

# LOS PROCESOS DE OCUPACIÓN IRREGULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA (ESPAÑA): PRIMEROS RESULTADOS DE UNA INVESTIGACIÓN EN CURSO

**David LÓPEZ CASADO**

Universidad de Sevilla, Departamento de Geografía Humana

Directores: Dr. Víctor Fernández Salinas y Dr. Alfonso Mulero Mendigorrri

Mail: david.local2@gmail.com

## RESUMEN

Los procesos de dispersión urbana han sido uno de los grandes protagonistas de los desarrollos urbanos de la mayoría de los municipios de nuestro entorno de las últimas décadas. La configuración actual del territorio de éstos, no puede explicarse adecuadamente sin comprender las lógicas que están detrás del proceso de aparición, desarrollo y consolidación de este modelo de poblamiento. El fenómeno conocido como *parcelaciones* o *urbanizaciones ilegales*, es un caso paradigmático de esta forma de crecimiento de la ciudad. Sin embargo, se trata de un tema poco estudiado y, cuando lo ha sido, generalmente lo es en el contexto de análisis globales de dichos procesos de difusión urbana.

La comunicación se fija como objetivo principal mostrar los primeros resultados de los trabajos realizados hasta la fecha, en el contexto de un estudio más amplio, que supone la tesis doctoral del autor, y cuyo tema central de investigación son las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en el municipio de Córdoba (España). En segundo término, se expondrán brevemente las líneas futuras de investigación abiertas a partir de estos resultados.

**Palabras clave:** Parcelaciones ilegales, Dispersión urbana, Espacio geográfico complejo, Procesos de suburbanización.

## ABSTRACT

The processes of urban sprawl, has been one of the great themes of the urban development of most of the municipalities in our area in the last 50 or 60 years. The current configuration of the territory of the latter, can not be adequately explained without understanding the logic behind the process of emergence, development and consolidation of this mode of settlement. The phenomenon known as *illegal allotments* or *urbanizations*, is a paradigmatic case of this form of growth of the city. However, it is a little-studied, and when it has been, it is usually in the context of global analysis of these processes of dispersion and urban diffusion.

The communication is set as main objective to show the first results of the work done to date. This is inserted into a larger work, which involves the author's doctoral thesis, which focus of study are illegal subdivisions and developments in the city of Cordoba (Spain). Secondly, we briefly expose future lines of research in the context of the thesis.

**Keywords:** Illegal allotments, Urban sprawl, Complex geographical space, Suburbanization processes.

## 1 INTRODUCCIÓN

El crecimiento desmedido de la mayor parte de los centros urbanos de nuestro país durante las últimas décadas, ha puesto de manifiesto, entre otras muchas cuestiones, la inoperancia de los instrumentos de la planificación urbanística y territorial, para dar una respuesta adecuada a las nuevas demandas de una sociedad globalizada, en constante y acelerado cambio. Un crecimiento espacial que ahora aparece disociado del crecimiento demográfico y que, por tanto, obedece a otros motivos. Demandas sociales y crecimientos espaciales, que se han manifestado en unas transformaciones territoriales de suma importancia, tanto desde un punto de vista cuantitativo como cualitativo. En el primer caso, debido a la gran cantidad de recursos consumidos -sobre todo suelo- por la deriva de un modelo de ciudad compacta, que había sobrevivido en nuestro territorio hasta bien entrado el siglo XX, hacia formas urbanas más difusas, que emulan, en cierto forma, a los sistemas de asentamientos más propios de otras latitudes. Y, desde el punto de vista cualitativo, porque dichas transformaciones han supuesto la desaparición de gran cantidad de paisajes altamente connotados, y su sustitución por otros que se pueden calificar, en el mejor de los casos, como banales<sup>1</sup> y anodinos. A lo que hay que añadir la pérdida de una importante cantidad de espacios de gran calidad ambiental o suelos productivos de alto valor agrícola.

El resultado de estos procesos es la aparición de unos espacios geográficos extremadamente complejos, donde la mixtura de usos y actividades de todo tipo, junto con la pervivencia en muchos casos del medio natural, mejor o peor conservado, componen los paisajes a los que la mayor parte de la población nos enfrentamos de manera cotidiana.

El fenómeno de parcelación ilegal que se ha desarrollado en Córdoba durante las últimas décadas (sobre todo a partir de 1960) ha supuesto un cambio radical en la configuración geográfica de la ciudad. Una ciudad que llegó hasta finales del siglo XIX con la misma configuración que había heredado de la Edad Media y, por tanto, prácticamente ceñida al interior del antiguo recinto amurallado (López, 1981; Martín, 1990; García, 1999). Este crecimiento de la ciudad y, por tanto, de la configuración de su periferia, es también puesto de manifiesto por los redactores del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 (PGOU.86). Dicho documento resalta la existencia de una doble problemática a la que ha de enfrentarse la ciudad en el futuro: La especulación del suelo en el interior del Centro Histórico; y, en segundo lugar, la consolidación y desarrollo del proceso de parcelación ilegal de la periferia (PGOU.86).

Los datos que arroja la investigación hasta la fecha, apuntan hacia un intenso proceso de transformación territorial. Ello ha devenido en la constatación de un cambio en el modelo de la ciudad, que pasa de ser compacto (típico del ámbito Mediterráneo) hacia otro más extenso y difuso, más propio del mundo anglosajón. Esta circunstancia se ve agravada, en el caso concreto del municipio de Córdoba, por los altos valores de todo tipo que tienen los suelos que han sido sellados por la urbanización, fundamentalmente, con desarrollos urbanos no planificados. Un fenómeno, el de la parcelación ilegal en suelo no urbanizable, que afecta de desigual manera a las tres grandes unidades paisajísticas y ambientales en las que se puede dividir, a grandes rasgos, el término municipal de Córdoba: Las últimas estribaciones de Sierra Morena en el extremo septentrional; el amplio sector territorial ocupado por los suelos de la Campiña en el meridional; y, entre ambos, la estrecha banda de territorio pertenecientes a la Vega.

## 2 HIPÓTESIS DE PARTIDA, OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA

En las últimas décadas -hasta el estallido de la llamada *burbuja inmobiliaria*- el sector de la construcción en España ha vivido un ciclo de una extraordinaria expansión. Junto con las muchas consecuencias que este período ha tenido, lo que ha llevado a algunos investigadores a calificarlo como *tsunami urbanizador* (Fernández y Cruz, 2011), interesa destacar dos: El alza en los precios del suelo y, en consecuencia, su repercusión en el de la vivienda; y, en segundo lugar, derivado del ciclo expansivo de la economía, un mayor poder adquisitivo de las llamadas clases medias. Pero, quizás, la consecuencia que más se ha hecho notar durante ese período, ha sido el importante crecimiento en extensión de la mayoría de los núcleos urbanos, cuya efecto más visible ha sido el consumo desmedido de suelo.

### 2.1 Hipótesis de partida y objetivo de la investigación

Una de las formas de expansión urbana antes aludidas ha sido el fenómeno conocido comúnmente como

---

<sup>1</sup> Un interesante estudio sobre la banalización de los paisajes de las ciudades se puede encontrar en Muñoz, 2008.

parcelaciones o urbanizaciones ilegales. No obstante, pese a la importancia que ha cobrado en algunos municipios, ha sido un tema tratado sólo de forma tangencial por la producción científica y, prácticamente siempre, englobado en los procesos más amplios y genéricos del estudio de los modelos de difusión o dispersión urbana. Pero qué duda cabe que la cuestión es mucho más compleja, lo que induce a llevar a cabo estudios centrados en analizar en profundidad dichos fenómenos, con objeto de poner de manifiesto su singularidad respecto de las formas tradicionales de expansión urbana.

Las parcelaciones ilegales<sup>2</sup>, también denominadas urbanizaciones ilegales en los sucesivos informes del Defensor del Pueblo Andaluz (2000; 2009), calificadas por el Ayuntamiento de Córdoba como *Parcelaciones Clandestinas*, son inicialmente entendidas en este trabajo, como el fenómeno por el cual unos suelos de uso agrario -en todo caso clasificados como suelo no urbanizable-, se dividen en parcelas de tamaños que oscilan -en los casos más comunes- entre los 500 y los 3.000 m<sup>2</sup>, y provistos de una ordenación más o menos espontánea. Los usos propios de estos ámbitos son, de forma predominante, aunque no exclusiva, el residencial en primera o segunda vivienda, bajo la forma de edificación unifamiliar aislada tipo chalet. Las definiciones anteriores destacan la necesidad de que exista una división simultánea o sucesiva del suelo, sea bajo la fórmula legal que sea, pero que dé como resultado un número determinado de parcelas independientes, en un ámbito espacial concreto, susceptibles de albergar usos eminentemente urbanos, y siempre desarrollados al margen de la planificación urbanística.

La hipótesis de partida de la comunicación es poner de manifiesto que el proceso de difusión urbana del municipio de Córdoba, bajo el aludido modelo de urbanizaciones ilegales, presenta unas singularidades tales que lo hacen merecedor de un análisis individualizado<sup>3</sup>. En segundo término, el estudio se plantea, que el fenómeno de parcelación y construcción ilegal en el suelo no urbanizable, afecta por igual a las distintas unidades geográficas del municipio (Sierra, Vega y Campiña). Si ello no fuera así, se apuntarán las posibles razones por las que esto ocurre, así como las consecuencias territoriales de tal circunstancia. Y finalmente, se plantea una última hipótesis: Que el fenómeno ha alcanzado ya tal relevancia y dimensión, tanto espacial como social, que sus efectos trasciende el ámbito local para suponer un hándicap en el desarrollo de la futura aglomeración urbana de Córdoba, recientemente delimitada<sup>4</sup>.

