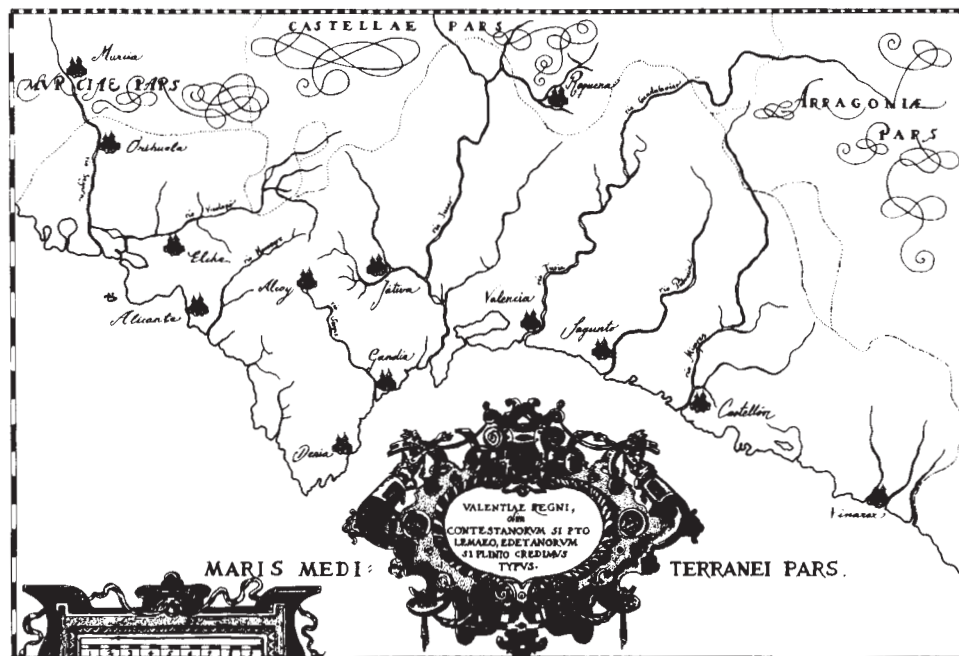


# INVESTIGACIONES GEOGRÁFICAS

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE GEOGRAFÍA  
UNIVERSIDAD DE ALICANTE



ANALES DE LA UNIVERSIDAD DE ALICANTE  
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE GEOGRAFÍA  
JULIO-DICIEMBRE 1999

**22**

## LA NUEVA LEY DEL SUELO DE 1998 EN EL CONTEXTO DEL NEOLIBERALISMO POSTMODERNO

Onofre Rullan<sup>1</sup>

### RESUMEN

La llegada a España del sistema productivo postindustrial ha coincidido con la elaboración de Planes Generales de Ordenación Urbana de cuño claramente industrial, basados en el modelo urbanístico que la Ley del Suelo de 1958 y sus sucesivas reformas han consolidado. En 1990, desde la legislación estatal, se dan tímidos pasos urbanísticos hacia la liberalización postindustrial que serán desautorizados por la Sentencia del Tribunal Constitucional (STC) de 1998 al desapoderar al Estado en gran parte de estas competencias.

Paralelamente a la STC, en 1998, verá la luz la cuarta Ley del Suelo española que, con pretensiones también liberalizadoras, plantea, entre otros, un nuevo esquema metodológico para la clasificación del suelo. Sin embargo, el producto urbanístico de la nueva secuencia en la clasificación del suelo que ahora se plantea no es tan diferente del anterior como se ha pretendido. Ambas leyes (1990 y 1998) se inscriben en contextos postmodernos de liberalización de la actividad urbanística. Mientras tanto subsisten los viejos problemas del urbanismo español a los que ahora se añade la incertidumbre competencial que la STC ha provocado. Se abre así un período en que deberán ser las Comunidades Autónomas las que tomen el relevo en la apertura de nuevos caminos urbanísticos y quienes, ante la integración territorial y urbanística en escenarios europeos, tejan el descompuesto velo urbanístico estatal que la STC ha provocado.

*Palabras clave:* Urbanismo, Ley del Suelo de 1998, Clasificación del suelo, Ordenación del Territorio.

### ABSTRACT

*The new 1998 Land Law in the context of postmodern neoliberalism.* The arrival in Spain of the postindustrial production system has coincided with the development of General Urban Plans of a clearly industrial cast, based on the planning model consoli-

---

<sup>1</sup> Onofre Rullan profesor titular de Universidad de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de las Islas Baleares.

dated by the 1958 Land Law and its successive reforms. In 1990, through national legislation, timid steps were taken towards postindustrial liberalization, only to be disallowed by the 1998 Judgement of the Constitutional Court (STC), which largely stripped the State of jurisdiction in these matters.

In parallel with the STC, the fourth Spanish Land Law (1998) was passed, which, also with liberalizing intentions, sets forth among others a new methodological scheme for zoning. However, the product of the new zoning sequence now laid out is not as different from the previous as intended. Both laws (1990 and 1998) fall within postmodern contexts of liberalization of urban development activity. Meanwhile, the old problems of town planning in Spain persist, to which is now added the jurisdictional uncertainty provoked by the STC. Thus begins a period in which it must be the Autonomous Communities who take over opening new paths in town planning and who, faced with the task of integrating regional and town planning into European scenarios, weave back together the national fabric the STC has torn.

*Key words:* urban planning; 1998 Land Law; zoning; regional planning.

Del mismo modo que la forma suele seguir a la función, el urbanismo acostumbra a seguir a los sistemas de producción. Aunque las leyes urbanísticas y el planeamiento pueda aprobarse de forma más o menos rápida, los cambios en los sistemas productivos, en un primer momento, difícilmente se encuentran con realidades urbanas con las que poder acoplarse sin demasiadas asperezas iniciales. Es más, la secuencia suele ser: cambio en el sistema productivo que da lugar a una respuesta legislativa, a partir de ésta se desarrollan planes que, cuando se materializan, el sistema productivo ya ha experimentado cambios con respeto a los que desencadenaron las reformas legislativas.

La reciente historia del urbanismo español sigue, a grandes trazos, este modelo secuencial. Así las respuestas a los problemas urbanísticos creados por la industrialización, hasta los años 30, fueron de tipo formal: ensanches, reformas interiores y ciudades jardín, es lo que se ha agrupado bajo el nombre de planes de trazado (Terán Troyano, 1996: 168-173). Unos planes que no regulan las relaciones funcionales que implanta la industrialización, que son de marcado carácter local y ajenos al territorio y que ordenan, únicamente, los ámbitos formalmente urbanos como si de una expansión de las antiguas ciudades amuralladas se tratara.

Entre los años 30 y la crisis económica de los 70 se generaliza el llamado sistema de producción industrial fordista (Fernández Durán, 1993: 35-38). Un periodo de una importante vuelta de tuerca en la absorción centrípeta que realizan las ciudades sobre sus entornos regionales. La gran fábrica concentrará un ingente número de activos, antes agrarios, formándose las llamadas áreas metropolitanas. En este momento el funcionamiento territorial interurbano, más allá de los trazados de las ciudades, es ya asumido por todos. En este contexto los planes se plantean como previsión integral (Terán Troyano, 1996: 173-179), el territorio ya ha sido descubierto y reconocido, los planes no pararán en las líneas de trazado y pretenderán la organización global de la vida colectiva. Los planes regionales irrumpirán con fuerza sobre los urbanos, en realidad se trata de un simple cambio de escala, lo que antes se hacía en el interior de los perímetros urbanos ahora se plantea, además, a escala regional, todo ello «*cortesía del funcionalismo zonificador*» (Campesino Fernández, 1998: 593). De zonificar las ciudades a zonificar, al mismo tiempo, el territorio que ahora se polariza a partir de los nodos metropolitanos.

