

Instituciones de derecho urbanístico

Antonio
Carceller
Fernández

Ed. Montecorvo, Madrid, 1992

○ profesor Carceller Fernández recolle no seu libro unha completa panorámica das institucións urbanísticas no noso país. No dito texto insérense as modificacións introducidas pola aprobación do Texto refundido da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, conforme co previsto na Lei 8/1990, do 5 de xullo, sobre reforma do réxime urbanístico e valoracións do solo.

É un libro extenso, seiscentas dezasete páxinas, que se cinguen a ofrecer unhas primeiras nocións sobre esta parte do noso ordenamento xurídico, cunha exposición sucinta, aínda que sistemática e completa, da nova lexislación urbanística, con referencias ás últimas teses doutriniais e ós novos criterios asentados pola xurisprudencia. Trátase, en definitiva, dunha obra de carácter elemental.

A obra está dividida en cinco títulos e estes en trinta e cinco capítulos:

Título I. Introducción

O autor comeza a súa exposición cun capítulo dedicado ó concepto de urbanismo e á súa relación co dereito. A seguir, realiza un breve repaso histórico do dereito urbanístico español; para pasar a se referir á Lei de 1956 e ás súas posteriores modificacións. Así mesmo, inclúe neste título, o estudio da organización administrativa que, loxicamente, no novo texto refundido, referido á lexislación estatal, perdeu peso específico. E por último, estudia o réxime xurídico.

Título II. Planeamento

Capítulo primeiro, dedícallo o autor, ó Plan Urbanístico Xeral, tipoloxía, xerarquía e límites legais da potestade do planeamento.

Capítulo segundo, contén unha sucinta referencia á tipoloxía do planeamento urbanístico, e diferencia no seu estudio tres bloques: en primeiro lugar, o Plan nacional de ordenación e os plans directores territoriais de coordinación; en segundo lugar, o Plan xeral municipal, plans parciais, estudos de detalle e Normas complementarias e subsidiarias do planeamento; e en último lugar, a planificación sectorial, integrada polos plans especiais.

Capítulo terceiro, contén unha sucinta exposición sobre as infraestructuras urbanísticas básicas: estradas, ferrocarrís, portos, aeroportos, aeródromos, fornecemento de auga, saneamento e subministración de enerxía, praias e costas.

Capítulo cuarto, no que se estudian, de xeito breve, os plans municipais, instrumentos estes que, como todos saben, constitúen a base do sistema de planeamento regulado na Lei do solo. É digna de mención a inclusión neste capítulo do Proxecto de Delimitación do Solo Urbano, ó que a vixente Lei do solo, seguindo o criterio sentado polo Regulamento de planeamento, considera instrumento de planeamento.

Capítulo quinto, dedícallo o autor, ós instrumentos planificadores de desenvolvemento.

Capítulo sexto, contén unha sucinta referencia ás áreas de repartición e ó aproveitamento tipo. É salientable a inclusión dun exemplo sobre cálculo do aproveitamento tipo, que facilita considerablemente a comprensión deste concepto.

Capítulo sétimo, trata o autor os actos preparatorios da aprobación do plan en xeral, con especial consideración á suspensión do outorgamento de licencias, á que lle outorga a consideración de medida preventiva, establecida coa finalidade de salvagarda-la eficacia das previsións sobre reforma da ordenación urbanística, contidas ou que se poidan conter nos instrumentos de planeamento en formación.

Doutra banda, alúdese brevemente á competencia para a formación do instrumento de planeamento de que se trate, así como, ós trámites que seguir para a súa aprobación, ata chegar ó elemento esencial da publicación.

Capítulo oitavo, onde o profesor estudia a adaptación do Plan xeral, vixencia, modificación e revisión dos plans.

Capítulo noveno, trata, de forma esquemática, da iniciativa e colaboración particular na formación dos plans. A xuízo do autor é admisible a formación por parte dos particulares de plans parciais proxectos de urbanización; mais resulta incomprendible que estes asuman a tarefa de formular plans xerais ou plans especiais, aínda que sexa innegable a súa participación na formación, especialmente a través do dereito de iniciativa e información que lles recoñece a Lei do solo.

Capítulo décimo, onde o autor trata os efectos da aprobación dos plans. Así:

En primeiro lugar refírese á natureza xurídica do plan, e afirma que se trata dunha disposición de carácter xeral productora de normas xurídicas.

