

# Índice

---

|   |    |
|---|----|
| Agradecimientos .....   | 13 |
| Capítulo 1. Introducción. Estado de la cuestión .....   | 19 |
| Capítulo 2. El dilema y principal debate del urbanismo estadounidense. Libertad y propiedad frente a intervención pública. Público y privado en el urbanismo estadounidense .....   | 27 |
| 2.1. ORÍGENES REMOTOS: EL CONCEPTO DE PROPIEDAD Y USO DEL SUELO EN LA AMÉRICA NATIVA. PREDOMINIO DEL USO Y DESTINO DEL SUELO.....   | 30 |
| 2.2. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y PROPIEDAD EN EL PERÍODO COLONIAL. APROXIMACIÓN A LA CONS-TRUCCIÓN DEL MITO DEL <i>POLICE POWER</i> , QUE PERMITIÓ LA CONQUISTA, COLONIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LAS COLONIAS ..... | 33 |
| 2.3. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y PROPIEDAD EN LA INCIPIENTE REPÚBLICA. MOMENTOS PREVIOS A LA CONSTITUCIONALIZACIÓN DE LA <i>TAKINGS CLAUSE</i> DE LA QUINTA ENMIENDA.....  | 42 |
| 2.3.1. <i>La concepción hamiltoniana sobre la función social de la propiedad y su influencia en la legislación y jurisprudencia estadounidenses.....</i>  | 43 |
| 2.3.2. <i>Los momentos previos a la constitucionalización de la Takings Clause. Su significado primigenio .....</i>   | 47 |
| 2.3.3. <i>Bases constitucionales y jurisprudenciales de la normativa reguladora de los usos de suelo contemporánea a la aprobación de la Constitución.....</i>  | 49 |
| 2.4. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA PROPIEDAD EN EL SIGLO XIX. LA SUCESIVA AMPLIACIÓN DEL CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN EN LA EXPROPIACIÓN. HACIA LA BÚSQUEDA DE UN EQUILIBRIO .....                                | 65 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Capítulo 3. Marco institucional del urbanismo estadounidense en el siglo xx</b> .....   | 79  |
| 3.1. REFLEXIÓN PREVIA SOBRE EL SISTEMA DE FUENTES Y COMPETENCIAS SOBRE LOS USOS DEL SUELO. INEXISTENCIA FORMAL DE UN DERECHO URBANÍSTICO NACIONAL, EXISTENCIA IMPLÍCITA DE CONDICIONANTES UNIFICADORES Y UNIFORMADORES ..... | 79  |
| 3.2. LA ZONIFICACIÓN Y EL SUEÑO AMERICANO.....   | 86  |
| 3.2.1. <i>Orígenes de la zonificación en Estados Unidos</i> ....   | 86  |
| 3.2.2. <i>Constitucionalización de la zonificación. La zonificación euclidiana</i> .....   | 97  |
| 3.2.3. <i>Consecuencias a corto, medio y largo plazo de la implantación de la zonificación como técnica de control de los usos del suelo en Estados Unidos</i> ....  | 111 |
| 3.2.4. <i>Control del mercado del suelo. Zonificación; derecho de propiedad y derecho a urbanizar</i> .....  | 118 |
| 3.2.5. <i>De las ordenanzas de zonificación a los Plan Unit Development y los Formed Based Codes. La preeminencia obsesiva por la fijación de usos</i> .....   | 124 |
| 3.2.6. <i>Zonificación y derecho a urbanizar. ¿Quién hace ciudad en Estados Unidos?</i> .....  | 136 |
| 3.3. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SUS DEBILIDADES .....   | 151 |
| 3.3.1. <i>Zonificación frente a planeamiento. Antecedentes históricos</i> .....  | 151 |
| 3.3.2. <i>Clases de planes</i> .....   | 154 |
| 3.4. EL URBANISMO, ¿UN ASUNTO LOCAL? LA REVOLUCIÓN SILENCIOSA .....  | 164 |
| 3.5. EL URBANISMO ¿UN ASUNTO PERSONAL? LA SOCIEDAD CIVIL ESTADOUNIDENSE Y SUS MÁS RECIENTES REACCIONES HACIA LA INTERVENCIÓN PÚBLICA SOBRE LOS USOS DEL SUELO. LOS PROPERTY RIGHTS MOVEMENTS.....                            | 170 |
| <br><b>Capítulo 4. Marco constitucional: Urbanismo y propiedad en la jurisprudencia del siglo xx. Vuelta a la cuestión de las takings</b> .....  | 189 |
| 4.1. INTRODUCCIÓN. UNA VISIÓN LINEAL Y DE CONJUNTO...  | 191 |