## 1. El viejo urbanismo integral

La Ley del Suelo de 1956 (LS56) es la respuesta legislativa a esta realidad territorial que trasciende los perímetros formales urbanos. El Plan Nacional y los Planes Provinciales, a sus escalas respectivas, deberían haber cubierto con sus determinaciones todo el territorio del estado; además, los Planes Generales de Ordenación Urbana ya no podían dejar zonas inmunes al planeamiento como hacían los antiguos planes de ensanche y extensión.

Sin embargo, nuestra primera Ley del Suelo fue simplemente eso, una Ley, y como tal ha enamorado, por primeriza y novedosa, a los profesionales del derecho. En efecto, como muy acertadamente se ha apuntado «(...) *entre los juristas, la LS56 era un monumento teórico-técnico modélico, aunque no dicen los mismo los que viven en ciudades creadas a su amparo*». (García-Bellido, 1995: 162). Las sucesivas reformas de la LS56 (1975, 1990 e incluso 1998) son productos jurídico-urbanísticos del mismo tronco evolutivo y, a la vista de los resultados obtenidos, sus efectos en pos de la racionalización urbanística no parece que hayan ido mucho más allá de lo que lo hizo su ancestro de 1956.

Aunque importantes, pocos fueron los núcleos total o parcialmente creados al amparo de la LS56 pues, en 1976, tan solo habían sido aprobados un 7,6% de los planes municipales (Moya González, 1994: 43). Y es que cuando empezaban a generarse planes adecuados para el sistema de producción fordista, éste entraría en crisis (1973) y nuevas premisas y necesidades serán planteadas. La misma reforma de la Ley del Suelo de 1975 (LS75) sigue los mismos esquemas de la anterior de 1956: clasificación del suelo tricolor ligando las piezas formales mediante los llamados sistemas generales con un objetivo casi único: racionalizar el crecimiento de las hipertrofiadas áreas metropolitanas de las grandes ciudades. Se trata de garantizar una buena urbanización mediante la estrella de la nueva Ley: el suelo urbanizable.

Es precisamente en el suelo urbanizable, en su versión no programada (SUNP) donde encontramos el germen de los tipos de planes que se harán necesarios en el postfordismo de los 80 y 90. Efectivamente, la posibilidad de desligar la propiedad de la promoción que ofrece esta subclase de suelo, será abanderada por los planteamientos neoliberales de finales de siglo frente a las rémoras conservadoras que sitúan al propietario en el primer plano para la producción del «nuevo» suelo urbano.

El sistema de producción postfordista o postindustrial (Fernández Durán, 1993: 44-57) despegó después de la crisis del petróleo de 1973 y se va desarrollando hasta el actual modelo de globalización. La concentración funcional (capitales e información) es paralela a la dispersión formal (nuevos espacios emergentes, explosión de actividades urbanas más allá de las ciudades), ambos fenómenos caracterizan el «postindustrialismo» que se organiza territorialmente en base a las llamadas regiones metropolitanas que sustituirán a las «industriales» áreas metropolitanas. Unas regiones metropolitanas que transforman la gran fábrica en la fábrica difusa, que terciarizan las economías del centro mientras dispersan y segmentan los procesos de producción industrial.

Centralización de funciones paralela a la descentralización productiva, es la explosión urbana (región metropolitana) que sigue a las implosiones industriales (área metropolitana), es cuando los territorios se «leopardizan» (Nel-lo, 1995: 784).

Las regiones metropolitanas postindustriales se estructuran sobre los espacios de las antiguas áreas metropolitanas que, no lo olvidemos, tampoco dejan de crecer<sup>2</sup>. Y es que

---

<sup>2</sup> Vaya a modo de ejemplo el caso de Barcelona que, entre 1972 y 1992, creció de 21.500 a 45.000 has en ocupación de suelo para usos urbanos (SET-MMAMB, 1996: 16).

para crecer formalmente (áreas) se hace necesario abarcar más territorio funcionalmente (regiones) y, para abarcar más territorio funcionalmente (regiones) es necesario crecer formalmente (áreas). En realidad se trata nuevamente de un puro y simple cambio de escala, de una mayor centralización de las estructuras. Las áreas metropolitanas, organizadoras del sistema de producción industrial, son ahora reemplazadas por las regiones metropolitanas, que organizan las «viejas» áreas metropolitanas en el momento postindustrial. Lo mismo que antes pero en un escalón jerárquico superior.

## 2. La llegada a España del postindustrialismo

Esta transformación se da en España a partir de la segunda mitad de los años 80 aunque su naturaleza genética no es nada española. En efecto, el crecimiento de las economías europeas se manifiesta en España con la estructuración de las regiones metropolitanas de alcance transestatal. Ejes, arcos, dorsales, diagonales, rótulas, regiones urbanas, áreas metropolitanas internacionales, etc. es la terminología que se elabora en los 80 para describir la armadura urbana que se construye en Europa. Una armadura urbana que, centralizando funciones en la célebre «banana», puede expandirse (hay quien cree que eso es descentralizarse) sobre todo el continente —y más allá del mismo— aunque formalmente la expansión sea desagregada, leopardizada, en manchas de cada vez más compactas y distantes conforme nos alejamos del centro funcional.

Es en los 80, con la integración española en las instituciones occidentales, cuando se da la entrada de la mayor avalancha de capitales extranjeros especialmente destinados a la compra de empresas. El año clave es, sin duda, 1986 con la firma del acta única y la incorporación a la OTAN. El proceso supondrá la efectiva internacionalización, al tiempo que se terciariza, de la economía española (Caravaca Barroso y Méndez Gutiérrez, 1995: 718-25 y 731-6).

En este proceso de integración efectiva en las estructuras económicas y territoriales europeas está la clave de una de las principales características de los agentes urbanísticos actuales pues «(...) *los capitales extranjeros que se orientaron a la compra o control de empresas españolas, generaron una repentina masa de capitales españoles que, liberados de su vinculación a la estructura productiva, se orientaron principalmente hacia el sector inmobiliario, donde se dan unas condiciones para unas ganancias más substanciosas, reforzando el carácter especulativo de la «reactivación» económica de estos años*» (Fernández Durán, 1993: 187).

Este «corrimiento» interior de capitales hacia el sector inmobiliario, provocado por la irrupción europea en el sistema español, dará mayor relevancia urbanística a los agentes que, en España, gozan de mayor protagonismo —y de privilegio exento de toda competencia— en el proceso urbanizador: los propietarios de suelo. En este contexto hay que entender la Ley del Suelo gestada a final de los 80 y que se aprueba en 1990 (LS90)<sup>3</sup> y su corolario valenciano de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU94) (Generalitat Valenciana, 1995). Estas disposiciones, especialmente la segunda, pretenden avanzar en la línea de disociación entre propietarios y urbanizadores que había iniciado el SUNP de la LS75. La integración en las estructuras económicas y territoriales europeas se mostraba incompatible con un sistema urbanístico cerrado a las iniciativas privadas —europeas o españolas— que no disponían de suelo en propiedad.

