

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 471-484

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.0>

CC BY-NC-ND



## Presentación

### Un repaso a cincuenta años de urbanismo en España: 1975-2025

#### *Reviewing fifty years of urban development in Spain: 1975-2025*

#### 1. Introducción: 1975-2025: medio siglo de profundos cambios y transformaciones en las ciudades y el territorio en España

En 2025 se conmemoran el cincuenta aniversario de la aprobación de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y, el día 20 de noviembre, la muerte de Franco. En el transcurso de este medio siglo, España ha experimentado profundas transformaciones políticas, demográficas, sociales y económicas, así como territoriales y urbanas, siendo estas últimas en las que se centra especialmente este número monográfico de la revista CyTET.

En lo que se refiere a la política, la desaparición del dictador dio paso al período de la Transición desde el régimen dictatorial franquista a uno democrático, que culminaría con la aprobación de la Constitución en 1978 y la celebración de las primeras elecciones generales y municipales libres en 1979 (FIG.1), abriendo un período histórico de 50 años en el cual la sociedad española ha alcanzado las mayores cotas de libertad, prosperidad y bienestar de su historia, integrándose plenamente en la Unión Europea.

Por su parte, la Ley de Suelo de 1975, aun siendo previa a la democracia y heredera a grandes rasgos de la ley anterior de 1956, es uno de los pilares indiscutibles en los que se ha basado el

urbanismo de los últimos 50 años. Otro pilar ha sido el artículo 47 de la Constitución Española de 1978 y sus dos principios: el “*derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*” y la regulación por los poderes públicos de “*la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*”. A ellos cabe añadir los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina urbanística de 1978, que además de guiar la práctica cotidiana del urbanismo, concretaron y desarrollaron las determinaciones básicas de la Ley de 1975, en particular los estándares de las reservas de suelo para zonas verdes y equipamientos, que han permitido materializar en nuestros pueblos y ciudades las instituciones y servicios del Estado del Bienestar. Finalmente, hay que destacar también la descentralización competencial del urbanismo y la vivienda hacia las Comunidades Autónomas.

#### 1.1. Evolución demográfica y social

España contaba en 1975 con unos 35,7 millones de habitantes, con una población joven y una tasa de natalidad alta (alrededor de 2,8 hijos por mujer) (FIG.2). Sin embargo, a partir de los años 80 -debido a la crisis económica, el acceso al empleo femenino y a los cambios sociales-, la natalidad fue decayendo progresivamente hasta situarse desde 1981 por debajo del 2,1 -el nivel de reemplazo generacional-.

En paralelo al crecimiento económico de finales de los años 90 y los primeros 2000, la población española creció de nuevo gracias a la inmigración, alcanzando 40,2 millones en 2000 y 47 millones en 2010, tras la llegada de más de 5 millones de inmigrantes en los años 2000, provenientes principalmente de América Latina, el Magreb y Europa del Este. La crisis de 2008

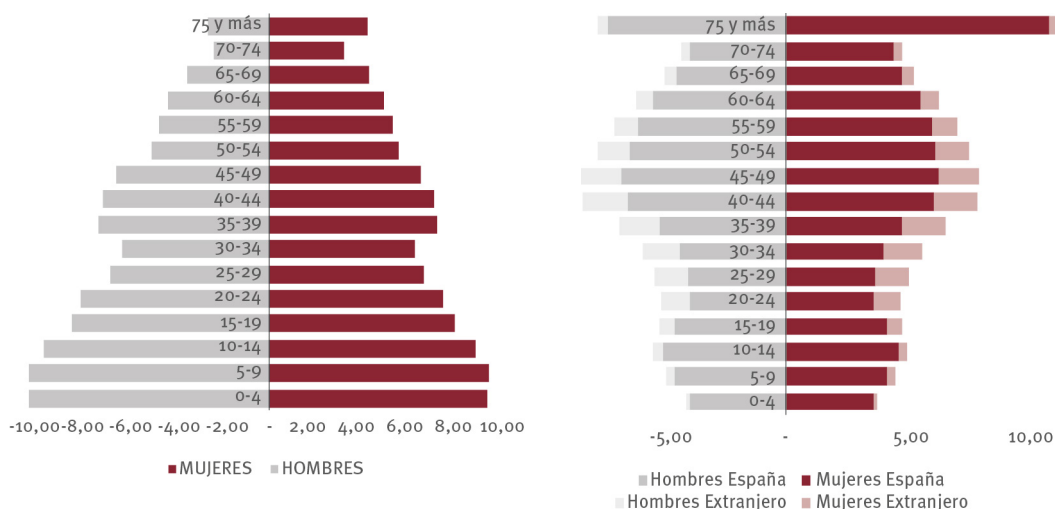


**FIG. 1 / Primeras elecciones municipales democráticas celebradas el 3 de abril de 1979. Arriba: Vallas electorales en una calle de Madrid, con el cartel del alcalde José Luis Álvarez, candidato por UCD; uno de los carteles diseñados para el PSOE por José Ramón Sánchez; y el del PCE con el lema "Por fin ayuntamientos democráticos". Abajo: Ambiente en un colegio electoral en las elecciones municipales, con votantes bebiendo de un botijo y partiendo jamón**

Fuente: Izquierda: Chema Conesa. Derecha: Marisa Flórez. Archivo de El País: [https://elpais.com/elpais/2019/04/02/album/1554220863\\_923591.html](https://elpais.com/elpais/2019/04/02/album/1554220863_923591.html)

invirtió el fenómeno migratorio y provocó el regreso de muchos inmigrantes y la salida de jóvenes del país, estabilizándose la población total en torno a 46,5 millones hacia 2015. Desde ese momento, y con la salvedad del impacto de la pandemia del COVID-19, la población ha continuado creciendo, fundamentalmente de nuevo como consecuencia de la inmigración.

En la actualidad, en el año 2025 la población española supera los 48,5 millones, con cuatro características clave (FIG. 2): la creciente dependencia de la inmigración (6,8 millones) para mantener la fuerza laboral; la baja natalidad (que apenas ronda 1,1 hijos por mujer); el envejecimiento (con más del 20% de la población por encima de los 65 años); y, finalmente, el



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE, Censos de 1970 y 2021

contraste entre el despoblamiento rural interior (con provincias como Soria o Teruel con densidades por debajo de 10 habitantes por km<sup>2</sup>) y la creciente concentración de la población y el dinamismo económico en torno a las principales áreas urbanas, sobre todo la región central en torno a Madrid y la costa mediterránea (Fig.5).

