

ESTUDIOS

SOCIEDAD Y PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA: LA LEY DE LA ARQUITECTURA

ARMANDO JOSÉ SANTANA BUGÉS
COORDINADOR

PRÓLOGO DEL SECRETARIO GENERAL DE AGENDA URBANA, VIVIENDA
Y ARQUITECTURA (MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA)



Colegio Oficial de Aparejadores
y Arquitectos Técnicos de Jaén

coatja

musaat



CGATE

CONSEJO GENERAL · ARQUITECTURA TÉCNICA · ESPAÑA

III ARANZADI

© Armando José Santana Bugés (Coord.) y otros, 2025
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/>

Primera edición: 2025

Depósito Legal: M-8517-2025

ISBN versión impresa: 978-84-1078-832-9

ISBN versión electrónica: 978-84-1078-834-3

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.
Printed in Spain

© ARANZADI LA LEY, S.A.U. Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, ARANZADI LA LEY, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de ARANZADI LA LEY, S.A.U., es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Índice General

	<i>Página</i>
ABREVIATURAS.....	13
PRÓLOGO	15
NOTA DEL COORDINADOR.....	17
AGRADECIMIENTOS	23

PARTE I MARCO HISTÓRICO-JURÍDICO DE LA LEY DE LA ARQUITECTURA

CAPÍTULO I

LA EVOLUCIÓN DEL URBANISMO EN EUROPA: UNA PERSPECTIVA HISTÓRICO-JURÍDICA COMPARADA

ARMANDO JOSÉ SANTANA BUGÉS.....	27
1. Introducción al concepto de urbanismo.....	28
1.1. Orígenes y primeros enfoques en el urbanismo europeo	29
1.2. Expansión del concepto: de lo técnico a lo multidimensional .	32
2. Evolución histórica de la legislación urbanística europea..	34
2.1. El impacto de la revolución industrial en la planificación ur- bana	35
2.2. La influencia de la Ley Cornudet de 1919	36
2.3. Consolidación del planeamiento territorial tras la Segunda Guerra Mundial.....	37
3. Modelos nacionales de urbanismo en Europa	38
3.1. España: de la Ley de Ensanche a la Constitución de 1978....	39

3.2. <i>Francia: centralización y la integración del «aménagement du territoire»</i>	41
3.3. <i>Lituania: transición del modelo soviético a la planificación democrática</i>	42
3.4. <i>Alemania: reconstrucción tras la guerra y desarrollo sostenible</i>	44
3.5. <i>Reino Unido: Town and Country Planning Act de 1947 y sus efectos</i>	47
4. Directrices y políticas de la Unión Europea	50
4.1. <i>Desarrollo sostenible y cohesión territorial (1980-1990)</i>	51
4.2. <i>La Estrategia de Lisboa y el urbanismo sostenible</i>	53
4.3. <i>El Pacto Verde Europeo y su impacto en las ciudades</i>	54
4.4. <i>Influencia de las políticas europeas en la legislación urbanística nacional</i>	56
5. Conclusiones	58
Bibliografía	60

CAPÍTULO II

LA ARQUITECTURA COMO BIEN DE INTERÉS GENERAL

ENRIQUE JOSÉ CARREÑO ECHANOVE	67
1. Introducción	68
2. Definición de interés general	69
2.1. <i>La arquitectura como bien de interés general</i>	71
2.2. <i>¿Qué es un bien de interés general?</i>	72
2.3. <i>Trascendencia de esta declaración</i>	74
2.4. <i>Motivos para declarar la arquitectura como bien de interés general</i>	74
3. Fines de la nueva ley	78
4. Principio de Calidad de la Arquitectura	81
5. Órganos estatales de la nueva ley	84
5.1. <i>Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura</i>	84

	<i>Página</i>
5.2. <i>Casa de la Arquitectura</i>	85
6. Protección constitucional de la Arquitectura	86
7. Conclusiones	88
Bibliografía	88

CAPÍTULO III

INCIDENCIAS DE LA NUEVA LEY DE CALIDAD DE LA ARQUITECTURA EN LA CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

JOSÉ LUIS FUENTES ALCAIDE, CARLOS MARÍA VALDIVIESO MATA	91
1. Introducción	92
2. Arquitectura como prestación intelectual	92
3. Criterios de adjudicación y procedimientos	95
4. Nueva Ley de Arquitectura: Energy Efficiency First	100
5. Conclusiones	106
Bibliografía	108

CAPÍTULO IV

LA RESPONSABILIDAD POR CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS. DESARROLLOS JURISPRUDENCIALES DE LA ÚLTIMA DÉCADA

ALEJANDRO ARAQUE GARCÍA	111
1. Introducción. Evolución de la regulación	112
2. Presupuestos	117
2.1. <i>Presupuesto teleológico: domicilio o residencia familiar</i>	118
2.2. <i>Presupuesto objetivo: adquirente consumidor vs. adquirente profesional</i>	119
2.3. <i>Presupuesto formal: cantidades entregadas</i>	121
3. Devolución de cantidades entregadas a cuenta	122
3.1. <i>Promotor vendedor</i>	122