---

3 Le ley de reforma de 1990 fue refundida por real decreto en 1992 (TrLS92).

En estas circunstancias se generaban importantes asperezas a la expansión de «ejes, arcos, dorsales y bananas» sobre el prometedor sur europeo, la primera línea de la nueva frontera.

### 2.1. La Ordenación del Territorio postindustrial

En el contexto de construcción de un sistema urbano europeo centralizado por la gran dorsal —la «banana»—, hay que entender el hecho que sean precisamente las comunidades autónomas más «europeas» —o por lo menos las más próximas a los Pirineos— las más primerizas en preparar sus respectivos territorios para la plena integración territorial. Atar los llamados «missing links» resulta prioritario para la construcción territorial europea. En esta línea se enmarcan el Plan Territorial General de Cataluña de 1995 (PTGC, 1995), las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco de 1997 (DOTPV, 1997), las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón de 1998 (DGOTA, 1998) y las Directrices de Ordenación del Territorio de las islas Baleares de 1999 (DOTIB, 1999)<sup>4</sup>.

La «europeización territorial» siempre es la meta perseguida con la aprobación de estos documentos. En efecto, entre las numerosas leyes de ordenación territorial con que se han dotado las Comunidades Autónomas (Cruz Mera, 1997: 584-9; Rullan Salamanca, 1995: 181) no suelen faltar referencias a la Carta «Europea» de ordenación del territorio y, en los instrumentos de desarrollo de dichas leyes definitivamente aprobados, nunca falta la cita y reproducción explícita del famoso mapa sobre la **estructura y dinámica básica de Europa occidental**, popularizado, desde 1989, por el GIP-Reclus y la DATAR<sup>5</sup>. Como si se tratara del plano de Estructura General y Orgánica del Territorio de un Plan General, este mapa ha tenido un impacto tremendo sobre la Geografía, la difusión de la información geográfica y, especialmente, sobre la implementación de políticas de ordenación del territorio europeas<sup>6</sup>. Dibujar y dar nombre propio a las cosas equivale, en nuestra mediática sociedad, a aceptar colectivamente su existencia. Muy pocos son los que hoy se cuestionan si tal o cual arco o dorsal es conveniente o no que exista o que se estructure. Todos asentimos ante la bonitos mapas de la GIP-Reclus y de la DATAR. De hecho los últimos planes o directrices de ordenación territorial, sin excepción, arrancan con consideraciones supraregionales «reclusianas».

Así, el PTG de Cataluña plantea el territorio a ordenar como «nexo de unión con los ejes de desarrollo europeos», reproduciendo explícitamente dos de los mapas de la GIP-Reclus (Generalitat de Catalunya, 1995: INFO. 1.1-10) y valora especialmente «(...) la gran importancia de la región del arco mediterráneo como ámbito principal de las relaciones de Cataluña con los países de su entorno (...)\", (PTGC, 1995: 349).

Las DOT del País Vasco pretenden que su territorio sea la «rótula de articulación entre el Arco Atlántico y los espacios más dinámicos de Europa» (Gobierno Vasco, 1994: 24), reproduciendo asimismo la cartografía coremática francesa. En concreto: «Las Directrices

---

4 Aunque respondiendo a contextos más «industriales» que «postindustriales» hay que anotar asimismo las Directrices Regionales de Ordenación Territorial de Asturias de 1991 (DROTA, 1991). Estas se enmarcan en contextos generativos anteriores a la «europeización territorial».

5 Las directrices asturianas no invocan el famoso corema seguramente por su temprana aprobación (1991), apenas dos años después de la primera presentación del mapa por los geógrafos franceses (1989).

6 Sobre el mapa, la técnica de su elaboración y las opiniones que se han vertido sobre él, puede consultarse, entre otros, (García Álvarez, 1998).

*contemplan diversas estrategias para la integración de Euskadi en Europa, identificando la vocación del País Vasco de configurarse como un nodo estratégico en los procesos de integración del Área Atlántica con los espacios más dinámicos de Europa y señalando las principales actuaciones para conseguir que el País Vasco configure una auténtica rótula europea.» (DOTPV, 1997: 196).*

Las DGOT de Aragón recuerdan que la comunidad autónoma *«forma parte de la llamada diagonal continental compuesta por las áreas regionales interiores incluidas en la Prospectiva de la Unión Europea para la ordenación territorial comunitaria, cuyo elemento más característico es la baja densidad de población»*. Las DGOT hablan, asimismo, de beneficiarse de la localización en la *«rótula de los ejes de desarrollo europeo: atlántico y mediterráneo formando parte de la diagonal continental»* con Zaragoza en el centro del *«hexágono de las seis áreas metropolitanas del sur de Francia y del nordeste de España»* (DGOT, 1998: 447).

Por último las Directrices de Ordenación Territorial de las islas Baleares, después de describir y dibujar el modelo territorial europeo en la misma línea «reclusiana», pretenden que la comunidad supere *«las tradicionales desventajas del aislamiento que provoca la insularidad conectándose adecuadamente con los centros más importantes de decisión económica mediante las opciones que permiten las Nuevas Tecnologías de la Información y de las Telecomunicaciones»* (DOT-Diagnòstic, 1997: 28-32).

Las políticas de ordenación del territorio son, como vemos, políticas de europeización, de inserción efectiva de las regiones españolas en la estructuras territoriales europeas que deberá acompañar la también efectiva integración económica.

## 2.2. El urbanismo postindustrial

En la primera mitad de los 80, cuando la crisis urbana del fordismo hace reflexionar a Europa sobre las posibilidades reales del planeamiento, es cuando en España más planes se elaboran y aprueban. Durante aquella década en Europa la moda del proyecto postmoderno se plantea como alternativa al plan, una moda que, en un primer momento, no afecta directamente al urbanismo español. Era demasiada la tarea urbanística que tenían enfrente los aún jóvenes ayuntamientos democráticos (MOPU, 1990) como para «reflexionar» sobre la conveniencia o no del plan. En estas circunstancias, la moda europeizante del proyecto aterrizará en España a partir de la segunda mitad de los 80 y fructificará especialmente con los «proyectos estrella» de Sevilla y Barcelona de 1992.

En efecto, en la segunda mitad de los 80 y principios de los 90 penetran en España las nuevas ideas liberalizadoras, de marcado cuño postmoderno, que pretenden la construcción de la ciudad con el proyecto como exponente más emblemático. La ruptura del postmodernismo con las leyes del pasado hará posible y deseable «cualquier proyecto» en la encarnizada lucha entre ciudades por escalar peldaños en la jerarquía urbana. Había llegado a España el «city marketing».

Paralelamente a la exaltación del proyecto se acometen importantes reformas legislativas desde el estado que también van en línea liberalizadora y europeizante. Se trata efectivamente de la LS90 y su posterior TrLS92<sup>7</sup>. Sobre la timidez liberalizadora y el alcance real de la reforma de la LS90 se ha dicho:

---

<sup>7</sup> Para conocer las diferentes opiniones que generó la reforma del urbanismo español de principios de los noventa, hoy abortada por la sentencia del TC, puede consultarse, entre otros (García-Bellido, 1993; Merelo Abella, 1991; Peraldo Alonso, 1995; Perales Madueño, 1995; Rullan Salamanca, 1995).

