



**PASADO Y PRESENTE DE LA VIVIENDA  
DE PROTECCIÓN OFICIAL EN  
SEGOVIA**

**Facultad de CC. Sociales, Jurídicas  
y de la Comunicación**

**TRABAJO DE FIN DE GRADO  
CONCOVATORIA EXTRAORDINARIA JULIO 2022  
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID  
JOSE LUIS ÁLVAREZ SALINAS  
TUTOR: CÉSAR ALONSO GONZÁLEZ**

**Resumen:** Este trabajo aborda como ha ido evolucionando la vivienda de protección oficial tanto en España como en Segovia. Partimos desde principios del siglo XX donde las viviendas de clase obrera no tienen ni agua corriente ni unas condiciones higiénicas y de salubridad decentes. Veremos como a través de distintas leyes y diferentes regímenes gubernamentales se han conseguido edificar viviendas dignas y con ayudas tanto sociales como económicas por parte de los poderes públicos para que los obreros y la clase media podían optar a conseguir una casa en propiedad o en régimen de alquiler.

**Palabras clave:** Vivienda protegida, ley, protección oficial, casa obrera, salubridad, Estado, España, Segovia.

**Abstract:** This work addresses how official protection housing has evolved both in Spain and in Segovia. We start from the beginning of the 20th century where working-class homes do not have running water or decent hygienic and health conditions. We will see how through different laws and different government regimes, decent housing has been built and with both social and economic aid from the public authorities so that all workers and middle class could choose to get a house owned or rented.

**Key words:** protected housing, law, official protection, working house, healthiness, State, Spain, Segovia.

## **INDICE:**

### **0. Introducción**

### **1. Evolución Histórica de la Vivienda de Protección Oficial desde el Siglo XX hasta la Constitución (página7)**

1.1 Las habitaciones Higiénicas y Baratas de 1911 (página 7)

1.2 Ley de Casas Baratas de 1921 (página 13 )

1.3 Las Casas Económicas (página 15)

1.4 La ley Salmón (página 18)

1.5 Legislación franquista hasta la Constitución (página 22)

1.5.1 Viviendas Protegidas (página 23)

1.5.2 Viviendas de la “clase media” y bonificables (página 26)

1.5.3 Otras Normativas de la época franquista (página 28)

### **2. Constitución Española, Comunidades Autónomas y la Vivienda de Protección Oficial (página 31)**

2.1 La Constitución Española y la Vivienda de Protección Oficial (página 31)

2.2 Castilla y León y la Vivienda de Protección Oficial (página 40)

### **3. Pasado y Presente de la Vivienda de Protección Oficial en Segovia (página 46)**

### **4. Conclusiones (página 64)**

### **5. Bibliografía (página 67)**

### **6. Webgrafía (página 69)**

## 0. INTRODUCCIÓN

El fin de este trabajo es examinar el régimen jurídico de la vivienda protegida en Segovia a lo largo de los años, primero desde un prisma nivel nacional y autonómico y después desde un punto de vista provincial.

Se trata de poder conocer la incidencia que han tenido los distintos regímenes jurídicos en la política de viviendas de las distintas Administraciones Públicas a lo largo de los años, analizando algunas de las promociones concretas que se han desarrollado en la provincia. Esto es importante por dos razones:

1. La primera porque gran parte de la normativa anterior a la que hoy tenemos se encuentra vigente ya que está unida a la vivienda y cualquier análisis que se haga debe tener en consideración la normativa antigua, fundamentalmente en materia de protección, posibilidad de descalificación, prohibiciones a la facultad de disponer y, sobre todo, en el precio para las segundas y posteriores transmisiones. Además, conocer la normativa pasada de una forma holística nos permite interpretar concretamente la normativa actual o, mejor dicho, nos permitirá conocer el por qué o las razones de su evolución.
2. La segunda razón tiene su fundamento en el hecho de que, aunque haya expirado su plazo de protección, nos va a aportar datos precisos que podrán servir para incentivar o fomentar su rehabilitación o renovación.

