

# Un fenómeno urbano enquistado en el cambio de paradigma de la urbanización informal: parcelaciones ilegales en el municipio de Córdoba

An urban phenomenon embedded in the paradigm shift of informal urbanisation: illegal allotments in the municipality of Cordoba

David López-Casado 

[dlopez19@us.es](mailto:dlopez19@us.es)

*Departamento de Geografía*

*Universidad de Sevilla (España)*

## Resumen

El inicio de las parcelaciones ilegales suele situarse coincidiendo con la crisis económica de los años setenta. Unas/os autoras/es vinculan su comienzo y rápido desarrollo con los efectos de dicha crisis sobre el fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia, cuyos promotores buscarían ahora extender la oferta hacia una demanda más amplia. Otras/os, además, apuntan a la excesiva rigidez del nuevo marco normativo vigente tras la aprobación de la Ley del Suelo de 1975. Partiendo de las características iniciales de las parcelaciones ilegales, el artículo se centra en el estudio de las localizadas en el municipio de Córdoba, y se plantea, primero, si tras el rápido desarrollo inicial, el proceso ha tenido un comportamiento similar en los siguientes períodos de crisis que han seguido a los ciclos expansivos de la economía. Y, segundo, si las nuevas parcelaciones mantienen las mismas características o, por el contrario, estas han mutado.

Se acude a la bibliografía científica para identificar dichos elementos; se añaden las fuentes documentales, estadísticas y cartográficas, en este caso, referidas al municipio de Córdoba. El trabajo concluye que se asiste a una nueva etapa del fenómeno parcelario que apunta hacia la necesidad de actualizar las características que lo definen.

**Palabras clave:** parcelaciones ilegales; urbanizaciones ilegales; dispersión urbana; ciudad informal; suburbanización.

## **Abstract**

The start of illegal allotments usually coincides with the economic crisis of the 1970s. Some authors link its beginning and quick development to the effects of this crisis on the phenomenon of second home developments, whose developers would now seek to extend the supply to a wider demand. Others, moreover, point to the excessive rigidity of the new regulatory framework in force after the approval of the 1975 Land Law. Based on the initial characteristics of the illegal allotments, the article focuses on the study of those located in the municipality of Cordoba, and first raises the question of whether, after the initial rapid development, the process has had a similar pattern in the following periods of crisis that have followed the expansive cycles of the economy. And, second, whether the new allotments maintain the same characteristics or if, on the contrary, these have transformed. The scientific bibliography is used to identify these aspects; documentary, statistical and cartographic sources are added, in this case, referring to the municipality of Cordoba. The work concludes that we are witnessing a new stage of the plot division phenomenon that points towards the need to update the characteristics that define it.

**Key words:** illegal allotments; illegal urban growth; urban sprawl; informal city; suburbanisation.

# **1 Introducción**

## **1.1 Presentación general**

Las parcelaciones ilegales van camino de convertirse en uno de los grandes fenómenos urbanos que permanecen enquistados en numerosos municipios españoles. Dicha situación de enquistamiento puede ser entendida desde un doble punto de vista. En primer lugar, porque tras más de cinco décadas de historia sigue siendo un asunto pendiente de resolver tanto en su vertiente urbanística como social. Y, en segundo término, debido a que, en la mayor parte de los casos no se ha conseguido integrar estos asentamientos urbanos en las estructuras territoriales en las que se insertan. Por otro lado, tras el largo devenir histórico transcurrido desde sus inicios

desde finales de los años sesenta y, sobre todo, a lo largo de los setenta y primeros ochenta, hasta la actualidad, ha derivado en que la mayor parte de los elementos que sirvieron para caracterizar al fenómeno parcelario e individualizarlo de otros procesos urbanos con los que comparte ciertos rasgos, hayan mutado.

La realidad política, social y económica de la España del siglo XXI es radicalmente diferente de la que se vivía en los años de mayor eclosión y desarrollo del fenómeno; como también son distintas las pautas y comportamientos en torno al ocio de las personas, en una y otra época. De igual modo, la legislación urbanística y territorial ha ido tratando de adaptarse a estas nuevas realidades, a lo que habría que añadir el paulatino incremento de la capacidad de las administraciones para el control de su cumplimiento; y, a todo ello, se sumaría el progresivo aumento de una cierta cultura urbanística por gran parte de la población que ayuda a un mayor respeto a dichas normas. Una situación que no está reñida con la constatación de la existencia de vínculos directos entre determinadas prácticas urbanísticas y la corrupción política (Delgado Cabeza, 2016; Félix Gutiérrez, 2016; Naredo & Montiel Márquez, 2011). En este contexto, se puede afirmar que las parcelaciones ilegales presentan hoy una realidad sustancialmente diferente a la que analizaron los principales estudios realizados coincidiendo con el momento de mayor implantación y desarrollo (en especial los de Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994; Ezquiaga Domínguez, 1983; García de Jalón Lastra, Sainz Guerra, Ezquiaga Domínguez, & Moya González, 1986; García-Bellido, 1983 & 1986; Herce Vallejo, 1975; Herce Vallejo, Caralps i Riera & Tarrago, 1979).

Aunque en etapas más recientes se haya retomado el interés por diversos aspectos de las parcelaciones ilegales (Burriel de Orueta, 2018, 2019; Górgolas Martín, 2016 & 2018; Jiménez Barrado, 2018; Jiménez Barrado, Delgado Viñas & Campesino Fernández, 2017; López-Casado, 2020, 2020a, 2021; López-Casado & Mulero Mendigorri, 2021; Nel-lo & Colóm, 2011), lo cierto es que no existen trabajos recientes que hayan abordado el modo en que estas se han ido adaptando o, en todo caso, conviviendo, tanto con los sucesivos marcos normativos que se han sucedido en los últimos decenios, como con la nueva realidad sociodemográfica, política y económica. Interesa, de manera especial, este último aspecto, dado que, como se tendrá la oportunidad de analizar, diversos trabajos vinculan el inicio de las parcelaciones con la crisis económica de los años setenta (en especial Ezquiaga Domínguez, 1983); si bien, otros estudios también explican el desarrollo del fenómeno por la excesiva rigidez que devino tras la

aprobación de la Ley del Suelo de 1975 (Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994).<sup>1</sup> Por tanto, existe un cierto vacío de conocimiento en cuanto a cómo se ha comportado el fenómeno parcelario tras los sucesivos períodos de crisis económica que han seguido a los correspondientes ciclos expansivos de la economía.

## 1.2 Hipótesis y objetivos

A partir de lo señalado anteriormente, la hipótesis de la que se parte es que la relación entre crecimiento/crisis económica y expansión de las parcelaciones ilegales cambia de signo a lo largo del tiempo. En los primeros decenios las parcelaciones ilegales alcanzan mayor desarrollo tras la crisis económica y sociopolítica de los años setenta y ochenta; mientras que a partir de los noventa el fenómeno alcanza más desarrollo coincidiendo con los períodos de crecimiento económico, frente a lo que sucedió en las décadas anteriores.

A partir de dicha hipótesis, se establecen los siguientes objetivos:

- En primer lugar, analizar el proceso de desarrollo de las nuevas parcelaciones ilegales en España, así como su reconstrucción geohistórica.
- En segundo lugar, estudiar y caracterizar las nuevas parcelaciones ilegales surgidas en etapas recientes con objeto de identificar sus rasgos básicos y contrastarlos con los definidos por los trabajos que se encargaron de su estudio en sus inicios.
- Por último, analizar las cuestiones antes señaladas para el caso concreto de Córdoba.

## 1.3 Metodología y fuentes

La metodología de la investigación responde a la doble dimensión de la investigación: teórica y práctica. La primera de estas se aborda a partir de una revisión de las publicaciones y trabajos que han tenido por objetivo el estudio de las parcelaciones ilegales. A partir de esta se han obtenido los principales rasgos que sirven para caracterizar el fenómeno en los distintos ámbitos espaciales donde se ha desarrollado. Ello ha permitido, una vez analizado el fenómeno en el caso de estudio, contrastar los rasgos definitorios de las parcelaciones ilegales situadas en este último con las descritas por otros autores.

Por lo que respecta a la dimensión práctica, cabe señalar que la propia naturaleza del fenómeno, junto con la complejidad que lleva asociada su desarrollo posterior, hace que no existan fuentes que ofrezcan datos que permitan discriminar de manera fehaciente las

---

<sup>1</sup> Una cuestión que no será tratada específicamente en el presente trabajo por limitaciones editoriales.

parcelaciones ilegales de otros asentamientos urbanos dispersos que, al menos desde el punto de vista formal, pueden presentar unas características similares; algo que impide hacer un seguimiento del mismo a escala nacional. Como consecuencia de ello, es inviable realizar un seguimiento diacrónico del fenómeno que permita evaluar cómo ha sido su evolución a lo largo del tiempo a dicha escala. Por tanto, esta parte de la investigación se abordará a partir de un estudio de caso referido al municipio de Córdoba. Para ello, se realiza una caracterización geográfica del municipio, seguida de la descripción y análisis del alcance y la distribución espacial de las parcelaciones ilegales que se han desarrollado en el mismo desde sus inicios hasta la actualidad. El examen de la distribución espacial aludido se complementa con una reconstrucción geohistórica del proceso parcelario; este con la intención de ponerlo en relación con las sucesivas etapas de crisis y períodos expansivos de la economía.

En cuanto a las fuentes, se ha acudido, en primer lugar, a los principales trabajos científicos publicados hasta la fecha que han tenido como objeto de estudio las parcelaciones ilegales. A partir de estas, se ha podido establecer una discusión dialéctica entre las tesis sostenidas por los principales autores en cuanto a los elementos definitorios que sirven para caracterizarlas; a las anteriores, se han añadido otras de carácter documental para el análisis en el caso del municipio de Córdoba. Para la localización de estas últimas se ha acudido al Archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba. Aquí se realizó una búsqueda de los documentos que contuvieran los términos con los que habitualmente se identifica el fenómeno objeto de la investigación: parcelaciones ilegales, parcelaciones clandestinas, urbanizaciones ilegales y urbanizaciones clandestinas. Los documentos analizados han sido los siguientes:

- Dos escritos fechados en octubre de 1974 y septiembre de 1975 por los cuales el alcalde da cuenta al gobernador civil -en su papel de presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo- de la relación de *urbanizaciones clandestinas* [sic].
- El dossier denominado *Parcelaciones Ilegales* que contiene diversos escritos del teniente de alcalde delegado de urbanismo fechados en 1982, así como el informe elaborado por la Policía Local de diciembre de 1980 que recoge el listado de ámbitos identificados.
- Dos documentos titulados *Parcelaciones ilegales de la Sierra y Urbanizaciones y Parcelaciones Clandestinas del Valle* (fechados en 1981 y 1982 respectivamente), que recogen la relación de las parcelaciones ilegales localizadas en dichos ámbitos espaciales del municipio.

Junto a los anteriores, también en el citado archivo, se analizaron los documentos de planeamiento aprobados desde los inicios del fenómeno. Se han utilizado los siguientes:

- Del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 la relación de parcelaciones ilegales contenidas en la Memoria y los Planos de Información.
- Del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 (vigente), el Anexo II, *Análisis de las parcelaciones en suelo no urbanizable*, fechado en 1996. Contiene, además de una relación de las existentes, una ficha de cada una de ellas con diversa información además de un mapa de localización.
- Documento fechado en febrero de 2014 titulado *Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable del municipio de Córdoba*, elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del ayuntamiento, con el objetivo de dar cumplimiento a lo previsto en el decreto 2/2012.<sup>2</sup>

Completa el análisis documental el *Inventario de Parcelaciones Urbanísticas en la provincia de Córdoba* (1988), elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, una copia del cual se encuentra en los archivos de la actual Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Junto a estos, se han utilizado las fuentes cartográficas que proporcionan los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (en adelante DERA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, así como distintas fotografías aéreas para completar la secuencia geohistórica del proceso. En especial, el *Vuelo Fotogramétrico Nacional Interministerial b/n* realizado entre 1977–1983 para todo el territorio nacional (en el municipio de Córdoba se realizó en 1980), así como las sucesivas del Proyecto Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) del Instituto Geográfico Nacional. Todo ello se ha gestionado a través de un sistema de información territorial creado para el presente trabajo con ArcGis. Por último, los datos estadísticos referidos al año de construcción de viviendas proceden de los Censos de Población y Vivienda; y los de población, del Padrón Continuo, ambos publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

El artículo se estructura en tres apartados, además de la presente introducción —o punto uno—. El punto dos hace un recorrido por el estado de la cuestión aportando, al mismo tiempo, los rasgos básicos del fenómeno parcelario en sus etapas iniciales. En el tercero se ofrece una presentación del municipio de Córdoba, lugar elegido para la contrastación empírica de la investigación. En el apartado 4 se presentan los resultados de la investigación, divididos en tres subapartados; en el primero, se ofrece la distribución espacial y el alcance de las parcelaciones

---

2 Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ilegales desarrolladas en el municipio; en el segundo, se dan las claves para entender el largo proceso de desarrollo de estas en el ámbito de estudio; y, por último, el tercero aborda los rasgos básicos del proceso en las etapas más recientes. Cierra el artículo las principales conclusiones a las que se ha llegado.

