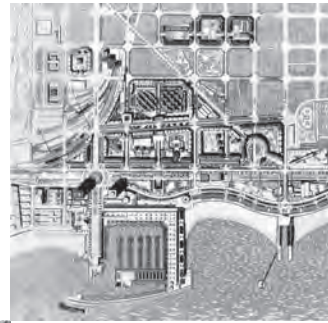


50 AÑOS **URBANISMO**

EN ESPAÑA 1975-2025



50 AÑOS **URBANISMO**

EN ESPAÑA 1975-2025

Serie: ARQUITECTURA Y URBANISMO, 100

Urbanismo en España : 50 años : 1975-2025 / Miguel Fernández Maroto, Iván Rodríguez Suárez, Eduardo de Santiago Rodríguez. - Valladolid : Universidad de Valladolid, 2026

382 p. : il. ; 30 cm (Arquitectura y urbanismo ; 100)
ISBN 978-84-1320-403-1

1. Urbanismo – España – Historia – 1975-2025 I. Fernández Maroto, Miguel, coord. y rev. II. Rodríguez Suárez, Iván, coord. III. Santiago Rodríguez, Eduardo de, coord. IV. Universidad de Valladolid, ed. V. Universidad de Valladolid. Instituto Universitario de Urbanística, ed. VI. Serie

71(460)“1975/2025”

50 AÑOS **URBANISMO**

EN ESPAÑA 1975-2025



EDICIONES
Universidad
de Valladolid



Universidad
de **Valladolid**



INSTITUTO
UNIVERSITARIO
DE URBANÍSTICA

Coordinación

Miguel Fernández Maroto, Iván Rodríguez Suárez, Eduardo de Santiago Rodríguez

Maquetación

Sara Pedroso Emperador, Miguel Fernández Maroto

Revisión de textos

Miguel Fernández Maroto

Diseño de cubierta

Miguel Fernández Maroto

Imágenes de cubierta

Portada: Vista aérea del PERI Madrid-Sur, plano de calificación del avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla (1987), propuesta para la Villa Olímpica de Barcelona, plano de estrategias de desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno, imagen aérea de la Costa del Sol entre Estepona y Marbella; contraportada: Museo de Arte Contemporáneo de Castilla y León en León, boceto de “Trazas, intervenciones y centralidades” del pre-avance del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada (1996/99), fragmento del mapa de la red de carreteras de alta capacidad y red de primer nivel de España, esquema del Plan de Transformación Urbana del barrio de La Mina en Sant Adrià de Besòs (Barcelona), imagen de la versión final de la propuesta de Master Plan de Abandoibarra (Bilbao).

Edición

Ediciones Universidad de Valladolid

Colaboración

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid

ISBN

978-84-1320-403-1

Depósito Legal

VA 251-2026

Impresión

Ulzama Digital - España



Esta obra está bajo una licencia internacional
Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 (CC BY-NC-ND)

INDICE_GENERAL

PRESENTACIÓN.....	13
MARCO.....	17
MATERIALES.....	77
01_MAPAS.....	79
02_TEMAS.....	101
03_FECHAS.....	123
04_GRANDES CIUDADES.....	145
05_CIUDADES MEDIAS Y PEQUEÑAS.....	167
06_EPISODIOS.....	189
07_PLANES.....	211
08_PROYECTOS URBANOS.....	233
09_DEBATES CULTURALES.....	255
10_RETOS DE FUTURO.....	277
MIRADAS.....	299
BIBLIOGRAFÍA.....	351
FUENTES DE LAS FIGURAS.....	359
NOTAS BIOGRÁFICAS.....	365

