

EDUARDO DE SANTIAGO* e ISABEL GONZÁLEZ GARCÍA**

*Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. **Universidad Politécnica de Madrid

Clasificación y desclasificación de suelo: las dificultades del urbanismo de la «goma de borrar» en el contexto de la resaca posterior a la crisis inmobiliaria. El caso del municipio de Sariegos en el área urbana de León

RESUMEN

Este artículo presenta un estudio de caso paradigmático del planeamiento urbanístico expansivo característico de la burbuja inmobiliaria que tuvo lugar en España entre los años 1997 y 2007. Se trata del municipio de Sariegos, en el entorno de León, como representativo de los procesos de descentralización residencial y suburbanización en el área urbana de una ciudad media española. El enfoque se centra en el análisis de los documentos de planeamiento, desde el punto de vista cuantitativo (dimensión de la clasificación de suelo) y cualitativo, a través del análisis del discurso que justifica la necesidad de crecimiento. Posteriormente, se analiza el grado de desarrollo y ejecución de las propuestas de planeamiento, ya en el contexto de la crisis inmobiliaria desatada a partir de 2007. Una vez constatada la sobredimensión del planeamiento y la existencia de importantes paquetes de suelo sin urbanizar o sin edificar, se concluye reflexionando sobre el presente y las propuestas que podrían hacerse de cara al futuro para la reconducción de los errores cometidos por el urbanismo expansionista.

RÉSUMÉ

Classification et déclassification des terrains : les difficultés de l'urbanisme dans le contexte de la crise immobilière. Le cas de la commune de Sariegos dans la zone urbaine de León.- Cet article présente une étude de cas paradigmatique de l'urbanisme expansif caractéristique de la bulle immobilière qui s'est déroulée en Espagne entre 1997 et 2007. Il s'agit de la commune de Sariegos, dans les environs de León, qui semble représentative des processus de décentralisation résidentielle et suburbanisation autour des villes moyennes en Espagne. L'accent est mis sur l'analyse des documents de planification, par une approche quantitative (surface de la classification des sols) et qualitative, en analysant le discours qui justifie le besoin de croissance. Par la suite, le degré de développement et d'exécution des propositions d'urbanisme est analysé, déjà dans le contexte de la crise immobilière déclenchée à

partir de 2007. Une fois la planification surdimensionnée et l'existence de lots fonciers non développés ou non aménagés vérifiée, on conclut en réfléchissant sur le temps présent et les actions qui pourraient être mises en place pour l'avenir afin de réorienter les erreurs de l'urbanisme expansionniste.

ABSTRACT

Classification and declassification of land: the difficulties of urban planning in the context of Spanish real estate crisis. The case of the municipality of Sariegos in the urban area of León.- This paper presents a paradigmatic case study of the expansive urban planning which was characteristic of the real estate bubble that took place in Spain between 1997 and 2007. It focuses in the municipality of Sariegos, near the city of León, as representative of the residential decentralization and suburbanization processes in the urban area of Spanish medium-size cities. The focus is on the analysis of urban planning documents, from the quantitative (extension of the land classification) and qualitative points of view, through the discourse that justifies the need for growth. On a second stage, the degree of development and execution of the planning proposals is analyzed, in the context of the real estate crisis unleashed in 2007. Once the oversize of the planning and the existence of important packages of undeveloped land are verified, the paper concludes reflecting on the proposals that could be made for the future in order to repair the mistakes of that expansive urban planning.

PALABRAS CLAVE/MOTS CLÉ/KEYWORDS

Urbanismo, burbuja inmobiliaria, neodesarrollismo, liberalización del suelo, desclasificación.

Urbanisme, bulle immobilière, néo-développementalisme, libéralisation foncière, déclassification.

Urban planning, real estate bubble, neo developmentalism, land liberalization, declassification.

I. INTRODUCCIÓN: DEL *BOOM* A LA RESACA INMOBILIARIA

Entre 1997 y 2007 tuvo lugar la que se ha conocido como la «década prodigiosa del urbanismo español» (BURRIEL, 2008), la versión nacional de una burbuja inmobiliaria que también se produjo en otros países desarrollados (MÉNDEZ, 2014) y cuyos dos principales rasgos definitorios fueron el incremento de los precios de la vivienda en paralelo al crecimiento del número de viviendas construidas anualmente. En términos de precios medios unitarios, a nivel estatal se pasó desde el entorno de los 1.000 €/m² a mediados de los años noventa a casi 3.000 €/m² en el año 2007, el momento álgido de la fase alcista del ciclo. En cuanto a volúmenes de viviendas terminadas anualmente, estos se multiplicaron de 155.902 unidades en 1995 a 597.632 en 2006.

La dimensión económica de esta burbuja y su explicación han sido tratadas en el caso español por numerosos autores (NAREDO, 1996, 2006, 2011; RODRÍGUEZ LÓPEZ, 2006; GARCÍA MONTALVO, 2003 y 2008; LÓPEZ y RODRÍGUEZ, 2011; VINUESA, 2013, 2017), que han destacado entre sus causas una coyuntura internacional en la que gracias a la expansión del crédito se canalizó el ahorro familiar —beneficiado por la positiva coyuntura económica general— y la inversión —nacional e internacional— hacia el sector inmobiliario como mecanismo de capitalización, todo ello favorecido por la incorporación de nuestro país al euro, los bajos tipos de interés, una fiscalidad favorable a la adquisición de vivienda en propiedad y una reforma propicia del mercado hipotecario.

Tras una década ininterrumpida de fase alcista, la burbuja inmobiliaria terminó estallando en España hacia finales de 2007, como consecuencia de una serie de factores tanto internos como externos (GARCÍA MONTALVO, 2003; NAREDO, 2009; OBSERVATORIO METROPOLITANO, 2010). Entre los primeros, cabe destacar la crisis de las hipotecas de alto riesgo en Estados Unidos en agosto de 2007, que dio lugar a una falta de liquidez en el sistema financiero internacional, con una fuerte repercusión en toda la economía mundial, y que resultó especialmente demoleadora en nuestro país, por el notable peso que había adquirido el sector de la construcción¹ —y la financiación asociada al mismo²— en la economía española.

¹ El peso del sector de la construcción en el PIB había pasado del 4,7% en 1997 al 9,3% en 2007.

² Debido a esta relación estructural, el derrumbamiento posterior de todo el sistema como un castillo de naipes tuvo graves consecuencias para el sector financiero, provocando la quiebra de numerosas entidades (Caja Castilla-La Mancha, CajaSur, Caja Mediterráneo-CAM, Novacaixagalicia, Caixa Catalunya, Unnim y

En efecto, el estrangulamiento del crédito hipotecario condujo a una reducción súbita de la demanda, que —a su vez— desplomó la rentabilidad de las inversiones en el sector inmobiliario; todo lo cual arrastró consigo al conjunto de la economía española, por la ausencia de financiación y el agotamiento del modelo económico neodesarrollista impulsado por el motor de la construcción y el negocio crediticio asociado a la financiación del suelo, la promoción inmobiliaria y la compraventa de vivienda.

El pinchazo de la burbuja y el hundimiento del mercado se reflejaron fundamentalmente en el desplome de los precios y la paralización de la construcción de viviendas nuevas: los precios medios unitarios descendieron un 40% entre 2007 y 2017³ mientras las viviendas terminadas anualmente se desplomaban de 597.632 unidades en 2006 a tan solo 35.382 en 2014. A pesar de esta ralentización desde el lado de la oferta, la súbita contracción de la demanda generó un excedente de viviendas sin vender que en 2009 alcanzaba las 649.780 unidades.

Pero los efectos de la resaca posterior al estallido de la burbuja, como han resaltado los trabajos académicos citados, no solo han provocado el hundimiento del sector de la construcción, sino también un factor de arrastre de la crisis hipotecaria sobre el sistema financiero español —induciendo su profunda reestructuración—, el impacto social de los desahucios, etcétera.

Además de los aspectos económicos y financieros, aquí interesa destacar los trabajos que se han centrado en la dimensión territorial del ciclo inmobiliario, la mayoría de los cuales han destacado la íntima relación entre el planeamiento urbanístico y el crecimiento residencial, ya que, como es obvio, la clasificación generosa de suelo es una condición necesaria para que puedan darse después importantes crecimientos urbanísticos como los que han sido habituales durante los años del *boom*. Esta relación ha sido denominada de diferentes formas: «tsunami urbanizador» (FERNÁNDEZ DURÁN, 2006; GAJA, 2008), «burbuja especulativa» (ROMERO, 2010), «neodesarrollismo» (SANTIAGO, 2012), «urbanismo expansivo» (RULLÁN, 2011), «paisajes devastados» (OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID, 2013), «urbanismo salvaje» (VALENZUELA, 2013), «hipertrofia del planeamiento urbanístico» (CALDERÓN y GARCÍA CUESTA, 2017), etcétera.

Bankia) que tuvieron que ser rescatadas con fondos públicos, así como el incremento de los desahucios, en aplicación de la ley hipotecaria.

³ Desde 2017 a 2019, se experimentó un ligero repunte de los precios, indicando una cierta recuperación del mercado, que se interrumpió bruscamente con la pandemia de covid-19 en el primer trimestre de 2020.

Uno de los rasgos comunes identificados en todos estos trabajos ha sido la sobredimensión del planeamiento urbanístico, yendo mucho más allá de la mera satisfacción de la demanda prevista. Como se ha destacado (FERNÁNDEZ DURÁN, 2006; GAJA, 2008; SANTIAGO, 2012), esto obedecía a un posicionamiento ideológico de partida, que erigió la liberalización del suelo como uno de los axiomas característicos de este período, argumentando que el precio de la vivienda era elevado como consecuencia de la falta de oferta de suelo, supuestamente sujeto a restricciones en su dimensionado por el planeamiento urbanístico, convertido así en el último responsable de los desequilibrios del mercado inmobiliario. La conclusión era que una clasificación generosa de suelo rompería las restricciones en la oferta y conduciría finalmente al descenso de los precios del producto final: la vivienda⁴.

Con esta perspectiva territorial, se han realizado numerosos estudios de caso que analizan las particularidades de la burbuja inmobiliaria, la legislación y el planeamiento urbanístico y sus efectos espaciales en ámbitos geográficos concretos, que abarcan desde el encuadre regional o comarcal, al estudio más pormenorizado de las dinámicas en un municipio concreto. En este sentido, resultan especialmente interesantes los enfoques que presentan esta bulimia inmobiliaria como el resultado de la acción de unas dinámicas y unos agentes sobre el territorio ante el fracaso de la legislación, de la ordenación del territorio a escala supramunicipal, del planeamiento urbanístico, y de los mecanismos de regulación de los mercados de suelo y vivienda (y, en particular, de la vivienda protegida).

Por otra parte, los trabajos sobre la fase recesiva del ciclo inmobiliario se han centrado en la cuantificación de la dimensión de los excesos cometidos en la fase expansiva anterior en términos de suelo clasificado, capacidad remanente de viviendas por construir en el planeamiento aprobado, o de viviendas vacías sin ocupar. Como resume muy bien la cita de O. Nel.lo, la desmesura ha sido tal, que:

[...] las realidades físicas creadas por el *boom* inmobiliario están aquí para quedarse. Constituirán una herencia con la que nosotros y las generaciones venideras deberemos inevitablemente lidiar durante largas décadas. Toda pretensión de negar esta realidad, de desconocerla o erradicarla no puede ser otra cosa que escapismo o quimera [NEL.LO, 2012, p. 29].

⁴ En realidad, esta línea de pensamiento no es inédita, sino que hunde sus raíces en el desarrollismo propio de los años sesenta y setenta, lo que permite calificarla como *neodesarrollista*. Como veremos en el caso de Sariegos, algunas de las piezas desarrolladas durante los años de la burbuja son heredadas del desarrollismo.

Desde el punto de vista geográfico, estos trabajos sobre el último ciclo inmobiliario español se han centrado en los lugares donde la urbanización, la ocupación de suelo y la construcción de viviendas fueron más intensas: las grandes áreas metropolitanas españolas y el litoral mediterráneo. Entre los primeros, se han analizado los casos de Madrid y su región urbana (SANTIAGO, 2006 y 2012; VALENZUELA 2010 y 2013; OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID, 2010; FERNÁNDEZ y ROCH, 2012; VINUESA, 2013; MÉNDEZ, 2014; MORCILLO, 2017; BRANDIS, 2018), Cataluña (GUTIÉRREZ y DELCLÓS, 2015), y País Vasco (TORRES ELLIZBURU, 2014). Entre los trabajos referidos al litoral, destaca el caso de la Comunidad Valenciana (GAJA, 2008; BURRIEL, 2014; ROMERO y MELO, 2015), donde la «*turbourbanización*» tuvo como catalizador la figura del agente urbanizador, pero también se han realizado estudios sobre Andalucía (GÓRGOLAS, 2019), la Región de Murcia (GARCÍA GARCÍA, 2017) o la isla de Mallorca (VIVES, 2013).

Son menos frecuentes los trabajos sobre las regiones del interior, donde —aparentemente— el *boom* no fue tan espectacular. El caso de Castilla-La Mancha ha sido analizado por Cañizares y Rodríguez Doménech (2020), mientras que sobre Castilla y León se han realizado algunos análisis desde la perspectiva económica del *boom* (GARCÍA MORENO y LÓPEZ DE FORONDA, 2006), pero apenas hay trabajos sobre el impacto territorial o que propongan una lectura urbanística (GARCÍA ARGÜELLO, 2016; CALDERÓN y GARCÍA CUESTA, 2017; MARINERO, 2018).

Este artículo se centra en un municipio del área urbana de León, elegida —una vez constatado su paralelismo con el ciclo inmobiliario nacional⁵— como ilustrativa de las dinámicas de una ciudad media española del interior, tipología escasamente representada en los estudios

⁵ La evolución del precio unitario de la vivienda en León muestra su correspondencia paralela con el ciclo inmobiliario a nivel nacional: un crecimiento en la parte alcista del ciclo hasta los máximos absolutos alcanzados en torno a 2007-2008, para después descender casi un 40% (del entorno de los 1.800 €/m² en 2007 al de los 1.100 €/m² en 2017) y volver a subir ligeramente desde entonces hasta el inicio de la pandemia en 2020. Por su parte, el volumen de viviendas terminadas en la provincia de León pasó del entorno de las 2.000 unidades en la primera mitad de los años noventa a superar las 7.000 en el momento álgido del *boom* (años 2006-2008). El estallido de la burbuja en el año 2007 supuso el parálisis de la demanda de vivienda nueva, como puede constatar en el desplome del número de viviendas terminadas anualmente, que llegó a reducirse a un mínimo de 233 unidades en 2017 y que, aunque después se ha recuperado ligeramente, apenas alcanzó las 399 en 2019. En definitiva, tanto en precios como en producción de viviendas, el ciclo inmobiliario leonés es perfectamente paralelo al experimentado en España, con una primera fase alcista o *boom* entre 1997 y 2007, seguido del estallido de la burbuja a partir de 2008, con un largo período de atonía posterior en el que se comenzaba a atisbar una cierta recuperación en los últimos años, súbitamente interrumpida por la pandemia de covid-19.



FIG. 1. Vista aérea del núcleo de Azadinos en el municipio de Sariegos. Fuente: Ayuntamiento de Sariegos, <<https://www.sariegos.es/municipio/pueblos>>.

de caso existentes. Pero además, el caso de Sariegos se ha seleccionado porque permite ilustrar lo ocurrido en la fase recesiva del ciclo, ya que la comunidad de Castilla y León ha sido la pionera en proponer un mecanismo⁶ para desclasificación del exceso de suelo clasificado durante la burbuja inmobiliaria, cuyo resultado puede analizarse en este municipio.

En cuanto a enfoque, la mayoría de los estudios que se han citado sobre el impacto de la burbuja suele centrarse en cuantificar de forma agregada la sobredimensión del suelo clasificado y la capacidad residual de viviendas en el planeamiento urbanístico o en la dimensión del excedente de viviendas nuevas vacías⁷. Compartiendo la importancia del enfoque desde el planeamiento urbanístico, este artículo examinará su génesis detallada en el caso concreto del municipio de Sariegos, deteniéndose en la descripción pormenorizada de cada una de las piezas, de manera que una primera novedad del enfoque que se presenta en este artículo es el análisis tanto a nivel agregado municipal como individualizado de las piezas que componen el mosaico de planeamiento. Esta descripción minuciosa de su génesis es relevante, en cuanto permite presentar el juego de agentes (empresas promotoras, inmobiliarias, propietarios de suelo, Ayuntamiento, etc.)

y los conflictos de intereses existentes, sin cuyo entendimiento se escaparía la explicación de las dinámicas y procesos urbanísticos.

Además, este trabajo se centra en la disciplina urbanística, analizando los discursos e ideas que subyacen en los documentos de los planes, examinando el modo en que la ideología «neodesarrollista» imperante en los años de la burbuja permearon y se asumieron por los Ayuntamientos y los técnicos redactores de los documentos de planeamiento.

Finalmente, más allá del enfoque descriptivo de los efectos territoriales del estallido de la burbuja, se intenta avanzar en un enfoque propositivo, teniendo en cuenta lo que en la línea teórica se han denominado *teorías del decrecimiento* (LATOUCHE, 2008 y 2009), que, en el plano urbanístico, han comenzado a desbrozar Fariña y Naredo (2010), Amat (2015), Gaja (2015) y Górgolas (2019), con términos como *urbanismo reparador*, *estrategias de decrecimiento* o *urbanismo regenerativo*. En este sentido, se analiza no solo el resultado de la aplicación en Sariegos de los mecanismos para la desclasificación de suelo previstos a nivel autonómico, sino también las posibilidades de actuación desde la administración municipal sobre el planeamiento heredado de la burbuja inmobiliaria.

II. ÁMBITO DE ESTUDIO

Sariegos es un municipio de 5.050 habitantes (2019) situado en el área urbana de la ciudad de León (124.303 habitantes), que, junto con los municipios de San Andrés

⁶ En concreto, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2014 de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo en Castilla y León, que se analiza más adelante. Véase también la nota 12.

⁷ Al avanzar la crisis, además del enfoque sobre el impacto en el territorio (sobredimensión de suelo y viviendas), otros trabajos comenzaron a centrarse en los efectos directos de la crisis sobre las personas (desahucios, desposesión, etc.). Por ejemplo: García (2010), Méndez y Abad (2015), Gutiérrez y Delcós (2015).