Al recorrer las propuestas y proyectos de este siglo y medio nos vamos a encontrar con todos aquellos factores que irán definiendo una nueva concepción del habitar, tanto en sus modelos urbanos como en su célula básica, la vivienda. Nueva concepción que impone la importancia que se le asigna a la casa, a la vivienda o al hogar como un instrumento más de orden moral y social ya que la casa pasará a ser un elemento básico para la moralización y el bienestar social del obrero. En la actualidad, la vivienda se ve ya como un instrumento para el confort y para la salud de sus ocupantes y, desde un punto de vista general, para la lucha contra el cambio climático. Todas las normas actuales se centran en la eficiencia energética, en la sostenibilidad y en la descarbonización.

Desde un principio, fue la preocupación por las condiciones de salubridad de las viviendas la razón principal del alojamiento obrero, todo ello muy relacionado con la mortalidad existente durante buena parte del siglo XX.



La casa sana y moral debía ser barata, por ello se tenía que producir un ajuste en los instrumentos, en la disciplina arquitectónica que permitiera la racionalización de la construcción y de las técnicas distributivas para lograr la satisfacción de las necesidades en términos de economía especial y organizativa.

En ningún caso, se trata de enjuiciar aquellas edificaciones con los criterios actuales. Con este trabajo fin de grado se trata de analizar las actuaciones en materia de vivienda, las distintas políticas de vivienda desde la perspectiva histórica, social, cultural y económica de cada momento. Tiene una finalidad descriptiva y evolutiva.

Las casas baratas, las habitaciones higiénicas, las viviendas protegidas cuya renta sea inferior a seis días de jornal, las viviendas de renta mínima y de renta reducida, los alojamientos provisionales y en general las viviendas llamadas de tipo social son las realidades jurídicas en que se ha cristalizado la política social en esta clase de viviendas, cuya característica fue la fuerte ayuda estatal que hacía posible su construcción y su alquiler o adquisición por las clases más débiles con facilidades para su amortización o alquiler.

Con carácter general, la intervención del Estado no ha ido encaminada a convertirse en propietario sino, más bien, a estimular la construcción a través de incentivos a la clase obrera para potenciar una propiedad privada.

En este trabajo tengo que agradecer las facilidades que ofrece el Boletín Oficial del Estado a la hora de consultar las distintas leyes que en materia de vivienda se han publicado. En este sentido, la herramienta *Gazeta: colección histórica* ([https://boe.es/diario\\_gazeta/](https://boe.es/diario_gazeta/)) ha sido un instrumento fundamental para poder hacer este TFG.

A instancia del tutor, analizaré de forma somera los aspectos básicos de las distintas normas relacionados con los promotores de las viviendas, sus beneficiarios, los beneficios, el procedimiento de calificación y los precios máximos de venta y renta.

Para este análisis comenzaré examinando la legislación de principios del siglo XX que se regulaba con la “Ley de Casas Baratas de 1911”, se verán los beneficiarios y promotores de aquellas viviendas de principios de siglo en las que en el mismo espacio se dormía, se comía y se cocinaba y había una palangana que servía para la mínima higiene.

La evolución posterior, durante la restauración, con la Ley de Casas Baratas de 1921.

Después continuaré con las viviendas de la “Ley Salmón” que se instauró durante la Segunda República terminar la primera parte del trabajo con la intervención del régimen franquistas en materia de viviendas protegidas.

Seguidamente se abordará la vivienda de protección oficial durante las transición española y consolidación de la Constitución para después analizar la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en relación con la vivienda protegida.

Finalmente se prestará especial atención al pasado y presente de la vivienda de protección oficial en la provincia de Segovia. Para ello ha sido fundamental la documentación que he podido ver en el Archivo Municipal de Segovia (AMS en adelante).