	<i>Página</i>
3.2. <i>Avalista o asegurador</i>	125
3.3. <i>Banco perceptor de cantidades</i>	127
4. Incumplimiento y resolución	130
5. Intereses y su naturaleza remuneratoria	133
6. Conclusiones	134
Bibliografía	136

CAPÍTULO V

EL DOBLE RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN EN LA LOE

NIEVES ROJANO MARTÍN	143
1. Introducción	144
2. Cuestiones que delimitan la materia	146
2.1. <i>La pluralidad de sujetos en la relación obligatoria</i>	146
2.2. <i>La solidaridad de deudores</i>	148
2.2.1. <i>Naturaleza</i>	148
2.2.2. <i>Función de la solidaridad pasiva</i>	150
2.2.3. <i>¿Causa propia?</i>	150
2.2.4. <i>El ius electionis y el ius variandi del acreedor</i>	152
2.2.5. <i>La solidaridad impropia</i>	153
2.2.6. <i>Los supuestos de solidaridad impropia de creación jurisprudencial</i>	155
3. El régimen de responsabilidad del artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación	156
3.1. <i>Antecedentes: el artículo 1591 del Código Civil y la interpretación del Tribunal Supremo</i>	156
3.2. <i>La responsabilidad personal e individualizada de los agentes de la edificación</i>	161
3.3. <i>La responsabilidad solidaria de los agentes de la edificación</i>	164
3.3.1. <i>El caso particular del promotor</i>	167
4. Conclusiones	170

	<i>Página</i>
Bibliografía	172
CAPÍTULO VI	
DESISTIMIENTO DEL CLIENTE EN LOS ENCARGOS DE PLANOS DE VIVIENDA CUANDO SE INCUMPLEN LOS DEBERES DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL	
JESÚS PALOMARES BRAVO	177
1. Introducción	178
2. El punto de partida. La STJUE (sala sexta) de 14 de mayo de 2020, NK contra otros, C-208/2019	179
2.1. <i>Los antecedentes de hecho</i>	179
2.2. <i>Doctrina</i>	181
2.2.1. El término construcción de edificios nuevos de conformidad con la Directiva 2011/83	181
2.2.2. Los bienes personalizados o realizados conforme a las directrices del consumidor de conformidad con la Directiva 2011/83	183
2.3. <i>Consideraciones reflexivas sobre el fallo.</i>	184
3. Algunas notas sobre el derecho de desistimiento en la contratación de consumo	185
3.1. <i>Concepto y fundamento</i>	185
3.2. <i>Ámbito de aplicación</i>	189
4. El deber de información precontractual sobre la facultad de desistimiento	190
4.1. <i>La infracción de aquel deber: ¿qué sucede si el empresario no informa al consumidor que carece de derecho de desistimiento?</i>	194
4.1.1. Exigir responsabilidad del Estado por el incumplimiento del derecho de la Unión Europea	195
4.1.2. La concesión al consumidor de un derecho de desistimiento por analogía con fundamento en el art. 103 a) TRLGDCU	197
4.1.3. Ineficacia contractual (anulabilidad o nulidad) ...	199

	<i>Página</i>
5. Conclusiones	204
Bibliografía	205

PARTE II
REFLEXIONES EN EL MARCO TEÓRICO Y PRÁCTICO
DESDE LA ARQUITECTURA TÉCNICA

REFLEXIÓN I

LA ARQUITECTURA COMO ACTIVIDAD MULTIDISCIPLINAR: HACIA UN MODELO DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD ALFREDO SANZ CARMONA	213
---	-----

REFLEXIÓN II

REFLEXIONES SOBRE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y SU IMPACTO EN LA CALIDAD Y GARANTÍA EN LA ARQUITECTURA ANTONIO MÁRMOL ORTUÑO	217
---	-----

REFLEXIÓN III

ANÁLISIS DE LA LEY DE CALIDAD DE LA ARQUITECTURA: AVANCES, RETOS Y PERSPECTIVAS JORGE LEDESMA IBÁÑEZ	219
--	-----

REFLEXIÓN IV

REFLEXIONES SOBRE LA CALIDAD ARQUITECTÓNICA Y EL IMPACTO DE LA NUEVA LEY EN LA PROFESIÓN JUAN CARLOS GARCÍA DE LOS REYES	221
--	-----

Capítulo I

La evolución del urbanismo en Europa: una perspectiva histórico-jurídica comparada

ARMANDO JOSÉ SANTANA BUGÉS
Universidad de Jaén

Resumen:

El capítulo analiza la evolución del urbanismo europeo desde una perspectiva histórico-comparada, destacando su transformación de enfoques higienistas del siglo XIX a un paradigma multidimensional centrado en sostenibilidad, cohesión social y desarrollo económico. Se examinan así los modelos nacionales de España, Francia, Alemania, Reino Unido y Lituania, ilustrando sus adaptaciones a contextos históricos específicos, como la industrialización y las guerras mundiales. Además, resalta la influencia de la Unión Europea, con políticas como el Pacto Verde y la Estrategia de Lisboa, que han armonizado objetivos nacionales con principios supranacionales, consolidando al urbanismo europeo como un referente global para abordar desafíos contemporáneos.