Sobre la base de lo señalado hasta aquí, el objetivo principal de la comunicación ha quedado fijado en el análisis del proceso de parcelación y urbanización ilegal en el suelo no urbanizable del término municipal de Córdoba. A continuación, una vez caracterizado el fenómeno en función de su localización geográfica y de sus implicaciones territoriales, analizar los impactos derivados y realizar una evaluación general del fenómeno. Todo ello, con la finalidad última de poner de manifiesto las consecuencias que tiene la ocupación no planificada del suelo bajo estas fórmulas de producción de ciudad, tanto para el desarrollo futuro de ésta, como para el de la aglomeración urbana de la que forma parte.

En definitiva, las metas iniciales establecidas, a través del estudio del caso propuesto, se concretan en los siguientes aspectos:

- Definición del fenómeno de parcelación ilegal en el término municipal de Córdoba.
- Análisis comparativo de la evolución del proceso en las últimas décadas.
- Cuantificación del fenómeno parcelatorio en el municipio.

## 2.2 Metodología y fuentes

Desde este punto de vista, la investigación se plantea abordar la problemática de las parcelaciones ilegales en el suelo no urbanizable a través del análisis de un estudio de caso: El del proceso desarrollado en el municipio de Córdoba (España). Para ello se propone seguir la siguiente metodología, que se presenta de forma esquemática a continuación:

- a. Análisis bibliográfico.

---

<sup>2</sup> El artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía define las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable como "...la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos".

<sup>3</sup> La tesis doctoral, en la que esta comunicación se inserta, abordará en detalle los elementos que singularizan el caso cordobés frente a otros procesos que se desarrollan, tanto en el contexto andaluz como nacional.

<sup>4</sup> Decreto 242/2011, de 12 de julio, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Córdoba, BOJA núm. 146 de 27 de julio de 2011.

- b. Examen de los instrumentos de planeamiento urbanístico y la planificación territorial, así como del marco normativo de aplicación.
- c. Estudio del resto de las fuentes documentales -fundamentalmente los inventarios realizados por diferentes administraciones- así como estadísticas y cartográficas.
- d. Trabajo de campo.

De esta forma, en un primer estadio de la investigación, se realizará un análisis de la bibliografía existente, el cual debe dar soporte al trabajo desde el punto de vista teórico y conceptual más genérico. En segundo lugar, el acceso al resto de las fuentes documentales ha de permitir avanzar en el conocimiento concreto del objeto de estudio. Así, el análisis de los instrumentos de la planificación urbanística y territorial con incidencia sobre el ámbito de trabajo servirá, tanto para conocer la evolución del proceso desde una perspectiva cuantitativa, como para identificar el número de ámbitos parcelados y su extensión superficial.

A continuación, se prevé la localización de los distintos inventarios de parcelaciones/urbanizaciones ilegales que diferentes administraciones u organismos públicos han ido realizando en los últimos años. Por otro lado, se hallará e incorporará para su estudio, toda la cartografía y ortofotografías que existan sobre la zona de trabajo. A todo ello se sumarán los análisis de los datos sobre la población residente tanto en los ámbitos parcelados como en el resto de la ciudad, con objeto de realizar una evaluación general sobre las consecuencias previsibles que dicho fenómeno pueda tener para el modelo urbano local y metropolitano. Dichos datos se extraerán de una doble fuente: Los Padrones Municipales de los distintos años, y el trabajo de campo que será necesario realizar.

Tras el análisis de las fuentes citadas, se prevé la realización de un trabajo de campo cuyo objetivo fundamental será el de complementar la información obtenida con los medios y técnicas antes señalados. Una labor que requerirá de una importante inversión de tiempo, dado lo extenso del territorio en el que se desarrolla el proceso parcelatorio cordobés. Pero, sin duda, una labor crucial para completar los datos de tipo cuantitativo que las fuentes documentales no alcanzan a ofrecer. Esta fase de la investigación tendrá una doble vertiente. Por un lado, se realizará la visita sistemática a todas y cada una de las parcelaciones, con la intención de completar la información cuantitativa y cualitativa, completada ésta con reportajes fotográficos y la realización de planimetría de detalle. Y, en segundo lugar, se prevé la realización de entrevistas personales a los distintos agentes que pueden aportar información relevante sobre la cuestión analizada<sup>5</sup>.

### **3 BREVE APROXIMACIÓN AL MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL**

El territorio es, en cada momento histórico, el resultado de una lucha de poder entre dos o más factores que pugnan por imponerse al resto. Ello deviene en la configuración de espacios geográficos más o menos complejos, en función, tanto del número de elementos que intervienen, como de la virulencia y velocidad con se producen tales *disputas*. Obviamente, no siempre tales circunstancias son sinónimo de conflicto, pero sí que el resultado final -el territorio que se analiza- evidencia el triunfo o la prevalencia de un proceso o actividad sobre el resto. Por su parte, el paisaje, en su definición actual, moderna, es entendido como la percepción que el observador tiene del resultado de la interacción de los aspectos físicos del soporte natural con las actividades derivadas de la acción de los seres humanos sobre el mismo.

Estos aspectos serán los referentes conceptuales de la investigación. La utilización de ambos, aunque para objetivos diferentes, son básicos en el trabajo de análisis y diagnóstico que se pretenda realizar de la mayor parte de los hechos geográficos. Este es el caso de los procesos de parcelación y urbanización del suelo no urbanizable que se han llevado a cabo en Córdoba al margen de la planificación urbanística.

#### **3.1 Consideraciones previas**

Tratar de establecer un estado de la cuestión, en el sentido de conocer en detalle el proceso de crecimiento de los centros urbanos de nuestro país, con el objetivo de ponerlo en relación con los fenómenos modernos de parcelación ilegal o de extensión no planificada de las ciudades, no es tarea nada fácil. Y ello, fundamentalmente, por dos cuestiones. Primero, porque escapa del alcance del presente trabajo, que no es más que un primer avance de una investigación en marcha, cuyo objetivo no pretende ir más allá de realizar

---

<sup>5</sup> Esta última fase del trabajo de campo, será llevada a cabo durante las siguientes etapas de la investigación en el contexto del desarrollo de la tesis doctoral.

una breve aproximación del fenómeno conocido comúnmente como parcelaciones o urbanizaciones ilegales. Y en segundo lugar, porque la existencia de un área específica de estudio o disciplina autónoma que se haya encargado de analizar en profundidad la *Historia Urbana* de nuestro país, es relativamente moderna, lo que ha redundado en que no sea mucha la producción científica que haya tratado de forma general el estudio y evolución de la morfología urbana de las ciudades españolas en la edad contemporánea (Terán, 2009). Pese a todo, y con relación a esto último, sí interesa para los objetivos del trabajo, aunque sólo sea brevemente, intentar indagar sobre los procesos de crecimiento de las ciudades españolas en los últimos 150 años para, si es posible, identificar algún patrón similar al de la evolución que ha seguido el desarrollo de la ciudad de Córdoba en ese período de tiempo.

De entre los trabajos citados por este autor, como referentes en el estudio más completo de los procesos de formación de los centros urbanos de nuestro país, está el de H. Capel publicado en 1975 bajo el título *Capitalismo y morfología urbana en España* (Capel, 1983)<sup>6</sup>, aunque también puede encontrarse una interesante investigación a este respecto en Solà-Morales (1997). Para Capel (1983), la parte esencial del paisaje de la mayor parte de los centros urbanos de nuestro país es relativamente joven -se ha configurado en los últimos 150 años-. Y ello, debido a que ha sido en este período de tiempo en el que la mayoría de las ciudades han experimentado un crecimiento tal, que ha desdibujado la imagen heredada desde las épocas pretéritas (Ibídem). La forma en que esto sucede sigue patrones más o menos fijos en la mayoría de las ciudades. Ello permite establecer una serie de modelos de crecimiento, en función de que se acentúen o intervengan unos procesos en detrimento de otros. Esto se puede hacer poniendo en relación los principales hitos históricos con la trama urbana -ciudad preindustrial, ciudad industrial, el período entre guerras, la ciudad del desarrollismo, etc.- o bien desde una visión más formal, analizando los usos y funciones de las diferentes partes del centro urbano en cuestión. Las lecturas más geográficas son las que ponen en relación la trama viaria y el tejido urbano con el devenir histórico de la ciudad (Capel, 2002). Así, en la evolución del crecimiento de las ciudades -se refiere al contexto europeo e iberoamericano- estarían presentes todos o algunos de los tejidos siguientes: El casco antiguo, los ensanches, las parcelaciones privadas, el barraquismo y los barrios de autoconstrucción -como una variante de al anterior-, los barrios de viviendas unifamiliares, la edificación abierta en polígonos y las nuevas formas de crecimiento (Ibídem).

Desaparecidas las murallas, se da paso a uno de los tejidos que han caracterizado de forma genérica el crecimiento de las ciudades españolas en esos primeros momentos: Los ensanches. La característica fundamental de éstos, es su propuesta para la ordenación de la ciudad completa, señalando las pautas de por dónde ha de crecer. Pero también, estudian las conexiones entre lo existente y los crecimientos futuros para, seguidamente, proponer acciones sobre la ciudad existente, con objeto de mejorar sus condiciones de funcionamiento y habitabilidad, y ello, insistimos, bajo la tutela administrativa (Ibídem). Se trata, por tanto, de uno de los primeros intentos modernos por controlar y racionalizar el crecimiento ordenado de la ciudad, con el objetivo de que ésta crezca de acuerdo a unas necesidades previamente fijadas, y bajo un modelo definido, normalmente vinculado al de ciudad compacta.