## 2 Estado de la cuestión

### 2.1 Los antecedentes del fenómeno parcelario: la relación entre segunda residencia y parcelaciones ilegales

El rápido desarrollo de las urbanizaciones de segunda residencia entre las clases medias y altas, sobre todo a partir de los años cincuenta del siglo pasado, y la generalización del mismo hacia sectores más amplios de la población a lo largo de los setenta y ochenta que, finalmente, contribuirán a la formación de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales, pronto llamó la atención de algunos investigadores que veían en estos procesos una transformación alarmante del espacio urbano y periurbano de las grandes ciudades del país. Uno de estos trabajos será el de Gaviria Labarta (1971c)<sup>3</sup> que, aunque no estableciera una relación directa entre ambos procesos, sí la deja entrever al afirmar que "el fenómeno de las urbanizaciones —podríamos muy propiamente bautizarlo con el nombre de parcelosis—" (p. 204), en una clara alusión a un término médico asociado a la enfermedad; es decir, el proceso como patología.

Habrá que esperar unos años para que aparezcan los primeros trabajos que pongan en relación directa ambos fenómenos (entre otros, Comunidad de Madrid, 1984b; COPLACO, 1981; Ezquiaga Domínguez, 1983; García de Jalón Lastra et al., 1986; Requena Sánchez, 1987; Diputación Provincial de Valencia, 1983), pero con la perspectiva que da el tiempo y la similitud en el ámbito de estudio elegido (en este caso, la Comunidad de Madrid), otros mucho más tempranos ya apuntaban hacia esta relación o, al menos, estaban anticipando la aparición de los procesos de parcelación ilegal. Entre ellos, cabe destacar el de Ortega Valcárcel (1975) y el de Valenzuela Rubio (1976). El primero de ellos pone de relieve que el fenómeno de la segunda residencia pese a no ser nuevo, ya que "posee raíces antiguas que se hunden en siglos pasados, es característico de nuestro siglo, y en particular de los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial" (*ibidem*, p. 9), aunque, añade, "su máxima intensidad la ha alcanzado en la década pasada" (*ibidem*). Esta misma idea es compartida por Valenzuela Rubio (1976) quien, en su estudio sobre el fenómeno en la provincia de Madrid, señala que será a partir de los años

---

3 El trabajo se publicó originalmente en el año 1970, en los números 135–136 de la revista *Arquitectura*.

sesenta cuando este se generalice. Pero será un trabajo realizado unos años más tarde el que dimensione realmente el fenómeno a escala nacional (Canto Fresno, 1983), poniendo de manifiesto el avance de España con relación a este fenómeno respecto de los países más desarrollados en el contexto europeo (Canto Fresno, p. 83).

Pese a que en alguno de sus trabajos de finales de los años sesenta y primeros setenta Mario Gaviria llegara a distinguir entre el fenómeno de la segunda residencia legal del que se realizaba al margen del planeamiento urbanístico, especialmente en el que estudió las que se desarrollaban en el *hinterland* de Madrid (Gaviria Labarta, 1971), no llegó a analizar estas últimas de manera individualizada. Sí lo hará Herce Vallejo (1975), para las que se localizaban en los municipios que en esos momentos conformaban el área metropolitana de Barcelona. De su trabajo interesa destacar algunos aspectos de utilidad para esta investigación. En primer lugar, el autor no trata de manera específica el fenómeno de las parcelaciones ilegales, ni tan siquiera el de las urbanizaciones ilegales, como tal. Prueba de ello es que ni en el título del artículo ni en la introducción se hace referencia a esta distinción, aunque cuando expone la dimensión espacial del proceso, llama la atención sobre el alto número de urbanizaciones que no están respaldadas por un plan parcial definitivamente aprobado. No es hasta la segunda parte del artículo cuando resalta "el alto grado de clandestinidad de las urbanizaciones" (Herce Vallejo, 1975, p. 5), así como "la falta de control sobre la ejecución de las aprobadas, y la política de hechos consumados", lo que para el autor "son muestras de una ideología de permisividad y pasividad respecto del fenómeno" (Herce Vallejo, 1975, p. 5). Al autor le interesa más el proceso en su conjunto -el consumo de espacio por segunda residencia- que el origen legal o ilegal de los asentamientos; algo que no es incompatible -y aquí el segundo aspecto que interesaba destacar- con la preocupación que manifiesta por el bajo grado de urbanización de la mayor parte de estas urbanizaciones, llegando a afirmar "que la infraestructura es inexistente o es de muy baja calidad" (Herce Vallejo, 1975, p. 48). Esta situación, junto con la dinámica socioeconómica del área metropolitana de Barcelona hacen que se esté produciendo, ya en esos momentos, "una creciente transformación tendente a utilizar dichas urbanizaciones como primera residencia" (Herce Vallejo, 1975. p. 52). Esto, junto al déficit de infraestructuras y equipamientos, puede derivar en la degradación de las urbanizaciones y su conversión "en auténticos 'slum suburbiales'" (Herce Vallejo, 1975 p. 52).

Otros trabajos posteriores han seguido esta línea de análisis en el sentido de poner en relación la vinculación existente entre las urbanizaciones de segunda residencia convencionales y las parcelaciones ilegales (Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994; Ezquiaga Domínguez, 1983;

García-Bellido, 1986; Nel·lo i Colóm, 2011), por lo que no parece necesario abundar más en ello. No obstante, sí resulta de interés resaltar que para Ezquiaga Domínguez (1983, p. 60) estas últimas se manifiestan como una nueva etapa de las primeras. El autor opta por denominarlas *parcelaciones ilegales* desechando otros como los de "urbanizaciones ilegales, urbanizaciones piratas, parcelaciones rústicas, etc. [porque] recogen solo dimensiones o hechos parciales" (Ezquiaga Domínguez, 1993, p. 60).<sup>4</sup> Lo justifica en el hecho de que los elementos que definen la urbanización son prácticamente inexistentes en la mayor parte de los asentamientos desarrollados en esta nueva etapa. En cuanto al término ilegal, porque este "no constituye un aspecto accesorio del fenómeno de índole meramente jurídica, sino la condición de existencia de la mayoría de estas promociones" (Ezquiaga Domínguez, 1993, p. 60). Algo en lo que coincide Burriel de Orueta (2019, p. 135) dado que, señala, es precisamente la condición de ilegalidad de estos asentamientos la que está detrás de la huella territorial que provocan y la dificultad para darles una solución a posteriori.

El matiz que introduce Ezquiaga Domínguez, en el sentido de presentar las parcelaciones ilegales como una nueva etapa del fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia, tiene una importancia nuclear en el análisis del proceso. Esto es así porque Herce Vallejo (1975) realmente está describiendo dos fenómenos diferentes o, cuando menos, dos etapas de un mismo proceso. El primero, el ya conocido de la urbanización de segunda residencia tradicional (Ortega Valcárcel, 1975; Valenzuela Rubio, 1976) desarrollada al amparo del preceptivo plan parcial de ordenación. Y el segundo, el de las urbanizaciones ilegales, que se diferenciaría del primero, bien en la inexistencia de plan o, lo que es muy común, en la inadecuación del mismo al instrumento aprobado, o por no haberse producido su aprobación definitiva; en todos los casos, el resultado son asentamientos caracterizados por el déficit de infraestructuras básicas y equipamientos. Por tanto, estas últimas serían un estadio intermedio entre las urbanizaciones de segunda residencia convencionales y las parcelaciones ilegales tal como las describen, entre otros, Betrán Abadía & Franco Hernández (1994); Ezquiaga Domínguez (1983); García de Jalón Lastra, Sainz Guerra, Ezquiaga Domínguez, & Moya González (1986) o López-Casado (2021). Esta afirmación se sustenta en alguno de los elementos que caracterizan los fenómenos descritos por estos autores. De entre los que se podrían analizar, interesa destacar, dados los objetivos del

---

4 Unos argumentos muy similares son los utilizados por Betrán Abadía & Franco Hernández (1994, p. 11) para la elección del mismo término para referirse al fenómeno.

presente trabajo, el que tiene que ver con el ámbito temporal al que se asocia cada uno de ellos.

## **2.2 La investigación de las parcelaciones ilegales hoy y su encaje en el fenómeno de la ciudad informal**

En España es bien conocido el rol del crecimiento no planificado en bajas densidades y de carácter popular en el desarrollo urbano, al menos hasta la década de los años sesenta. Según Capel Sáez (1981, p. 105) desde finales del siglo XIX hasta mediados del XX, en las principales ciudades españolas la parcelación ilegal de suelos realizada por especuladores tuvo un enorme protagonismo en el crecimiento de las grandes ciudades, adoptando la forma de barrios de autoconstrucción para inmigrantes rurales. Este fenómeno, asociado al déficit habitacional, dará lugar a la aparición de lo que se caracterizó como *urbanización marginal* (por ejemplo Busquets i Grau, 1999, p. 10; Solá-Morales i Rubió et al., 1971). Según Capel Sáez (2002), se trata de una forma singular del crecimiento urbano que llegará a tener una gran importancia para la configuración y desarrollo posterior de las ciudades. En este sentido, Busquets i Grau (1999, p. 9) señala que la "urbanización marginal comienza por ser una ciudad irregular, incompleta, a veces ilegal, desde el punto de vista del planeamiento, pero acaba -en general- por ser un barrio más de la ciudad". Para Estébanez Álvarez (1989, p. 104) existe una relación directa entre esta forma de producción del espacio "informal" con el de la ciudad planificada. Esto es debido a que el crecimiento de esta a través de los ensanches sería el responsable de la aparición de la "ciudad marginal [...] y ambas conforman el desarrollo posterior de toda la ciudad, al integrar el espacio suburbial [...], originándose de nuevo una urbanización marginal y así sucesivamente". Por tanto, se puede establecer una relación a modo de causa-efecto entre la ciudad formal o planificada con la aparición de la ciudad informal, siendo esta última, la consecuencia directa de las políticas que sustentan el desarrollo de la primera. Por tanto, el crecimiento informal sería la respuesta de amplios sectores de la población ante la imposibilidad de acceder al mercado oficial de la vivienda.

Como se viene comprobando, los principales trabajos que han abordado el estudio de las diversas aristas del fenómeno parcelario datan de los últimos decenios del siglo pasado. Ya en etapas más recientes, parece haberse retomado un cierto interés por alguno de sus aspectos. Así, el de Nel·lo i Colóm (2011) focaliza su atención en las estrategias llevadas a cabo por la administración catalana para solucionar los problemas en cuanto al déficit de infraestructuras básicas que aún caracteriza a un buen número de las urbanizaciones de segunda residencia

desarrolladas en la comunidad autónoma desde los años sesenta. Por su parte, los de Górgolas Martín (2016, 2018) que proponen interesantes planteamientos para la acción sobre ámbitos concretos en Andalucía. La tesis doctoral de Jiménez Barrado (2018), aunque no está centrada específicamente en estas, sí ofrece un extenso y detallado análisis sobre la evolución de las viviendas en suelo no urbanizable en Extremadura, buena parte de las cuales se asientan en el interior de urbanizaciones ilegales; o la perspectiva comparada entre las regiones de Cantabria y Extremadura (Jiménez Barrado et al., 2017). Por otro lado, los trabajos de Burriel de Orueta (2018, 2019) se preocupan especialmente por las principales consecuencias que este tipo de procesos ha tenido, en este caso, en un municipio valenciano; muy reveladoras de que, lejos de ser un fenómeno superado, como indica el autor, han dejado una "profunda huella en el territorio [así como] su perduración en el tiempo" (Burriel de Orueta, 2019, p. 135), lo que las hace bien patentes en el territorio en la actualidad. Por último, el trabajo de López-Casado (2020) aborda un estudio comparado entre dicho fenómeno y el de la Producción Social de Hábitat en ciudades latinoamericanas. En definitiva, se trata de trabajos que, si algo ponen de relieve, es que, lejos de ser un asunto resuelto, el fenómeno de las parcelaciones ilegales sigue estando presente en determinados ámbitos donde aún se deja sentir alguno de sus efectos territoriales y sociales, de ahí que vuelva a despertar el interés dentro de la comunidad científica.

A nivel internacional, los estudios urbanos vienen prestando atención al fenómeno de la urbanización informal desde hace décadas, y con un interés renovado en los últimos años (Chiodelli & Tzfadia, 2016; Grashoff, 2020; Rocco & Van Ballegooijen, 2019; Roy, 2005). La cuestión tiene una gran actualidad que viene dada porque en los denominados países en desarrollo es una de las principales formas de crecimiento de las ciudades (Arévalo et al., 2012; Ortiz Flores, 2012; Pradilla Cobos, 1995). Por su parte, dentro de la expansión urbana del ámbito anglosajón, la suburbanización formal ha sido la principal forma de crecimiento regulado (por ejemplo Hall, 1996). La cuestión de la suburbanización marginal y/o ilegal ha merecido mucha menos atención en los países denominados centrales o "más desarrollados". Sin embargo, es parte de la historia urbana de muchos de estos países, claramente en el caso del Mediterráneo europeo, incluida España (por ejemplo Chiodelli, Hall, & Hudson, 2018; Pojani, 2019; Rosa, 2016) , y es parte de las problemáticas actuales, que son obviamente distintas de las que se producen por ejemplo en Latinoamérica, aunque no carentes de nexos de unión (Jiménez Barrado, Campesino, Hidalgo, & Alvarado, 2018; López-Casado, 2020).