*«El modelo conceptual de la segunda reforma de la Ley del Suelo (...) es al Urbanismo del siglo XXI como El Quijote fue a la novelística de caballerías de la Baja Edad Media: el último gran intento barroquizante y recursivo, casi manierista, de manejar los mimbres de épocas pasadas llevándolos hasta las últimas consecuencias del género y, con ello, prácticamente agotarlo, dejando exangües sus contenidos por ridiculización de sus personajes. Y obsérvese la elogiosa y reconocida comparación también de sus correspondientes calidades en sus respectivos géneros literario/sociopolítico. Si la mejor novela de caballerías de la Edad Media europea fue El Quijote, escrita en pleno Barroco, la mejor ley urbanística europea del siglo XIX es la Ley del Suelo española (de 1990) escrita en el postrer decenio del siglo XX» (García-Bellido, 1993: 175-176).*

La sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1998 dio al traste con la tímida línea que, desde la legislación estatal, se estaba proponiendo. No obstante es importante señalar como el varapalo del TC va dirigido al quién (legislador estatal) y no al qué (desvinculación del aprovechamiento de la propiedad del suelo), al sujeto y no al objeto principal. La sentencia viene a confirmar que es perfectamente constitucional desligar el aprovechamiento urbanístico de la propiedad fundiaria aunque, por tratarse de una regulación urbanística, quién es competente para hacerlo es el legislador autonómico. La inconstitucionalidad de la norma que nos ocupa era, cuando menos, presumible:

*«La desvinculación de la propiedad urbanística del contenido esencial de la propiedad puede llevarla a cabo o reafirmarla la administración central por cuanto ostenta la potestad de definir el estatuto básico de la propiedad, pero parece que si de tal ejercicio resulta, como ha resultado, que la propiedad urbanística es independiente del contenido esencial de la propiedad, la regulación de aquélla (...) podría estar pisando competencias autonómicas. Como se ha apuntado:*

*«En la medida en que la posición del contenido económico-urbanístico variable no es parte del contenido esencial de la propiedad, entiendo que las posibles modulaciones para asignar y repartir estos contenidos normativos de la propiedad son una competencia, a mi modo de entender, plenamente autonómica. El Tribunal Constitucional decidirá» (García-Bellido, 1991: 61-62).*

*Dicho de otra manera, si el constitucional considera que la propiedad urbanística forma parte del contenido esencial de la propiedad estaríamos ante una Ley inconstitucional por desvincular unos contenidos indivisibles, si por el contrario el alto tribunal considera que tal desvinculación es constitucionalmente correcta estaríamos ante una Ley inconstitucional por invadir competencias autonómicas. Al tiempo.»*

(Rullan Salamanca, 1995: 187)<sup>8</sup>

La vía liberalizadora de la política urbanística de la segunda reforma de la ley del suelo pretendía, recordémoslo, desligar, aunque tímidamente, al propietario del urbanizador, el suelo de la construcción, el catastro del promotor. Abortada esta vía después de la sentencia de 1998 del TC, la tercera reforma de la legislación urbanística estatal de 1998 (LS98) da un salto más allá de los planteamientos territoriales de la reforma de principios de los 90 y, lejos de pretender desligar el suelo del vuelo, expande la urbanización posible hasta el mismo límite de los suelos rústicos protegidos. Más que poner en igualdad de condiciones a todos los urbanizadores —propietarios o no— ante la construcción de la ciudad y el territorio, como se pretendía a principios de los 90, con la LS98 se pretende poner en igual-

---

<sup>8</sup> Por razones de edición el último párrafo de esta cita no salió finalmente publicado aun figurando en el documento original entregado. Los editores del libro pueden dar fe de ello.



dad de condiciones a todos los propietarios de suelos no protegidos —empresarios o no— ante la construcción de un territorio de ciudades expansivas que deben enlazarse con el almacén urbano europeo.

### 3. La ley del suelo de 1998

La cuarta ley del suelo española o, si se prefiere, la tercera reforma de la de 1956, se inscribe plenamente en los planteamientos liberalizadores de controles públicos a todo tipo de actividad económica que inspiran los nuevos vientos globalizadores avivados por el postmodernismo.

#### 3.1. Contexto y antecedente

Aunque aprobada en 1998, los vientos desreguladores que la inspiran ya se hicieron notar en la etapa política anterior, cuando todavía regía la reforma de 1990. Efectivamente, en 1993 se desató una importante polémica entre los planteamientos desreguladores auspiciados desde el Ministerio de Economía y Hacienda (MEH) y los más próximos a la reforma del urbanismo de 1990 defendidos por el entonces llamado Ministerio de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente (MOPTMA). El desencadenante había sido el Informe del Tribunal de Defensa de la Competencia (ITDC) —organismo adscrito al MEH— especialmente su capítulo X: «Competencia en el mercado del suelo urbano»<sup>9</sup>. Un título que puede llevar a confusión pues no se corresponde con el contenido del mismo al afectar sus recomendaciones a todas las clases de suelo. Sin embargo no deja de ser significativo del pensamiento que impregnaba al/los informantes: para ellos liberalizar el urbanismo era, como veremos, fundamentalmente liberalizar el desarrollo del suelo urbano.

Entre las recomendaciones del ITDC figuraban —a los tres años de la LS90 y tan sólo uno después del TrLS92— la creación de una comisión de expertos que estudiara la posible nueva reforma de la legalidad del urbanismo español asentado sobre el modelo de planeamiento implantado por la LS56 y sus sucesivas reformas. El urbanismo español era hijo de regulaciones que anclaban sus raíces en la autarquía preeuropea que debían ser eliminadas para dar paso libre —desregularizado— a las modernas demandas que el nuevo contexto europeo de exaltación de la «libre competencia» reclamaba.

La recomendación fue debidamente atendida y, en noviembre de 1993 y por orden del MOPTMA, se crea la comisión de expertos que, justo un año después (diciembre de 1994), dará a luz el «Informe sobre Suelo y Urbanismo». Un título mucho más acorde con su contenido que el del TDC si bien será conocido, entre los urbanistas del país, bajo el nombre de Documento de Salamanca<sup>10</sup>. Se trata de un documento mucho más próximo con las tesis del MOPTMA que lo que había sido el ITDC, más en vena con la visión económica que del urbanismo se tenía desde el MEH. El documento plantea profundizar en la reforma de principios de los 90, en línea con la LRAU94 que casi al mismo tiempo

---

<sup>9</sup> Dicho capítulo a sido publicado íntegramente en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (1994, núm. 99: 157-162).

<sup>10</sup> La parte final del informe titulada «Recomendaciones finales de avance normativo y política de suelo» ha sido publicada en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (1995, núm. 103: 165-189) en un número monográfico en el que se recogen asimismo las opiniones y estudios de expertos ajenos a la comisión como de miembros de la comisión oficial.

(noviembre de 1994) se acababa de aprobar en la Comunidad Valenciana (Generalitat Valenciana, 1995).