El resto de los modos de expansión de la ciudad establecidos por Capel (2009), podrían agruparse bajo un denominador común: El de la desconexión de la trama urbana consolidada. A su vez, éstos podrían subdividirse en dos grandes grupos: Los realizados con algún tipo de control administrativo, y aquéllos surgidos sin amparo legal. Dentro de éste último, se englobarían todos aquellos desarrollos urbanísticos aparecidos al margen de cualquier tipo de planificación o control administrativo, generalmente, a través de la ocupación de terrenos de titularidad pública -fundamentalmente los suelos en desuso de caminos públicos y veredas pecuarias-. En este grupo estarían los *barrios autoconstruidos*, *el barraquismo* y *las urbanizaciones ilegales* (Ibídem). Algunas de estas formas de crecimiento de la ciudad, provocarán graves problemas para el gobierno de misma, en cuestiones relacionadas con las condiciones de salubridad, equipamientos públicos, infraestructuras o comunicaciones. Y serán, además, la génesis de muchos de los ejemplos de dispersión urbana actualmente existentes en algunos de los núcleos urbanos de nuestro país.

### 3.2 Los procesos de expansión urbana en España

Con la promulgación de la primera ley del suelo estatal en 1956<sup>7</sup>, comenzarán a aparecer los primeros Planes Generales de Ordenación Urbana. Éstos tendrán como misión fundamental, hacer un análisis de la

---

<sup>6</sup> Más recientemente, este autor ha publicado una serie bajo el título genérico de *La morfología de las ciudades*, dividido en tres volúmenes con los subtítulos de *Sociedad, cultura y paisaje urbano* -año 2002-, *Aedes facere, técnica, cultura y clase social en la construcción de los edificios* -año 2005- y el último, en este mismo año, bajo el subtítulo *Los agentes urbanos y el mercado inmobiliario*.

<sup>7</sup> Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen de Suelo y Ordenación. Dirección General de Arquitectura; Ministerio de Gobernación.

ciudad en su conjunto, y establecer las orientaciones para su ordenación y planificación futura. Una de las consecuencias de esta nueva situación legal, será la incorporación de la mayor parte de los desarrollos urbanos antes aludidos a la *nueva ciudad*, ahora mucho más heterogénea y extensa, pero que conserva, en lo fundamental, los rasgos y la imagen de la ciudad heredada. Y ello, debido a que la proximidad de los barrios, parcelaciones, polígonos, etc. con la trama urbana consolidada, permitía establecer un modelo de ciudad acorde con los nuevos requerimientos sociales. Para otros autores, las consecuencias que la puesta en práctica de la Ley tendrán para la ciudad no serán tan positivos, al convertirse en "...el instrumento para la consolidación de un modelo de ciudad desentendida, no sólo de la posible región urbana en que se inserta, sino del propio marco territorial del municipio", configurando así una ciudad que queda encerrada dentro de "...Perímetros Urbanos, como cinturones legales que impidieran la contaminación de lo rural con usos o actividades urbanas..." (Arias, 2003: 35).

Pese a lo que cabría esperar, la llegada del nuevo marco legal, así como de una compleja técnica para la gestión urbanística, no se pudo evitar que en el crecimiento de la mayoría de las ciudades de nuestro país, se produjeran procesos de expansión desmedida, con un consumo de suelo extraordinario y siguiendo modelos urbanos absolutamente insostenibles (Cebrián y Panadero, 2013). Quizás, las explicaciones de tal circunstancia, haya que buscarlas en que el planeamiento no ha sabido dar una respuesta adecuada a las demandas de una sociedad envuelta en unas dinámicas de cambio vertiginosas. O bien, como señala Arias (2003), en que se ha pretendido imponer un modelo de ciudad sustentado en la idea de renunciar a la periferia urbana como parte integrante de la ciudad misma, en la que "...las periferias han de asumir funciones decisivas en el desarrollo ordenado y equilibrado del conjunto urbano" (Ibídem: 35). Estando de acuerdo en lo sustancial con los planteamientos de este autor, interesa llamar la atención sobre los dos últimos calificativos de su afirmación -en cuanto al desarrollo *ordenado* y *equilibrado*-. Qué ocurre si esos desarrollos no son *ordenados* o rompen el *equilibrio* del centro urbano; o, de otra forma, quién y cómo se establecen esos parámetros. Que la ciudad no se puede disociar del territorio donde se inserta, es una obviedad tan evidente que no necesita más comentario. Cuestión bien diferente será tratar de establecer qué función debe tener éste en el sistema urbano, qué usos son los más adecuados, con qué intensidades y cuáles las condiciones de implantación de los mismos.

Este fenómeno, el de la *difusión urbana* y la configuración de las nuevas periferias es, quizás, uno de los rasgos que más han caracterizado a los procesos de crecimiento de las principales ciudades de nuestro país en las últimas décadas (cuestiones tratadas, entre otros muchos autores, por Monclús, 1998; Feria, 1999; Capel, 2002; Arias, 2003; Escudero, 2006; Font, 2007; Mata, 2011 o Villar, 2013). Por razones obvias, no se pretende profundizar en el análisis de estos fenómenos que, por actual<sup>8</sup> y, dadas las implicaciones y consecuencias de todo tipo que tiene, sí cuenta con una producción científica mucho más nutrida (entre otros muchos, cabe citar los trabajos de Martínez, 2011; Mata, 2011 y 2012; Torres, 2013; Villar, 2013; Cebrián y Panadero, 2013 y Cuenca, 2011).

En cualquier caso, los trabajos antes citados, así como el resto de la bibliografía que se ha podido consultar, no enfocan sus objetivos hacia el establecimiento de una tipología de los fenómenos de parcelación -sea ordenada o al margen de la planificación-, que ayuden a caracterizar los procesos de ocupación irregular del suelo no urbanizable en el territorio cordobés. Algunos, como el de Carvajal (2011), proponen una tipología de las urbanizaciones para caracterizar los municipios en función de cómo ha evolucionado el crecimiento demográfico en el poblamiento del mismo, dejando de lado el análisis del modo en que dichos desarrollos urbanos se manifiestan en el territorio. Otro, este sí centrado en el caso concreto de Córdoba, pone su atención exclusivamente en cuestiones de índole jurídica (Gómez, 2011). En definitiva, la mayor parte de los trabajos se dedican, básicamente, a analizar las implicaciones y consecuencias que urbanizaciones, legales y/o ilegales, tienen con relación a diferentes aspectos (paisajístico, territorial, energético, etc.); o bien se encargan de conceptualizar los nuevos fenómenos territoriales asociados a los mismos. Es decir, enfocan sus objetivos hacia escalas territoriales amplias, estudiando el conjunto urbano, sin entrar a plantearse cuál ha sido el proceso que ha dado lugar a tal realidad geográfica.

#### **4 EL FENÓMENO DE LAS PARCELACIONES ILEGALES EN CÓRDOBA: PRIMEROS RESULTADOS**

Con objeto de contextualizar el fenómeno analizado, este apartado abordará cómo ha sido el crecimiento de Córdoba en las últimas décadas, discriminando lo sucedido en el núcleo principal de los procesos de

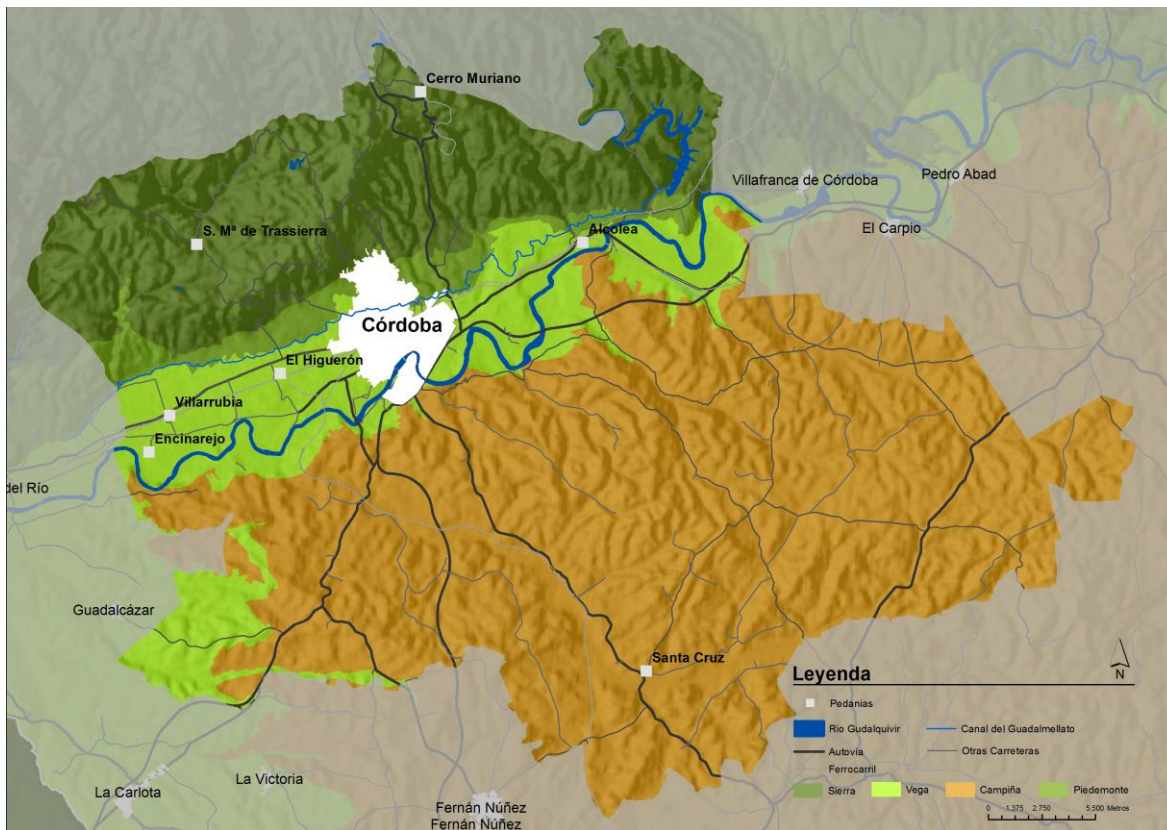
---

<sup>8</sup> El XXII Congreso de Geógrafos Españoles celebrado en Alicante en el año 2011 dedicó gran parte de su atención a este fenómeno (ver González y Marco, 2011).

ocupación irregular del suelo no urbanizable desarrollados en su periferia.