INDICE_DETALLADO

PRESENTACIÓN.....	13
MARCO.....	17
Una lectura panorámica a cincuenta años de urbanismo en España: 1975-2025	
<i>Eduardo de Santiago Rodríguez, Miguel Fernández-Maroto & Iván Rodríguez Suárez</i>	
1. El urbanismo de los últimos estertores del desarrollismo franquista.....	19
2. El urbanismo de la Transición y de los primeros Ayuntamientos democráticos: la edad dorada del planeamiento urbanístico en España.....	22
3. De la incorporación de España a la Comunidad Económica Europea a los años del “pelotazo” y la España del 92.....	29
4. Del debate sobre la vivienda y la liberalización del suelo a la formación de la burbuja inmobiliaria.....	37
5. La resaca de la burbuja inmobiliaria: los años de la austeridad y la crisis disciplinar.....	47
6. Los intentos de cambio de rumbo: el impulso a las “3 R”, los “Ayuntamientos del cambio” y el planteamiento de nuevos temas emergentes.....	51
7. El impacto urbano de las transformaciones estructurales de onda larga durante el primer cuarto del siglo XXI.....	55
8. Los retos de la encrucijada actual.....	58
Notas.....	59
Línea del tiempo.....	72
MATERIALES.....	77
01_MAPAS.....	79
Población y demografía.....	81
<i>José Manuel Gómez Giménez & Ana Sanz Fernández</i>	
Infraestructuras y territorio.....	85
<i>Eloy Solís Trapero & Borja Ruiz-Apilánez</i>	
Planeamiento urbanístico.....	89
<i>Eduardo de Santiago Rodríguez</i>	
Economía, construcción y vivienda.....	93
<i>José Manuel Naredo Pérez</i>	
Ocupación de suelo.....	97
<i>Pablo Fidalgo García & Agustín Martín Espinosa</i>	
02_TEMAS.....	101
Legislación urbanística.....	103
<i>Ángela de la Cruz Mera</i>	
Vivienda y producción inmobiliaria.....	107
<i>Raquel Rodríguez Alonso & Cristina Fernández Ramírez</i>	
Centros históricos.....	111
<i>Alfonso Álvarez Mora & María Castrillo Romón</i>	
Suburbanización.....	115
<i>Elia Canosa Zamora, Ángela García Carballo & Pablo Bermúdez Pastor</i>	
Turismo.....	119
<i>Fernando Vera Rebollo & Pedro Górgolas Martín</i>	
03_FECHAS.....	123
1975.....	125
<i>Agustín Hernández Aja</i>	
1992.....	129
<i>Javier Monclús Fraga</i>	