## 2.3 El inicio de las parcelaciones ilegales y su relación con la crisis económica y sociopolítica de los años setenta

Los inicios del fenómeno parcelario vienen a coincidir con un contexto internacional de fuerte recesión económica asociada a la crisis del petróleo de 1973. En España, los efectos de esta se vieron en cierto modo amortiguados por las maniobras del régimen franquista, al asumir el propio estado parte del incremento del coste de los productos derivados del petróleo (Sudrià, 2013, p. 199–200; López Hernández & Rodríguez López, 2010, p. 149). Este hecho, junto con la situación sociopolítica asociada a la etapa final de la dictadura y los convulsos primeros años de la transición, hicieron que las consecuencias de la citada crisis y la posterior de 1979, se dejaran sentir en el país hasta bien entrado el decenio de 1980 (Francisco & Hernández Benítez, 2013). Para Ezquiaga Domínguez (1983, p. 60), el momento de mayor desarrollo de la primera etapa de las parcelaciones ilegales vendrá a coincidir con el período 1978–1983 y, por tanto, en plena etapa de la transición política. Por su parte, Betrán Abadía & Franco Hernández (1994, p. 24) apunta a que se produjo la concatenación de dos hechos más que, aunque relacionados directamente, uno tuvo un mayor peso que el otro. Así, señalan que, tras la promulgación de la Ley del Suelo de 1975, “la oferta ve ya como insuficiente la demanda de alto nivel y necesita abrirse a otros estratos que no pueden satisfacer la repercusión que implica el cumplimiento de la Ley”. Como consecuencia de ello, los autores demuestran que es en esos momentos cuando “se produce un clarísimo giro de esta oferta, pasando en su mayor parte a la ilegalidad y dirigiéndose a estratos sociales cada vez más modestos” (Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994, p. 24). Por tanto, continúan, parece que no fue la crisis económica el único factor, ni el más determinante, para explicar el inicio de las parcelaciones ilegales; aunque, afirman, “es cierto que pudo provocar el hundimiento del mercado legal” (Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994, p. 24). Otros, apuntan a que una parte del problema se explicaría por “la dejadez de una responsabilidad política, ajena a los intereses colectivos, y a la especulación sin control de etapas anteriores<sup>5</sup> han generado [...] una irreversible situación de deterioro” (Diputación Provincial de Valencia, 1983, p. 9). En definitiva, el momento de mayor desarrollo del fenómeno parcelario vendría a coincidir con un contexto de fuerte crisis económica, pero también social y política, esta última asociada al final de la dictadura y al inicio de la nueva etapa democrática.

---

5 El autor se está refiriendo a la etapa de la dictadura.

Para García-Bellido (1986, p. 15), este nuevo contexto socioeconómico supondrá que "para muchos nuevos usuarios o depredadores del espacio rústico y, singularmente, en los más recientes y económicamente más débiles, se observa la tendencia -una hipótesis es la del efecto de la crisis económica- de cultivar con intensidad su parcela". Se asiste, según el autor, a una situación nueva, algo que no se daba en "los parcelistas de chalet" (García-Bellido, 1986, p. 15), por la cual los nuevos usuarios podrían obtener "una renta complementaria, además de un trabajo-ocio, sin perjuicio de autoconstruirse una pequeña vivienda secundaria" (García-Bellido, 1986, p. 15). De igual modo, para Ezquiaga Domínguez (1983, p. 64) "frente al uso ornamental de la parcela en las urbanizaciones clásicas, [en las parcelaciones ilegales] se detecta una tendencia al cultivo hortícola o la plantación de frutales [...] en Andalucía incluso la cría de animales domésticos y los vaquerizos". En definitiva, ambos autores apuntan a una clara tendencia del uso instrumental -económico y productivo- de la parcela en esta etapa del fenómeno frente al ornamental de las urbanizaciones de segunda residencia clásicas.

Con todo, el trasfondo económico que subyace bajo el proceso de las parcelaciones ilegales va mucho más allá del simple indicador temporal de sus inicios. Frente a ello, es posible explorar otras características que sirven para definirlo en estos primeros estadios de su desarrollo. En este sentido, para García-Bellido (1986, p. 15), la adquisición de la parcela saca a la luz la utilización del suelo como valor de uso, especialmente interesante en momentos de crisis económica. Así, como ya se señalaba, esta puede acoger actividades de subsistencia, muchas veces vinculadas a las que el autor denomina *economía subterránea*, que permiten complementar los ingresos familiares. En similares términos se pronuncia Ezquiaga Domínguez (1983, p. 64) para quien existe "una demanda de tierra como soporte de actividades [...] propias de la 'economía sumergida' y como huertos que constituyen un medio 'complementario o no de otras actividades' de vida en un momento de crisis económica y desempleo". Junto a estas funciones, García-Bellido (1986, p. 19) también apunta a que la parcela se convierte en una especie de valor refugio, especialmente importante en momentos de crisis económica. De este modo, el parcelista decide utilizar parte de sus ahorros en la compra de una parcela en espera de una "potencial revalorización constante de su valor de cambio o de su precio, ajena en parte a la inflación y con garantías de capital fijo que el suelo atesora".

La relación que los diversos trabajos comentados han establecido entre las parcelaciones ilegales y la crisis económica de los años setenta podría sugerir que los sucesivos escenarios de crisis que se han producido desde entonces han podido derivar en el desarrollo de nuevos estadios del proceso parcelario. En este sentido, resulta de interés destacar que, según Górgolas Martín

(2019) citando un trabajo anterior (Górgolas Martín, 2017), en los últimos cincuenta años, el crecimiento económico de España se ha apoyado en la secuenciación de tres *booms* inmobiliarios: el *tardofranquista* (1963-1973), el *neodemocrático* (1985–1992) y el vinculado al cambio de milenio (1997–2007). Cada uno de estos procesos expansivos de la economía ha sido seguido de períodos de crisis más o menos acentuadas. Así, tras la primera *burbuja* descrita por el autor, siguió la llamada *crisis del petróleo* de los años setenta; la segunda coincidió en España con el final de la Exposición Universal de Sevilla y las Olimpiadas de Barcelona; y la última, ya a partir de 2008, con la crisis financiera global.

La oportunidad de traer a colación estas cuestiones se debe a que, como se ha visto, la mayor parte de los trabajos que han abordado el estudio en profundidad de las parcelaciones ilegales ha establecido una relación más o menos directa entre el inicio y rápido desarrollo de estas con la crisis económica y social de los años setenta y primeros ochenta (Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994; Ezquiaga Domínguez, 1983; García-Bellido, 1986; García de Jalón Lastra et al., 1986; Herce Vallejo, 1975). Pero, sin embargo, solo el trabajo de Betrán Abadía & Franco Hernández (1994) es posterior al segundo de los períodos de burbuja inmobiliaria establecidos por Górgolas Martín (2017) y, por tanto, el único que podría haber comprobado la influencia de la crisis económica posterior sobre el desarrollo del proceso. No obstante, y aunque la publicación es de 1994, los datos utilizados para los análisis de la investigación están referidos a los últimos años del decenio de los ochenta, por lo que no llegan a considerar estas cuestiones. Con todo, Betrán Abadía & Franco Hernández (1994, p. 27) apuntan al hecho de que “el acceso a la parcela no depende tanto [...] de las propias condiciones internas de la demanda [...] como de la voluntad de la oferta, que puede manipular el mercado hasta cotas insospechadas”; y, por otro lado, que es precisamente en la oferta y no en otras circunstancias o contextos “donde se deben buscar las razones del auge del urbanismo ilegal”. Por el contrario, es en la situación real de la demanda “donde sí hay que considerar la incidencia de las sucesivas crisis”. Por tanto, no llegan a analizar cómo afecta la siguiente etapa de crisis al proceso, pero sí ponen el foco en lo que, bajo su punto de vista, debe ser el elemento a analizar para confirmar su hipótesis.

### **3 Área de estudio**

El municipio de Córdoba tiene una extensión de 1250 km<sup>2</sup>, lo que lo convierte en el más extenso de la región y el cuarto del país. Este hecho, junto con su posición entre las últimas estribaciones de Sierra Morena y el Valle del Guadalquivir, definen su estructura geográfica,

caracterizada por la división del mismo en tres grandes dominios morfoestructurales (*vid.* Tabla 1 y Figura 1). La sierra, en la zona septentrional, ocupa una superficie de a 32 000 ha –el 25 % del municipio-; se caracteriza por una zona de fuertes pendientes en el contacto con el valle, y la presencia de ámbitos con relieves menos importantes hacia el interior. Esto último, y a pesar de su limitada accesibilidad -solo dos carreteras de la red secundaria la comunican directamente con la ciudad- ha propiciado el desarrollo de actividades antrópicas asociadas a desarrollos urbanos ilegales, al margen, por tanto, de los tradicionales aprovechamientos cinegéticos y forestales.

**Tabla 1. Relación entre los grandes dominios geográficos, las áreas geográficas consideradas y la superficie urbanizada de las pedanías/núcleos dispersos (2019)**

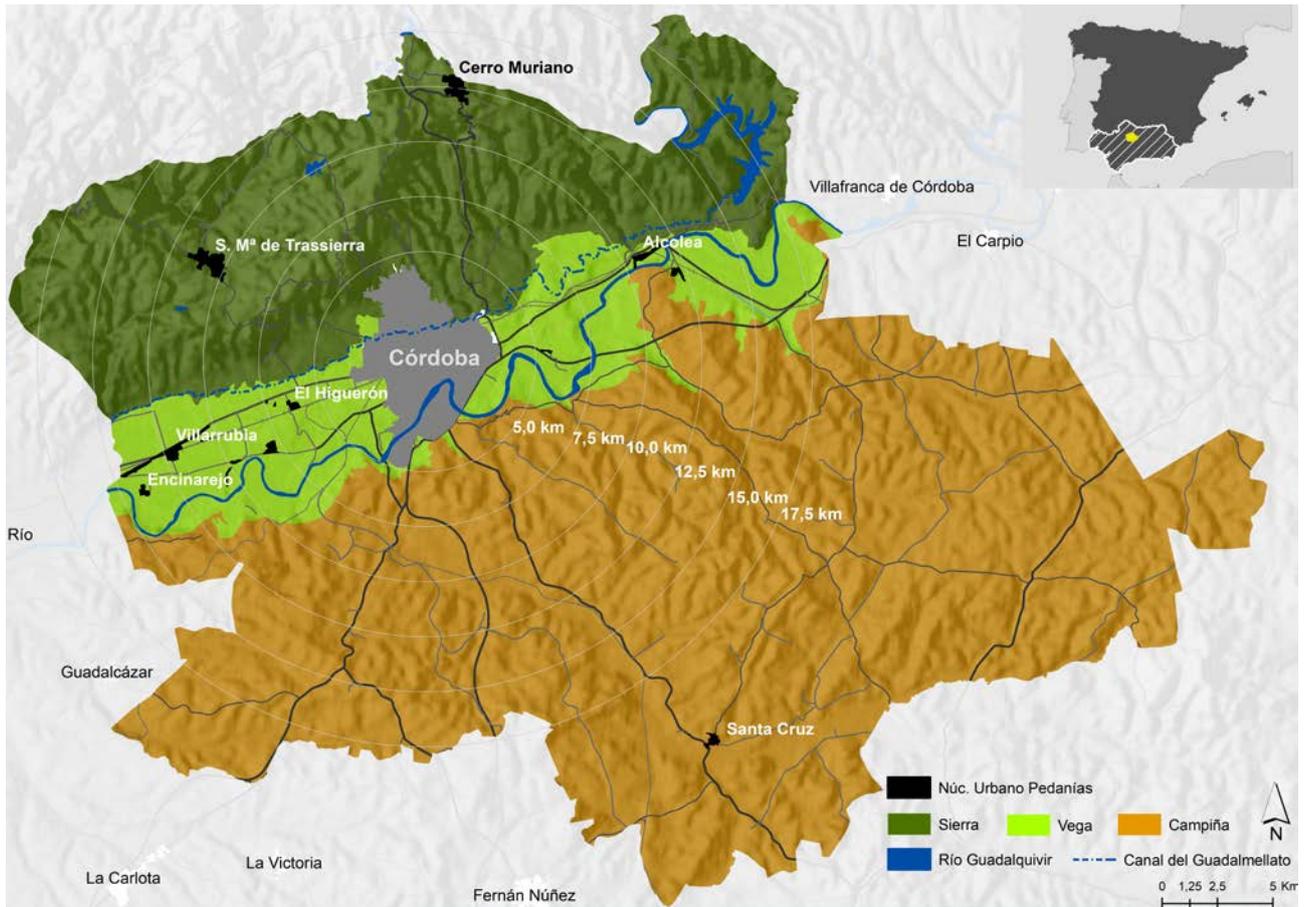
Dominio geográfico		Sup. Urbanizada* (ha)	Área geográfica		
Denominación	Sup. (ha)		Denominación	Sup. (ha)	%/TM
Sierra	31 982,92	179,99	Sierra	27 443,27	21,87 %
			Piedemonte	4539,66	3,62 %
Vega	17 533,87	142,84	Vega Oriental	8689,93	6,92 %
			Vega Occidental	8843,94	7,05 %
Campiña	75 974,32	23,74	Campiña	75 974,32	60,54 %
<b>Totales.....</b>	<b>125 491,11</b>	<b>346,57</b>	-	<b>125 491,11</b>	<b>100,00 %</b>

\*Se entiende como tal la transformada a partir de desarrollos urbanísticos contemplados en el planeamiento general previamente aprobado y que no forma parte del núcleo principal.

Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Córdoba (1986, 2001); DERA; Gerencia de Urbanismo de Córdoba (2014)

En segundo lugar, en el sector meridional del municipio, ocupando aproximadamente el 60 % del total, se localizan los suelos de la campiña. En esencia, mantienen su vocación agrícola tradicional y, por tanto, una escasa presencia de actividades ajenas a la misma. Por último, situada entre ambos se localiza el de la vega. Se trata de una estrecha franja de apenas 7 km de amplitud en la zona más ancha, que ocupa una extensión de algo más de 17 000 ha –14 % del municipio—. Caracterizada por la presencia del cauce del río Guadalquivir y tradicional vía de comunicación desde etapas históricas pretéritas, su relieve llano y su posición de charnela entre los accidentados suelos de la sierra y los movidos relieves campañeses, junto con su alto valor agrológico, han hecho de este ámbito un espacio estratégico para el desarrollo de la ciudad.

Figura 1. Rasgos geográficos del municipio de Córdoba



Fuente: elaboración propia a partir de los DERA

Dentro de los grandes dominios geográficos descritos, se pueden individualizar una serie de áreas geográficas que presentan ciertos matices respecto de los principales rasgos generales que los caracterizan. Esto afecta, básicamente, a los suelos de la sierra y la vega que, como se verá en lo que sigue, son los que han acogido la práctica totalidad de las parcelaciones ilegales que se han desarrollado en el municipio. En este sentido, dentro de los suelos de la sierra es necesario individualizar el piedemonte. Se trata de una estrecha franja de territorio que sirve de transición entre los escarpados relieves del frente serrano y los de la llanura de la vega. Su principal particularidad radica en su importante singularidad paisajística, hecho que deriva de su posición de media ladera elevada sobre el valle y con el telón de fondo que ofrecen los escarpes serranos. Por su parte, el dominio de la vega ha quedado dividido en el área geográfica de la vega oriental y occidental respectivamente. Como se ha indicado, la presencia del río Guadalquivir, junto con las principales vías de comunicación norte-sur, a lo que se une su extraordinario valor agrológico, hacen de esos ámbitos uno de los espacios estratégicos para el

desarrollo de la ciudad ; situación especialmente aplicable al sector occidental (Torres Márquez, 2013).

Por último, cabe destacar la presencia de una serie de núcleos urbanos dispersos que han acompañado la evolución urbana del municipio, sobre todo en las etapas moderna y contemporánea. Denominadas comúnmente *pedanías* o *barriadas periféricas*, han jugado un papel nuclear en el desarrollo del fenómeno parcelario. Algunas de estas cuentan con una larga historia y, de hecho, existían ya en el siglo XIX; algunas vinculadas a las explotaciones mineras serranas desde época romana -caso de Cerro Muriano -. Santa M<sup>a</sup> de Trassierra por su parte, lo está con las explotaciones forestales y cinegéticas a las que, tradicionalmente, han estado dedicados los suelos de la sierra. Por el contrario, las pedanías localizadas en los sectores occidental y oriental de la vega son mucho más modernas y con una génesis bien diferente. Alcolea, de origen más reciente que las anteriores, ya presentaba un cierto grado de desarrollo a principios del siglo XX. Por su parte, en el sector occidental se localizan las de Encinarejo de Córdoba, Villarrubia y El Higuero. Entre estas tres existen notables diferencias en cuanto a su génesis y desarrollo posterior. Así, Encinarejo de Córdoba fue uno de los asentamientos construidos por el Instituto Nacional de Colonización, asociado al proceso de puesta en regadío de los suelos colindantes. Por su parte, las dos restantes –Villarrubia y El Higuero– iniciaron su desarrollo prácticamente por esos mismos años, en el caso de El Higuero, y unos decenios antes el de Villarrubia. Sin embargo, en ambos casos, su génesis está ligada a asentamientos marginales y a la ocupación irregular de suelos públicos -márgenes de la Cañada Real Soriana-, o en los ruidos de los cortijos y espacios aledaños cedidos por los propietarios de estos (Torres Márquez, 2009). El poblamiento de la zona comienza a desarrollarse a partir de los años treinta vinculado, sobre todo, a la construcción y funcionamiento de las instalaciones de la fábrica azucarera (Torres Márquez, 2009). Por último, la pedanía de Santa Cruz, única localizada en la campiña, hasta final de los años noventa era un núcleo de población perteneciente al municipio de Montilla.

## **4 Resultados: el caso de Córdoba en el nuevo paradigma del fenómeno parcelario**

### **4.1 Distribución espacial y alcance territorial de las parcelaciones ilegales**

El largo período de desarrollo del fenómeno parcelario en el municipio cordobés, junto con otros factores que también serán analizados, ha dado lugar a que este adquiera unas dimensiones considerables. En este sentido, los redactores del estudio sobre el mercado de la

vivienda en Córdoba, realizado como trabajo complementario a los de elaboración del plan general de ordenación urbana vigente, señalaban, al referirse a dicho fenómeno, que "la impresionante extensión del fenómeno de vivienda abusiva obliga a considerarlo como algo más que un submercado de vivienda diferente" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001, p. 2–37). Unos procesos, añaden, "cuya lógica interna no depende exclusivamente de su relación con la legalidad urbanística, sino de una compleja serie de factores socioeconómicos" lo que supondría que "sus efectos sobre la economía local van mucho más allá de lo que habitualmente se considera" (*ibidem*). De lo anterior, dos cuestiones resultan de interés. La primera, la elección del término utilizado para referirse al fenómeno como *vivienda abusiva*; ello puede hacer pensar en que para los autores el elemento determinante del proceso es el número de viviendas construidas al margen del planeamiento; aunque también es posible que se haya hecho una especie de trasposición del término italiano *abusivismo*, utilizado para referirse a procesos similares en dicho contexto espacial (Rosa, 2016). Y, en segundo lugar, por la importancia que se da al complejo trasfondo económico que subyace en el fenómeno, al que se apunta como una de las causas explicativas de su desarrollo y alcance.

Como consecuencia de la situación descrita, durante los últimos decenios se producirá un importante proceso de suburbanización en el municipio que, si bien no será algo novedoso, dada la preexistencia de las barriadas periféricas tradicionales antes aludidas, sí lo será, tanto la intensidad con la que se produce como el origen irregular de los nuevos asentamientos. En este sentido, la superficie ocupada por los núcleos urbanos dispersos asociados a dichas pedanías, apenas si suponen 350 ha (*vid.* Tabla 1), lo que contrasta con las algo más de 5000 que ocupan las casi 200 parcelaciones ilegales actualmente existentes (*vid.* Tabla 2). De este modo, y a pesar de la importancia de la superficie transformada por estas, como lo demuestra el hecho de que es casi el doble de lo que ocupa el núcleo principal (2857,19 ha), solo supone el 4,13 % del término municipal. Sin duda, la gran extensión superficial de este hace que la escala del fenómeno parcelario en términos relativos quede, en cierto modo, enmascarada por dicha circunstancia.

Tabla 2. Alcance territorial de las parcelaciones ilegales  
y su repercusión en cada uno de los dominios geográficos en 2019

Dominio Geográfico			Núcleo Ppal.	Parcelaciones ilegales			
Dominio	Sup. (ha)	%/T. M.		Núm. Ámbitos		Superficie	
				Núm	%/Total	Sup.	%/D°G°
Sierra	32 281,29	25,73 %	642,21	50	26,60 %	3071,46	9,71 %
Vega	17 522,53	13,96 %	2200,32	137	72,87 %	1964,58	12,82 %
Campiña	75 680,08	60,31 %	14,66	1	0,53 %	32,04	0,04 %
<b>Totales</b>	<b>125 483,90</b>	<b>100 %</b>	<b>2857,19</b>	<b>188</b>	<b>100 %</b>	<b>5068,08</b>	<b>4,13 %</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Córdoba (1986, 2001);

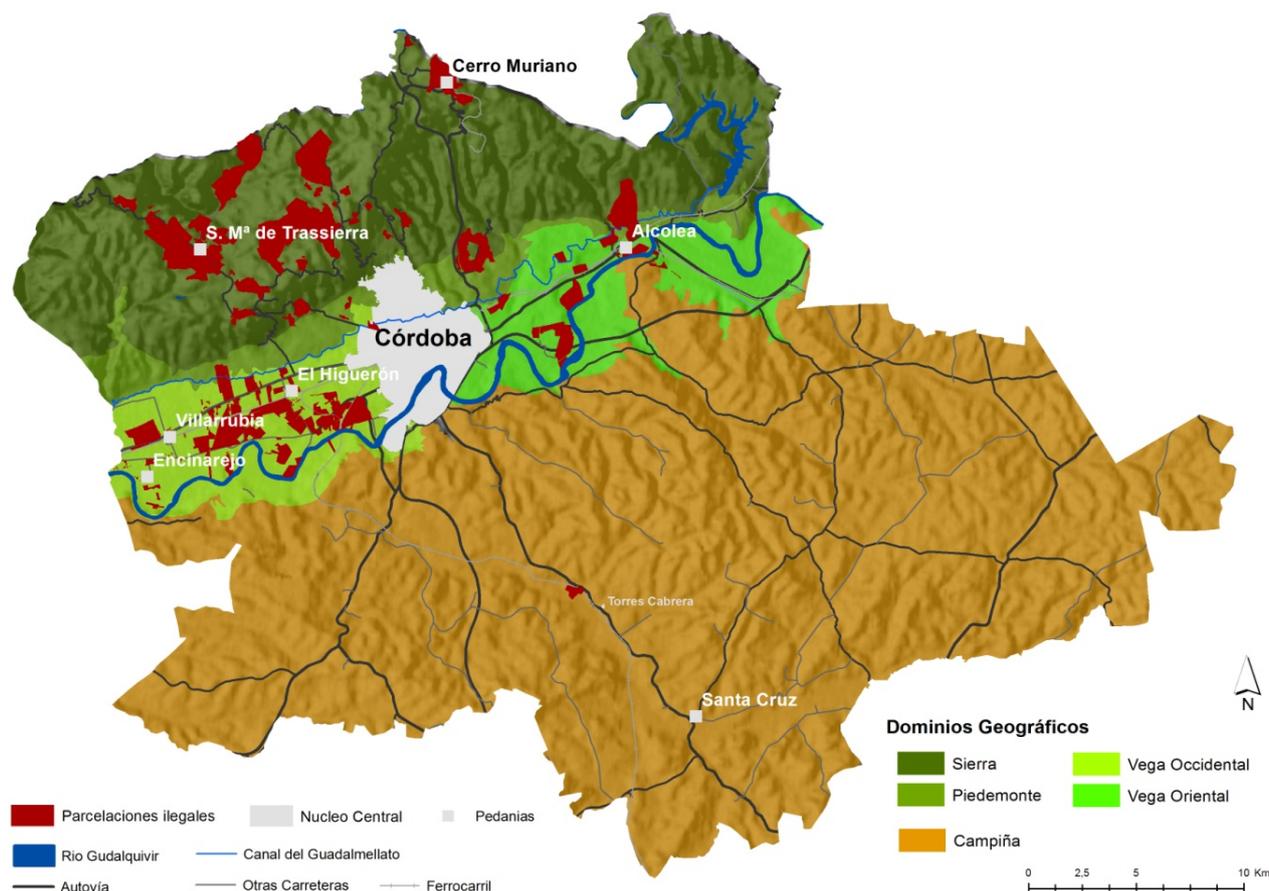
DERA; Gerencia de Urbanismo de Córdoba (2014)

Por otro lado, las parcelaciones ilegales no se distribuyen de manera uniforme por el territorio municipal;<sup>6</sup> bien al contrario, frente a zonas con una afección prácticamente nula, otras sufren el impacto del proceso de una forma especialmente intensa (*vid.* Tabla 2 y Figura 2). En este sentido, es significativo comprobar cómo los suelos de la campiña han mantenido intacto su tradicional vocación agrícola. Ello, a pesar de sus favorables condiciones de accesibilidad, así como de ofrecer una topografía relativamente poco accidentada, lo que, al menos *a priori*, debieran haberla hecho un lugar idóneo para acoger mayor peso del fenómeno parcelario. Sin embargo, como señala López Ontiveros (1994, p. 6), esta circunstancia ha podido estar provocada por la existencia de "la gran propiedad dominante, excluyente siempre de los asentamientos; el efecto absorción humana de la capital; y las condiciones ecológicas y paisajísticas no favorables para el poblamiento". Junto a ello, y tal vez mucho más determinante, debido a que la campiña "siempre ha constituido una zona de repulsión del hábitat ciudadano" (López Ontiveros, 1981, p. 65). Por contra, el grueso de las parcelaciones, todas menos la única existente en la campiña, se sitúan sobre los dominios geográficos de la sierra y la vega, aunque también con una incidencia bien contrastada (*vid.* Tabla 2 y Figura 2). Así, si sobre los suelos serranos se asienta algo más del 25 %, prácticamente el 75 % restante lo hace sobre los de la

<sup>6</sup> Este comportamiento diferencial desde el punto de vista espacial también se constata respecto de su distribución temporal, cuestión que será abordada en el apartado siguiente.

vega. Pero, además, dentro de esta última, es el sector occidental el que, con bastante diferencia, acoge el grueso del proceso (vid. Figura 2).