#### 4.1 La dinámica reciente del crecimiento de la ciudad y la configuración de su periferia urbana

Córdoba llega hasta la segunda mitad del siglo XIX prácticamente con la misma estructura y tamaño que tuviera en la Edad Media. Pese a que en esos momentos, y en años posteriores, se seguirá la misma tendencia imperante en el resto de ciudades españolas de demolición de sus murallas, la expansión y crecimiento de la urbe será aún muy tímida y lenta. El paulatino y gradual desarrollo económico de la ciudad a lo largo de todo el siglo XIX, hace que la población no sufra grandes variaciones, de ahí que la estructura urbana heredada sea capaz de absorber los tímidos incrementos demográficos que se irán produciendo en esas décadas. Las reformas urbanas que se realizan en la ciudad durante esa época, están más relacionadas con la satisfacción de las necesidades de la nueva clase burguesa latifundista, que con la resolución de los graves problemas de seguridad, salubridad, higiene, etc. que tenía la vieja ciudad heredada (García, 1999).



**Figura 1: Término Municipal de Córdoba: localización de las Pedanías, de las Unidades Geográficas y la Red de Infraestructuras**

Elaboración propia a partir de los Datos Espaciales de Referencia en Andalucía, Junta de Andalucía (en adelante DERA)

Durante la primera mitad del siglo XX, la ciudad seguirá un proceso de transformaciones en su morfología que irá al compás de los acontecimientos históricos. De esta forma, será algo más dinámica hasta el comienzo de la guerra civil, prácticamente nula durante los años de la contienda y los posteriores de la posguerra, y notablemente más intensa a partir de los años 50. Lo que caracteriza este proceso, y a la vez lo distingue del llevado a cabo en gran parte de las ciudades más importantes del país, es la ausencia de un proyecto de Ensanche que racionalice la necesaria expansión de la ciudad debido al creciente aumento de la población (García, 1999). Y ello, pese a la gran cantidad de intentos y propuestas que se realizan durante ese largo período de tiempo (Ibidem).

Las consecuencias del crecimiento de la ciudad sin el respaldo normativo en forma de algún tipo de planificación, será la paulatina aparición de una serie de barrios dispersos e inconexos, tanto entre sí como de la trama de la ciudad central, que provocarán a la postre, serios problemas de marginalidad, salubridad, de dotación de infraestructuras de servicios básicos, etc. Esa forma de crecimiento será criticada por los redactores del PGOU.1986 debido a los problemas de marginalidad y segregación que provoca su falta de integración en el modelo de ciudad compacta, consecuencia de la desarticulación de las tramas urbanas

(PGOU, 1986: 9-10). Con la llegada de la normalización de los procesos de planificación urbanística al amparo de las sucesivas leyes del suelo, la configuración del núcleo principal de la ciudad irá poco a poco reconduciéndose. Así, las sucesivas extensiones del núcleo urbano, junto con la ejecución de importantes actuaciones urbanísticas llevadas a cabo a finales del siglo pasado -fundamentalmente las que tuvieron que ver con el soterramiento de las vías férreas en el sector septentrional y las actuaciones sobre el río en la zona meridional-, conseguirán recomponer la estructura interna de la urbe.

Cuestión bien diferente es lo que ha ocurrido con la periferia más próxima al núcleo principal. La existencia de una serie de núcleos dispersos -denominados Pedanías- (Figura 1), sin duda asociados a la enorme extensión superficial del término municipal, así como a sus singularidades geomorfológicas (Cuenca, Gómez y Mulero, 2013), ha podido actuar de catalizador y estar en la génesis de muchos de los procesos de parcelación y urbanización ilegal desarrollados en el municipio durante los últimos 50 ó 60 años. Es este último aspecto al que los redactores del PGOU.86 dedican una especial atención, llegando incluso a “enfrentarse” con la postura de la Corporación Local, más permisiva con dicho fenómeno. Cuestión ésta que “obliga” al equipo redactor del Plan a asumir las tesis del Ayuntamiento y proceder a la legalización de la mayor parte de los procesos de parcelación ilegal. El cuadro de la figura siguiente (Cuadro 1), muestra la evolución de la población en comparación con el consumo de suelo urbanizado entre 1984 (momento de la redacción del Plan) y el año 2014.

Año	Población			Superficie (ha)		
	Total(b)	Periferia(a)	% (a/b)	Núc. Central(b)	Periferia(a)	% (a/b)
1984	293.913	15.000	5,10%	2.705,61	2.777,97	102,67%
2014	328.041	32.030	9,76%	3.096,37	7.978,06	258,24%
<b>Variación</b>	11,91%	113,53%	-	14,44%	187,19%	-

**Cuadro 1: Evolución de la población y de la superficie urbanizada del municipio entre 1984 y 2014: Comparación entre el núcleo central y la periferia**

Elaboración propia a partir de los datos del INE; Mulero, 1991; PGOU.86 y DERA

Las cifras que muestra el cuadro anterior (Cuadro 1) son suficientemente expresivas del proceso de dispersión urbana al que se ha visto sometido el municipio durante los últimos treinta años. Por un lado, frente al aumento de apenas un 12% de la población total, la registrada en la periferia se ha duplicado con creces. Por otro lado, si la superficie del núcleo central se ha incrementado en un 14,44% durante esos años, la urbanizada en su periferia casi se ha triplicado. Los datos apuntan hacia un movimiento de la población en dirección a la periferia, lo que supondría una paulatina consolidación de la primera residencia en los asentamientos existentes. Y, en segundo lugar, respecto de la superficie de suelo urbanizada, los datos revelan un importante proceso de expansión y dispersión urbana.

#### 4.2 La distribución de las parcelaciones ilegales en Córdoba: Sierra, Vega y Campiña

El crecimiento urbano del municipio de Córdoba hasta el último tercio del siglo pasado es relativamente lento. Así, la expansión del centro urbano se materializó a través de la construcción de barrios enteros -bajo el modelo de polígonos-, la mayoría de ellos con un denominador común: son creados siguiendo las directrices de planes parciales o de proyectos de urbanización aislados. Esto deviene en la aparición de una serie de barrios desconectados del núcleo urbano principal, creando numerosas *islas urbanas*, inconexas entre sí y con el resto de la ciudad. Otro fenómeno que destaca y singulariza la evolución urbana del municipio, es la aparición y consolidación, de una serie de núcleos secundarios denominados *pedanías*, dispersos por el extenso territorio del término municipal (Figura 1). Con todo, hasta el principio de los años 1970, la mayor parte de ese vasto territorio rural mantiene sus funcionalidades originarias y, por tanto, permanece ajeno a los procesos urbanizadores, más allá de los existentes en la zona occidental de la Vega (núcleos de Villarrubia-El Higuero), y una incipiente ocupación de algunas zonas de la Sierra que, cabe resaltar, había sido clasificada por el PGOU del 58 como zona de reserva para el establecimiento de segundas residencias (Figura 2).

El presente apartado abordará, de manera sintética, cuál ha sido la evolución que ha seguido el proceso de ocupación del suelo no urbanizable del término municipal de Córdoba desde finales de los años 60 del siglo pasado hasta nuestros días. Éste quedará singularizado en cada una de las grandes áreas de paisaje



presentes en el municipio; Sierra, Vega y Campiña.

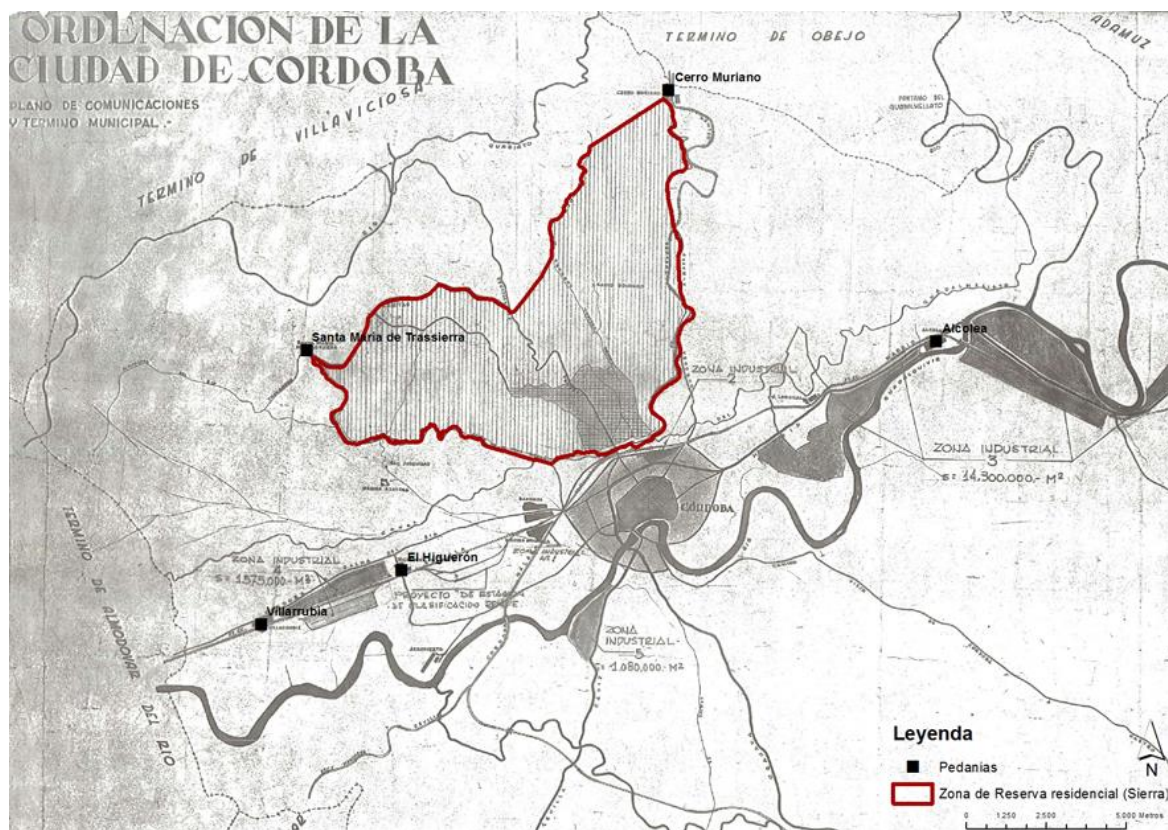


Figura 2: PGOU de 1958: Localización del área de reserva residencial en la Sierra y su relación con las Pedanías  
Elaboración propia a partir de los datos del PGOU de 1958