Palabras clave:

Urbanismo, evolución, modelos comparados, desarrollo.

Abstract:

The chapter examines the evolution of European urbanism from a historical and comparative perspective, highlighting its transformation from 19th-century hygienist approaches to a multidimensional paradigm focused on sustainability, social cohesion, and economic development. It explores national models in Spain, France, Germany, the United Kingdom, and

Lithuania, illustrating their adaptations to specific historical contexts such as industrialization and world wars. Additionally, it emphasizes the influence of the European Union through policies like the Green Deal and the Lisbon Strategy, which have aligned national objectives with supranational principles, establishing European urbanism as a global benchmark for addressing contemporary challenges.

Keywords:

Urbanism, evolution, comparative models, development.

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN AL CONCEPTO DE URBANISMO. 1.1. *Orígenes y primeros enfoques en el urbanismo europeo.* 1.2. *Expansión del concepto: de lo técnico a lo multidimensional.* 2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EUROPEA. 2.1. *El impacto de la revolución industrial en la planificación urbana.* 2.2. *La influencia de la Ley Cornudet de 1919.* 2.3. *Consolidación del planeamiento territorial tras la Segunda Guerra Mundial.* 3. MODELOS NACIONALES DE URBANISMO EN EUROPA. 3.1. *España: de la Ley de Ensanche a la Constitución de 1978.* 3.2. *Francia: centralización y la integración del «aménagement du territoire».* 3.3. *Lituania: transición del modelo soviético a la planificación democrática.* 3.4. *Alemania: reconstrucción tras la guerra y desarrollo sostenible.* 3.5. *Reino Unido: Town and Country Planning Act de 1947 y sus efectos.* 4. DIRECTRICES Y POLÍTICAS DE LA UNIÓN EUROPEA. 4.1. *Desarrollo sostenible y cohesión territorial (1980-1990).* 4.2. *La Estrategia de Lisboa y el urbanismo sostenible.* 4.3. *El Pacto Verde Europeo y su impacto en las ciudades.* 4.4. *Influencia de las políticas europeas en la legislación urbanística nacional.* 5. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN AL CONCEPTO DE URBANISMO

El urbanismo es una disciplina multidimensional que emerge como respuesta a la necesidad de planificar, organizar y gestionar los espacios habitados por el ser humano. Su propósito principal es garantizar el equilibrio entre las dinámicas sociales, económicas y ambientales que intervienen en el desarrollo de las ciudades y territorios. Esta disciplina no solo abarca la configuración física de los entornos urbanos, sino también aspectos sociales, políticos y culturales que afectan a la calidad de vida de sus habitantes¹.

El concepto de urbanismo ha evolucionado a lo largo del tiempo, adaptándose a los cambios históricos, así como culturales. Desde su enfoque inicial, centrado en solucionar problemas específicos como la salubridad y el orden público, hasta su configuración actual como un campo que integra sostenibilidad, inclusión social y eficiencia económica, el urbanismo se ha consolidado como un pilar fundamental en la construcción de las ciudades modernas².

De este modo el urbanismo, como disciplina formal, comenzó a desarrollarse en Europa durante el siglo XIX, influenciado por los desafíos generados por la industrialización y el rápido crecimiento de las ciudades. Sin embargo, sus raíces pueden y deben remontarse hasta las civilizaciones antiguas que, en menor medida, ya implementaban elementos de planificación urbana³. Esta herencia histórica ha sido determinante en la conformación del urbanismo contemporáneo, que busca soluciones tanto a los problemas actuales como a los retos futuros derivados de, la globalización y el crecimiento demográfico⁴.

El presente capítulo pretende explorar esta evolución histórica y conceptual del urbanismo, comenzando por sus primeros enfoques en Europa y el impacto que la legislación urbanística ha tenido en diferentes países europeos, con especial énfasis en la interacción entre las normativas locales y las directrices internacionales⁵.

1.1. ORÍGENES Y PRIMEROS ENFOQUES EN EL URBANISMO EUROPEO

El urbanismo europeo, en sentido estricto, surgió como una disciplina técnica a mediados del siglo XIX, en un contexto marcado por profundas transformaciones sociales y económicas. La industrialización y el crecimiento acelerado de las ciudades plantearon desafíos sin precedentes, como la congestión urbana, las condiciones insalubres y la necesidad de planificación para garantizar el desarrollo ordenado de los espacios urbanos⁶.