El objeto de este trabajo es puramente descriptivo e histórico de una realidad jurídica que se ha plasmado en políticas públicas de vivienda que constituyen hoy una realidad física en todas las ciudades y, en algunas de ellas, un problema por la creación de guetos, por la aparición de espacios vulnerables socialmente que están exigiendo nuevas políticas públicas basadas no ya en la construcción de nuevas viviendas sino fundamentalmente en la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas de las existentes. De hecho, el grueso de los incentivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia es precisamente la rehabilitación residencial pensando siempre en la eficiencia energética de las viviendas y de los edificios.

Se trata de plasmar una realidad histórica y establecer las oportunidades actuales que los propios ciudadanos y las Administraciones Públicas disponen para mejorar el parque residencial obsoleto, ineficiente y, en algunos casos, con problemas graves de vulnerabilidad social.

En definitiva y simplemente analizando las exposiciones de motivos de las primeras y las últimas normas, y sin parecer un poco simplista, se ha pasado de entender la vivienda como instrumento político para mejorar la moralidad y la cultura cívica de los más pobres a ser un instrumento más para la lucha contra el cambio climático.

# 1.La Vivienda de Protección oficial a principios del siglo XX

## 1.1 Las habitaciones Higiénicas y Baratas de 1911

Antes de poder hablar de la Ley de Casas de Baratas tenemos que hacer una especial referencia a la Ley de 18 de marzo de 1895 sobre las obras de saneamiento y mejora interior de las poblaciones de más de 30.000 habitantes. Reglamentariamente se permitió que este plan se pudiera extender a otros núcleos poblacionales con menor número de habitantes, siempre que el Ayuntamiento lo solicitara y el Ministro de la Gobernación lo autorizara, todo ello supervisado por los informes previos que realizaban conjuntamente entre los Ayuntamientos, la Junta de Urbanización y de la Obras y del Consejo de Estado.

Esta Ley constituye la primera norma que introduce la necesaria coordinación de las políticas de vivienda con las políticas de suelo<sup>1</sup>, en esta ley se reconocen beneficios fiscales a los propietarios de los solares resultantes de las obras de saneamiento y mejora interior y se regulaba la expropiación de zonas laterales de los solares de 20 a 50 metros para la redefinición de calles, avenidas y plazas con un trazado más acorde a los requisitos que ya se entendían necesarios para una ciudad con muchos desplazamientos y cada vez más fluidos y que necesitaba mayores garantías de salubridad. Ya se intuía la relación de la vivienda y el urbanismo, pero el fin último radicaba en mejorar las condiciones de salubridad. Con esto podemos decir que ya a finales del siglo XIX comenzaban a aparecer los primeros indicios y señales del derecho urbanístico<sup>2</sup>.

En este sentido, como expone Julio Olmedo Álvarez en “La iniciativa privada empresarial en la ejecución del planeamiento urbanístico”: *La protección a los propietarios quedaba garantizada por los jurados de expropiación, órgano presidido por el alcalde y compuesto por 3 ó 5 propietarios, abogados y arquitectos, cuya actuación estaba prevista para cuando los propietarios entendiesen que la indemnización propuesta no se ajustaba al valor real de sus solares correspondientes.*<sup>3</sup>

El precedente más remoto que de la intervención estatal en la cuestión social de la vivienda en España es un proyecto de Ley de 3 de junio de 1908. Este proyecto de ley tuvo su fuente de inspiración directa en la obra legislativa que había preparado el Instituto de Reformas

---

<sup>1</sup> García-Bernardo Landeta, Alfredo “Sistema jurídico de las viviendas de protección oficial”. Ediciones Universidad de Navarra. 1970. P. 15 y 16.

<sup>2</sup> Serrano Guirado, Enrique “Viviendas de Protección estatal (página 11)”. Ministerio de la Vivienda. Secretaría general Técnica. Colección de textos legales. Imprenta del Boletín Oficial del Estado. Madrid,1963.