## 1.2. Evolución económica y ciclos inmobiliarios

También la economía española ha experimentado una profunda transformación entre 1975 y 2025. Los años de la Transición Democrática coincidieron con un complicado contexto de crisis económica mundial, como consecuencia de las sucesivas crisis del petróleo de 1973 y 1979 y el inicio de profundas transformaciones en el modo de producción industrial a nivel global, que provocaron altas tasas de inflación y desempleo. En los años 80, la adhesión de España a la Comunidad Económica Europea (1986) impulsó de nuevo el crecimiento mediante la llegada de cuantiosos fondos estructurales de cohesión, así como la modernización de las infraestructuras y del aparato productivo tras un intenso y traumático proceso de reconversión industrial.

Durante los años 90 se impulsaron distintas oleadas liberalizadoras -con la privatización de las grandes empresas públicas y la liberalización de amplios sectores económicos-, se

consolidó la estabilidad macroeconómica del país -con el cumplimiento de los criterios de convergencia de Maastrich y la entrada en el euro en 1999- y se intensificó el proceso de internacionalización y expansión global de las empresas españolas. En la década comprendida entre 1997 y 2007, denominada la “década prodigiosa del urbanismo español”, tuvo lugar la formación de una descomunal burbuja inmobiliaria en la que se llegaron a construir más de 650 000 viviendas en un solo año, en paralelo al incremento desorbitado de los precios y del endeudamiento familiar. Su estallido con la crisis financiera internacional de 2008 no sólo tuvo graves efectos en el sector inmobiliario, provocando numerosos desahucios y el colapso de la construcción, sino que provocó una traumática reestructuración del sector bancario, y condujo al país a una severa recesión, con un desempleo masivo que superó el 25% y numerosos recortes sociales, situándolo al borde del rescate financiero.

Tras unos años de políticas de austeridad, desde 2014, se viene produciendo una nueva recuperación económica, basada sobre todo en las exportaciones y el tirón del turismo, aunque con una cierta desigualdad y precariedad en lo social. Tras la súbita contracción de la pandemia de 2020, estos factores han vuelto a recuperarse y a ellos se han sumado la llegada de los fondos europeos *Next Generation*, impulsando la transformación de la economía española hacia la innovación, la digitalización y la transición ecológica.



Fig. 3 / Arriba: Mapa de autovías y autopistas de España. Abajo: Líneas de alta velocidad en servicio en mayo de 2024

Fuente: Izquierda: Gráfico vectorial, sin especificar según el W3C, fue creado con Inkscape- Trabajo propio, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=76499512>. Derecha: De HrAd - Trabajo propio, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=16363008>



En total, en el período 1976-2023 se han construido 12 955 571 viviendas en España, 9 666 207 libres y 3 289 364 (un 25,4%) con algún tipo de protección pública.

### 1.3. Evolución territorial y urbana

Desde el punto de vista territorial, la crisis económica de finales de los 70 y primeros 80 supuso también la detención del éxodo rural hacia las ciudades, frenándose su ritmo de crecimiento demográfico y provocando la ralentización de la máquina inmobiliaria para la provisión de alojamientos. En este contexto, el urbanismo jugó papel muy importante, pues los primeros Ayuntamientos de la democracia dedicaron un especial esfuerzo a la recuperación de los centros históricos y la solución de los importantes déficits urbanos heredados del período del desarrollismo franquista -sobre todo en las periferias y los llamados barrios y ciudades dormitorio construidos para albergar a los trabajadores-, en respuesta a las demandas y reivindicaciones del movimiento ciudadano, emprendiendo la redacción de una primera generación de planes urbanísticos democráticos con las herramientas normativas previstas por la Ley de 1975, el Texto Refundido de 1976 y los citados Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de 1978.

La incorporación de España a la Comunidad Económica Europea supuso la llegada de cuantiosos fondos estructurales, buena parte de los cuales se canalizó hacia la reticulación del territorio mediante la construcción de autopistas y el despliegue de la red del AVE<sup>1</sup> (Fig.3), así como al desarrollo de grandes infraestructuras de transporte en las ciudades (como estaciones, puertos y aeropuertos, accesos y variantes de alta capacidad, anillos orbitales de circunvalación, redes de metro y tranvía, etc.). Estas transformaciones, junto con las actuaciones estructurantes o de equipamiento previstas en los primeros planes urbanísticos democráticos y las grandes operaciones ligadas a las celebraciones del año 1992 en Sevilla, Madrid o Barcelona, impulsaron cambios relevantes en la mayoría de las ciudades españolas. También contribuyó a su recualificación urbana el despliegue del Estado del Bienestar y la descentralización del Estado de las Autonomías, con

la construcción de numerosos equipamientos sociales, educativos, sanitarios, culturales, etc.

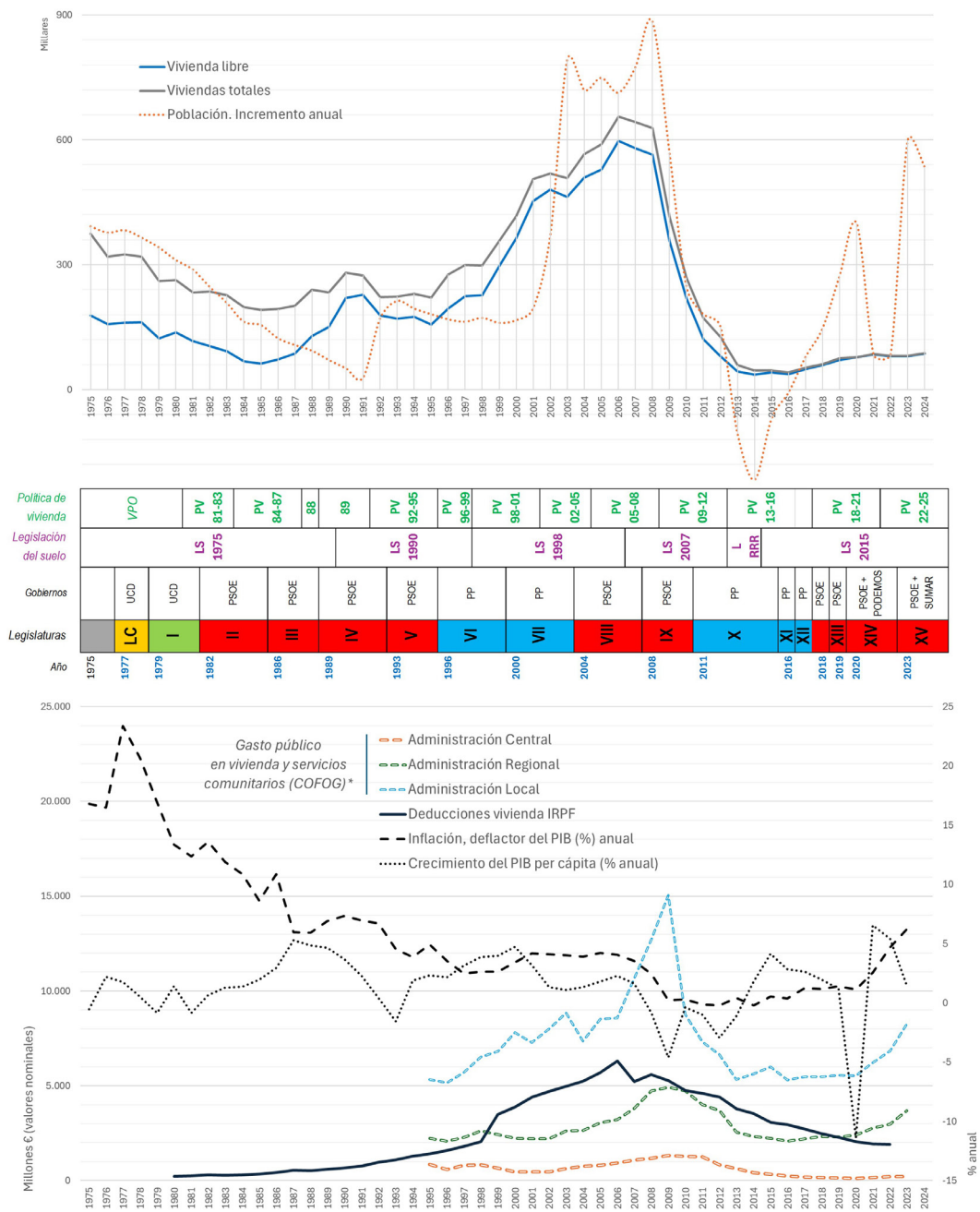
Durante los años de la burbuja (Fig.4), la expansión inmobiliaria fue generalizada, pero tuvo especial intensidad en algunas localidades secundarias de las áreas metropolitanas y periurbanas hacia las cuales se canalizó buena parte del crecimiento mediante el desarrollo de extensas urbanizaciones de vivienda unifamiliar: los chalés aislados o adosados. Junto a estos tejidos suburbanos, fueron también característicos los nuevos ensanches de vivienda colectiva en manzana cerrada como morfologías identificativas de las nuevas clases medias emergentes.