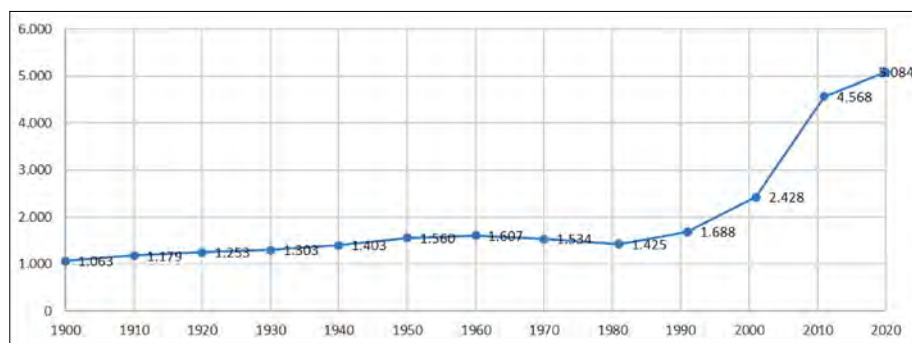


FIG. 2. Evolución demográfica de Sariegos 1900-2020. Fuente: elaboración propia a partir de censos y padrones del INE.

del Rabanedo (30.615), Villaquilambre (18.638), Valverde de la Virgen (7.328), Valdefresno (2.187), Santovenia de la Valdoncina (2.126) y Onzonilla (1.835) suma un total de 192.082 habitantes y forma la unidad funcional del área urbana de León en términos de residencia, empleo y servicios.

El Ayuntamiento de Sariegos está compuesto por 4 entidades o núcleos de población: Azadinos, con 1.091 habitantes; Carbajal de la Legua, con 2.564; Pobladura del Bernesga, con 551; y la capital —Sariegos del Bernesga— con 844.

El territorio del término municipal se encuentra atravesado por el río Bernesga, que discurre en dirección norte-sur y en paralelo a una zona más accidentada en la parte este, con una longitud aproximada de cinco kilómetros, para entrar a continuación en el municipio de León, al que atraviesa, separándolo de San Andrés del Rabanedo.

Las comunicaciones con la ciudad de León son buenas, existiendo 3 ejes lineales paralelos al río: en su lado oeste, la carretera C-623, que une el barrio de La Pinilla en la capital con Azadinos y después continúa hacia Lorenzana (ya en el municipio de Cuadros); y, en el lado este del Bernesga, la carretera que une León con Carbajal de la Legua, y la nacional N630 hacia Gijón. Además, existe también una línea de ferrocarril que enlaza con la ciudad y discurre casi paralela al Bernesga, cruzando el municipio junto al núcleo de Azadinos.

Esta excelente accesibilidad y su buena localización geográfica, en un entorno natural privilegiado junto al río Bernesga, y las vistas desde terrazas del río, han impulsado el desarrollo urbanístico de Sariegos, inicialmente como lugar de segunda residencia, y después de primera, en especial, para las clases medias y altas, con una oferta inmobiliaria de cierta calidad basada sobre todo en la vivienda unifamiliar. En la Fig. 2 puede verse el importante desarrollo demográfico que ha experimentado la localidad en los últimos años, sobre todo

desde 1990, en los que su población se ha multiplicado por más de 3,5.

Por todo ello, Sariegos es un buen ejemplo de municipio con un importante desarrollo residencial de tipo suburbano de baja densidad inducido por las dinámicas de descentralización residencial en el área urbana de una ciudad media española, como es León.

III. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE 1974

El primer documento de planeamiento urbanístico municipal de Sariegos fueron unas Normas Subsidiarias (NNS) del Planeamiento, aprobadas con fecha de 29 de noviembre de 1974, publicadas en el boletín provincial el día 26 de marzo de 1976 y posteriormente modificadas en varias ocasiones, como el 5 de febrero de 1979 y el 5 de mayo de 1989. En el año 1990 se contrató otra modificación más de las NNS a la empresa ASTING, que incluso llegó a entregar un avance en abril de 1991, pero nunca llegó a aprobarse definitivamente.

Enmarcadas en la Ley de Suelo de 1956, las NNS de 1974 eran un documento muy elemental, con unas determinaciones urbanísticas bastante escasas y poco definidas. Lo más claro que planteaban era la delimitación del Suelo Urbano en torno a los 4 núcleos urbanos ya existentes de Pobladura, Sariegos, Azadinos y Carbajal, con holgura suficiente para permitir dar cabida a lo que denominaban una cierta «ampliación edificatoria» de los tejidos existentes.

En el Suelo Rústico, además de establecer las afectaciones del cauce público en torno al río Bernesga y las correspondientes a las carreteras, señalaban unas manchas de Suelo Rústico como Paisajes Naturales, asignándoles un cierto grado de protección.

Finalmente, en la zona de Carbajal de la Legua delimitaban un paquete de suelo que denominaban «Suelo en que

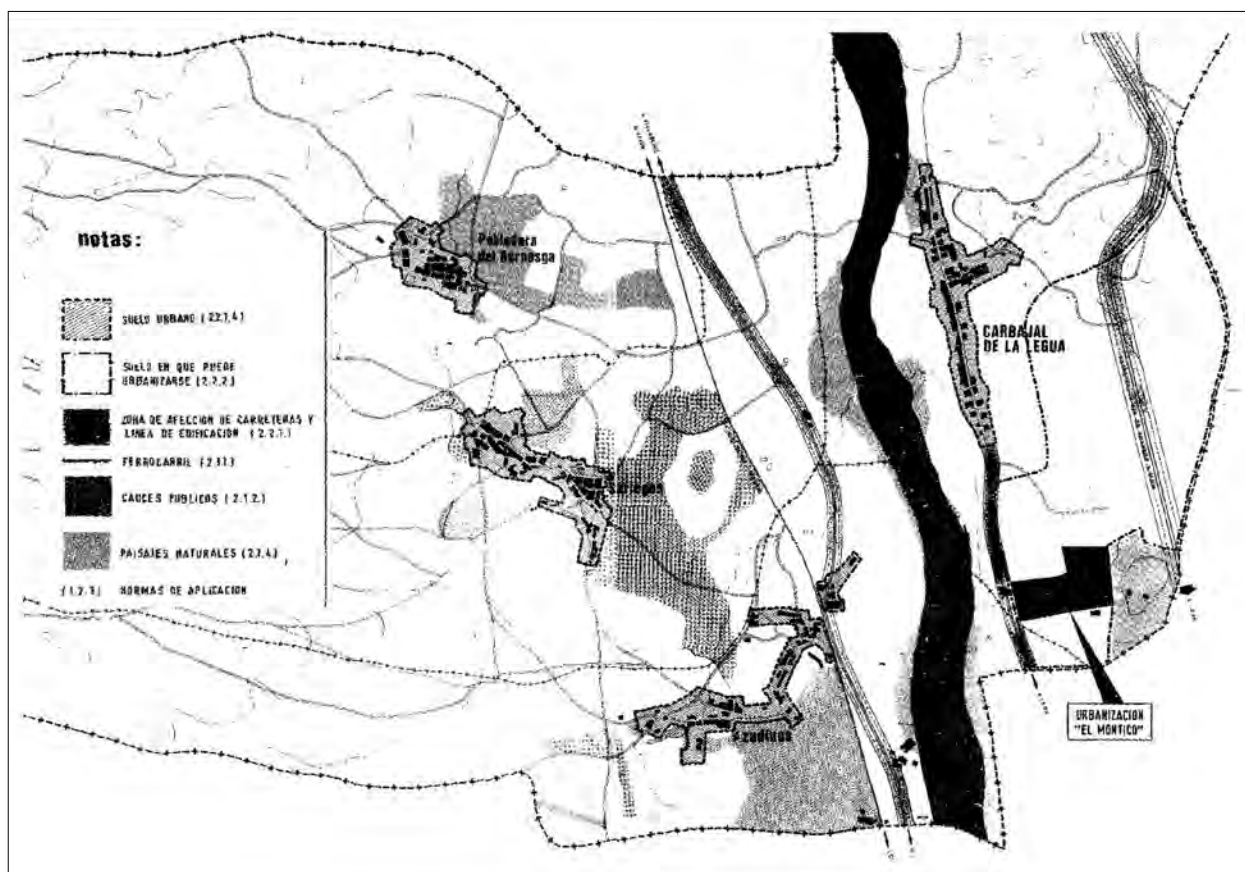


FIG. 3. Plano resumen de clasificación del suelo de las NNSS de Sariegos de 1974. Fuente: Plan Parcial del Montico. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

puede urbanizarse» y que venía a ser equivalente al Suelo de Reserva Urbana (en la terminología de la Ley de Suelo de 1956) o Urbanizable (en la de 1975), donde se debían delimitar las piezas a desarrollar mediante Planes Parciales (PP). Las alternativas de desarrollo y posibilidades para estos suelos que permitían las NNSS eran 3: *a)* desarrollo por la iniciativa privada para residencial de segunda vivienda; *b)* desarrollo para residencial de segunda vivienda por iniciativa del Ayuntamiento mediante concurso; *c)* mantenimiento como Suelo Rústico, en tanto no se redactase el correspondiente Plan Parcial, quedando los terrenos sujetos a las reglas impuestas por la normativa estatal (que, como es sabido, incluían un aprovechamiento genérico de $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en Suelo Rústico), y estando expresamente prohibidas por las NNSS la construcción de naves y talleres.

La capacidad total de viviendas estimada en este «Suelo en que puede urbanizarse» era de unas 800. Si se compara esta cifra con los 1.534 habitantes censados en 1970, se constata el enfoque claramente desarrollista que

ya tenían las NNSS de 1974. Este generoso dimensionado permitió desplegar los importantes crecimientos que se comenzaron a producir a partir de su aprobación y que se analizan en el epígrafe siguiente⁸.

IV. EL DESARROLLO POR PIEZAS DE LAS NNSS DE SARIEGOS DE 1974

Así pues, el desarrollo de las NNSS de 1974 quedaba supeditado a la aprobación de los correspondientes Plaes Parciales dentro de la bolsa de «Suelo en que puede urbanizarse». Estos Plaes Parciales ya se aprobarían y desarrollarían estando vigente el nuevo marco de la Ley

⁸ Para favorecer este desarrollo, las NNSS fueron modificadas en varias ocasiones. Por ejemplo, en 1989, para reducir la superficie mínima fijada para el desarrollo de Plaes Parciales dentro del «Suelo en que puede urbanizarse», que se bajó hasta un límite de 5 ha.

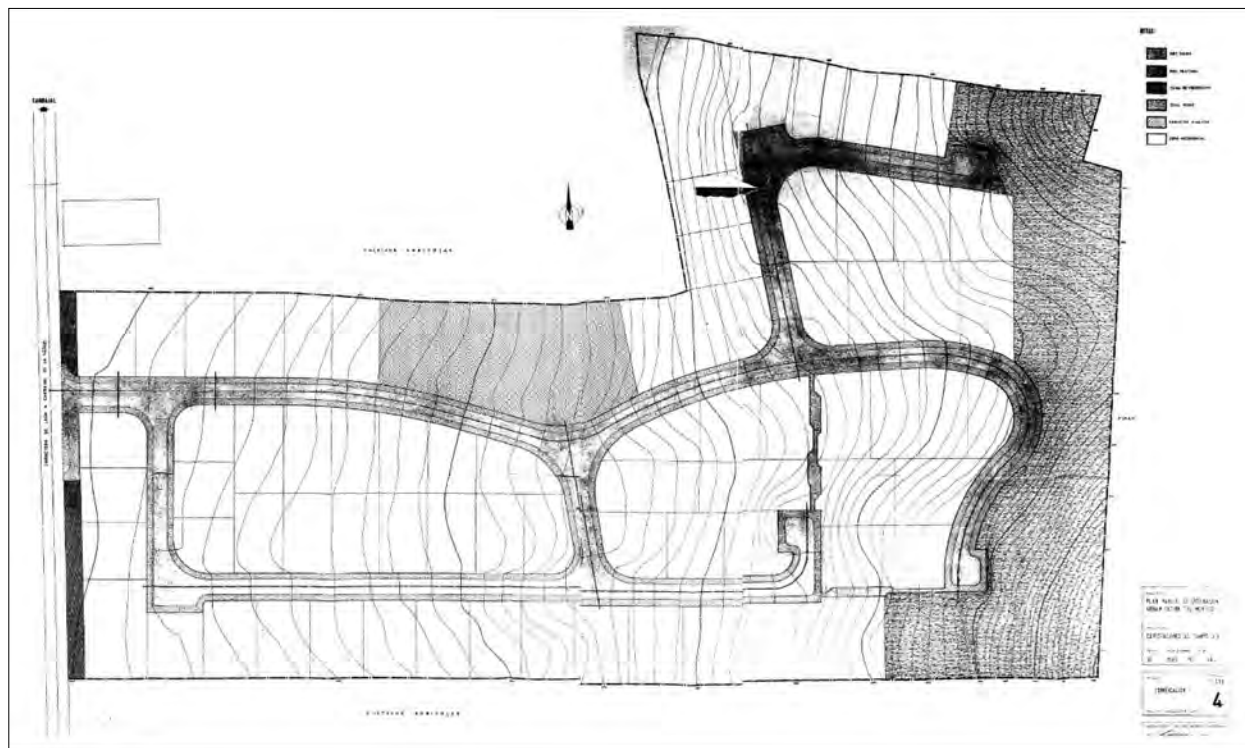


FIG. 4. Plan Parcial de El Montico. Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

de Suelo de 1975 con su texto refundido de 1976 y los reglamentos de Planeamiento y Gestión de 1978. A continuación, se presentan varios ejemplos de estos desarrollos por pequeñas piezas, correspondientes casi siempre a fincas de un único propietario —o a agrupaciones adquiridas mediante compraventas—.

1. URBANIZACIÓN EL MONTICO

El primer Plan Parcial que desarrollaba suelo en la zona del núcleo de Carbajal de La Legua donde las NNSS habían previsto «Suelo en que puede urbanizarse» fue el de la Urbanización El Montico, promovido por la empresa Explotaciones del Campo, S. A., que se aprobó el 27 de abril de 1977 y fue modificado posteriormente con fecha 17 de diciembre de 1988.

Situado sobre la carretera que une León con el núcleo de Carbajal, el diseño del Plan Parcial consistía en una serie de fondos de saco concatenados que tenían un único punto de conexión con dicha carretera, idea que posteriormente repetirían también varios de los Planes Parciales que se desarrollaron en esta zona. El número de viviendas máximo previsto era de 73.

2. URBANIZACIÓN VALLOBIL (MONTELEÓN)

Esta urbanización comenzó a gestarse con la petición del Ayuntamiento de Sariegos a la Comisión Provincial de Urbanismo de León, con fecha 16 de febrero de 1978, referente a la modificación de las NNSS para reclasificar los terrenos de la finca de Vallobil situados al norte del término municipal, que si bien estaban desvinculados de todos los núcleos existentes en Sariegos sí tenían una óptima accesibilidad directa desde la ciudad de León, a través de la carretera nacional N-630 a Gijón. Esta modificación fue presentada y aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 5 de febrero de 1979.

En la Figura 5 se observa muy bien esta ubicación aislada y colgada mediante una simple conexión puntual con la carretera nacional N-630. Además, la finca era óptima desde el punto de vista panorámico, ya que desde ella se domina el Valle del Bernesga, pues la diferencia de cotas entre la urbanización y el valle del río ofrece una magnífica perspectiva que permite dominar todas las alamedas junto al río y los antiguos campos de cultivo (GARCÍA ARGÜELLO, p. 384).

El correspondiente Plan Parcial, a iniciativa de la empresa Internacional de Nuevas Urbanizaciones, S. A.

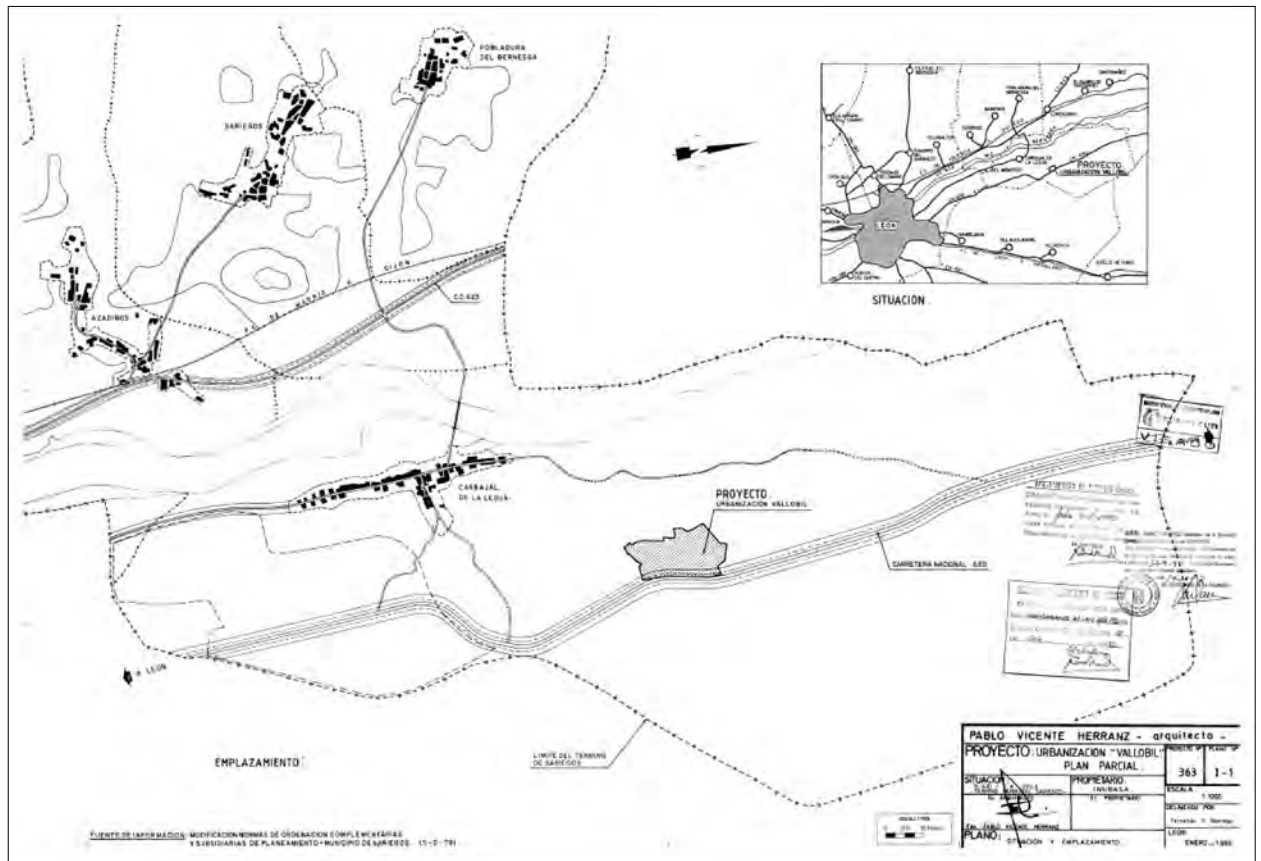


FIG. 5. Plano de situación de la Urbanización Vallobil (Monteleón). Fuente: Plan Parcial de Vallobil. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

(INUBASA) propietaria y a la vez promotora, se aprobó el 17 de septiembre de 1990 (Plan Parcial Vallobil). Según este, la empresa INUBASA habría de ser la ejecutora de las obras por sus propios medios, realizando en el momento que estimara conveniente la comercialización de las parcelas, y reservándose también la posibilidad de ser la constructora y la vendedora de las viviendas (GARCÍA ARGÜELLO, p. 385).