<sup>3</sup>Olmedo Álvarez, Julio “La iniciativa privada empresarial en la ejecución del planeamiento urbanístico (página 56)”. Consejo económico y social para Castilla La Mancha, 2006.

Sociales de España<sup>4</sup>. En concreto, este instituto publicó en 1907 la primera edición de la preparación de las bases para un proyecto de ley de casas para obreros que tenía como finalidad fomentar la construcción de habitaciones baratas con destino a obreros y empleados de cortos haberes, dicho proyecto fue leído en la sesión del Congreso de los Diputados el 4 de junio del año siguiente pero no se consolidó en Ley; otro proyecto del 3 de Junio de 1909 si fue aprobado por el Senado pero cuando fue trasladado al Congreso de los Diputados obtuvo la misma suerte que su predecesor, tampoco se convirtió en Ley.<sup>5</sup>

Estos proyectos de Ley tenían su inspiración en la Ley de 30 de noviembre de 1894 des Habitations à Bon Marché. Así, la profesora María A. Castrillo Román en su obra: "Influencias Europeas sobre la Ley de Casas Baratas de 1911" establece que el referente de la "Loi des Habitations à Bon Marché" explica que esta ley de 1894 tenía como fines fomentar la construcción de habitaciones familiares, higiénicas y económicas y favorecer el acceso de las clases menos acomodadas a la vivienda en propiedad y para ello la intervención de los poderes públicos en tal sentido debería limitarse a alentar la iniciativa privada en la construcción o mejora de casas salubres y baratas destinadas a ser alquiladas o compradas a por obreros o empleados. Para llevar a cabo, los poderes públicos esta tarea se podrían elaborar informaciones, promover concursos y premios o emplear otros medios, pero nunca recurrir a la subvención o financiación pública.<sup>6</sup>

Resulta muy interesante la memoria elaborada por el Instituto de Reformas Sociales denominada *Preparación de las Bases para un Proyecto de Ley de Casas para obreros. Casas Baratas*, en cuya primera parte señala los factores que deben distinguirse en el problema de la habitación barata<sup>7</sup>:

*"La cuestión de las habitaciones para obreros y empleados de poco sueldo, ó mejor para obreros y gentes modestas, exige, para ser resuelta, el concurso de muy diversos elementos sociales, y los solicita;*

---

<sup>4</sup> El Instituto de Reformas Sociales (IRS) fue un organismo autónomo de España creado en 1903 por el gobierno del conservador Francisco Silvela para que estudiara y propusiera leyes y decretos que mejorasen la vida y las condiciones laborales de las clases obreras, asumiendo las funciones que en otros países correspondían al Ministerio de Trabajo. El Instituto fue el continuador de la Comisión de Reformas Sociales creada veinte años antes y su antecedente más inmediato fue el proyecto de Instituto del Trabajo impulsado en 1901 por el liberal José Canalejas. El IRS fue disuelto en 1924 al integrarse en el Estado corporativo de la Dictadura de Primo de Rivera.

<sup>5</sup> *El Instituto de Reformas Sociales*. Madrid. Sobrinos de la Sucesora de Minuesa de los Ríos. C/ Miguel Servet, 13. 1919. MTIN. Biblioteca Central. P. 49.

<sup>6</sup> Castrillo Román, María "Influencias europeas sobre la "Ley de Casas Baratas" de 1911: el referente de la "Loi des habitations à bon marché" de 1894". Cuadernos de Investigación Urbanística nº 36. 2003. P. 17 y 18.

<sup>7</sup> Instituto de Reformas Sociales. "Preparación de las Bases para un Proyecto de Ley de Casas para obreros. Casas Baratas". Madrid. Sobrinos de la Sucesora de Minuesa de los Ríos. C/ Miguel Servet, 13. 1919. MTIN. Biblioteca Central. P. 30.

