

## Problemas morfológicos característicos de los pequeños municipios rurales: su difícil encaje en el marco del urbanismo convencional

### Morphological problems in rural municipalities: their difficult addressing through conventional urban planning tools

---

EDUARDO DE SANTIAGO RODRÍGUEZ

Doctor Arquitecto

Consejero Técnico de Suelo y Políticas Urbanas en la Subdirección General de Políticas Urbanas  
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Madrid, España)

[edesantiago@fomento.es](mailto:edesantiago@fomento.es)

ORCID: [0000-0002-1867-7867](https://orcid.org/0000-0002-1867-7867)

ISABEL GONZÁLEZ GARCÍA

Doctora Arquitecta

Profesora Contratada Doctora del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio  
Universidad Politécnica de Madrid (Madrid, España)

[isb.gonzalez@upm.es](mailto:isb.gonzalez@upm.es)

ORCID: [0000-0002-6790-0252](https://orcid.org/0000-0002-6790-0252)

Recibido/Received: 04-02-2020; Aceptado/Accepted: 29-01-2021

Cómo citar/How to cite: De Santiago Rodríguez, Eduardo & González García, Isabel (2021), "Problemas morfológicos característicos de los pequeños municipios rurales: su difícil encaje en el marco del urbanismo convencional", *Ciudades*, nº24, pp. 119-144. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.24.2021.119-144>

Este artículo está sujeto a una licencia "[Creative Commons Atribución-No Comercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)" (CC BY-NC 4.0) / This article is under a "[Creative Commons License: Attribution-NonCommercial 4.0. International](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)" (CC BY-NC 4.0)

**Resumen:** Tras una introducción sobre los principales rasgos morfogenéticos de los núcleos en el espacio rural, este artículo presenta algunos problemas morfológicos característicos en los pequeños municipios rurales, tales como las situaciones que hemos denominado de semimanzana, formaciones lineales o manzanas de grandes dimensiones. Para ello se analiza el tratamiento de estos problemas en el planeamiento urbanístico vigente en varios municipios concretos. A través de los casos analizados se constata la insuficiencia de los instrumentos urbanísticos tradicionales, tanto en la técnica de clasificación o delimitación del suelo urbano, como en las propuestas de ordenación pormenorizada para el tratamiento de las semimanzanas y manzanas de grandes dimensiones.

**Palabras clave:** planificación urbanística, pequeños municipios, morfología urbana, parcelación.

**Abstract:** After an introduction on the main morphogenetic features of rural space, this article presents some typical morphological problems in small rural municipalities, such as the situations we have called semi-urban blocks, linear formations or large urban blocks. To do so, we analyse the treatment of these problems in the urban planning in force in several specific Spanish municipalities. Through the

cases analysed, the insufficiency of the traditional urban planning tools in Spain is verified, both in the technique of classification or delimitation of urban land, as in the detailed management proposals for the treatment of semi-urban blocks and large urban blocks.

**Keywords:** urban planning, small municipalities, urban morphology, plots.

---

## 1. LA COMPLEJA MORFOGÉNESIS DEL ESPACIO RURAL: ALGUNOS RASGOS ELEMENTALES

Los estudios clásicos sobre morfología urbana (Solá Morales, 1997; Panerai, 1999) no suelen prestar especial atención a los procesos morfogenéticos del espacio rural. Sin embargo, esta cuestión ha comenzado a recibir recientemente una cierta atención en España (González Cebrián & Ferreira, 2013; De las Rivas, Rodrigo & Fernández-Maroto, 2018; De las Rivas, Fernández-Maroto & Castrillo, 2020; De Santiago & González, 2019, 2020a, 2020b; Jiménez & Santos, 2020), vinculada a la reflexión sobre los problemas urbanísticos del medio rural, materia que ya cuenta con una trayectoria de estudios mucho más larga (Fernández Criado, 1983; García-Bellido, 1986, 2002; VVAA, 1988; Ruiz de la Riva, Cabanas & Fernández, 2013; Pérez Eguíluz, 2015). Desde esta perspectiva, en este artículo se presentan algunos problemas morfológicos característicos de los pequeños municipios rurales y se examinan las dificultades para su tratamiento en el marco del urbanismo convencional. Se comienza por realizar en este apartado un encuadre y una somera revisión de los antecedentes teóricos de la cuestión, seguida de la presentación de algunos rasgos invariantes de la morfogénesis de los espacios rurales y el enunciado de algunas situaciones tipo, cuyo tratamiento desde el urbanismo se examina más adelante.

### 1.1. Encuadre y antecedentes teóricos

La red actual de asentamientos de población en el territorio —desde las grandes ciudades hasta las aldeas, pasando por toda la jerarquía articulada de los núcleos intermedios— sólo puede explicarse como el resultado dinámico de un complejo proceso histórico decantado a lo largo de los siglos, condicionado por la interacción de factores geográficos, históricos, económicos, sociales, etc., y debe analizarse de forma detallada atendiendo a los rasgos particulares que explican las peculiaridades de esa interacción en cada territorio concreto.

Sin embargo, haciendo abstracción de esos factores diferenciales característicos y exclusivos de cada caso, aquí vamos a plantear algunos rasgos comunes del proceso morfogenético de los asentamientos situados en el último extremo de la jerarquía: los pequeños núcleos —aldeas, pueblos, etc.— ubicados en el medio rural. Esto es posible porque, con independencia de su génesis histórica —*villae*, *vici*, asentamientos medievales de repoblación,

Comunidades de Villa y Tierra, etc.<sup>1</sup>—, su pequeño tamaño permite identificar algunos rasgos morfogenéticos característicos elementales. Como señala F. Benito (2000), la configuración de la morfología urbana surge de la confrontación entre dos tipos de vectores: los de escala de conjunto —derivados del emplazamiento, los trazados viarios, etc., o de las funciones urbanas— y los derivados de:

“[...] la propia contextura de la trama interna, constituida por las formas de agrupación de las células básicas de lo urbano: la parcela y las tipologías edificatorias. Las tensiones del primer tipo articulan la red de espacios públicos que constituye, en esencia, el trazado urbano o esqueleto de la forma [...]; las del segundo, generadas casi siempre en la esfera de lo privado, de lo residencial, organizan la estructura interna de los tejidos urbanos, manzanas y parcelas, y su vez modelan y matizan esa organización de espacios públicos, otorgándoles su definitiva configuración” (Benito, 2000: 259).

La articulación entre los vectores y tensiones de un tipo y de otro son diferentes en lo urbano y en lo rural. Mientras que en las formas urbanas tienen una mayor presencia los elementos que configuran el espacio público —el castillo, la muralla, las iglesias, el espacio del mercado, la red viaria, etc.—, en el medio rural la incidencia de las células elementales es mucho más determinante:

“[...] en primer lugar, tanto el programa de la parcela como la solución arquitectónica mantienen su carácter vernáculo, que identifica profundamente el asentamiento, otorgándole su razón de ser. En segundo lugar, la menor fuerza y presencia de los elementos públicos como parámetros urbanos propicia el hecho de que la aldea deba su idiosincrasia, en lo fundamental, a la reiteración o yuxtaposición de estas células básicas”. (Benito, 2000: 259).

Sin entrar tampoco en la dimensión antropológica de estas células básicas, ligada también a factores sociales, económicos, históricos, etc.<sup>2</sup>, lo que nos interesa aquí es destacar algunos rasgos comunes de su morfogénesis. En efecto, en todos estos asentamientos hay un proceso básico de diferenciación de una porción del espacio natural o rural —entendiendo por este el vinculado originalmente a la explotación económica del medio, con usos tales como el forestal o el agropecuario: *ager, saltus, silva*—, para convertirlo en un espacio capaz de dar soporte a las células básicas propias de un núcleo de población: manzanas, parcelas y tipologías edificatorias. En palabras de P. Panerai:

---

<sup>1</sup> Sobre este particular, puede verse, por ejemplo: García de Cortázar (1988), Benito (2000) o Gutiérrez González (2008).

<sup>2</sup> Es muy interesante, aunque al margen de este texto, dicho análisis: como por ejemplo el que relaciona la estructura familiar patriarcal con la célula básica de reproducción social y producción económica en la Alta Edad Media: la “corte” o el “*mansus*”; y su evolución en el s. XII hacia la familia nuclear y el “solar” (véase Benito, 2000, p. 262 o García de Cortázar, 1988, p. 52).

“[...] El tejido urbano resulta de la superposición de dos lógicas: la de la subdivisión del suelo en parcelas para la edificación y la de los trazados del viario que les da servicio. Sin una división pertinente que haga corresponder a las parcelas los tipos de construcción apropiados y que regule de modo duradero sus relaciones con el espacio público, no habría más que una colección de objetos, más o menos dispares” (Panerai, 2002: 137).