La ordenación propuesta se articulaba en torno al acceso puntual desde la carretera y buscaba simplemente adaptarse lo mejor posible al terreno de la finca original, sacando el máximo partido a la superficie disponible para obtener el mayor número de parcelas. La superficie del sector era de 153.876 m², con una edificabilidad máxima de 31.834 m², y 210 viviendas distribuidas en 47 unifamiliares aisladas, 112 unifamiliares adosadas y 51 unifamiliares pareadas.

Sin embargo, lo más significativo de esta urbanización ha sido su complicada trayectoria judicial. Nada más aprobarse la modificación de las NNSS para reclasi-

ficar los terrenos en 1978, el Colegio de Arquitectos de León inició un recurso contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, estimando que tal revisión había sido manipulada por intereses privados, ya que los terrenos de la urbanización eran propiedad de la familia del entonces alcalde de León, Oscar Rodríguez Cardet, miembro a su vez de la citada Comisión Provincial por razón de su cargo (GARCÍA ARGÜELLO, p. 385).

La tramitación de los proyectos sobre la finca quedaría detenida en el Colegio de Arquitectos, que se negó a darles el visto bueno, quedando la urbanización paralizada hasta el año 1991. En esa fecha, la sociedad GENCO se ocupó en buscar comuneros para constituir una urbanización privada. Lo primero que se hizo fue reajustar el PP el 15 de octubre de 1992, cambiándose también su nombre (Plan Parcial Monteleón) (GARCÍA ARGÜELLO, p. 385).

En 1993 estalló un nuevo escándalo, al desaparecer el dinero de 200 familias que se habían embarcado —hipotecándose— en el proyecto con la sociedad GENCO.

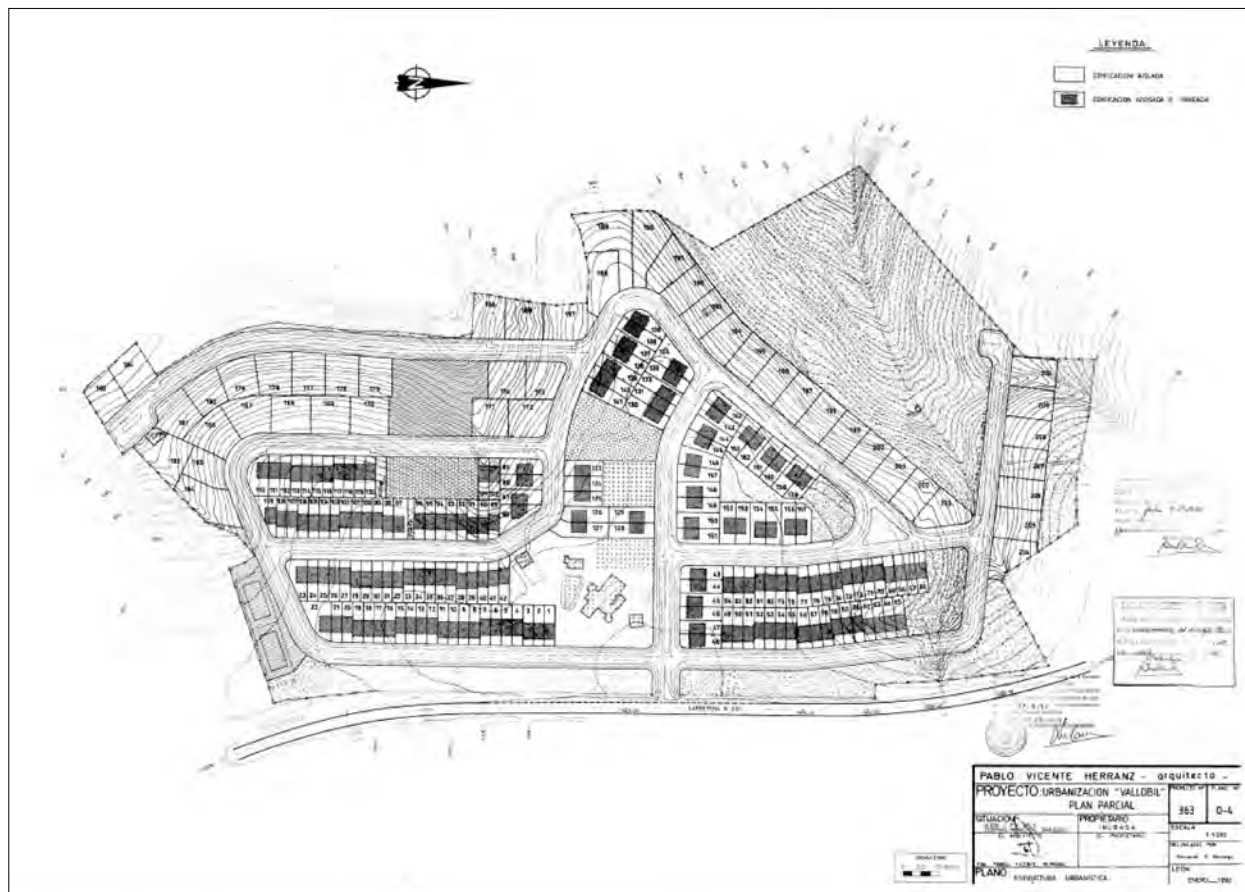


FIG. 6. Plano de ordenación y parcelación de la Urbanización Vallobil (Monteleón). Fuente: Plan Parcial Vallobil. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

A partir de este momento, hubo más de treinta procesos judiciales en los tribunales leoneses, en los que se sentaron en el banquillo de los acusados Óscar Rodríguez Cardet, exalcalde de León; César Pineda García, administrador de GENCO; José Martínez Torres, contable de GENCO; los hermanos Ignacio y Francisco González Fierro, socios de Pineda; e incluso el exalcalde de Sarriegos, a quien se le acusaba de haber recibido ciertas cantidades de dinero de la empresa que gestionaba la urbanización.

3. URBANIZACIÓN LOS ACEBOS

El Plan Parcial Los Acebos se aprobó el 17 de mayo de 1991. Se sitúa junto a la urbanización El Montico, apoyándose sobre la carretera León-Carbajal de la Legua, con el típico diseño de bucle con acceso único. La *Memoria* describe bien las intenciones del proyecto:

La necesidad de encauzar la demanda de viviendas de segunda residencia, por su proximidad a León, condujo a contemplar en las Normas Subsidiarias Municipales de Sarriegos una zona de Suelo Urbanizable programado, destinada a la implantación de «urbanizaciones de fin de semana». De esta forma se elimina en parte la proliferación de edificaciones en Suelo Rústico, de carácter más incontrolable y que no reportan beneficio al municipio, por no realizar ningún tipo de cesiones comunitarias, sobrecargando así los sistemas generales de estos núcleos, ya de por sí reducidos.

La superficie del Plan Parcial Los Acebos es de 73.870,4 m² y el número de viviendas máximo previsto de 50: 42 unifamiliares aisladas y 8 adosadas. El diseño, según se describe en la memoria del PP «forma un cinturón perimetral en torno a los servicios comunitarios, con una parcelación y dimensiones adecuadas para la edificación que se pretende», formando un bucle de entrada y salida a la carretera.

La urbanización se resolvió de forma autónoma, realizándose el abastecimiento de agua, al igual que en las

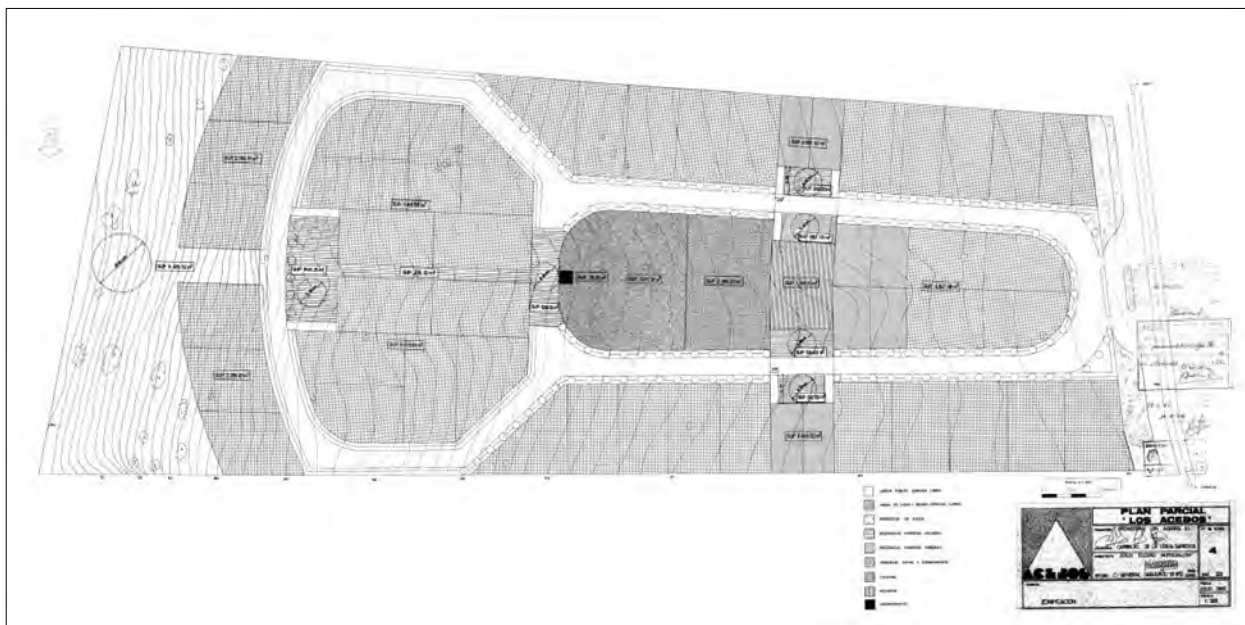


FIG. 7. Plano de ordenación y parcelación de la Urbanización Los Acebos. Fuente: Plan Parcial Los Acebos. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

urbanizaciones colindantes, con una red ramificada desde la captación de un pozo y el saneamiento con una depuradora independiente.

4. URBANIZACIÓN EL ROBLEDAL

El Plan Parcial de El Robledal se sitúa en el km 4,6 de la carretera de León a Carbajal de la Legua, entre las urbanizaciones previamente desarrolladas de El Montico y Los Acebos. Fue aprobado el 6 de julio de 1995.

Tiene una superficie de 50.611 m², es decir, justo el mínimo de 5 ha establecido en la modificación de las NNSS del 5 de mayo de 1989. El número de viviendas previsto es de 42. La promotora y propietaria de la totalidad de los terrenos fue la empresa ZIGSAY S.L.

El diseño también se basaba en un único acceso umbilical con la carretera, del cual salía una vía en fondo de saco, sobre la que cruzaban perpendicularmente otra serie de fondos de saco para dar acceso a las parcelas.

5. EL RESULTADO DE UN DESARROLLO FRAGMENTARIO

Este modo de desarrollo urbanístico produjo un mosaico de pequeños fragmentos a lo largo de la carretera que une León con Carbajal de la Legua sin mayor cohe-

rencia entre sí que la que le quisieron y supieron dar los autores y promotores de cada pieza, teniendo en cuenta las anteriores. En la Figura 9 se observa el resultado de este proceso como suma de varias partes sin relación entre ellas: fondos de saco sin conexión y unidos puntualmente con la carretera, cuando podrían haberse desarrollado con una mayor articulación entre sí de haber existido una idea unitaria de conjunto, aunque se hubiese ejecutado igualmente en fases por pequeños paquetes de suelo.

Además de estas piezas fragmentadas, pero al menos ordenadas mediante un Plan Parcial, en otros lugares del término municipal (como veremos más adelante, en el caso de La Barbada) aparecieron urbanizaciones irregulares, en las que los propietarios de suelo —ante la completa pasividad e inacción municipal— dividieron sus fincas en parcelas para la venta, sin existir ordenación urbanística alguna, ni cesiones al ayuntamiento, ni obras de infraestructura.

V. LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE 2002: UN EJEMPLO DE PLANEAMIENTO EXPANSIVO NEODESARROLLISTA

Transcurridos más de 25 años desde la aprobación de las NNSS de 1974 y nada menos que 3 leyes de sue-

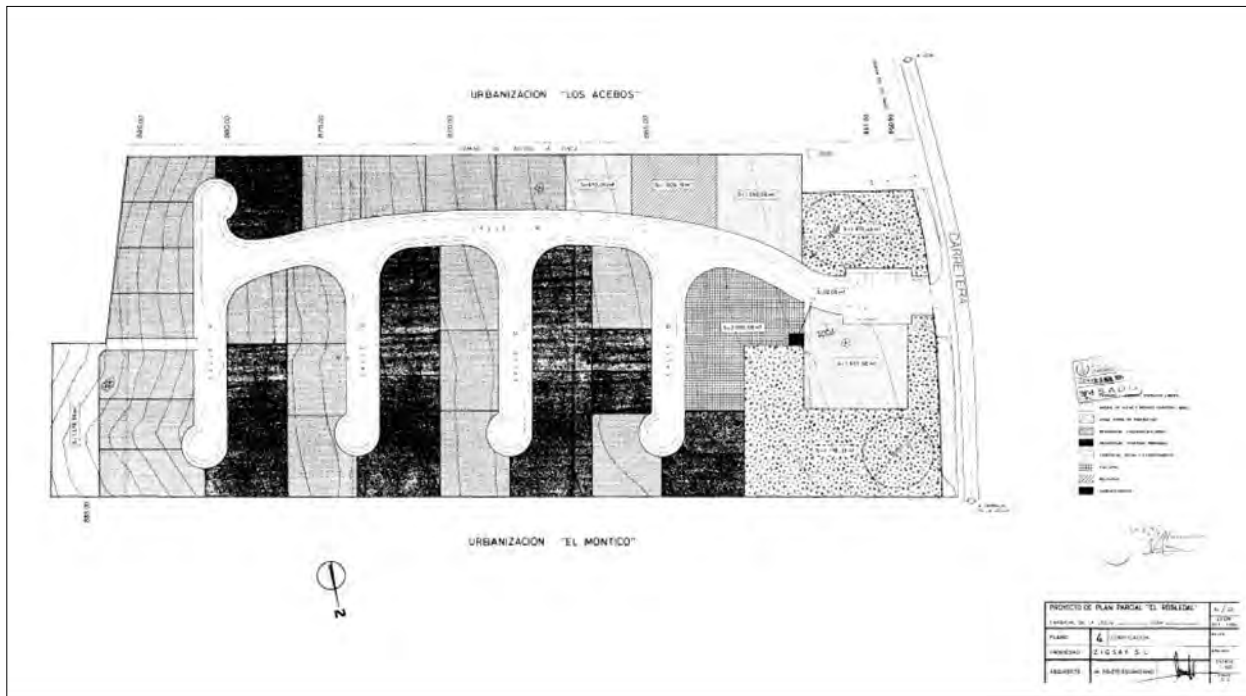


FIG. 8. Plano de ordenación y parcelación de El Robledal en Carbajal de la Legua. Fuente: Plan Parcial de El Robledal. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

lo estatales (la de 1975-1976, la de 1990-1992, y la de 1998) hacía ya mucho tiempo que este documento estaba absolutamente obsoleto y era urgente su actualización. Finalmente, el 28 de febrero de 2002 se aprobaron unas nuevas Normas Urbanísticas Municipales (NUM).

Las nuevas NUM valoraban así las NNSS anteriores, justificando la necesidad de su revisión:

Existía en las Normas Subsidiarias anteriores a estas, muy poco Suelo Urbanizable. Tan solo en el núcleo de Carbajal de la Legua. Paradójicamente parte de este suelo no se ha desarrollado. Y sin embargo en Suelo No Urbanizable se han desarrollado urbanizaciones que han dado la espalda al planeamiento existente. Amparándose en el artículo de la Ley del Suelo que permitía la edificación unifamiliar aislada en este tipo de suelo, se han desarrollado actuaciones que nunca debieron ser permitidas. En el resto del municipio no existe en la actualidad Suelo Urbanizable. Es necesario corregir los errores que se han cometido en este municipio hasta este momento.

Al hablar de corrección se ha de entender como reparación de lo ya hecho, con los perjuicios que se hayan podido causar con las actuaciones urbanísticas realizadas, casi todas ellas muy desordenadas. Y a partir de ahora se suprimirán los abusos incontrolados, las actuaciones que ignoren el planeamiento, y todo proyecto urbanístico y de edificación que vaya en contra de estas Normas Urbanísticas Municipales [*Memoria de las NUM*, p. 2].

Además de esta intención correctora y reparadora de los desmanes realizados en el pasado, las NUM, gestadas en el fragor del *boom* inmobiliario de finales de los años noventa, apostaban claramente — como era habitual en la época — por el crecimiento urbanístico como elemento clave y de progreso para el municipio.

Así, en la *Memoria* se partía del argumento de la existencia de una demanda de vivienda fundamentalmente alimentada desde la ciudad de León:

En cuanto a la población, el crecimiento experimentado últimamente se mantendrá e incluso podrá aumentar como consecuencia de la falta de espacio en León capital, cuya congestión y ansias de mejora de la calidad de vida de la población incita a la búsqueda de una segunda residencia o residencia permanente en el medio rural [*Memoria de las NUM*, p. 7].

Actualmente, como consecuencia de una mayor capacidad para movilizarse, por los valores del suelo, por la necesidad de nueva vivienda, y por la cercanía con la capital, se vienen produciendo ciertos asentamientos que, por no ajustarse a unas mínimas necesidades que estas urbanizaciones necesitan, suelen terminar como elementos de distorsión, tanto en el paisaje como a nivel de infraestructuras.

El crecimiento de la demanda de nuevas residencias es un hecho evidente en este municipio, ya sea como vivienda permanente de mayor o menor lujo, o como segunda residencia. Pero en



FIG. 9. Estado actual de desarrollo de las urbanizaciones de El Montico, El Robledal y Los Acebos. Fuente: vuelo PNOA 2017, fototeca CNIG.

cualquier caso se deberá controlar y se potenciará la calidad y el cumplimiento de los estándares mínimos para el bienestar de los ciudadanos.

Todo esto ha de encuadrarse dentro de un marco socioeconómico complejo, que hace presagiar un desarrollo espectacular del Municipio [*Memoria de las NUM*, p. 4].

Pero, además, la oferta de suelo debía competir directamente con la de la capital:

El Municipio de Sariegos necesita ofertar suelo residencial con calidad estructural suficiente que pueda competir con León en todos los aspectos [*Memoria de las NUM*, p. 5].