-
1. Hall, P. (2002). *Cities of tomorrow: An intellectual history of urban planning and design in the twentieth century* (p. 15). Wiley-Blackwell.
 2. Benevolo, L. (1967). *The origins of modern town planning* (p. 37). MIT Press.
 3. Hohenberg, P., y Lees, L. H. (1995). *The making of urban Europe, 1000-1994* (pp. 45-46). Harvard University Press.
 4. Mumford, L. (1961). *The city in history: Its origins, its transformations, and its prospects* (pp. 178-179). Harcourt, Brace and World.
 5. Sutcliffe, A. (1981). *Towards the planned city: Germany, Britain, the United States, and France, 1780-1914* (p. 12). St. Martin's Press.
 6. Hall, P. (2002). *Op. cit.*, p. 15.

Estas problemáticas impulsaron la formulación de las primeras normativas urbanísticas, que se centraban en aspectos funcionales y estéticos⁷.

Uno de los hitos iniciales fue la implementación de normativas higienistas, inspiradas por los avances en medicina y salud pública. En Inglaterra, Edwin Chadwick lideró diferentes iniciativas legislativas que subrayaban la importancia de la planificación urbana para prevenir enfermedades, dando lugar a regulaciones como la *Public Health Act* de 1848⁸, considerada una de las primeras leyes modernas para el urbanismo⁹. Este acto legislativo influyó directamente en la concepción de los servicios básicos urbanos, como el saneamiento, la ventilación y el acceso al agua potable, estableciendo precedentes que serían replicados en otros países europeos¹⁰.

En Francia, la tradición urbanística se vinculó tempranamente a la transformación de las ciudades mediante proyectos de gran escala. La renovación de París bajo Georges-Eugène Haussmann, impulsada por Napoleón III entre 1853 y 1870, fue un ejemplo emblemático de cómo el urbanismo comenzó a integrar objetivos estéticos, funcionales y sociales¹¹. Este modelo de intervención, conocido como «haussmannización»¹², reconfiguró el tejido urbano de la capital francesa mediante la construcción de amplios bulevares, espacios verdes y sistemas de alcantarillado, consolidando un enfoque que priorizaba la funcionalidad y la monumentalidad¹³.

Por otra parte, en Alemania, los principios urbanísticos se desarrollaron de forma paralela, destacando el planeamiento de nuevas ciudades con el objetivo de mitigar los efectos negativos del rápido crecimiento urbano industrial¹⁴. Influenciados por las teorías de Ebenezer Howard sobre las «ciudades jardín», los urbanistas alemanes adaptaron estos conceptos para integrarlos en proyectos como el diseño de Berlín y otras áreas metropoli-

7. Sutcliffe, A. (1981). *Op. cit.*, pp. 12, 14.

8. Calman, K. (1998). The 1848 Public Health Act and its relevance to improving public health in England now. *BMJ*, 317 (7158), 596-598.

9. Hall, P. (2002). *Op. cit.*, p. 15.

10. Hohenberg, P., y Lees, L. H. (1995). *Op. cit.*, pp. 45-46.

11. Jordan, D. P. (1995). *Transforming Paris: The life and labors of Baron Haussmann* (p. 112). University of Chicago Press.

12. Nieto, N. (2017). Las reformas urbanas de Haussman. Aspectos políticos y sociales de una ciudad moderna. En *XVI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia*. Departamento de Historia, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.

13. Pinkney, D. H. (1958). *Napoleon III and the rebuilding of Paris* (pp. 89-91). Princeton University Press.

14. Benevolo, L. (1967). *Op. cit.*, p. 37.

tanías en expansión¹⁵. Este enfoque buscaba equilibrar el desarrollo económico con la calidad de vida urbana, sentando las bases para futuros modelos de sostenibilidad¹⁶.

En España, el urbanismo se originó como una respuesta a los desafíos asociados a la industrialización tardía y desigual. La Real Orden de 1846, que obligaba a la elaboración de planos geométricos de las poblaciones, marcó uno de los primeros intentos de sistematización del crecimiento urbano¹⁷. Posteriormente, la Ley de Ensanche de 1864¹⁸ estableció un marco más definido para la expansión de las ciudades, introduciendo un enfoque basado en la regularidad geométrica y la planificación técnica¹⁹. Ejemplos como el Plan Cerdà de Barcelona destacaron por su innovación, incorporando elementos como las manzanas octogonales y los amplios espacios públicos para facilitar la ventilación y la movilidad²⁰.