*y es de tal fuerza y apremio tal solicitud, que en casi todos los países donde el problema se ha planteado y la necesidad de acometerlo se ha sentido, se advierte el movimiento más ó menos ordenado y convergente de estos factores: primero, la acción social privada bajo diversas formas, desde la que responde a los estímulos del lucro, hasta la que se produce en virtud del conocimiento del propio interés y la que persigue fines de pura beneficencia y filantropía, y segundo, la acción social pública organizada del Estado, de la Provincia, del Municipio.”*

La Ley de Casas Baratas se aprobó el 12 de junio de 1912 y publicado en la Gaceta de Madrid nº164, de 13 junio de 1911.

**Núm. 168.— GOBERNACION.—12 de Junio, pub. el 13.**

**Ley relativa á construcción de casas baratas.**

**Don Alfonso XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España;**

**A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nos sancionado lo siguiente:**

Por casas baratas entendemos que son las viviendas construidas o que se construyeron por los particulares o colectividades para el alojamiento exclusivo de cuantos perciben emolumentos modestos como remuneración. Pudiendo consistir las viviendas en casa aisladas en poblado o en el campo, casas de vecinos, barriadas para alojamiento de familias o casas para recibir a personas solas con habitaciones independientes. Su coste no podía ser superior al quíntuplo de los ingresos máximos anuales fijados para los beneficiarios y el alquiler no podía rebasar la quinta parte de los mismos (art 2º, apartado 7º del Reglamento de 1921).

Como podemos observar, la intervención legislativa está destinada a la protección de las clases económicas más débiles y desfavorecidas, intenta resolver el problema social de la vivienda a las clases económicas más débiles de las antiguas sociedades obreras españolas. En esta Ley ya se puede diferenciar entre la vivienda protegida urbana de la vivienda protegida rural, también se diferencia entre la casa de una sola vivienda, o de varias, de vecinos, del bloque de viviendas y la habitación aislada, hoy otra vez de moda con las fórmulas actuales del cohousing o viviendas colaborativas<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se

Una parte importante de las casas baratas fueron los promotores de estas viviendas, pues bien, tanto la Ley de 1911 como sus dos reglamentos que la desarrollaron contraponían los particulares a las entidades constructoras en varios apartados de su reglamentación, entre las entidades constructoras había una principal mención a los Ayuntamientos que podía promover este tipo de viviendas previa expropiación de los solares improductivos y a las cooperativas y a las sociedades civiles y mercantiles constructoras de habitaciones baratas previa cesión gratuita de terrenos y solares del Estado, la Provincia o los Municipios. En todo caso, esas viviendas una vez construidas se podían destinar a la venta, pero también al alquiler.

**Art. 10.** El Estado, la Provincia ó el Municipio podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquier clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que

se destinen á la construcción de casas, según las condiciones de la presente ley.

Cesará esta facultad cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en ellos puedan constituirse se encuentren en condiciones de colocarse, dentro de un término inferior á diez años, entre los comprendidos en el art. 18.

**Art. 11.** Los solares ó terrenos improductivos comprendidos en el art. 10, pero pertenecientes á Sociedades y particulares, cuyos dueños no los utilicen para los fines mencionados en el párrafo primero del artículo anterior, dentro de un período que no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública en favor de las Sociedades á que se refiere el art. 23, que lo soliciten al objeto.

La declaración de utilidad pública se hará por dicha Junta, y la excepción que pueda invocar el propietario se acreditará con informe de la misma.

Pero si antes dijimos que una parte importante para la construcción de las casas baratas fueron los promotores, la otra parte importante, o incluso más que estos, a mi parecer, fueron los beneficiarios y destinatarios de dichas viviendas. Estas personas fueron los obreros, jornaleros del campo, empleados y pequeños labradores que percibían remuneraciones modestas, los reglamentos mencionaron expresamente a los dependientes de comercio y a los pensionistas. Limitaron los ingresos en un doble sentido, hasta 3000 pesetas anuales procediendo la mitad de los ingresos del trabajo o pensiones (artículo séptimo del Reglamento de 1914), en el Reglamento de 1921 se admitieron casos especiales de hasta 6000 pesetas y de 3000 pesetas se pasó a 5000 pesetas siendo el 75% del salario o de la pensión.