El fenómeno de las parcelaciones ilegales no es, en modo alguno, exclusivo del municipio cordobés. Independientemente de lo que ocurre en el resto del territorio nacional o, ya en el ámbito regional, los importantes procesos similares que se desarrollan en municipios como Carmona (Sevilla) o en Chiclana (Cádiz), en el contexto provincial también se detectan dinámicas similares en los municipios más próximos a la capital -caso de La Carlota, Almodóvar del Río o Villafranca de Córdoba-. Por otra parte, los que se manifiestan en amplias zonas de la Axarquía malagueña o en el Valle del Almanzora almeriense, son completamente diferentes a los analizados en el presente trabajo, tanto por su génesis, como por el resto de los factores que los caracterizan. Establecer las relaciones que puedan existir, si es que las hubiera, entre todos ellos exigiría un análisis más profundo que tuviera como escala de referencia la supralocal y como contexto territorial el metropolitano.

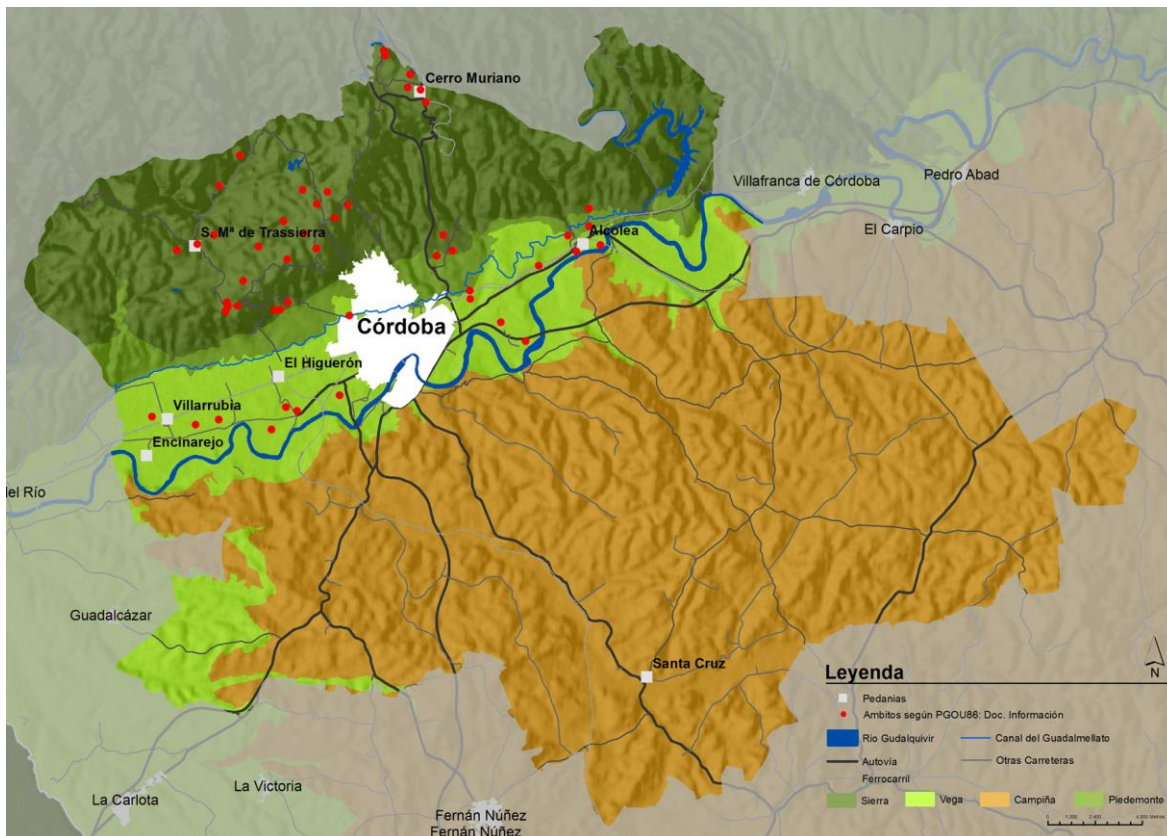
La aproximación de partida al estudio de las parcelaciones ilegales de Córdoba, se ha realizado a través de los datos contenidos en los distintos inventarios oficiales existentes. Éstos van, desde el primero del que se tiene constancia (c.1980), encargado por el Ayuntamiento para conocer el alcance exacto del fenómeno en esos años<sup>9</sup>, hasta el último publicado (2014) con objeto de dar cumplimiento al Decreto 2/2012<sup>10</sup>. Entre ambos, se sitúan los dos elaborados por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía -años 1988 y 2003-, y el que realizó Ayuntamiento en 1996 para la revisión del Plan General aprobado en 2001. El examen de la información que contienen estos trabajos, en combinación con la extraída de las fotografías aéreas, ortofotografías y la cartografía histórica, ha permitido establecer la evolución diacrónica del proceso de ocupación del suelo no urbanizable por este tipo de asentamientos.

Así, los datos que aparecen en el trabajo realizado hacia 1980, constatan la existencia del fenómeno de las parcelaciones ilegales con un cierto grado de desarrollo. Independientemente del tratamiento urbanístico que posteriormente fue aprobado, el Plan incorpora una serie de planos con la localización de las distintas

<sup>9</sup> Los resultados de este trabajo fueron incorporados al documento de Información del PGOU de 1986 (Junta de Andalucía, 1989).

<sup>10</sup> Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía -BOJA núm. 19 de 30 de enero de 2012.

parcelaciones ilegales detectadas hasta esa fecha -en número total de 44-, además de otros 9 procesos catalogados como *Parcelaciones en Formación*. La mayor parte de los asentamientos están situados en los suelos de la Sierra, aunque los terrenos de la Vega ya aparecen seriamente afectados (Figura 3). Finalmente, los suelos de la Campiña<sup>11</sup> quedaban libres de este fenómeno, poniendo de manifiesto el papel de *barrera* que tradicionalmente ha ejercido el río Guadalquivir en la ciudad.



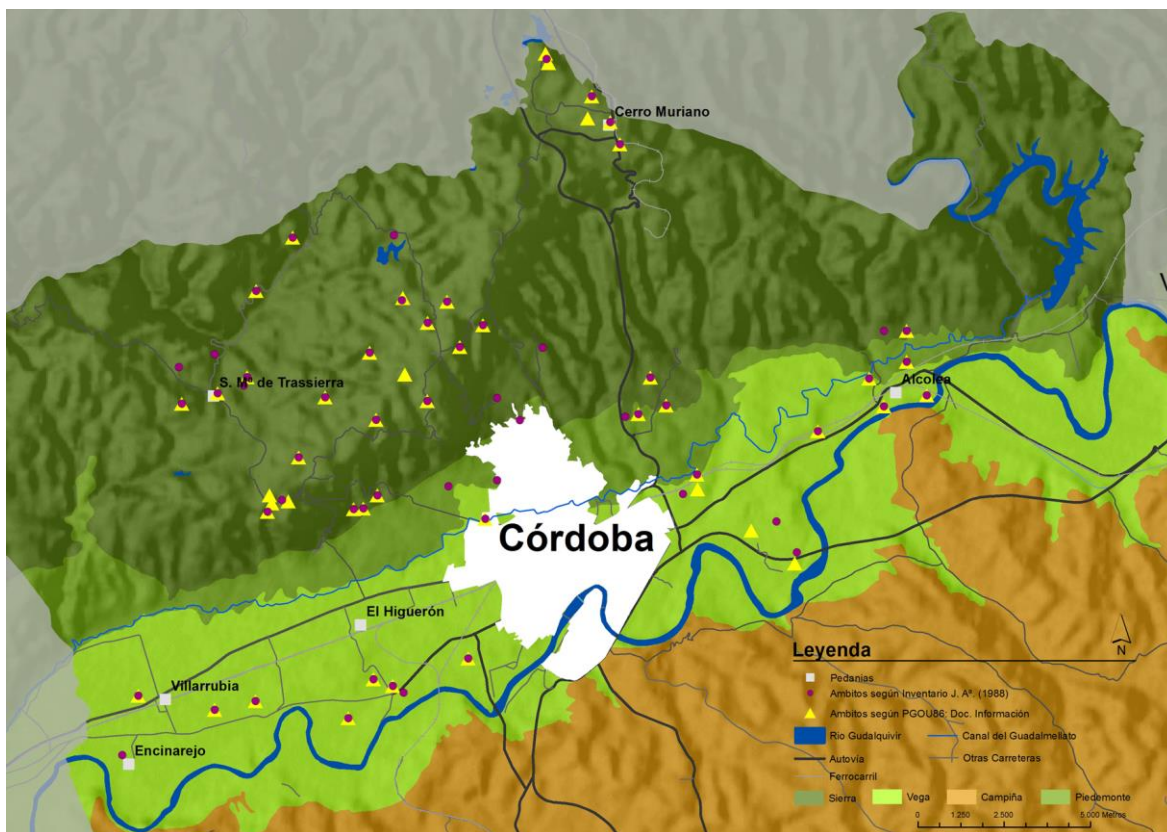
**Figura 3: Localización de parcelaciones ilegales según el PGOU86: Relación con las grandes Áreas de Paisaje y las Pedanías**  
Elaboración propia a partir de datos del DERA y del PGOU.86