Y en esta competencia, el precio de la vivienda y del suelo eran un elemento clave, para lo cual, y en plena sintonía con las propuestas liberalizadoras de aquel momento⁹, lo que se proponía era la receta de un dimensionado generoso del suelo, como fórmula mágica capaz de bajar su precio, que, finalmente, se confiaba se traduciría en la bajada del precio final de la vivienda:

Con la liberalización de gran cantidad de terreno se contendrá el precio de la vivienda, lo que favorecerá la atracción de población hacia este municipio con la consiguiente riqueza que ello genera [*Memoria de las NUM*, p. 5]. La tipología edificatoria predominante es de baja densidad. Y esta tipología debe tenerse en cuenta en la futura ordenación, lo que ayudará a frenar la especulación del suelo y permite ser generoso en la calificación de este tipo de terreno [ibídem].

⁹ El argumento de que el precio de la vivienda era caro porque el suelo era escaso impregnó determinados discursos durante la segunda mitad de los años noventa, incluida la Ley de Suelo estatal de 1998.

Estas ideas generales se concretaban del modo siguiente para cada una de las clases de suelo:

En el Suelo Urbano, además de completar los déficits existentes, las NUM trataban de ser generosas en su dimensionado:

[el problema del Suelo Urbano] necesita una inmediata corrección. Si se pretende un desarrollo ordenado y armónico, equilibrado y de calidad, se debe potenciar la creación de Suelo Urbano. Pero no debemos dejarnos llevar por un crecimiento incontrolado y deficitario que a la larga lleve a la población residente a conflictos más o menos graves. [...] Se ordenarán y mejorarán los núcleos urbanos en general, y de manera especial, los más desarrollados, tratando de dotarlos de los equipamientos necesarios para la población existente y su entorno. Esto nos llevará a una clasificación de suelo que puede parecer elevada pero que permite absorber el crecimiento normal previsto y deja a su vez un campo lo suficientemente amplio para las actuaciones dentro del suelo residencial urbano [*Memoria de las NUM*, pp. 7-8].

Para el Suelo Urbano No Consolidado:

[...] el objetivo es, en los núcleos rurales, conseguir la aparición de suelos urbanos de manera rápida que posibiliten el crecimiento de los mismos núcleos sin tener que tramitar expedientes administrativos complicados que puedan hacer inviable la operación, mientras que se pretende la consecución de equipamientos y el desarrollo de los núcleos en sus zonas perimetrales. También se quiere con esta clase de suelo que se resuelvan los déficits de equipamientos y de zonas verdes que existen en urbanizaciones creadas en los últimos tiempos a espaldas de la Normativa vigente [*Memoria de las NUM*, pp. 7-8].

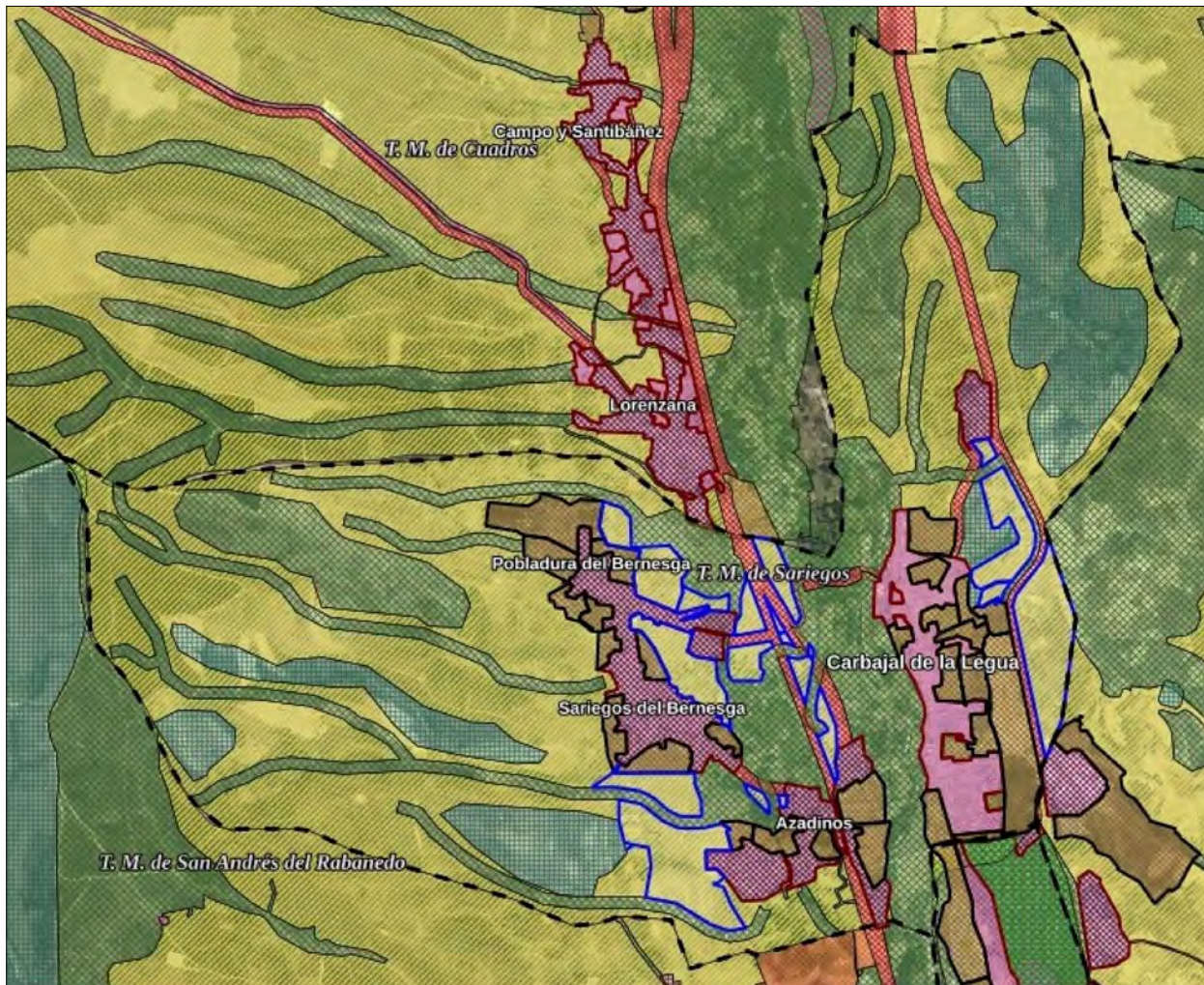


FIG. 10. Clasificación del suelo en el término municipal de Sariegos (Suelo Urbano: morado; Suelo Urbanizable Delimitado: marrón con perímetro negro; Suelo Urbanizable no Delimitado: perímetro azul; Suelo Rústico: verde claro; Suelo Rústico Especialmente Protegido: verde oscuro; Sistemas Generales: rojo). Fuente: Sistema de Información Urbanística de Castilla y León (<<https://idecyl.jcyl.es/siur/>>).

Sobre el Suelo Urbanizable se argumentaba lo siguiente:

La tendencia de implantación de edificaciones en régimen poco denso, debido a la proximidad de León y otros factores ya explicados, justifica la previsión de este tipo de suelo, que se plantea como área de conexión de los núcleos más cercanos a la Capital y además se establece como regulador de las actuaciones existentes a lo largo de Carbajal. También se establecerá Suelo Urbanizable Delimitado en aquellas zonas donde existen discontinuidades en el tejido urbano.

Este tipo de promoción requiere una gran flexibilidad de los asentamientos, permitiendo a la promoción privada, libertad de elección para que no se vea coartada, principalmente por las dificultades procedentes de la división de la propiedad de los terrenos [*Memoria de las NUM*, p. 9].

Con todos estos ingredientes, conjugados con una visión idílica del territorio¹⁰, las NUM van a plantear un modelo de planeamiento que puede resumirse en dos ideas clave:

- Por un lado, la fe en las virtudes de la sobreclasificación de suelo como mecanismo de intervención

¹⁰ Una visión que sería algo así como un «parque residencial»: «Después de reconocer el Término Municipal varias veces, podemos establecer que la sensación que produce es como estar en un parque extenso, en ocasiones de gran belleza natural, con una dispersión grande de edificaciones incluso en los núcleos urbanos, aunque no siempre se pueda catalogar como de dominio público» (*Memoria de las NUM*, p. 6).

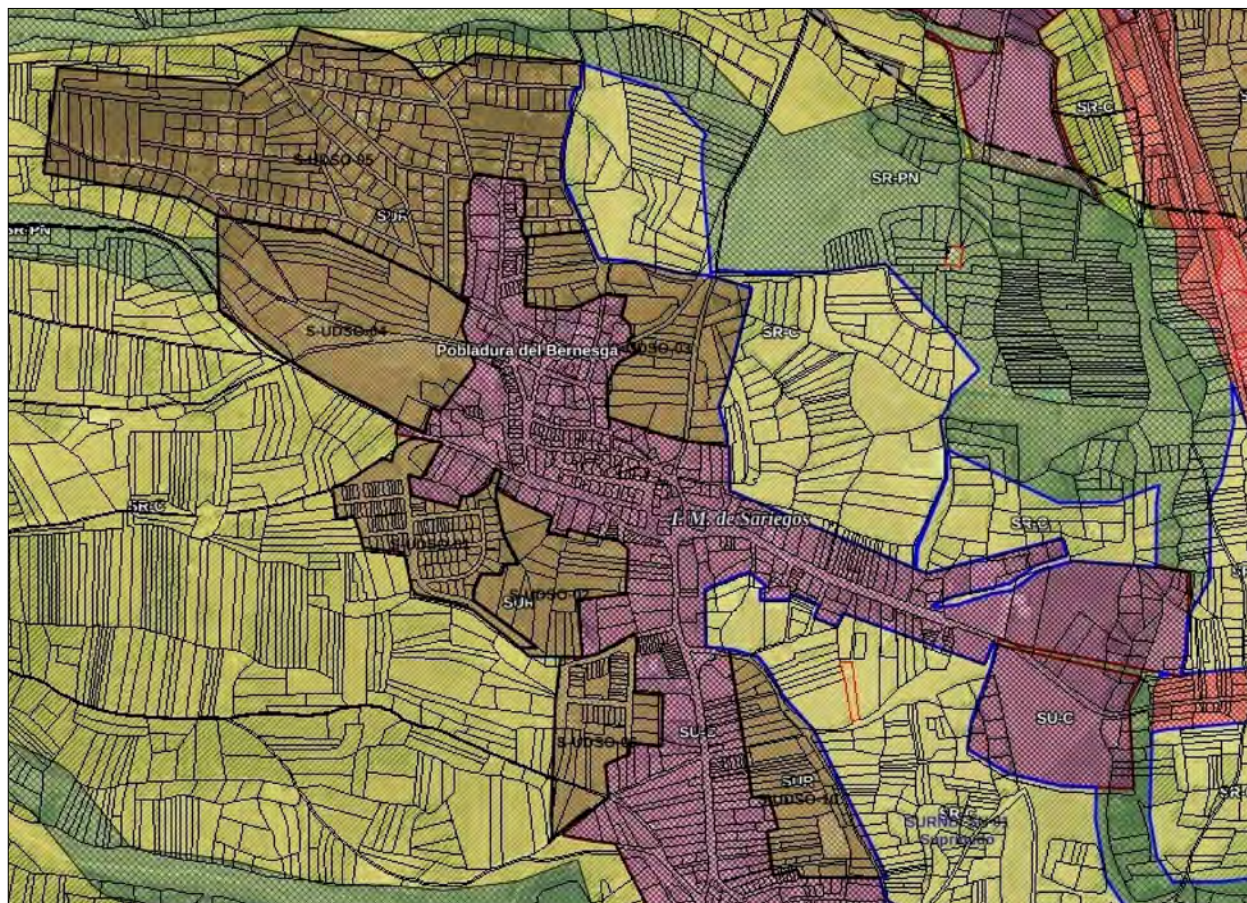


FIG. 11. Clasificación del suelo en el núcleo de Pobladura del Bernesga (Suelo Urbano: morado; Suelo Urbanizable: marrón; Suelo Rústico Especialmente Protegido: verde; Sistemas Generales: rojo). Fuente: Sistema de Información Urbanística de Castilla y León (<<https://idecyl.jcyl.es/siur/>>).

desde el lado de la oferta para la reducción de los precios. En sintonía con gran parte del planeamiento urbanístico de finales de los años noventa, y con los principios de la legislación estatal de suelo de 1998 que había asignado un carácter residual al Suelo Urbanizable, las NUM de Sariegos son muy generosas en la propuesta de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y dejan como Suelo Urbanizable No Delimitado el resto del suelo del municipio que no clasifican como No Urbanizable Protegido.

- Por otro, la intención correctora o reparadora del tipo de desarrollo fragmentario e incoherente heredado se materializa en la propuesta del relleno de los huecos e intersticios con nuevos tejidos urbanos que habrían de actuar a modo de sutura articulando los fragmentos existentes: es decir, el crecimiento se entiende también como cicatrizante.

Como señala A. Marinero (2018):

[...] en la abrupta transición a la legalidad urbanística que se plasmó en las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en 2001, el Ayuntamiento escogió un modelo de «clasificación total» [...]; aquí son los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado los que intentan compactar el territorio rellenando los huecos y suavizando los bordes en torno a los núcleos de población originarios y las parcelaciones irregulares de la época anterior; una vez hecho eso, las áreas protegidas en el fondo de valle y en los montes y laderas exteriores, junto con las franjas de protección de las infraestructuras, dibujan un puzle de piezas sobrantes de extensión relativamente limitada y formas geométricas caprichosas, que a simple vista anunciaban insalvables dificultades para su desarrollo.

En los apartados siguientes, se concretan las propuestas de las NUM para cada uno de los 4 núcleos urbanos existentes (Pobladura, Sariegos, Azadinos y Carbajal). En cada caso, se presentan las principales determinacio-

CUADRO I. Cuadro resumen de los sectores propuestos en el núcleo de Pobladura

Núcleo	Sector	Uso	Superficie total (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Densidad máxima de viviendas (viv./ha)	Número máximo de viviendas
Pobladura	S-USDO-1	Residencial	52.865	0,5	28	148
Pobladura	S-USDO-2	Residencial	43.637	0,5	28	122
Pobladura	S-USDO-3	Residencial	82.935	0,5	28	232
Pobladura	S-USDO-4	Residencial	111.998	0,5	28	314
Total Pobladura	S-USDO-5	Residencial	282.710	0,4	15	424
POBLADURA			574.145			1.240

Fuente: elaboración propia a partir de la *Memoria de las NUM*, p. 237.

nes del planeamiento, se incluye un plano con la clasificación del suelo y una tabla resumen con los parámetros más significativos.

1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL NÚCLEO DE POBLADURA

En el núcleo de Pobladura, las NUM clasifican como Suelo Urbano el casco y los desarrollos de vivienda unifamiliar más consolidados.

La zona de la urbanización conocida como La Barbada, en el norte, y sus terrenos colindantes, que se encontraban sin consolidar completamente en el momento de redacción de las NUM, se clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado (Sector S-USD 05). Esta urbanización se había realizado al margen del planeamiento vigente y con graves irregularidades urbanísticas¹¹. Las nuevas NUM pretenden regularizarla incluyéndola dentro del Suelo

¹¹ Durante los primeros años noventa se había ido configurando una urbanización irregular en la zona conocida como La Barbada, a base de la construcción de edificaciones aisladas levantadas sobre suelo rústico. El 13 de junio de 1996, un vecino de Sariegos denunció ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de León que, desde hacía años, D. Santiago Álvarez Sierra (alcalde pedáneo de Pobladura del Bernesga), había estado adquiriendo —en nombre o representación de la sociedad Alsí e Hijos, S. L.— terrenos colindantes a sus fincas para posteriormente reparcelarlos y, finalmente, venderlos a terceras personas para la construcción de viviendas (GARCÍA ARGÜELLO, pp. 419-423). Tras un lento, largo y complicado proceso judicial, el Juzgado número 2 de lo Penal dictó sentencia calificando los hechos cometidos como flagrantes y clamorosamente injustos. Según el fallo, tanto el alcalde de Sariegos, como otros dos concejales del PP local y el exalcalde pedáneo de Pobladura del Bernesga (concejal independiente aliado con el equipo de gobierno del PP y a la vez el promotor de la urbanización), habían cometido un delito grave de prevaricación «contra la ordenación del territorio» por la concesión de licencias en la zona, condenándoles a nueve años de inhabilitación y a una multa. El PP de León abrió también un expediente sancionador interno al exalcalde por el cúmulo de irregularidades urbanísticas cometidas (GARCÍA ARGÜELLO, pp. 419-423).

Urbanizable Delimitado, lo que significa que se debería realizar el correspondiente Plan Parcial donde se exigirían las cesiones obligatorias de espacios para dotaciones y zonas verdes y las reservas de plazas de aparcamiento según la normativa. A este respecto, también se establece para esta zona (donde las calles son de un único sentido) una sección mínima de vial de 8 metros, de modo que puedan obtenerse las plazas de aparcamiento necesarias. En los puntos donde el vial sea menor a los 8 metros establecidos, las parcelas deberán ceder el terreno correspondiente mediante el procedimiento de una Normalización de Fincas. La ordenanza de esta zona prohíbe la partición o segregación de las parcelas existentes, para que la densidad no aumente.

Además, se proponen otros dos sectores (sector S-USD 03 y sector S-USD 04) ampliando esta zona por el sur, hasta articularla completamente con la parte consolidada del núcleo de Pobladura. Finalmente, los sectores S-USD 01 y S-USD 02 se ubican al suroeste del núcleo, prolongando este en dirección al núcleo de Sariegos, con el que forman un continuo hacia el sur.