Con una perspectiva aún más amplia, Solá Morales (1997: 199) enunciaba la configuración del espacio urbano como resultado de un “proceso físico, arquitectónico e ingenieril, que combine suelo, edificación e infraestructura”, en su conocida tríada parcelación + urbanización + edificación, añadiendo que “estas tres operaciones no son actos simultáneos ni encadenados siempre de igual manera. Al contrario de sus múltiples formas de combinarse en el tiempo y en el espacio, se origina la riqueza morfológica de las ciudades”.

## 1.2. Algunas invariantes en la morfogénesis rural

En las Figuras 1 y 2 que se presentan más abajo pueden observarse algunos ejemplos de las invariantes de este proceso de diferenciación del espacio natural y rural hasta convertirse en el espacio urbano propio de un asentamiento de población. La primera invariante es la estructuración del espacio natural y rural mediante una red de caminos de uso público, cuyo negativo define unos polígonos, generalmente divididos en parcelas. El trazado de estos caminos y de esta red parcelaria obedece a esa compleja interacción en cada territorio concreto de los factores geográficos, sociales, históricos, etc. antes mencionados, que pertenece a lo particular y en la que no pretendemos entrar. Nuestro interés se centra en los rasgos topológicos de esta red y en la diferenciación de sus características con el espacio urbano. Si topológicamente son sistemas análogos formados por espacios de conexión —que denominamos en un caso caminos, y, en otro, calles, en función de su grado de urbanización— y “masas”<sup>3</sup> o espacios conectados —que denominamos respectivamente, polígonos o manzanas— y que además se subdividen en parcelas, sus dos diferencias fundamentales son el grano o tamaño de esos elementos y, obviamente, la presencia de la edificación de las parcelas de naturaleza urbana.

Esto tiene importantes implicaciones. Significa que el proceso tradicional de “urbanización” —el paso del suelo en “situación de rural” a “situación de

---

<sup>3</sup> En la terminología técnica catastral, masa es la “agrupación de parcelas catastrales”, término que se corresponde con el concepto de “manzana” para parcelas urbanas y con el de “polígono” para parcelas rústicas. Tiene como campo geométrico una poligonal cerrada externa. Antes se diferenciaban los parcelarios de rústica (R) y de urbana (U) y sus correspondientes “polígonos” o “manzanas”, pero ahora se tiende a integrarlos en un sólo parcelario continuo (R y U) donde adquiere pleno sentido el concepto de “masa” para las agrupaciones de parcelas de borde que contienen urbanas y rústicas. Ver Modelo de Datos de Cartografía Vectorial, Formato Shapefile, Versión 2.0: [http://www.catastro.minhap.es/ayuda/manual\\_descriptivo\\_shapefile.pdf](http://www.catastro.minhap.es/ayuda/manual_descriptivo_shapefile.pdf) (fecha de referencia: 04-02-2020).

urbanizado” en términos legales contemporáneos— no consiste ni en la dotación de infraestructuras ni en la pavimentación de las calles<sup>4</sup> —ambas inexistentes como las entendemos hoy en los núcleos rurales tradicionales—. Se trata de una transformación de naturaleza morfológica que es de carácter progresivo y en la que, por tanto, se dan situaciones intermedias donde la urbanización no es un absoluto sino un gradiente; lo que hace que la clasificación del suelo, como técnica, difícilmente pueda ser un proceso reglado de forma cerrada mediante simples reglas objetivas, tal y como pretende y afirma la jurisprudencia<sup>5</sup>. De aquí se deriva una primera consecuencia en la que no vamos a incidir en este artículo: las técnicas tradicionales para la clasificación del suelo como urbano, basadas en los criterios clásicos de urbanización o consolidación por la edificación, son poco apropiadas para los pequeños municipios rurales (De Santiago & González, 2020a, 2020b).

Pero volviendo a esas transformaciones progresivas, en las Figuras 1 y 2 se observa cómo, por un lado, hay polígonos de naturaleza rural que permanecen sin indicio alguno de transformación urbanística y, por otro, manzanas inequívocamente urbanas —ya edificadas y con un grano parcelario mucho más pequeño—, pero también numerosas situaciones intermedias: polígonos de fincas rústicas donde determinadas parcelas han ido subdividiéndose en otras menores y ocupándose por la edificación. Los procesos implicados en ello son básicamente dos: subdivisiones en la parcelación original y apertura de accesos a las nuevas parcelas, posiblemente primero mediante servidumbres de paso, progresivamente consolidadas y transformadas en adarves o callejones abiertos al acceso público, que finalmente, tras enlazarse con otros, terminan por integrarse en la red viaria o de espacios públicos. Evidentemente estas transformaciones tienen más probabilidades de producirse allí donde son más fáciles: esto es, en los bordes de los polígonos linderos con caminos, y —en conjuntos relativamente compactos como los de las imágenes— en la proximidad de otras manzanas ya consolidadas como urbanas.

### **1.3. Situaciones morfológicas tipo: semimanzanas, formaciones lineales y manzanas de grandes dimensiones**

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos diferenciar algunos tipos de situaciones que se producen con frecuencia.

- Las semimanzanas o manzanas incompletas, que, como su nombre sugiere, corresponderían a un proceso incompleto o parcial de formación de una manzana plenamente urbana. Serían polígonos originariamente rústicos donde habrían empezado a producirse indicios de “urbanización” —entendida como subdivisión parcelaria para

<sup>4</sup> Es decir, en la dotación efectiva de servicios urbanísticos, en la jerga legal actual.

<sup>5</sup> Véase el apartado final de Conclusiones.

adecuar el grano, y posterior edificación— en alguno de sus frentes, como los ilustrados con los números 2, 3, 4 o 5 en la Figura 1.

- Cuando nos encontramos con una semimanzana acusadamente lineal estaríamos ante una formación lineal, como la rotulada como 1 en la imagen de la Figura 1. Esta situación es muy frecuente en los crecimientos a lo largo de los caminos, ya que estos, al proveer acceso a las parcelas, actúan como vector soporte de la edificación.
- Finalmente, cuando un polígono rústico puede considerarse como urbanizado completamente en todo su perímetro, aunque siga manteniendo una parcelación de naturaleza rústica sin transformar en su interior, estaríamos ante una manzana de gran tamaño, como las que se presentan más adelante en el apartado 2.

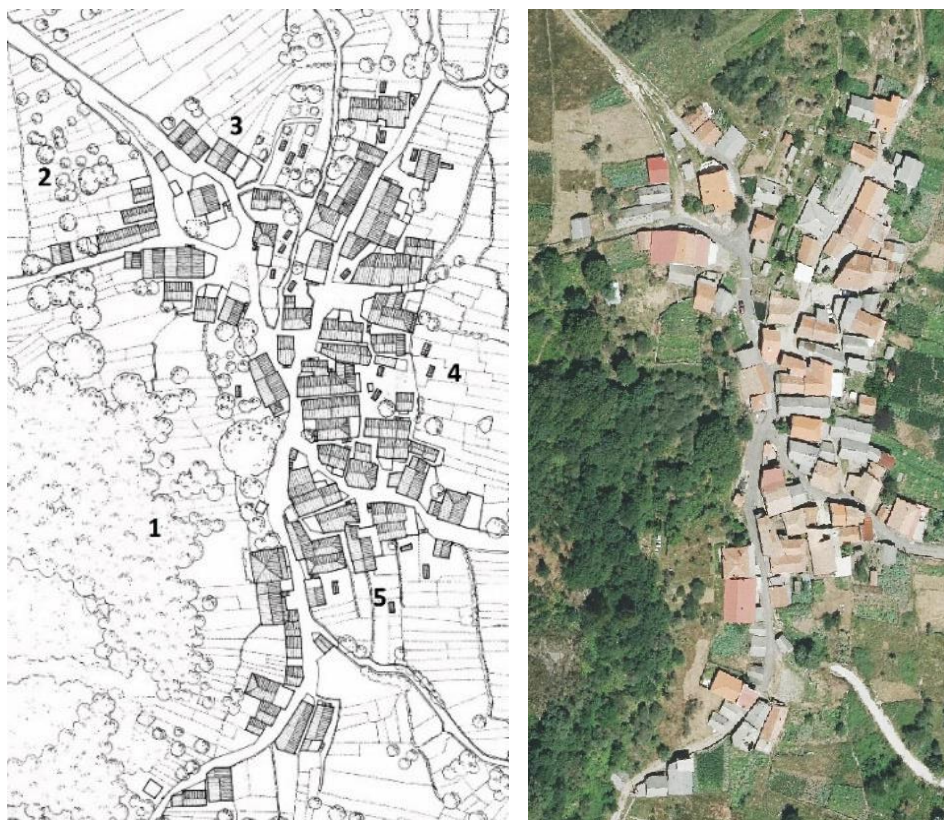


Figura 1: Esquema (izquierda) y ortofoto (derecha) del núcleo rural de Vivenzo (Ourense).  
Fuente: Elaboración propia sobre González Cebrián & Ferreira Villar (2013: 123) (izquierda);  
PNOA 2017 (derecha).



