

mayor eficacia y les permite adaptar la evolución técnica a las realidades sociales.

Blanca LOZANO CUTANDA
Universidad del País Vasco

BAÑO LEÓN, José M.º: *Derecho Urbanístico Común*, Iustel, Madrid 2009, 564 págs.

Bajo el sugerente título de *Derecho Urbanístico Común*, el profesor BAÑO LEÓN nos ofrece un auténtico Tratado de Derecho urbanístico, aportando —más allá de una exhaustiva información— una excelente depuración conceptual de las técnicas urbanísticas. Estamos en presencia de un libro que se convierte en referente tanto para el mundo académico como para quienes tienen en el urbanismo su quehacer diario. Son muchas las virtudes de este trabajo, bien escrito y sistematizado, que acreditan al profesor BAÑO como uno de los grandes publicistas del momento.

Este libro —como destaca el autor en su introducción— pretende —como ideas fuerza— una nueva sistemática basada en la irradiación del Derecho ambiental al urbanismo; la republicación de la dirección del proceso urbanístico; la supremacía de la ordenación territorial sobre el urbanismo; la vigencia de la idea de equidistribución como eje vertebrador de las técnicas urbanísticas; la revalorización de las garantías del derecho de propiedad frente a la acción pública y la reconsideración de la eficacia del sistema desde una triple perspectiva; la Administración protectora de la legalidad urbanística; el juego de la jurisdicción contencioso-administrativa y la prevención general del Derecho penal. Con este planteamiento —que se demuestra funciona con precisión y armonía—, el profesor BAÑO, en un brillante ejercicio dialéctico, demuestra que en España existe un *ius commune urbis* que deriva del «inconsciente colectivo urbanístico» que ha permeabilizado las distintas legislaciones urbanísticas, trascendiendo —de forma imperceptible— el controvertido sistema de competencias.

La estructura del libro es uno de los instrumentos que permiten, de forma progresiva, ir construyendo y afianzando sólidamente la tesis de la existencia del derecho urbanístico común. Así, el Capítulo I avala la tesis de un origen histórico común en todo el Derecho urbanístico español, que impregna los distintos reguladores que, por lo demás, deben respetar los límites que impone el Derecho comunitario en tanto se promueve una estrategia territorial europea al incidir sobre la materia de urbanismo dos competencias horizontales como son la política ambiental y la de contratación pública.

El Capítulo II analiza la cuestión de la distribución competencial y la concreta dinámica de su ejercicio. Tras estas reflexiones previas, el libro aborda el razonamiento de la tesis que se nos propone, optando por situar el Derecho urbanístico dentro del contexto de la ordenación territorial con el propósito de explicar los distintos instrumentos de política territorial y los planes de ordenación urbanística, advirtiendo que la ordenación, en tanto función pública, no es una materia susceptible de transacción (LÓPEZ RAMÓN). Ordenación territorial y urbanística que debe ser respetuosa con el estatuto del ciudadano, lo que comporta una serie de garantías procedimentales de carácter indispensable. A ello se dedica el interesante Capítulo IV, que nos refiere el contenido del catálogo de derechos y deberes de todos los ciudadanos, y que son, sin duda, la piedra basilar de este Derecho urbanístico común.

En todo caso, una visión integral de la actividad y gestión urbanística obliga a un análisis de una de las políticas horizontales de más calado en la actualidad de nuestro Derecho y que es —como bien expresa la rúbrica del Capítulo V— el paradigma ambiental en el urbanismo. Y es que, como bien explica el profesor BAÑO, el nuevo urbanismo no puede permanecer ajeno a esta cuestión y debe ser más sensible a la protección del medio ambiente. Así, cobra especial importancia el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible, del que se derivan ciertas reglas directamente aplicables al planeamiento. La Ley 8/2007, del Suelo, es un buen ejemplo de esta nue-

va visión que hace ahora que urbanismo y medio ambiente sean dos realidades inseparables (PONCE SOLÉ).

El Capítulo VI se dedica, de manera muy clarificadora, a descubrir las técnicas de equidistribución y obtención de terrenos dotacionales comunes a los instrumentos de ordenación urbanística, que, aunque técnicamente no forman parte del Derecho estatal, son unas técnicas que aparecen en todas las legislaciones urbanísticas, amén de que el Tribunal Constitucional ha limitado a estas técnicas en el suelo urbano.

De especial interés podríamos calificar al Capítulo VII, donde se analiza con gran precisión la teoría general de la urbanización. Urbanización que debe ser calificada como función pública y donde la principal novedad reside en que en la gestión de las obras de urbanización rigen los principios de publicidad y concurrencia —aun con ciertas salvedades a favor de los propietarios— en virtud de la vía expansiva del Derecho comunitario de la contratación pública, que llega hasta el punto de que el profesor BAÑO defiende que las Juntas de compensación son ahora poderes adjudicadores y deben someterse a los principios y reglas de la contratación pública.

El Capítulo VIII se dedica al estatuto del propietario, desarrollando los distintos derechos y deberes del propietario urbanístico, dedicando una especial atención al tema de las licencias urbanísticas y su relación con la licencia ambiental, analizando la reciente práctica de la externalización de servicios como alternativa ante la imposibilidad técnica de adecuada respuesta de muchos Ayuntamientos. Práctica que, en todo caso, deberá garantizar la existencia de unas normas exigentes, así como la garantía de responsabilidad del ente que acredite.

Los Capítulos IX y X tienen como elemento común el que desarrollan las garantías que tienen los propietarios urbanísticos. Por un lado, en lo referente al sistema de valoración —con la triple funcionalidad de fijar el modo de cálculo: a) de la indemnización expropiatoria; b) de la edificabilidad de todas las operaciones urbanísticas, y c) el valor del suelo o de la edificabilidad

reducido— y, por otro, las garantías patrimoniales comunes (expropiación y responsabilidad).

Finalmente, los Capítulos XI y XII suponen el «cierre» perfecto a la tesis argumentada describiendo, primero, el estatuto del suelo de titularidad pública, para concluir con un sugerente Capítulo dedicado a valorar «la eficiencia del sistema urbanístico en su conjunto», donde se exponen los mecanismos de protección de la legalidad, así como los distintos medios frente a la indisciplina urbanística, propugnando una serie de reformas imprescindibles si queremos garantizar la sostenibilidad jurídica del sistema. En concreto, se nos propone mejorar la información de la actuación urbanística mediante una publicidad efectiva de medidas de ordenación, así como una mejora de la publicidad registral y catastral donde se incluya la información urbanística (lo que posibilitaría una mejor seguridad jurídica privada). Es necesario, además, modificar la planta organizativa preasignando de forma más razonable las competencias e incorporando las nuevas tecnologías, apostando decididamente por la neutralización de la potestad urbanística sancionadora mediante la creación de Agencias urbanísticas independientes. Además, se deben potenciar las medidas cautelares tanto para posibilitar la suspensión de los planes urbanísticos como en los diversos procedimientos de gestión. Y, por supuesto, debe abordarse decididamente la cuestión de la policía urbanística con el propósito de conseguir el restablecimiento de la legalidad infringida, y la «modernización» del Derecho sancionador urbanístico, articulado tanto sobre las sanciones administrativas como sobre los tipos generales, evitando la superposición entre ambos.

Estamos, en suma, ante una obra excepcional, llamada a ser un referente en la doctrina, y que acredita las capacidades del profesor BAÑO LEÓN como un excelente «constructor jurídico». Una obra que, sin duda, ha de facilitar la comprensión del Derecho urbanístico y las líneas de su evolución.

José María GIMENO FELIU
Universidad de Zaragoza