Tal como recoge el mapa de la figura 3, la mayor parte de los procesos consolidados existentes en la Vega se localizan en el sector oriental. Esta es una cuestión importante porque, como se verá más adelante, esta tendencia se invertirá radicalmente con el paso de los años. Pero, además, el grado de consolidación de los asentamientos así como su impacto en el medio rural, no es igual en todos ellos. Este es el motivo por el cual la Corporación Municipal, contraviniendo las propuestas del equipo redactor del Plan, opta por incorporar gran parte de los mismos -aquéllos que presentaban un mayor grado de consolidación- al *modelo urbano* de la ciudad, a través de su clasificación como suelos urbanos o urbanizables. Por otro lado, empiezan a vislumbrarse algunas cuestiones en cuanto a patrones de localización e intensidad del fenómeno. Así, tal como se aprecia en el mapa de la figura 3, las infraestructuras viarias juegan un papel crucial en la situación de los asentamientos. Junto a esta causa, llama también la atención el efecto de *atracción* que producen los núcleos secundarios o pedanías ya existentes, más notable en las zonas de la Sierra y en la Vega oriental. Junto a ello, destaca la ausencia del fenómeno en la Campiña debido, entre otras, al efecto *barrera* ejercido por el río.

El segundo de los inventarios de los que se dispone, es el realizado por la Junta de Andalucía en 1989, aunque el trabajo de campo se realizó en 1988, sólo dos años después de aprobado el PGOU de 1986. Este documento vuelve a sacar a la luz todos los ámbitos ya detectados, además de algunos nuevos que han aparecido en ese corto período de tiempo. Se catalogan un total de 59 parcelaciones ilegales (el PGOU.86 localizó 53), incluyéndose como tales todos los ámbitos donde se han detectado "...procesos de asentamiento residencial que respondan a actuaciones parcelatorias unitarias o transformaciones a segunda residencia de parcelaciones agrícolas tradicionales" (Junta de Andalucía, 1989). Es decir, se

<sup>11</sup> En los mapas sucesivos que se presentan se prescindirá de representar la zona meridional de la Campiña, dado que el fenómeno de parcelación ilegal es prácticamente inexistente (sólo existe un ámbito que se ha mantenido inalterado durante todo el período estudiado). Ello nos permitirá ofrecer con más detalle las zonas del municipio que tienen un mayor dinamismo.

incluyen tanto los ámbitos clasificados como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, reconducibles o no tolerables (Figura 4) atendiendo, por tanto, a criterios basados exclusivamente en la génesis y caracterización de los distintos ámbitos o asentamientos urbanos.



**Figura 4: Localización de parcelaciones ilegales según el Inventario de la J. A. de 1988, su relación con grandes Áreas de Paisaje y las Pedanías**

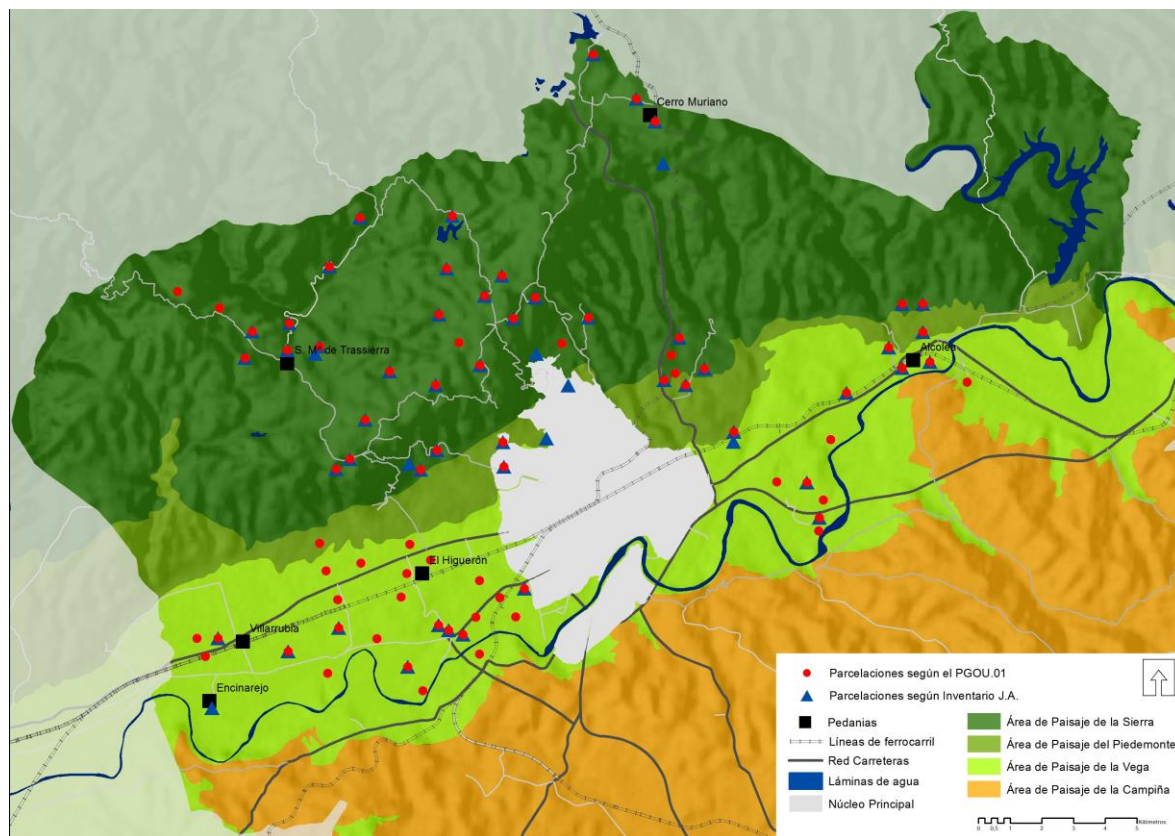
Elaboración propia a partir de datos del DERA y Junta de Andalucía, 1989

Los datos que arroja el estudio para ese período revelan que el proceso de parcelación ilegal continúa con un fuerte dinamismo (Cuadro 2). Sigue siendo la Sierra el lugar donde el fenómeno se presenta con una mayor virulencia, mientras que la zona de la Vega y el Piedemonte aumenta sensiblemente. Tal como se aprecia en el mapa de la figura anterior (Figura 4) la mayor parte de las parcelaciones urbanísticas detectadas coinciden con las ya catalogadas como tales en el PGOU.86. En cuanto al patrón de asentamiento, no se detectan grandes cambios. Siguen su vinculación con las vías de comunicación, con las pedanías y, ahora también, con parcelaciones ya existentes. Esto último es más patente en el sector de la Sierra, donde las condiciones de acceso son más complicadas y la topografía dificulta la ejecución de nuevos caminos o vías de comunicación interior.

Con el inicio de los trabajos de redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba -PGOU.01- se llevan a cabo una serie de trabajos complementarios para el análisis de problemáticas y ámbitos sectoriales concretos. Entre ellos, se realiza el que ha de poner al día los datos sobre los procesos de parcelación ilegal. Dicho documento, elaborado a lo largo del año 1996, saca a la luz un total de 80 ámbitos parcelados, entre los situados en suelo no urbanizable -la mayoría- y los 18 que se localizan en suelo urbano o urbanizable, debido a que así estaban ya clasificados por el Plan vigente.

El mapa de la figura siguiente (Figura 5) muestra la distribución de las parcelaciones urbanísticas recogidas en el PGOU.01. La tendencia que hasta ahora se venía observando en los suelos de la Sierra, con un continuo aumento de los ámbitos parcelados, se frena en seco. En ese momento -año 1996- el número de parcelaciones en dicho sector del municipio es de 36, los mismos que los detectados en el inventario anterior (año 1988). Por el contrario, son los suelos de la Vega los que sufren una mayor alteración por la proliferación de este fenómeno, aunque de forma desigual en cada uno de los dos sectores en que ésta se divide. Así, la zona de Levante experimenta crecimientos, aunque de una manera muy moderada. Por el contrario, es la de Poniente donde se constata un importante incremento de los asentamientos, al pasar de las 12 parcelaciones inventariadas en el año 1988, a las 27 que se registran ahora. Número que, según

apuntan los redactores del Plan, irá en aumento, dado el extraordinario dinamismo que presenta el fenómeno en esa zona del municipio (PGOU.01). Como, efectivamente, así ha sucedido (Figura 5).



**Figura 5: Localización de las parcelaciones ilegales según el PGOU.01: relación con las Áreas de Paisaje y las Pedanías**  
Elaboración propia a partir de datos del DERA, Junta de Andalucía, 1989 y PGOU.01

El último de los documentos de que se dispone<sup>12</sup> sobre el registro de parcelaciones ilegales, es el aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Córdoba en marzo de 2014, con objeto de dar cumplimiento al citado Decreto<sup>13</sup> de la Junta de Andalucía. El mapa que aparece en la figura siguiente (Figura 6) muestra la situación actual del proceso de ocupación no planificada del suelo no urbanizable en el término municipal de Córdoba. Se ha optado por conservar la localización de las parcelaciones recogidas por el PGOU.01 con objeto de permitir la comparación y, de esta forma, evidenciar la evolución seguida en los distintas unidades geográficas.

