

Ortiz Ramírez, J. (2023).
*Manual práctico para
comprender el urbanismo*.
Madrid: Editorial Jurídica Sepín
940 pp., ISBN 978-84-1388-250-5

El poderoso *Manual práctico para comprender el urbanismo* es una obra que condensa el conocimiento adquirido por el autor¹ sobre el urbanismo con el propósito didáctico de exponer, con materiales reales y prácticos, los distintos conceptos urbanísticos y los procesos de transformación del suelo desde el punto de vista del derecho administrativo. El objetivo principal de la obra es exponer con la mayor sencillez posible los pasos necesarios de planeamiento y gestión con relación a cada clase y categoría de suelo, para que estos se transformen en suelo finalista o urbanizado que permita su posterior edificación. El libro se compone de doce apartados, que van desde la exposición de cuestiones generales sobre el concepto del urbanismo, su historia y evolución de las técnicas urbanísticas y la legislación, hasta el análisis de las fases de planeamiento y gestión urbanística.

Este trabajo resulta fundamental para el lector interesado en la disciplina urbanística no solamente del contexto español, sino de referencia más amplia y avanzada para examinar o estudiar en ámbitos paralelos de Latinoamérica, ya que provee una base sólida para entender las dinámicas de redacción y aprobación de la instrumentación de ordenación territorial, en particular el Plan General de Orde-

nación Urbana, que es el instrumento urbanístico municipal en España. Además, tiene el mérito de poner en evidencia la evolución de la disciplina urbanística en territorio español desde el punto de vista legislativo. Eso constituye una forma de entender todos los procesos administrativos relativamente complejos de dicha disciplina.

Este libro resulta más que relevante en la actualidad debido a varias vicisitudes judiciales relativas a importantes proyectos urbanos que tienen lugar en los últimos años en España, lo que se suele denominar “*lawfare* urbano” o “urbanismo judicial” (Fernández Valverde, 2023). Si bien las ciudades españolas en general intentan avanzar ante los retos contemporáneos, este *lawfare* ha sido protagonista de bloquear el avance de varios proyectos urbanos, sobre todo en el caso de dos grandes ciudades españolas por dos diferentes razones. Primero, en el caso de Barcelona, gobernada por Ada Colau y Barcelona en Comú desde 2015 hasta 2023, que ha visto con el paso del tiempo un flagrante incremento de querrelas que están frenando las transformaciones de la ciudad, como el caso llamativo de la Supermanzana (Fabris *et al.*, 2023) y están explotando sus recursos humanos y patrimoniales (Montaner, 2022). Segundo, en el caso de Madrid, la llamada “Operación Chamartín”, un proyecto de regeneración urbana altamente especulativo sobre un suelo preferentemente público, cuya plena cobertura administrativa y legal acaba de ser concretada a comienzos de 2024 (Camerin, 2024). El Tribunal Superior de Justicia de Madrid lidió con un total de nueve recursos de tipo contencioso-administrativo con los que se pretendió tumbar la transformación, alegando supuestos errores de forma y vicios de fondo como, por ejemplo, la clasificación del suelo, el porcentaje de reserva de vivienda protegida, la división en áreas del proyecto, y los coeficientes

¹ Ortiz Ramírez es abogado especializado en temas de política territorial y urbanismo, en empresas de construcción e inmobiliarias, expropiación forzosa, los contenciosos-administrativos y pleitos civiles.

de edificabilidad. Un ejemplo llamativo de los recursos que han sido invocados ante la justicia fue la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid para la prolongación del Paseo de la Castellana, que constituye una de las modificaciones burocráticas más relevantes en el proceso de desbloqueo de la operación (Rodríguez-Avial Llardent, Irastorza Ruigómez, de Escauriaza Lázaro, 2023).

En este contexto de difícil interpretación de los contenidos de los grandes proyectos urbanos en modificación respecto del Plan General de Ordenación Urbana en España, este libro provee los fundamentos básicos para la adecuada aplicación de una serie de principios deducibles de la normativa, de la práctica y la jurisprudencia actuales, con los cuales es posible mantener los valores tradicionales de la planificación urbanística y permitir, al mismo tiempo, adaptarse al carácter evolutivo y cambiante de las ciudades. Todo eso ahorraría tiempo precioso a la puesta en marcha de los proyectos planteados y la suspensión de aquellos que no responden.

El libro, en definitiva, permite una adecuada comprensión de la ciudad basándose en la necesidad de armonizar el suelo urbanizado, el suelo susceptible de ser urbanizado en la periferia de la ciudad, el suelo susceptible de ser reformado o renovado en el interior del tejido urbano y el suelo rústico o preservado de la urbanización

*Federico Camerín*²

Investigador posdoctoral “Margarita Salas”,
doble afiliación Universidad de Valladolid (UVA)
y Universidad Politécnica de Madrid (UPM)–
Grupo de Investigación en Arquitectura,
Urbanismo y Sostenibilidad (GIAU+S),
Departamento de Urbanística
y Ordenación Territorial

REFERENCIAS

- Fernández Valverde, R. (2023). *Urbanismo judicial jurisprudencia para la ciudad del futuro*. Fundación ARQUIA.
- Camerin, F. (2024). Ecologistas en Acción Madrid (2023). Operación Chamartín, una losa para Madrid. Suelo público, negocio privado. *Investigaciones Geográficas*, (113). <https://doi.org/10.14350/ig.60865>
- Fabris, L. M. F., Camerín, F., Semperebon, G., Balzarotti, R. M. (2023). How 15-min City, Tactical Urbanism, and Superblock Concepts Are Affecting Major Cities in the Post-Covid-19 Era? En Z. Allam (Ed.), *Sustainable Urban Transitions. Urban Sustainability* (pp 163–187). Springer Singapur. https://doi.org/10.1007/978-981-99-2695-4_10
- Montaner, J. M. (2022). *Lawfare urbano. Ofensiva judicial contra la Barcelona de Ada Colau*. Icaria.
- Rodríguez-Avial Llardent, L., Irastorza Ruigómez, L., de Escauriaza Lázaro, J. L. (2023). *En defensa de la prolongación de la Castellana. El proyecto que pudo cambiar el Norte de Madrid*. Fundación COAM.

² Esta reseña se ha realizado en el marco del proyecto “La Regeneración Urbana como una nueva versión de los Programas de Renovación Urbana. Logros y fracasos”. Este contrato está cofinanciado por el Ministerio de Universidades en el marco del Plan de recuperación, transformación y resiliencia, por la Unión Europea – Next Generation EU y por la Universidad de Valladolid.