El posterior estallido de la burbuja financiero-inmobiliaria tuvo graves efectos en la economía española, provocó dolorosos procesos de desahucio y dejó numerosos cadáveres de viviendas vacías sin vender, suelos sin desarrollar y planes urbanísticos sobredimensionados. El gasto público, que había experimentado un paulatino crecimiento durante la democracia, fue recortado de forma repentina, en especial en la administración local. Justo al inicio de la crisis, la administración local había recibido cuantiosos recursos procedentes del Plan E - *Plan Español para el Estímulo de la Economía y el Empleo*-, un programa de medidas anticíclicas que pretendían hacer frente a la debacle inmobiliaria (Fig. 4). También fue prácticamente desmantelado el sistema de ayudas a la vivienda, cuya piedra angular había venido siendo -ya desde el franquismo- la adquisición de vivienda en propiedad y la vivienda de protección oficial (VPO), incentivada mediante subvenciones públicas y un generoso régimen de deducciones fiscales.

En la actualidad, las ciudades afrontan otros retos como una nueva crisis de la vivienda, que afecta especialmente a jóvenes e inmigrantes, o fenómenos como la gentrificación y la turistificación de los centros, la necesidad de avanzar hacia una mayor sostenibilidad afrontando el cambio climático, el envejecimiento demográfico, los retos de la movilidad y la ciudad de proximidad, etc.

En paralelo a estas dinámicas, durante todas estas décadas ha continuado el declive económico y el proceso de despoblamiento y envejecimiento de la España interior rural (Fig.5), al tiempo que ha seguido la tendencia sostenida durante todo el pasado siglo XX -en especial a partir de los años 60- de concentración de la población y el dinamismo económico en torno a las áreas urbanas (Fig.6) y las grandes ciudades.

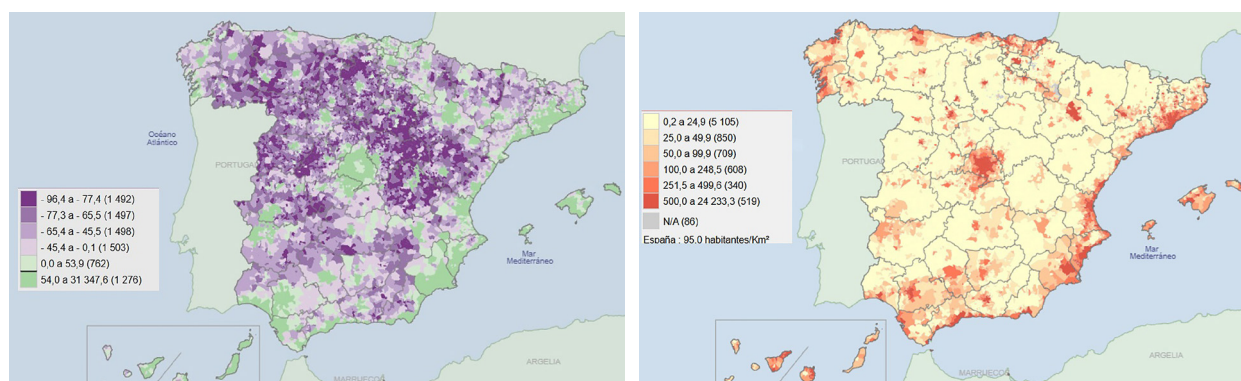
<sup>1</sup> La red viaria de alta capacidad española (autopistas y autovías) alcanza ya los 17 659 km, mientras que la red de AVE, con 3974 km, es la segunda del mundo tras la china. En total, sobre una superficie territorial de 506 030 km<sup>2</sup>, la red viaria suma 165 705 km y la ferroviaria 11 675 km.



**Fig. 4 / Gráfico superior: Producción de vivienda libre y total, e incrementos anuales de población. Gráfico central: Gobiernos, legislaturas, legislación del suelo y política de vivienda. Gráfico inferior: Gasto público-clasificación COFOG\*, deducciones fiscales a la vivienda en el IRPF, evolución de la inflación y del PIB per cápita. Precios nominales**