#### 1.4. Progresividad: diferenciación y segregación

Los procesos de transformación tradicional del parcelario rústico eran progresivos<sup>6</sup>. En la imagen de la Figura 2 aparecen algunas semimanzanas —1, 2, 3, 4, 5 y 6— a mitad de su proceso de diferenciación y segregación del polígono rústico al que pertenecen y que progresivamente van “fragmentando”. Para terminar de separarse de este polígono matriz, alumbrando manzanas de grano similar al del núcleo existente, sería simplemente necesaria la apertura de algunos accesos por los linderos traseros como AB, BFC, y EE’. La fragmentación podría completarse con otros trazados como AA’, BB’, o CC’ discurriendo también por linderos existentes.

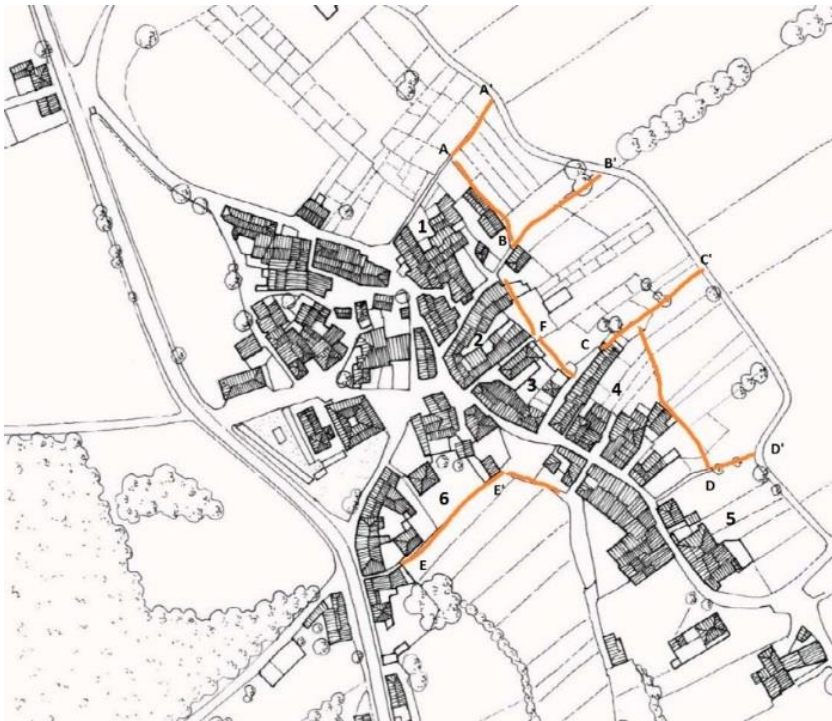


Figura 2: Núcleo rural gallego sin identificar.

Fuente: Elaboración propia sobre González Cebrián & Ferreira Villar (2013: 138).

El ejemplo inferior de la Figura 3, en Valverde de los Arroyos (Guadalajara), ilustra bien estos procesos de diferenciación y segregación de una semimanzana necesarios para dar a luz una nueva manzana urbana separada de ésta.

<sup>6</sup> Frente a la concepción estática de los planes de urbanismo al uso, como mera delimitación del perímetro que separa la zona donde se puede edificar y donde no

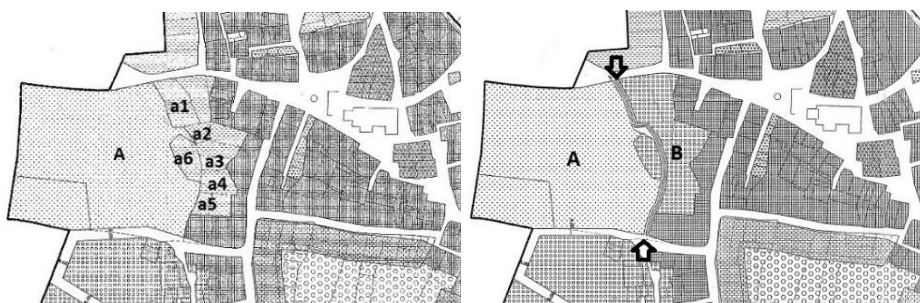


Figura 3: Clasificación y calificación del suelo en la zona noroeste de Valverde de los Arroyos según el PDSU de 2000 (izquierda) y la modificación puntual de 2002 (derecha).

En efecto, aunque el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de 2000 había clasificado como urbana la semimanzana A, rodeada por calles urbanizadas en tres de sus flancos —norte, sur y este— y edificada ya en el oriental, para poder construir en toda ella aún era preciso dotar de accesos a algunas parcelas interiores —a2, a3, a4, a5, a6—; para lo cual hubo de realizarse una modificación puntual del PDSU solo dos años después de su aprobación, trazando una nueva vía que dotase de acceso a todas las parcelas, con lo cual la semimanzana original quedaba segregada en dos partes, A y B. Como resultado final, B queda como una manzana urbana de características dimensionales y parcelarias análogas a las tradicionales, mientras que la parte A aún sigue siendo una semimanzana, donde se requiere reordenar la parcelación y organizar los accesos.

Este es el tipo de proceso que históricamente se venía produciendo de forma espontánea, pero que —cuando existe planeamiento urbanístico— es necesario prever para poder reparcelar y repartir cargas y beneficios. Esta idea adelanta una de las conclusiones que se tratan con mayor extensión al final del artículo: el difícil encaje de este tipo de procesos en el actual marco urbanístico español (Fernández Criado, 1983; VVAA, 1988; De Santiago & González, 2020a).

## 2. CASOS DE ESTUDIO DE SEMIMANZANAS, FORMACIONES LINEALES Y MANZANAS DE GRAN TAMAÑO: PROPUESTAS AL USO QUE NO SOLUCIONAN PROBLEMAS COMPLEJOS

En este apartado se desarrollan varios casos de estudio —repartidos por diferentes provincias españolas— de las situaciones morfológicas tipo que se han enunciado anteriormente: semimanzanas, formaciones lineales y manzanas de grandes dimensiones. En cada caso se presenta y describe primero el problema morfológico y a continuación se examina su tratamiento en los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal vigente, reflexionando sobre su mayor o menor pertinencia.



## 2.1. La semimanzana del Cerro Alto, en Campillo de Deleitosa (Cáceres)

Un ejemplo claro de la situación morfológica de semimanzana lo encontramos en la zona denominada del Cerro Alto, en el municipio de Campillo de Deleitosa, en la provincia de Cáceres (Figura 4). La ortofoto de los años 80 muestra cómo en el borde norte del casco, a lo largo del quiebro que hace la carretera de acceso al pueblo se habían desarrollado algunas edificaciones en lo que originalmente era un polígono de rústica con parcelas de uso agrícola —muchas de ellas dedicadas a olivar—. Esto configuraba una situación típica de semimanzana, al poderse considerar como urbanizado uno de sus bordes: el sur, correspondiente con la parte de la carretera en contacto directo con el núcleo —y, por tanto, dotada de servicios urbanos—. Además, este ejemplo también ilustra la evolución temporal de las situaciones morfológicas mediante los procesos mencionados de segregación y diferenciación: como se aprecia en la ortofoto de 2017, la semimanzana se va poco a poco convirtiendo en lo que hemos denominado manzana de gran tamaño, ya que, al explanarse y asfaltarse lo que originalmente era un simple camino de acceso a las fincas del interior del polígono, para desviar la carretera CC-195 sin tener que atravesar el pueblo, ha quedado íntegramente rodeada de viario pavimentado y definitivamente diferenciada de manera inequívoca del resto de polígonos rústicos que la rodean. En cuanto al tamaño, su orden de magnitud es el mismo que todo el suelo ocupado por el casco.



Figura 4: Ortofotos de Campillo de Deleitosa.

Fuente: Vuelo Interministerial 1979-1986 (izquierda) y PNOA 2017 (derecha).

Volviendo a la situación primitiva de semimanzana, como se observa en la Figura 5, el PDSU aprobado en 1985 reconoció bien esta situación morfológica y, como suele ser habitual en estos casos, incluyó dentro del perímetro del Suelo Urbano una banda de dicha semimanzana con un fondo edificable constante de

25 m, completando además el dibujo de las alineaciones —con línea de puntos en el plano— en la parte orientada al este, donde no estaban bien definidas. Sin embargo, como también se aprecia en el plano parcelario de la Figura 5, este tratamiento tan simple constituye una mala solución al problema, pues compromete su desarrollo futuro al consolidar la edificación en el perímetro exterior, dificultando la actuación interna que sería necesaria para reorganizar y adaptar el tamaño de la parcelación, dotando también de accesos al interior de la manzana. Para ello, habría sido necesario plantear como mínimo una operación de reparcelación urbanística.