El cambio político de 1996 permitirá que las tesis de 1993 del MEH (ITDC) recobren fuerza para reemplazar las del MOPTMA de 1994 (Documento de Salamanca), políticamente dominantes hasta el momento. Por si fuera poco, la demoledora sentencia del TC de 20 de marzo 1997 (BOE de 25 de abril de 1997); Parejo Alfonso, 1997, derrumbará, como dijimos, el edificio de la reforma de 1990. La situación urbanística generada por el desamparamiento en materia urbanística que supone para el estado esta sentencia es, cuando menos, variopinta. Eliminado el manto legal que pretendía cubrir todo el territorio del estado, han aflorado tantas legalidades urbanísticas como comunidades autónomas y plazas africanas forman el estado Español.

La explosión de diversidad geourbanística que florece tras el cataclismo del 20-III-97 ha sido comparada a la provocada por el meteorito de final del Jurásico:

*«Los biólogos evolucionistas dicen que en la amplia diversidad de especies y proposiciones morfológicas está la clave de la selección de las óptimas respuestas ante los impredecibles cambios azarosos del medio: los pequeños ratones, únicos mamíferos de entonces, sobrevivieron al cataclismo del final de Jurásico que acabó con los dominantes dinosaurios y, al no tener competidores, los mamíferos pudieron desplegarse y dominar sobre la faz de la tierra, incluidos nosotros mismos que podemos estar aquí y ahora gracias a nuestros pequeños roedores ancestrales. Veremos quienes son los ratones urbanísticos que sobreviven a los tornados del Tribunal Constitucional.»* (García-Bellido, 1997: 508)

La situación urbanística actual, además de diversa, es compleja y complicada (Pareja Lozano, 1998). Dependiendo del territorio, podemos encontrar Comunidades Autónomas que han «clonado» directamente para su ordenamiento urbanístico la legalidad anulada por el TC —recordemos que éste iba contra el quién y no contra el qué—; algunas lo han adaptado; otras tenían modelos propios ya fundidos con la legislación estatal; varias cuentan con regulaciones parciales de la actividad urbanística; etc. Por si fuera poco, la sentencia del alto tribunal dejó retazos vivos de la legislación estatal de 1992 al tiempo que resucitaba parte del texto refundido de 1976; por su parte la nueva LS98, de apenas 9 achicadas páginas de BOE<sup>11</sup> ante las 412 de la sentencia más las 41 de un voto particular, superpondrá a toda esta diversidad un fino velo común interautonómico del que, a la luz del escenario post sentencia, también se duda de su constitucionalidad<sup>12</sup>.

### 3.2. La ¿nueva? clasificación del suelo

Pero no adelantemos acontecimientos y veamos como se plantea metodológicamente el urbanismo en España la LS98. La norma se estructura en cinco títulos, de los que los tres últimos (valoraciones, expropiaciones e indemnizaciones), más que aspectos puramente urbanísticos, regulan la monetización del valor urbanístico que el título primero (disposiciones generales) y el segundo (Régimen urbanístico de la propiedad del suelo) enmarcan. Así los escuetos 15 artículos de los dos capítulos que forman el título II (Clasificación del suelo y Derechos y deberes de los propietarios), nuclean lo urbanísticamente más esencial del nuevo escenario. Sobre él centraremos nuestro análisis.

<sup>11</sup> Explosión de motivos, 44 artículos, 5 adicionales, 5 transitorias, 1 derogatoria y 1 final.

<sup>12</sup> Para conocer la situación actual de cada comunidad autónoma puede consultarse (Cruz Mera, 1997; Parejo Alfonso, 1998; Santos Díez, 1997).

Las novedades más importantes cuanto al suelo urbano derivan de su división en lo que será el suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU) y el suelo urbano sin urbanización consolidada (SUSUC). Los deberes de ambos tipos de propietarios de suelo urbano (art. 14.1 y 14.2) difieren sobretudo en que los segundos, además del deber de costear las deficiencias urbanísticas, deberán ceder a la administración el 10%, como máximo, del aprovechamiento de cada ámbito en que deba acabarse la urbanización. Queda abortada por tanto, desde la legislación estatal, la vía que instauró por la LS90 consistente en extender la cesión de aprovechamiento a ámbitos de lo que ahora se llamará urbano consolidado (SUCU) según el sistema de áreas de reparto y aprovechamiento tipo (Rullan Salamanca, 1995: 191-2); con ello la obtención de suelo para dotaciones en urbano consolidado seguirá chocando frontalmente con las mínimas posibilidades que ofrecen las exiguas haciendas locales.

Pero seguramente la novedad estrella de LS98 es la nueva metodología que se establece para la clasificación del suelo como urbanizable: de clasificación positiva a residual, de clasificar el urbanizable que se necesite al que quede después de haber protegido el no urbanizable que presente valores objetivos. La nueva Ley es así de contundente:

*«El suelo que, a efectos de esta Ley, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.»* (Artículo 10 de la LS98).

Los primeros planteamientos de urbanizable residual se encuentran, en línea con las tesis del MEH, en el antes citado ITDC de 1993, cuando aún tenían plena vigencia legal y política los planteamientos urbanísticos anteriores. En efecto, entre las recomendaciones del famoso capítulo X del Informe<sup>13</sup> puede leerse:

*«En suelo no urbanizable: precisar cual ha de ser en todo el territorio nacional. En el resto del suelo ha de permitirse la urbanización sometida a normas generales. Cambiar la actual óptica, definiendo las zonas del territorio nacional no urbanizables de acuerdo con un plan de prioridades públicas en función de valores medioambientales, paisajísticos y ecológicos. El resto del territorio debe ser, en principio, urbanizable.»* (Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, núm. 99, 1994: 162)

Las consecuencias urbanísticas de esta nueva regulación del urbanizable todavía están por ver, las opiniones hasta ahora vertidas van desde planeamientos simplistamente catastrofistas a las alabanzas ciegas del nuevo escenario desregulador. Un análisis sosegado de la Ley quizás ayude a ver el simplismo de la previsión catastrofista por cuanto, como veremos, la desregulación de la clasificación de urbanizable no es tanta como anuncian los planteamientos más contrarios a la misma.

Los argumentos contra el urbanizable de definición residual se centran en el peligro que podría suponer la construcción de una ciudad anárquica como consecuencia de la «libertad de localización» de la nueva urbanización en el «campo no protegido». Quizás en estos argumentos se den planteamientos más urbanísticos que territoriales, visiones de escala más detallada que las propias de la lógica de construcción de los sistemas de ciudades en economías que corren rapidísimamente hacia la mundialización. En el

---

13 Parece ser que todo el capítulo X del Informe fue redactado por el jurista Soriano García entonces presidente del TDC y después miembro redactor del proyecto de Ley que aprobarían las Cortes Generales en 1998. El autor sería partidario además, aunque no quedó reflejado en ningún momento en los borradores del proyecto, de indemnizar a los propietarios de suelo no urbanizable (sig.) (Betrán Abadía, 1997: 562 y 564).

fondo de esta discusión reside la ya clásica disputa intelectual entre los partidarios del plan como proyecto (Terán Troyano, 1996: 179-84), libre de encorsetamientos locales (regulaciones urbanísticas), frente a los partidarios de los planes finalistas que regulen estrictamente la función social de la propiedad. En el fondo fondo postmodernismo vs. estructuralismo.

Pero de hecho las diferencias con la antigua disposición no son tan radicales como cabría pensar toda vez que el artículo 16 de la misma diferencia los ámbitos de suelo urbanizable delimitado (SUD) del no delimitado (SUND)<sup>14</sup>. En los primeros el desarrollo de la urbanización podrá ser inmediata cumpliendo con las condiciones de desarrollo establecidas; en los segundos su desarrollo queda condicionado a la delimitación, posterior al plan, de ámbitos y condiciones. La analogía con los antiguos suelos urbanizables programados (SUP) y no programados (SUNP) es más que notable; sin embargo, la gran diferencia reside en el papel motor que se concede, ahora, a los propietarios del suelo en el proceso urbanizador.

