
Colaboración público-privada y transformación urbanística

Jean-Bernard AUBY
Professeur de Droit Public
Sciences Po (Paris)

RESUMEN

La transformación urbanística, para el desarrollo urbano o para la reforma y renovación interior de las ciudades, está experimentando notables cambios en los últimos años, tanto en Francia como en otros países. De un lado, la anterior dirección tecnocrática del Estado está dejando paso a la actividad local y a un mayor protagonismo de los actores privados. De otro lado, las regulaciones específicas para las operaciones de transformación urbanística también están en retirada, cediendo su lugar a regulaciones o instituciones jurídicas más generales. Esta segunda línea de evolución es especialmente clara en relación con el Derecho general de los contratos públicos que, por influencia y exigencia del Derecho europeo, está ocupando el sitio que hasta ahora correspondía a la regulación urbanística especial de los convenios urbanísticos con particulares para la ejecución de concretos proyectos de transformación urbanística.

Palabras clave: colaboración público-privada; urbanismo; ejecución urbanística; contratos administrativos.

ABSTRACT

The urbanistic transformation, for new urban developments or for renewal operations within the cities, is experiencing dramatic changes in recent years, both in France and other countries. On the one hand, the previous technocratic steering by the State is giving way to local activity and a greater role of private actors. Moreover, specific regulations for urban transformation operations are also in retreat, leaving room for more general regulatory or legal institutions. This second line of development is particularly clear in relation to the general public procurement law under the requirements of European law. That general procurement law is occupying the site that so far corresponds to special urban regulations and urban agreements with private parties for the implementation of concrete projects of urban transformation.

Keywords: public-private partnerships; urban planning; urbanistic transformation; public procurement law.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ¿QUÉ ENTENDEMOS POR ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA?—III. PRINCIPALES VARIABLES EN LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS: 1. En relación con los actores. 2. Sobre los acuerdos de colaboración.—IV. EL SISTEMA FRANCÉS: LAS BASES.—V. LA EVOLUCIÓN DEL SISTEMA FRANCÉS: 1. En relación con los actores. 2. En relación con los acuerdos.—VI. EL FUTURO.—VII. NOTA BIBLIOGRÁFICA.

I. INTRODUCCIÓN¹

En las siguientes líneas nos gustaría realizar algunas reflexiones, apoyadas en el Derecho comparado, sobre los acuerdos contractuales e institucionales que ponen en conexión a los agentes públicos o privados y a través de los cuales se lleva a cabo el desarrollo urbanístico o la renovación urbana.

Todo sistema jurídico contiene un conjunto de instrumentos, procedimientos e instituciones competentes para el desarrollo o la renovación de las ciudades. Esto es, para modificar un tejido urbano ya existente o para crear un nuevo tejido urbano a partir de espacios naturales o de suelos baldíos, más allá de las posibles obras constructivas aisladas o de la realización de un concreto equipamiento público.

Este conjunto de mecanismos, procedimientos e instituciones facilitan en general la actuación a las autoridades públicas. Pero no se pueden comprender las operaciones de transformación urbanística —tanto en su dimensión jurídica como en otros ámbitos— si no partimos de la idea de que son siempre el producto de una combinación de acciones públicas y privadas. El desarrollo de las ciudades, así como su renovación, se desarrolla siempre sobre la base de acuerdos, más o menos regulados por el Derecho, entre los diferentes actores. El crecimiento de las ciudades siempre tiene su base en diversas colaboraciones. Siempre está presente la conjunción o asociación de diversos actores.

Lo que cambia de un sistema a otro, de un periodo a otro, es la respectiva importancia que se da a los distintos actores y el tipo de instrumentos o estructuras a través de las que actúan.

La evolución en esta materia nos permite, en primer lugar, reunir algunos datos comparados sobre las disposiciones normativas que se encuentran en los diversos sistemas jurídicos y después tratar de caracterizar el sistema francés en estos ámbitos, tanto en sus elementos clásicos, como en su evolución actual. De hecho, hoy en día el régimen de la transformación urbanística en Francia está sufriendo importantes cambios debido

¹ Traducción de Lorena Trujillo Parra, becaria de doctorado del Área de Derecho administrativo de la Universidad Autónoma de Madrid.

a los ciclos económicos, a la evolución de la descentralización territorial y al Derecho europeo. A estos efectos, nos ha parecido que la descripción de estas mutaciones podía ser de interés para los lectores españoles, a título comparado con un sistema jurídico cercano, pero que se diferencia fuertemente del que existe en España.

II. ¿QUÉ ENTENDEMOS POR OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA?

Las operaciones de transformación urbanística, tanto para el desarrollo o ampliación de la ciudad como para su renovación, presentan una serie de características y problemas comunes, que puede ser útil resumir brevemente.

Las operaciones de transformación urbanística se pueden identificar a través de los efectos concretos que producen en la práctica: del por qué y en qué actúan concretamente.

a) Diremos, en primer lugar, que tanto el desarrollo como la remodelación, renovación o reforma interior transforman, poco o mucho, la estructura urbana, la forma urbana. Más allá de esta evidencia, lo que interesa especialmente al Derecho es el hecho de que, a menudo, las actuaciones urbanísticas se traducen en la transformación de las parcelas, es decir, en la redistribución de la propiedad de la tierra, operación necesaria para crear la nueva urbe o reestructurar un barrio antiguo. De hecho, en muchos sistemas, el instrumento propio de la transformación urbanística es la concentración parcelaria urbana: *vid.* el caso de Suiza y Alemania².

El corolario de este primer aspecto es que las actuaciones urbanísticas requieren a menudo la adquisición de terrenos o parcelas: es raro que la transformación urbanística pueda hacerse con la estructura parcelaria existente. Frecuentemente, las autoridades públicas echan una mano en las adquisiciones de terrenos, puesto que disponen de prerrogativas particulares, en concreto la expropiación forzosa, que es una prerrogativa universal de poder público³. En estas operaciones las autoridades públicas son a menudo simples intermediarias, los suelos urbanizados objeto de la operación serán —a excepción de aquellos que hayan acogido las infraestructuras o dotaciones públicas— cedidos a los constructores, y como tal, éstos serán los beneficiarios finales de la expropiación.

b) En segundo lugar, las actuaciones de transformación urbanística exigen, en general, la creación de nuevas infraestructuras —vías, redes, en particular— o como mínimo, la inserción o remodelación de las infraestructuras ya existentes. Este aspecto

² J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET y R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, núm. 342, 9.ª ed., Montchrestien, 2012.

