

ÍNDICE SISTEMÁTICO

TÍTULO I. LA RESPONSABILIDAD DE LOS PODERES PÚBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA. LA HABITACIÓN COMO OBJETO DE ACTIVIDAD PÚBLICA.	23
1. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA	23
2. LA CONSAGRACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA COMO DERECHO CONSTITUCIONAL.	23
2.1. La obligatoriedad de intervenir de los poderes públicos	26
2.2. El sistema Estado-Comunidades Autónomas como eje para el desarrollo de la política de vivienda	27
2.3. El contenido material del derecho	31
CAPÍTULO I. EL DERECHO A LA VIVIENDA: EXISTENCIA DE UN DERECHO CONSTITUCIONAL.	37
1. ELEMENTOS DE FORMACIÓN E INTERPRETACIÓN	37
2. RÉGIMEN CONSTITUCIONAL	44
2.1. El derecho a una vivienda digna y adecuada. Contenido y alcance.	48
2.2. Configuración Constitucional	55
3. RECIENTE IMPACTO LEGAL.	59
3.1. Régimen Jurídico de Protección a la Vivienda	59
3.2. Legislación en materia de consumidores	60
3.3. Urbanismo	62
3.4. Carácter informador del derecho privado	64
3.5. Legislación autonómica.	64
4. ACTIVIDAD PÚBLICA	67
4.1. Régimen histórico determinado.	71
4.2. Actividad pública directa: viviendas de promoción pública	92

4.3.	Actividad pública indirecta: viviendas de protección pública de promoción privada.	97
4.4.	Reflexiones finales.	112
TÍTULO II. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL URBANISMO. ...		117
CAPÍTULO I. EL URBANISMO EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA.		117
1.	EL URBANISMO EN LA LEGISLACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.	118
2.	LA URBANIZACIÓN EN LA LEGISLACIÓN DE CASAS BARATAS DE 1911.	119
3.	LA URBANIZACIÓN EN LA LEGISLACIÓN CIUDADES SATÉLITES DE CASAS BARATAS.	121
4.	LA URBANIZACIÓN EN LAS LEY DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE 1939.	122
5.	LA URBANIZACIÓN EN LA LEY DE 15 DE JULIO DE 1954 ..	123
CAPÍTULO II. EL URBANISMO EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.		125
1.	EL PROBLEMA DEL LÍMITE MÁXIMO DEL VALOR DE LOS TERRENOS.	125
2.	REQUISITOS DEL SUELO PARA OBTENER LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL.	132
2.1.	El Emplazamiento.	133
2.2.	Aptitud física.	134
2.3.	Aptitud jurídica.	134
2.4.	Aptitud urbanística.	136
2.5.	El suelo como actuación protegida.	136
3.	LA PRESENCIA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.	138
3.1.	Contenido y significado de la LS1956.	138
3.2.	La VPO en la LS1956.	139
3.3.	La separación entre el Instituto Nacional de la Vivienda y Ministerio de Gobernación.	140
3.4.	La reforma de 1975-TRLS1976.	142
4.	INSERCIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS POLÍTICAS URBANÍSTICAS.	143
4.1.	La política de vivienda y de suelo en la CE.	143

CAPÍTULO III. ESTUDIO ESPECIAL DE LA RESERVA DE SUELO COMO TÉCNICA URBANÍSTICA AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	179
1. CONCEPTO, NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO	184
1.1. Concepto de la reserva en el artículo 10 TRLS2008.	184
1.2. Fundamento competencial	186
1.3. Alcance y factores de flexibilización	187
1.4. Las competencias de las Comunidades Autónomas	187
1.5. Diferenciación respecto de figuras afines.	188
2. CARACTERÍSTICAS.	188
3. NATURALEZA JURÍDICA	190
3.1. Acto normativo	190
3.2. Eficacia real (independencia del sujeto).	190
3.3. Régimen de uso.	191
3.4. Función social de la propiedad	192
4. RÉGIMEN JURÍDICO	193
4.1. La legislación del Estado	193
4.2. La concreción por las Comunidades Autónomas	198
5. LA ESTRUCTURA DE LA RESERVA.	226
5.1. Elementos subjetivos	226
5.2. Elementos objetivos.	236
6. LOS EFECTOS DE LA RESERVA	265
6.1. Efectos de ordenación	265
6.2. Respecto del suelo.	273
6.3. Sobre la gestión.	274
6.4. Sobre las viviendas el control	277
6.5. El incumplimiento de la reserva.	277
TÍTULO III. LAS CONSECUENCIAS DEL MODELO BASADO EN LA OFERTA.	281
CAPÍTULO I. EL PROBLEMA DE LA CRISIS INMOBILIARIA	283
1. EXCESO DE OFERTA DE SUELO	285
2. NO QUEDA RESUELTO EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.	287
3. EL IMPULSO PÚBLICO.	296
4. LA SOSTENIBILIDAD	301
4.1. El riesgo de guetización social.	302
4.2. La descapitalización de oferta de VPO	305

4.3.	El control sobre el uso	306
TÍTULO IV. LA POLÍTICA DE VIVIENDA COMO RÉGIMEN DE GESTIÓN.		315
1.	CONTINUIDAD DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA.	315
2.	LA INTEGRACIÓN DE NUEVAS PERSPECTIVAS	318
2.1.	Nuevas formas de acceso/satisfacción	324
2.2.	Consideración dinámica (calificación/descalificación)	342
2.3.	La sostenibilidad	350
2.4.	Protección como instrumento de mejora	353
3.	LA DIMENSIÓN PRESTACIONAL	354
BIBLIOGRAFÍA		357