Figura 2. Distribución espacial de las parcelaciones ilegales en el municipio de Córdoba en 2019



Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Córdoba (1986, 2001); DERA; Gerencia de Urbanismo de Córdoba (2014)

Por el contrario, en términos espaciales, la incidencia del fenómeno, siendo igualmente desigual respecto de los tres dominios geográficos, sigue un patrón diferente. En este sentido, ahora serían los suelos de la sierra los que tendrían un mayor grado de incidencia, dado que la superficie ocupada por este tipo de procesos supone prácticamente el 60 % de los suelos parcelados; frente a ello, la vega soporta algo más del 38 %, mientras que en la campiña apenas si se sitúan el 2 % restante.<sup>7</sup> La explicación de este hecho es manifiesta, siendo, por lo demás, uno de los rasgos que caracterizan al fenómeno en términos generales: las parcelaciones

<sup>7</sup> En adelante, dada la escasa incidencia del fenómeno en la zona de la Campiña, esta quedará excluida de los análisis que siguen.

ilegales de la sierra suelen ser más extensas que las de la vega. Junto a la anterior, la otra de sus características básicas se evidencia cuando se estudia la forma en que se produce el reparto en cuanto al número de parcelas en que están divididas las parcelaciones ilegales (*vid.* Tabla 3). De este modo, los análisis que se han realizado, ahora aumentando la escala hasta el nivel de las áreas geográficas (*vid.* Tabla 1 y Figura 1), muestran cómo el grueso de las parcelas se sitúa en las parcelaciones de los sectores oriental -16,87 %- y, especialmente, en el occidental de la vega -46,73 %-. Por contra, tanto en la sierra -23,65 %- como en el piedemonte -12,26 %- el número de parcelas es sustancialmente menor. Por tanto, la otra característica básica que diferencia a las parcelaciones serranas -sierra y piedemonte- respecto de las de la vega -oriental y occidental-, es que en estas últimas la densidad edificatoria es mucho mayor, lo que resulta de combinar una menor extensión superficial global del asentamiento con un mayor número de parcelas en su interior.

**Tabla 3. Alcance territorial de las parcelaciones ilegales en 2019:  
superficie transformada y número de parcelas**

Unida geográfica	Parcelaciones		Parcelas		Parc. ocupadas	
	Sup. (ha)	%/Total	Núm.	%/Total	Núm.	%/Total
Sierra	2398,36	52,06 %	2943	23,65 %	2352	22,61 %
Piedemonte	461,61	10,02 %	1526	12,26 %	1358	13,05 %
Vega oriental	457,64	9,93 %	2099	16,87 %	1742	16,75 %
Vega occidental	1257,23	27,29 %	5814	46,73 %	4892	47,02 %
<b>Totales</b>	<b>4606,88</b>	<b>100,00</b>	<b>12 443</b>	<b>100,00</b>	<b>10 403</b>	<b>100,00</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Córdoba (1986, 2001);  
DERA; Gerencia de Urbanismo de Córdoba (2014)

Las razones que hay detrás de esta desigual distribución de las parcelaciones tienen que ver, en primer término, con la propia singularidad geográfica del municipio. Por un lado, su gran extensión superficial ha permitido la formación de una gran cantidad de asentamientos semiurbanos de este tipo, sin que ello haya comprometido el crecimiento de la ciudad planificada. Esta situación se ha visto favorecida por la existencia de una serie de barriadas periféricas que, dispersas por su vasto territorio (*vid.* Figura 1), han servido como elementos de soporte funcional en los que las parcelaciones se han ido apoyando para su desarrollo posterior. En segundo término, su diversidad paisajística ha propiciado su desigual distribución por cada una de las áreas geográficas, asociada, en este caso, a distintas fases de desarrollo del proceso;

una cuestión que será objeto de análisis en el apartado siguiente. Por último, las mejores condiciones de accesibilidad, junto con una mayor proximidad a la propia ciudad, a lo que habría que añadir la paulatina pérdida de rentabilidad de la actividad agrícola, han hecho de los suelos de la vega los que soportan un mayor peso en la incidencia del proceso; no en términos de extensión superficial, pero sí en cuanto al número de parcelaciones ilegales, al número de parcelas y a la cantidad de edificaciones construidas (*vid.* Tabla 2 y Tabla 3).

El intenso proceso de suburbanización que se viene analizando, además de tener una vertiente territorial, también se manifiesta en términos demográficos (*vid.* Tabla 4). De este modo, para el período 1984–2019,<sup>8</sup> se ha podido documentar un importante crecimiento de la población empadronada en los distintos asentamientos dispersos por la periferia del municipio;<sup>9</sup> como se puede comprobar, esta se ha duplicado en los últimos 35 años. Por su parte, en términos espaciales, si el núcleo principal de la ciudad ha crecido algo menos del 15 % en ese período, los núcleos de la periferia más o menos cercanos a esta lo han hecho en casi un 190 %. Como se mostraba en el punto 2, no todos los núcleos urbanos localizados en la periferia del municipio se corresponden con parcelaciones ilegales, sino que la presencia histórica de las pedanías (*vid.* Figura 1) ha acogido tradicionalmente a cierto número de población. Sin embargo, como se ha señalado, los asentamientos desarrollados a partir de procesos de parcelación ilegal representan un alcance considerable frente a la extensión de las citadas barriadas periféricas (*vid.* Tabla 1).

**Tabla 4: Evolución de la población y de la superficie urbanizada en el municipio entre 1984 y 2019: Comparación entre la ciudad consolidada y la periferia**

Año	Población			Superficie (ha)		
	Total (b)	Periferia (a)	% (a/b)	Nº Principal (b)	Periferia (a)	% (a/b)
1984	293 913	15 000	5,10 %	2705,61	2777,97	102,67 %
2019	325 701	35 788	9,76 %	3096,37	7978,06	258,24 %
<b>Variación</b>	<b>9,76 %</b>	<b>58,09 %</b>	<b>-</b>	<b>14,44 %</b>	<b>187,19 %</b>	<b>-</b>

Fuente: elaboración propia a partir de INE & López-Casado & Mulero Mendigorri (2015)

8 La elección de 1984 como fecha de inicio del análisis viene condicionada por la de la fuente utilizada para la obtención de los datos (Mulero Mendigorri, 1991). No se ha podido localizar otra que permita desagregar la población del núcleo principal respecto de los núcleos urbanos de la periferia para fechas anteriores.

9 Para 2019, la individualización de la población empadronada en los núcleos urbanos de la periferia en contraste con la que lo está en el núcleo principal de la ciudad se han utilizado los datos del Nomenclátor.

En definitiva, pese a la gran dimensión espacial del término municipal, la tendencia a la concentración del proceso parcelario en sectores muy localizados, junto con la importante extensión que ha llegado a alcanzar en estos, ha hecho que queden seriamente comprometidos y su futuro definitivamente hipotecado. Una de las razones que serviría para explicar esta situación está relacionada con lo que señala Nel-lo i Colóm (2011, p. 82) cuando afirma que uno de los rasgos más destacados del proceso de metropolitanización fue el de la dispersión de la urbanización en el entorno más o menos próximo de las principales ciudades del país. De otro lado, es un hecho confirmado que las parcelaciones ilegales forman parte de dicho proceso, aunque, dado su origen al margen del planeamiento urbanístico, son un caso singular e individualizado de las heterogéneas piezas que conforman hoy los territorios metropolitanos. La combinación de estos elementos -gran extensión del término municipal cordobés, proceso de metropolitanización y singularidad del fenómeno parcelario- han podido coadyuvar a que dichos procesos metropolitanos se hayan desarrollado, en parte, dentro del propio término municipal (Cuenca Muñoz, Gómez de Hita, & Mulero Mendigorri, 2013). La particularidad estriba en que la mayor parte de los crecimientos, tanto de población como en términos de extensión superficial, no se han producido en los municipios de las sucesivas coronas metropolitanas, sino en forma de parcelaciones ilegales dentro de la propia capital provincial.

#### **4.2 El largo camino del proceso parcelario en Córdoba**

El fuerte proceso de suburbanización que ha caracterizado la evolución urbana del municipio ha estado protagonizada, en gran medida, por la extensión del fenómeno de las parcelaciones ilegales. Por otro lado, a partir de las fuentes documentales utilizadas, se ha podido hacer una reconstrucción geohistórica de la evolución de su origen (Tabla 5). Las horquillas temporales establecidas vienen condicionadas por la de las fuentes, de ahí que no coincidan exactamente con las propuestas por Górgolas Martín (2017) cuando establece las *burbujas* inmobiliarias que han existido hasta la fecha.<sup>10</sup> Los datos ponen de relieve que el fenómeno parcelario en el municipio se viene desarrollando de manera ininterrumpida desde hace más de cinco

---

<sup>10</sup> La investigación a partir de las fuentes ha permitido hacer una reconstrucción diacrónica mucho más precisa que la aportada en la Tabla 5. Sin embargo, se han simplificado las fechas, tanto para facilitar su explicación como para permitir la comparación con los períodos de burbuja inmobiliaria y crisis económica manejados.

decenios.<sup>11</sup> De igual modo, también apuntan a que este mantendrá un vigor significativo hasta el estallido de la última burbuja inmobiliaria en 2008.

**Tabla 5. Relación entre el número de parcelaciones localizadas en cada área geográfica y su período de inicio**

Burbujas inmobiliarias (Górgolas Martín, 2017)	Períodos establecidos investigación	Área geográfica				Totales
		Sierra	Piedemonte	Vega oriental	Vega occiden.	
1963-1973	Antes 1974	10	3	-	5	18
-	1975-1985	24	6	11	9	50
1985-1992	1986-1996	2	2	3	15	22
1997-2007	1997-2008	3	-	3	23	29
-	2009-2019	-	-	-	1	1
Totales		39	11	17	53	120
		50		70		

Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Córdoba (1986, 2001); DERA; Gerencia de Urbanismo de Córdoba (2014); Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (1989, 2004)

El fenómeno se ha manifestado con desigual importancia a lo largo de este período de tiempo. Destaca el lapso entre 1975 y 1985 que, con más de cincuenta parcelaciones ilegales, es en el que tuvo su origen un mayor número de ámbitos. Pero, como se viene señalando, para el caso cordobés esta dinámica se ha mantenido, si bien con menor intensidad, en los períodos siguientes y coincide, no con los de crisis económica, sino con los ciclos expansivos de la economía (*vid.* Tabla 5). Por otro lado, y en relación con la existencia de planeamiento general, cabe señalar que el período 1986–1996, coincide con la aprobación definitiva del primer plan de la nueva etapa democrática (1986). En cuanto al segundo estadio de crecimiento del proceso, este convive con la tramitación del actualmente vigente; en concreto, meses antes de la primera aprobación inicial de 1998. El análisis de la distribución espacial en los distintos períodos muestra cómo hasta el final del segundo (1985) la mayor parte de los asentamientos se

11 Como se señala en la nota anterior, estas fechas son una simplificación de las que ofrecen las fuentes utilizadas. Estas han permitido documentar la primera parcelación ilegal en 1965 y la última en 2012. Por tanto, el proceso en el municipio cuenta con casi cincuenta años de recorrido.

localizan en la sierra. Por contra, a partir de ese momento (1986–1996 y 1997–2008) el fenómeno se extiende básicamente por la vega. La explicación a este hecho será analizada en el apartado siguiente.

Por otro lado, respecto del número de parcelaciones existe una relación prácticamente del 60 % entre las desarrolladas antes de 1985 frente al 40 % a partir de esa fecha; por contra, no ocurre lo mismo cuando se relacionan con su extensión superficial (*vid.* Tabla 6). De este modo, las que se asentaron hasta 1985, mayoritariamente en la sierra, representan prácticamente el 80 % de la superficie parcelada. Como ya se adelantaba, esta circunstancia pone de relieve otra de las características formales del fenómeno en el municipio: la mayor extensión superficial de las parcelaciones serranas frente a las dimensiones menores de las de la vega. Sin embargo, cuando se compara el número de parcelas existentes en cada uno de los períodos, se vuelve a la relación 60/40 mencionada para el reparto del número de ámbitos. Este hecho apunta a que las parcelaciones serranas están divididas en parcelas de tamaños mayores (generalmente entre los 1500 y los 3000 m<sup>2</sup>) que las de la vega, donde la superficie tipo se sitúa entre los 500 y 1500 m<sup>2</sup>. Lo anterior deriva en una menor densidad edificatoria de las primeras frente a las de la vega. Este hecho, junto a la relativa buena conservación de la vegetación autóctona y la adaptación del viario al relieve accidentado de los suelos de la sierra, hace que el impacto paisajístico de las parcelaciones sea, pese a lo que pudiera pensarse, sustancialmente menor que el que se evidencia en la vega (*vid.* Figuras 3 y 4).

