

ÍNDICE

PRÓLOGO, por Jesús Huerta de Soto.....	15
PREFACIO, por César Martínez Meseguer.....	19
AGRADECIMIENTOS.....	23
CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.....	25
I. Hipótesis de Trabajo.....	28
II. Enfoque individualista frente a enfoque colectivista.....	35
III. El individualismo metodológico aplicado a la ciudad.....	36
IV. El individuo como ser social.....	38
V. El Estado como encargado de la gestión del territorio.....	40
VI. Estructura del libro.....	40
PARTE I: LA ECONOMÍA DE LA CIUDAD.....	41
CAPÍTULO 2: LA RAZÓN DE SER DE LA CIUDAD. NACIMIENTO Y CRECIMIENTO URBANO.....	43
I. El nacimiento de la ciudad.....	43
II. El cambio constante de paradigma en la ciudad.....	46
III. El crecimiento de la ciudad.....	48
IV. El crecimiento en extensión de la ciudad.....	48
V. El crecimiento en densidad de la ciudad. Crecimientos disruptivos de la ciudad.....	54
VI. La transformación creativa de la ciudad.....	55
VII. Las necesidades de suelo para la expansión.....	58
VIII. El capitalismo, división del trabajo, y la prosperidad de la ciudad.....	60
CAPÍTULO 3: LA PRODUCCIÓN DE LA CIUDAD. UNA EXPLICACIÓN A LA LUZ DE LA DOCTRINA DE CARL Menger Y DEL PROFESOR HUERTA DE SOTO....	63
I. Teoría general del bien.....	63

II.	La compra-venta inmobiliaria y la importancia de los costes en el proceso de producción	63
III.	La importancia de los márgenes de beneficio en la bajada de los precios	66
CAPÍTULO 4:	LA FUNCIÓN EMPRESARIAL EN EL URBANISMO	69
I.	La función empresarial en la ciudad	69
II.	El descubrimiento y la creación de la nueva información en la ciudad y su limitación o bloqueo burocrático	72
III.	La coordinación y la ciudad	75
IV.	El error empresarial puro en la ciudad	78
CAPÍTULO 5:	EL CÁLCULO ECONÓMICO EN LA CIUDAD. UNA ADAPTACIÓN DE LA VISIÓN DE LUDWIG VON MISES.....	81
I.	La importancia del cálculo económico.....	81
II.	El concepto de cálculo económico en el urbanismo.....	81
III.	La imposibilidad del cálculo económico en la ciudad planificada centralmente.....	87
CAPÍTULO 6:	LA ESPECULACIÓN EN EL URBANISMO.....	91
I.	La especulación en la legislación urbanística española	91
II.	La valiosa función de la especulación en el urbanismo ...	94
III.	Algunos casos ilustrativos del funcionamiento de la especulación en el urbanismo.....	94
IV.	El proceso especulativo en la ciudad	96
CAPÍTULO 7:	LA ESCASEZ EN EL URBANISMO	99
I.	La escasez de suelo urbano en la ciudad española	99
II.	El suelo como medio y como bien económico	101
III.	Importancia del proceso productivo de la ciudad para las políticas urbanísticas.....	105
IV.	La producción de la ciudad bajo el derecho urbanístico español.....	107
V.	Inelasticidad del mercado inmobiliario.....	110
VI.	La formación de los precios urbanos.....	112
VII.	Los costes en la producción urbana.....	113
CAPÍTULO 8:	LA CIUDAD COMO PROCESO EMPRESARIAL DINÁMICO HACIA EL EQUILIBRIO	117
I.	La falacia del equilibrio perfecto.....	117

ÍNDICE

II. La destrucción de ciudades	119
III. El equilibrio de Nash	119
CAPÍTULO 9: DERECHO DE PROPIEDAD Y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	
ESPAÑOLA.....	121
I. El derecho de propiedad del suelo y el urbanismo.....	121
II. La voluntariedad de aceptación de los límites a la libertad. Una aparente paradoja	123
III. Un contrato social, explícito, para el urbanismo como mal menor.....	125
PARTE II: ANÁLISIS HISTÓRICO	127
CAPÍTULO 10: PROCESO HISTÓRICO DEL INTERVENCIÓNISMO EN EL URBANISMO ESPAÑOL A LA LUZ DE LAS DOCTRINAS DE LA ESCUELA AUSTRIACA DE ECONOMÍA	
I. El estudio de la historia en Von Mises	129
II. La legislación urbanística en España. Antecedentes históricos	130
III. Legislación urbanística española antes de 1956.....	131
IV. Las murallas como limitación del suelo	136
V. Paralelismos con la limitación del suelo edificable actual.....	139
VI. El Cerdá liberal y la burocracia	143
VII. La figura de los ensanches como proveedores de suelo....	148
VIII. Las reformas interiores. El caso de Madrid y Barcelona....	151
CAPÍTULO 11: EL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL. CONTENIDOS Y ANÁLISIS ECONÓMICO.....	
I. El exceso regulatorio del derecho urbanístico español.....	155
II. Estructura del derecho urbanístico español.....	157
III. La uniformidad urbanística española	160
CAPÍTULO 12: LA LEY DEL SUELO DE 1956. PRIMERA LEY DEL SUELO ESPAÑOLA. BASES E IMPLICACIONES ECONÓMICAS	
I. El nacimiento de la primera ley del suelo española.....	163
II. El Estatuto Jurídico de la propiedad del Suelo.....	168
III. La ley de 1956. El precio del suelo y la especulación.....	172
IV. La especulación. Uno de los «males» que pretende solucionar la ley de 1956	173