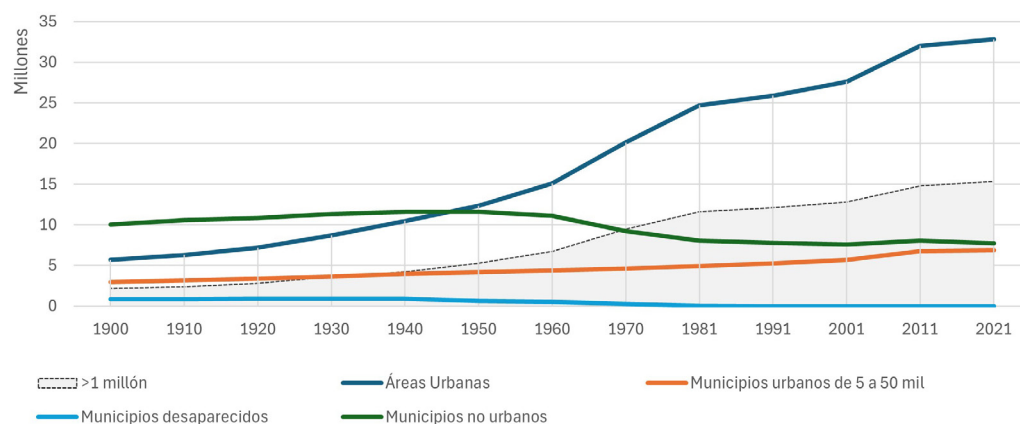
\* Clasificación de las funciones de las administraciones públicas (COFOG). Nivel de desagregación: División y grupo. / División: 06 Vivienda y servicios comunitarios. Grupos: 06.1 Desarrollo de la comunidad; 06.2 Desarrollo de la vivienda; 06.3 Abastecimiento de agua; 06.4 Alumbrado público; 06.5 I+D en servicios a la comunidad y la vivienda; 06.6 Servicios de la comunidad y la vivienda. / División: 10 Protección social. Grupo: 10.6 Vivienda

Fuentes: Gráfico superior elaboración propia a partir de Estadística de vivienda libre y protegida MIVAU y cifras oficiales de población INE. Gráfico central: Elaboración propia. Gráfico inferior: COFOG: Intervención General de la Administración del Estado; deducciones IRPF: Instituto de Estudios Fiscales, datos PIB e inflación: datos de cuentas nacionales del Banco Mundial y archivos de datos de Cuentas Nacionales de la OCDE



**FIG.5 / Izquierda: Variación porcentual de la población española (intercensal) entre 1960 y 2021. Derecha: Densidad de población por km² (2023)**

Fuente: Elaboración propia con el Atlas de las Áreas Digital de las Urbanas, MIVAU. <https://atlasau.mitma.gob.es>



**FIG. 6 / Evolución de la población en áreas urbanas en España entre 1900 y 2021, según rangos municipales de 2021**

Fuente: Elaboración propia a partir de cifras de población censal del INE y del Atlas de Áreas Urbanas del Ministerio de Vivienda

Como consecuencia de los nuevos patrones urbanísticos caracterizados por la baja densidad media y la dispersión urbana, la ocupación de suelo en los últimos 50 años ha estado muy por encima del crecimiento demográfico, de manera que según los datos de CORINE sólo entre 1990 -primera fecha disponible- y 2018 se duplicó el suelo artificializado en España, que pasó de 668 130,48 a 1 293 997,95 Ha. Dicho de

otro modo: en apenas 30 años se ocupó tanto suelo como en toda la historia desde el origen de nuestras ciudades, al tiempo que los tejidos urbanos continuos, forma urbana mayoritaria en 1990 (con un 37,83%) perdieron peso porcentual (hasta reducirse apenas al 16,6%), frente al ascenso de los tejidos urbanos discontinuos como forma hegemónica (42,2%) (Datos de CORINE 1990-2018).

#### 1.4. Línea temporal 1975-2025. Contexto político, económico, urbanismo y vivienda

1986-2004	CONTEXTO POLÍTICO-ECONÓMICO	Año	Legis- latura	PV	LS	URBANISMO-VIVIENDA
	Elecciones y gobiernos					LS. Legislación del suelo / PV. Política de vivienda
	- Elecciones gen. 22/06: F. González (PSOE), Presid. - Aliados ETA Hipcor Barcel. y casa cuartel Zaragoza	1986 1987 1988	5307 III	84-87		- Plan de Autovías  - RD 1494/1987, ayudas vivienda - RD 224/1993, ayudas vivienda
	- Elecciones gen. 29/10: F. González (PSOE), Presid. - Reunificación de Alemania	1989 1990	2317	88	LS 1975	- Plan Transporte Grandes Ciudades 1990-93 (Plan Felipe) - L 8/1990 Suelo y Ordenación Urbana
	- 1990-1997 Desintegración URSS. Fin de la Guerra Fria	1991		89		- RD 1932/1991 Plan Vivienda 1992-1995 - RDL 1/1992 TRL Suelo y Ordenación Urbana
	- Firma del Tratado de Maastricht - Juegos Olímpicos Barcelona. Expo. Universal Sevilla - Madrid, capital europea cultura. Inauguración Reina Sofía y Thyssen - Inaugurado el AVE Madrid-Sevilla	1992 1993 1993	IV	PV 92-95		- RD 1932/1991 Plan Vivienda 1992-1995 - RDL 1/1992 TRL Suelo y Ordenación Urbana
	- Elecciones gen. 06/06: F. González (PSOE), Presid.	1993	2506	PV 92-95		- Comisión de Expertos del Suelo del MOPTMA - PDI Plan Director Infraestructuras MOPTMA 1993-2007 - RD 726/1993 Incorporación programa ARI a PV 1992-95
	- Apertura de la red de telefonía móvil a operadores - Javier Solana Secretario General de la OTAN	1994 1995	V	LS 1990		- 1º de 11 Convocatorias Premios Internac. Buenas Prácticas (UN-Habitat) - RD 2190/1995 Plan Vivienda 1996-1999 - Conferencia Habitat III (Estrambol) - Informe sobre el Suelo de Tribunal Libre Competencia - RDL 5/1996 Medidas liberalizadoras suelo y Coleg. Prof. - Sentencia TC 61/1997. Nulidad LS 1992 - L 7/1997 Medidas liberalizadoras suelo y Colegios Prof. - Inauguración del Museo Guggenheim de Bilbao
	- Elecciones gen. 03/03: J.Mª Aznar (PP), Presidente  - Privatización sector público. Programa Modernización Sector Público Empresarial del Estado  - ETA secuestra y asesina a Miguel Ángel Blanco Espíritu de Ermuta	1996	2703	PV 96-99		- L 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones - Inauguración Ciudad Artes y Ciencias Valencia - RD 1186/1998 Plan Vivienda 1998-2001
	- España cumple los requisitos de Maastricht  - España ingresa en la estructura militar de la OTAN - Entrada en vigor Euro	1998 1999 2000	VI	PV 98-01		- RD 4/2000 Liberalización Sector Inmobiliario y Transp.
	- Elecciones gen. 12/03: J.Mª Aznar (PP), Presidente - Aterrizado slamista 11S Torres Gemelas NY	2000 2001	0504	LS 1998		- L 6/2001 de Impacto Ambiental - Sentencia TC 164/2001. Nulidad parcial L 6/1998 - RD 1/2002 Plan Vivienda 2002-2005
	- Fin de la peseta - Invasión de Irak - Se completa la secuencia del genoma humano - Nace Facebook, primera red social - Aterrizados terroristas del 11-M en Madrid	2002 2003 2004	VII	PV 02-05		- RD 10/2003 Liberalización Sector Inmobiliario y Transp.