Tabla 6. Distribución temporal del número de parcelaciones, superficie transformada y número de parcelas existentes

	Número parcelaciones		Superficie		Número parcelas	
	Total	%/Total	Sup. (ha)	%/Total	Núm.	%/Total
Antes 1974	18	14,88 %	1270,10	27,57 %	2202	17,70 %
1975-1985	51	42,15 %	2282,81	49,55 %	5403	43,42 %
1986-1996	22	18,18 %	722,32	15,68 %	2745	22,06 %
1997-2008	29	23,97 %	323,55	7,02 %	2085	16,76 %
2009-2019	1	0,83 %	8,09	0,18 %	8	0,06 %
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>100 %</b>	<b>4606,87</b>	<b>100,00</b>	<b>12 443</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Córdoba (1986, 2001); DERA; Gerencia de Urbanismo de Córdoba (2014); Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (1989, 2004)

Figura 3. Vista parcial de la parcelación ilegal Siete Fincas localizada en la sierra



Fuente: archivo del autor (2017)

Figura 4. Vista parcial de la parcelación ilegal Llanos de la Vega

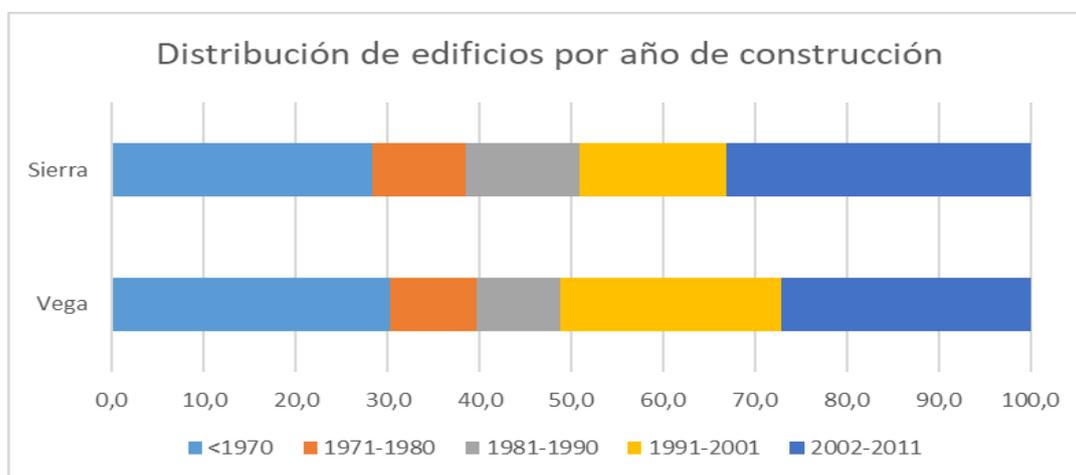


Fuente: archivo del autor (2017)

Cuestión bien distinta es lo que ha sucedido con el proceso de construcción de edificios. A pesar de que la naturaleza de la fuente no permite acompasar las fechas a las horquillas temporales establecidas para los análisis anteriores, es posible complementar algunas de las cuestiones que se vienen tratando. En este sentido, se demuestra que la evolución en la construcción de edificios no ha acompañado a la dinámica de desarrollo del proceso parcelario en cuanto al número de parcelaciones (Figura 5). De este modo, si la práctica totalidad de las

parcelaciones ilegales de la sierra se habían formado antes de 1985, la mayor parte de los edificios se construyen, precisamente, a partir de ese momento. En la vega, sin embargo, ambos procesos son bastante paralelos. Así, la mayoría de las parcelaciones de este sector se desarrollaron a partir de la mitad de los años ochenta; y, de igual modo, más del 50 % de los edificios datan del mismo período. Por tanto, este acompasamiento en el ritmo de desarrollo de nuevas parcelaciones ilegales con el de construcción de edificios en su interior, es una situación nueva que no se había documentado hasta ahora. Esto puede hacer pensar que se asiste a una nueva etapa del fenómeno, cuyos rasgos presentan ciertas diferencias con los que lo caracterizaban en sus estadios iniciales.

**Figura 5. Fecha de construcción de las edificaciones en los dominios geográficos**



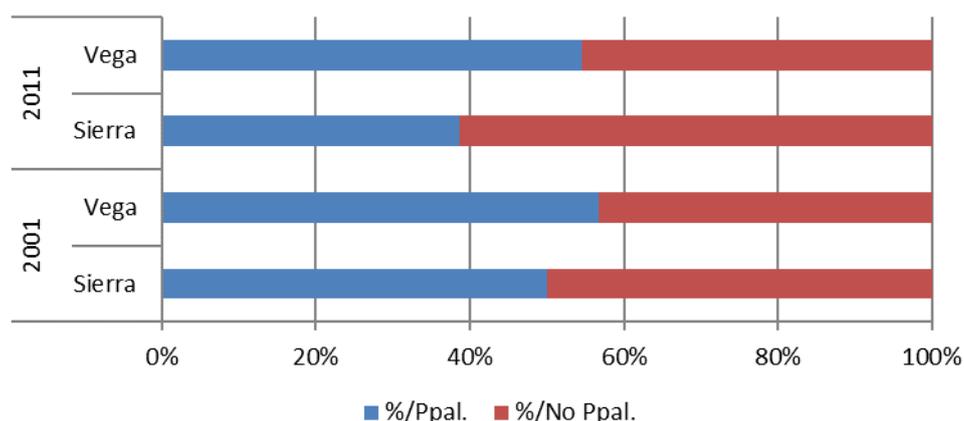
Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de Población y Vivienda

#### 4.3 Otros rasgos de las parcelaciones ilegales cordobesas

Junto al momento en que se produce su inicio y la vinculación al fenómeno de la segunda residencia, las parcelaciones ilegales se asocian a otra serie de características que las identifican como un proceso diferente del resto de los asociados al más genérico de la dispersión urbana. Para Ezquiaga Domínguez (1983, p. 60 y ss.), junto con la citada al principio, algunas de estas serían las siguientes: 1) estar enfocadas hacia la demanda de los estratos sociales con ingresos más bajos; 2) una tipología de edificación de soluciones constructivas sencillas y materiales modestos; y 3) la utilización de la parcela como soporte para la realización de actividades productivas de diverso tipo que complementen la renta familiar. Pero algunos de estos rasgos han ido cambiando con el devenir del fenómeno.

Como se señalaba, uno de los elementos que han caracterizado a los asentamientos urbanos formados a partir de parcelaciones ilegales, es su vinculación al uso para el ocio de fin de semana y de segunda residencia. La Figura 6 muestra cómo se distribuyen las viviendas localizadas en los núcleos urbanos dispersos por los dominios geográficos de la sierra y de la vega del municipio<sup>12</sup> que, como se ha visto, tienen su génesis muy mayoritariamente en el fenómeno parcelario. El comportamiento evidencia, aunque con ciertos matices entre el sector serrano y el de la vega, la paulatina conversión de los asentamientos de la periferia hacia la residencia habitual; esto es especialmente relevante para la zona de la vega, donde prácticamente el 60 % de las viviendas es ya de primera residencia. Por el contrario, según los datos del censo de 2011, en la sierra ha perdido cierta importancia respecto de lo que ocurría en el anterior período.

Figura 6. Porcentaje de vivienda principal y no principal en los dos grandes dominios geográficos del municipio según los datos censales de 2001 y 2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos censales

El trabajo de campo ha permitido recopilar alguna información que contribuye a demostrar esta nueva situación. La Figura 7 muestra el paso de un autobús que presta el servicio de transporte escolar por el interior de una de las parcelaciones ilegales situadas en la vega. Este hecho pone de manifiesto, no solo que existe suficiente masa crítica como para que se preste el servicio en el interior de este tipo de núcleos urbanos, sino también la dificultad de llevarlo a cabo en unos

12 Para la individualización de los datos de los asentamientos de la periferia respecto de los del núcleo principal de la ciudad se han utilizado las secciones censales. Para ello, se ha hecho una selección gráfica de las que contienen en su interior las parcelaciones ilegales.

ámbitos donde, como se aprecia en la figura, las condiciones del viario no son las más adecuadas.

Figura 7. Autobús escolar en el interior de la parcelación ilegal *El Alcaide*



Fuente: archivo del autor (julio de 2017)

Tabla 7. Nivel de ocupación de la población censada en los asentamientos de la sierra y de la vega

Ocupación (a 1 dígito de la CNO11)	Dominio Geográfico	
	Sierra	Vega
1 - Directores y gerentes	14,10 %	-
2 - Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	33,97 %	9,24 %
3 - Técnicos; profesionales de apoyo	-	10,92 %
4 - Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	32,69 %	14,29 %
5 - Trabajadores servicios restauración, personales, protección y vendedores	19,23 %	29,13 %
7 - Artesanos y trabajadores cualificados industrias manufactureras y la const.	-	23,81 %
9 - Ocupaciones elementales	-	12,61 %
	100,00 %	100,00 %

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011

Otro de los rasgos de las parcelaciones ilegales de las etapas iniciales, era su vinculación con estratos sociales de las capas con recursos más limitados frente a las capas más altas a los que se asociaba el fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia convencionales. En este sentido, los datos muestran que las personas vinculadas a las parcelaciones ilegales de la sierra

se sitúan, muy mayoritariamente -prácticamente el 80 %- en las ocupaciones de mayor cualificación (Niveles 1 al 4); de ellos, casi el 50 % serían directores gerentes o técnicos y profesionales. Frente a esta situación, casi el 80 % de las personas asociadas a las de la vega, se posicionan en los niveles más bajos de cualificación (del 4º al 9º).

Por último, también respecto del uso de las parcelas y del tipo de edificaciones existentes, la imagen que presentan las parcelaciones ilegales en la actualidad es muy diferente a la descrita por los trabajos iniciales que trataron el asunto. Esto no se refiere exclusivamente al grado de consolidación de estos asentamientos urbanos; esta situación es consecuencia tanto de su largo devenir histórico como del hecho de que las administraciones -local y regional- no han ejercido de manera eficaz sus competencias en materia de disciplina urbanística.<sup>13</sup> Por el contrario, en lo relativo tanto al tipo de construcción y al propio proceso constructivo sí se han producido cambios sustanciales. Así, el trabajo de campo realizado ha permitido reconocer una realidad que, aunque con importantes matices entre los distintos ámbitos, apunta a la existencia de procesos más cercanos a la promoción inmobiliaria convencional. Las figuras 8 y 9 presentan dos ejemplos que pueden servir para ilustrar la afirmación anterior.

**Figura 8. Construcción reciente que refleja la complejidad arquitectónica de la edificación**



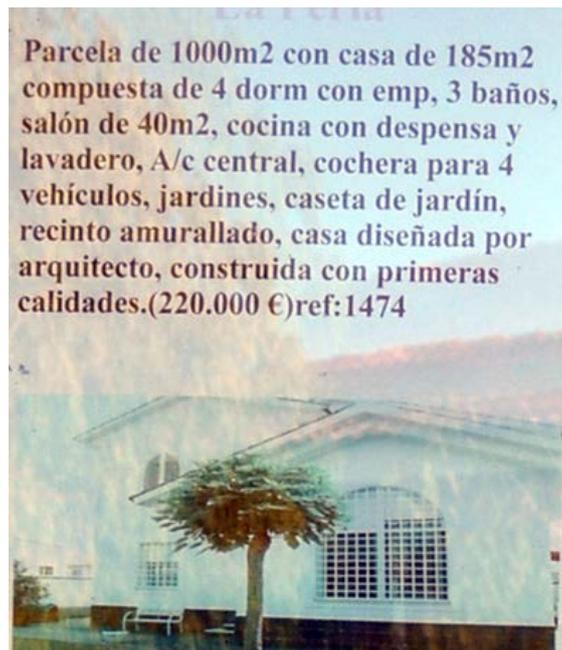
Fuente: archivo del autor (mayo de 2017)

---

13 La actitud de las administraciones local y regional ante el fenómeno es un asunto que, por limitaciones de espacio, no se ha podido abordar.

La primera (Figura 8) muestra una construcción reciente en el interior de la parcelación ilegal *El Alcaide*, en la vega, que ha contado sin duda con la intervención de técnicos vinculados al sector y en la que se aprecia solidez y calidad constructiva. Prueba de ello es la Figura 9, que recoge un fragmento del cartel de venta de una parcela con vivienda ubicada en la parcelación ilegal *La Perla*, también localizada en la vega; uno de los reclamos es que la casa está “diseñada por arquitecto”.