2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL NÚCLEO DE SARIEGOS

Como se aprecia en la Figura 12, en el núcleo de Sariegos, que linda al norte con el de Pobladura formando un todo continuo, las NUM también realizan una delimitación del Suelo Urbano bastante generosa. Por ejemplo, la zona denominada Los Campanos se incluyó en Suelo Urbano Consolidado al contar con todos los servicios urbanísticos, incluyendo amplias aceras, que se habían ejecutado poco antes de la aprobación de las NUM por medio de contribuciones especiales. El Ayun-

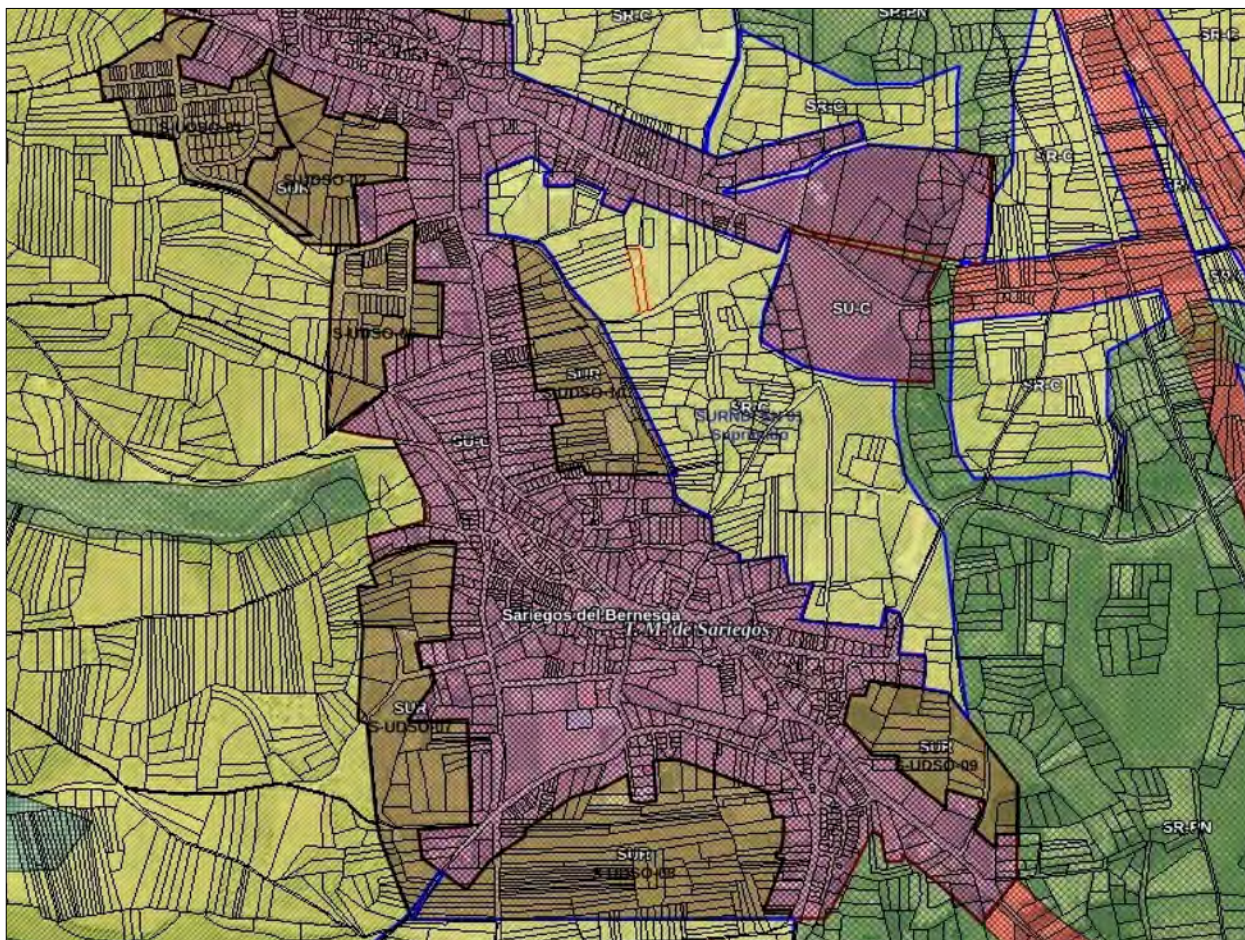


FIG. 12. Clasificación del suelo en el núcleo de Sariegos del Bernesga (Suelo Urbano: morado; Suelo Urbanizable: marrón; Suelo Rústico Especialmente Protegido: verde; Sistemas Generales: rojo). Fuente: Sistema de Información Urbanística de Castilla y León (<<https://idecyl.jcyl.es/siur/>>).

CUADRO II. Cuadro resumen de los sectores propuestos en el núcleo de Sariegos

Núcleo	Sector	Uso	Superficie total (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Densidad máxima de viviendas (viv./ha)	Número máximo de viviendas
Sariegos	S-USDO-6	Residencial	44.613	0,5	28	125
Sariegos	S-USDO-7	Residencial	81.123	0,5	28	227
Sariegos	S-USDO-8	Residencial	109.689	0,5	28	307
Sariegos	S-USDO-9	Residencial	41.869	0,5	28	117
Sariegos	S-USDO-10	Residencial	56.221	0,5	28	157
TOTAL SARIEGOS			333.515			934

Fuente: elaboración propia a partir de la *Memoria de las NUM*, p. 237

tamiento se decantó por esta clasificación, en base a las recientes obras realizadas y a su supuesta consolidación inminente.

Además, en torno al área delimitada como Suelo Ur-

bano se plantea —rodeándola toda ella a su alrededor— una corona casi completa de Suelo Urbanizable formada por los sectores S-USD 06, S-USD 07, S-USD 08, S-USD 09 y S-USD 10.

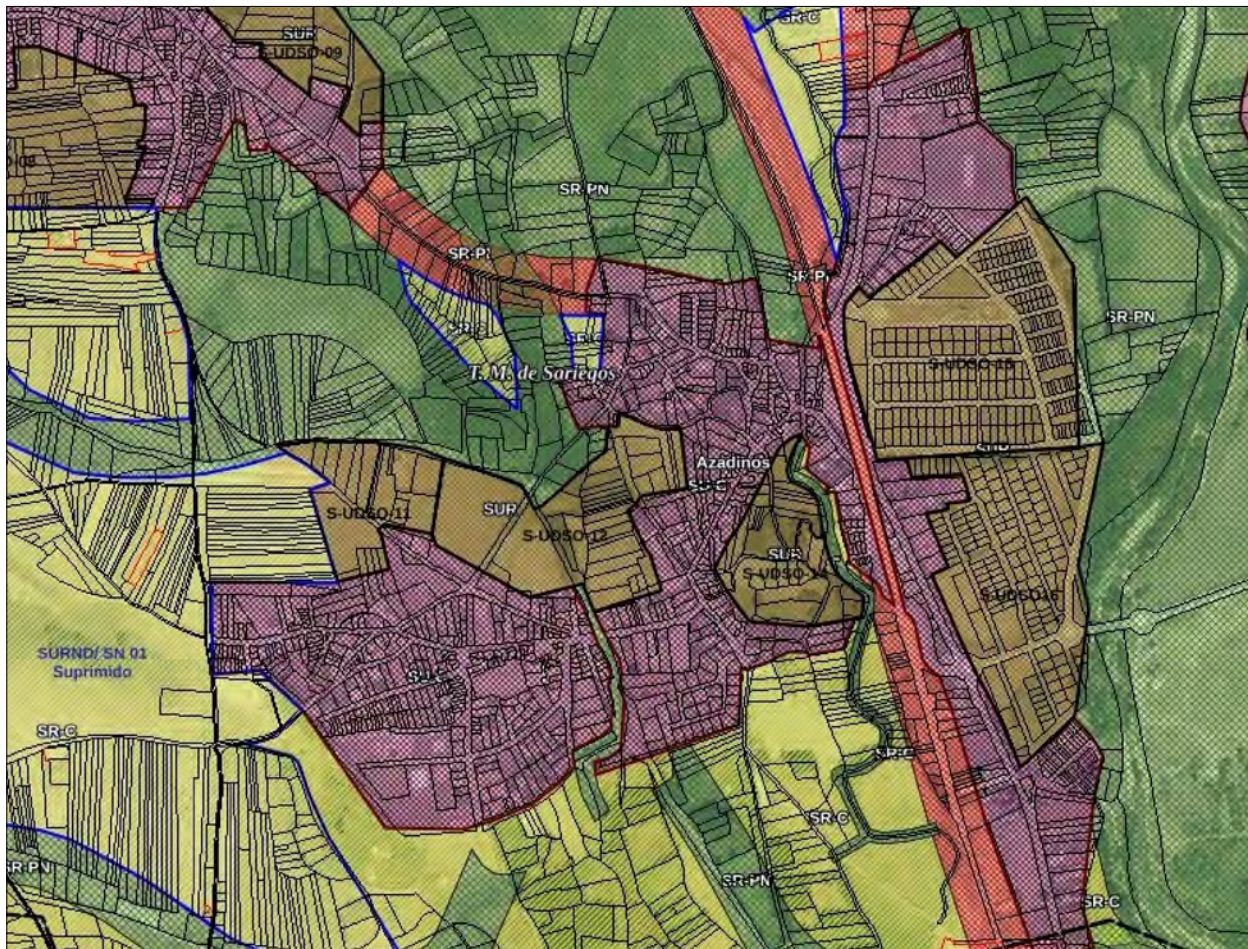


FIG. 13. Clasificación del suelo en el núcleo de Azadinos (Suelo Urbano: morado; Suelo Urbanizable: marrón; Suelo Rústico Especialmente Protegido: verde; Sistemas Generales: rojo). Fuente: Sistema de Información Urbanística de Castilla y León (<<https://idecyl.jcyl.es/siur/>>).

3. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL NÚCLEO DE AZADINOS

Como en el resto de los núcleos, las NUM delimitan el Suelo Urbano de Azadinos de forma generosa, englobando dentro de su perímetro el complejo mosaico formado por la yuxtaposición de las edificaciones del pequeño casco tradicional con las edificaciones de otras tipologías (unifamiliares, naves, etc.) posteriores surgidas a lo largo del tiempo.

También dentro del Suelo Urbano, pero en la categoría de No Consolidado y con ordenanza propia, se incluye la urbanización El Prado, situada en el extremo sureste del núcleo, junto a la iglesia. A pesar de haberse realizado en contra del planeamiento anteriormente vigente, en el momento de redacción de las NUM, esta urbanización ya

cumplía todos los parámetros exigidos en cuanto a secciones de viales y edificabilidad establecidos, por lo que se decidió clasificarla como Suelo Urbano, aun a pesar de la existencia de déficits en las cesiones de equipamientos y las zonas verdes. Para forzar su regularización, se establecía que esta urbanización figuraría como Suelo Urbano No Consolidado y sus edificaciones disconformes con el planeamiento hasta que no se hubieran satisfecho los déficits en las cesiones de zonas verdes y equipamientos, que tendrán que suplirse cediendo al Ayuntamiento el terreno que falte. Además, no se podrán segregar nuevas parcelas ni realizar más viviendas que las que figuran en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

A partir de este Suelo Urbano, se proponía su ampliación a partir de una serie de piezas, con la intención expresa que se menciona en la Memoria de «aprovechar los

CUADRO III. Cuadro resumen de los sectores propuestos en el núcleo de Azadinos

Núcleo	Sector	Uso	Superficie total (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Densidad máxima de viviendas (viv./ha)	Número máximo de viviendas
Azadinos	S-USDO-11	Residencial	41.483	0,5	28	116
Azadinos	S-USDO-12	Residencial	80.565	0,5	28	226
Azadinos	S-USDO-13	Residencial	55.685	0,5	28	156
Azadinos	S-USDO-14	Residencial	45.394	0,5	28	127
Azadinos	S-USDO-15	Residencial	139.853	0,4	15	210
Azadinos	S-USDO-16	Residencial	101.623	0,4	15	152
TOTAL AZADINOS			464.603			987

Fuente: elaboración propia a partir de la *Memoria de las NUM*, p. 237.

grandes vacíos que existen en el centro del núcleo para que el crecimiento inmediato consolide estas zonas». Entre estos vacíos que se propone rellenar destacan:

La bolsa del sector S-USDO 14 que cierra el núcleo por el sur, junto a la urbanización El Prado, donde se concentran los equipamientos y las zonas verdes en las inmediaciones de la ribera del río Jarambiel. En este lugar se deberá proteger una masa arbolada existente por su extremo norte.

En el norte del núcleo, se remata el borde con el Suelo Rústico mediante dos sectores S-USDO 11 y S-USDO 12.

Finalmente, al este del núcleo existían grandes zonas vacías formadas por grandes fincas de un solo propietario que responden a antiguos convenios urbanísticos firmados por el Ayuntamiento. Las NUM disponen para esta zona sendos sectores S-USDO 15 y S-USDO 16 con una densidad menor, a los que se exigirá en los correspondientes Plaes Parciales que las dotaciones y las zonas verdes públicas se ubiquen cerca del núcleo urbano actual.

4. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL NÚCLEO DE CARBAJAL DE LA LEGUA

El núcleo de Carbajal de la Legua es el más extenso y complejo de todo el término municipal. Como se ha comentado, además del pequeño núcleo original, a lo largo de la carretera local LE-5504 —actualmente Avenida de León, que discurre paralela al río Bernesga— se fueron desarrollando a lo largo del tiempo distintas piezas —con o sin planeamiento— a modo de urbanizaciones, así como implantaciones aisladas de viviendas unifamiliares. Más al este, la carretera nacional N630 también

ha actuado como vector para el desarrollo de la urbanización Monte León, unida solo mediante un punto de conexión con ella al norte del término municipal.

Las NUM clasifican como Suelo Urbano Consolidado toda la serie de pequeñas urbanizaciones o promociones más consolidadas a lo largo de la Avenida de León, que —como las urbanizaciones de Los Acebos, El Robledal, o El Montico ya comentadas— habían completado la urbanización y ejecutado a su costa los servicios urbanísticos.

Sin embargo, en otros casos, como en las urbanizaciones de Los Llatales, Sol Poniente, El Soto de Carbajal, Los Sauces, La Peralina, Los Girasoles y El Hayedo, aun habiéndose completado la urbanización y dotado plenamente de servicios, no se habían realizado las cesiones correspondientes, por lo que las NUM clasifican estas piezas como Suelo Urbano No Consolidado. Para solucionar los déficits de equipamientos, espacios libres, y plazas de aparcamiento, se incluyó a todas ellas en un solo sector de Suelo Urbano No Consolidado y se establecieron dos zonas donde se debían ubicar las correspondientes cesiones. Como ya se ha visto en el núcleo de Azadinos, para forzar esta reconducción de la legalidad, se establecía que las edificaciones existentes sobre estos terrenos tendrían la consideración de disconformes con el planeamiento hasta que no se solucionasen los déficits de cesiones existentes. Las tablas adjuntas resumen la situación, en cuanto a superficies, viviendas afectadas y cesiones actuales y exigibles en las urbanizaciones (Cuadro IV).

Además, las NUM proponían nada menos que 14 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (sectores S-USDO 17 a S-USDO 31) rellenando los intersticios entre las piezas

CUADRO IV. *Tabla resumen de la situación de las urbanizaciones de Carbajal de la Legua incluidas en Suelo Urbano No Consolidado*

	Superficie total	Superficie viales	M ² construidos	Número de viviendas
Urbanización Sol Poniente	15.658	2.878	4.373	15
Urbanización Los Llatales	29.996	4.931	9.546	42
Urbanización Los Sauces	10.118	1.844	5.559	32
Urbanización El Hayedo	18.749	4.905	12.761	50
Urbanización El Prado	17.420	3.130	5.162	24
Urbanización Los Girasoles	19.075	2.286	8.155	53
Urbanización El Soto	19.984	3.562	9.177	50
Urbanización La Peralina	16.539	936	5.456	14
TOTAL	147.539	24.472	60.189	280

Denominación	Actuales			Exigibles			Déficit
	Sup. equip.	Sup. esp. libres	Pl. aparc.	Sup. equip.	Sup. esp. libres	Pl. aparc.	
Urbanización Sol Poniente	892	955	30	437	437	44	428
Urbanización Los Llatales	1.000	200	72	955	955	95	1.269
Urbanización Los Sauces	46	1.500	32	556	556	56	926
Urbanización El Hayedo	841	1.000	50	1.276	1.276	128	1.711
Urbanización El Prado	–	1.385	48	516	516	52	687
Urbanización Los Girasoles	182	1.700	53	816	816	82	689
Urbanización El Soto	1.000	1.127	–	918	918	92	1.708
Urbanización La Peralina	886	1.076	14	546	546	55	849
TOTAL	4.847	8.943	299	6.020	6.020	604	8.267

Fuente: elaboración propia a partir de la *Memoria de las NUM*, pp. 19-20.CUADRO V. *Cuadro resumen de los sectores propuestos en el núcleo de Carbajal de la Legua*

Núcleo	Sector	Uso	Superficie total (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Densidad máxima de viviendas (viv./ha)	Número máximo de viviendas
Carbajal de la Legua	S-USDO-17	Residencial	82.649	0,4	15	124
Carbajal de la Legua	S-USDO-18	Residencial	26.739	0,4	15	40
Carbajal de la Legua	S-USDO-19	Residencial	21.666	0,4	15	32
Carbajal de la Legua	S-USDO-20	Residencial	43.458	0,4	15	65
Carbajal de la Legua	S-USDO-21	Residencial	67.703	0,4	15	102
Carbajal de la Legua	S-USDO-22	Residencial	83.268	0,5	28	233
Carbajal de la Legua	S-USDO-23	Residencial	89.439	0,5	28	250
Carbajal de la Legua	S-USDO-24	Residencial	54.645	0,5	28	153
Carbajal de la Legua	S-USDO-25	Residencial	51.203	0,5	28	143
Carbajal de la Legua	S-USDO-26	Residencial	51.367	0,5	28	144
Carbajal de la Legua	S-USDO-27	Residencial	55.496	0,5	28	155
Carbajal de la Legua	S-USDO-28	Residencial	71.015	0,5	28	199
Carbajal de la Legua	S-USDO-29	Residencial	59.576	0,5	28	167
Carbajal de la Legua	S-USDO-30	Residencial	67.520	0,5	28	189
Carbajal de la Legua	S-USDO-31	Residencial	481.226	0,4	15	722
TOTAL CARBAJAL DE LA LEGUA			1.306.970			2.719

Fuente: elaboración propia a partir de la *Memoria de las NUM*, p. 237.