V. Los Patrimonios Públicos de Suelo	174
VI. Utilización (del suelo) conforme a la función social que tiene la propiedad.....	175
CAPÍTULO 13: LAS LEYES DEL SUELO DE 1975, 1990, 1997 Y 1998.	
BASES E IMPLICACIONES ECONÓMICAS	179
I. La ley del suelo de 1975.....	179
II. La ley del suelo de 1990 y la imposición de los plazos para urbanizar	180
III. La ley del suelo de 1997 y el intento de liberalización del suelo.....	183
IV. La ley del suelo de 1998 y el intento de simplificación normativa	183
V. Las leyes del suelo y el recurrente problema del precio del suelo	186
PARTE III: DISFUNCIONALIDADES ECONÓMICAS DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	
189	
CAPÍTULO 14: LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA EN LA CIUDAD	
191	
I. La estructura productiva en la ciudad	191
II. La limitación legal del suelo industrial.....	192
III. Otras formas de limitar la empresariedad por parte del planificador y del legislador	193
IV. Mecanismos legales para favorecer la empresariedad....	194
V. Las instituciones como forma espontánea de regular las conductas.....	195
VI. Las instituciones en el urbanismo.....	195
CAPÍTULO 15: PLANIFICACIÓN CENTRAL FRENTE A ESPONTANEIDAD EN EL URBANISMO	
197	
I. El orden sin plan de la ciudad.....	197
II. La ciudad espontánea.....	198
III. Los órdenes complejos	201
IV. Problemas de los órdenes espontáneos. Las externalidades	203
V. Los órdenes simples.....	206
VI. Los asentamientos más primitivos como ejemplos de asentamientos espontáneos.....	208

ÍNDICE

VII. Las primeras retículas como ejemplo de planificación vial.....	210
VIII. Friedrich von Hayek y la ciudad. <i>Estudios de Filosofía, Política y Economía</i>	212
IX. El mercado en el urbanismo y los límites de la planificación en Hayek	214
X. La planificación central y la corrupción.....	216
XI. La ilusión del planificador.....	217
CAPÍTULO 16: LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO POBLACIONAL COMO JUSTIFICACIÓN PARA EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD Y LAS FORMAS ADMINISTRATIVAS DE AMPLIACIÓN DE LA CIUDAD.....	
I. Las predicciones poblacionales como fuente para la reclasificación del suelo.....	219
II. Formas administrativas para la ampliación de la ciudad...	221
III. Los Planes Parciales como sistemas de gestión urbanística en la legislación actual	222
IV. Disfunciones del sistema.....	225
PARTE IV: LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	227
CAPÍTULO 17: ESTRUCTURA FORMAL DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESPAÑOLA.....	
I. Algunos problemas derivados del exceso legislativo.....	229
II. Análisis formal de la legislación urbanística en una ciudad española.....	230
CAPÍTULO 18: LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978. PROBLEMAS ECONÓMICOS QUE DE ELLA SE DERIVAN. EL DERECHO DE PROPIEDAD	
I. La Constitución Española y el derecho a la vivienda	233
II. La Constitución Española y la propiedad privada	234
III. La Constitución Española y la especulación	238
IV. La Constitución Española y la protección de los recursos naturales	238
V. La Constitución Española actual: un documento fallido para la protección de la propiedad privada	239
CAPÍTULO 19: LEGISLACIÓN AUTONÓMICA, PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA.....	
I. La legislación autonómica	241