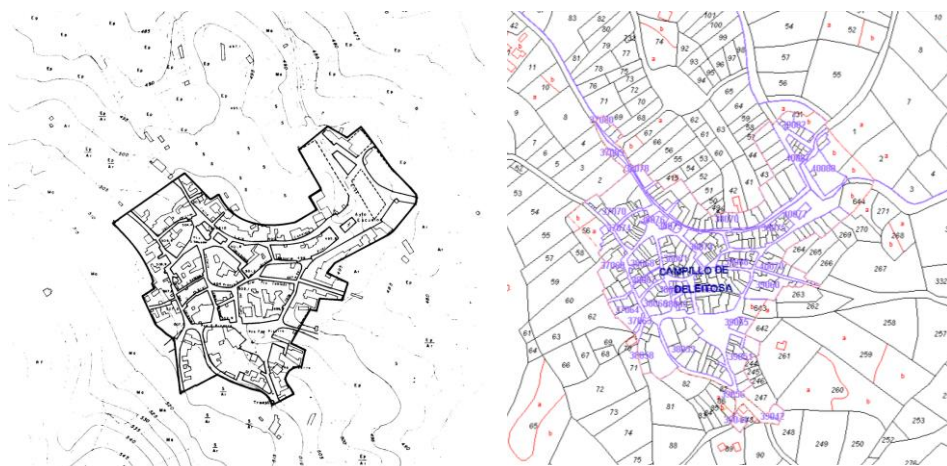


Figura 5: Delimitación del suelo urbano según el PDSU de 1985 y plano parcelario catastral. Fuentes: Sistema de Información Territorial de Extremadura (izquierda) y Sede Electrónica del Catastro (derecha).

## 2.2. Formaciones lineales: la calle Hernán Cortes, en Bohonal de Ibor (Cáceres)

La imagen de la Figura 6 ilustra una típica formación lineal. En ella se puede reconocer la delimitación del suelo del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Bohonal de Ibor de 2006 sobre el plano parcelario catastral, identificándose las parcelas urbanas en verde más oscuro. Como se puede apreciar, existe un fuerte contraste morfológico entre la estructura compacta del casco, constituida por manzanas orgánicas de pequeña dimensión edificadas completamente en todo su perímetro, y una formación de tipo lineal hacia el oeste, desarrollada espontáneamente a lo largo del antiguo camino de salida hacia el pueblo cercano de Mesas de Ibor, convertido con el tiempo en la calle Hernán Cortés.

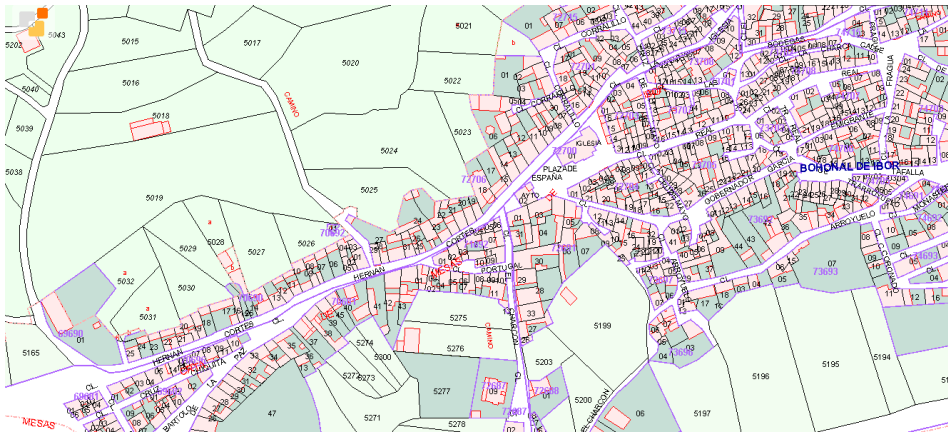


Figura 6: Parcelario Catastral de Bohonal de Ibor. Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Dado que, en ambos bordes, las parcelas edificadas han surgido de la simple segregación de una banda frontal a lo largo del camino, recortada sobre sendos polígonos rústicos de gran extensión y sin accesos a su interior —solo un camino al norte, que conduce al Cementerio: parcela 5013—, la estructura urbana de toda esta zona queda condicionada y fuertemente hipotecada al no ser posible su extensión en sentido transversal.

La propuesta del PGOU para la zona es elemental: se limita a clasificarla como suelo urbano consolidado, lo cual efectivamente era indiscutible, dado que la calle Hernán Cortés estaba completamente dotada de servicios urbanísticos y consolidada por la edificación en ambos márgenes. Sin embargo, el PGOU no pasaba de esta clasificación y evitaba entrar en la propuesta —sin duda de gestión mucho más compleja— de una operación de apertura de accesos interiores y reparcelación en las traseras de las fincas, que sería necesaria para transformar esta formación lineal espontánea en una estructura de verdaderas manzanas de naturaleza urbana. Para ello hubiese sido necesario delimitar un ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado, para poder desarrollar un proceso completo de reparcelación y distribución de cargas y beneficios.

### 2.3. La gran manzana de la Guindalera, en Valverde de los Arroyos (Guadalajara)

Valverde de los Arroyos es uno de los municipios de la Sierra Norte de Guadalajara más característicos de la “arquitectura negra”. El núcleo original se desarrolla en torno a un gran espacio abierto a modo de plaza en desnivel, cerrado en su parte inferior por la iglesia, y alrededor del cual se alinean las viviendas tradicionales, formando pequeñas manzanas incompletas o semimanzanas con sólo una línea de edificaciones —por ejemplo, las del flanco

meridional, cuya parte trasera hacia la calle Barrimedio no está ocupada por la edificación— (Figura 7).

En el borde sur del casco, el área denominada La Guindalera se corresponde con un gran polígono ocupado actualmente por huertas y con alguna edificación auxiliar en sus extremos que limitan con la zona del Erandón. La parcelación —como puede verse en el plano de Catastro— obedece al uso agrícola existente y no guarda relación ni en los tamaños ni en las formas con las parcelas propias de las tipologías edificatorias tradicionales, organizándose además a base de servidumbres de paso que dan el acceso a las numerosas parcelas interiores resultado a lo largo del tiempo de las segregaciones y subdivisiones mediante herencias y ventas de las fincas originales.

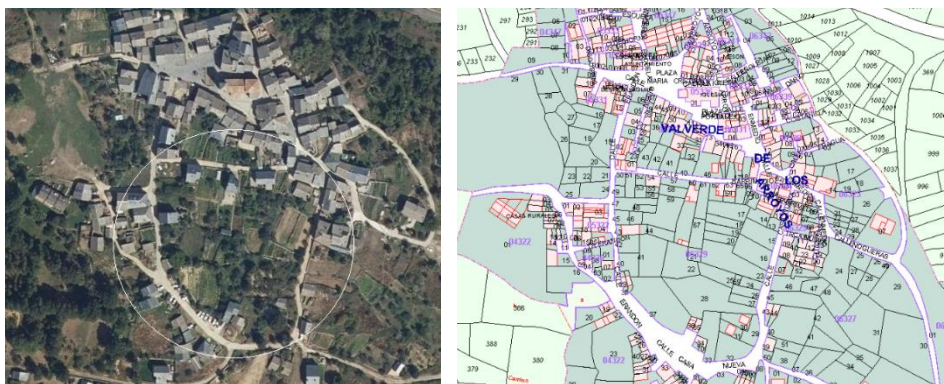


Figura 7: Estado actual de la manzana La Guindalera: ortofoto (izquierda); parcelario catastral (derecha). Fuente: PNOA 2017 (izquierda) y Sede Electrónica del Catastro (derecha).

El PDSU de Valverde de los Arroyos del año 2000 incluyó a La Guindalera dentro del suelo urbano consolidado, a pesar de que, de todo su perímetro, solo la calle Barrimedio —al norte— estaba pavimentada y los servicios urbanísticos eran incompletos (Figura 8). Esta manzana se regula mediante dos ordenanzas: la llamada Guindalera-1, que engloba la zona perimetral hasta un fondo de 15 m, y, que —según se dice en la Memoria, aunque no sea del todo cierto— “por contar con calles de acceso con servicios, puede edificarse directamente”, y una segunda para la zona Guindalera-2, correspondiente al interior de esta manzana. Resulta significativo que, según consta en la Memoria, se propusiera preliminarmente una ordenación detallada para la edificación dentro del interior de esta manzana, de acuerdo con el art. 48 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, pero que finalmente esta se desestimase “por expreso deseo del Ayuntamiento, consultados los vecinos afectados, para mantener el actual uso de huertos unifamiliares, y por tanto no edificables”.