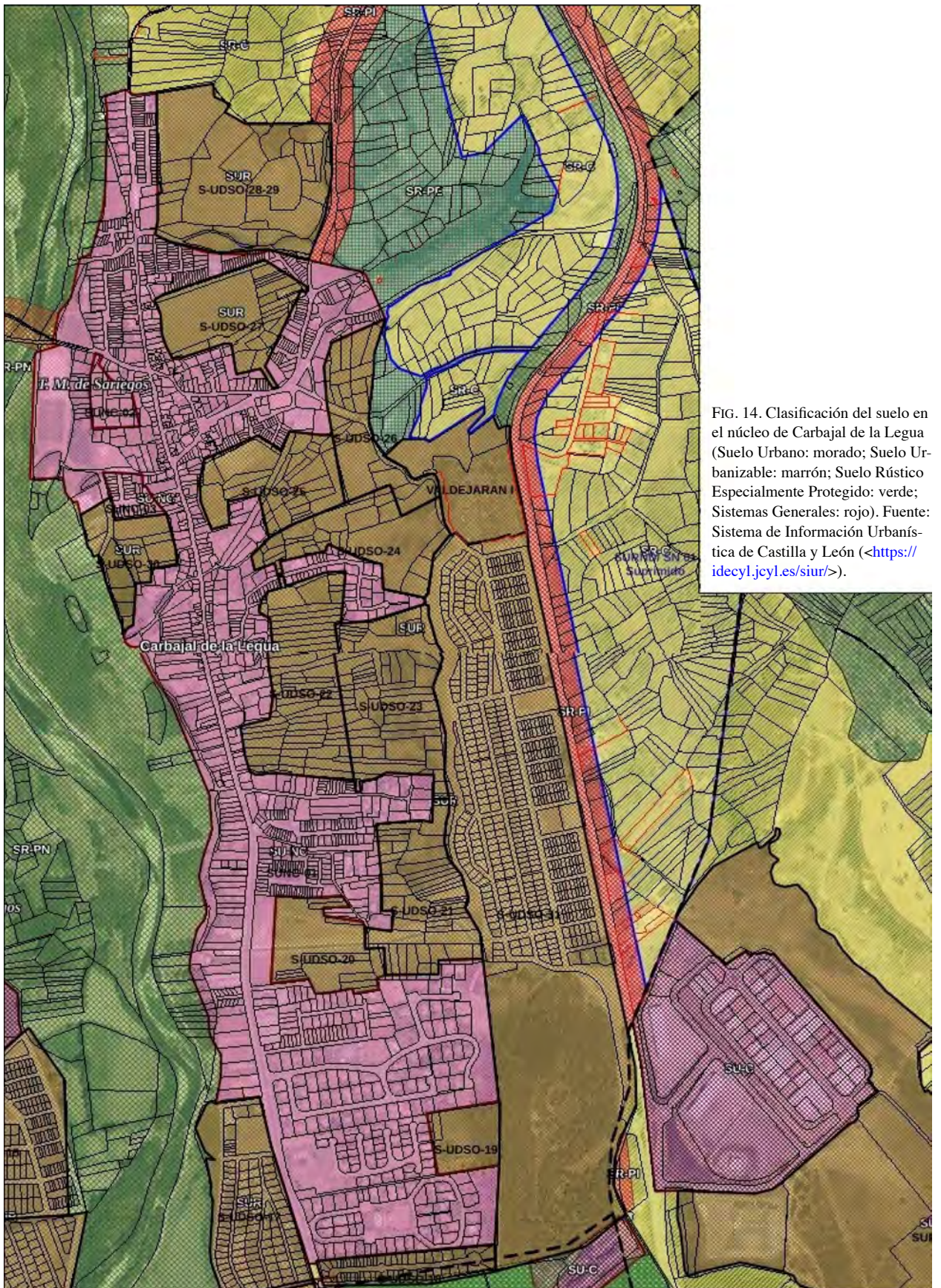


FIG. 14. Clasificación del suelo en el núcleo de Carbajal de la Legua (Suelo Urbano: morado; Suelo Urbanizable: marrón; Suelo Rústico Especialmente Protegido: verde; Sistemas Generales: rojo). Fuente: Sistema de Información Urbanística de Castilla y León (<<https://idecyl.jcyl.es/siur/>>).



FIG. 15. Plan Parcial del Sector Valdejarán I. Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

de las urbanizaciones existentes clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado hasta conformar un continuo urbanizado desde el sur hasta casi enlazar en el norte con la urbanización Monte León, rellenando todos los espacios vacíos entre la carretera LE-5504 y la N630. Algunos de ellos recogían convenios urbanísticos firmados por el Ayuntamiento y eran fincas de un único propietario. Los que están afectados por una ordenanza particular indi-

can que se deberán ceñir a los proyectos de urbanización presentados, adaptándose en todos los casos las cesiones y los aprovechamientos a las determinaciones de la Ley 5/99. También se han unido sectores pequeños de antiguas aprobaciones en sectores de mayor envergadura. Entre todos ellos destaca una gran pieza, el sector S-USD 31, de casi 50 ha, colmatando con una banda lineal todos los desarrollos existentes hasta la carretera N630.

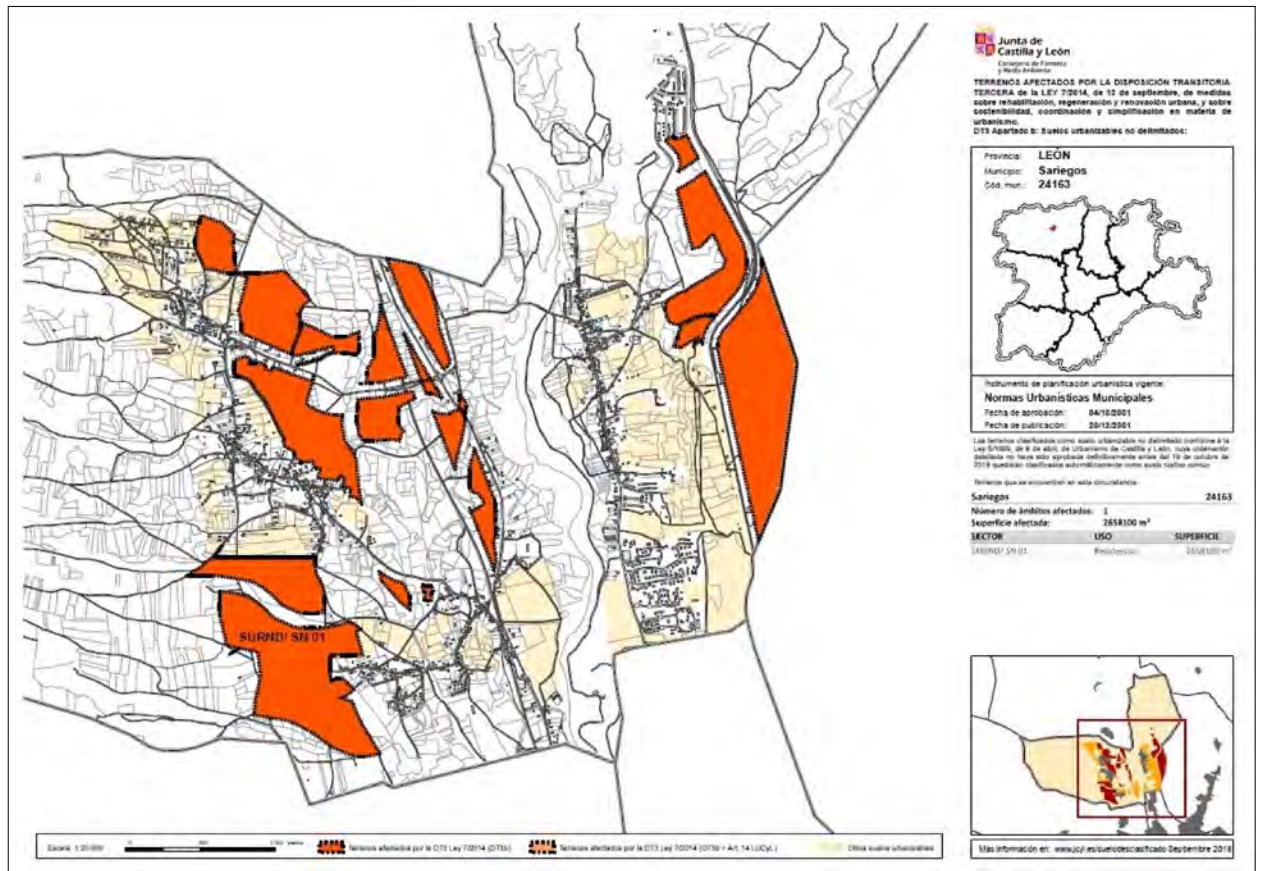


FIG. 16. Suelo Urbanizable No Delimitado (SURND) desclasificado en 2018 en Sariegos. Fuente: Junta de Castilla y León (2018): «Fichas de municipios de terrenos desclasificados. Apartado B» (<https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/desclasificacion-suelo-urbanizable.html>).

5. EL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO EN LAS NUM DE SARIOGOS Y SU EVOLUCIÓN POSTERIOR

Todos estos 31 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado sumaban una superficie de 221 ha, con una capacidad estimada de 5.519 viviendas. Por si no fuesen suficientes, además las NUM proponían colmatar con Suelo Urbanizable No Delimitado el resto de los intersticios vacíos en todo el territorio del municipio que no fuesen Suelo Rústico Especialmente Protegido, definiendo un único paquete formado por la suma de todos los intersticios vacantes, con una extensión global aproximada de unas 300 ha.

De todo este enorme paquete de Suelo Urbanizable No Delimitado solo se ha desarrollado un sector, el relativo al Plan Parcial de Valdejarán I, promovido por ROLOGAR Inmobiliaria y aprobado el 27 de junio de 2008. Mediante este instrumento se delimitaba primero el sec-

tor correspondiente y se establecía después su ordenación detallada.

La extensión superficial del total del Suelo Urbanizable No Delimitado que definía este PP era de 56.969,29 m², correspondiente a unos terrenos situados al este de la localidad de Carbajal de la Legua, y definidos al este por el margen derecho de la carretera N-630 Gijón-Sevilla, al sur por el Sector SUDSO 31 El Cueto del Moro, al oeste por el vial de acceso desde la localidad de Carbajal de la Legua y al norte por el resto de Suelo Urbanizable No Delimitado.

El uso predominante es el residencial a desarrollar en las tipologías de vivienda plurifamiliar (44 viviendas), unifamiliar intensiva (15 viviendas adosadas) y unifamiliar extensiva (13 viviendas aisladas y 14 viviendas pareadas), con un total de 86 viviendas.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2014 de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Re-

CUADRO VI. Cuadro resumen del desarrollo de las NUM de Sariegos de 2002

Núcleo	Sector	Nombre Plan Parcial	Uso	Sup. total (m ²)	Edific. (m ² /m ²)	Densidad máx. de viv. (viv./ha)	Núm. máx. de viviendas	Aprobación definitiva PP
Sariegos	S-USDO-6	Valle de Valdesancho	Residencial	44.613	0,5	28	125	10/10/2003
Carbajal de la Legua	S-USDO-17	S-USDO-17	Residencial	82.649	0,4	15	124	10/10/2003
Azadinos	S-USDO-15	Campar de la Pacha	Residencial	139.853	0,4	15	210	03/02/2004
Carbajal de la Legua	S-USDO-31	Cueto del Moro	Residencial	481.226	0,4	15	722	29/06/2004
Pobladura	S-USDO-5	La Barbada-El Piornal	Residencial	282.710	0,4	15	424	08/03/2005
Pobladura	S-USDO-1	Pobladura de Bernesga	Residencial	52.865	0,5	28	148	02/11/2005
Carbajal de la Legua	S-USDO-25	S-USDO-25	Residencial	51.203	0,5	28	143	21/12/2006
Azadinos	S-USDO-16	Rojo Cortés	Residencial	101.623	0,4	15	152	27/06/2008
Suelo Urbanizable No Delimitado	SUND	Valdejarán 1	Residencial	56.969			86	27/06/2008
Carbajal de la Legua	S-USDO-28	S-USDO-28	Residencial	71.015	0,5	28	199	06/11/2008
Carbajal de la Legua	S-USDO-29	S-USDO-29	Residencial	59.576	0,5	28	167	06/11/2008
Carbajal de la Legua	S-USDO-18	S-USDO-18	Residencial	26.739	0,4	15	40	27/03/2014
TOTAL				1.451.041			2.540	

Fuente: elaboración propia a partir de la web del Ayuntamiento de Sariegos y del Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

novación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo en Castilla y León había establecido una serie de plazos, cumplidos los cuales, los suelos urbanizables que no tuviesen aprobado su correspondiente planeamiento de desarrollo pasarían a ser clasificados como Suelo Rústico Común. En concreto, el apartado b) de la mencionada Disposición Transitoria establecía la reclasificación de los terrenos que estuvieran clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado en el marco de la Ley 5/1999 y no tuvieran aprobada su ordenación detallada a fecha 19 de octubre de 2018, lo que implicaba la delimitación o sectorización previa y la aprobación del correspondiente Plan Parcial¹².

El 19 de octubre de 2018, en virtud del apartado b) de esta Disposición Transitoria Tercera, el resto del Suelo

Urbanizable No Delimitado previsto por las NUM de Sariegos que no contaba con delimitación y ordenación pormenorizada aprobada antes de dicha fecha fue desclasificado y pasó a ser de nuevo Suelo Rústico Común. El suelo afectado por la reclasificación sumaba 265,8 ha.

VI. EL DESARROLLO DE LAS NUM DE 2002: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

Impulsados por las expectativas del *boom* inmobiliario, en los cuatro primeros años de vigencia de las NUM (2002-2006) se aprobaron 8 Plaes Parciales, cubriendo una superficie total de 1.135.119 m² y con una capacidad máxima de 1.896 viviendas (sectores 1, 5, 6, 15, 16, 17, 25 y 31). Esto suponía unas cifras espectaculares de cumplimiento de las previsiones de desarrollo del Suelo Urbanizable de las NUM, en tanto en cuanto suponían el 41,5% de la superficie total y el 31,8% de la capacidad de viviendas previstas.

La crisis inmobiliaria, desatada a nivel internacional en 2007, tuvo una repercusión tardía en Sariegos, donde durante el año 2008 continuó aprobándose un buen paquete de sectores de Suelo Urbanizable: 3 en concreto (sectores 18, 28 y 29), más el Plan Parcial Valdejarán 1, correspondiente al único sector delimitado dentro de la bolsa de Suelo Urbanizable No Delimitado propuesta por

¹² En toda la comunidad autónoma de Castilla y León esta ronda afectó a 270 paquetes de suelo en 95 municipios de toda la comunidad, con una superficie total desclasificada de 28.131 ha. Anteriormente, el 19 de octubre de 2016 se habían desclasificado, en aplicación del apartado a) de la citada Disposición Transitoria Tercera, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable anteriores a la Ley 5/1999. Esta primera ronda supuso la desclasificación de 521 sectores en 153 municipios, afectando a una superficie total de suelo desclasificado de 11.389 ha. En el área urbana de León solo afectó al municipio de Santovenia de la Valduncina, cuyas NNSS databan de 1995, con 48,6 ha. Aún queda otra tercera ronda futura, en aplicación del apartado c) de la Disposición Transitoria Tercera. En virtud de ella, el 19 de octubre de 2022 se desclasificarán los Suelos Urbanizables Delimitados que no tengan su ordenación pormenorizada aprobada.

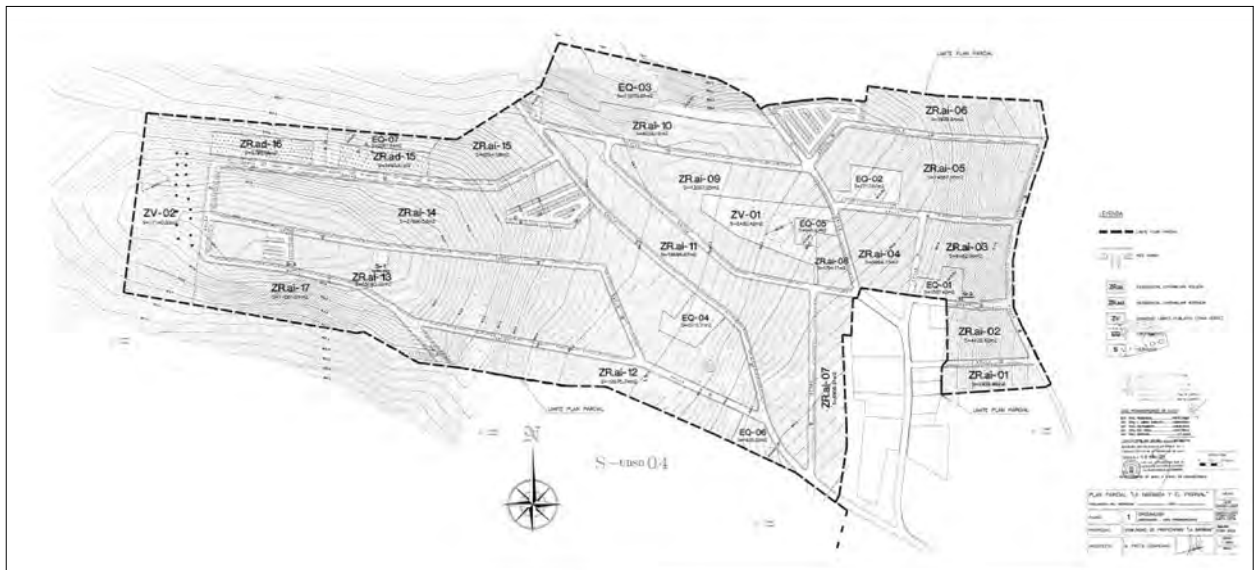


FIG. 17. Plano de ordenación del sector SUD-SO 05. Fuente: Plan Parcial de La Barbada-El Piornal. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

las NUM. Incluso en una fecha tan tardía como 2014, en plena crisis económica, se llegó a aprobar otro pequeño Plan Parcial sobre el sector 18, aunque este solo preveía ya 40 viviendas. Con todo ello, se añadía otro 11,5% a la superficie con PP aprobado y otro 10,8% al número de viviendas previstas por las NUM.

A continuación, se detalla el desarrollo de algunos de estos sectores de las NUM de 2002 a modo de ejemplo.

1. EL DESARROLLO DEL SECTOR SUD-SO 5: EL PLAN PARCIAL LA BARBADA Y EL PIORNAL

Como se ha comentado más arriba, en esta zona se había desarrollado al margen del planeamiento la urbanización irregular conocida como La Barbada, contabilizándose unas 100 viviendas en el año 2004. No habiéndose llegado a consolidar completamente, las nuevas NUM la incluyeron como Suelo Urbanizable para que se realizara un Plan Parcial que estableciese las cesiones correspondientes que aún estaban pendientes de realizarse. La superficie de actuación es de 281.726,4 m², y la capacidad máxima de viviendas de 424. El Plan Parcial fue aprobado el 8 de marzo de 2005 y en la actualidad la zona se encuentra con la urbanización completa y consolidada por la edificación en un porcentaje que estimamos en un 30%.

El desarrollo del sector mediante el sistema de compensación fue una tarea imposible, dado el grado de des-

acuerdo entre los propietarios y el elevado coste de las obras a asumir, estimado en unos 5 millones de euros. Una parte de los vecinos se negaba al desembolso de las cuotas para sufragar la urbanización y a la realización de las correspondientes cesiones legales de suelo al Ayuntamiento establecidas por el Plan Parcial.

De modo que, a finales de 2010 el Ayuntamiento propuso el cambio de sistema de gestión, pasado al de cooperación, con el fin de que poder regularizar la situación de la urbanización, que aún entonces estaba sin pavimentar, se abastecía de agua de un pozo artesiano y carecía de alumbrado público, recogida de basuras y sistema de alcantarillado. Mediante este sistema, el Ayuntamiento procedería a adjudicar las obras necesarias para acondicionar la urbanización, costeando los propietarios todas las actuaciones necesarias, que se ejecutarían de acuerdo con lo aprobado en el Plan Parcial.

2. EL DESARROLLO DEL SECTOR SUD-SO 15: EL PLAN PARCIAL CAMPAR DE LA PACHA

Aprobado el 3 de febrero de 2004, el Plan Parcial Campar de la Pacha, en desarrollo del sector S-UDSO-15, fue el primero en salir adelante del paquete de sectores propuesto por las NUM en el núcleo de Azadinos.