³ Aunque su concepto varía dependiendo de los sistemas. En el tradicional *common law*, la expropiación refleja una especie de dominio que emana del soberano, esto se traduce, por ejemplo, en el hecho de que «*eminent domain*» es la denominación más común del mecanismo utilizado en el Derecho americano. *Vid.* R. ELLICKSON y V. BEEN, *Land Use Control. Cases and Materials*, 3.ª ed., Aspen Publishers, 2005, pp. 823 y ss.

tiene fuertes consecuencias jurídicas que responden a dos preguntas. La primera es saber quién realiza estas nuevas infraestructuras o las obras sobre las infraestructuras existentes: cuando el agente que las realiza no es el principal responsable de la operación, la cuestión resulta de los acuerdos contractuales a los que recurre.

La segunda cuestión, que naturalmente tiene algunos vínculos con la anterior, es determinar cómo se financian las obras de infraestructura. La esencia de esta cuestión es saber hasta qué punto el coste de estas obras —que puede ser considerable⁴— puede ser «internalizado», es decir, asumido por quien promueve la actuación urbanística. Esta internalización puede lograrse, por ejemplo, con los beneficios que supone la cesión de los terrenos urbanizados. Otro método, muy utilizado en los Estados Unidos, denominado «*Tax Increment Financing*», consiste en añadir a la financiación de la operación los aumentos de impuestos territoriales que provoca el aumento del valor de las propiedades suscitados por la operación⁵.

c) La tercera característica que poseen las operaciones de transformación urbanística es la de aumentar siempre, aunque evidentemente en proporción variable, el valor económico de los terrenos: así, al término de la operación, los bienes inmuebles situados en su área, los terrenos y los edificios, han ganado notablemente valor en virtud de las mejoras introducidas en el contexto urbano en el que se encuentran.

La cuestión que se pone de manifiesto en este aspecto de las actuaciones urbanísticas es exactamente simétrica a la que acabamos de evocar. Es decir, determinar quién es el beneficiario de las ganancias de capital generadas y en qué medida estas ganancias se destinarán a sufragar los costes de la actuación urbanística. Así, cuando la realización de la operación se confía a un tercero por su responsable principal, el problema es, por un lado, en qué medida éste se beneficia de las ganancias de la actuación, y por otro, en qué medida se beneficia de todo, o parte, de las ganancias en virtud del acuerdo contractual que legalmente obliga a que se haya pactado compartir el coste de la operación, y a conocer si el valor de su participación está o no vinculado a los beneficios que se han obtenido de la operación.

d) En cuarto lugar, generalmente las actuaciones urbanísticas reclaman un marco jurídico especial, adaptado a las necesidades de la operación. Funciona así por dos razones. La primera es que las operaciones de transformación urbanística difícilmente pueden subsumirse en las disposiciones legales de urbanismo y de construcción existentes. Estamos, en cierto modo, obligados a «hacerles sitio» jurídicamente. La segunda razón es que, a menudo, estas operaciones dan lugar a la creación de una parte de la ciudad —una urbanización, un conjunto de edificios— y nos gustaría, en la medida de lo posible, conservar las características —la forma, la arquitectura, etc.—. Para ello hacen falta planes urbanísticos y pliegos de condiciones, esto es, instrumentos jurídicos que

⁴ Se estima que el coste medio del mantenimiento de la tierra supera los 10.000 euros por parcela. *Vid.*, en este sentido, P. MERLIN y F. CHOAY, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, voz «Voirie et réseaux divers», 3.^a ed., PUF, 2010.

⁵ R. ELLICKSON y V. BEEN, *Land Use Control...*, cit., pp. 844 y ss.

impongan caso a caso algunos límites (temporales) destinados a garantizar parcialmente la coherencia en la nueva actuación.

III. PRINCIPALES VARIABLES EN LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Más allá de los elementos precedentes, que caracterizan en sus rasgos generales las actuaciones urbanísticas, la configuración jurídica de estos mecanismos varía de un sistema a otro —y si se da el caso, de un periodo a otro dentro de un mismo sistema— en función de ciertas características relativas a los actores y a los acuerdos entre ellos.

1. En relación con los actores

Simplificando, podemos decir que las actuaciones de transformación o ejecución urbanística son más o menos locales y más o menos públicas.

a) En general, las actuaciones urbanísticas son tarea de la comunidad local. Esto es: se impulsan, deciden y dirigen por los agentes locales. Esto se debe a que estas operaciones están directamente vinculadas con los elementos esenciales de la vida local: las condiciones de vida, el desarrollo de viviendas o los lugares de realización de actividades profesionales. Y se debe, igualmente, a las reformas de descentralización de competencias en materia de urbanismo que se han llevado a cabo en numerosos países entre finales de la década de 1970 y finales de 1980⁶.

Pero también sucede, y no excepcionalmente, que las actuaciones urbanísticas afectan a intereses supralocales, a políticas públicas sociales o económicas que trascienden de la comunidad local: bien porque afectan a grandes infraestructuras públicas —como puertos, aeropuertos, etc.—, bien porque responden a grandes problemas políticos nacionales, como la vivienda o la segregación social, o bien porque claramente versan sobre la ordenación del territorio (y ésta es precisamente la forma de reequilibrar el desarrollo del territorio a escala nacional o simplemente supramunicipal).

Así, por ejemplo, en los Estados Unidos, en la década de los cincuenta y hasta mediados de los años setenta, se elaboró un programa federal de renovación urbana —«*Federal Urban Renewal Program*»— que ha contribuido a la financiación de las operaciones locales cuyo plan había sido aprobado por las agencias federales competentes⁷. En Gran Bretaña, donde existe un verdadero sistema de descentralización de competencias en materia urbanística, esta descentralización quedó en general muy limitada mediante una política de nuevas urbes en gran medida controlada por el Estado —y asociado

⁶ W. HEINZ, *Partenariats public-privé dans l'aménagement urbain*, L'Harmattan, 1994, p. 252.

⁷ R. ELLICKSON y V. BEEN, *Land Use Control...*, cit., p. 841.

fuertemente a los agentes privados— que se llevó a cabo a partir de la «*New Town Act*» de 1946, luego reactivada, en la época del gobierno Thatcher, para realizar una notable restructuración urbana de las zonas industriales abandonadas o portuarias: el plan de los Dockland en Londres. Las actuaciones urbanísticas correspondientes fueron asignadas en general a organismos específicos, las «*Urban Development Corporations*», que combinan diversos agentes, incluidos agentes privados. Así fue como aquellas actuaciones urbanísticas se sustrajeron del ámbito de actuación de las autoridades locales.

b) En las operaciones de transformación urbanística, en términos absolutos, siempre intervienen agentes públicos y privados, al menos en los casos donde se consiente la participación en la actividad económica privada: en el ámbito de cada actuación urbanística siempre hay, al menos, un usuario final privado, constructor o simplemente comprador de una casa o de un apartamento.