La LS90/92 y especialmente la LRAU valenciana de 1994, como dijimos, persiguen situar al urbanizador en el centro del desarrollo urbano, por encima de los propietarios de suelo. En esta tesitura el antiguo SUNP, ya desde 1975, era la fórmula ideal para conseguir tal finalidad en urbanizable. Como se sabe el SUNP sólo podía «ponerse en funcionamiento» una vez aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU) que se resolvía después de convocado el concurso para su formación y ejecución y al que podía presentarse cualquier promotor. En este concurso la propiedad del suelo no suponía ninguna ventaja previa para la adjudicación. El adjudicatario del concurso pasaba a ser beneficiario de la actuación y se expropiaba el ámbito si no había mutuo acuerdo entre propietario y beneficiario.

La aprobación del PAU implicaba, para hacer posible la operación, la declaración de Utilidad Pública de los terrenos afectados. Así el suelo no podía encarecer especulativamente el precio de la edificación. Además, en las bases de los concursos se podía fijar, si era considerado oportuno, el precio máximo de venta o alquiler de las edificaciones. Con esta condiciones el mercado era, sobre el papel, no especulativo y libre al tiempo que la propiedad privada no podía suponer un freno a la iniciativa privada. Todos los promotores competían con las mismas «condiciones de partida».

La obligatoriedad del concurso para la aprobación del correspondiente PAU ya había sido suprimida por decreto desde 1996<sup>15</sup>, justo después del cambio político del mismo año. Bien es cierto que la mayoría de concursos convocados se adjudicaban a los propietarios del suelo, pero ¿cuántos concursos se convocaban?, muy pocos. Si el SUNP, en lugar de ser la excepción, hubiera sido la norma, el mercado quizás habría sido más fluido. Si lo que se pretendía realmente era la liberalización efectiva del mercado del suelo, tal vez hubiera sido más conveniente colocar una N en el SUP en lugar de eliminar la del SUNP<sup>16</sup>.

---

14 Aunque la Ley habla en estos términos parece que, a partir del argot ya consolidado en el urbanismo español, van imponiéndose los términos sectorializado y no sectorializado frente a delimitado y no delimitado.

15 Se trata de una de las disposiciones contenidas en el Real Decreto/Ley 5/1996 de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales, posteriormente convertida en la correspondiente Ley 7/1997, de 14 de abril.

16 En mi opinión, al posibilitar PAUs sin concurso, parece que quisiera favorecerse aquellas empresas que, cuando les traiciona el subconsciente, declaran sin pavor que «se sienten preparadas para competir con el 100% de posibilidades de éxito». Como si con el 100% de posibilidades de éxito hubiera competición.

La LS98, en línea con las normas de 1996 y 1997, sigue situando a los propietarios del suelo en el primer plano de la actuación urbanística, consolidando así lo que se ha venido a llamar la «singularidad del modelo urbanístico español» frente a la «normalidad» del resto de modelos europeos que sitúan en esta posición a los urbanizadores (García-Bellido, 1995 y 1998). Con ello la nueva regulación del urbanizable, más que diferencias notables con respecto a la definición del mismo, lo que supone es la recuperación plena del protagonismo de los propietarios, cerrando el paréntesis del SUNP (1975-1996) y la línea insinuada desde las normas de 1990 y 1992. La LS90 y el TrLS92 pretendían liberalizar desde políticas liberales, la LS98 pretende hacerlo desde políticas conservadoras.

El tercer elemento de la tríada clasificatoria lo constituye el suelo no urbanizable (SNU) que, consecuentemente con la definición de urbanizable, ahora tendrá una larga definición positiva, fundamentada en la presencia de valores objetivos dignos de protección, más una pequeña coletilla residual: «(...) *así como aquéllos que (el plan) considere inadecuados para un desarrollo urbano*» (final del Art. 9.2<sup>a</sup>)<sup>17</sup>. Por lo tanto tampoco aquí nos encontramos ante diferencias, si se quiere ver y leer, tan notables como se pretende. Ni antes era verdad la tan cacareada definición en negativo del SNU —ya existía el no urbanizable de Especial Protección definido en positivo— ni ahora está definido positivamente todo el suelo rústico —los inadecuados de la coletilla final del Art. 9.2<sup>a</sup>—. Con lo que resulta que los antiguos SNU-EP y SNU-Común son asimilables, a grandes trazos, a los actuales SNU-Protegido y SNU-Inadecuado.

Resumiendo lo que afecta a la estricta clasificación del suelo, las novedades de la LS98 podrían resultar más terminológicas que reales si se hace una lectura en la línea apuntada. Sin embargo es justo reconocer, a favor de los argumentos alarmistas, que ahora la carga de la prueba recae sobre la no urbanización. Habrá que demostrar que tal o cual SNU es «inadecuado para un desarrollo urbano». En este sentido la nueva regulación pone la gravedad a favor de la expansión urbanística.

Lo que sí cambia —además de los derechos y deberes de los propietarios, especialmente en el antiguo SUNP— es la secuencia metodológica para la clasificación del suelo que deberán guardar los planes generales. Antes, después de trazar la línea «objetiva» del urbano (SU) se delimitaba el SNU-EP, y en el suelo restante se ubicaba el urbanizable necesario —primero los sectores de SUP y después los ámbitos de SUNP— para, finalmente, clasificar residualmente el SNU común. Ahora, después de reconocer el «objetivo» SU, deberá delimitarse el no urbanizable protegido (SNU-P) y, a continuación, el inadecuado «para un desarrollo urbano» (SNU-I). El suelo restante será clasificado «residualmente» de urbanizable, aun distinguiendo el delimitado (SUD), y por lo tanto preparado para el desarrollo inmediato, del no delimitado (SUND) que, como el antiguo SUNP deberá esperar al establecimiento de su concreto ámbito y condiciones de desarrollo. Más o menos igual que antes pero a partir de una secuencia clasificatoria temporal que ha hecho subir del quinto lugar que ocupaba el antiguo SNU-Común al tercero a ahora ocupa su sucesor llamado SNU-Inadecuado (Tabla I y Figuras 1).

---

17 El uso aparentemente incorrecto en la frase del artículo indefinido *un* (parecería mejor haber hablado de «inadecuados para *el* desarrollo urbano») se debe que en el borrador original se hablaba de «inadecuados para un desarrollo urbano racional». La caída parlamentaria de «racional» se hizo sin el correspondiente cambio de artículo.

Tabla I  
 LA DIFERENTES SECUENCIAS EN LA CLASIFICACIÓN Y LA CALIFICACIÓN DEL  
 SUELO A PARTIR DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL

Orden de delimitación	LS90/92	LS98
1º	SU	SU
2º	SNU-EP	SNU-P
3º	SUP	SNU-I
4º	SUNP	SUD
5º	SNU-C	SUND

Fuente: elaboración propia.