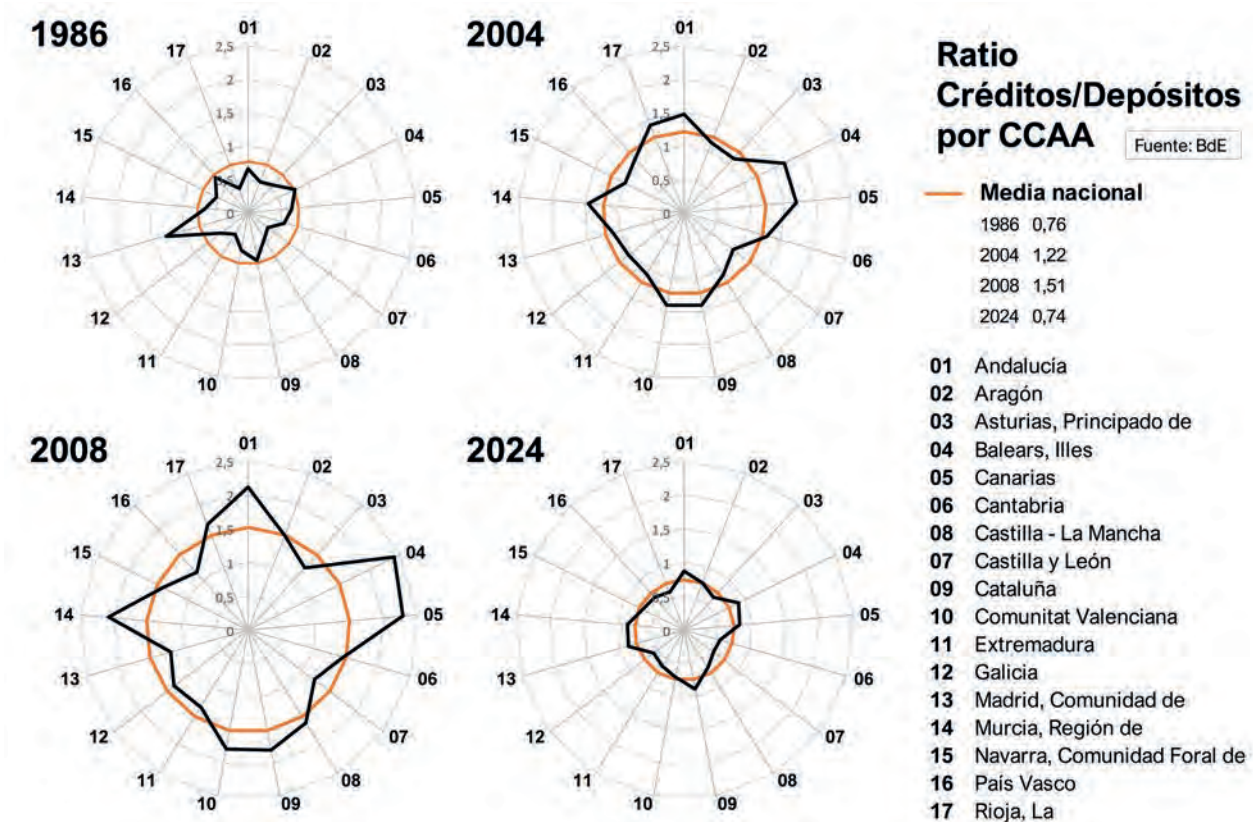
1997	133
<i>Borja López Rodríguez, Paula Amuchastegui & Javier Martínez</i>	
2007	137
<i>Pedro Górgolas Martín</i>	
2015	141
<i>Oriol Nel·lo Colom</i>	
04 GRANDES CIUDADES	145
Madrid	147
<i>Álvaro Ardura Urquiaga, Ramón López de Lucio & Wady Zúñiga Simón</i>	
Barcelona	151
<i>Carlos Llop Torné</i>	
Valencia	155
<i>Rafael Temes Cordovez & Fernando Gaja i Díaz</i>	
Sevilla	159
<i>Victoriano Sainz Gutiérrez & Pedro Górgolas Martín</i>	
Zaragoza	163
<i>Pablo de la Cal Nicolás & Ignacio Pemán Gavín</i>	
05 CIUDADES MEDIAS Y PEQUEÑAS	167
Fuenlabrada	169
<i>José María García-Pablos Ripoll</i>	
Valladolid	173
<i>Miguel Fernández Maroto</i>	
A Coruña	177
<i>María José Piñeira Mantivián, Ramón López Rodríguez & Inês Gusman</i>	
Logroño	181
<i>José Ramón Bergasa Pascual</i>	
Municipios litorales del Mar Menor	185
<i>Fernando Miguel García & Ricardo Carcelén</i>	
06 EPISODIOS	189
La Remodelación de Barrios en Madrid	191
<i>Mariano Calle</i>	
Barcelona 1992	195
<i>Miquel Corominas i Ayala</i>	
Bilbao Ría 2000	199
<i>Federico Camerin</i>	
El Cabanyal (Valencia)	203
<i>Rafael Temes Cordovez & Luis Francisco Herrero García</i>	
Marina Isla de Valdecañas (Extremadura)	207
<i>Antonio Campesino, José Carlos Salcedo & Víctor Jiménez Barrado</i>	
07 PLANES	211
Plan General Metropolitano de Barcelona (1976)	213
<i>Antonio Font Arellano</i>	
Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (1983)	217
<i>Damián Quero Castanys</i>	
Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1985/1997)	221
<i>Antonio Díaz Sotelo</i>	
Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno (2001)	225
<i>Juan Luis de las Rivas Sanz</i>	
Plan Territorial Insular de Menorca (2003)	229
<i>José María Ezquiaga Domínguez</i>	

08_PROYECTOS URBANOS	233
Valdespartera (Zaragoza).....	235
<i>Javier Monclús Fraga & Sergio García-Pérez</i>	
Ecociudad de Sarriguren (Navarra).....	239
<i>José María Ordeig Corsini & Elena Lacilla Larrodé</i>	
Regeneración urbana en el barrio de La Mina.....	243
<i>Sebastiá Jornet</i>	
Rehabilitación del casco histórico en Santiago de Compostela.....	247
<i>Ángel Panero Pardo</i>	
Anillo Verde de Vitoria-Gasteiz.....	251
<i>Fernando de Juana Aranzana</i>	
09_DEBATES CULTURALES	255
Plan versus proyecto.....	257
<i>Victoriano Sainz Gutiérrez</i>	
Nuevas periferias urbanas.....	261
<i>Javier Ruiz Sánchez & Inés Aquilué Junyent</i>	
Sostenibilidad ambiental.....	265
<i>Rocío Pérez, Rubén Talavera & Luis Miguel Valenzuela</i>	
Ordenación del territorio.....	269
<i>Joaquín Farinós Dasí</i>	
Gentrificación y turistificación.....	273
<i>Sònia Vives Miró & Onofre Rullan Salamanca</i>	
10_RETOS DE FUTURO	277
El derecho a la ciudad equipada y de calidad.....	279
<i>Isabel González García</i>	
Rehabilitación urbana.....	283
<i>Iván Rodríguez Suárez</i>	
Agotamiento de recursos.....	287
<i>Rafael Córdoba Hernández & Daniel Morcillo Álvarez</i>	
Movilidad sostenible y ciudad de proximidad.....	291
<i>Borja Ruiz-Apilánez & Eloy Solís Trapero</i>	
La España despoblada.....	295
<i>Fernando Molinero Hernando & Milagros Estilita Alario Trigueros</i>	
MIRADAS	299
Experiencias compartidas: lo grande y lo pequeño.....	301
<i>Carmen Andrés + Llanos Masía</i>	
Una mirada sobre la política urbana en la Transición democrática.....	305
<i>Félix Arias Goytre</i>	
50 años de un nuevo urbanismo que ahora necesita reorientar su futuro.....	309
<i>Joan Busquets</i>	
La ciudad que queremos.....	315
<i>José María Ezquiaga Domínguez</i>	
“Ellas en la ciudad”. Un relato de urbanismo y género.....	319
<i>Reyes Gallegos Rodríguez</i>	
50 años de urbanismo, más de 50 años de lucha de los movimientos sociales y un modelo de ciudad y territorio.....	323
<i>Aurora Justo Moreno</i>	