Más allá de esta observación, medianamente evidente, lo interesante es que, dependiendo de los sistemas, la distribución de roles entre las autoridades públicas y el sector privado en cada actuación urbanística varía considerablemente.

Aparentemente, todos los sistemas jurídicos —por lo menos aquellos en los que se permite la actividad económica privada— limitan la posibilidad de realizar operaciones privadas de construcción por los efectos que puedan tener en la transformación de la red urbana. Sin embargo, todos admiten la posibilidad de que los agentes privados puedan realizar parcelaciones, es decir, las operaciones que consisten en reordenar la parcela o el terreno —con las contrapartidas en materia de equipamiento que se impongan— y después construir. En algunos sistemas este mecanismo constituye la esencia de la transformación urbanística: *vid.* el caso de los Estados Unidos⁸.

En sentido inverso, también existe la posibilidad de que se realicen actuaciones urbanísticas públicas, es decir, actuaciones donde las autoridades públicas tienen el control y que sirven a su propia política de transformación urbanística. El porcentaje de transformación urbana mediante iniciativas públicas —en relación con la cuota que corresponde a las actuaciones de iniciativa privada— varía de forma importante. Pero lo que también varía es el lugar que se ha dado a las transacciones privadas en el conjunto de las actuaciones urbanísticas.

Hay sistemas en los que sólo las autoridades públicas pueden llevar a cargo actuaciones de transformación urbanística. Hay otros sistemas en los que existe un claro reconocimiento de la iniciativa privada en las actuaciones urbanísticas públicas: éste es el caso, por ejemplo, de Alemania, a través de los «planes urbanísticos diseñados por los inversores» que prevé el art. 12 del Código de Urbanismo⁹.

Asimismo, hay sistemas en los que las actuaciones urbanísticas se llevan a cabo por las autoridades públicas y otros sistemas donde esta actividad puede ser confiada a en-

⁸ R. ELLICKSON y V. BEEN, *Land Use Control...*, cit., pp. 441 y ss.

⁹ G. HERMES, «The German Law of Planning: An Overview», *European Public Law*, septiembre 2002, p. 367.

tidades privadas controladas por las autoridades públicas. La legislación española, por ejemplo, prevé una serie de fórmulas a través de las cuales los particulares —los propietarios o inversores— pueden estar implicados en las operaciones de transformación urbanística cuando no se acuerda la ejecución por expropiación: son las actuaciones de «gestión privada», en las que la transformación urbanística se realiza por los propietarios (sistema de «compensación»), o por otros particulares que no son necesariamente los propietarios en el ámbito de actuación (sistema del «agente urbanizador privado»)¹⁰.

En verdad, es bastante común que las operaciones de transformación urbanística se lleven a cabo mediante diversas modalidades de colaboración pública-privada, es decir, por medio de procedimientos en los que intervienen, con distinto alcance, los actores públicos y privados. Así, desde hace tiempo, se llevan a cabo las operaciones de renovación urbana en Gran Bretaña y en los Estados Unidos¹¹. En este sentido, una observación análoga puede hacerse respecto de Alemania¹² o de Bélgica¹³.

2. Sobre los acuerdos de colaboración

En cuanto a los acuerdos jurídicos, dos variables esenciales diferencian el régimen de las actuaciones urbanísticas en los distintos sistemas.

a) La primera se refiere a la posible existencia de procedimientos o formas jurídicas específicas para encauzar las actuaciones de transformación urbanística. Hay que reconocer, de entrada, que la realización de actuaciones urbanísticas no requiere necesariamente procedimientos o formas jurídicas especiales. Cuando las actuaciones son esencialmente privadas, podemos conformarnos con controlarlas mediante técnicas de autorización, similares a las licencias de obras: basta con que no se sacrifiquen las exigencias del interés urbanístico general, que el régimen de las licencias permita a las autoridades combinar condiciones diversas concernientes a los equipamientos que hay que realizar, al tipo de construcción realizada, etc. Cuando las actuaciones urbanísticas son esencialmente públicas pueden ser tratadas como obras públicas un poco complejas, sometidas a la programación urbanizadora oportuna.

Esto explica que, en realidad, gran parte de los Derechos urbanísticos del mundo ignoren el concepto mismo de «actuación urbanística». Esto es, lo que en Derecho francés —entre otros— se regula específicamente como actuaciones de transformación urbanística, en otros sistemas se rige por instituciones jurídicas generales. Las «actuaciones

¹⁰ J. M. BAÑO LEÓN, *Derecho Urbanístico Común*, Iustel, 2009, pp. 271 y ss.

¹¹ D. CUSTOS y J. REITZ, «Public-Private Partnerships in the USA», en F. LICHÈRE, *Partenariats public-privé: rapports du XVIII Congrès de l'Académie Internationale de Droit Comparé*, colección Droit Administratif/Administrative Law, Bruylant, 2011, p. 263

¹² W. HEINZ, «Partenariats public-privé...», cit., p. 18.

¹³ S. VAN GARSSE y S. WYCKAERT, «Les partenariats public-privé en Belgique», en F. LICHÈRE, *Partenariats public-privé: rapports du XVIII Congrès de l'Académie Internationale de Droit Comparé*, colección Droit Administratif/Administrative Law, Bruylant, 2011, p. 183.

urbanísticas» no son conocidas, por ejemplo, en el Derecho británico. Tampoco en el Derecho americano, cuya técnica jurídica esencial de desarrollo urbano es, como se ha indicado, la parcelación («subdivision») ¹⁴.

Por otra parte, la parcelación o reparcelación urbanizadora es la técnica con la que todos los sistemas hacen frente a la necesidad, verdaderamente universal, de dar respuesta a las situaciones particulares que se plantean en cada actuación urbanística. La parcelación urbanizadora puede controlarse mediante actos autorizatorios —análogos a la licencia de obras— a través de los cuales se pueden imponer a los promotores toda suerte de limitaciones. Nada impide tampoco que, como en Portugal, en cada «contrato de urbanización» puedan ser partes, además del municipio y el promotor, todos los organismos que jueguen algún papel en la parcelación urbanizadora, y que en el mismo acuerdo se prevean las características de la actuación urbanística, tanto desde el punto de vista financiero como de las obras, la gestión y el mantenimiento de los espacios libres, etcétera ¹⁵.

