Metropolitana de Barcelona y la Comarca Metropolitana de Zaragoza, con valores que rondan el 40% del total.

En cuanto al tamaño de las parcelas, los mayores tamaños medios de parcelas en suelo urbano no edificado se localizan en las Áreas de Madrid y de Zaragoza. Por el contrario, en las Áreas de Vigo-Pontevedra, de Las Palmas y de Valencia se detectan los tamaños medios de parcelas urbanas más pequeños.

Concentración de la propiedad.

En todas las Áreas Urbanas analizadas la superficie de suelo no edificado propiedad de las principales diez personas físicas es muy inferior al suelo propiedad de las principales diez personas jurídicas. Las mayores diferencias se



producen en Valencia y Cádiz, donde los diez primeros titulares físicos representan menos del 10% de la superficie de suelo urbano no edificado de los diez primeros titulares jurídicos.

- **A destacar en el análisis del suelo sin edificar:**
 - En las grandes áreas urbanas de la provincia de Murcia, una sola persona física es titular de 5 parcelas urbanas que alcanzan una superficie de 4.690.000 m² y una sola persona jurídica es titular de 39 parcelas de suelo urbano que ocupan una extensión de 3.179.000 m² y de 36 parcelas de suelo rústico con una extensión de 3.930.000 m².
 - En el Área Urbana de Madrid, una persona física es titular de 6 parcelas de suelo urbano con una superficie total de 1.505.000 m² y en manos de los 10 primeros titulares jurídicos se acumulan 23.660.000 m². Por su parte, una sola persona jurídica es titular de 166 parcelas de suelo urbano que ocupan una extensión de 5.906.000 m² y de 61 parcelas de suelo rústico con una extensión de 5.087.000 m².
 - En las grandes áreas urbanas de la provincia de Málaga, una persona jurídica es titular de 1 parcela de suelo urbano con una superficie de 4.880.000 m² y en manos de los 10 primeros titulares jurídicos se acumulan 24.630.000 m².
 - En las grandes áreas urbanas de la provincia de Cádiz, una persona jurídica es titular de 3 parcelas de suelo urbano no edificado con una superficie de 4.860.000 m².
- En Murcia, Las Palmas y Madrid es donde las diez principales personas físicas tienen una mayor extensión de suelo urbano no edificado.
- Por último, en lo referente a los diez entes públicos con más superficie de suelo urbano no edificado, las corporaciones locales son los propietarios de mayor importancia, frente a la administración estatal, autonómica y otros organismos: en Málaga 9 de los 10 principales entes públicos son corporaciones locales. En Alicante lo son los 10.

<http://atlas.vivienda.es>



Principales conclusiones:

- España consolida su carácter urbano. El 80 por ciento de la población ocupa el 20 por ciento de la superficie total de España
- La localización y distribución de las áreas urbanas muestra una tendencia a la **concentración en el interior peninsular en torno a escasos núcleos** (Madrid, Zaragoza, Sevilla...) y a una **litoralización del fenómeno urbano**.
- Respecto a la ocupación de suelo (una de las novedades en esta edición del Atlas respecto a las de 2000 y 2004), si se toma como referencia el periodo 1987-2000, podemos observar cómo **hay ciudades cuya superficie ha crecido más de la mitad de lo que hasta entonces ocupaban**: así, por ejemplo, el área urbana de Murcia ha crecido más de un 78 %, la de Alicante-Elche lo ha hecho más del 67 % y la de Madrid casi el 50 %.
- **Más de la mitad** de la población española **ha migrado en algún momento** de su vida, y se encuentra residiendo en un municipio distinto del que nació.
- El principal destino de la población extranjera son las Grandes Áreas Urbanas (donde se concentran más de 3,5 millones de extranjeros). Sin embargo, son las **Pequeñas Áreas Urbanas** las que presentan unos mayores niveles de concentración con algunos datos llamativos, sobre todo en **áreas costero-turísticas**. La mayor concentración de población envejecida se encuentra en las áreas no urbanas, mostrando los efectos de la emigración histórica hacia áreas urbanas.



- En cuanto a las viviendas se constata la existencia de una elevada **proporción de viviendas secundarias y vacías en España**, por encima del 30% del conjunto de viviendas familiares. Asimismo, destaca la crónica disminución a que aparece sometido, después de los años cincuenta del pasado siglo, el conjunto de **viviendas de alquiler** en España.
- En cuanto a los **hogares**, asistimos a un **descenso continuado de su tamaño** generalizable para todas las comunidades españolas. En el año 1960 el tamaño medio del hogar español era de 4 miembros. En 2001 el tamaño medio pasó a 2,85 miembros por hogar, todavía superior a la media europea que está en torno a 2,4 miembros para ese año.
- La información referente a **estructura y concentración de la propiedad** del suelo sin edificar es otra de las novedades que se incorpora por primera vez al Atlas. Así, se concluye que en Murcia, Las Palmas y Madrid es donde las diez principales personas físicas tienen una mayor extensión de suelo urbano no edificado.