Mirando atrás: ¿50 años de “urbanismo”?	327
<i>Eduardo Leira Sánchez</i>	
Urbanismo ordenador versus urbanismo inclusivo	331
<i>Josep Maria Llop Torné</i>	
Urbanismo y sistemas agroalimentarios, visiones emergentes y retos de futuro	335
<i>Nerea Morán Alonso & Marian Simón Rojo</i>	
Cambiar las reglas del juego del urbanismo en España	339
<i>Salvador Rueda Palenzuela</i>	
La incoherencia pendiente	343
<i>Fernando de Terán Troyano</i>	
50 años de planeamiento urbanístico en España: marcos de transición profesional	347
<i>Gregorio Vázquez Justel</i>	
BIBLIOGRAFÍA	351
FUENTES DE LAS FIGURAS	359
NOTAS BIOGRÁFICAS	365



1 Consumo de cemento de la economía española entre 1940 y 2025. Refleja la enorme materialidad de la última burbuja inmobiliaria, que llegó a demandar en media más de una tonelada de cemento por hectárea de superficie geográfica, con exigencias regionales mucho mayores.



2 Ratio créditos/depósitos en 1986, 2004, 2008 y 2024, por Comunidad Autónoma y media nacional. Este indicador refleja la evolución espacio-temporal de la gran exigencia de financiación de la última burbuja inmobiliaria que devoró el ahorro del país y multiplicó el endeudamiento, provocando el colapso, el costoso salvamento y el posterior saneamiento del sistema financiero.