Esto no obliga a utilizar otros mecanismos jurídicos que los ordinarios del urbanismo, como son las autorizaciones y los planes.

b) Como ya hemos señalado anteriormente, el diseño y la ejecución de las actuaciones urbanísticas casi siempre consisten en la combinación de diversos actores privados y públicos. Ahora bien, lo que cambia bastante en función de las tradiciones jurídicas y administrativas nacionales es el tipo de vínculo que se establece entre unos y otros actores.

Cuando estamos simplemente en presencia de una operación privada autorizada por la Administración —como en el caso de una parcelación privada—, estos vínculos pueden volverse tenues y limitarse al simple hecho de que la autoridad, bajo ciertas condiciones, permite que el promotor realice su operación conforme a lo dispuesto en la autorización.

Cuando, por el contrario, se trata de una operación pública, en la cual, como hemos visto, también están implicados diversos actores privados, la relación entre los diversos actores resulta de acuerdos jurídicos más complejos. Consisten, en general, en contratos ¹⁶ que distribuyen las tareas, las cargas y los poderes: el contrato que confía a un promotor privado la responsabilidad de ejecutar la actuación, el pliego de condiciones que fija las obligaciones del constructor en el perímetro de cada actuación, etcétera.

Asimismo, los acuerdos pueden ser más institucionales. Es el caso, en particular, de los acuerdos que dan lugar a entidades de economía mixta en los que convergen las Administraciones públicas pertinentes y los diversos agentes privados involucrados en

¹⁴ Vid. *supra* nota 7.

¹⁵ F. ALVARES CORREIA, «Le droit de l'urbanisme au Portugal», en *Annuaire français de droit de l'urbanisme et de l'habitat*, 1996, p. 521.

¹⁶ Así sucede en el caso portugués que hemos señalado anteriormente, donde a veces existe la necesidad de agregar acuerdos contractuales a una simple autorización de parcelación, con el fin de garantizar las obligaciones de unos y otros.

la actuación urbanística: así ocurre en las «*Urban Development Corporations*» británicas, que ya tuvimos la oportunidad de mencionar anteriormente.

IV. EL SISTEMA FRANCÉS: LAS BASES

A la vista de la definición básica de la actuación de transformación urbanística que hemos señalado anteriormente, el sistema francés se caracteriza de la siguiente manera.

En primer lugar, es importante tener en cuenta que el Derecho urbanístico francés reconoce explícitamente la existencia de un grupo de mecanismos que permiten hablar de un concepto específico de «actuación de transformación urbanística» —expresión utilizada en el título I del libro III («Ordenación Territorial») del Código Urbanístico—. Sería exagerado decir que este concepto posee una definición clara y precisa, e incluso afirmar que todos los mecanismos y acuerdos que genéricamente responden a la idea general tienen cabida en la noción estricta de «actuación de transformación urbanística» a la que se refiere la ley. Con todo, existen en Francia —no así en todos los Derechos urbanísticos, como se ha indicado— algunos límites destilados por la jurisprudencia¹⁷, si bien esos límites dejan dentro del concepto de «actuaciones urbanísticas» la mayoría de las situaciones y acuerdos que guardan conexión lógica con la categoría en cuestión¹⁸.

Las variedades esenciales que abarca el concepto de «actuación de transformación urbanística» pueden identificarse nítidamente. Los dos principales «procedimientos» —pues hay acuerdo en designar con este nombre a los distintos mecanismos de la ejecución o transformación urbanística— son la parcelación, mecanismo de alguna manera inmemorial pero que la legislación francesa reguló por primera vez en 1919, y la zona de acción concertada, instrumento polivalente para operaciones de una cierta magnitud, que aparece en la legislación en 1967. A estos dos mecanismos básicos se añaden diversos procedimientos que tienen en común que sólo se aplican en estructuras urbanas existentes. Así, mientras que la parcelación se utiliza, casi siempre, en el desarrollo de zonas no urbanizadas, la zona de acción concertada puede servir también para la renovación urbana, reestructurando los tejidos urbanos existentes. Se trata esencialmente de: la restauración inmobiliaria, que permite rehabilitar barrios interesantes en términos arquitectónicos; la reabsorción de las viviendas insalubres, que encubre una posibilidad de expropiación-sanción de las viviendas insalubres; y la actuación programada de reactivación del hábitat, que permite mejorar los barrios que no son ni arquitectónicamente notables ni insalubres¹⁹.

¹⁷ Por ejemplo, el concepto de operación de transformación contribuye a limitar el uso de derechos de suscripción preferente que prevé el Código de Urbanismo.

¹⁸ J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET y R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, cit., núms. 674 y ss.

¹⁹ G. GODFRIN, *Aménagement urbain et bâti existant*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1999.

Para situar el sistema francés en relación con la definición básica de las actuaciones urbanísticas aún añadiremos dos observaciones. La primera concierne a las adquisiciones territoriales que estas operaciones exigen con frecuencia —no siempre, pero a menudo— a las autoridades públicas. Además de la expropiación, que naturalmente puede ser utilizada para permitir la realización de las actuaciones urbanísticas públicas, las Administraciones públicas también disponen de un mecanismo original, que no se encuentra en sistemas jurídicos vecinos: el derecho de adquisición preferente o tanteo. Más concretamente, existen varios derechos de adquisición preferente a su alcance, entre los que se encuentra el denominado «derecho de tanteo urbano», que los municipios pueden ejercer sobre ciertas partes de su territorio²⁰. La singularidad de esta técnica, incluso en términos comparados, está en que permite a la Administración local no solamente oponerse a una transacción inmobiliaria —que es lo natural en todo derecho de adquisición preferente—, sino que también le permite cuestionar por excesivo el precio de venta ante el juez de expropiaciones.

La segunda observación se refiere a los costes de financiación, especialmente de infraestructura, que son inherentes a las actuaciones urbanísticas. Sin haberse mostrado particularmente innovador en cuanto a los mecanismos de esta financiación, el Derecho urbanístico francés ha adoptado instrumentos que permiten internalizar suficientemente los costes de las actuaciones urbanísticas. En la parcelación urbanizadora —como en la zona de acción concertada, aunque son mecanismos diferentes— es posible dejar a cargo del promotor una parte importante del gasto de infraestructuras derivado de la actuación: estas cargas se reflejan en el precio final de venta de los terrenos urbanizados. Por tanto, son los beneficiarios finales de la operación los que asumen estos gastos²¹.