Como se ha podido comprobar, los orígenes del urbanismo europeo reflejan un enfoque técnico centrado en resolver problemas inmediatos, como la insalubridad y el desorden, pero también comenzaron a incorporar

-
15. Fishman, R. (1977). *Urban utopias in the twentieth century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, and Le Corbusier* (pp. 56-57). Basic Books.
 16. Howard, E. (1898). *Garden cities of to-morrow* (p. 15). S. Sonnenschein and Co.
 17. *Vid.* la Real Orden de 25 de julio de 1846 sobre la elaboración de planos geométricos de las poblaciones, en la *Gaceta de Madrid*, núm. 4269; también resulta relevante la Circular de 20 de febrero de 1848 aclarando la aplicación de la Real Orden sobre planos geométricos, publicada en la *Gaceta de Madrid*, , núm. 4909. De igual modo, consideramos necesaria la referencia al trabajo en la materia de Anguita Cantero y el modo en que distintas poblaciones asumieron la elaboración de planos geométricos de las poblaciones. *Vid.* Anguita Cantero, R. (1998). La planimetría urbana como instrumento para la transformación de la ciudad en el siglo XIX: La incidencia de los planos geométricos de población en España. *Boletín del Instituto de Estudios Giennenses*, (169), p. 570.
 18. La Ley de Ensanche de Poblaciones fue promulgada en España el 29 de junio de 1864. Esta legislación permitió a los ayuntamientos urbanizar terrenos, incluyendo la expropiación de áreas destinadas a viales y usos públicos, asumiendo ellos mismos los costos asociados. Como compensación por estas responsabilidades, el Estado cedía a los municipios la contribución territorial sobre la zona durante un período de 25 años. *Vid.* su publicación en: Gobierno de España. (1864). *Ley de Ensanche de Poblaciones, 29 de junio de 1864*. *Gaceta de Madrid*; posteriormente, el 25 de abril de 1867, se aprobó un reglamento para la ejecución de esta ley, que permitía aplicar al ensanche las ordenanzas del centro de la ciudad, lo que en la práctica autorizaba la construcción de edificios de hasta cinco plantas más ático en las áreas de ensanche. *Vid.* su publicación: *Reglamento para la ejecución de la Ley de Ensanche de Poblaciones, 25 de abril de 1867*. *Gaceta de Madrid*, núm. 121.
 19. Capel, H. (2002). *El modelo Barcelona: Un examen crítico* (pp. 45-47). Ediciones del Serbal.
 20. El Plan Cerdà, diseñado por el ingeniero Ildefonso Cerdà, entró en vigor en virtud de la Real Orden aprobando el proyecto de ensanche de Barcelona en la *Gaceta de Madrid*, núm. 168.

principios más amplios de diseño y funcionalidad que influirían en las futuras normativas²¹. Este proceso de formalización legal fue simultáneo al surgimiento del urbanismo como disciplina académica, lo que permitió que los conceptos se consolidaran y evolucionaran en el tiempo²².

1.2. EXPANSIÓN DEL CONCEPTO: DE LO TÉCNICO A LO MULTIDIMENSIONAL

A medida que el urbanismo se consolidaba como una disciplina en el siglo XX, comenzó a trascender su enfoque técnico inicial, centrado en aspectos como la higiene, el saneamiento y el diseño geométrico, para integrar dimensiones más complejas. Este cambio reflejó las transformaciones sociales, económicas y culturales del siglo, que llevaron a una comprensión más profunda de las interacciones entre la ciudad, sus habitantes y su entorno natural²³.

La introducción de la Ley del Suelo de 1956²⁴ en España, por ejemplo, marcó un cambio en el marco legislativo al incorporar conceptos como la función social de la propiedad y la ordenación integral del territorio²⁵. Este enfoque reflejaba una creciente preocupación por las desigualdades sociales urbanas y el impacto del crecimiento descontrolado de las ciudades²⁶. La Ley fue innovadora al reconocer que el desarrollo urbano debía ir más allá

21. Mumford, L. (1961). *Op. cit.*, pp. 178-179.

22. Sutcliffe, A. (1981). *Op. cit.*, pp. 12, 14.

23. Hall, P. (2002). *Op. cit.*, p. 87.

24. *Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Boletín Oficial del Estado, núm. 135, 14 de mayo, pp. 3106-3134.*

25. La Ley del Suelo de 1956 establece un concepto jurídico clave al incorporar la función social de la propiedad, delimitando su contenido y ejercicio bajo el principio del interés general. Esta perspectiva rompe con la noción clásica de propiedad privada como derecho absoluto, al imponer limitaciones y obligaciones derivadas de las necesidades colectivas y urbanísticas. En términos jurídicos, este principio se traduce en la subordinación del derecho de propiedad a los planes de ordenación urbana, obligando a los propietarios a urbanizar y edificar conforme a los objetivos establecidos en dichos planes, bajo amenaza de expropiación en caso de incumplimiento. La norma, además, introduce un marco normativo que permite a la Administración pública intervenir activamente en la gestión del suelo, reforzando su potestad reguladora para garantizar un desarrollo urbano que responda a criterios de equidad y sostenibilidad. Este enfoque fue un precedente jurídico fundamental que, décadas después, se consolidaría en el artículo 33 de la CE de 1978, afirmando que el derecho de propiedad queda delimitado por su función social. *Vid.* De Asís Roig, A. (2007). Función social de la propiedad y gestión del suelo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 39 (152-153), 370 y ss.

