

La futura Ley de Movilidad Sostenible, ya anunciada, debería recoger toda la normativa reglamentaria estatal, y darle coherencia, que debería incluir, incluso, medidas de concienciación, educación, contratación administrativa, investigación, etc., al igual que debería hacerse en la futura Ley estatal de Energías Renovables y de Eficiencias energética.

Respecto a las infracciones y sanciones administrativas, considera muy adecuadamente, la Profa. González Ríos, que las leyes y reglamentos estatales y autonómicos sobre energías renovables, calidad del aire, eficiencia, etc., no parecen respetar los umbrales recogidos en la Ley del Sector Eléctrico, que deberían serles aplicables.

En definitiva, se trata de un muy loable esfuerzo de síntesis de la Profa. González Ríos, en el siempre complejo sector de las energías renovables y la eficiencia energética, que no se queda ahí, sino que cumple plenamente con la función principal del investigador, que es la de realizar propuestas de mejora, algunas de las cuales son pertinentes y adecuadas. La felicitamos, así, por poner punto (¿final o seguido?) tan acertadamente con esta Monografía a la línea de investigación que abrió hace años sobre el tema.

Antonio José Sánchez Sáez
Prof. Titular de Derecho Administrativo
Universidad de Sevilla

MARTÍN VALDIVIA, S. M^a (coordinador), AGUIRRE FERNÁNDEZ, B., CUESTA REVILLA, J., JIMÉNEZ SANJUAN, M. A., *La gestión urbanística en Andalucía*, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2011.

Tienen razón los autores de este volumen cuando afirman en la nota introductoria que en la actualidad textos legales y realidad, en materia urbanística, discurren por universos paralelos. Igual podría decirse, *mutatis mutandis*, del planeamiento aprobado y de las posibilidades de transformación de éste que en el momento actual pueden dibujarse. La crisis económica y financiera que estamos padeciendo no ha hecho más que ponerlo de manifiesto. Y es que, como es suficientemente conocido y así ha sido reiteradamente diagnosticado, la facilidad para el acceso al crédito por parte de promotores y familias, los altos excedentes económicos generados en el sector inmobiliario, propiciados, además, en un marco de optimismo empresarial y social generalizado donde en dema-

siadas ocasiones entró en juego la inversión especulativa y con una vivienda convertida también en una forma de inversión de viejos ahorros y dinero negro y, sin olvidar, los beneficios que asimismo dicha actividad producía para entidades financieras y poderes públicos, determinó que la concurrencia simultánea de esos incentivos fuera determinante para un incremento sin precedentes de la actividad inmobiliaria y su consiguiente traducción en el cambio del uso tradicional de suelos y espacios que no siempre ha podido ser calificada de adecuada. Los titulares periodísticos recurrentes en los últimos años dan crónica de ello y las sucesivas reformas legales no han sido, en la mayoría de los supuestos, sino una palmaria muestra de que la realidad ha ido conformando el marco regulatorio que, casi siempre, ha ido por detrás y no a la vanguardia de lo que demandaba el uso racional del territorio.

Y es que si bien es notorio que una gestión urbanística racional y adecuada permite a los territorios y a las ciudades oportunidades de desarrollo y bienestar, no parece estar de más apostillar, y pienso que en esto toda persona sensata estará de acuerdo, que el término desarrollo ha de ser cabalmente entendido sino queremos volver a repetir la historia de estos últimos años y llenar de grúas el *sky line* de nuestras ciudades. La clave de lectura es que esa situación no se ha detenido como consecuencia de los marcos legales de que disponíamos en esos momentos, sino, muy por el contrario, por circunstancias en principio ajenas al urbanismo como lo es la crisis financiera global y su traducción en el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito.

Lo cierto, sin embargo, es que también producto de este proceso se ha producido una notoria sofisticación de las técnicas urbanísticas. De las vetustas, técnicas de ordenación y transformación del suelo, vistas ahora retrospectivamente y subrayando su excelente corte técnico, de los años setenta a las que, fundamentalmente a partir de la década de los noventa pero sobre todo con la promulgación de la normativa autonómica de la materia, se pusieron en marcha hay una muy apreciable diferencia baste a título de muestra el cambio de protagonismo de los propietarios en la materia. Aunque también, como ha de subrayarse, las mismas se encuentren en una situación de *stand by* dada la ausencia, no ya de la iniciativa privada muy retraída dada la situación del stock inmobiliario, sino también de la iniciativa pública que no puede asumir este testigo que ha quedado abandonado a su mejor suerte.

De hecho las reformas legales que se anuncian, como es el supuesto de Andalucía, van en una nueva dirección o al menos matizan el rumbo de las políticas seguidas en esta última década. Si a principios de este siglo la urgencia se centró en poner un cierto freno al desarrollo urbanístico desenfrenado, sin per-

juicio de facilitar, asimismo, agilizar las actuaciones urbanísticas dirigidas a la plasmación de lo planificado, en el momento actual las reformas que se anuncian en Andalucía, y que vienen mayormente aconsejadas por la situación económica que por otras consideraciones, vuelven a poner el acento en la incentivación de la actividad urbanística.