V. LA EVOLUCIÓN DEL SISTEMA FRANCÉS

Nuestra hipótesis es que el régimen francés de las actuaciones urbanísticas se encuentra en fase de transformación. Nos hemos esforzado en obtener indicios sobre la mutación en las diferentes modalidades de actuación urbanística que hemos mencionado anteriormente, fijando la atención tanto en los actores como en sus acuerdos.

1. En relación con los actores

a) Para analizar el estado actual de equilibrio entre los entes locales y la intervención estatal, debemos avanzar en la línea de reformular el concepto de post-descentralización. Me explico.

²⁰ R. HOSTIOU y J. F. STRUILLOU, *Expropriation et préemption*, 3.^a ed., Litec, 2008.

²¹ F. BOUYSSOU, «La réforme des procédures et du financement de l'aménagement», en *Actualité Juridique Droit Administratif*, 2001, pp. 41 y ss.

Hasta las reformas de descentralización de los años ochenta, las competencias relativas a las actuaciones urbanísticas estaban, como todas las competencias urbanísticas, en manos del Estado. El control estatal alcanzó su máximo apogeo en el ámbito específico de las nuevas ciudades, gracias a cómo se fue configurado jurídicamente en la Ley Boscher, de 10 de julio de 1970: las nuevas urbes se crearon sobre esta base para controlar el desarrollo de la periferia de París —en el Valle del Marne, Melun-Sénart, Cergy-Pontoise, etc.— y de algunas otras ciudades —Lyon, por ejemplo, con el nuevo distrito de la Isla de Abeau—, donde el Estado no sólo controlaba el diseño del desarrollo urbano sino también la ejecución de las actuaciones a través de organismos públicos estatales²².

Las reformas sobre la descentralización transfirieron las principales competencias sobre transformación urbanística a los municipios. La Ley de 7 de enero de 1985 les concedió potestades para autorizar las parcelaciones y la Ley de 18 de julio de 1985 les facultó para crear zonas de acción concertada.

Estas transferencias de poder estaban sujetas, en realidad, a la condición de que los municipios tuvieran un plan de ocupación o uso del suelo —Plan local de urbanismo de acuerdo con la terminología actual—. La Ley de «Solidaridad y Renovación Urbana», de 13 de diciembre de 2000 ha flexibilizado este requisito, incluso entendiéndose ya como una condición venial, otorgando a los municipios la potestad de autorizar las parcelaciones siempre que dispongan de la forma simplificada de plan urbanístico, denominado «*carte communale*».

La situación actual es, sin embargo, un poco distinta. El amplio control municipal es innegable, y las actuaciones especiales en las nuevas ciudades van extinguiéndose poco a poco. No obstante, la balanza se equilibra mediante dos elementos. En primer lugar, el Estado encuentra otras formas para volver a intervenir en la transformación urbanística. En este sentido, en las ya señaladas leyes de descentralización se tomó la precaución de conservar un control estatal significativo sobre las denominadas «operaciones de interés nacional»²³. Este régimen especial, que afectaba entonces a las nuevas ciudades anteriormente señaladas, al nuevo barrio de «La Défense» y cuatro puertos autónomos, se vio reactivado a partir de 1995, para aplicarse a una serie de actuaciones locales: Euro-Mediterráneo en Marsella, Sena-Arca —que prolonga «La Défense»—, los aeropuertos de París, Orly-Rungis Seine, Seine-Aval, la llanura de Var, la meseta de Saclay y Saint-Etienne. Al mismo tiempo se multiplican los organismos urbanísticos públicos que —gracias a una fiscalidad especial— pueden adquirir terrenos para la ejecución urbanística. Aunque estos organismos pueden ser locales, en la mayoría de los casos pertenecen al Estado. Si a eso le sumamos los poderes otorgados al Estado por la legislación relativa al Gran París²⁴, constatamos una especie de retorno del Estado, si bien este retorno tiene un significado

²² J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET y R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, cit., núm. 121.

²³ J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET y R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, cit., núm. 319.

²⁴ J. DOMENACH, *Juris-Classeur Collectivités Territoriales*, fasc. 152.

particular, ya que, al contrario de lo que sucedía antes de las reformas de descentralización, ahora el Estado tiene menos medios económicos a su disposición. Su papel es más bien el de intermediario, sin el cual las iniciativas y medios locales tendrían dificultades en coordinarse.

El segundo elemento es el desarrollo de la cooperación intermunicipal que ha acelerado la Ley Chevènement de 1999 y sus últimas reformas —Ley de 16 de diciembre de 2010—, consagrando su generalización hasta agosto de 2013. Cuando se crean comunidades de cooperación local (de municipios, de distritos o de áreas metropolitanas) se transfieren buena parte de las competencias sobre ejecución o transformación urbanística: en el caso de las comunidades de distritos, por ejemplo, todo lo que concierne a las áreas de actividad industrial o comercial y las zonas de acción concertada —al menos las que son reconocidas como de interés comunitario²⁵—.

En suma, la indudable descentralización de la transformación urbanística se hace —hoy como ayer— pagando el precio que impone la gran fragmentación de nuestro mapa municipal. Ese precio fue, ayer, el control directo del Estado y hoy en día es la intervención mediadora del Estado o la obligación de dejar paso a las comunidades de cooperación intermunicipal.

b) Si atendemos al mayor o menor protagonismo de los actores públicos y privados en la transformación urbanística, observamos una tendencia que puede sin duda caracterizarse por la resistencia a la apertura del círculo de los actores involucrados.

Con la excepción del antiguo método de la parcelación urbana, que está en general en manos de agentes privados, las actuaciones de transformación urbanística son responsabilidad de las autoridades públicas —especialmente después de la Segunda Guerra Mundial—. Este fuerte control público se aceleró al comienzo de la V República, donde fueron creados procedimientos muy centralizados como las «áreas prioritarias urbanizables».

No obstante, el punto fuerte de inflexión lo representó la Ley de Orientación Territorial de 30 de diciembre de 1967, que creó el mecanismo de la zona de acción concertada, y que, sobre todo, ha permitido que la realización de las operaciones urbanísticas, en general, se confiase, llegado el caso, a las empresas privadas.

El sistema francés de ejecución urbanística ha experimentado, por tanto, una apertura liberal, que contrasta con su tradición —al menos contemporánea— fuertemente intervencionista²⁶. Entre 1968 y 1977 cerca del 60 por 100 de las zonas de acción concertada que se crearon fueron realizadas por promotores privados.