---

regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE nº16, de 19/01/2022).

La Ley de Casas Baratas de 1911 conllevaba beneficios tributarios y financieros, entre los que podemos destacar:

Tributarios:

La constitución de empresas y sus modificaciones dedicadas a la construcción, al alquiler y venta de casas baratas estaban exentas de tributos:

**Art. 19. Estarán exentas del pago de todo impuesto de constitución y modificaciones, las Sociedades mercantiles ó civiles dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas.**

Además, hay que señalar la exención de la contribución territorial (ahora el Impuesto de Bienes Inmuebles) durante 20 años y la exención del impuesto sucesorio *mortis causa* en la línea recta:

**Art. 12. Las casas que se construyan según las condiciones de la presente ley, estarán exentas de contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años.**

**Art. 13. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta ley se refiere, estarán exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó cualquiera que perciba sueldos modestos.**

Económicos:

El Estado debía incluir una cantidad no inferior a medio millón de pesetas para abonar con un 50% de ella los intereses de los préstamos hechos para construcciones y, si hubiere remanente, se subvencionaban a las Cooperativas y otras entidades constructoras.

**Art. 21. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, no inferior á 500.000 pesetas, con destino á favorecer la construcción de casas baratas.**

Por otro lado, de acuerdo con lo que señala el profesor<sup>9</sup> Alfredo García-Bernardo Landeta: “el destino de las casas baratas era triple: para uso propio, para la venta y para alquiler”.

El uso de la vivienda se regulaba en el artículo 49 del Reglamento de 1921. Para la venta de estas viviendas hay que remitirse al artículo 6 y siguientes de ambos reglamentos en los cuales se decía que las casas baratas se podían vender al contado o en plazos en combinación o no con el seguro de vida.<sup>10</sup>

Para el alquiler de casas baratas eran las Juntas para el Fomento y Mejora de las Casas Baratas las que fijaban la renta máxima que era invariable durante el contrato y habían de aprobar previo examen, las bases del arrendamiento y venta de las viviendas (art 2º, 2ª de la Ley):

**2.ª Que cuando las casas se den en alquiler, no se estipule un precio superior al que las Juntas fijaren al construirlas, entendiéndose que, una vez convenido aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el contrato.**



Viviendas en Bellas Vistas (Cuatro Caminos) construidas por la Construcción Benéfica en el camino de Leñeros en 1909, la mayor parte de estas viviendas han desaparecido.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> García-Bernardo Landeta, Alfredo “Sistema jurídico de las viviendas de protección oficial”. Ediciones Universidad de Navarra. 1970. P 21.

<sup>10</sup> <https://boe.es/datos/pdfs/BOE//1922/209/A00363-00399.pdf>

<sup>11</sup> Fotografía tomada del libro, *Ciudades españolas, su desarrollo y configuración urbanística*, escrito por Jurgens Oskar en 1992.



## 1.2 Ley de Casas Baratas de 1921

Años más tarde, en 1921, el ministro Cañal, cuando fue ministro de Trabajo del Gobierno de Eduardo Dato durante la Restauración, fue quien presentó el proyecto de Ley de Casas Baratas. Esta ley se aprueba el 10 de diciembre de 1921.

De acuerdo con la exposición de motivos de la Ley, esta nueva norma proporciona, de una parte, los poderosos auxilios del crédito del Estado a aquellas personas que por su modesta posición carecen de capital que dedicar a la construcción de su propia vivienda, y esta acción tuitiva se traduce en la ley con toda la amplitud y generosidad posibles.