Pero estos son los vaivenes de la ordenación urbanística. Y de la frecuente y pudiera decirse que recurrente disociación entre el planeamiento y la situación económica del país que ha acontecido en más de una ocasión. En el ámbito estatal de la legislación del 92, a la del 98, y a la actualmente vigente de 2008 hay cambios de rumbo relevantes. En Andalucía también se han producido y asistimos en el momento presente a uno nuevo. Si como sabemos la LOUA de 2003, en materia de gestión urbanística, donde la Administración tiene libertad de elección del sistema de actuación a diferencia de otras Comunidades Autónomas (Murcia, Aragón, Castilla-León, etc), mantuvo las transferencias de aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano consolidado, universalizó la reparcelación en los sistemas de actuación sistemática (bien que, como ponen de manifiesto, los autores, sin una regulación completa lo que obliga a integrar tal regulación con el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978) y, asimismo, mantuvo los sistemas de compensación, cooperación y expropiación para las actuaciones sistemáticas, sin perjuicio de poder gestionar los mismos de forma directa, o bien, indirectamente mediante la concesión a un agente urbanizador concebido sólo como alternativa de gestión indirecta en los sistemas de cooperación y expropiación, y como posibilidad de actuación y de iniciativa propia en el de compensación, los tiempos que corren anuncian modificaciones dirigidas a una mayor agilización y flexibilización en la actividad urbanística.

Entre éstas últimas, la sustitución de la cesión de suelo para equipamientos y dotaciones que legalmente deben realizar los promotores a favor de los ayuntamientos por una cuantía económica equivalente a su valor, cuando el terreno no alcance unas dimensiones mínimas exigibles, bien es cierto que, en estos supuestos, el municipio deberá crear un depósito específico que se destinará exclusivamente, y en un plazo máximo de tres años, a obtener suelo de mayor entidad para dotaciones compensatorias de calidad; una mayor clarificación del papel de cada uno de los agentes que intervienen en la actividad urbanística (propietarios, agentes urbanizadores y empresas constructoras y urbanizadoras); permitir que en las actuaciones urbanísticas destinadas a aumentar el aprovechamiento de suelo o la edificabilidad en espacios ya construidos disminuyan las cesiones obligatorias de terrenos desde el 10 por ciento hasta el 5 por ciento del incremento planteado; posibilitar que en los terrenos de uso resi-

dencial, y con el fin de dar respuesta a las necesidades actuales sin alterar el modelo de ciudad, se eleve el número máximo de viviendas permitido en un 20 por ciento respecto a la normativa ahora vigente; se mantiene la obligación de realizar una reserva del 30 por ciento de suelo residencial para VPO en cada planeamiento urbano, sin embargo, se vincula estas reservas a los planes municipales y autonómicos de vivienda y suelo, ajustándolas por tanto a la demanda previsible en cada municipio, etc. son, entre otras, algunas de las modificaciones que se anuncian.

La cuestión a resolver, sin embargo, es otra: ¿son suficientes estos cambios?. Para los autores de este exhaustivo y clarificador libro algo más es exigible. En palabras de los mismos, la situación actual del urbanismo en Andalucía, en general, y de la gestión urbanística, en particular, exige la redefinición de muchos de sus instrumentos con el fin de alcanzar mínimos cánones de eficiencia en el desarrollo de las previsiones de un planeamiento en muchas ocasiones aprobado en un escenario político y económico bien distinto del momento en el que será ejecutado. De ahí que esos instrumentos legales puestos a disposición de los agentes, públicos y privados, hayan de acoplarse a las nuevas exigencias.

De esta forma, el libro que presentamos analiza, desde la singularidad de cada sistema de actuación y de otras formas de gestión, a los límites legales y jurisprudenciales de los convenios urbanísticos de gestión, la funcionalidad de los patrimonios de suelo, la valoración del suelo y su, en ocasiones, complicado ensamblaje en el confuso acople de la legislación andaluza con la estatal, la universalización del proyecto de reparcelación como teatro de toda operación de equidistribución en cualquiera de los sistemas, la aparición del agente urbanizador como alternativa al propietario en el papel protagonista de la gestión urbanística en Andalucía, la dinamización de la gestión a través de las juntas de compensación, el singular protagonismo de las reservas de suelo para actuación públicas con la discutida utilización de la potestad expropiatoria como fórmula no siempre admitida de abaratamiento del suelo, el reflejo registral de las operaciones de equidistribución y, entre otras numerosas cuestiones, las novedades más significativas en el ámbito de la fiscalidad urbanística.

En cualquier caso, cabe significar que el estudio realizado, y a pesar de su marcado carácter técnico y explicativo de la gestión urbanística en Andalucía que lo hacen idóneo y muy recomendable para quien quiera conocer con la necesaria profundidad este complejo sector (no en vano incorpora, asimismo, para el profesional del derecho un conjunto de útiles formularios), refleja con acierto en la mayoría de las ocasiones, dado el conocimiento exhaustivo de los autores en la materia, opiniones y valoraciones de sumo interés sobre el alcan-

ce de la regulación efectuada, sus carencias y las posibilidades que a una eventual reforma de esta normativa, me temo que no totalmente aprovechadas en la reforma que se anuncia y a la que se ha hecho referencia, y su necesaria complitud con un desarrollo reglamentario integral como se propone reiteradamente en el libro, se le abren en el momento presente.

Por tanto, y en resumen, el libro realizado por dos conocidos y reputados en la materia, profesores universitarios de la Universidad de Jaén que han dedicado al urbanismo sus mejores esfuerzos, el Dr. Martín de Valdivia quien coordina el mismo y el Dr. Cuesta, y, como parece lógico dada la especial relación de la materia con otras disciplinas, por un asesor fiscal y un Registrador de la Propiedad, es, sin lugar a dudas, el estudio más acabado y completo que se ha realizado hasta el momento en Andalucía sobre la norma andaluza en esta materia y es, creo justo decirlo, de obligada referencia, no ya sólo para profesionales de la materia en que resulta ser de obligada consulta, sino también para cualquier estudioso del derecho urbanístico en nuestro país.

Javier E. Quesada Lumbreras
Prof. de Derecho Administrativo
Universidad de Granada