Sin embargo, la apertura se encontró severamente limitada por la creación, en torno a las autoridades locales, de un número significativo de empresas de economía mixta para la ejecución urbanística, a las cuales se podía encomendar la realización de concretas

²⁵ *Code général des collectivités territoriales*, art. L.5216-5.

²⁶ W. HEINZ, *Partenariats public-privé dans l'aménagement urbain*, cit., pp. 7 y ss.

actuaciones urbanísticas en el marco del Derecho privado, aunque con un importante control sobre las mismas²⁷. Por las razones que se indican a continuación, el instrumento de la empresa mixta se vio complementado más recientemente por su vecina, la empresa pública local.

Por tanto, en la actualidad, todos los signos convergen en la presencia del sector privado en el desarrollo y la rehabilitación urbanos. Esta situación es conforme con la evolución general de la economía de las ciudades, esto es, su mercantilización (que hace que los bienes y las operaciones urbanas sean objeto de inversión de los grandes operadores financieros). Esta mayor intervención de los agentes privados se manifiesta de dos modos. De un lado hay proyectos puramente privados que, por su amplitud, tienen en realidad el carácter de operaciones de transformación urbanística: véanse los grandes centros comerciales, como el centro Beaugrenelle en París o Lillium en Lille²⁸. De otro lado, las grandes promotoras inmobiliarias están tratando de desarrollar una función de «diseñador urbano»²⁹. Esto se manifiesta en la asociación de actores privados en los grandes proyectos públicos, como la Confluencia en Lyon, el eco-barrio de los Docks en Saint-Ouen o el sector «Sena Alto» al sureste de París³⁰.

Hay una sensación de que el círculo de actores que interviene en la transformación urbanística se extiende más allá de lo que era su perímetro tradicional, que incluía al Estado, los municipios y, a su alrededor, una especie de tecnocracia de la ejecución urbanística que surge, en gran medida, del propio Estado y de las «Cajas de Depósitos y Consignaciones» (las empresas mixtas urbanísticas han estado durante mucho tiempo vinculadas a la Caja de Depósitos a través de una de sus filiales, la Sociedad Central de Equipamiento del Territorio, la SCET). Actualmente, el sector privado «de a pie» parece abrirse paso.

Todo lo expuesto no es ajeno a la evolución de los acuerdos de colaboración urbanística, de los cuales nos ocuparemos a continuación.

2. En relación con los acuerdos

En este punto se constatan dos fenómenos: una relativa normalización o simplificación de los procedimientos y el desarrollo de las prácticas contractuales y competitivas.

a) Como se ha señalado previamente, el Derecho urbanístico francés tiende a regular técnicas específicas para las actuaciones de transformación urbanística. De esta for-

²⁷ C. DEVÈS y J.-F. BIZET, *Les sociétés d'économie mixte locales*, Economica, 1991.

²⁸ El grupo Auchan, grupo de grandes superficies comerciales, ha creado una filial, Immochan, que realiza actuaciones urbanísticas combinando comercios, oficinas, viviendas e incluso hoteles y ocio.

²⁹ «Urbanisme: le privé à la manœuvre», *Les Echos*, 10 de mayo de 2007: tal y como señala Jean-Luc Poindevin, director de Nexity, se trata, para estos grupos, de una gestión comparable a la efectuada en investigación y desarrollo por las empresas industriales.

³⁰ *Les Echos*, 8 de diciembre de 2011.

ma, las actuaciones urbanísticas desbordan los instrumentos urbanísticos tradicionales, como son la planificación y la autorización pública, y se someten a un mayor control de las autoridades públicas y de los actores que las rodean. Así, la parcelación urbanizadora, que era una operación privada libre, deviene con el tiempo una actuación urbanística, controlada por las entidades locales (sin perjuicio de que las mismas entidades locales puedan urbanizar también directamente). El arsenal de procedimientos públicos de intervención se desarrolla fundamentalmente a partir de 1958.

Sin embargo, con el tiempo, la realidad tiende a evadirse ampliamente del marco así trazado. Después de un largo tiempo —en la década de 1970— se han observado muchas actuaciones urbanísticas, especialmente sobre las áreas urbanas ya existentes, que se han realizado sin recurrir a los procedimientos formales previstos en los textos legales: bastaba a veces con simples obras de infraestructura o programas informales de actuación³¹. Posteriormente, la «política de la ciudad», esa política pública que se esfuerza en reactivar los barrios deteriorados, se ha dotado de sus propios mecanismos —«grandes proyectos urbanos» y «grandes proyectos de ciudad»— que, en general, no se corresponden con los procedimientos propios y específicos de las actuaciones de transformación urbanística: se apoyan más bien en acuerdos financieros, fiscales e institucionales³².

Más recientemente, la corriente de desformalización, normalización o simplificación jurídica de las actuaciones urbanísticas se ha dejado sentir en los procedimientos especiales previstos en el Código de Urbanismo. En este sentido, una de las características más relevantes de la zona de acción concertada era el hecho de que, cuando se realizaba una operación, se podía —y, de hecho, se hizo a menudo— aprobar un plan urbanístico específico para el perímetro de la actuación (el plan de zona, cuyas determinaciones desplazaban a las del plan municipal de ocupación del suelo). Esta posibilidad se suprimió en la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana, de 13 de diciembre de 2000. A partir de entonces, si queremos que un ámbito de actuación tenga normas específicas de construcción hay que insertarlas en lo que la Ley llama, ahora, el plan urbanístico municipal. Un poco más tarde, la Ordenanza de 8 de diciembre de 2005 suprimió la autorización especial de parcelación (la licencia de acondicionamiento) para ciertas actuaciones ordinarias (como la creación de zonas de camping, o el establecimiento de áreas de estacionamiento), quedando esas actuaciones sometidas a las reglas generales de la licencia de obras.

Vamos a ver que un movimiento análogo de simplificación o normalización se constata igualmente en los mecanismos contractuales que rodean a las actuaciones urbanísticas.

b) Este movimiento de simplificación se alimenta del notable desarrollo de las prácticas contractuales y competitivas, fuertemente impulsadas por el Derecho de la Unión Europea.

³¹ J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET y R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, cit., núm. 680.

³² C. CHALINE, *Les politiques de la ville*, 7.^a ed., Presses Universitaires de France, 2011.