ECONOMÍA, CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

Urbanismo con burbujas y pelotazos

JOSÉ MANUEL NAREDO PÉREZ

Universidad Politécnica de Madrid

Contexto

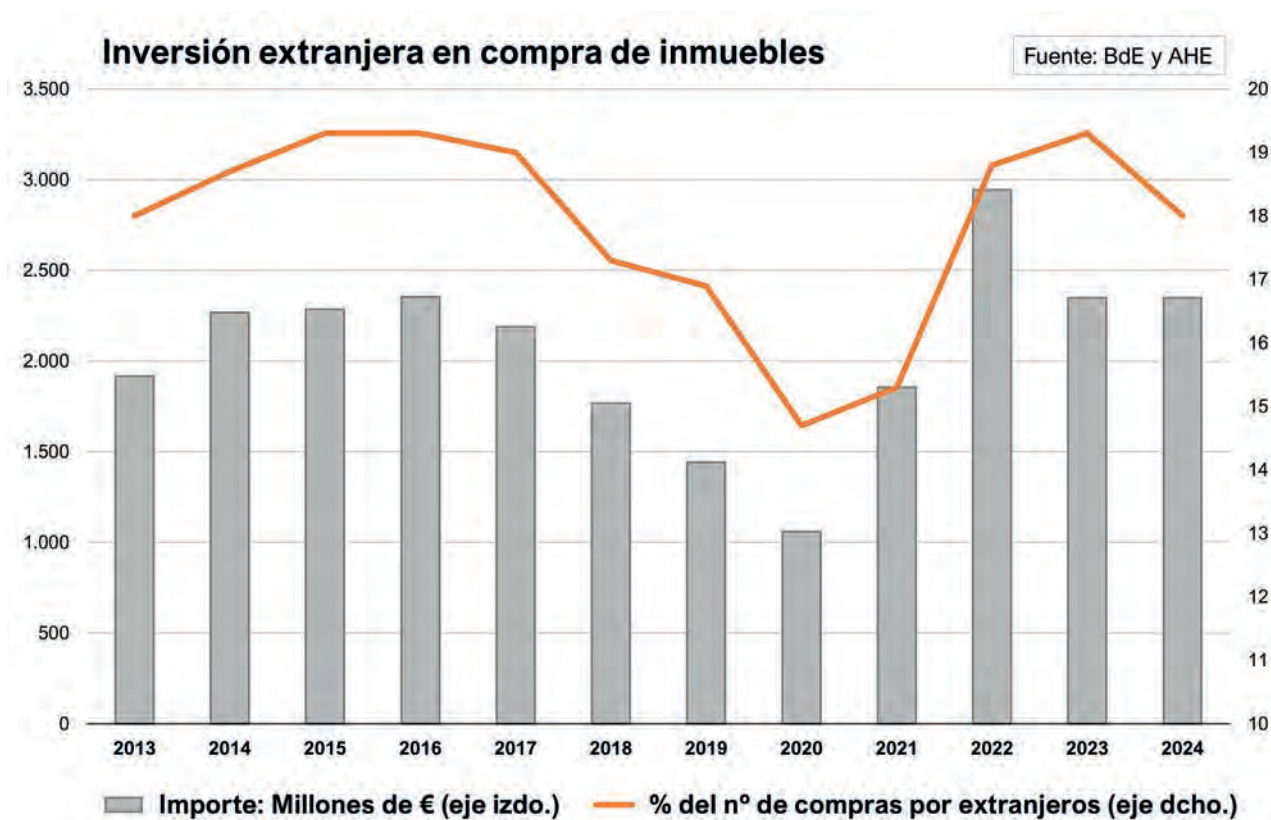
El modelo inmobiliario español se diseñó durante el franquismo para conseguir que las personas necesitadas de vivienda pudieran comprarla a crédito, pasando así de un país de arrendatarios a un país de propietarios. Este modelo singular estableció unas reglas del juego económico que permitieron a los intereses inmobiliarios doblegar la visión general del planeamiento a golpe de “operaciones urbanísticas” y generaron burbujas especulativas que extendieron la cultura del “pelotazo inmobiliario” por todo el cuerpo social. La última burbuja abarcó el decenio 1997-2007 y tuvo gran incidencia física y financiera: devoró el ahorro del país y llegó a demandar más de una tonelada anual de cemento por hectárea de superficie geográfica y a construir más viviendas anuales que en Francia y Alemania juntas, cuando triplican a España en población.

Pese a la sobredosis de suelo urbanizable y de viviendas generada durante la burbuja, el modelo inmobiliario establecido en nuestro país ya no sirve bien al propósito para el que fue diseñado: conseguir que la mayoría de las personas necesitadas de vivienda pudieran comprarla a crédito. En efecto, el crédito para compra de vivienda sigue cayendo desde 2008, evidenciando que muchos de los necesitados no pueden comprarla teniendo que acudir al alquiler. A ello contribuye tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo, como la precariedad y escasa retribución del trabajo de la mayoría de los nuevos demandantes de vivienda —jóvenes e inmigrantes— que los incapacita para afrontar deudas a largo plazo, obligándolos a alquilar. Se ha producido así un notable aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas, fruto de esta nueva demanda que presiona con fuerza sobre el mercado del alquiler recortado, además, por los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales, y por la vorágine de ventas de edificios con alquileres antiguos a fondos especulativos, con los consiguientes procesos de desahucio.

Y, ¿qué ha pasado con los cientos de miles de viviendas que han ido a parar a entidades públicas, como han sido las cajas de ahorro salvadas y publicadas por el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), o a la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) o “banco malo”? Un colectivo de empresas y personas se han venido forrando en la sombra con la venta discrecional de este patrimonio inmobiliario a “nuevos inversores”. En los últimos años culmina la liquidación de viviendas propiedad de las entidades financieras, ya sea a través del “banco malo” o de otros compradores (los datos catastrales indican que el *stock* de viviendas propiedad de la banca pasó de más de 100.000 en 2019, a 38.000 en 2024). Finalmente, el “banco malo” cedió gratis a la nueva empresa estatal de suelo y vivienda (Casa 47) cerca de 40.000 viviendas y 2.400 parcelas de suelo, quedándose con una deuda de 30.000 millones de euros, cuando el ministro de economía en 2012, Luis de Guindos, aseguró que no costaría ni un euro al contribuyente. Con lo que, por fin, se acabó ligando la política de vivienda con el potente intervencionismo del Estado plasmado en las operaciones de salvamento y publicación de las entidades financieras en bancarrota y la compra de los descartes inmobiliarios de la banca por la agencia liquidadora estatal mal llamada “banco malo”.