1975-1986	CONTEXTO POLÍTICO-ECONÓMICO	Año	Legislatura	PV	LS	URBANISMO-VIVIENDA
			Elecciones y gobiernos		LS. Legislación del suelo / PV. Política de vivienda	
	- Muerte de Franco - Juan Carlos I, rey de España - Primer Gob. Monarquía: C. Arias Navarro, Presid. - Segundo Gobierno Monarquía: A. Suárez, Presid. - Referéndum para la Reforma Política	1975				- L. 19/75 sobre Régimen del Suelo
	- L. 1/1977 para la Reforma Política - RDL 12/1977 Legalización partidos políticos y sindicatos	1976				- RD 1346/1976 TRL Régimen Suelo y Orden. Urbana - Plan General Metropolitano Ordenación Urbana Barcelona - RD 3960/1976 TR Legislación VPO
	- Primeras elecciones generales 15/06: victoria UCD - Ley 46/1977 de Amnistía - Pactos de La Moncloa	1977				- Delegación Competencias en Comisiones Provinciales - Creación Min. de Obras Públicas y Urbanismo MOPU
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1978				- RD 3178/78 VPO
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1979				- Reglamentos Planeamiento (RD 2159/78), Disciplina (RD 2187/78) y Gestión (RD 3288/78) - Traspaso de competencias urbanísticas a Cataluña
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1980				- Creación de los Premios Nacionales de Urbanismo - Creación Centro de Estudios de Ordenación Territorial y Medio Ambiente (CEOTMA) - Primer Congreso Nacional de Ordenación Territorial
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1981				- PAI. Programas Actuación Inmediata. Madrid. COPLACO - Inicio Programa Remodelación Barrios Madrid. 1979-89 - Traspaso de competencias urbanísticas al País Vasco
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1982				- Competencias planeam. general a municipios del Área Metropolitana Madrid
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1983				- RD 2455/1980, Plan Trienal de vivienda 1981-1983 - RD 2555/1982, Áreas de Rehabilitación Integrada
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1984				- RD 2329/1983, Áreas de Rehabilitación Integrada
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1985				- RD 2280/1983, Plan Trienal vivienda 1984-1987 - Plan General de Carreteras de la RIGE 1984-1995
	- Referéndum Constitucional y Aprobación de la Constitución - Organización territorial del Estado por autonomías	1986				- L. 16/1985 del Patrimonio Histórico - RD 21/1985 Medidas Política Económica (Decreto Boyer) - L. 11/1985 adaptación LS a Galicia (primera ambiental) - RD 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental



**Fuente:** Elaboración propia

## 2. Estructura y contenido del número monográfico

El número comienza con una sección compuesta por tres artículos que contextualizan el marco normativo en materia de suelo y urbanismo en España y su evolución temporal y conceptual. El primero de ellos, de Ángela DE-LA-CRUZ-MERA, titulado *“De la Ley de Suelo de 1975 a la última Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015: un repaso a cincuenta años de producción normativa estatal ininterrumpida”* realiza, como su nombre indica, un recorrido detallado por la producción normativa estatal durante estas cinco décadas, arrancando desde la Ley de 1975 que -inspirada a su vez en sus principios básicos por la Ley de Suelo de 1956- constituye el núcleo fundacional del sistema urbanístico español. La producción normativa estatal analizada engloba un total de doce leyes y es una muestra fiel de los cambios políticos, económicos y sociales que ha experimentado el país en todo este tiempo transcurrido.

Tras la aprobación en referéndum de la Constitución Española en el año 1978, el urbanismo pasó a formar parte las competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas, por lo que el artículo de Marta LORA-TAMAYO-VALLVÉ (*“Las legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas: una visión de conjunto, (25 años después)”*) ofrece una síntesis de los principios de los diferentes marcos normativos autonómicos y de su evolución temporal, destacando cómo dicha trayectoria ha estado muy condicionada por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 1997 y por la jurisprudencia.

Como ejemplo de la experiencia normativa de una Comunidad Autónoma concreta, el artículo de Ángel María MARINERO-PERAL (titulado *“La construcción de la práctica urbanística en las Comunidades Autónomas: el caso de Castilla y León”*) nos presenta el caso de esta Comunidad *“como ejemplo y espejo de las demás”*, repasando la evolución de los enfoques en los diferentes periodos y analizando los equilibrios entre el poder y las competencias de la administración autonómica y la local y central, dado el protagonismo de los municipios en las decisiones sobre planeamiento y uso del suelo, y de la Administración General del Estado en temas como la economía, el medio ambiente o las infraestructuras. En este complejo equilibrio toma un papel relevante la ordenación del territorio, que también se analizará más adelante en otro artículo sobre Extremadura.

Un segundo bloque contextual presenta los grandes rasgos de la evolución del mercado

inmobiliario, la vivienda y los equipamientos, comenzando por el artículo titulado *“Urbanismo con ‘burbujas’: auge de las ‘operaciones’ y declive del planeamiento”*, de José Manuel NAREDO. En él se expone cómo, más allá del derecho a la vivienda reconocido por el artículo 47 de la Constitución de 1978, el modelo inmobiliario español se ha basado en unas reglas del juego económico que han propiciado la formación de tres burbujas especulativas en distintos momentos temporales, con sus correspondientes ciclos de alzas y crisis, y con notables repercusiones territoriales, urbanas, económicas y sociales. También se ilustra cómo los intereses inmobiliarios han doblegado en ocasiones al planeamiento urbano a golpe de “operaciones urbanísticas”.

Precisamente las *“Herramientas urbanísticas para el control del mercado inmobiliario: logros y fracasos en las políticas residenciales”* son el objeto del texto de Raquel RODRÍGUEZ-ALONSO y Cristina FERNÁNDEZ-RAMÍREZ que va a continuación, centrado en el acceso a la vivienda como uno de los principales problemas a los que se enfrentan las ciudades españolas y uno de los mayores esfuerzos del urbanismo en la etapa democrática. El artículo constata el divorcio que ha existido entre la política de vivienda y el planeamiento en España, y la necesidad de coordinar ambos para afrontar el problema de la vivienda y luchar frente a la especulación que, de acuerdo con el mandato constitucional del citado artículo 47, ha sido un tema recurrente en las políticas urbanas y territoriales de nuestro país. El texto presenta las principales herramientas urbanísticas en materia de vivienda, analizando su evolución, su relación con el mercado y su capacidad de incidencia sobre este. Entre ellas, se destacan las cesiones de aprovechamiento en los nuevos desarrollos, los Patrimonios Municipales de Suelo, la calificación de suelo y la reserva de edificabilidad para vivienda protegida o el derecho de tanteo y retracto, entre otras.

