

Sumario

Página

ABREVIATURAS.....	15
PRÓLOGO.....	17
NOTA PREVIA.....	21

CAPÍTULO I

LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA.....	27
---	-----------

1. Antecedentes del Régimen de la Vivienda Protegida en España.....	27
1.1. <i>Las «casas baratas» de principios del siglo XX.....</i>	<i>27</i>
1.2. <i>La vivienda protegida durante el franquismo.....</i>	<i>30</i>
2. El «derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» del artículo 47 de la Constitución.....	37
2.1. <i>El alcance del precepto en cuanto principio rector de la política social y económica.....</i>	<i>37</i>
2.2. <i>Los avances hacia el reconocimiento del derecho a la vivienda. los desarrollos normativos del artículo 47.....</i>	<i>45</i>
2.3. <i>Un apunte sobre los servicios sociales, las políticas de vivienda y el derecho comunitario.....</i>	<i>56</i>
3. Recapitulación. Las viviendas de protección oficial como una de las medidas para la realización del derecho a la vivienda.....	58

CAPÍTULO II

DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	63
---	-----------

1. El régimen constitucional de distribución de competencias en materia de vivienda protegida.....	63
1.1. <i>Consideraciones de carácter general.....</i>	<i>63</i>

	Página
1.2. La jurisprudencia constitucional. Especial referencia a la Sentencia 152/1988.....	66
1.3. Recapitulación.....	75
2. El papel de la administración local. Un muy breve apunte	78
3. La normativa vigente en materia de vivienda protegida.....	80
3.1. Consideraciones de carácter general.....	80
3.2. Estado: el régimen supletorio de las Viviendas de Protección Oficial.....	83
3.3. Comunidades Autónomas	86
3.3.1. Andalucía	86
3.3.2. Aragón.....	86
3.3.3. Asturias.....	87
3.3.4. Baleares	88
3.3.5. Canarias.....	88
3.3.6. Cantabria.....	89
3.3.7. Castilla-La Mancha	89
3.3.8. Castilla y León.....	90
3.3.9. Cataluña	92
3.3.10. Comunidad Valenciana.....	92
3.3.11. Extremadura	93
3.3.12. Galicia.....	93
3.3.13. La Rioja	94
3.3.14. Madrid.....	94
3.3.15. Murcia.....	95
3.3.16. Navarra	95
3.3.17. País Vasco	96

CAPÍTULO III

EL RÉGIMEN ESTATAL VIGENTE DE LA VIVIENDA PROTEGIDA. REFERENCIA AL REAL DECRETO 2006/2008, DE 12 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.....

1. Consideraciones generales sobre la planificación estatal en materia de vivienda protegida	97
--	----

	Página
1.1. Antecedentes inmediatos.....	97
1.2. La hegemonía de la técnica convencional para la realización del Plan. La cooperación Estado-Comunidades Autónomas.....	99
2. Caracteres básicos del plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.....	105
2.1. Estructura y mecanismos para el funcionamiento del Plan	105
2.2. El concepto de vivienda protegida y su régimen básico	116
2.2.1. Aspectos generales: las actuaciones protegibles y los requisitos de los beneficiarios del Plan	116
2.2.2. Los requisitos de las viviendas. La calificación y su posible obtención por silencio	125
2.2.3. Limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas e inscripción registral.....	138
2.2.4. Limitaciones relativas al precio de la vivienda.....	140
2.2.5. Recapitulación y referencia a otras medidas ajenas al Plan: la Renta Básica de Emancipación	144
3. Referencia a los distintos programas de ayudas del plan.....	147
3.1. Promoción de viviendas protegidas.....	147
3.1.1. Viviendas protegidas para alquiler.....	147
3.1.2. Viviendas protegidas para venta.....	147
3.1.3. Promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos	148
3.2. Ayudas a demandantes de vivienda.....	148
3.2.1. A inquilinos.....	148
3.2.2. A adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas.....	148
3.3. Áreas de renovación integral y renovación urbana.....	149
3.3.1. Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS).....	149
3.3.2. Áreas de renovación urbana (ARUS)	149
3.3.3. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo	150

	<u>Página</u>
3.4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficacia energética.....	150
3.4.1. A la rehabilitación	150
3.4.2. A la eficiencia energética en la promoción de viviendas....	150
3.5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida	151
3.6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan	153
CAPÍTULO IV	
EL RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VI- VIENDA PROTEGIDA	155
1. Sentido de la regulación y normativa aplicable en materia de vivienda protegida. la administración competente.....	155
2. Sobre la potestad sancionadora de la administración.....	159
2.1. Legitimación constitucional y principios informadores de la potestad san- cionadora de la Administración.....	159
2.2. El procedimiento sancionador.....	173
3. El régimen de infracciones y sanciones en materia de vivienda prote- gida	180
3.1. Aspectos generales. Referencia a la prescripción y a la responsabilidad soli- daria en este ámbito.....	180
3.2. Infracciones.....	185
3.2.1. Infracciones de carácter leve	186
3.2.2. Infracciones de carácter grave.....	187
3.2.3. Infracciones de carácter muy grave	190
3.3. Sanciones.....	191
4. Especial referencia a las medidas administrativas no sancionadoras del régimen de viviendas protegidas.....	195
4.1. El reintegro del sobreprecio indebidamente cobrado	195
4.2. Las multas coercitivas.....	200
4.3. La realización de obras para subsanar vicios o defectos de construcción....	202

	<u>Página</u>
CAPÍTULO V	
ASPECTOS URBANÍSTICOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS	209
1. Introducción. Consideraciones de carácter general sobre urbanismo y vivienda	209
2. Referencia a la distribución de competencias en materia de urbanismo	211
3. La planificación urbanística.....	218
3.1. Generalidades sobre el planeamiento urbanístico.....	218
3.2. Los estándares urbanísticos y las reservas de suelo para vivienda protegida	220
3.3. La calificación como dotacional público de suelo para vivienda protegida.	228
4. Los patrimonios municipales de suelo y su orientación hacia la vivienda protegida	231
BIBLIOGRAFÍA.....	241
RELACIÓN TEMÁTICA DE JURISPRUDENCIA CITADA	259