En segundo lugar distingue dous conceptos: publicación, que determina a inmediata executividade do plan, e publicidade, carácter público dos plans, que dicir, que calquera persoa poderá, en todo momento, consultalos e informarse sobre os mesmos.

En terceiro lugar estudia a executividade (desde a publicación) e a acción de oficio.

En cuarto lugar refírese á prohibición de dispensas.

E por último trata a lexitimación das expropiacións.

Título III. Réxime urbanístico da propiedade do solo

Capítulo primeiro, baixo o epígrafe "Principios xerais" o autor expón os principios rectores do réxime urbanístico da propiedade do solo, establecidos a partir da Lei 8/1990, do 25 de xullo, de reforma do réxime urbanístico e valoracións do solo.

Doutra banda, analiza o contido da propiedade no dereito comparado e no dereito español (leis de 1956 e de 1975).

Capítulo segundo, onde o autor estudia a diferente significación dos conceptos de clasificación e cualificación do solo.

Capítulo terceiro, que trata do réxime urbanístico das diferentes clases de solo: non urbanizable, urbanizable non programado, urbanizable programado e urbano.

Nos capítulos seguintes o autor estudia, coa mesma finalidade simplificadora que preside todo o texto, as valoracións, a expropiación urbanística e a venda forzosa e os instrumentos de intervención no mercado do solo, obxecto no novo Texto refundido de senllos títulos independentes.

Título IV. Xestión urbanística

Capítulo primeiro, dedícao o autor á execución do planeamento, e defíneo como desenvolvemento das determinacións do plan mediante a transformación xurídica, que se leva a cabo con aplicación dos sistemas de actuación e a transformación da realidade física a través do Proxecto de urbanización e dos proxectos de edificación.

Como resulta evidente, inclúe neste capítulo o estudo dos proxectos de urbanización, dado que se trata de proxectos técnicos de obras referidos ó conxunto das urbanizacións cunha finalidade que é a de executar materialmente e en forma íntegra e sistemática a acción urbanizadora.

Capítulo segundo, onde trata o autor dous dos sistemas de actuación, en virtude dos cales se desenvolven as unidades de actuación. Estes sistemas son o de compensación –no que alcanza a súa cima a iniciativa e participación dos propietarios–, e o de expropiación –no que esta iniciativa e participación tende a desaparecer–.

Capítulo terceiro, refírese ó sistema de cooperación cuns caracteres propios, que segundo di o autor son os seguintes: achega dos propietarios do solo de cesión obrigatoria, execución por parte da Administración das obras de urbanización a cargo dos propietarios e reparcelación dos terreos comprendidos na unidade de execución. Hai que salientar que a maior parte do capítulo está dedicada á reparcelación.

Capítulo cuarto, baixo a rúbrica “urbanismo concertado”, trata o profesor, a execución dos programas de actuación urbanística.

Capítulo quinto, que contén a análise das actuacións asistemáticas en solo urbano.

Capítulo sexto, onde se estudian as modalidades de obtención de terreos dotacionais segundo a clase de solo.


Título V. Disciplina urbanística

Capítulo primeiro, o autor estudia, baixo o epígrafe “Política de edificación”, os dereitos a edificar e á edificación –conceptos diferentes a partir da Lei 8/1990, do 25 de xullo de 1990, de reforma do réxime urbanístico e valoracións do solo–, e a licencia de edificación.

Capítulo segundo, que contén unha sucinta referencia ó deber de conservación dos edificios e ós supostos especiais de licencia.

Capítulo terceiro, trata a análise das medidas de protección da legalidade urbanística, e aborda, naturalmente, o tema do resarcimento de danos e indemnización de prexuízos, dado que, a vulneración das prescricións urbanísticas cualificadas de infracción leva consigo a devandita obriga.

Capítulo cuarto, para concluír o autor refírese á represión das condutas que se infrinxen contra o ordenamento urbanístico -dereito urbanístico sancionador.

En definitiva, trátase dun libro que malia a ser extenso, a súa sinxeleza e concisión na exposición fan del un texto de carácter elemental no estudio das institucións de dereito urbanístico, e hai que salienta-la abondosa referencia bibliográfica recollida ó principio de cada capítulo. 

Ana M^o Blanco Nespereira
Bolseira da EGAP