De otra parte, la ley consigna el principio de la garantía de renta a los propietarios de aquellas casas destinadas al alquiler, para que obtengan un rendimiento remunerador del capital empleado en esta clase de edificaciones.

Se conservan además en esta ley todos los principios de amparo y protección que figuraban ya en la de 12 de junio de 1911.

Como innovación digna de tenerse en cuenta encontramos los preceptos que se refieren al estímulo a las Sociedades y entidades oficiales para que realicen la construcción de casas baratas y también aquellos que obligan de modo directo y perentorio a los Ayuntamientos a acometer la solución del problema de las casas baratas en sus respectivas localidades. Se da un protagonismo a los ayuntamientos para atajar el problema de la vivienda en sus municipios.

Se dio un nuevo concepto de casa barata: *“Se entenderá por casa barata la que haya sido reconocida oficialmente como tal, por reunir las condiciones técnicas, higiénicas, económicas y especiales, en su caso, para determinadas localidades, que expresen esta Ley y el Reglamento”*.

De acuerdo con lo que dispone el art. 17 del Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921<sup>12</sup>, sólo podrá ser beneficiario de casa barata el español o extranjero naturalizado, cabeza de familia, mayor de edad o emancipado, y que no tenga, por todos conceptos, ingresos anuales superiores a los determinados para los beneficiarios de casa barata en la localidad de que se trate. A título de herencia, podrá ser también beneficiario el menor de edad.

---

<sup>12</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1922/209/A00363-00399.pdf>

De acuerdo con ese artículo, se entiende por cabeza de familia la persona ligada a ella por vínculo de parentesco, de entre los habitantes de la casa, que tenga a su cargo de un modo principal y directo el sostenimiento de la familia, aunque no ejerza sobre sus miembros los poderes de la autoridad doméstica.

Comparando este artículo con la normativa anterior podemos extraer dos ideas. Por una parte, desaparecen los umbrales máximos de renta generales para todo el territorio nacional y aparece uno para cada localidad si bien el máximo de ingresos de los beneficiarios de casa barata no podía exceder en ningún caso de la cantidad de 6.000 pesetas anuales (art. 21 del Reglamento) y, por la otra, la persona sin cargas familiares no puede ser beneficiaria de una casa barata. Por tanto, con carácter general, los solteros no podían ser beneficiarios de casas baratas.

El artículo 4 del Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921 señala como promotores de casas baratas al Estado, a los Ayuntamientos, a las Corporaciones oficiales, a las Sociedades de toda clase y a los particulares, tratando de fomentar, en este último caso, la autopromoción de casas baratas.<sup>13</sup>