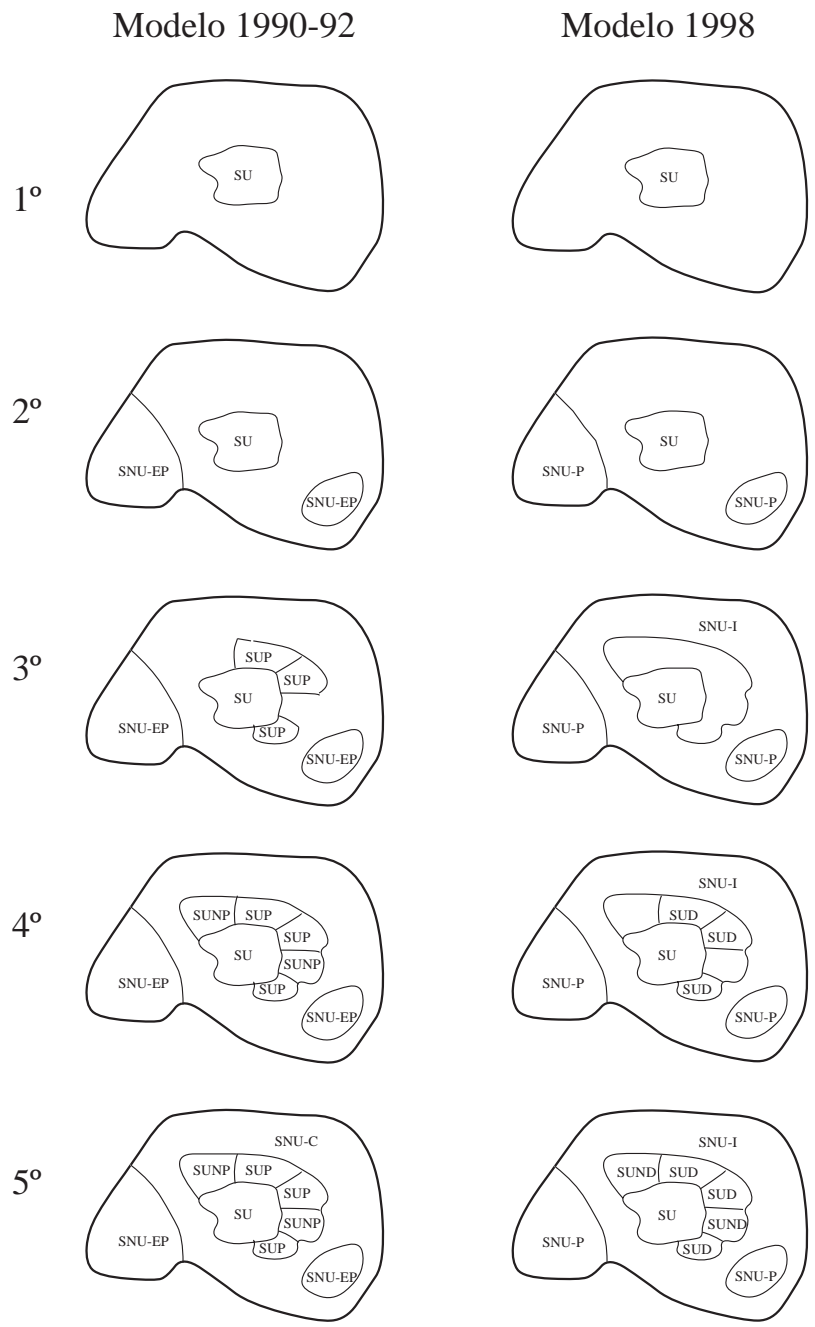
#### 4. Conclusiones y discusión

La medida más polémica de la LS98 ha sido, sin duda, la nueva definición residual del suelo urbanizable. Con ella se reconocen los argumentos de los partidarios del plan como proyecto sin «encorsetamientos» concretos. Los partidarios del plan finalista, del control público del desarrollo urbanístico, ven en aquella definición la desplanificación de la actividad urbanística y la consecuente construcción de una ciudad nueva inconcreta y desordenada.

Quizás se escape a ambos planteamientos el hecho que la discusión plan vs. proyecto coincide con la contracción de espacios y el establecimiento de relaciones de mayor alcance en la transformación postfordista hacia la mundialización o globalización. Quizás los planteamientos más radicalmente anti LS98 sean cautivos de visiones fragmentadas y de la opacidad de la gran escala (Rubio Díaz, 1999: 465). El territorio que se está construyendo no es inconcreto ni desordenado, en todo caso es fruto del nuevo orden que produce la postmoderna inestabilidad y su consecuente crecimiento aleatorio. Temer al «desorden» local ignorando el nuevo «orden» regional, es centrar la atención en los efectos para ignorar, o no querer ver, las causas.

A escala regional o continental europea se es tan concreto y holístico como, a escala local, lo quieren ser los planes municipales de pretensiones integradoras, sólo que ahora lo planificado a escala regional, al aflorar a escala local, resulta susceptible de implementarse en diferentes proyectos de diseño alternativo. Como cuando, a escala local, desde el PGOU pueden planearse diferentes modelos formales de Plan Parcial, todos ellos cumpliendo con el modelo más holístico del PGOU; o cuando desde el Plan Parcial pueden plantearse diferentes soluciones arquitectónico-formales para cada parcela resultante del proceso urbanizador.

Con estas perspectivas quizás valdría la pena planearse si, ahora, estamos haciendo a escala regional lo que hicimos a escala local en la etapa fordista. La supuesta libertad de desarrollo urbanístico de la LS98 ¿no será equivalente a la libertad de desarrollo edificato-



ORS-99

FIGURA 1: Modelo secuencial de clasificación y calificación del suelo a partir de la legislación estatal de 1990-92 y 1998.

rio de la que se gozaba en las aún vacías tramas de los planes de ensanche y extensión de principios de siglo? Las analogías formales del territorio actual con los espacios urbanos creados por la primera revolución industrial son más que evidentes:

«En Florida, en particular, el territorio esta cuadrulado como en un amanzanamiento, y entre ellos hay avenidas y autopistas enormes, de carácter público, sólo que si observamos y vivimos la nueva escala, estos recintos amanzanados tienen hoy 1.000 x 1.000 o más metros, en lugar de 100 x 100 m o algo semejante.» (Pesci, 1996: 823).

¿Acaso no recuerda los regulares —ortogonales o radiales— planes ensanche la nueva «cuadrícula regional» que se pretende para Madrid? (Ortiz, 1996). Como dijimos más arriba, el postfordismo seguramente no es más que el fordismo instalado en un nivel jerárquico superior. Y es que el postmodernismo pretende, mediante espectaculares cambios de escala, que olvidemos nuestra propia memoria, pero la Historia existe y la Geografía está ahí para demostrarlo.

Con estos planteamientos quizás pueda entenderse mejor el contexto de la «definición residual» del suelo urbanizable que se plantea desde las ópticas neoliberales más radicales. Actuando sobre el espacio desde la «lejanía de la escala territorial» la «resolución urbanística» no tiene porqué ser única, la pretendida «libertad de localización del urbanizable» se inscribiría en estos nuevos planeamientos escalares. Los partidarios del nuevo sistema apuntan, además, que ahora no se dice *lo que hay que hacer, sino sólo lo que en ningún caso podrá hacerse* bajo las condiciones de desarrollo que establezca el plan y, además, al tener que costear los promotores las conexiones de las sistemas generales con las redes existentes se sesgará la localización a favor de la ubicaciones próximas a la ciudad existente (Ramón Fernández, 1997: 526). Si a ello unimos la posibilidad y conveniencia de usar el SNU-Inadecuado, se resitúa la polémica en términos no tan distantes como la controversia parece mostrar.