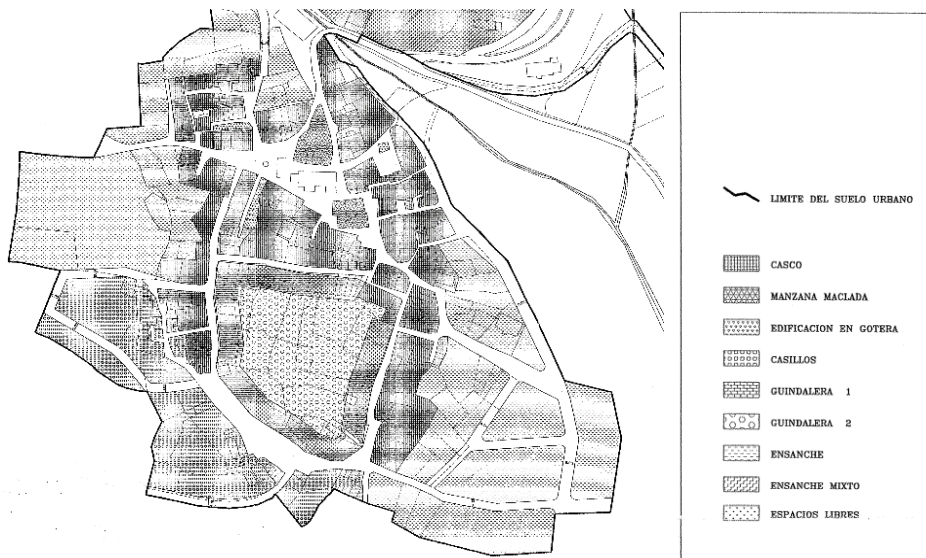


Figura 8: Plano de clasificación y calificación del suelo: claves de ordenanza.

Fuente: PDSU de Valverde de los Arroyos, 2000.

A pesar del mantenimiento tradicional del uso agrícola en el interior, el empeño por permitir simultáneamente la edificación sin acometer la apertura de accesos interiores y la reparcelación del conjunto supone una ruptura clara de la morfología tradicional del núcleo, al dar lugar —potencialmente— a un continuo edificado en todo el perímetro de La Guindalera absolutamente ajeno a la trama histórica.

#### 2.4. La ordenanza específica para el interior de las manzanas en Villar de Torre (La Rioja)

En el caso del municipio riojano de Villar de Torre, el Plan de Ordenación de Suelo Urbano (POSU) se encontró con varias manzanas de gran tamaño en el corazón del casco, con un grado de consolidación muy avanzado y por tanto inequívocamente urbanas (Figura 9). Clasificadas directamente como suelo urbano y no siendo necesaria la transformación parcelaria para completar su edificación, la opción tomada por el POSU consiste en plantear dos ordenanzas para estas manzanas: la de “Casco Urbano Tradicional” —color azul en el plano— que permite consolidar con edificación todo el perímetro de las manzanas hasta un fondo edificable máximo de 15 m, y la de “Interiores Parcelas” —en naranja—, que tiene el interés de permitir conservar el carácter vacío de los interiores como era tradicional.

Si bien esta propuesta permite conservar el carácter vacío del interior de la manzana, impidiendo su ocupación indiscriminada con edificaciones ajenas a

las tipologías tradicionales, deja sin resolver el problema de las parcelas que han sido segregadas en el interior de la manzana —seguramente por herencias— y que han quedado sin acceso directo desde el exterior. Como puede apreciarse en el parcelario de la Figura 9, en un punto concreto, para solucionar estas servidumbres de paso, se ha producido la apertura espontánea de un pequeño adarve para acceder a las parcelas interiores.



Figura 9: Parcelario catastral de Villar de Torre (izquierda) y plano de calificación del suelo urbano según el POSU de Villar de Torre (derecha). Fuente: Sede Electrónica del Catastro (izquierda) y Sistema de Información Urbanística de La Rioja (derecha).

En definitiva, los problemas topológicos, de geometría y dimensión que se dan en las manzanas de gran tamaño tienen difícil solución mediante su tratamiento como suelo urbano consolidado, aun teniendo, como en este caso, una ordenanza interesante<sup>7</sup>.

En los ejemplos siguientes veremos cómo la cuestión topológica de la organización del acceso al interior de las manzanas de grandes dimensiones es fundamental y necesita plantearse mediante un proceso de reparcelación donde se reorganicen los trazados y la parcelación, y se repartan las cargas y beneficios. En términos urbanísticos, esto significa plantear actuaciones sistemáticas o integradas<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Y mucho menos, si la ordenanza no acompaña, como en el ejemplo de Valverde de los Arroyos.

<sup>8</sup> Para ello, el suelo debe haberse clasificado primero como suelo urbano no consolidado. De aquí la imposibilidad de tratamiento correcto de estas situaciones de grandes manzanas cuando no existe la posibilidad de clasificarlo como tal, como ocurre en los municipios sin planeamiento, donde —todo lo más— el suelo puede tener la consideración de urbano en base a los tradicionales criterios reglados que no contemplan estas circunstancias.



## 2.5. La manzana del Charcón, Bohonal de Ibor (Cáceres)

La manzana del Charcón en Bohonal de Ibor (Cáceres) es una manzana de grandes dimensiones prototípica (Figura 10). Originalmente correspondía a un polígono rústico de herrenales definido por caminos, cuyo lado norte se fue consolidando como urbano de forma espontánea durante todo el siglo XX, al ser la prolongación natural del casco según el camino que comunica este con el pueblo de Mesas de Ibor. Dicha consolidación llevó consigo una profunda transformación parcelaria mediante subdivisiones de las parcelas originales y la urbanización —pavimentación y dotación de servicios— de la calle Hernán Cortés. Sin embargo, en su límite sur, la urbanización de la calle Portugal fue claramente sobrevenida, primero mediante su pavimentación para facilitar el tráfico entre el casco y la salida a la carretera de Mesas, y después mediante la construcción de las infraestructuras urbanísticas básicas para dar servicio a algunas edificaciones puntuales surgidas en sus bordes —la tahona existente, la Casa de la Cultura o algunas viviendas más recientes—; esto convirtió en manzana urbana de facto a una semimanzana cuyo tamaño y parcelación no eran en absoluto urbanos, pues las transformaciones parcelarias en ella se habían limitado a la segregación de pequeñas parcelas para edificar en una estrecha banda en su borde norte, sin apenas alterar las fincas originales. El propio PGOU de 2006 ya adelantaba esta discordancia entre su grano y el de las manzanas tradicionales del pueblo:

“[...] cuya futura clasificación urbana, como la correspondiente al entorno prolongación de la calle Portugal hasta la carretera de Mesas de Ibor, provocará que existan grandes vacíos de fondos de parcelas que sean objeto de estudio para ordenaciones urbanas en el planeamiento municipal que se elabore” (Memoria justificativa: 12).

Avanzando en las propuestas que hemos visto hasta ahora, el PGOU clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado y propone sobre él la Unidad de Actuación nº1, sujeta a una sencilla reparcelación y equidistribución de cargas y beneficios. A pesar del interés del planteamiento de una reparcelación, la solución propuesta, aunque es solo indicativa, muestra la simpleza con que se ha abordado una situación urbanística tan compleja: se limita a proponer una calle por el fondo de las traseras de las parcelas que permite el acceso al interior de la manzana pero que da como resultado un grano parcelario absolutamente incoherente con respecto al tradicional. Con esta base no es de extrañar que las parcelas y tipologías resultantes solo puedan profundizar aún más dicha incoherencia, y que se terminen construyendo unifamiliares aisladas tipo chalé, cuya formalización final ni siquiera ya sería capaz de reconducir una hipotéticamente buena ordenanza, de la que, además, el PGOU carece.

