

RECENSIONES

Santiago GONZÁLEZ VARAS, *Urbanismo y Ordenación del Territorio*, Thompson-Aranzadi, 4ª edición, Cizur Menor, 2007, 1.069 páginas.

Tenemos ante nosotros la última edición de la obra *Urbanismo y Ordenación del Territorio*, Libro aparecido hace pocos años y que va ya por su cuarta edición. Es una de las obras más vendidas del reciente Derecho Administrativo, lo cual es mucho decir en los tiempos que corren, en que abundan los Comentarios de Leyes y los títulos enfocados a los prácticos del Derecho, que garantizan una mejor difusión. Su autor se ha mostrado especialmente prolífico en los últimos años, escribiendo de temas muy variados, si bien centrándose en temas urbanísticos (comentarios a la legislación urbanística catalana o valenciana, el agente rehabilitador), pero pasando también por las materias más candentes de nuestro tiempo: Derecho de aguas, Derecho administrativo europeo, el contrato administrativo, los mercados de interés general, etc. Incluso se ha atrevido con un ensayo sobre la naturaleza política del Estado español titulado *España no es diferente*, prologado por el filósofo Gustavo Bueno y publicado en Tecnos.

Pero ha sido el título que se recensionan aquí el que, sin ningún género de dudas, mayor difusión le ha dado entre los juristas aplicadores del Derecho, dedicados en gran parte al estudio de la siempre difícil y cambiante disciplina del Derecho urbanístico.

La presente edición acaba de aparecer en el mercado, y, teniendo en cuenta que ha sido uno de las primeras Monografías que comenta la reciente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, nos atrevemos a pronosticar un nuevo éxito editorial a la obra, fruto de la oportunidad y celeridad del autor en el estudio de la norma, al tiempo que se apunta un tanto académico.

El libro agrupa, bajo el género del Urbanismo y la Ordenación del territorio, una serie de temas sueltos elegidos por el autor con un criterio práctico, de entre aquellos cuyo esclarecimiento puede resultar más provechoso para la práctica urbanística en los últimos años, debido a su problemática, teniendo en cuenta también que se trata de temas ya estudiados por el autor previamente, sobre los que ha escrito artículos en Revistas jurídicas, capítulos de Libro o Monografías.

Se trata, pues, de una *summa* o *collana* (utilizando los expresivos términos latino e italiano) de temas variados del Derecho urbanístico y de la ordenación del territorio, que se han ido ampliando a otros, siempre con acierto, en cada nueva edición. Así, a los temas iniciales sobre la ordenación del territorio (definición, legislación autonómica, relaciones entre la Administración del Estado con las Administraciones de las CC.AA. y la Administración local...) y el urbanismo (contratos y empresario urbanizador, agente urbanizador, iniciativa privada en la gestión urbanística, agente rehabilitador, distinción entre el suelo urbanizable, suelo urbano y suelo no urbanizable, condicionantes ambientales, etc.) se han unido en los tres últimas ediciones materias relativas a los cambios del sistema de gestión urbanística, los catálogos, el sistema del agente urbanizador en el suelo urbano consolidado, el tratamiento de los problemas indemnizatorios, expectativas empresariales en suelo no urbanizable, los condicionantes ambientales en el planeamiento urbanístico, los siempre polémicos convenios urbanísticos, los derechos de tanteo y retracto, estudio de los riesgos naturales, de los campos de golf, de los patrimonios municipales del suelo, de las reparcelaciones, el régimen jurídico del subsuelo, de la responsabilidad administrativa en el urbanismo, el valor de los informes sectoriales, licencias, vivienda protegida, disciplina urbanística, abstención y recusación de las autoridades y funcionarios implicados en funciones y potestades urbanísticas, etc.

En resumen, la obra está concebida como un gran agujero negro, que absorbe con voracidad la mayoría de los temas que interesan a los juristas académicos y a los prácticos, y los presenta de manera sencilla y agradable. Aparte, está dotada de una sana practicidad, ya que incorpora sentencias y comentarios de normas y tendencias. Eso sí, echamos de menos una mayor hilación de los temas, e incluso el tratamiento separado de algunas materias, como la sostenibilidad, las valoraciones o el derecho de superficie.

Eso sí, en esta cuarta y última edición valoramos muy positivamente la actualización de las materias que ya estaban insertas en la tercera, así como el estudio de las causas y consecuencias del cambio gravitacional del centro de poder urbanístico, desde el Estado a las Comunidades Autónomas, el estudio del urbanismo de las áreas semiconsolidadas, el emergente fenómeno del condicionante comunitario de la protección del suelo y, por último, el comentario general, al hilo de todos los temas tratados, de la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, sobre todo en lo que hace al nuevo régimen jurídico del suelo rural.

La nueva Ley de Suelo vuelve en gran medida a retomar el concepto estatutario de la vieja Ley del Suelo de 1956, lo que significa una posición de

partida radicalmente opuesta a la postura liberalizadora de su antecesora, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que ha sido derogada con fecha 1 de julio de 2007 (véase el nuevo art. 7). En la nueva Ley de se deja sentir el enfoque ambientalista del Derecho comunitario: obsérvese, como dato revelador, la sutil ausencia de artículo, que cambia por completo el significado del título de la Ley, que llama a un tratamiento general o protectionista de suelo, no estrictamente urbanístico. El suelo en la ciudad, como bien recuerda el Prof. GONZÁLEZ-VARAS, queda consignado como un recurso natural y, por tanto, escaso y no renovable, razón por la cual la Ley no cree en su liberalización, sino en una clasificación ponderada y caso por caso, impidiendo la especulación (art. 10).

Estamos, finalmente, ante una obra útil y práctica, acertada en sus temas y actualizada, llamada a ser un auténtico best-seller del Derecho Urbanístico reciente.

Prof. Dr. Antonio José Sánchez Sáez