3 Operaciones especulativas de la burbuja en la España interior. Ponferrada: vaciado de tejidos existentes en una ciudad en pérdida de población. Ciudad del Medio Ambiente de Soria: proyecto autonómico autista, declarado inconstitucional, reorientado y aún vacante. El Quiñón: urbanización fantasma a medio construir apoyada en el efecto frontera con Madrid. Ciudad Valdeluz: urbanización fantasma en la estación del AVE alejada de Guadalajara.



4 Inversión extranjera en compra de inmuebles. Refleja la inusual importancia de la inversión extranjera en inmuebles, que se concentra y llega a superar el 50% de las compras en determinadas zonas, trastocando el panorama inmobiliario y habitacional.

Panorama actual

El pinchazo de la burbuja trajo consigo caída de precios, impago de deudas, bancarrota y salvamento de entidades... y saneamiento financiero. Pero pronto aparecieron “nuevos inversores” que han venido motivando, con escaso recurso al crédito, los repuntes de operaciones y precios de la vivienda, facilitando el ajuste económico en curso, pero dificultando el acceso a la vivienda de los más necesitados. ¿Quiénes son esos “nuevos inversores”? Son corporaciones y personas y deseosas de invertir en ladrillo la abundante liquidez generada a nivel internacional, haciendo que la inversión extranjera en inmuebles cobre una fuerza inusual en el mercado inmobiliario español y, también, personas y entidades autóctonas animadas a invertir en inmuebles por el repunte de alquileres y precios. Esta compra de viviendas, al concentrarse en determinadas zonas y barrios, ha venido animando la especulación inmobiliaria y trastocando el panorama urbano y territorial del país.

El creciente peso de las compras por propietarios extranjeros, sobre todo no residentes, unido al aluvión de viviendas de alquiler turístico y de hoteles que se concentran en determinados municipios y barrios, ha venido impulsando un aumento de precios y alquileres y generando procesos de gentrificación que, además de dar nuevas alas al “pelotazo inmobiliario”, expulsan a la población autóctona hacia áreas periféricas y destruyen la antigua convivencia. Por otra parte, se acentúa la polarización territorial entre algunas conurbaciones que atraen población, capitales y recursos y el resto del territorio, que se abandona o juega como área de apropiación y vertido. Se configura, así, la llamada España vacía o vaciada de población, pero llena de actividades extractivas y/o contaminantes que degradan en ella el suelo, el agua o el paisaje, propiciando pérdida de diversidad e incendios... y llena, también, de viviendas desocupadas!!!

En suma, que el actual modelo inmobiliario ya no sirve para satisfacer necesidades de vivienda de los más necesitados, porque ha venido promoviendo la vivienda como inversión, no como bien de uso, permitiendo que los que más compran viviendas sean los “nuevos inversores” (en buena parte extranjeros no residentes), y no los que más las necesitan, que se ven obligados a alquilar a precios que han crecido muy por encima de los ingresos ordinarios de la mayoría, generando la actual crisis habitacional.

Ante este panorama se ha venido reaccionando con medidas parciales e inconexas orientadas a regular los alquileres turísticos o, muy tardíamente, a transferir los últimos despojos de suelo y vivienda de la SAREB o “banco malo” a la empresa pública que tratará de restaurar el menguado *stock* de vivienda social. Cuando tan grave situación pide a gritos un plan de saneamiento territorial y urbano que corrija los desequilibrios territoriales y a la vez palíe la presente crisis habitacional. Dicho plan requeriría un gran consenso plasmado en un pacto de Estado que permitiera suplir la carencia de política territorial y reconvertir hacia las antípodas el actual modelo inmobiliario. Porque si no hay meta bien definida, ni plan fundamental, ni consenso, y persisten las políticas parciales y contradictorias, no habrá resultados prácticos efectivos. Es evidente que el actual panorama de enfrentamiento y crispación política no propicia el tan necesario consenso para abordar problemas de fondo como el indicado, y el marco institucional que lo propicia.