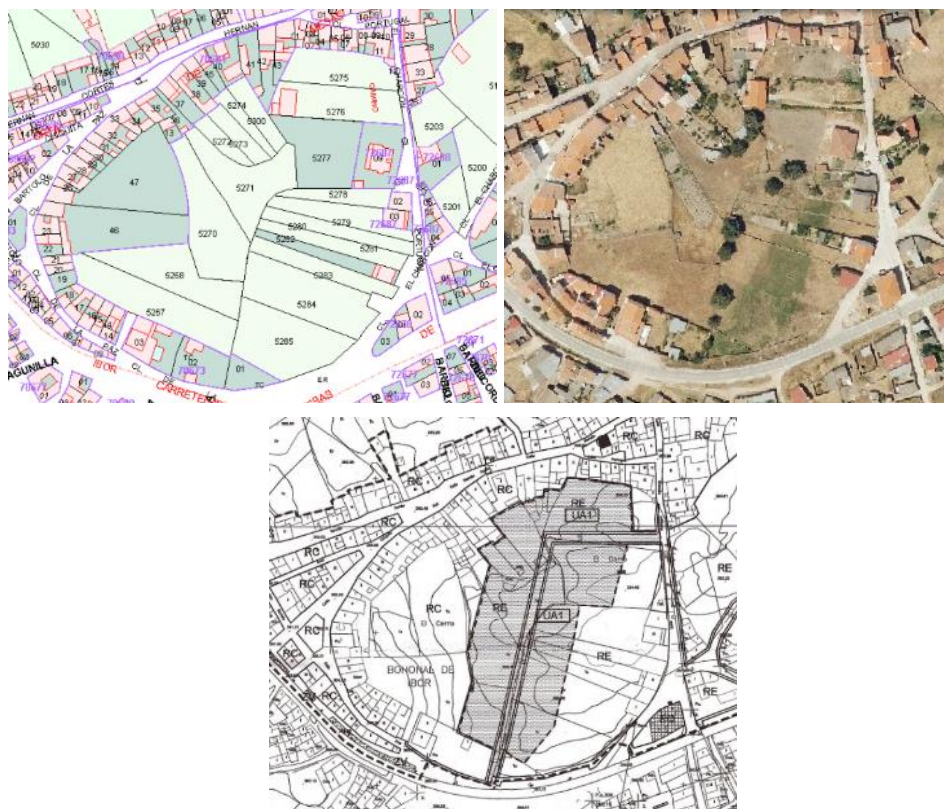


Figura 10: Manzana del Charcón: plano parcelario (izquierda), ortofoto (derecha) y planta de la ficha de la UA-1 del PGOU de Bohonal de Ibor (abajo). Fuentes: Sede Electrónica del Catastro (izquierda), PNOA 2017 (derecha) y Sistema de Información Territorial de Extremadura (abajo).

## 2.6. La edificación informal en la manzana de las Cercas Molineras, Bohonal de Ibor (Cáceres)

La manzana de gran tamaño de las Cercas Molineras, también en Bohonal de Ibor, tiene la peculiaridad de añadir al problema morfológico el de la indisciplina urbanística.

Como se observa en la imagen aérea de los años 80 (Figura 11), hasta ese momento el ámbito correspondía a un polígono de fincas rústicas — significativamente denominado las “Cercas Molineras”, lo que da una idea de su origen— situado a la entrada del pueblo, y definido en su lateral oriental por la carretera a Guadalupe, en el norte por el ramal de acceso desde esta al casco urbano, y en el oeste y sur por el borde con algunas calles más o menos consolidadas con algunas edificaciones. Dentro de la manzana solo existía la edificación del Lagar, ubicado junto a un arroyo que atraviesa el ámbito, y al que, por cierto, se vertían directamente los alpechines de la aceituna.



Figura 11: Ortofotos de la manzana de las “Cercas Molineras” (Bohonal del Ibor, Cáceres).  
Fuente: Vuelo Interministerial 1979-1986 (izquierda) y PNOA 2017 (derecha).

Durante los años 80 y 90 tuvo lugar un proceso de indisciplina urbanística en diferentes partes del pueblo: ocupación con construcciones diversas —naves, corrales, zahúrdas, gallineros, garajes, etc.— de la vía pecuaria conocida localmente como el Cordel —que es una variante de la Cañada Real Leonesa Occidental—; edificación de viviendas unifamiliares a lo largo del tramo de enlace del casco con la carretera; y, finalmente, la colonización anárquica del interior de la manzana de las “Cercas Molineras”, cuyo resultado puede verse en la ortofoto de 2017 de la Figura 11. El Ayuntamiento no solo había sido incapaz de instrumentar mecanismos de control o reversión de la legalidad, sino que incluso había concedido acceso a la red pública de abastecimiento de agua o saneamiento a algunas de estas edificaciones irregulares.

La ortofoto y el parcelario catastral de la manzana del Lagar muestran un completo catálogo de las diferentes aberraciones que produjo la parcelación espontánea y anárquica sobre las “Cercas Molineras” originales por parte de sus propietarios, sin atenerse a ningún tipo de planificación previa: parcelas del tipo longueras que se han subdividido —en herencias, o incluso para la venta— en toda su profundidad, mediante la constitución de servidumbres de paso o simples callejones de acceso al modo de adarves; parcelas semi interiores de manzana, comunicadas con el exterior solo por un estrecho pasadizo —números 30, 5170, 5177—; por no mencionar todo el frente oriental —5160, 5161, 5162, 5163—, que solo tiene acceso desde el arroyo del Lagar (Figura 12).

También en este caso, la propuesta del PGOU de 2006 es la definición de un ámbito de suelo urbano no consolidado, con dos unidades de actuación: la UA-3, correspondiente a la manzana del Lagar propiamente dicha, y la UA-4, correspondiente al ámbito comprendido entre el arroyo y la carretera. Nuevamente, y a pesar de la pertinencia de la reparcelación como solución con carácter general, la propuesta concreta de la UA-3 es indicativa del alejamiento de las previsiones del planeamiento con la realidad. El área bruta delimitada es

de 24.451 m<sup>2</sup>, a los que aplica una densidad teórica de 40 viviendas por hectárea para obtener una estimación de 98 viviendas, con un aprovechamiento edificable total de 19.805 m<sup>2</sup> construidos —lo que supone una media de unos 200 m<sup>2</sup> por vivienda—. La ficha incluye también las cesiones de obligatorio cumplimiento según la legislación autonómica extremeña: un 25% del aprovechamiento para viviendas de protección pública y un mínimo de 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c para el total de las cesiones, incluyendo 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c para zonas verdes —art. 74 de la Ley 15/2001 extremeña—. Esto supone, como mínimo, 6.931 m<sup>2</sup> de suelo para cesiones, lo que representa el 28% de la superficie bruta. A ello habría que añadir las calles, cuyo ancho mínimo marca la propia ficha de la UA como 8 m, y el aparcamiento según el apartado 2.d del art. 74. Aunque la ordenación detallada se remite a un instrumento posterior de desarrollo, con un sistema de gestión indirecta por concertación, basta observar el plano parcelario catastral de 2018 para constatar que es imposible resolver el sudoku planteado para dar cumplimiento a estos parámetros de la ficha del PGOU de 2006 —reservas obligatorias de suelo, etc.—.



Figura 12: Plano parcelario catastral (izquierda) y planta de la ficha de la UA-3 del PGOU (derecha) de Bohonal de Ibor. Fuentes: Sede Electrónica del Catastro (izquierda) y Sistema de Información Territorial de Extremadura (derecha).

En efecto, tanto el parcelario como la ortofoto muestran cómo, incluso una vez aprobado el PGOU, han continuado las parcelaciones anárquicas en el interior de la manzana. Si de por sí ya era complicada una ordenación con tantas viviendas en un ámbito tan condicionado por las actuaciones espontáneas previas al PGOU —obsérvese que los dos únicos accesos posibles al interior del ámbito son dos estrechos adarves, mientras que el lateral este es en realidad el arroyo—, la continuación del desgobierno con posterioridad a su aprobación —por ejemplo, las parcelaciones numeradas como 5182 a 5191— la dificulta aún más.

### **3. LA NECESARIA COHERENCIA ENTRE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO Y EL PARCELARIO**

Ya desde la primera Ley de Suelo de 1956, la clasificación del suelo es una de las herramientas clave del ordenamiento urbanístico español, pues no solo determina el régimen de deberes y derechos asociados a ella, sino que todas las leyes urbanísticas posteriores —estatales o autonómicas— exigen —en los municipios sin planeamiento urbanístico— la consideración del suelo como urbano para poder tener la condición de solar, necesaria a su vez para poder obtener una licencia de edificación, concedida por los propios Ayuntamientos.

De ahí la importancia de que el trazado de la delimitación del suelo se ajuste y sea coherente con las características morfológicas del territorio. Además de las críticas más generales que se han realizado a estas técnicas de clasificación del suelo, señalando sus numerosas insuficiencias y limitaciones para los pequeños municipios rurales (De Santiago & González, 2020; Pérez Eguíluz, 2015; VVAA, 1988; García Bellido, 1986, 2002), a continuación, se profundiza en la crítica desde el punto de vista morfológico. Para ello, se recogen algunos ejemplos que muestran la necesidad de que exista coherencia entre la delimitación del suelo urbano y la parcelación existente.

#### **3.1. Estructura de la propiedad y uso: la delimitación inviable de Ciguera (León)**

Ciguera es un pequeño anejo de 21 habitantes del municipio leonés de Crémenes. Como es característico del curso del alto Esla, el núcleo se asienta sobre un pequeño vallejo por el que discurre el río Alcón —o río Pequeño—, afluente del Dueñas, que a su vez forma su propio valle transversal al del Esla, en el cual desemboca. Dado que el vallejo de Ciguera discurre de oeste a este, el núcleo se asienta a media ladera, óptimamente orientado al sur, con unas cuantas manzanas de pequeño tamaño confinadas entre dos calles: la Cimera, que bordea la ladera de gran pendiente de Las Salguerinas, y la Bajera, desde la cual se accede a los prados que componen la estrecha zona de pastos del vallejo disponible hasta el río.