En la memoria del Plan Parcial se justificaba del modo siguiente su pertinencia: «La conveniencia para el municipio de Sariegos, especialmente por su condición

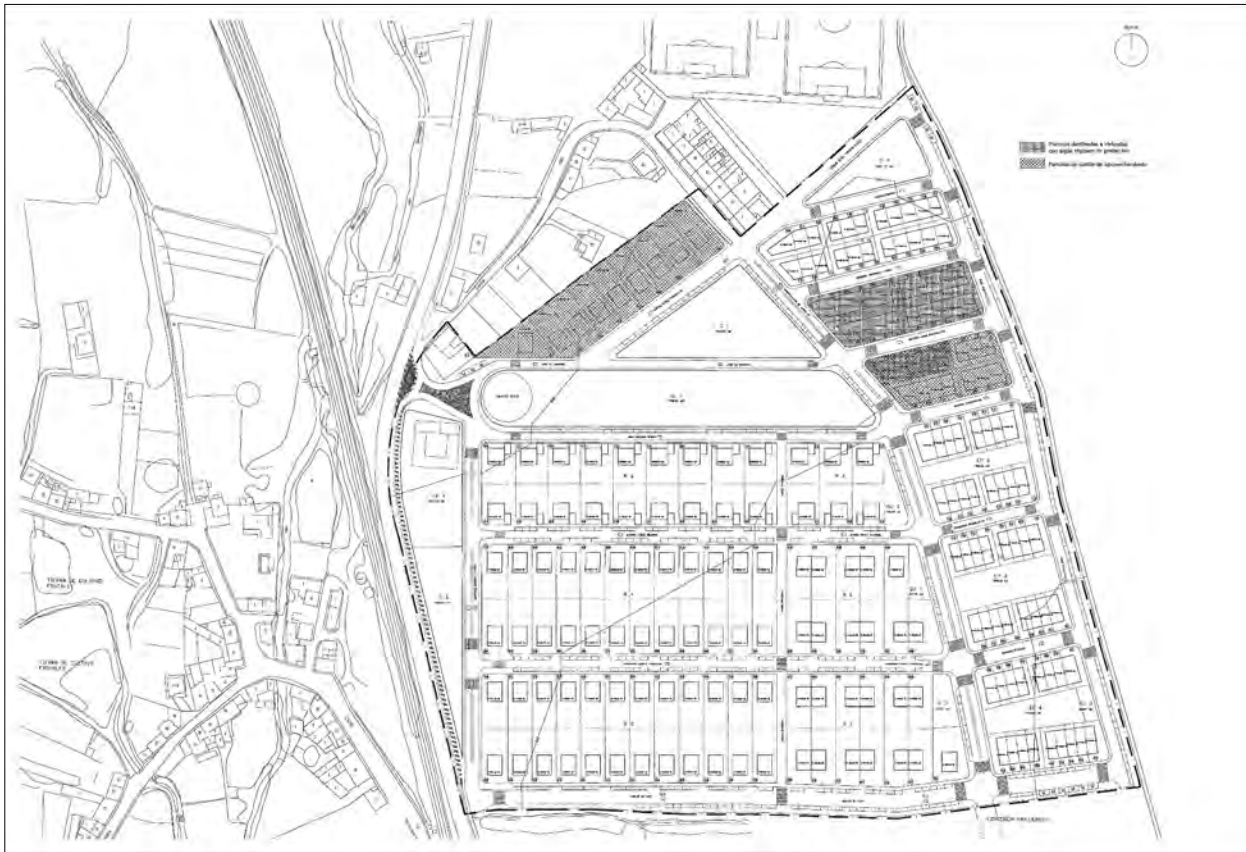


FIG. 18. Plano de ordenación del sector SUD-SO 15. Fuente: Plan Parcial Campar de la Pacha. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.



FIG. 19. Ortofoto del sector Campar de la Pacha, urbanizado pero sin edificar. Fuente: vuelo PNOA 2017, CNIG.

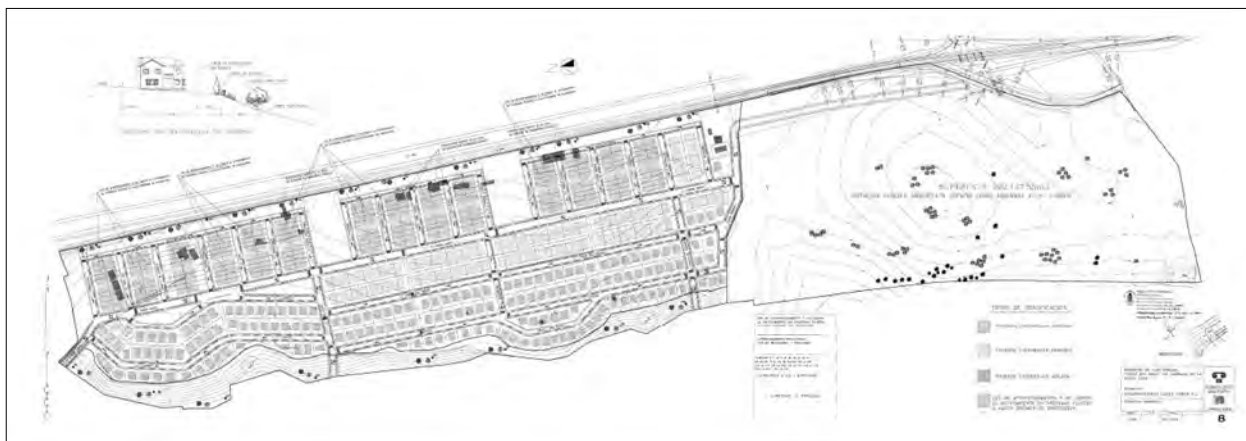


FIG. 20. Plano de ordenación del sector SUD-SO 31. Fuente: Plan Parcial del Cueto del Moro. Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.

de limítrofe con el municipio de León, de poner en el mercado suelo ordenado y urbanizado para usos adecuados en las zonas periféricas ligadas a núcleos de población que necesitan actuaciones de cierta importancia que favorezcan su crecimiento y progreso aportándoles elementos de infraestructura, dotaciones y espacios públicos. Y ello, claro está, en consonancia con el estado actual de las cosas por cuanto a gustos, necesidades, etcétera, son habituales en el momento presente».

La superficie del Plan Parcial es 139.853 m², con un número máximo de viviendas previsto de 209 (15 viviendas por ha).

La memoria del Plan Parcial era muy optimista no solo respecto a su desarrollo, sino incluso a su capacidad tractora para inducir otras iniciativas urbanísticas en más sectores en Azadinos: «Esta circunstancia no puede perderse de vista por cuanto, tal y como resulta en la práctica, por el efecto atracción, posiblemente favorezca el desarrollo posterior del resto, dando vitalidad a las previsiones urbanísticas del municipio». Lo cierto es que, aunque el proyecto de urbanización consiguió salir adelante y fue ejecutado con cierta rapidez, la quiebra de la empresa promotora con la crisis ha supuesto que no se haya edificado ni una sola vivienda en todo el sector, que permanece vacío como una urbanización fantasma abandonada.

3. EL DESARROLLO DEL SECTOR SUD-SO 31: EL PLAN PARCIAL CUETO DEL MORO

El Plan Parcial del Cueto del Moro, desarrollando el SUD-SO 31 de las NUM y promovido por la sociedad Construcciones López Pérez, S. L., fue aprobado el 29 de

junio de 2004. Según el Plan Parcial —corrigiendo con la medición real la recogida en la ficha de las NUM— su superficie es de 494.338,3 m².

Lo más relevante es que esta pieza tiene como gran Sistema General adscrito el denominado Cueto del Moro, de 202.137,6 m² de superficie. Se trata de un pinar bien conservado situado en la parte sur del sector, que, en su día, había sido objeto de una propuesta de desarrollo residencial mediante un Plan Parcial específico, cuya aprobación —afortunadamente— fue denegada por el Ayuntamiento. Mediante este nuevo Plan Parcial se conseguiría obtener como Sistema General esta pieza, concentrando la edificabilidad (nada menos que 86.515 m²) en la parte norte del nuevo sector propuesto.

Reduciendo el máximo propuesto en la ficha de las NUM, el número total de viviendas finalmente previstas era de 551: 280 en tipología adosada, 102 en pareada y 169 en aislada.

Una vez aprobado el Plan Parcial, se aprobaron también los correspondientes instrumentos para la gestión urbanística (Proyecto de Compensación en 2007) y la urbanización (2008).

Las obras dieron comienzo una vez desencadenada con toda claridad la crisis inmobiliaria. Solo durante el año 2013, en el peor momento de esta, la Junta de Compensación¹³ invirtió más de 1,3 millones de euros en el movimiento de tierras y otras actuaciones, manifestando su inquebrantable fe en el atractivo del proyecto, pese a

¹³ Después de todo lo acontecido en los últimos años en el sector de la construcción, con numerosos cierres de empresas y quiebras, el 66% de la Junta de Compensación del Cueto del Moro se lo reparte el Banco Santander, a través de la inmobiliaria ALTAMINA y la constructora PRYCONSA (GARCÍA ARGÜELLO, p. 408).



FIG. 21. Ortofoto del sector Cueto del Moro, urbanizado pero sin edificar. Fuente: vuelo PNOA 2017, CNIG.

la crisis del sector de la construcción. Tras muchos años de polémica, este sector se convirtió en el único proyecto urbanístico que todavía quedaba en marcha en el entorno de la capital leonesa en aquellos momentos, cuando el panorama inmobiliario era desolador: urbanizaciones fantasmas, construcciones abandonadas a medio terminar, etcétera.

Como puede verse en la ortofoto de la Figura 21, en el momento actual, las obras han quedado paralizadas tras la explanación de la vía central del sector.

VII. ESTADO ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE FUTURO: LA COMPLEJIDAD DEL URBANISMO DE «LA GOMA DE BORRAR»

Las cifras resumen del planeamiento de desarrollo de las NUM de Sariegos detalladas en el Cuadro VII indican que, en la actualidad (2021), los Plaes Parciales aprobados en el municipio cubren una superficie de 1.451.041 m² y contienen una capacidad máxima de 2.540 viviendas, lo que representa el 53,0% de los 2.736.202 m² de Suelo Urbanizable y el 42,6% de las 5.966 viviendas previstas en esta clase de suelo por las NUM.

A la vista de ello, no parece que pueda hablarse de fracaso en las previsiones de las NUM. Sin embargo, si analizamos las cifras reales de ejecución del planeamiento, y, sobre todo, de edificación, se puede constatar con nitidez la diferencia entre lo que se planteó tan alegremente en el planeamiento urbanístico y lo realmente ejecutado, indicando la enorme distancia existente entre las expectativas y las necesidades reales.

En efecto, en el Cuadro VII se muestra el grado de desarrollo de la urbanización y de la edificación (estimada

sobre ortofoto¹⁴). Su lectura ofrece ya unos datos mucho menos halagüeños: el suelo completamente urbanizado y con algún grado de edificación en la actualidad supone tan solo el 16,9% de la superficie total de Suelo Urbanizable prevista por las NUM y el 13,8% de las viviendas. Pero el resultado es aún más desolador si se analiza el grado de edificación real, pues no hay que olvidar que —aunque parezca obvio— la urbanización del suelo no es en absoluto un fin en sí mismo sino solamente un proceso necesario para dar soporte a la edificación que se construya —y, en última instancia, se habite— sobre este. Los 4 Plaes Parciales urbanizados donde se ha comenzado a edificar tienen grados de consolidación comprendidos entre el 20% y —como máximo— el 50%, lo que implica que finalmente solo se habrían levantado poco más de 250 viviendas sobre el total de casi 6.000 previstas por las NUM para todo el Suelo Urbanizable Delimitado en Sariegos, es decir apenas un 4,3%. Si a ello añadimos que, para acoger este pequeño número de viviendas, se han tenido que desarrollar —solo en estos 4 sectores— 46,2 ha, el fracaso de las previsiones de las NUM parece absoluto: habría bastado un solo sector de pequeño tamaño —de entre 9 y 17 ha¹⁵— y para albergar esas escasas 250 viviendas y no 31 sectores con una extensión total de 273 ha.

Ante este fracaso, cabe preguntarse por el efecto que tendrá la aplicación en 2022 del apartado c) de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2014. Según esta,

¹⁴ La última disponible es la del vuelo del PNOA de 2017, de la fototeca del CNIG.

¹⁵ Aplicando unas densidades de entre 15 y 28 viviendas por ha, que es el rango asignado por las NUM a los diferentes sectores en las correspondientes fichas.

CUADRO VII. Resumen del desarrollo de las NUM de Sariegos de 2002

Núcleo	Sector	Nombre Plan Parcial	Sup. total (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Densidad máx. (viv./Ha.)	Viv. max.	Aprobación definitiva PP	Urbanización	Grado de Edificac. (%)
Pobladura	S-USDO-5	La Barbada-El Piornal	282.710	0,4	15	424	08/03/2005	Sí	30 %
Pobladura	S-USDO-1	Pobladura de Bernesga	52.865	0,5	28	148	02/11/2005	Sí	20 %
Sariegos	S-USDO-6	Valle de Valdesancho	44.613	0,5	28	125	10/10/2003	Sí	30 %
Carbajal de la Legua	S-USDO-17	S-USDO-17	82.649	0,4	15	124	10/10/2003	Sí	50 %
Subtotal con PP aprobado, urbanización y edificación			462.837	16,9		821			
Azadinos	S-USDO-15	Campar de la Pacha	139.853	0,4	15	210	03/02/2004	Sí	0 %
Carbajal de la Legua	S-USDO-31	Cueto del Moro	481.226	0,4	15	722	29/06/2004	No (parcial)	
Subtotal con PP aprobado y urbanización			621.079	22,7		932			
Carbajal de la Legua	S-USDO-25	S-USDO-25	51.203	0,5	28	143	21/12/2006	No	
Azadinos	S-USDO-16	Rojo Cortés	101.623	0,4	15	152	27/06/2008	No	
SUND*	SUND*	Plan Parcial Valdejarán I	56.969			86	27/06/2008	No	
Carbajal de la Legua	S-USDO-28	S-USDO-28	71.015	0,5	28	199	06/11/2008	No	
Carbajal de la Legua	S-USDO-29	S-USDO-29	59.576	0,5	28	167	06/11/2008	No	
Carbajal de la Legua	S-USDO-18	S-USDO-18	26.739	0,4	15	40	27/03/2014	No	
Subtotal con PP aprobado sin urbanización			367.125	13,4		788			
Subtotal con PP aprobado			1.451.041	53,0		2.540			
Carbajal de la Legua	S-USDO-21		67.703	0,4	15	102	Aprob. provisional		
Pobladura	S-USDO-2		43.637	0,5	28	122	No		
Pobladura	S-USDO-3		82.935	0,5	28	232	No		
Pobladura	S-USDO-4		111.998	0,5	28	314	No		
Sariegos	S-USDO-7		81.123	0,5	28	227	No		
Sariegos	S-USDO-8		109.689	0,5	28	307	No		
Sariegos	S-USDO-9		41.869	0,5	28	117	No		
Sariegos	S-USDO-10		56.221	0,5	28	157	No		
Azadinos	S-USDO-11		41.483	0,5	28	116	No		
Azadinos	S-USDO-12		80.565	0,5	28	226	No		
Azadinos	S-USDO-13		55.685	0,5	28	156	No		
Azadinos	S-USDO-14		45.394	0,5	28	127	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-19		21.666	0,4	15	32	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-20		43.458	0,4	15	65	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-22		83.268	0,5	28	233	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-23		89.439	0,5	28	250	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-24		54.645	0,5	28	153	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-26		51.367	0,5	28	144	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-27		55.496	0,5	28	155	No		
Carbajal de la Legua	S-USDO-30		67.520	0,5	28	189	No		
Subtotal sin PP aprobado			1.285.161	47,0		3.426			
TOTAL MUNICIPIO			2.736.202	100,0		5.966			

*SUND: Suelo Urbanizable No Delimitado.

Fuente: elaboración propia a partir de la web del Ayuntamiento de Sariegos y del Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León.



FIG. 22. Hipótesis sobre los sectores de Suelo Urbanizable que resultarán desclasificados en 2022, en aplicación del apartado c) de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2014. Fuente: elaboración propia.

el 19 de octubre de 2022, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado que no tengan su ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad a dicha fecha serán desclasificados y pasarán a considerarse, a todos los efectos, como Suelo Rústico Común.

El Cuadro VII permite estimar el efecto que tendrá esta disposición en el municipio de Sariegos: si no se aprueban nuevos Plaes Parciales, como todo parece indicar¹⁶, el suelo afectado por la «goma de borrar» autonómica puede rondar las 128,5 ha, correspondientes a 19 sectores, con una capacidad de 3.426 viviendas, lo que supone aproximadamente que se desclasificará el 47% de la superficie planteada por las NUM de 2002 y el 57,4% del número de viviendas previstas.

En la Figura 22 se representan (en negro) estos sectores de Suelo Urbanizable que, según nuestras estimaciones, a fecha de hoy no tienen aprobado el planeamiento de desarrollo y que, por tanto, resultarán desclasificados en 2022.

Con esta desclasificación masiva se dará un recorte considerable al despropósito cuantitativo de las NUM de 2002, pero seguirán quedando algunas importantes cuestiones pendientes:

- La primera es que la desclasificación no afectará a los sectores que cuentan con un planeamiento de desarrollo ya aprobado. En el caso de Sariegos, los sectores con Plan Parcial aprobado pero sin urbanizar son 6, con una superficie de 36,7 ha y una capacidad de 788 viviendas, que suponen el 13,4% de la superficie y el 13,2% de las viviendas previstas por las NUM. Lo que cabe apuntar aquí es que, aun aplaudiendo el importantísimo paso dado en su momento por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 7/2014, deberían haberse incluido también los suelos con Plan Parcial, al menos aquellos donde no hubiese habido un reparto de

¹⁶ En algunos lugares, ante la cercanía del plazo, algunos propietarios de suelo están comenzando a mostrar interés por aprobar los planes de desarrollo o a remover proyectos a medio tramitar que estaban paralizados. El caso más mediático es el sector SUR-D04 Cerro de los Moros, en Soria. Véase «El Ayuntamiento abandona el Cerro de los Moros» en *Soria Noticias.com* (24 de enero de 2021), <<https://sorianoticias.com/noticia/2021-01-24-opinion-el-ayuntamiento-abandona-el-cerro-de-los-moros-74823>>; «Cemento sobre las orillas del Duero de Machado» en *El País*, 29 de enero de 2021, <<https://elpais.com/cultura/2021-01-28/cemento-sobre-las-orillas-del-duero-de-machado.html>>.

cargas y beneficios que, caso de desclasificarse el suelo, pudiera perjudicar a los propietarios o ser objeto de indemnizaciones.