26. Capel, H. (1975). *Capitalismo y morfología urbana en España* (pp. 44-45). Ariel.

del diseño físico, abarcando también los derechos y necesidades de las comunidades²⁷.

En paralelo, en países como Francia y Alemania, el urbanismo comenzó a integrar objetivos ambientales, promoviendo la sostenibilidad como un eje clave. En Francia, la *Loi d'Orientation Foncière* (LOF)²⁸, de 1967 introdujo un enfoque holístico que conectaba la planificación urbana con la gestión ambiental y la cohesión territorial, influyendo significativamente en las políticas urbanísticas europeas posteriores²⁹. En Alemania, el concepto de «desarrollo sostenible» empezó a ser incluido en las políticas urbanas a finales del siglo XX, a medida que los desafíos ambientales globales ganaban relevancia³⁰.

En el ámbito global, los movimientos de posguerra también contribuyeron a expandir el urbanismo hacia una perspectiva multidimensional. La *Charte d'Athènes*, de 1933, promovida por Le Corbusier, fue uno de los primeros documentos en sistematizar los principios del urbanismo moderno, abordando cuestiones como la zonificación, el transporte y la vivienda desde un punto de vista integral³¹. Sin embargo, las críticas posteriores a su rigidez zonificadora llevaron a la incorporación de enfoques más flexibles y centrados en las comunidades³².

27. Parejo Alfonso, L. (2007). La ordenación territorial y urbanística en el estado territorialmente descentralizado. *Revista Digital de Derecho Administrativo*, (103-104).

28. La Ley de Orientación Territorial de 1967 en Francia, denominada en francés *Loi d'Orientation Foncière* (LOF), se promulgó el 30 de diciembre de ese mismo año. Esta legislación marcó el inicio del sistema contemporáneo de planificación territorial en el país. Su propósito principal era responder al acelerado crecimiento de la población y a la expansión urbana, promoviendo la construcción de nuevos vecindarios en las áreas periféricas y agilizando los procesos de renovación urbana. La LOF introdujo herramientas fundamentales para la planificación urbana, como los Esquemas Directores de Ordenación y Urbanismo (*Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme*, SDAU) y los Planes de Ocupación del Suelo (*Plans d'Occupation des Sols*, POS). Estas herramientas establecieron las bases para gestionar el uso del suelo, buscando armonizar el desarrollo urbano con la protección del entorno natural. *Vid.* France. (1967). *Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière*. Journal officiel de la République française. <https://www.legifrance.gouv.fr/>; *vid.* también sobre esta ley: Goze, M. (1999). *La loi d'orientation foncière: de la croissance urbaine à la métropolisation*. *Annuaire des Collectivités Locales*, 19, pp. 101-121.

29. Pinson, G. (2002). Political governance and urban policy in France: New models and new challenges. *Urban Studies*, 39(4), pp. 122-123.

30. Blotvogel, H. H. (1998). *Regional policy in Europe: An analysis of its impact on sustainable urban development* (p. 67). Springer.

31. Le Corbusier. (1943). *La Carta de Atenas* (p. 19). Poseidón.

32. Marshall, T. (2009). *Urban planning and the contradictions of sustainable urban development* (pp. 214-215). Earthscan.

En España, la Constitución de 1978 y el establecimiento del Estado de las autonomías supusieron un avance significativo hacia una planificación descentralizada y adaptada a las necesidades locales. Este modelo permitió integrar la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones urbanísticas, fomentando un enfoque más inclusivo y democrático³³. Ejemplos como el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en la década de 1980 ilustran cómo se comenzaron a incorporar principios multidimensionales, que incluían aspectos económicos, sociales y ambientales³⁴.

En definitiva, la expansión del concepto de urbanismo hacia una perspectiva multidimensional no solo reflejó los desafíos de su tiempo, sino que también sentó las bases para las discusiones contemporáneas sobre sostenibilidad, resiliencia urbana y planificación inclusiva³⁵.

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EUROPEA

La legislación urbanística europea ha sido testigo de un proceso constante de transformación, marcado por las necesidades y retos de cada época. Desde sus orígenes en el siglo XIX, orientados a resolver problemas de salubridad e higiene en ciudades afectadas por la industrialización, hasta los enfoques contemporáneos centrados en la sostenibilidad y la cohesión social, estas normativas reflejan la evolución de las prioridades sociales, económicas y ambientales.

El desarrollo de la legislación urbanística europea no ha sido homogéneo, sino que ha estado influido por las tradiciones políticas y culturales de cada país. Francia, por ejemplo, se destacó por un modelo centralizado que buscaba uniformidad y eficiencia, mientras que España y Alemania adoptaron enfoques más diversos y adaptados a sus realidades locales. Asimismo, las guerras mundiales y el posterior proceso de integración europea introdujeron nuevos elementos en las legislaciones urbanísticas, como la protección del medio ambiente y la planificación a nivel supranacional. El presente apartado analiza las principales etapas de este proceso, comenzando con las normativas del siglo XIX, cuyo foco estaba en la higiene y el orden en las ciudades.