Otro de los grandes logros del urbanismo democrático ha sido el de la ciudad equipada, que es objeto del texto de Agustín HERNÁNDEZ-AJA e Isabel GONZÁLEZ-GARCÍA, titulado *“La construcción del espacio de la ciudadanía: de los déficits heredados de equipamientos al reto de la transición ecológica”*, donde se realiza un recorrido desde el hito de la fijación de estándares dotacionales en el Reglamento de Planeamiento de 1978 a su incorporación en la normativa autonómica propia de las Comunidades Autónomas. En el artículo se reflexiona sobre la capacidad que ha tenido el planeamiento urbanístico para facilitar la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía, e intentar establecer el grado de

armonía y discordancia entre lo contenido en la legislación urbanística relativo la satisfacción de unas necesidades mediante reservas regladas de suelo, y las demandas ciudadanas reales. Se concluye con una reflexión sobre algunos temas de actualidad como la transformación del destino de los suelos de equipamiento, su gestión o el reto de las nuevas necesidades emergentes en la sociedad actual, en la que se advierte del riesgo de un proceso de desposesión de los comunes urbanos.

Una tercera sección examina, desde una perspectiva disciplinar, las diferentes generaciones de planes urbanísticos y proyectos urbanos españoles en estos últimos 50 años.

En el artículo *“Modelos de ciudad versus generaciones de planes: 50 años de planeamiento municipal en España (1975-2025)”*, Miguel FERNÁNDEZ-MAROTO, Juan Luis DE-LAS-RIVAS-SANZ y Luis SANTOS Y GANGES abordan la historia reciente del planeamiento municipal en España, desmintiendo la tantas veces anunciada muerte del plan y proponiendo una interpretación de su evolución desde una doble dialéctica; por un lado, desde el contraste entre una perspectiva más económica-inmobiliaria frente a una visión más reformista, y, por otro, entre una visión de conjunto más totalizadora y otro modo de intervención por fragmentos más centrado en su lógica interna. El artículo se ilustra con una cuidadosa selección de ejemplos, representativa de distintos contextos y tipos de ciudades, a través de la que se constata la pérdida de peso de la lógica generacional frente los diversos modelos de ciudad, enmarcados en sus respectivos contextos temporales e instrumentales.

Javier MONCLÚS y Sergio GARCÍA-PÉREZ, en su artículo titulado *“Emergencia y desarrollo de los proyectos urbanos en las ciudades españolas: 1975-2025”* examinan cómo la noción de proyecto urbano, situado en la denominada escala intermedia, ha representado un cambio significativo en la forma de abordar las intervenciones urbanísticas en nuestro país, alejándose *“tanto de los planes convencionales centrados en el control de los usos del suelo como de las aproximaciones que yuxtaponen lógicas sectoriales en áreas específicas como el transporte, la vivienda o los equipamientos”*. El artículo realiza un interesante y completo recorrido retrospectivo sobre algunos de los proyectos urbanos que más han incidido en las grandes transformaciones de las ciudades españolas durante los últimos cincuenta años.

Completando este análisis de las distintas escalas, Javier RUIZ-SÁNCHEZ e Inés AQUILUÉ-JUNYENT, en su texto titulado *“Metamorfosis de las formas*

*de crecimiento urbano: planeamiento, gestión y morfotipología de los modelos de desarrollo urbano en democracia”* se centran en la dimensión propia del proyecto urbano. Partiendo de la lectura de la nueva cultura arquitectónico-urbanística que irrumpió en los primeros años 70, enmarcada en la crítica a la modernidad y en paralelo a la irrupción de la posmodernidad, el texto analiza las nuevas formas de crecimiento urbano que surgieron en aquellos momentos, vinculadas también a las transformaciones de la sociedad española, de las formas de vida y del imaginario de la ciudad deseada.

El bloque cuarto presenta una lectura de la evolución de las ciudades españolas en estos cincuenta años a través de sus principales tejidos urbanos: los centros históricos, las periferias de bloque y las áreas suburbanas. El primer artículo de Alfonso ÁLVAREZ-MORA y María A. CASTRILLO-ROMÓN, bajo el título *“Medio siglo de urbanismo de centros históricos en España: hipótesis para el estudio del proceso de liquidación del ‘espacio urbano tradicional’”* sostiene que la evolución de los centros históricos ha supuesto la liquidación de las características urbanísticas que habían sido propias de las ciudades históricas españolas hasta el último tercio del siglo XX, en particular, de su diversidad en términos funcionales, residenciales y sociales. En el texto se realiza un recorrido que repasa el nacimiento de la “cuestión de los centros históricos” en España en los años 1970 con la “experiencia de Bolonia” como paradigma, centrándose a continuación en la legislación estatal orientada a la conservación y rehabilitación, y también en la práctica profesional y académica.

El artículo de Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ y Eduardo DE-SANTIAGO-RODRÍGUEZ titulado *“Los barrios periféricos de bloque. Déficits heredados, maduración silenciosa, rehabilitación y retos futuros”*, repasa una de las herencias urbanas más características del franquismo, como fue la amalgama desordenada de las periferias en las que predominaban los tejidos residenciales de bloque abierto. En el texto se analiza cómo la situación social, físico-espacial y jurídica de estos barrios era alarmante al inicio de la democracia y cómo se ha intervenido durante estos últimos 50 años sobre el soporte construido de estos espacios, tratando de integrarlos estructuralmente en la ciudad, mejorando y/o transformando sus diversos fragmentos, o definiendo sus posibilidades de transformación. El artículo ofrece algunos apuntes sobre las modalidades de intervención sobre estas periferias, ejemplificados en las políticas de rehabilitación de áreas. En las conclusiones se plantea la pertinencia y necesidad de la mejora de estos tejidos que suponen una

oportunidad para la mejora de todo el sistema urbano y presentan aún múltiples carencias y grados diversos de obsolescencia.

Rematando este bloque, los paisajes residenciales suburbanos como nueva forma urbana popularizada -y convertida en objeto de deseo aspiracional- en el período democrático, son objeto del texto de Elia CANOSA-ZAMORA, Ángela GARCÍA-CARBALLO y Pablo BERMÚDEZ-PASTOR, titulado *“El paisaje de la suburbanización metropolitana: la vivienda unifamiliar como símbolo del área urbana madrileña”*. Este artículo presenta una lectura de los paisajes madrileños residenciales de vivienda unifamiliar en las coronas metropolitanas, diferenciada según tipologías, objeto de promociones y tratamientos formales muy diversos. Este objetivo se aborda a través de una metodología diacrónica, con dos referencias cronológicas: 1975 y 2024 que permiten entender la complejidad del fenómeno de la suburbanización madrileña.