De cualquier forma, en el peor de los escenarios, y a falta de demanda, estos suelos permanecerán sin desarrollarse a medio plazo, aplicándose sobre ellos de forma provisional —en tanto no se urbanicen— el régimen del Suelo Rústico.

- Otra cuestión con mayor trascendencia en la práctica es qué ocurrirá con los sectores de Suelo Urbanizable donde, además del Plan Parcial, se hayan aprobado los instrumentos correspondientes de gestión y el proyecto de urbanización, o donde incluso se hayan comenzado a ejecutar las obras. En el caso de Sariegos estas circunstancias se dan en 2 sectores ya comentados, típicamente representativos de las urbanizaciones fantasma más o menos terminadas de urbanizar, pero sin edificar: el SUD-SO 15, desarrollado por el Plan Parcial de Campar de la Pacha y el SUD-SO 31, ordenado por Plan Parcial del Cueto del Moro. Entre ambos suman 62,1 ha con una capacidad para 932 viviendas, que suponen —respectivamente— el 22,7% y el 15,6% de las totales previstas por las NUM de 2002.

La opción más radical sería devolverlos también a su condición original de Suelo Rústico. Para ello serían necesarias dos operaciones: una primera de naturaleza jurídica mediante su desclasificación completa a través de una modificación de planeamiento, que implicaría un costoso desembolso público para indemnizar a los propietarios por el aprovechamiento urbanístico ya patrimonializado y las inversiones realizadas; y una segunda para restituir el estado natural de los terrenos, que implicaría demoler la urbanización ejecutada. En definitiva, siendo todo ello teóricamente posible, sin duda se trata de una solución de extrema complejidad y de un elevado coste económico que solo podría ser asumible en situaciones de absoluta inconveniencia de lo ejecutado¹⁷.

Más allá de la opción drástica de la desclasificación, el mantenimiento de estos sectores plantea una serie de preguntas de difícil respuesta: ¿cómo

mantener y conservar la urbanización ejecutada?, ¿qué categoría deben tener estos suelos a efectos fiscales y catastrales?, y la más importante: ¿cómo canalizar y reconducir hacia estos sectores ya ejecutados la posible demanda de vivienda que pueda reactivarse en algún momento determinado, evitando urbanizar nuevos suelos estando ya estos urbanizados? La cuestión es especialmente compleja, no solo porque no existen mecanismos para reconducir esta demanda, sino porque además el ámbito sobre el que se mueve la demanda potencial es más amplio que el estrictamente municipal, abarcando toda el área urbana de León, donde la demanda puede desplazarse o relocalizarse con facilidad dependiendo de las oportunidades que le ofrezca el mercado local de suelo y vivienda. Es por ello que, en ausencia de estructuras de coordinación supramunicipal, falla el primer elemento imprescindible para plantear esos mecanismos de reajuste y priorización de las actuaciones a desarrollar que serían necesarios para poder racionalizar el panorama de las urbanizaciones fantasma —suelos urbanizados sin edificar— que existen en todo el entorno de la capital leonesa.

- Finalmente, una vez desclasificados los suelos que correspondiera, tras un costoso viaje de ida y vuelta para regresar a su estado previo de Suelo Rústico¹⁸, cabría preguntarse por la capacidad efectiva que habría tenido el planeamiento urbanístico para llevar a cabo la ordenación anticipada del territorio municipal, que es —en definitiva— su función primordial. Y la respuesta sería nuevamente desoladora: si las NUM habían apostado por un crecimiento de tipo cicatrizante, rellenando con la propuesta de nuevos tejidos urbanos los intersticios resultantes del desordenado desarrollo urbano anterior, articulando por medio estas nuevas piezas el *collage* de fragmentos heredados, la desclasificación automática —sin otro criterio más que la expiración de unos plazos para la redacción del planeamiento de desarrollo— de algunas de estas piezas dejará completamente desbaratada la posible coherencia que pudiera haber tenido esta idea original. Una vez que, en aplicación de la «goma de borrar» autonómica del

¹⁷ Aun así, sus posibilidades de ejecución final serían seguramente escasas, por su casi segura judicialización. No hay que olvidar la tendencia que existe en nuestro país a consolidar lo existente, de forma que incluso urbanizaciones o edificaciones declaradas ilegales y con sentencia judicial de demolición, terminan encontrando vías para sobrevivir. El caso más flagrante es el de la Isla de Valdecañas, en Extremadura.

¹⁸ Un viaje no inocuo como un mero juego de «pintar y colorear» (clasificar) primero para «borrar» (desclasificar) después, sino con numerosos costes no solo ya administrativos por los recursos dedicados a clasificar y desclasificar, sino también económicos, ambientales, etcétera.

apartado c) de la Disposición Transitoria Tercera, se desclasifiquen en 2022 los 19 fragmentos que hemos comentado, su supuesta capacidad cicatrizante quedará anulada y, por tanto, Sariegos volverá a la situación de la casilla de salida del año 2002: persistirán las incoherencias entre el mosaico de piezas heredadas de los anteriores treinta años de desarrollo urbanístico, a las que además habrá que añadir ahora aquellas piezas aleatoriamente desarrolladas¹⁹ a partir del modelo propuesto por las NUM de 2002.

A pesar de su pequeño tamaño, el municipio de Sariegos ilustra bien todas las diferentes situaciones de desarrollo en que pueden encontrarse los Suelos Urbanizables heredados de un planeamiento urbanístico expansivo de tipo neodesarrollista como el que fue frecuente en tantos municipios de España durante los años del *boom* inmobiliario de finales de los noventa y primeros años 2000, y las dificultades que existen en la actualidad para reconducir los problemas que estos planes han generado, y, en particular, para desclasificar o reprogramar los suelos urbanizables pendientes de desarrollo.

VIII. CONCLUSIONES FINALES A PARTIR DEL ESTUDIO DE CASO DE SARIEGOS

Dado que, como han identificado los numerosos casos de estudio referenciados en el epígrafe primero, esta situación de exceso de suelo clasificado y sin desarrollar como resultado de la burbuja inmobiliaria que hemos visto en Sariegos es característica de muchos otros lugares de la geografía española, resulta una tarea importante reflexionar sobre su futuro. Como indicaba O. Nel.lo (o. cit.), la reconducción de estos excesos esta es una tarea con la que tendremos que lidiar durante largas décadas.

En este sentido hay que destacar cómo algunas comunidades autónomas ya han propuesto instrumentos en su legislación urbanística para desclasificar suelo. Como hemos comentado, Castilla y León ha optado por una desclasificación a escala autonómica en base a unos criterios reglados que se aplican por igual y de forma automática sobre todo su ámbito territorial. Otras comunidades han

optado por diseñar nuevos instrumentos para la desclasificación y ponerlos en manos de los Ayuntamientos para que estos operen, de forma voluntaria, en su ámbito municipal: es el caso de Baleares (Ley 12/2017) o de Castilla-La Mancha y la Comunitat Valenciana, que han introducido el procedimiento de reparcelación inversa (Decreto 86/2018 y Ley 1/2019, respectivamente) que permite —no sin dificultades— revertir los procesos de reparcelación teniendo en cuenta el reparto de cargas y beneficios realizado entre los propietarios de suelo afectados.

También, desde la legislación urbanística y la jurisprudencia, ha habido un importante cambio de paradigma. Coincidiendo casi en el tiempo con los primeros síntomas del estallido de la burbuja a nivel internacional, el 28 de mayo de 2007 se aprobó en España la Ley de Suelo 8/2007, que intentaba poner freno a los excesos urbanísticos que se venían cometiendo en los últimos años al amparo de la liberalización de suelo operada por la Ley de 1998, así como a las prácticas neodesarrollistas y expansivas que hemos visto en el ámbito municipal. En su preámbulo declaraba: «[...] la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente». Intentando conjugar desarrollo y sostenibilidad, enunciaba en su art. 2 el «Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible», según el cual las políticas públicas de regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo debían procurar «[...] la protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística».

Este cambio radical de enfoque no solo se ha visto ya reflejado en la notable reducción de la clasificación de suelo realizada por los planes urbanísticos posteriores a la Ley 8/2007, sino que —además— ha creado incluso jurisprudencia sobre esta necesidad de justificar —por encima de la discrecionalidad— el dimensionado de suelo en base a las necesidades objetivas (CALDERÓN y GARCÍA, 2017; CARDOSO DELSO, 2020). Así, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de fecha 2 de julio de 2012 (Rec. 4066/2010) anuló el acuerdo de aprobación por parte de la comunidad autónoma del desarrollo de la Ecociudad de Logroño, pues pretendía reclasificar suelo para 3.000 nuevas viviendas cuando el plan general vigente aún tenía capacidad para albergar 38.224. O la

¹⁹ En el mejor de los casos, para los creyentes en los mecanismos automáticos de mercado, habrían sido sabiamente seleccionadas por la «mano invisible» del mercado de la promoción inmobiliaria sobre el amplio conjunto de suelos a desarrollar ofrecidos por las NUM y por tanto habrían sido las localizaciones óptimas en un contexto dado.

STS de 17 de junio de 2015 (Rec. 3367/2013) anulando la Modificación Puntual núm. 6 del Plan General de Ávila, que pretendía reclasificar suelo para 3.396 viviendas cuando en los suelos inicialmente previstos por el plan general todavía quedaba una capacidad para 10.670 viviendas sobre 17.278. O la STS de 16 de marzo de 2016 (Rec. 3402/2014) contra la revisión del Plan General de Zamora, «por la falta de acreditación suficiente de que la extensión de las superficies destinadas al Suelo Urbanizable por el Plan General de Ordenación Urbana de Zamora son las que se precisan para satisfacer las necesidades de suelo de esta índole». O la STS de 27 de septiembre de 2018 (Rec. 2339/2017) sobre la revisión del plan general del municipio madrileño de Pedrezuela, donde se exige la acreditación y «[...] debida justificación de que ese gran suelo industrial que se proyecta y (que sirve de base para pretender triplicar la población del municipio) proceda de unas previsiones económicas reales».

En definitiva, además de este cambio de paradigma —que evitará reproducir nuevos excesos en el futuro—, en los municipios afectados por los errores del pasado será necesario impulsar un urbanismo reparador, o de la «goma de borrar», que precisará desarrollar nuevos instrumentos urbanísticos adecuados para resolver los numerosos problemas pendientes y compatibilizar los intereses —e incluso, en algún caso, los derechos adquiridos— de los propietarios con el interés general, así como de nuevos marcos de coordinación supramunicipal que permitan ampliar la perspectiva necesaria para este obligado ejercicio de racionalización a escala territorial.

BIBLIOGRAFÍA

- AMAT, X. (2015): «Decrecimiento y renovadas estrategias para un territorio agotado», *Cuadernos Geográficos*, 54 (2), Universidad de Granada, pp. 6-37.
- BRANDIS GARCÍA, D. (2018). «Grandes proyectos urbanos y desarrollos residenciales: del urbanismo de mercado a un nuevo modelo para Madrid», *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 198 (ejemplar dedicado a trayectorias y recomposiciones metropolitanas en el sur de Europa después de la crisis), pp. 729-745.
- BURRIEL DE ORUETA, E. L. (2008). «La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006)», en *Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.
- (2014): «El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio», en *Geografía de la crisis económica en España* (coord. por Juan Miguel Albertos Puebla y José Luis Sánchez Hernández), pp. 101-140.
- CALDERÓN CALDERÓN, B., y J. L. GARCÍA CUESTA (2017): «Legislación urbanística y planeamiento urbano en España, 1998-2015. Del despilfarro a la sostenibilidad», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21, pp. 560-580.
- CAÑIZARES, M.^a C., y M.^a A. RODRÍGUEZ-DOMÉMECH (2020): «“Ciudades fantasma” en el entorno del Área Metropolitana de Madrid (España). Un análisis de la Región de Castilla-La Mancha», *Revista EURE (Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales)*, vol. 46, núm. 139.
- CARDOSO DELSO, J. C. (2020): «Clasificación del Suelo Urbanizable: el preciso, interpretación judicial», en J. Castelao, A. Criado y J. Jalvo (coords.): *La crisis del modelo urbanístico actual. Hacia el urbanismo del siglo XXI*, Wolters Kluwers. El Consultor de los Ayuntamientos.
- FARIÑA, J., y J. M. NAREDO (dirs.) (2010): *Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*, Ministerio de la Vivienda, Madrid.
- FERNÁNDEZ, C., y F. ROCH (2012): «La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión», *Revista URBAN NS03*, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM, Madrid.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*, Virus, Barcelona.
- GAJA, F. (2008). «El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII, núm. 270 (66).
- (2015): «Reparar los impactos de la burbuja constructora», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XIX, núm. 517, Universidad de Barcelona, Barcelona, <<https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15121>>.
- GARCÍA, M. (2010): «The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis», *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 34, núm. 4, pp. 967-980.
- GARCIA ARGÜELLO, J. (2016): *Evolución de la planificación urbanística en los municipios del área urbana de*

- León, tesis doctoral leída en la Universidad de León (directora de la tesis: María Jesús González González), <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=67383>>.
- GARCÍA GARCÍA, R. P. (2017): *Consumo de suelo en ámbitos territoriales con dispersión urbana. Evolución y cuantificación precisa. Aplicación a la huerta de Murcia y de Valencia (1956-2016)*, tesis doctoral (directores: Cesáreo Gil de Pareja Otón y Jesús H. Alcañiz Martínez), Universidad Católica San Antonio de Murcia.
- GARCÍA MONTALVO, J. (2003): «La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias», *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78 (ejemplar dedicado a financiación de la vivienda), pp. 1-43.
- (2008). *De la químera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado*, Barcelona, Antoni Bosch Editor.
- GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F., y O. LÓPEZ DE FORONDA PÉREZ (2006): «Análisis de la «burbuja inmobiliaria» en España y su impacto sobre Castilla y León: un estudio jurídico-económico», *Revista de Investigación Económica y Social de Castilla y León*, 9, pp. 173-383.
- GÓRGOLAS, 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)*, tesis doctoral, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad de Sevilla.
- (2019): «Del “urbanismo expansivo” al “urbanismo regenerativo”: directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz», *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 199, pp. 81-100.
- GUTIÉRREZ PALOMERO, A., y X. DELCLÒS ALIÓ (2015): «¿Hipertrófia inmobiliaria? Análisis de las pautas territoriales del boom e implicaciones del estallido de la burbuja en Cataluña», *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, vol. 54, núm. 1, pp. 283-306.
- LATOUCHE, S. (2008): *La apuesta por el decrecimiento. ¿Cómo salir del imaginario dominante?*, Icaria, Barcelona.
- (2009): *Pequeño tratado del decrecimiento sereno*, Icaria, Barcelona.
- LÓPEZ, I., y E. RODRÍGUEZ (2011): «Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010)», *Revista de Economía Crítica*, 12, pp. 39-63.
- MARINERO PERAL, A. (2018): «Desclasificando suelo urbanizable: La experiencia de Castilla y León», *Planur-E: Territorio, Urbanismo, Paisaje, Sostenibilidad y Diseño Urbano*, 12.
- MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. (2014): «Expansión y crisis del modelo neoliberal en Madrid», en *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (coord. por Rodrigo Hidalgo Dattwyler y Michael Janoschka), pp. 217-232.
- L. D. ABAD ARAGÓN y C. ECHAVES (2015): *Atlas de la crisis: impactos socioeconómicos y territorios vulnerables en España*, Tirant lo Blanch.
- MORCILLO ÁLVAREZ, D. (2017): «Producción de espacio en la expansión neoliberal», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21, pp. 560-580.
- NAREDO, J. M. (1996): *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*, Siglo XXI de España, Madrid.
- (2006): *Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas*, Siglo XXI, Madrid.
- (2009): «La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias», *Revista de Economía Crítica*, 7, pp. 313-340.
- y A. MONTIEL (2011): *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Icaria, Barcelona.
- NEL.LO, O. (2012): «Herencias territoriales, exploraciones geográficas y designios políticos», en J. Schulz-Dornburg: *Ruinas modernas. Una topografía del lucro*, Ambit Servicios Editoriales, Barcelona.
- OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (ed.) (2010): *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*, Traficantes de Sueños, Madrid.
- (2013): *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, Traficantes de Sueños, Madrid.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2006): «Los booms inmobiliarios en España: un análisis de tres períodos», *Papeles de Economía Española*, 109, pp. 76-90.
- ROMERO, J. (2010): «Construcción residencial y gobierno del territorio en España: de la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias», *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, 47, pp. 17-46.
- D. BRANDIS y C. MELO (2015): «El giro neoliberal de las políticas para la ciudad en España. Balance a

- partir de los ejemplos de Madrid y Valencia», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 69, pp. 369-386.
- RULLÁN SALAMANCA, O. (1999): «La nueva Ley del Suelo de 1998 en el contexto del neoliberalismo post-moderno», *Revista Investigaciones Geográficas*, 22, pp. 5-22.
- (2011): «Urbanismo expansivo en el estado español: de la utopía a la realidad», en *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (coord. por Vicente Gozávez Pérez y Juan Antonio Marco Molina), vol. 4 (Geografía: retos ambientales y territoriales: conferencias, ponencias, relatorías, mesas redondas), pp. 165-209.
- SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. A. de (2006): *Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la ciudad única*, tesis doctoral dirigida por Ramón López de Lucio, Universidad Politécnica de Madrid.
- (2012): «Una lectura de las políticas de suelo y los modelos urbanísticos madrileños desde mediados de los años 1990: de la liberalización a la resaca inmobiliaria», *Geopolítica(s)*, vol. 3, núm. 1, pp. 83-116, <https://doi.org/10.5209/rev_GEOP.2012.v3.n1.39303>.
- TORRES ELIZBURU, R.: (2014): «La dispersión urbana en el País Vasco. Los patrones de la redistribución espacial de la población y nuevas realidades residenciales y urbanísticas. 1991-2010», Archivo Digital para la Docencia y la Investigación de la UPV, <<https://addi.ehu.es/handle/10810/13277>>.
- VALENZUELA RUBIO, M. (2010): «La planificación territorial de la región metropolitana de Madrid: una asignatura pendiente», *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, vol. 47, núm. 2 (ejemplar dedicado al estado de la ordenación del territorio en España), pp. 95-129.
- (2013): «Introducción», en *Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el «boom» inmobiliario y la crisis económica* (coord. por Manuel Valenzuela Rubio, Diego A. Barrado Timón y Antonio J. Palacios García), pp. 13-24.
- VINUESA ANGULO, J. (2013): *El festín de la vivienda: auge y caída del negocio inmobiliario en España*, Díaz & Pons, Madrid.
- y D. PORRAS (2017): «La dimensión territorial de la crisis de la vivienda y el despilfarro inmobiliario residencial», *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35, pp. 101-126.
- VIVES, S. (2013): *L'espai urbà del capitalisme. La construcció del projecte neoliberal de Palma*, tesis doctoral dirigida por Onofre Rullán Salamanca, Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 405 pp.