33. Rueda García, S. (2004). *Urbanismo sostenible y ciudades del futuro* (p. 56). Icaria Editorial.

34. Borja, J., y Castells, M. (1997). *Local and global: Management of cities in the information age* (pp. 89-90). Routledge.

35. Sassen, S. (2012). *Cities in a world economy* (p. 48). Sage Publications.

2.1. EL IMPACTO DE LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA

Como ya hemos anticipado con anterioridad en las breves nociones ofrecidas sobre la evolución del concepto de urbanismo, la revolución industrial transformó las ciudades no solo en su economía, sino también en su estructura física y organizativa. Este proceso, que tuvo su auge en los siglos XVIII y XIX, propició la concentración de población en las urbes, donde el crecimiento desordenado trajo consigo retos que impulsaron una nueva visión sobre la planificación urbana³⁶.

Una de las principales contribuciones de la revolución industrial a la planificación urbana fue la necesidad de infraestructuras que respondieran a las demandas de la producción y el transporte. Ciudades como Mánchester y Birmingham, en Inglaterra, lideraron estos cambios al desarrollar sistemas de ferrocarril y carreteras que conectaban las zonas fabriles con las residenciales y comerciales³⁷. Estas innovaciones marcaron el inicio de la planificación urbana como disciplina enfocada en la funcionalidad.

El hacinamiento y las condiciones de insalubridad en los barrios obreros también despertaron preocupaciones entre los reformadores sociales de la época. En respuesta, comenzaron a surgir propuestas para reorganizar las ciudades, incluyendo la creación de espacios públicos, como parques, y la regulación de la altura y densidad de los edificios. Estas medidas no solo buscaban mejorar la calidad de vida, sino también prevenir el descontento social asociado con las condiciones de pobreza extrema.

En Francia, el trabajo del barón Haussmann durante la transformación de París se convirtió en un modelo para otras ciudades. Sus reformas incluyeron la creación de amplias avenidas que facilitaban el transporte y mejoraban la circulación del aire, así como la implementación de sistemas de alcantarillado que reducían la propagación de enfermedades. Estas medidas fueron posibles gracias a la aplicación de nuevas tecnologías derivadas de la revolución industrial.

Por otro lado, en los Estados Unidos, la planificación urbana adquirió un carácter más pragmático. El crecimiento acelerado de ciudades como Chicago y Nueva York llevó a la necesidad de diseñar redes de transporte masivo, como el metro y los tranvías, así como la implementación de zonificaciones para dividir áreas residenciales, industriales y comerciales. Estas

36. Benevolo, L. (1967). *Op. cit.*, pp. 50-55.

37. Sutcliffe, A. (1980). *Op. cit.*, pp. 60-77.

decisiones sentaron las bases de la planificación moderna en América del Norte³⁸.

En definitiva, el impacto de la revolución industrial en la planificación urbana se reflejó en la creación de infraestructuras, la reorganización del espacio urbano y la introducción de medidas destinadas a mejorar las condiciones de vida. Aunque muchas de estas iniciativas estaban motivadas por intereses económicos y sociales, también establecieron los cimientos para la planificación urbana contemporánea.

2.2. LA INFLUENCIA DE LA LEY CORNUDET DE 1919

La *loi Cornudet* (en adelante ley Cornudet) de 1919 fue un hito en la historia de la planificación urbana en Francia y uno de los primeros intentos de legislar sobre el diseño y desarrollo de las ciudades de manera integral³⁹. Esta ley se promulgó en un contexto de reconstrucción posterior a la Primera Guerra Mundial, cuando las ciudades francesas enfrentaban graves problemas de infraestructura debido a los daños del conflicto y al crecimiento descontrolado que había caracterizado las décadas previas.

La principal innovación de la ley Cornudet fue la obligación de que todas las ciudades con más de 10,000 habitantes elaboraran un «plan de embellecimiento, extensión y ordenación». Este plan debía contemplar tanto la reorganización de los espacios existentes como la proyección de nuevas zonas urbanas, siempre bajo principios de funcionalidad, estética y salubridad⁴⁰. La ley también estableció directrices para la conservación de monumentos históricos y la integración de estos en el paisaje urbano⁴¹. Esto impulsó una visión más estructurada y armónica de las ciudades, que comenzó a trascender las fronteras de Francia.

Uno de los impactos más notables de dicha ley fue la promoción de una visión planificada de las ciudades, que inspiró a arquitectos y urbanistas

38. Kostof, S. (1991). *The city shaped: Urban patterns and meanings through history* (pp. 150 y ss.). Thames and Hudson.