La sección quinta realiza un repaso de los grandes temas sectoriales como factores explicativos de las grandes transformaciones experimentadas por el territorio y los espacios urbanos en España durante estos últimos 50 años: movilidad, transporte, medioambiente y turismo. El artículo de José Manuel GÓMEZ-GIMÉNEZ y Ana SANZ-FERNÁNDEZ, bajo el título *“Democratización de la movilidad e integración territorial: los procesos de consolidación y difusión de las grandes áreas urbanas”*, analiza los procesos de integración funcional entre los diferentes mercados locales de proximidad que se han dado tanto en las grandes áreas urbanas como en el medio rural, explicándolos desde factores como la explosión reticular de las infraestructuras de transporte, el aumento de la tasa de motorización o la escasez de viviendas asequibles en las zonas centrales. En él también se apuntan las externalidades ocultas de este modelo, así como sus repercusiones ecológicas y sociales, que es necesario considerar para mejorar nuestros sistemas de gobernanza y planificación territorial.

También relacionado con el transporte, el texto de Borja RUIZ-APILÁNEZ & Eloy SOLÍS-TRAPERO, examina la *“Evolución de las políticas autonómicas de transporte en la España democrática”*, realizando un exhaustivo análisis comparado de las leyes, planes y estrategias en torno al transporte que han sido aprobados por las diferentes CCAA y evaluando en qué medida se ha ido avanzando hacia una movilidad más sostenible. Los resultados indican un cierto avance en la senda de la movilidad sostenible, aunque a un ritmo lento y de forma desigual, siendo

necesario todavía fomentar más la inversión económica a escala local y regional, así como una mayor coordinación entre las administraciones con competencias en materia de transporte, urbanismo y ordenación del territorio.

En consonancia con el peso que ha adquirido la cuestión ambiental en la calidad de vida de nuestros pueblos y ciudades y los retos a que nos enfrentamos en relación con el cambio global en sus múltiples dimensiones, Rocío PÉREZ-CAMPAÑA, Rubén TALAVERA-GARCÍA y Luis Miguel VALENZUELA-MONTES aportan la contribución titulada *“Lo ambiental tras 50 años de urbanismo en España: una revisión del marco normativo”*. En ella pretenden realizar una reflexión crítica sobre la evolución ambiental del urbanismo español fundamentalmente a través del análisis de los códigos de urbanismo existentes, para lo cual se repasan los hitos relacionados con el *soft law* y se valora su sensibilidad en relación con la incorporación de nuevos términos y herramientas vinculadas con los temas ambientales.

En esta lectura con el foco de análisis puesto en la perspectiva sectorial, no podía faltar un texto sobre urbanismo y turismo en España: el artículo de Fernando VERA-REBOLLO & Pedro GÓRGOLAS-MARTÍN titulado *“Medio siglo de urbanismo turístico en el litoral español: del crecimiento a la regeneración y renovación”*. En él, los autores repasan uno de los fenómenos territoriales más notables que han ocurrido en nuestro país durante estas últimas cinco décadas: la *“litoralización”* del poblamiento, asociada en buena medida a la actividad turístico-residencial, con unas consecuencias depredadoras y la diseminación del proceso urbanizador por el territorio. Más allá del tremendo crecimiento experimentado en estos años, el análisis del planeamiento vigente indica cómo esta tendencia expansiva podría aumentar en el futuro, por lo que se plantea la necesidad de reorientar las políticas públicas hacia un cambio de modelo que, frente a la expansión indefinida, apueste por poner límites al crecimiento y se centre en la regeneración de lo ya construido.

La Ley del Suelo de 1975 secuenció administrativamente el proceso de producción del espacio urbano, permitiendo la aparición de actividades profesionales especializadas en materia de urbanismo, por lo que se ha estimado oportuno incluir en el monográfico un bloque dedicado a la práctica profesional, compuesto por dos artículos. El primero, de Antonio DÍAZ-SOTELO, titulado *“El factor humano de la administración urbanística: Madrid”*, se centra en la actividad profesional dentro de la administración, planteando



una lectura vinculada a la democratización de la administración pública local y la descentralización competencial. El trabajo recorre, con breves diálogos y referencias a casos conocidos, las condiciones del ejercicio profesional en las especialidades asociadas a las fases del proceso urbanístico desde el planeamiento hasta la disciplina. Por su parte, el texto de Borja LÓPEZ-RODRÍGUEZ, Javier MARTÍNEZ-CALLEJO y Paula AMUCHASTEGUI-MORENO, titulado *“Retos y oportunidades en la práctica profesional de la planificación urbana”*, aborda la visión de los arquitectos y arquitectas urbanistas, a través del análisis de cómo los nuevos paradigmas sobre la transformación del territorio y la ciudad, junto con una nueva gobernanza de los procesos de planificación, están provocando cambios en la actividad profesional del urbanismo. Estos cambios se manifiestan en aspectos diversos como la formación, la organización multidisciplinar de los equipos de trabajo, la compleja relación con las administraciones públicas, etc.

El bloque final del monográfico se dedica al análisis de las transformaciones territoriales y urbanas en 7 casos de estudio que pretenden ilustrar la diversidad y variedad de situaciones que se dan en nuestro país.

El artículo de Ramón LÓPEZ-DE-LUCIO, Álvaro ARDURA y Wady Cesar ZÚNIGA-SIMÓN, titulado *“Madrid 1975-2025: cincuenta años de desarrollo y transformación urbana”* da cuenta de las intensas transformaciones urbanas y del importante crecimiento en la ocupación de suelo que ha experimentado el municipio de la capital de España aun a pesar de que su población se haya mantenido prácticamente estable en torno a los 3 millones de habitantes. Entre el final del franquismo y la actualidad, se han redactado y aprobado en Madrid dos Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU 1985 y 1997), que han contribuido a reconfigurar la ciudad y que han sido paradigmáticos del urbanismo español en su época correspondiente. Además del análisis de los planes, el artículo sostiene que gran parte de las transformaciones acaecidas se han propiciado mediante actuaciones extraordinarias no previstas -al menos enteramente- en estos documentos de planeamiento.

El caso de Barcelona es abordado por Carlos LLOP, Antonio FONT y Miguel COROMINAS en su texto titulado *“Cincuenta años de urbanismo en Barcelona (1974-2024): de la Ordenación Urbana al Proyecto Metropolitano”*. Este trabajo presenta el proceso de planeamiento urbanístico en las cinco últimas décadas en el espacio de la región urbana de Barcelona (especialmente en el área metropolitana y en su capital),

durante el largo período de vigencia -que se extiende hasta el presente- del Plan General Metropolitano de 1976, reflexionando sobre su incidencia en la realidad como un planeamiento urbanístico innovador, sobre los cambios ocurridos en la teoría de ciudad y sobre los modos y políticas de intervención urbana en las principales actuaciones realizadas.