Tradicionalmente, cuando las autoridades locales confiaban la realización de actuaciones urbanísticas a terceros —empresas mixtas o empresas puramente privadas—, lo hacían mediante mecanismos contractuales como las concesiones y los convenios urbanísticos. Estos instrumentos, aunque encuadrables en el concepto general de concesión de obra o de servicio público, tenían vida jurídica propia, poseían una fisonomía específica. Especialmente en los casos en que el concesionario era una empresa mixta, pues, en tales casos, los riesgos de la operación urbanística se asumían, en general, por las autoridades y a la empresa mixta se le garantizaba una remuneración fija³³. Las concesiones de ejecución urbanística se adjudicaban sin previo procedimiento competitivo.

Al llegar la Ley Sapin, de enero de 1993, sobre las delegaciones de servicio público, se planteó la cuestión de si las concesiones de ejecución urbanística tenían o no la naturaleza de contratos de delegación de servicio público. De esto dependía que esas concesiones debieran adjudicarse mediante los procedimientos competitivos previstos en la Ley. La Administración defendió, durante cierto tiempo, que las concesiones de ejecución urbanística no eran contratos de delegación de servicio público y que aquellas concesiones urbanísticas eran un contrato «sui generis». El legislador llegó a excluir —en 1994— las concesiones y contratos de ejecución urbanística del ámbito de aplicación de la Ley Sapin. Posteriormente, la Ley de «Solidaridad y Renovación Urbana» de 2000 confirmó esa exclusión después de haber rebautizado los contratos en cuestión como convenios públicos y convenios de ejecución urbanística.

Sin embargo, el Derecho de la Unión Europea no permitió esta interpretación. En 2001 la Comisión remitió una carta de observaciones. En ella la Comisión señalaba que los convenios de ejecución urbanística debían calificarse como concesiones de obras y servicios públicos, y que los mismos convenios públicos de ejecución urbanística eran en todo caso contratos públicos puesto que preveían una remuneración concertada por la actividad de ejecución. Más tarde, en febrero de 2004, la Comisión remitió un dictamen motivado a Francia en el que se ponía de manifiesto que los contratos urbanísticos se estaban adjudicando sin publicidad previa. Es entonces cuando los órganos jurisdiccionales nacionales toman el relevo, a través de su jurisprudencia. Así, una sentencia del Tribunal Administrativo de Apelación de Burdeos estableció que un convenio de ejecución urbanística concluido entre un municipio y una empresa mixta, incluso aunque no fuera propiamente un contrato administrativo o una delegación de servicio público, debía respetar las reglas de publicidad previa conforme a las disposiciones generales del Tratado³⁴.

El legislador se decidió entonces a aplicar el principio de publicidad a los procedimientos de ejecución urbanística mediante la Ley de 20 de julio de 2005. Pero la historia no acabó aquí, pues la jurisprudencia europea cada vez era más estricta en relación con

³³ «Caisse des Dépôts et Consignations, Partenariat public-privé et collectivités territoriales», *La Documentation française*, 2003.

³⁴ CAA Bordeaux, 9 novembre 2004, Sodegis c. Commune de Cilaos, Dr.adm., 2005, comm. N° 5, BJCP, 2005-117, concl. D. Peano.

los contratos relativos a las actuaciones de transformación urbanística. Así, en 2007 el Tribunal de Justicia declaró expresamente que un contrato de ejecución urbanística era un contrato de obra pública³⁵. Desde entonces el Tribunal de Justicia se ha pronunciado dos veces sobre esta cuestión, para admitir que los distintos acuerdos con los operadores urbanísticos privados para la ejecución de obras de infraestructura urbanística pueden, en ciertos casos, esconder verdaderos contratos de obras públicas³⁶.

Las normas de contratación reguladas en la Ley de 2005 para los convenios de ejecución urbanística no eran compatibles con la directiva europea aplicable a la contratación pública³⁷. En su lugar, a través del Decreto de 22 de julio de 2009 se estableció un nuevo sistema para estos contratos, ahora denominados concesiones de ejecución urbanística. En virtud de este texto, las concesiones pueden estar sometidas, ya sea a las disposiciones europeas aplicables en materia de contratos de obra pública, ya sea a aquellas normas aplicables a los contratos de concesión de obra pública, en función de que el concesionario asuma —o no— «una parte significativa del riesgo económico de la operación».

Estas contorsiones jurídicas ponen de relieve de forma sorprendente (al menos, *a priori*) que la adjudicación de contratos para la ejecución de actuaciones urbanísticas ha sido siempre una cuestión de marcado interés político y que estos contratos fueron concebidos originariamente para que sólo se concertaran con entidades estrechamente vinculadas a las autoridades locales: empresas mixtas o promotores bien conocidos por el municipio (por tener allí sus raíces o por realizar otras muchas actuaciones en el mismo municipio). La obligación de que exista un sistema de verdadera competencia conduce, o al menos puede conducir, a la liberación o apertura del círculo de los actores de la transformación urbanística que habíamos señalado anteriormente.

Al mismo tiempo, estos avances contribuyen a normalizar o simplificar los contratos de ejecución urbanística. Antes considerados como contratos de naturaleza específica, como hemos mencionado, ahora se pone de manifiesto, sobre todo bajo la mirada del Derecho europeo, que pueden constituir simplemente una variedad especial de contrato público, o bien, una forma de concesión de obras públicas.

Podemos apostar a que esta normalización o desformalización liberará la innovación contractual, en virtud de los nuevos factores que aquí se han planteado, de igual modo que las reformas de descentralización abrieron el campo de las delegaciones de servicio público.

³⁵ CJCE, 18 janvier 2007, Jean Auroux, aff. C-220/05, Dr. adm., 2007, comm. N° 71, note A. Alonso García.

³⁶ CJCE, 25 mars 2010, Helmüt Muller, aff. C-451/08, Contrats et Marchés Publics, 2010, n° 5, comm. 164, note Zimmer - 26 mai 2011, Commission Européenne c. Royaume d'Espagne, aff. C-306/08, P. ELEFTHERIADIS, «Land Development and Public Procurement», *Oxford Legal Studies Research Paper*, núm. 44, 1 de septiembre de 2011.

³⁷ F. LLORENS y P. SOLER-COUTEAUX, «La mise en conformité du droit des concessions d'aménagement avec le droit communautaire», *RDI*, núm. 616, 2009.

VI. EL FUTURO

¿Cómo evolucionará el sistema de aquí en adelante? Es un pronóstico difícil, pero sobre el que podemos avanzar los siguientes argumentos, quizá algo apresurados.