39. Para profundizar en esta ley (*Loi du 14 mars 1919 relative aux plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes*), véase Ghorayeb, M. (2019). *La loi Cornudet, un urbanisme hygiéniste et social. Droit et Ville*, 88(2), pp. 43-58; y Renaud, B. (2016). *Placer la première loi de planification urbaine (1919-1924) dans la réflexion actuelle: le cas de l'Auvergne*, In Situ (online), 30.

40. Choay, F. (1969). *The modern city: Planning in the 19th century* (pp. 45; 67-70). G. Braziller.

41. Jordan, D. P. (1995). *Transforming Paris: The life and labors of Baron Haussmann* (pp. 121-130). Free Press.

como Le Corbusier⁴². Este influyente arquitecto desarrolló conceptos como la «ciudad radiante» en respuesta a las nuevas demandas de organización urbana. Asimismo, las directrices de la ley fomentaron el surgimiento de normativas locales para el control del crecimiento urbano, contribuyendo a la profesionalización del urbanismo en Francia y Europa.

Pese a su importancia, la aplicación de la ley Cornudet fue desigual, en parte debido a la falta de recursos en algunas ciudades y a la resistencia de ciertos grupos que veían en la normativa una amenaza a sus intereses particulares⁴³. Sin embargo, el impacto positivo de esta legislación fue innegable, al sentar las bases para una planificación urbana moderna que equilibrara la preservación patrimonial con las necesidades de una sociedad en constante cambio.

En resumen, la ley Cornudet de 1919 no solo respondió a las necesidades de su tiempo, sino que sentó las bases para una visión integral de la planificación urbana que aún influye en el diseño de ciudades contemporáneas. Su legado perdura en las estrategias de desarrollo urbano actuales, donde la armonía entre funcionalidad, sostenibilidad y estética sigue siendo un objetivo prioritario.

2.3. CONSOLIDACIÓN DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL TRAS LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL

Tras la Segunda Guerra Mundial, el planeamiento territorial adquirió un papel crucial en la reconstrucción y desarrollo de los países afectados. Los devastadores efectos del conflicto, junto con la creciente urbanización y los avances tecnológicos, impulsaron políticas y estrategias de planificación territorial más integradas y sistemáticas. Este período marcó el inicio de un enfoque moderno hacia la organización del espacio, que buscaba equilibrar el desarrollo económico, social y ambiental.

Una de las iniciativas más relevantes de este período fue la creación de organismos internacionales, como la Organización de las Naciones Unidas y sus programas especializados, que promovieron la colaboración entre naciones en materia de urbanismo y desarrollo regional. En Europa, el Plan Marshall no solo ayudó a la reconstrucción económica, sino que también financió proyectos de infraestructura esenciales para la planificación territorial. Además, surgieron nuevos paradigmas de planeamiento, como la

42. Larkham, P. J. (1995). *The reconstruction of European cities: An international perspective* (pp. 87 y ss.). Avebury.

43. Hohenberg, P., y Lees, L. H. (1995). *Op. cit.*, pp. 344-354.

ESTUDIOS

En el marco jurídico europeo, la arquitectura ha sido tradicionalmente un ámbito poco desarrollado desde la perspectiva normativa. Hasta la promulgación de la Ley 9/2022, de Calidad de la Arquitectura, solo Francia y Lituania contaban con leyes nacionales centradas estrictamente en la protección y promoción de la arquitectura como bien de interés general. Con esta nueva norma, España se convierte en el tercer país europeo en promulgar una legislación específica en esta materia, y lo hace mediante el texto más reciente y avanzado del continente, situándose así a la vanguardia de la política arquitectónica europea.

Esta obra colectiva se propone no solo difundir y analizar la Ley en sentido estricto, sino también contextualizarla en el proceso histórico-jurídico europeo, atendiendo a los modelos normativos precedentes y al modo en que las políticas supranacionales han influido en su redacción. Desde un enfoque comparado y multidisciplinar, se abordan las claves que explican el surgimiento de esta ley y se ofrecen propuestas para su desarrollo e implementación.

El libro presta además una especial atención a las consecuencias jurídicas que la Ley comporta en materia de contratación pública, analizando cómo se redefinen los criterios de adjudicación y el papel de la calidad arquitectónica en los procesos de licitación. Igualmente, se estudian cuestiones civiles de gran relevancia, como la responsabilidad en la edificación, la protección del consumidor en la compraventa de vivienda y los deberes de información precontractual, que emergen a partir del nuevo marco normativo.

No es casual que esta Ley haya generado un amplio interés entre instituciones públicas, colegios profesionales y agentes del sector, conscientes de su potencial transformador. Por ello, esta obra aspira a propiciar un espacio abierto al estudio y la reflexión crítica, que contribuya a comprender el alcance de la norma y a impulsar su aplicación efectiva como herramienta jurídica al servicio de la calidad arquitectónica y del bien común.

ISBN: 978-84-1078-832-9