Desde la LS98 no se aportan soluciones a los problemas de gestión (nada se dice de las posibilidades de pilotar el proceso por parte de los urbanizadores) y dotación de equipamientos en suelo urbano (al no regular la posible equidistribución en esta clase de suelo). Seguramente se trata de cuestiones que, después de la sentencia del TC, escapan a las competencias que gestiona el estado en materia de urbanismo. Se trata de cuestiones que, en el siglo XXI, deberán abordar los parlamentos autonómicos. Algunos ya lo llevaban haciendo, otros han improvisado soluciones «de urgencia» y todos deberán reposicionarse ante el nuevo escenario. De la diversidad de caminos y estrategias que se planteen saldrá, sin duda, el modelo más efectivo que, por capilaridad, se irá expandiendo hacia el resto de CCAA. Un deseo que sólo será posible si los «pequeños» parlamentos autonómicos son capaces de controlar el potente avance de la liberalización europeizante y globalizadora.

## 5. Bibliografía citada

- BETRÁN ABADÍA, R. (1997): Sobre el Proyecto de Reforma de la Ley del Suelo. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 113-114, 561-588.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (1998): Políticas urbanísticas 1979-1998. In J. M. M. Márquez (Ed.), *Economía y política regional en España ante la Europa del siglo XXI*, (592-607). Madrid: Akal ediciones.
- CARAVACA BARROSO, I., y MÉNDEZ GUTIÉRREZ, R. (1995): Efectos territoriales de la reestructuración productiva en España. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 106, 715-744.



- CRUZ MERA, Á. (1997): La Legislación estatal y autonómica en materia de urbanismo. Un repaso a la legislación sobre ordenación del territorio. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 113-114, 589-599.
- DGOT (1998): Ley 7/1998, de 16 de julio, de aprobación de las Directrices Generales de Ordenación del Territorio de Aragón. BO de Aragón de 29 de julio de 1998. Aranzadi Legislación de Aragón 1998. 445-478.
- DOT-Diagnòstic. (1997): *Directrius d'Ordenació Territorial. Anàlisi i Diagnòstic*. Palma: Govern Balear.
- DOTIB (1999): Ley 3/1999 de aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias. Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, 15 de abril de 1999.
- DOTPV (1997): Decreto 28/1997, de 11 de febrero, de aprobación de la Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco. BO del País Vasco de 12 de febrero de 1997. Aranzadi Legislación del País Vasco 1997. 195-198.
- DROTPA (1991): Decreto 11/1991, de 24 de enero, de aprobación de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Aranzadi Legislación del Principado de Asturias 1991. 54-112.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (1993): *La explosión del desorden. La metrópoli como espacio de la crisis global*. Madrid: Fundamentos.
- GARCÍA ÁLVAREZ, J. (1998): La coremática y la nueva geografía regional francesa. *Ería* (Oviedo), núm. 45, 5-35.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (1991): Las transferencias del aprovechamiento urbanístico. Antecedentes y cálculo. In CA de Catalunya (Ed.), *Jornadas sobre la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*, (61-121). Barcelona: Col.legi d'Arquitectes de Catalunya.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (1993): La liberalización efectiva del mercado del suelo. Escisión del derecho de propiedad inmobiliaria en una sociedad avanzada. *CyTET I* (1993), núm. 95-96, 175-198.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (1995): Génesis de los problemas urbanísticos estructurales para una política viable de suelo en España. In *La política del suelo en el siglo XXI: ¿Intervención o liberalización?*, (157-225). Granada: CEMSI.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (1997): La nueva ley estatal del suelo como culminación de una primera fase: hacia la oscilante convergencia interna en el urbanismo español. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 113-114, 505-509.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (1998): Evolución de la excepcional estructura del urbanismo español en el contexto europeo. *Obra Pública* (Barcelona).
- GENERALITAT DE CATALUNYA. (1995): *Pla territorial General de Catalunya*. Barcelona: Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
- GENERALITAT VALENCIANA, COPUT. (1995): *Apuntes sobre la ley reguladora de la actividad urbanística*. València: Generalitat Valenciana. Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport.
- GOBIERNO VASCO. (1994): *Directrices de Ordenación Territorial de la comunidad Autónoma del País Vasco*. Vitoria: Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco.
- MERELO ABELLA, J. M. (1991): *La reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*. Madrid: Banco de Crédito Local.
- MOPU (1990): *10 años de planeamiento urbanístico en España. 1979-1989*. Madrid: Instituto del Territorio y Urbanismo-MOPU.

- MOYA GONZÁLEZ, L. (Ed.) (1994): *La práctica del planeamiento urbanístico*. Madrid: Síntesis.
- NEL-LO, O. (1995): Políticas urbanas y gobierno metropolitano en el proceso de integración europea. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 106, 783-792.
- ORTIZ, P. (1996): Plan regional de estrategia territorial. Madrid 2016, (Madrid), 82-84.
- PAREJA I LOZANO, C. (1998): *El nou dret urbanístic*. Barcelona: Marcial Pons.
- PAREJO ALONSO, L. (1995): Ordenación territorial y urbanística y Estado autonómico. *Situación* (Bilbao), núm. 3, 109-118.
- PAREJO ALONSO, L. (Ed.) (1997): *El urbanismo hoy. Reflexiones a propósito de la STC 61/1997 y el proyecto de nueva Ley estatal*. Madrid: Instituto Pascual Madoz.
- PAREJO ALFONSO, L. (Ed.) (1998): *Legislación general en materia de urbanismo*. Pamplona: Aranzadi Editorial.
- PERALES MADUEÑO, F. (1995): La situación del planeamiento urbano y territorial en España. *Situación* (Bilbao), núm. 3, 97-107.
- PESCI, R. (1996): ¿Barrios cerrados o ciudad abierta? *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 110, 823-4.
- PTGC (1995): Ley 1/1995, de 16 de marzo, de aprobación del Plan Territorial General de Cataluña.- BO de la Generalitat de Cataluña de 31 de marzo de 1995.- Aranzadi Legislación de Cataluña 1995.- 348-351.
- RAMÓN FERNÁNDEZ, T. (1997): El Proyecto de Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones: ¿una salida a la crisis? *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm 113-114, 519-530.
- RUBIO DÍAZ, A. (1999): La ciudad actual como objeto de reflexión y análisis. In R, Domínguez (Coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento*, (455-469). Málaga: Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga-Asociación de Geógrafos Españoles.
- RULLAN SALAMANCA, O. (1995): Técnicas instrumentales y planeamiento para los años noventa. In Grupo de G<sup>a</sup> Urbana (Ed.), *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*, (179-198). Cuenca: Asociación de Geógrafos Españoles (AGE).
- SANTOS DÍEZ, R. (1997): Pervivencia de los contenidos materiales de la leyes estatales en la legislación urbanística aplicable en las Comunidades Autónomas. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 113-114, 601-628.
- SET-MMAMB. (1996): *Dinàmiques metropolitanes de l'àrea i la regió de Barcelona*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- TERÁN TROYANO, F.D. (1996): Evolución del planeamiento urbanístico (1846-1996). *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (Madrid), núm. 107-8, 167-184.