Como se ve en la Figura 13, dado que tanto la calle Bajera como la Cimera estaban plenamente dotadas de servicios urbanísticos, las Normas Subsidiarias Municipales vigentes —aprobadas el 4 de agosto de 2001— clasificaron como urbanas sendas bandas en sus bordes exteriores: una más estrecha hacia la ladera, y otra, hacia el exterior de la calle Bajera.

La simple comparación de dicha delimitación con el plano parcelario catastral (Figura 14) muestra su absoluta inconveniencia: en el caso de la banda norte a partir de la calle Cimera, esta no es solo muy complicada topográficamente por situarse sobre la gran pendiente de la ladera, sino directamente inviable desde el punto de vista de la propiedad, pues —salvo unas



pequeñas construcciones auxiliares existentes— se corresponde con la parcela del monte comunal, de titularidad pública. En el caso de la banda clasificada como urbana al sur de la calle Bajera, su contraste con la parcelación muestra también su inconveniencia: supone la invasión de las mejores parcelas del vallejo, dedicadas a pastos y huertos, de forma que su desarrollo supondría sentenciar de forma irreversible las actividades agrícolas tradicionales del municipio.



Figura 13: Clasificación del suelo urbano en el anejo de Ciguera, Ayuntamiento de Crémenes (León). Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

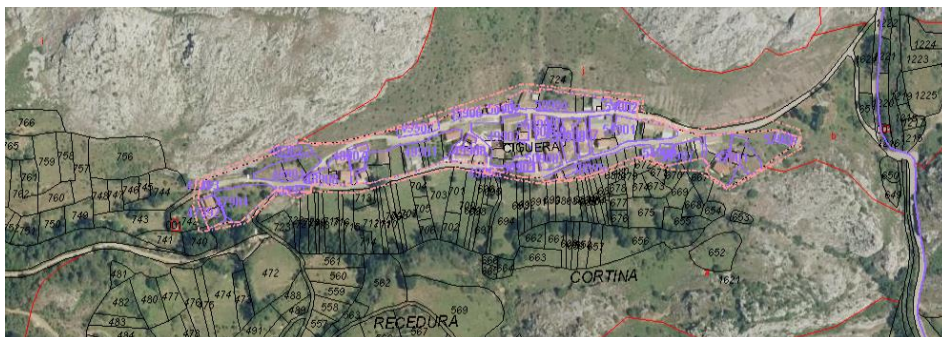


Figura 14: Estructura parcelaria de Ciguera, Crémenes (León). Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

### 3.2. Forma, situación y grano de la parcelación: algunos ejemplos gallegos

Los casos de la Figura 15 ilustran la importancia de considerar la forma y situación de las parcelas a la hora de delimitar el suelo urbano, más allá de los estrictos criterios legales reglados para su clasificación que se refieren solo al grado de urbanización o consolidación por la edificación, sin atender a consideraciones morfológicas. Por ejemplo, las parcelas marcadas en la imagen de la izquierda se sitúan en una segunda línea con respecto a la calle, y aunque



tienen acceso desde esta a través de servidumbres de paso o estrechos pasadizos, no deberían considerarse dentro de la delimitación. Lo mismo ocurre con la parcela señalada en la imagen de la derecha, que, aunque da su frente a una calle dotada de servicios, tiene una forma que obliga a ubicar la edificación que pudiera construirse sobre ella en una situación inconveniente.

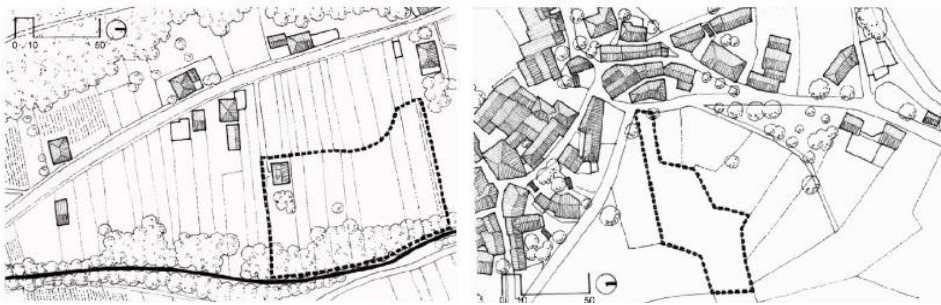


Figura 15: Importancia de la situación y la forma de la parcelación en la delimitación de suelo. Municipios gallegos sin identificar. Fuente: González Cebrián & Ferreira Villar, 2013: 130.

El tamaño es otro factor muy relevante. La edificación mediante licencia directa sobre suelo urbano no es posible en ámbitos como el de la imagen izquierda de la Figura 16, pues la dimensión parcelaria es inferior a la necesaria para edificar, lo que conducirá —a no ser que medie una reparcelación— a la construcción de forma aleatoria sobre aquellas parcelas que o bien cumplan aisladamente las condiciones dimensionales mínimas o bien consigan ser agrupadas por quienes promuevan la edificación. En el caso de la imagen de la derecha, el problema es el contrario: aunque la parcela singular de gran tamaño ocupa precisamente la zona óptima para la expansión del núcleo existente, su gran extensión hace imposible su desarrollo directo, siendo necesaria previamente su reparcelación interna y el trazado de accesos interiores para conseguir una cierta continuidad morfológica.



Figura 16: Importancia del tamaño de la parcelación en la delimitación de suelo. Municipios gallegos sin identificar. Fuente: González Cebrián & Ferreira Villar, 2013: 131 (izquierda) y 132 (derecha).

Los cuatro casos mostrados ilustran la conveniencia de reorganizar el parcelario y los accesos si se quiere mantener la coherencia morfológica con los tejidos existentes. El urbanismo convencional suele obviar esta necesidad, limitándose a aplicar los criterios reglados para la delimitación del suelo urbano, sin tener en cuenta que sería imprescindible recurrir a algún instrumento de distribución de cargas y beneficios, por mínimo que fuera.

### 3.3. Del desencuentro entre parcelación y tipología a la corona de chalés

Finalmente, uno de los problemas más frecuentes en los pequeños municipios es la aparición de una corona de edificaciones unifamiliares aisladas —chalés— rodeando los núcleos tradicionales y rompiendo la transición armónica entre estos y el medio natural. Como hemos visto, la compleja macla de volúmenes y la riqueza espacial que son características de la arquitectura tradicional obedecen a una complejidad en los procesos de transformación urbanística históricos que implicaban procesos de diferenciación y segregación mediante subdivisiones y apertura de accesos sobre la estructura parcelaria rústica original. La aplicación directa sobre el entorno de los núcleos de los criterios legales clásicos para delimitar —o, cuando ni siquiera existe planeamiento, para considerar— el suelo como urbano, lleva con frecuencia a considerar como solares edificables parcelas de naturaleza rústica con situaciones, formas y tamaños que no guardan relación alguna con el grano parcelario urbano histórico, por lo que difícilmente se van a dar en ellas tipologías arquitectónicas que guarden paralelo alguno con las tradicionales. Como se observa en las imágenes de la Figura 16 —la de la izquierda con una parcelación de rústica tradicional, y la de la derecha, transformada tras una concentración parcelaria agraria—, no puede extrañarnos, pues, que, cuando en estos municipios se produzca demanda para la construcción de nuevas viviendas en parcelas fuera del casco tradicional, la única tipología capaz —por su versatilidad— de aterrizar finalmente sobre estas parcelas sea la vivienda unifamiliar aislada, configurando así la característica corona de chalés.

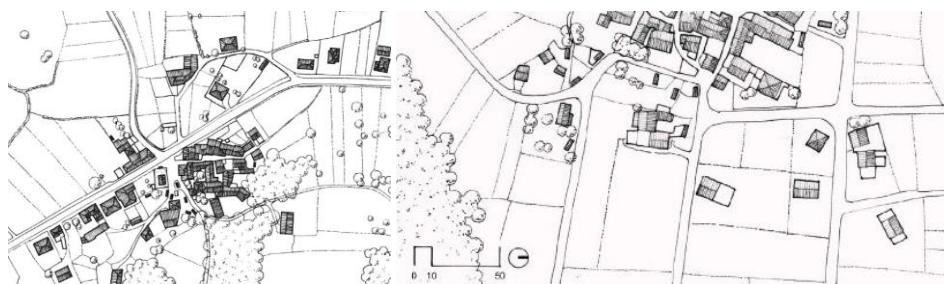


Figura 17: Edificaciones unifamiliares dispersas alrededor de dos núcleos gallegos compactos sin identificar. Fuente: González Cebrián & Ferreira Villar (2013): 140 (izquierda) y 131 (derecha).