|   |  |     |
|---|--|-----|
| 4.2.  | LA QUINTA ENMIENDA .....   | 199 |
| 4.2.1.  | <i>Due Process Clause</i> .....  | 200 |
| 4.2.2.  | Regulatory takings. Del «demasiado lejos» a los «avances sustanciales».....  | 211 |
| 4.2.2.1.  | <i>Per se takings</i> . Expropiaciones regulatorias de carácter propio.....  | 215 |
|   | a. Invasión u ocupación física indefinida de la propiedad .....  | 215 |
|   | b. Apropiación completa del bien. Privación o vaciamiento de la utilidad económica del bien ...  | 216 |
|   | c. Cesiones obligatorias ( <i>forced entry exactions</i> ): control del nexo causal y principio de proporcionalidad .....                | 219 |
| 4.2.2.2.  | <i>Non per se takings</i> y su valoración. <i>The balancing test</i> .....   | 222 |
| 4.2.2.3.  | Principales aportaciones de Lingle..   | 224 |
| 4.2.3.  | <i>La expropiación propia o directa; eminent domain y la delimitación de lo que haya de ser uso público, public use</i> .....            | 229 |
| 4.2.3.1.  | Evolución jurisprudencial del concepto de uso público .....  | 229 |
| 4.2.3.2.  | La aparente indiferencia de Kelo en la delimitación del uso público en la potestad expropiatoria. Una interpretación madurada de Kelo... | 242 |
| 4.2.3.3.  | Consecuencias o efectos de Kelo en las legislaciones de los estados. Hacia una delimitación del uso público .....                        | 245 |
| <b>Capítulo 5. Urbanismo y propiedad en los comienzos del siglo XXI</b> ..... |  | 247 |
| 5.1.  | MARCO CONSTITUCIONAL .....   | 247 |
| 5.1.1.  | <i>Kelo y Lingle como paradigmas de un nuevo comienzo</i> .....  | 247 |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 5.1.2.   | <i>El debate sobre las regulatory takings visto desde una perspectiva comparada. Conclusiones .....</i>                     | 250 |
| 5.1.3.   | <i>Measure 37 y Measure 39 del estado de Oregón. Reacciones desmedidas a una legislación clasificatoria del suelo .....</i> | 254 |
| 5.2.     | MARCO INSTITUCIONAL .....   | 262 |
| 5.2.1.   | <i>Las nuevas tendencias: Smart Growth, New Urbanism .....</i>  | 262 |
| 5.2.1.1. | Smart Growth.....   | 262 |
|          | a. Técnicas e instrumentos para el desarrollo del Smart Growth..  | 266 |
|          | b. Reacciones estatales y locales al <i>urban sprawl</i> .....  | 270 |
| 5.2.1.2. | New Urbanism.El Nuevo Urbanismo ¿un nuevo sueño americano?...   | 274 |
| 5.2.2.   | <i>Crisis económica y urbanismo en Estados Unidos ...</i>   | 282 |
|          | <b>Reflexión final</b> .....  | 285 |
|          | <b>Bibliografía</b> .....   | 287 |
|          | <b>Sentencias</b> .....   | 297 |
|          | <b>Anexo A. Textos</b> .....  | 301 |
|          | <b>Anexo B. Esquema de la legislación estatal y propuestas legislativas</b> .....   | 311 |