En el camino de la normalización y apertura que se ha descrito hay que mencionar la posible parada resultante de la ejecución urbanística mediante empresas públicas locales. Uno de sus tipos, las empresas de ejecución urbanística³⁸, está específicamente concebido para realizar actuaciones de transformación urbanística. Se trata de una sociedad de capital totalmente público que, dependiendo del control ejercido por los accionistas, puede beneficiarse de la exención de actuar en competencia que prevé el Derecho de la Unión Europea para los «medios propios»³⁹. El tiempo dirá si este mecanismo tendrá efectos relevantes. Actualmente, las dificultades de las entidades locales para conseguir financiación no parecen facilitar su éxito.

Pese a lo dicho, es posible anunciar una tendencia hacia la normalización, apertura y simplificación jurídica de las actuaciones de transformación urbanística⁴⁰. Podemos predecir con facilidad que los mecanismos contractuales de las actuaciones urbanísticas se aproximarán más al «régimen común» de nuestros contratos públicos, esto es, de las delegaciones de servicio público y de las concesiones de obras públicas y de los contratos de colaboración público-privada. La cuestión más importante, sin ninguna duda, es saber en qué medida este último tipo de contrato acoge la realización de las operaciones de transformación urbanística. Por el momento, esto no parece haber ocurrido, puesto que no aparecen como tales en la lista de los contratos adjudicados, publicada en la página web de la «*Mission d'Appui aux Partenariats*», del Ministerio de Economía. Sí que aparecen, sin embargo, los contratos concertados para la realización de infraestructuras públicas importantes, como estadios o escuelas, por lo que no estamos muy alejados de las operaciones de transformación urbanística. Tal vez se necesitan algunas disposiciones específicas en los textos legales para que las actuaciones de transformación urbanística se inscriban claramente en el ámbito de los contratos de colaboración público-privada.

La economía política de la transformación urbanística sufrirá intensos cambios, de acuerdo con los progresos generales en la materia que —por lo demás— también son objeto de controversia.

Hay que admitir, en todo caso, que el urbanismo tecnocrático bajo dirección estatal —que sin duda ha prestado un gran servicio durante treinta años gloriosos— ya

³⁸ Estas empresas son anteriores en el tiempo a las demás empresas públicas locales, pues aquellas empresas se previeron en la Ley de 13 de julio de 2006 que apoyaba la adopción de un compromiso nacional para la vivienda, mientras que el régimen general de las empresas locales se reguló en la Ley de 28 de mayo de 2010.

³⁹ M. PELTIER, «La société publique locale d'aménagement», *Actualité Juridique Droit Administratif*, 2006, p. 2371. *Vid.* J.-M. PONTIER, «Les sociétés publiques locales d'aménagement», *Revue Administrative*, 2006, p. 533. Asimismo, J.-M. PEYRICAL y C. PROUST-DESBONNET, «Les sociétés publiques locales d'aménagement: état des lieux et perspectives», *Moniteur des Travaux Publics*, 11 de diciembre de 2009, p. 78.

⁴⁰ En este sentido, cabe destacar, P. BEJAJI y W. SALAMAND, «Des alternatives à la concession d'aménagement», *La Lettre du Cadre Territorial*, 1 de abril de 2011.

es historia. El desarrollo urbano y la renovación de las ciudades se guía hoy por las dos coordenadas que vertebran la acción pública desde los años ochenta: la tendencia descentralizadora y la participación de los actores privados en las tareas públicas.

VII. NOTA BIBLIOGRÁFICA

- ALVARES CORREIA, F.: «Le droit de l'urbanisme au Portugal», en *Annuaire français de droit de l'urbanisme et de l'habitat*, 1996.
- AUBY, J.-B.; PERINET-MARQUET, H., y NOGUELLOU, R.: *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 9.ª ed., Montchrestien, núm. 342, 2012.
- BAÑO LEÓN, J. M.: *Derecho Urbanístico Común*, Iustel, Madrid, 2009.
- BEJAJI, P., y SALAMAND, W.: «Des alternatives à la concession d'aménagement», *La Lettre du Cadre Territorial*, 1 de abril de 2011.
- BOUYSSOU, F.: «La réforme des procédures et du financement de l'aménagement», en *Actualité Juridique Droit Administratif*, 2001, pp. 41 y ss.
- CHALINE, C.: *Les politiques de la ville*, 7.ª ed., Presses Universitaires de France, 2011.
- CUSTOS, D., y REITZ, J.: «Public-Private Partnerships in the USA», en F. LICHÈRE, *Partenariats public-privé: rapports du XVIII Congrès de l'Académie Internationale de Droit Comparé*, colección Droit Administratif/Administrative Law, Bruylant, 2011.
- DEVÈS, C., y BIZET, J.-F.: *Les sociétés d'économie mixte locales*, Economica, 1991.
- DOMENACH, J.: *Juris-Classeur Collectivités Territoriales*, fasc. 152.
- ELEFThERiADiS, P.: «Land Development and Public Procurement», *Oxford Legal Studies Research Paper*, núm. 44, 1 de septiembre 2011.
- ELLiCKSON, R., y BEEN, V.: *Land Use Control. Cases and Materials*, 3.ª ed., Aspen Publishers, 2005.
- GODFRIN, G.: *Aménagement urbain et bâti existant*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1999.
- HEINZ, W.: *Partenariats public-privé dans l'aménagement urbain*, L'Harmattan, 1994.
- HERMES, G.: «The German Law of Planning: An Overview», *European Public Law*, septiembre 2002.
- HOSTIOU, R., y STRUILLou, J. F.: *Expropriation et préemption*, 3.ª ed., Litec, 2008.
- LLORENS, F., y SOLER-COUTEAUX, P.: «La mise en conformité du droit des concessions d'aménagement avec le droit communautaire», *RDI*, núm. 616, 2009.
- MERLIN, P., y CHOAY, F.: *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, voz «Voirie et réseaux divers», 3.ª ed., PUF, 2010.
- PELTIER, M.: «La société publique locale d'aménagement», *Actualité Juridique Droit Administratif*, 2006, p. 2371.
- PEYRICAL, J.-M., y PROUST-DES BONNET, C.: «Les sociétés publiques locales d'aménagement: état des lieux et perspectives», *Moniteur des Travaux Publics*, 11 de diciembre de 2009.
- PONTIER, J.-M.: «Les sociétés publiques locales d'aménagement», *Revue Administrative*, 2006, p. 533.
- VAN GARSSE, S., y WYCKAERT, S.: «Les partenariats public-privé en Belgique», en F. LICHÈRE, «Partenariats public-privé: rapports du XVIII Congrès de l'Académie Internationale de Droit Comparé», colección Droit Administratif/Administrative Law, Bruylant, 2011.