#### 4. CONCLUSIONES

En España, la delimitación del suelo como urbano se realiza aplicando estrictamente los criterios recogidos en las distintas legislaciones urbanísticas vigentes, que son de carácter reglado. Como ha señalado la jurisprudencia en numerosas ocasiones, esto significa que:

“En la clasificación de un suelo como urbano la Administración no efectúa una potestad discrecional, sino reglada, pues ha de definirlo en función de la realidad de los hechos, de manera que, en base a [la] situación fáctica que ofrece la realidad en el momento planificar, debe asignar el carácter de urbanos a todos aquellos terrenos en los que concurren las circunstancias determinadas al efecto en la normativa urbanística” (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2015).

Como es sabido (De Santiago & González, 2020a), los criterios clásicos para la clasificación del suelo como urbano son el de dotación efectiva de servicios urbanísticos y el de consolidación por la edificación en un determinado grado, que se aplican también en los municipios sin planeamiento para “considerar el suelo como urbano” de forma asimilada y por tanto para poder otorgar licencias directas sobre las parcelas que, siendo urbanas, merezcan la consideración de solar.

A lo largo del artículo se han presentado distintos ejemplos en que estos criterios son insuficientes, por no tener en cuenta consideraciones de tipo morfológico —en particular, la parcelación— que son ineludibles en los pequeños municipios rurales para que las nuevas edificaciones puedan integrarse correctamente en su contexto.

Se ha visto también cómo las dinámicas morfogenéticas tradicionales en el medio rural implican un proceso de diferenciación y transformación del parcelario rústico hasta su conversión en parcelario urbano: fundamentalmente, mediante la segregación y subdivisión de parcelas y el trazado de nuevos accesos. Esto significa que, para poder dar continuidad a las tramas en los pequeños municipios, frecuentemente son necesarias operaciones —por mínimas que estas sean— de reparcelación, incluso con reparto de cargas y beneficios.

La edificación directa sobre los solares en el suelo urbano consolidado obvia estos procesos de reparcelación y por tanto conduce a formas de ocupación del territorio ajenas a las tradicionales: la omnipresente “corona de chalés”. Por otra parte, en los casos analizados en que sí se plantearon operaciones de reparcelación, estas no eran adecuadas, ni por su diseño —ajeno a una lectura morfológica de las tramas existentes— ni por la falta de mecanismos apropiados para su gestión.

A la luz de estos ejemplos, parece imprescindible incluir la dimensión morfológica entre los requisitos para la clasificación del suelo en los pequeños

municipios rurales (Jiménez & Santos, 2020; González Cebrián & Ferreira, 2013; Ruiz de la Riva, Cabanas y Fernández, 2013), mediante figuras de planeamiento municipal o supramunicipal apropiadas, así como diseñar nuevos instrumentos de planeamiento de desarrollo y figuras de gestión adaptadas a la realidad de estos municipios que permitan llevar a cabo los procesos necesarios de transformación urbanística de los parcelarios rústicos que garanticen una cierta coherencia y continuidad con las morfologías tradicionales.

En este último sentido, sería necesario superar las lógicas de intervención convencional, como la mera suma de actuaciones individuales a nivel de parcela, para desarrollar nuevos instrumentos de ordenación y reforma interior —como han propuesto recientemente De las Rivas, Fernández-Maroto y Castrillo (2020)—, al menos a nivel de manzana, que permitan actuar de forma selectiva en los tejidos rurales y garantizar esa coherencia morfológica.

## BIBLIOGRAFÍA

Benito, Félix (2000), *La formación de la ciudad medieval*, Valladolid, Universidad de Valladolid.

De las Rivas Sanz, Juan Luis; Rodrigo González, Enrique & Fernández-Maroto, Miguel (2018), “Morfologías normativas: tácticas de ordenación en los pequeños municipios de Castilla y León”, en Monclús Fraga, Francisco Javier & Díez Medina, Carmen -eds. lit.-, *Ciudad y formas urbanas: perspectivas transversales. Libro de resúmenes*, Zaragoza, Prensas de la Universidad de Zaragoza, p. 164. DOI: <https://doi.org/10.26754/uz.9788417358914>

De las Rivas Sanz, Juan Luis; Fernández-Maroto, Miguel & Castrillo Romón, María (2020), “Regeneración urbana de los pequeños municipios del medio rural: innovación morfológica y activación del mercado de vivienda”, en Llop, C.; Cervera, M. & Peremiquel, F. -eds.- *IV Congreso ISUF-H: Metrópolis en recomposición: prospectivas proyectuales en el Siglo XXI: Forma urbis y territorios metropolitanos, Barcelona, 28-30 Septiembre 2020*, Barcelona. DUOT, UPC, p. 1-18. Handle: <http://hdl.handle.net/2117/328453>

De Santiago Rodríguez, Eduardo & González García, Isabel (2019), “El estado del planeamiento urbanístico municipal en España: análisis de los instrumentos vigentes y de los municipios sin planeamiento”, *Cuadernos de investigación urbanística*, nº127, pp. 1-82. DOI: <https://dx.doi.org/10.20868/ciur.2019.127.4373>

De Santiago Rodríguez, Eduardo & González García, Isabel (2020a), “Las técnicas de clasificación del suelo urbano en los pequeños municipios de la España vaciada: una lectura crítica”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, nº335, pp. 127-191.

- De Santiago Rodríguez, Eduardo & González García, Isabel (2020b), “Crítica a los requisitos para la clasificación del suelo urbano en Castilla y León: dos casos prácticos en pequeños municipios rurales”, *Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo*, nº162 [Ejemplar dedicado a la despoblación territorial], pp. 1-18.
- Fernández Criado, Jaime (1983), “Problemática general del urbanismo rural”, *Tierras de León: Revista de la Diputación Provincial*, nº52, pp. 1-18.
- García-Bellido, Javier (1986), “La cuestión rural: indagaciones sobre la producción del espacio rústico”, *Ciudad y Territorio*, nº69, pp. 9-51. Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/82085> (fecha de referencia: 04-02-2020).
- García-Bellido, Javier (2002), “La cuestión rural: patología urbanística del espacio rústico”, *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, vol. XXXIV, nº132, pp. 277-323. Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75164> (fecha de referencia: 04-02-2020).
- García de Cortázar, José Ángel (1988), *La sociedad rural en la España medieval*, Madrid, Siglo XXI de España Editores.
- González-Cebrián Tello, José & Ferreira Villar, Miguel (2013), *Guía de buenas prácticas para la intervención en los núcleos rurales*, La Coruña, Xunta de Galicia.
- Gutiérrez González, José Avelino (2008), “Las villae y la génesis del poblamiento medieval”, en Fernández Ochoa, Carmen; García Entero, Virginia & Gil Sendino, Fernando -eds.- *Las "villae" tardorromanas en el Occidente del Imperio: Arquitectura y función: IV Coloquio Internacional de Arqueología en Gijón*, Gijón, TREA, pp. 215-238.
- Jiménez Jiménez, Marina & Santos y Ganges, Luis (2020), “Puertas al paisaje: la atención a la interacción entre forma urbana y territorial en pequeños municipios del medio rural”, en Llop, C.; Cervera, M. & Peremiquel, F. -eds.- *IV Congreso ISUF-H: Metrópolis en recomposición: perspectivas proyectuales en el Siglo XXI: Forma urbis y territorios metropolitanos, Barcelona, 28-30 Septiembre 2020*, Barcelona. DUOT, UPC, p. 1-20. Handle: <http://hdl.handle.net/2117/328454>
- Panerai, Philippe & Mangin, David (2002), *Proyectar la ciudad*, Madrid, Celeste Ediciones.
- Pérez Eguíluz, Víctor (2015), *¿Patrimonio o ciudad? Limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística en los conjuntos históricos de Castilla y León*. Tesis doctoral, Universidad de Valladolid. DOI: <https://doi.org/10.35376/10324/23316>
- Solá-Morales i Rubio, Manuel (1997), *Las formas de crecimiento urbano*, Barcelona, Universitat Politècnica de Catalunya.

Ruiz de la Riva, Eduardo; Cabanas Moreno, Eduardo & Fernández Lastra, Pedro (2013), “Del territorio de la aldea a los paisajes de aldea en los valles del Nansa (Cantabria)”, en *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, vol. XLV, nº177, pp. 553-568. Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76231> (fecha de referencia: 04-02-2020).

Varios Autores (1988), “Urbanismo en el medio rural”, en *Urbanismo: revista oficial del Colegio de Arquitectos de Madrid*, nº3. Disponible en: <https://www.coam.org/es/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo-coam/revista-urbanismo-coam-3> (fecha de referencia: 04-02-2020).