Figura 9. Anuncio de venta de una parcela y vivienda “diseñada por arquitecto”



Fuente: archivo del autor (mayo de 2017)

Algo similar está ocurriendo con otro de los rasgos característicos de las parcelaciones en su etapa inicial, para el que también podría servir esta misma justificación. En este sentido, la parcela ha ido perdiendo interés como valor de uso instrumental y productivo y ahora solo se utiliza como elemento que ha de soportar la construcción de la vivienda o el negocio. De ahí que cada vez sea más difícil encontrar casos en los que se pueda identificar un uso agrícola -sea de subsistencia o de ocio- complementario al de una pequeña vivienda asociada al ocio de fin de semana o vacacional. Esta situación, que se daba sobre todo en las parcelaciones de la vega debido a las mejores condiciones agrológicas de los suelos, está hoy prácticamente desaparecida o su presencia es testimonial. Por el contrario, lo habitual es encontrar parcelas completamente urbanizadas (*vid.* Figura 10), bien directamente con pavimentos duros -hormigón o asfalto- o con zonas ajardinadas o instalaciones complementarias -pistas de tenis, zona de barbacoa, piscina, etc.-; algo que, por lo demás, contrasta con las deficientes condiciones de

urbanización en la que se encuentran los viales de acceso. En tal sentido, la apariencia y el uso de estas parcelaciones ilegales cada vez se aproximan más a las residencias secundarias.

Figura 10. Parcela localizada en la parcelación ilegal  
*Crta. Encinarejo km-4* en la zona de la vega



Fuente: archivo del autor (mayo de 2017)

Por último, como ya se apuntaba, sí mantienen en común con las parcelaciones en sus fases iniciales uno de sus rasgos más característicos: la falta de infraestructuras y servicios básicos, así como las deficientes condiciones de urbanización. De hecho, la paulatina conversión en zona de residencia habitual de un contingente cada vez mayor de personas, ha hecho que esta situación se haya convertido en un importante foco de conflictividad social. En este sentido, los parcelistas vienen realizando acciones sistemáticas de protesta ante el ayuntamiento reclamando que se permita el acceso al suministro de agua potable y electricidad, como servicios mínimos indispensables, que les permita vivir con las mínimas condiciones de habitabilidad.<sup>14</sup>

---

14 Algunas de estas acciones tienen que ver con el corte de carreteras (por ejemplo Pino, 2017), la interrupción de los plenos de la corporación municipal (por ejemplo Alba, 2016) o las manifestaciones por el centro de la ciudad.

## 5 Discusión de los resultados y conclusiones: ¿ante un nuevo paradigma de las parcelaciones ilegales?

El intenso proceso de suburbanización que ha caracterizado la evolución urbana del municipio de Córdoba, se ha apoyado en gran medida en la extensión del fenómeno de las parcelaciones ilegales que han ido colonizando amplios sectores de su vasto término municipal. Por otro lado, su reconstrucción geohistórica ha permitido evidenciar que este se ha desarrollado de manera ininterrumpida desde hace más de cinco decenios. Por tanto, frente a la idea generalmente extendida de que se trata de unos procesos característicos de los años setenta (Ezquiaga Domínguez, 1983), o que tuvo su etapa de mayor desarrollo (Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994, p. 20) durante los ochenta, lo cierto es que esa generalización habría que matizarla. Ello por cuanto, para el caso analizado, el fenómeno mantendrá un vigor considerable hasta la crisis económica de 2008. No obstante, el desarrollo de nuevas parcelaciones no sigue una distribución lineal, siendo la etapa 1975–1985 la que destacó con 51 nuevos ámbitos. Este hecho vendría a corroborar la tesis generalmente aceptada (por ejemplo Ezquiaga Domínguez, 1983, p. 60) que vincula la aparición de las parcelaciones ilegales como una segunda etapa de las urbanizaciones de segunda residencia regladas; precisamente como consecuencia de la crisis económica de los años setenta. Sin embargo, las especiales circunstancias sociopolíticas que estaba viviendo España en esos momentos hizo, por un lado, que los efectos de dicha crisis se dejaran sentir más tardíamente que en el resto de países (Carles, 2013, p. 199–200; López Hernández & Rodríguez López, 2010, p. 149), y, en segundo lugar, que a las dificultades económicas se añadieran las de carácter social y político. Lo anterior lleva a concluir que el momento de mayor dinamismo en el desarrollo de las parcelaciones ilegales coincidiera con un proceso de profunda crisis institucional y sociopolítica.

La singularidad del caso estudiado está en que el proceso se ha mantenido con cierta importancia en etapas posteriores y, además, coincidiendo con los de expansión económica y no con los de crisis. Por otro lado, se da la circunstancia de que dichos crecimientos se producen con planes generales de ordenación urbana aprobados, además de con un marco jurídico ya bien asentado, a lo que habría que añadir la existencia de unas administraciones -local y regional- sin los problemas que las caracterizaron en el paso de la dictadura a la democracia (Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994, p. 27); una situación que vendría a contradecir la hipótesis de Herce Vallejo (1975, p. 50) cuando afirma que la mayor parte las urbanizaciones ilegales se realizaron en municipios sin planeamiento urbanístico. Por tanto, la

explicación a este hecho tal vez haya que buscarla, no en un problema de debilidad política o administrativa o carencias en el marco normativo, sino en la idea de “‘pelotazo’ inmobiliario, consistente en añadir varios ceros al valor de un terreno por el mero hecho de hacerlo urbanizable” (Naredo, 2019, p. 244). Y, ello, a pesar de que, en el caso de las parcelaciones ilegales, el proceso se lleve a cabo sobre suelos no urbanizables, las dinámicas y, sobre todo las consecuencias y las formas de operar, sean similares a las que se llevan a cabo en el urbanismo formal (Delgado Cabeza, 2016, p. 35).

Como ya se apuntaba en la introducción, el fenómeno de las parcelaciones ilegales es característico del período post crisis de los años setenta (*vid.* Betrán Abadía & Franco Hernández, 1994 o Ezquiaga Domínguez, 1983). Como consecuencia de ello, cabría pensar que los asentamientos con origen anterior a dicha fecha no se corresponden con este fenómeno sino con el de las urbanizaciones de segunda residencia; en este caso, con el segundo estadio del mismo que, como se señalaba, estaría caracterizado por el hecho de que su carácter ilegal deviene, no tanto de la ausencia de plan parcial de ordenación, como de no haber finalizado su tramitación o no cumplir con sus determinaciones. En efecto, esto se comprueba con bastante nitidez para el caso analizado; así, diez de las dieciocho parcelaciones ilegales con origen anterior a 1974 disponían de un plan parcial en tramitación, prácticamente ninguno de los cuales llegó a aprobarse.

Por lo que respecta al proceso constructivo, la investigación ha puesto de manifiesto que este presenta un importante desfase con la dinámica de aparición de nuevas parcelaciones. Una circunstancia que, por lo demás, vendría a apuntalar la hipótesis planteada por diversos autores en el sentido de que una de las motivaciones del rápido desarrollo del fenómeno en sus etapas iniciales se asienta sobre el hecho de que la compra de la parcela estaría más asociada a usos que permitieran complementar la renta familiar, más que a la necesidad de la construcción de una segunda vivienda (Ezquiaga Domínguez, 1983; García-Bellido, 1986). Por otro lado, para García-Bellido (1986, p. 19), la compra de la parcela también ha actuado como una especie de valor refugio ante situaciones económicas inciertas e inestables. Con todo, hay que tener en cuenta que los compradores de parcelas, al menos en las etapas iniciales, eran personas con recursos limitados, lo que hacía obligado modular el gasto a lo largo del tiempo. Por último, no se puede pasar por alto que los trabajos que han abordado el fenómeno desde sus más diversas perspectivas coinciden mayoritariamente en afirmar que el uso principal al que está destinada la parcela es el ocio de fin de semana, por lo que la construcción de la vivienda sería un elemento complementario y, por tanto, no imprescindible para permitir dicha actividad. Por otro lado,

frente a la idea que planteaba Ezquiaga Domínguez (1983, p. 63) por la cual la ejecución de la edificación era fruto de la pericia del propio parcelista y, por tanto, se asociaba a edificios realizados con soluciones constructivas sencillas, muchas veces desarrollados a partir de "cobertizos inicialmente autoconstruidos que se van consolidando con el tiempo en materiales más perdurables", en la actualidad, al menos en caso analizado, la situación es sustancialmente diferente.

En relación con la vinculación del fenómeno parcelario con los estratos sociales de las capas con recursos más limitados, la investigación muestra una realidad diferente. En este sentido, en paralelo con los indicadores utilizados por el estudio realizado para la Comunidad de Madrid (COPLACO, 1981, citado por Ezquiaga Domínguez, 1983, p. 61), similares a los utilizados por este mismo autor, se ha elegido el nivel de ocupación profesional de las personas censadas en los asentamientos de la sierra y de la vega (*vid.* Tabla 7). Los datos muestran que, frente a la situación descrita en los estudios citados, las personas vinculadas a las parcelaciones ilegales en la actualidad se sitúan en los estratos relacionados con las ocupaciones que requieren mayor cualificación. Ello vendría a poner de manifiesto la dimensión de clase del fenómeno parcelatorio.

Cabe concluir, por tanto, que la mayor parte de los rasgos que sirvieron para definir las parcelaciones ilegales como un fenómeno individualizado de otros, en especial el de las urbanizaciones de segunda residencia, en la actualidad habría que matizarlos. Así, la idea apuntada por algunos de los trabajos analizados que definían el fenómeno parcelario como una nueva etapa del proceso de las urbanizaciones de segunda residencia, sirve para seguir avanzando en su delimitación conceptual. En este sentido, se afirma que, en la actualidad, las parcelaciones ilegales presentan unas características sustancialmente diferentes de las que sirvieron para definir las en sus inicios. Los nuevos rasgos distintivos serían los siguientes:

1. Si los inicios del fenómeno estuvieron asociados al período que siguió a la crisis económica de los años setenta, en el caso de estudio analizado se han registrado dos etapas más de fuerte crecimiento de formación de nuevas parcelaciones ilegales. Sin embargo, en ambos casos se ha confirmado que, en lugar de coincidir con períodos de crisis, lo han hecho con los de expansión económica, sobre todo en relación con los asociados al sector de la construcción.
2. Una de las consecuencias de la situación anteriormente descrita será que, dado que estas nuevas etapas del proceso se asocian a períodos de bonanza económica, el valor de uso de

la parcela como elemento instrumental para actividades que permitieran a los parcelistas obtener unos ingresos con los que complementar la renta familiar o, incluso, para el autoconsumo, ha dejado de tener sentido. Como consecuencia de ello, cada vez es menos frecuente encontrar en el interior de las parcelas este tipo de usos. Por el contrario, se registra el paulatino acercamiento al modelo de las urbanizaciones de segunda residencia tradicionales, en el que prevalece el uso ornamental frente al instrumental de las parcelaciones ilegales de la primera etapa.

3. El perfil sociodemográfico del parcelista asociado a la nueva etapa de desarrollo del proceso de las parcelaciones ilegales también ha cambiado sustancialmente respecto del que lo caracterizaba en sus momentos iniciales. Para el caso analizado, se ha podido comprobar que ahora la población vinculada a este tipo de asentamientos hay que asociarla a un amplio sector de las clases medias, más significativo en las parcelaciones serranas que en las localizadas en la vega.
4. Por último, con relación a las características constructivas de las edificaciones que paulatinamente han ido consolidando el interior de las parcelaciones, cabe destacar su notable contraste con la situación descrita por los principales trabajos analizados. Así, se ha confirmado que, frente a la autoconstrucción asociados a la pericia del propio parcelista de las etapas iniciales, los edificios de esta nueva fase, principalmente destinados a vivienda, presentan la suficiente complejidad constructiva, tanto en la técnica como en las soluciones estructurales utilizadas, como para desterrar la opción de la autoconstrucción. Antes bien, hay que pensar en la existencia de una profesionalización, tanto detrás del hecho constructivo en sí como del propio diseño del edificio o del cálculo de su estructura.

En definitiva, cabría afirmar que, en aquellos ámbitos espaciales donde han continuado desarrollándose nuevas parcelaciones ilegales, como es el caso del analizado en el presente trabajo, estas tienen unos rasgos definitorios muy diferentes a las asociadas a las etapas iniciales, producto, básicamente, del nuevo contexto socioeconómico. Por tanto, se asiste a una nueva etapa del fenómeno parcelario, que se inscribe en un proceso más extenso. Este se inició con las urbanizaciones ilegales, entendidas como un subtipo de las urbanizaciones de segunda residencia convencionales. Dichas urbanizaciones ilegales se caracterizan por no haber concluido la fase de tramitación del plan parcial en el que, por lo general, apoyan su desarrollo; estas, tras completar dicha tramitación pasaron a engrosar el grupo de las urbanizaciones de segunda residencia convencionales. A estas, le siguieron las parcelaciones ilegales de la etapa

inicial, tal como las definieron entre mediados de los años ochenta y primeros noventa los principales autores que abordaron el análisis del fenómeno. Y, por último, la fase final de este proceso hasta la fecha, se corresponde con las parcelaciones ilegales tal como han quedado descritas en los párrafos precedentes.

Para la conceptualización de los ámbitos asociados a la etapa reciente del proceso parcelario se propone el término de *asentamientos semiurbanos irregulares*, dado que se encuentran en un estadio intermedio entre las parcelaciones ilegales iniciales y las urbanizaciones de segunda residencia tradicionales. De este modo, la utilización del calificativo *semiurbano* se sustenta en el hecho de ser asentamientos caracterizados por la persistencia en la carencia de infraestructuras básicas y equipamientos, así como por las deficientes condiciones de urbanización. Y, en cuanto al de *irregular* porque mantienen su condición de inadecuación al planeamiento urbanístico, habiendo transcurrido, en muchos casos, el tiempo para que la administración actúe en su erradicación.