Año	Área Geográfica			Totales	Variación (período entre catálogos)
	Sierra	Vega	Campiña		
c.1980	33	20	-	53	-
1988	36	22	1	59	11,32%
1996	36	43	1	80	35,59%
2014	36	60	1	97	21,25%

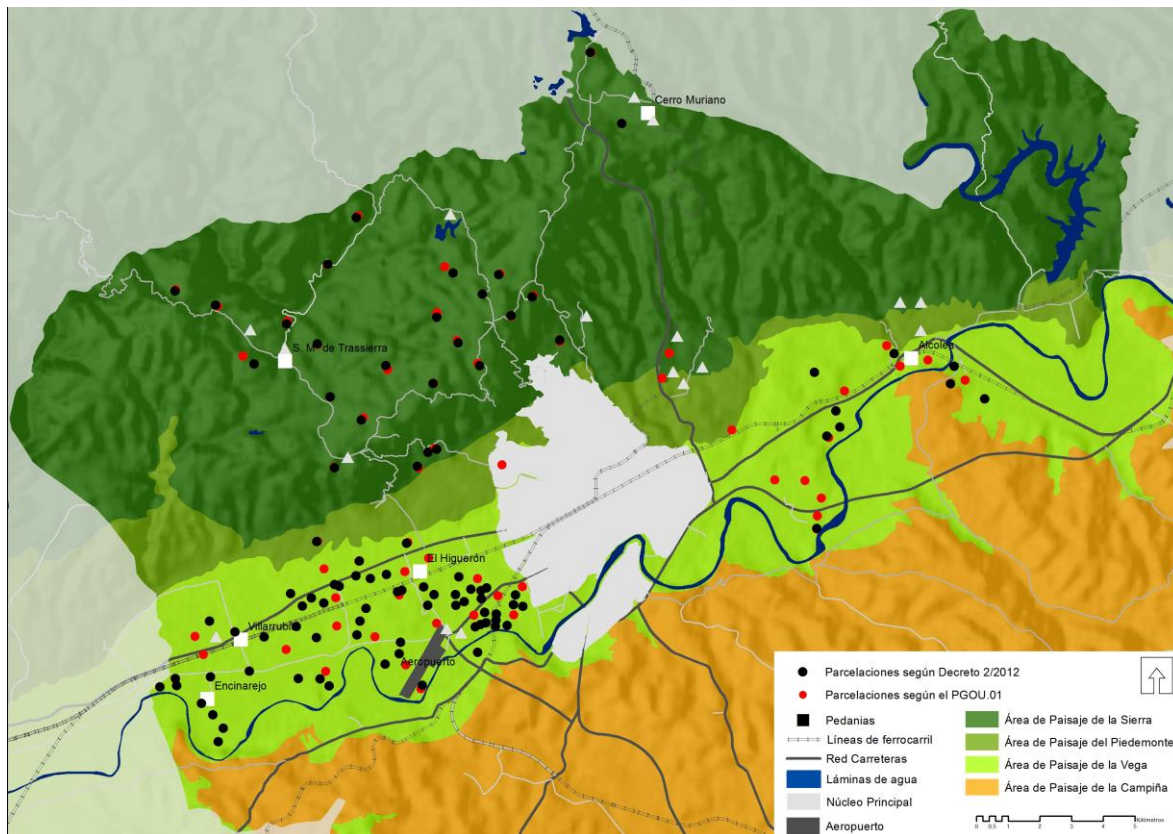
**Cuadro 2: Evolución del número de asentamientos existentes en la periferia del municipio según los inventarios oficiales**  
Elaboración propia a partir de los datos de los inventarios citados

Este último trabajo publicado, ha catalogado un total de 97 ámbitos, que han quedado adscritos a alguna de

<sup>12</sup> Existe otro inventario realizado por la Junta de Andalucía en el año 2003. Éste se ha obviado del análisis de este trabajo, debido a que el criterio seguido para la elección de los asentamientos inventariados, deja fuera a todos aquellos que fueron clasificados por el Plan vigente como urbanos o urbanizables. Esta circunstancia desvirtúa el estudio diacrónico del fenómeno de parcelación ilegal que se pretende poner de relieve.

<sup>13</sup> Según el artículo 2 del Decreto 2/2012 (v. nota 11) estos ámbitos pasan a ser denominados, en sus distintas categorías, asentamientos en suelo no urbanizable.

las tres tipologías previstas en el citado Decreto. Así, 5 de ellos se agrupan bajo la denominación de *Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado*, todos situados en la zona occidental de la Vega. Otros 56 son calificados como *Asentamientos Urbanísticos*, la mayoría de ellos, también en los suelos de la Vega occidental del municipio. Y los 36 ámbitos restantes, quedan calificados bajo la modalidad de *Edificaciones Aisladas*, y se sitúan todos en la Sierra.



**Figura 6: Localización de las parcelaciones ilegales según el Avance para la aplicación del Decreto 2/2012, su relación con las registradas en el PGOU.01, con las grandes Áreas de Paisaje y las Pedanías**

Elaboración propia a partir de datos del DERA, PGOU.01 y Ayuntamiento de Córdoba 2013

El cuadro de la página anterior (Cuadro 2) presenta un resumen de los datos extraídos de los distintos inventarios, recogidos, también, en los mapas de las figuras precedentes. Las cifras ponen de manifiesto que los suelos de la Vega son los más afectados por el fenómeno de urbanización ilegal, independientemente de que con posterioridad, el planeamiento haya clasificado muchos de ellos como suelos urbanizables. Por el contrario, la Sierra, tras un primer momento de gran expansión, ha visto frenado completamente la aparición de nuevos asentamientos. Y, finalmente, la Campiña, que ha permanecido prácticamente inalterado durante todo el período estudiado.

### 4.3 Una Investigación abierta: Líneas de trabajo a seguir

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente delimitó el núcleo principal con una superficie de algo más de 4.000 ha. Tanto en su crecimiento hacia levante como hacia poniente, éste ha absorbido algunas parcelaciones urbanísticas ilegales, con lo que, tras la tramitación de los oportunos planeamientos de desarrollo, pasarán a formar parte del núcleo central de la ciudad ordenada. Pero lo realmente relevante, es que en estos momentos, el municipio tiene más de 8.000 ha de suelo ocupado por asentamientos urbanísticos dispersos por el vasto territorio del término municipal. La mayor parte de éstos son parcelaciones urbanísticas ilegales que, o bien lo siguen siendo, o lo fueron en su génesis, con lo que acarrearán los problemas derivados de su proceso de aparición y posterior desarrollo y consolidación.

Los trabajos realizados hasta la fecha en el contexto de la investigación, nos han llevado a delimitar la magnitud y alcance del problema, así como a fijar las líneas de estudio a seguir para el futuro. Éstas se centrarán en:

- a. Profundizar en el análisis del proceso de evolución del fenómeno de parcelación y construcción ilegal,

intentando establecer su desarrollo diacrónico, con objeto de compararlo con la evolución de otros indicadores económicos y establecer conclusiones sobre las causas del fenómeno estudiado.

- b. Delimitar el papel jugado por los distintos agentes o actores implicados.
- c. Realizar el análisis y la evaluación de las consecuencias territoriales, ambientales, patrimoniales y socioeconómicas que el proceso de parcelación ilegal tiene para Córdoba y su aglomeración urbana.
- d. El resultado de los apartados anteriores ha de llevar a establecer una tipología de parcelaciones, actualmente inexistente, con objeto de caracterizar mejor el fenómeno parcelatorio.

En el bien entendido que el estudio en profundidad de un problema ayuda a comprenderlo mejor, y que este proceso genera conocimiento, el fin último de la investigación será la realización de propuestas de intervención sobre los asentamientos urbanísticos que configuran la periferia rururbana de la ciudad de Córdoba, con objeto de limitar o atenuar las consecuencias negativas de todo tipo que éstas provocan y, en caso de haberlas, explorar sus potencialidades para la configuración de un nuevo sistema urbano que funcione como tal.

## 5 CONCLUSIONES

Entre los modelos de difusión o expansión urbana, el que se realiza bajo la fórmula de las parcelaciones o urbanizaciones ilegales en suelo no urbanizable es, sin duda, el más nocivo para el territorio. Según ha quedado explicitado, se trata de un proceso que quizás sea el que mejor pueda servir para caracterizar la evolución urbana que han seguido muchos municipios de nuestro entorno más próximo en las últimas décadas. Un desarrollo urbano asociado a un consumo indiscriminado de suelo, realizado al margen de la planificación urbanística y territorial, que ha derivado en la transformación del modelo urbano tradicional de ciudad compacta mediterránea, hacia centros urbanos más extensos, con patrones de crecimiento más propios de otras culturas. Transformaciones estas, cuyas consecuencias aún están por evaluar, no sólo en términos de sostenibilidad ambiental y de cohesión territorial sino, lo que es más importante, en el modo en que habitamos esos nuevos espacios construidos, esos nuevos *territorios difusos*.

Los resultados de la investigación realizados hasta la fecha, permiten constatar que Córdoba no ha sido ajena al proceso de dispersión urbana descrito. En este sentido, el trabajo ha puesto de manifiesto, en un primer término, la extraordinaria virulencia de las transformaciones territoriales a que se ha visto sometido el municipio, asociado a tales fenómenos. Con relación a esto último, se ha creído poder evidenciar que el caso de Córdoba, como objeto de estudio, está suficientemente justificado, tanto por el número de ámbitos parcelados, por la extensión superficial que éstos han alcanzado, como por los valores territoriales que tienen los suelos sobre los que se asientan.