La contribución de Pedro GÓRGOLAS y Victoriano SAINZ se centra en la región andaluza y sus principales ciudades, bajo el título *“Medio siglo de urbanismo en Andalucía: de la austeridad reformista a la insostenibilidad expansiva”*. En primer lugar, el artículo comienza revisando el período de la Transición democrática (1977-1985), caracterizado por la dimensión reformista y remedial del planeamiento urbanístico elaborado en aquel momento, centrado en solucionar la herencia urbana recibida del franquismo y adoptando un claro perfil morfologista. A continuación, se aborda el período que va desde finales de los 80 hasta la actualidad, vinculado al encadenamiento de dos ciclos inmobiliarios alcistas y a un modelo fuertemente expansivo y territorialmente depredador. El artículo finaliza con una reflexión sobre las incertidumbres que transmite la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA) para estimular un cambio de ciclo en el urbanismo andaluz reorientándolo hacia una senda más resiliente y sostenible.

Pablo DE LA CAL-NICOLÁS e Ignacio PEMÁN-GAVÍN titulan su texto *“Urbanismo y planificación territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón: cuatro décadas de leyes y planes para un sistema urbano dual”* presentando las diferentes realidades territoriales de esta Comunidad, desde los extensos territorios en fuerte riesgo de despoblación (545 municipios menores de 500 habitantes, de un total de 731) a la macrocefalia urbana de Zaragoza -quinta ciudad española- pasando por los 172 municipios medianos más equilibrados, las pequeñas ciudades de más de 10 000 habitantes y las medianas capitales provinciales de Huesca y Teruel. En cada una de estas realidades, las dinámicas y el planeamiento urbanístico son diferentes, dedicándose especial atención al caso de la capital aragonesa y sus tres Planes Generales (1968, 1986 y 2001).

Fernando CEBALLOS-ZÚNIGA-RODRÍGUEZ se centra en *“La Ordenación del Territorio en Extremadura en las últimas décadas”*, presentando la trayectoria de esta región desde la constitución en 1983 de la Junta de Extremadura y la asunción de las competencias en materia de urbanismo y ordenación territorial. Aunque inicialmente los planes urbanísticos eran poco accesibles y su

aprobación despertaba poco interés, el urbanismo fue progresivamente tomando importancia para las administraciones y, en general, para los ciudadanos, mientras que la ordenación del territorio apenas se desarrollaba. Esta disciplina fue consolidándose tras la aprobación de la primera ley autonómica en 2001 con la redacción, tramitación y aprobación de distintas figuras de planeamiento territorial. Actualmente, Extremadura cuenta con varios planes territoriales vigentes y con unas Directrices de Ordenación del Territorio de ámbito regional en tramitación.

El artículo *“Cincuenta años de transformaciones urbanas en Galicia: ¿en qué hemos cambiado?”* de María José PIÑEIRA, Ramón LÓPEZ-RODRÍGUEZ e Inês GUSMÁN repasa las fuertes modificaciones que ha experimentado el territorio gallego desde mediados del siglo XX, ligadas a los profundos cambios acaecidos en la urbanización. En efecto, el modo de ocupación del territorio gallego ha cambiado de manera radical, transformando una región que fue predominantemente rural en una sociedad urbana. En un periodo de tiempo relativamente corto (aproximadamente, entre 1980 y 2008), la región ha experimentado un acelerado proceso de urbanización, polarizada en torno a los municipios de las principales ciudades. El análisis de una serie de indicadores demográficos, inmobiliarios, constructivos y de ocupación del suelo permite demostrar las consecuencias y los desequilibrios territoriales generados por este desarrollo que -a pesar del importante conjunto de leyes y cambios normativos que ha habido en materia de urbanismo- se desvela finalmente como sujeto a un control poco eficaz.

Concluyen los casos de estudio con el artículo de Fernando Miguel GARCÍA, Marcos ROS-SEMPERE, María José SILVENTE-MARTÍNEZ, Pedro Francisco SÁNCHEZ-BALSALOBRE y Rocío PASTOR-LAMBERTO sobre *“Cinco décadas de planeamiento y transformaciones urbanas en la Región de Murcia, 1975-2025”*. En él se diferencian dos fases: una primera entre 1975-2000, de adaptación al modelo urbanístico de la democracia, y una segunda, entre 2000-2025, en la que a la intensidad de la burbuja inmobiliaria le sucedió un largo periodo de crisis posterior y muy baja actividad constructiva. En cada una de ellas, los autores analizan tanto el planeamiento urbanístico como las transformaciones urbanas más importantes, desglosando las dinámicas y formas de los tejidos periféricos, los entornos urbanos

del turismo litoral y las áreas de actividad económica. El análisis realizado se cierra contextualizando la situación actual, y concluyendo con una discusión sobre los retos futuros.

A continuación de los bloques temáticos, la sección de Documentación se inicia con el texto *“Apuntes para un breve repaso a la historia del urbanismo de los últimos 50 años en España a través de los Premios Nacionales de Urbanismo”*, de Eduardo DE SANTIAGO y Ana María CUADRADO. En él se aborda la trayectoria de los Premios Nacionales de Urbanismo en sus diferentes etapas, en particular la primera, que va de 1978-1987, y la más reciente, de 2004 a 2010. En cada una de ellas se realiza un rápido repaso descriptivo de las convocatorias anuales y sus resultados, acompañado de una recopilación bibliográfica de los proyectos premiados con el objeto de facilitar al lector interesado la profundización en su conocimiento. Finalmente, se ofrecen también unos apuntes sintéticos para lectura de la historia del urbanismo español de estos últimos 50 años, que funcionan a modo de conclusión del número monográfico en su conjunto.

Por último, el número se cierra con un artículo que analiza *“La contribución de la revista Ciudad y Territorio al debate disciplinar en estos últimos 50 años”*. Tras un primer apartado donde se resume la historia de la revista desde sus inicios en 1968 hasta su configuración actual como confluencia de otras publicaciones previas, el texto repasa los contenidos y el enfoque de la revista entre 1975 y 2025. Se destacan algunos aspectos como su vocación innovadora y proyección internacional, así como su carácter multidisciplinar y la variedad de los temas tratados en detalle, con especial foco en la cobertura de los aspectos territoriales, la contribución al debate sobre legislación suelo, urbanismo y vivienda o a la reflexión sobre la disciplina del planeamiento urbanístico.

Miguel FERNÁNDEZ-MAROTO.  
Universidad de Valladolid.

Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ.  
Universidad Politécnica de Madrid.

Eduardo DE-SANTIAGO-RODRÍGUEZ.  
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Coordinadores del monográfico.