**Agradecimientos:** El autor agradece los comentarios y sugerencias realizados por las/os revisoras/es, lo que sin duda ha contribuido a enriquecer y mejorar el texto original. De igual modo, mi agradecimiento a Josefina Cruz Villalón y Víctor Fernández Salinas, compañeras/os y amigas/os, por sus reflexiones y, por su puesto, por su apoyo incondicional.

**Declaración responsable:** El autor declara que no existe ningún conflicto de interés en relación con la publicación de este artículo.

## Bibliografía

- Alba, A. (2016, October 11). Los parcelistas vuelven a interrumpir el Pleno. *Cordópolis*. Retrieved from [https://cordopolis.eldiario.es/cordoba-hoy/parcelistas-vuelven-interrumpir-pleno\\_1\\_7122554.html](https://cordopolis.eldiario.es/cordoba-hoy/parcelistas-vuelven-interrumpir-pleno_1_7122554.html)
- Amit, I., & Yiftachel, O. (2016). Urban colonialism and buffer zones: Gray spaces in Hebron and Nicosia. *Geography Research Forum*, 36(Special Issue), 144–159. Retrieved from <https://www.semanticscholar.org/paper/Urban-Colonialism-and-Buffer-Zones%3A-Gray-Spaces-in-Amit-Yiftachel/46429a9471cf332677497361c1295971366a6261>
- Arévalo, M., Bazoberry, G., Blanco, C., Díaz, S., Fernández Wagner, R., Florian, A., ... Vila, C. (2012). *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina*. Montevideo: Ediciones Trilce.
- Ayuntamiento de Córdoba (2001). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba: Anexo II. Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Betrán Abadía, R., & Franco Hernández, Y. (1994). *Parcelaciones ilegales de segunda residencia: el caso aragonés*. Zaragoza: Diputación General de Aragón, Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes.
- Burriel de Orueta, E. L. (2018). Las viviendas secundarias ilegales de la etapa del desarrollismo. El ejemplo de Gilet (Valencia). *Cuadernos de Geografía de La Universitat de València*, (100), 23–58. Retrieved from <https://ojs.uv.es/index.php/CGUV/article/view/13038>
- Burriel de Orueta, E. L. (2019). La larga huella en el territorio de las viviendas secundarias ilegales. El ejemplo de Gilet (Valencia). *Cuadernos de Geografía de La Universitat de València*, (102), 107. <https://doi.org/10.7203/CGUV.102.15004>
- Busquets i Grau, J. (1999). *La urbanización marginal*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- Canto Fresno, C. del. (1983). Presente y futuro de las residencias secundarias en España. *Anales de Geografía de La Universidad Complutense*, (3), 83–103.
- Capel Sáez, H. (1981). *Capitalismo y morfología urbana en España* (3ª). Barcelona: Ediciones Asenet.
- Capel Sáez, H. (2002). *La morfología de las ciudades. I, Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal.

Chiodelli, F., & Tzfadia, E. (2016). The Multifaceted Relation between Formal Institutions and the Production of Informal Urban Spaces: An Editorial Introduction. *Geography Research Forum*, 36, 1–14.

Comunidad de Madrid (1984). *Urbanizaciones ilegales. Programa de Actuación*. Madrid: Centro de Información y Documentación de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

COPLACO (1981). *Estudio sobre las Urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid.

Cuenca Muñoz, J. M., Gómez de Hita, J., & Mulero Mendigorri, A. (2013). Procesos metropolitanos encubiertos: Córdoba como caso de estudio. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, (177), 511–532.

Delgado Cabeza, M. (2016). Los megaproyectos como forma de apropiación de riqueza y de poder en Andalucía. In M. Delgado Cabeza & L. del Moral Ituarte (Eds.), *Los megaproyectos en Andalucía* (pp. 11–47). Sevilla: Aconcagua Libros.

Diputación Provincial de Valencia. (1983). *Urbanismo y medio rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia*. Valencia: Diputación Provincial de Valencia.

Estébanez Álvarez, J. (1989). *Las ciudades: morfología y estructura*. Madrid: Síntesis.

Ezquiaga Domínguez, J. M. (1983). Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la ley del suelo. *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, (56), 59–72.

Félix Gutiérrez, R. M. (2016). Medina Elvira Golf, una historia de terror en tres actos. In M. Delgado Cabeza & L. del Moral Ituarte (Eds.), *Los megaproyectos en Andalucía* (pp. 209–241). Sevilla: Aconcagua Libros.

Comín, F., & Hernández, M. (2013). Conclusiones. Las crisis económicas en España: lecciones de la historia. In F. Comín & M. Hernández (Eds.), *Crisis económicas en España. 1300-2012. Lecciones de la historia* (pp. 279–320). Madrid: Alianza Editorial.

García-Bellido, J. (1983). Actuaciones del Área de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Diputación de Madrid sobre parcelaciones ilegales. *Urbanismo y Medio Rural. Valencia: La Vivienda Ilegal de Segunda Residencia*.

- García-Bellido, J. (1986). La cuestión rural. Indagaciones sobre la producción del espacio rústico. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, (69), 9–52.
- García de Jalón Lastra, A., Sainz Guerra, J. L., Ezquiaga Domínguez, J. M., & Moya González, L. (1986). Estudio de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid. In *Estudio de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid* (p. 199). Valladolid: Colegio Oficial de Arquitectos de Valladolid.
- Gaviria Labarta, M. (1971). La vida cotidiana en las urbanizaciones del hinterland de Madrid. In *Campo, urbe y espacio del ocio* (pp. 204–316). Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- Górgolas Martín, P. (2016). *La planificación de la ciudad en el cambio de milenio (1997-2017). Propuestas para reconducir la herencia recibida: Los casos de casares (Málaga) y Chiclana de la Frontera (Cádiz)*. Universidad de Sevilla.
- Górgolas Martín, P. (2017). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: “una amistad peligrosa.” *Cuadernos de Investigación Urbanística*, (111). <https://doi.org/10.20868/ciur.2017.111.3536>
- Górgolas Martín, P. (2018). Planeamiento urbanístico y suburbanización irregular en el litoral andaluz: directrices y recomendaciones para impulsar la integración urbano-territorial de asentamientos. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, (195), 33–52.
- 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*, 45(136), 163–182. Retrieved from <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2768>
- Grashoff, U. (2020). *Comparative Approaches to Informal Housing around the Globe*. (U. Grashoff, Ed.). London: UCL Press. <https://doi.org/10.14324/111.9781787355217>
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Herce Vallejo, M. (1975). El consumo de espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, (4), 45–56.
- Herce Vallejo, M., Caralps i Riera, P., & Tarrago, M. (1979). Instrumentos de planeamiento y gestión de las urbanizaciones no legalizadas. *Cuadernos de Gestión Municipal*.

Jiménez Barrado, V. (2018). *Urbanizaciones ilegales en Extremadura. La proliferación de viviendas en el Suelo No Urbanizable durante el período democrático*. Cáceres: Universidad de Extremadura.

Jiménez Barrado, V., Campesino, A. J., Hidalgo, R., & Alvarado, V. (2018). Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE*, 44(132), 27–46. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000200027>

Jiménez Barrado, V., Delgado Viñas, C., & Campesino Fernández, A.-J. (2017). Desregulación urbanística del suelo rústico en España: Cantabria y Extremadura como casos de estudio. *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 73–92. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022017000200005>

Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (L.U.B.) (1974). Teoría y experiencia de la urbanización marginal. In D. Lewis (Ed.), *El crecimiento de las ciudades* (pp. 85–107). Barcelona: Gustavo Gili.

López-Casado, D. (2020a). Illegal Parcelling in Cordoba (Spain): The Result of Illegal Urban Planning or Hidden City Development? *Dela*, (54), 125–148. <https://doi.org/10.4312/dela.54.125-148>

López-Casado, D. (2020b). La informalidad como nexo: Producción social del hábitat en ciudades latinoamericanas frente a parcelaciones ilegales en España. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 19(3), 706–724. Retrieved from <https://acme-journal.org/index.php/acme/article/view/2013>

López-Casado, D. (2021). De urbanización ilegal de fin de semana a barrio precario: las parcelaciones ilegales en Córdoba. *Ciudades*, (24), 225–246. <https://doi.org/10.24197/CIUDADES.24.2021.225-246>

López-Casado, D., & Mulero Mendigorri, A. (2015). La contribución de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) a la investigación geográfica: el caso de las parcelaciones ilegales del municipio de Córdoba. In J. de la Riva, P. Ibarra, R. Montorio, & M. Rodríguez (Eds.), *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación* (pp. 195–204). Zaragoza: Universidad de Zaragoza.

López-Casado, D., & Mulero Mendigorri, A. (2021). El fenómeno de las parcelaciones urbanísticas ilegales en Andalucía: significado general y tratamiento en los planes de ordenación

del territorio. *Cuadernos Geográficos*, 60(2), 171–191.  
<https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i2.15638>

López Hernández, I., & Rodríguez López, E. (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)* (Vol. 11). Madrid: Traficantes de Sueños.

López Ontiveros, A. (1981). *Evolución urbana de Córdoba y de los pueblos campiñeses*. (2ª edición). Córdoba: Diputación Provincial de Córdoba.

López Ontiveros, A. (1994). El término de Córdoba. Caracteres generales. In A. López Ontiveros & B. Valle Buenestado (Eds.), *Córdoba capital, 3. Geografía* (pp. 2–12). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.

Mulero Mendigorri, A. (1991). *La población de Córdoba y sus barrios: Estructura y distribución recientes*. Córdoba: Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones.

Naredo, J. M. (2019). *Taxonomía del lucro*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.

Naredo, J. M., & Montiel Márquez, A. (2011). *El Modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona: Icaria editorial.

Nel-lo i Colóm, O. (2011). Estrategias para la contención y gestión de las urbanizaciones de baja densidad en Cataluña. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLIII(167), 81–98.

Ortega Valcárcel, J. (1975). *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*. Valladolid: Departamento de Geografía, Universidad de Valladolid.

Ortiz Flores, E. (2012). Producción social de vivienda y hábitat: bases conceptuales para una política pública. In *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina* (pp. 13–40). Montevideo: Ediciones Trilce.

Pino, J. (2017, March 2). Los parcelistas vuelven a la carga y cortarán la N-432 a la altura de la Carrera del Caballo el 9 de marzo. *ABC de Córdoba*. Córdoba. Añadir: Retrieved from [https://sevilla.abc.es/andalucia/cordoba/sevi-parcelistas-vuelven-carga-y-cortaran-n-432-altura-carrera-caballo-9-marzo-201703020809\\_noticia.html](https://sevilla.abc.es/andalucia/cordoba/sevi-parcelistas-vuelven-carga-y-cortaran-n-432-altura-carrera-caballo-9-marzo-201703020809_noticia.html)

Pojani, D. (2019). Informal settlements in the balkans: Squatters' magic realism vs. planners' modernist fantasy vs. governments' tolerance and opportunism. In R. Rocco & J. van Ballegooijen (Eds.), *The Routledge Handbook on Informal Urbanization* (pp. 34–43). New York: Routledge.  
<https://doi.org/10.4324/9781315645544>

- Pradilla Cobos, E. (1995). El mito neoliberal de la “informalidad” urbana. In J. L. Craggio, E. Pradilla Cobos, L. Ruiz, & M. Unda (Eds.), *Más allá de la informalidad* (pp. 29–52). Quito: Ciudad, Centro de Investigaciones.
- Requena Sánchez, M. D. (1987). *Organización espacial y funcional de la residencia secundaria en la provincia de Sevilla*. Sevilla.
- Rocco, R., & Van Ballegooijen, J. (2019). *The Routledge handbook on informal urbanization*. New York: Routledge.
- Rosa, E. (2016). Rules, Transgressions and Nomotropism: The Complex Relationship between Planning and Italian Abusivismo. *Geography Research Forum*, 36(Special Issue), 110–126. Retrieved from <http://hdl.handle.net/2078.1/188169>
- Roy, A. (2005). Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147–158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>
- Solá-Morales i Rubió, M. de. (1974). La urbanización marginal y la formación de plusvalía del suelo. *Papers: Revista de Sociologia*, 3(3), 365–380. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v3n0.888>
- Solá-Morales i Rubió, M. de, Busquets i Grau, J., Domingo, M., & Font Arellano, A. (1971). Notas sobre la marginalidad urbanística. *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, (86), 85–91.
- Sudirà, C. (2013). Ajuste económico y transición política (1975-1985). In E. Llopis y J. Maluquer de Montes (Eds.) *España en crisis: las grandes depresiones económicas. 1348-2012* (pp. 193–220). Barcelona: Pasado y presente.
- 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.
- Torres Márquez, M. (2013). Paisajes del Valle medio del Guadalquivir cordobés: funcionalidad y cambios. *Revista de Estudios Regionales*, (96), 135–180.
- Valenzuela Rubio, M. (1976). La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial. *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, (2), 135–152.