En segundo término, también se ha podido comprobar que tales procesos no han afectado por igual a todo el término municipal. En este sentido, los datos apuntan hacia los suelos de la Vega como los que han sufrido en los últimos años los mayores aumentos, tanto en el número de ámbitos como en la superficie parcelada, y ello pese a que, en sus inicios, este sector del municipio era, junto con la Campiña, el menos afectado por el fenómeno. Con relación a ello, cabe resaltar que sólo ésta ha quedado prácticamente libre del proceso parcelador -sólo existe una parcelación ilegal-, quizás debido al papel de barrera física que juega el río Guadalquivir. Obviamente, el avance de la investigación irá dando respuestas más precisas del por qué de la distribución desigual de los asentamientos urbanísticos en las distintas unidades geográficas, así como de las razones por las cuáles su evolución ha seguido dinámicas diferentes.

Finalmente, es necesario destacar las importantes vías de investigación que aún siguen abiertas, o se han manifestado a raíz de esta primera aproximación al estudio de las parcelaciones ilegales en Córdoba. Los resultados de éstas, deben conducir a un mejor conocimiento de todas las claves que intervienen en este fenómeno para, a partir de ahí, proponer actuaciones concretas. La implementación de las medidas que se establezcan al amparo de los resultados de la investigación, han de conducir a un funcionamiento más racional y sostenible de estos ámbitos. Y, en definitiva, a su transformación en un nuevo sistema de asentamientos que defina la relación entre ellos, la de éstos con la ciudad central, y la de todos ellos con el resto de municipios que conforman la aglomeración urbana en la que se insertan.

## BIBLIOGRAFÍA

- ARIAS SIERRA, P. (2003). *Periferias y nueva ciudad. El problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- ÁVILA SÁNCHEZ, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Revista De Estudios Agrarios (México DF)*, 41, 93-123.
- BAILLY, A. (1998). *Los indicadores sociales: medidas objetivas de las ciencias duras en las evaluaciones subjetivas de las ciencias blandas*. En A. GARCÍA BALLESTEROS (Coord.), *Métodos y técnicas cualitativas en geografía social* (45-52). Barcelona: Oikos-Tau .
- CAPEL, H. (1983). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Amelia Romero.
- CAPEL, H. (2002). *La morfología urbana. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ed. del Serbal.
- CARVAJAL GUTIÉRREZ, C. (2011). Tipología de los procesos de urbanización que han tenido lugar e las provincias mediterráneas andaluzas en el siglo XXI (2000-2010). XXII Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles, Alicante, 27-29 octubre (en papel)
- CEBRIÁN ABELLÁN, F. y PANADERO MOYA, M. Coord. (2013). *Ciudades medias: formas de expansión urbana*. Madrid: Biblioteca Nueva.
- CUENCA MUÑOZ, J. M. (2012). La estructura de la edificación periurbana y rural en la provincia de Córdoba. Una visión de los fenómenos territoriales y urbanos. XIII Coloquio Ibérico de Geografía, Santiago de Compostela, 24-27 octubre.
- CUENCA MUÑOZ, J. M., GÓMEZ DE HITTA, J. y MULERO MENDIGORRI, A. (2013). Procesos metropolitanos encubiertos: Córdoba como caso de estudio. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales (Madrid)*, 177, 511-532.
- DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ (2000). *Las urbanizaciones ilegales en Andalucía. Informe especial al Parlamento de Andalucía*. Sevilla: Defensor del Pueblo Andaluz.
- (2009). *Ordenación del territorio y urbanismo en los informes de la Oficina del Defensor del Pueblo Andaluz*. Sevilla: Defensor del Pueblo Andaluz.
- ESCUADERO GÓMEZ, L. A. (2006). Las ciudades hoy: El modelo de transición urbana. VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana, Illes Balears, 19-24 junio (en papel).
- FERIA TORIBIO, J. M. (1999). Nuevas periferias urbanas y planificación pública. III Coloquio de Geografía Urbana, Antequera (en papel).
- FONT, A. (Ed.) (2007): *La explosión de la ciudad. Transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional*. Madrid: Ministerio de Vivienda.
- GARCÍA BALLESTEROS, A. (1998). *Métodos y técnicas cualitativas de investigación en geografía social*. En A. GARCÍA BALLESTEROS (Coord.), *Métodos y técnicas cualitativas en geografía social* (13-26). Barcelona: Oikos-Tau.
- GARCÍA VERDUGO, F. R. (1999). *La formación de la ciudad contemporánea. El desarrollo urbanístico cordobés en los siglos XIX y XX*. En F.R. GARCÍA VERDUGO y F. ACOSTA RAMÍREZ (Coord.), *Córdoba en la Historia: La Construcción de la Urbe* (373-406). Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- GONZÁLEZ PÉREZ, V. Y MARCO MOLINA, J. A. (Eds.) (2011). *Urbanismo expansivo: De la Utopía a la realidad*. Alicante: Universidad de Alicante.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (1989). *Parcelaciones Urbanísticas de la provincia de Córdoba*. Sevilla: Dirección General de Urbanismo, Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2003): *Inventario de Parcelaciones Urbanísticas en Suelo No Urbanizable en Andalucía*. Sevilla, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- LÓPEZ CASADO, D. y MORENO MORENO, J. (2012). Treinta años de agresión al patrimonio territorial: propuesta de un modelo sostenible para la ciudad de Córdoba. XIII Coloquio Ibérico de Geografía: Respuestas de la Geografía Ibérica a la crisis actual, Santiago de Compostela, 24-27 octubre.
- LÓPEZ ONTIVEROS, A. (1981). *Evolución urbana de Córdoba y de los pueblos campañeses*. Córdoba: Servicio de publicaciones de la Excma. Diputación Provincial de Córdoba.
- MARTÍN LÓPEZ, C. (1990). *Córdoba en el siglo XIX: Modernización de una trama histórica*. Córdoba: Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba.
- MARTÍN LÓPEZ, C. (1999). *La desaparición de las murallas de Córdoba*. En F.R. GARCÍA VERDUGO y F. ACOSTA RAMÍREZ (Coord.), *Córdoba en la Historia: La Construcción de la Urbe* (457-472). Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.

MARTÍNEZ CASAL, A. D. (2011): Patrones de movilidad y consumo energético en la ciudad difusa: el caso del municipio de Lliçà d'Amunt en el área metropolitana de Barcelona. XXII Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles, Alicante, 27-29 octubre (en papel).

MATA OLMO, R. (2011). *Urbanización reciente y cambios paisajísticos en España. Por una Nueva Cultura del Territorio y un urbanismo renovado*. En J. M. JURADO ALMONTE (Coord.), Ordenación del Territorio y Urbanismo: Conflictos y oportunidades (21-49). Sevilla: Universidad Internacional de Andalucía.

MATA OLMO, R. (2012). Conferencia inaugural. Retorno al paisaje mediterráneo.: Cultura territorial, conflictos y políticas. XXII Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles, Alicante, 27-29 octubre (en papel).

MONCLÚS, F. J. (Ed.) (1998). *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

MULERO MENDIGORRI, A. (1991). *La población de Córdoba y sus barrios: estructura y distribución recientes*. Córdoba: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Córdoba.

MUÑOZ, F. (2008): *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona: Gustavo Gili.

SOLÀ-MORALES I RUBIO, M. de (1997): *Las formas de crecimiento urbano*. Barcelona, Edicions UPC.

TERÁN, F. de (2009). *El pasado activo. Del uso interesado de la Historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*. Madrid: Akal.

TORRES MÁRQUEZ, M. (2009). *Geografía e historia del extrarradio occidental del municipio de Córdoba: Villarrubia de Córdoba y sus núcleos de población próximos*. Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba y Servicio de Publicaciones de la Universidad de Córdoba.

TORRES MÁRQUEZ, M. (2013). Paisajes del Valle medio del Guadalquivir cordobés: funcionalidad y cambios. *Revista De Estudios Regionales (Granada)*, 96, 135-180.

VILLAR LAMA, A. (2013). La mercantilización del paisaje litoral mediterráneo andaluz: el caso paradigmático de la Costa del Sol y los campos de golf. *Revista De Estudios Regionales (Granada)*, 96, 215-242.

## FUENTES ELECTRÓNICAS

FERNÁNDEZ GARCÍA, A. (2003). Las pautas del crecimiento urbano posindustrial: de la rururbanización a la ciudad difusa. *Ería*, 60, 88-92. <http://www.unioviedo.es/reunido/index.php/RCG> (Consulta: 15/01/2015).

FERNÁNDEZ TABALES, A. y CRUZ MARZO, E. (2011). Territorio y actividad constructora: del "tsunami" a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 56, 79-110. <http://www.boletinage.com/> (Consulta: 15/01/2015).

GÉMEZ JIMÉNEZ, J. (2011): Parcelaciones ilegales en Córdoba. Una propuesta de legalización. <http://www.bubok.es/libros/199282/Parcelaciones-ilegales-en-Cordoba-Una-propuesta-de-legalizacion>. (Consulta: 15/01/2015).

ICOMOS, Comité Internacional de Monumentos y Sitios (2007). informe de ICOMOS España sobre las parcelaciones ilegales en el entorno de Madinat al-Zahra, octubre 2006-octubre 2007. <http://www.patrimoniomundial.com> (Consulta: 29/07/2012).

MALLARACH ISERN, J. y VILAGRASA I IBARZ, J. (2002). Los procesos de desconcentración urbana en las ciudades medias españolas. *Ería*, 57, 57-70. <http://www.unioviedo.es/reunido/index.php/RCG> (Consulta: 15/01/2015).

## INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

AYTO. DE CÓRDOBA (1986): Plan General de Ordenación Urbana de 1986.

AYTO. DE CÓRDOBA (2000): Plan General de Ordenación Urbanística de 2001: Documento para la 2ª Aprobación Inicial, Córdoba, Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba.

AYTO. DE CÓRDOBA (2001): Plan General de Ordenación Urbanística de 2001, Córdoba, Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba.

JUNTA DE ANDALUCÍA (2012): Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba, documento para la participación municipal, Avance de Ordenación. Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes.

AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA (2014): Ámbitos de edificaciones y asentamientos según el Decreto 2/2012: Documento de Avance. Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Córdoba.