II.	Los planes generales de ordenación urbana	241
III.	Los planes generales en España adolecen en general de los siguientes problemas derivados de su propia naturaleza.....	242
IV.	Las ordenanzas municipales	244
V.	Ordenanzas de ocupación de la vía pública.....	244
VI.	La hipótesis de la vía pública	245
VII.	La normativa sectorial.....	247
VIII.	El caso de las carreteras.....	249
CAPÍTULO 20: LAS NORMAS DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN.....		253
I.	El surgimiento de las normas de calidad.....	253
II.	La calidad que no se ve. Planteamiento del problema	254
III.	La calidad que se ve.....	256
IV.	La subjetividad de la percepción de la calidad. El caso de la pieza de servicio	258
V.	El bloqueo de las soluciones empresariales	261
VI.	La fijación de una calidad mínima en elementos ocultos... ..	262
VII.	La similitud entre los salarios mínimos y el establecimiento de una calidad mínima en las viviendas	263
VIII.	El carácter paternalista del Estado. Análisis del caso de Hong Kong	265
CAPÍTULO 21: LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS		269
I.	Antecedentes de la legislación española.....	269
II.	La protección voluntaria de edificios	271
III.	La protección de edificios impuesta y la imposibilidad del cálculo económico	271
IV.	La protección central de edificios	274
V.	El caso de Manhattan.....	275
VI.	El problema de la legitimidad y el espíritu de la ciudad... ..	275
VII.	Los argumentos para la protección y las consecuencias de la sobre protección.....	278
VIII.	El caso de los conjuntos históricos.....	282
IX.	La burocracia en la protección de edificios	284
X.	Soluciones propuestas. Comprar para proteger.....	284
PARTE V: CONSECUENCIAS DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL		287

ÍNDICE

CAPÍTULO 22: EL BIEN COMÚN O INTERÉS GENERAL COMO OBJETIVO	289
I. El bien común como justificación para la intervención.....	289
II. El derecho de propiedad como auténtico bien común	290
CAPÍTULO 23: LA ASIGNACIÓN DISCRECIONAL DE LOS USOS COMO MEDIO...	293
I. La zonificación o calificación urbanística	293
II. Consecuencias de la limitación artificial de los usos	294
III. Incidencia de la limitación de usos del suelo en la estructura productiva fuera de la ciudad.....	297
IV. Incidencia de la limitación de usos del suelo en la estructura productiva de la ciudad	298
V. Algunas consecuencias de este tipo de intervención.....	298
CAPÍTULO 24: LA BUROCRACIA EN EL URBANISMO ESPAÑOL.....	301
I. La burocracia como problema.....	301
II. Factores que influyen en la rigidez burocrática de la administración española en materia de urbanismo...	303
III. La burocracia como riesgo	304
IV. La confluencia de dos normas.....	306
CAPÍTULO 25: LA DISPERSIÓN DE LA CIUDAD. EL <i>SPRAWL</i>	309
I. Los problemas de la dispersión urbana	309
II. La dispersión urbana en la ciudad intervenida.....	310
III. La dispersión urbana en la ciudad libre	312
CAPÍTULO 26: EL COSTE ECONÓMICO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	315
I. El coste económico de cumplir las normas	315
II. Limitaciones de alto coste en relación a los beneficios que ofrecen	317
III. El coste de las normas en el urbanismo	317
IV. Discusión sobre los efectos de la limitación del suelo en el coste de la vida de los ciudadanos	319
CAPÍTULO 27: LAS EXPROPIACIONES COMO MECANISMO DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y LA EJECUCIÓN DE CALLES Y CARRETERAS.....	323
I. Las expropiaciones y la imposición de la red viaria	323
II. Antecedentes históricos de las expropiaciones en España. Ley de 19 de abril de 1939.....	324
III. Formación originaria de las calles	326

IV. La valoración de los bienes a expropiar.....	330
V. Expropiaciones y el derecho de propiedad	331
VI. Problemas económicos de las expropiaciones	333
VII. Creación pública de calles vs. creación privada de calles...	336
VIII. Producción privada de carreteras.....	339
 CAPÍTULO 28: CÓMO LA NORMATIVA DIFICULTA EL FUNCIONAMIENTO DINÁMICO DE LA CIUDAD	 343
I. El impuesto de transmisiones patrimoniales y la falta de movilidad.....	343
 CAPÍTULO 29: LOS BARRIOS MARGINALES.....	 347
I. La informalidad en la urbanización como válvula de escape	347
II. La capitalización de la ciudad.....	349
III. La falta de capitalización como problema.....	350
 PARTE VI: PROPUESTAS Y CONCLUSIONES	 353
 CAPÍTULO 30: PROPUESTAS PARA UNA CIUDAD PRÓSPERA	 355
I. Propuestas para una ciudad de libre mercado	355
II. Propuestas en el ámbito del urbanismo estatal	359
 CAPÍTULO 31: CONCLUSIONES.....	 369
 BIBLIOGRAFÍA	 373
ÍNDICE DE NOMBRES	383