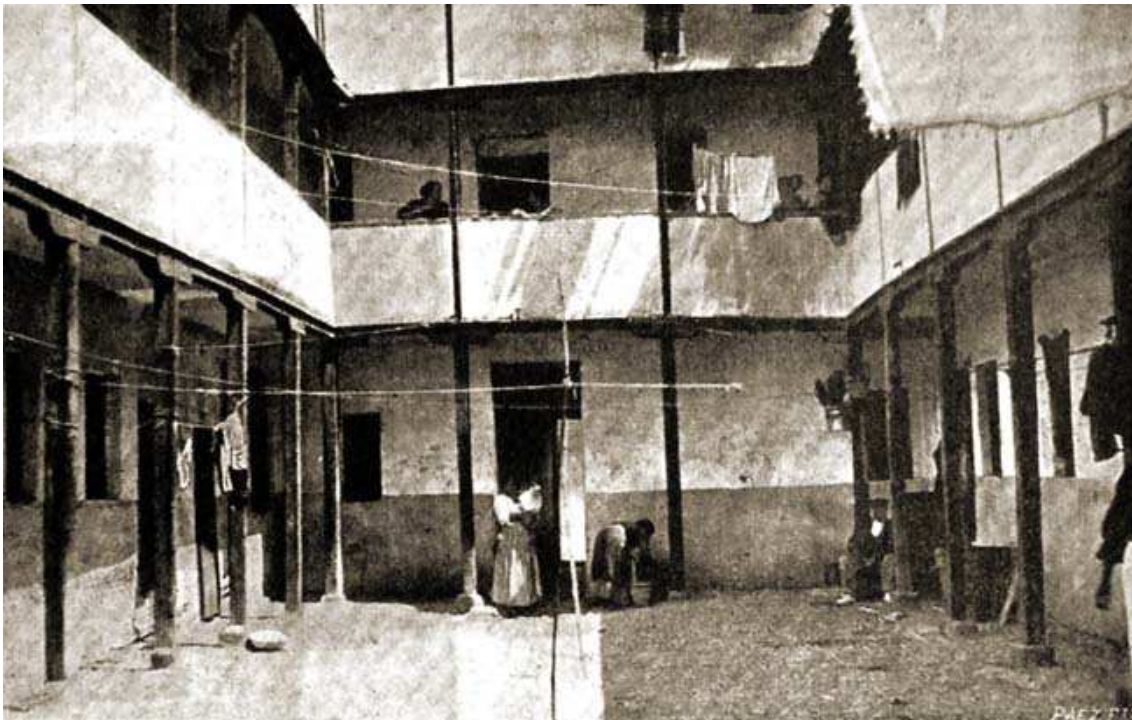
En el artículo 115 aparece, por primera vez, la calificación dual de las casas baratas, la condicional y la definitiva. Esto va a ser una constante en la normativa de vivienda de protección oficial. En la calificación condicional se fijaba el precio máximo de venta de la casa barata. Este precio no se podía aumentar, salvo que entre la calificación condicional y la definitiva hubiera transcurrido un periodo de tiempo considerable.

---

<sup>13</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1922/209/A00363-00399.pdf>



*Casas Baratas del Bon Pastor (Santiago Núñez Fulcará / SNF)*



*Casa de corredor en la calle de Ercilla nº 12 de Madrid, en 1912.<sup>14</sup>*

### **1.3 Las Casas Económicas**

---

<sup>14</sup> Jurgens, Oskar *“Ciudades españolas, su desarrollo y configuración urbanística”* Madrid 1992

Durante la dictadura de Primo de Rivera, aparecen las Casas Económicas.

Su marco jurídico fue el Real decreto-ley de 28 de julio de 1925 relativo a la construcción de casas económicas destinadas a la clase media (Gaceta de Madrid nº 217, de 05/08/1925, Presidencia del Directorio Militar)<sup>15</sup>.

Se definen las casas económicas como “*las construidas de nueva planta para darlas en arrendamiento o para ser adquiridas en propiedad, que sean reconocidas oficialmente como tales por reunir las condiciones técnicas, higiénicas y económicas que en este Decreto-Ley se determinan*”.

Estas viviendas tenían que ser construidas en capitales de provincia, en poblaciones de más de 30.000 habitantes y en las que estuvieran próximas a unas y otras por la facilidad y baratura de las comunicaciones y residir en ellas las personas que a diario trabajaban en las capitales o poblaciones.

El valor máximo de la casa para ser adquirida en propiedad no podía ser superior a 60000 pesetas, aunque en 1933 se incrementó hasta las 75000 pesetas mientras que el alquiler tenía un valor máximo anual de 2400 pesetas que varios años después llegó hasta las 3000 pesetas.

Para poder ser beneficiario de estas casas económicas los ingresos máximos, que en la mayor parte deberían de proceder del salario, sueldo o pensión, no debían de superar las 12000 pesetas, pero en 1931 se aplicaron hasta 15.000 pesetas y siguiendo la normativa anterior ningún beneficiario podía tener dos viviendas económicas y estaba obligado a residir en la que tuviera.<sup>16</sup>

Esta ley concedía como beneficio económico un préstamo del Estado del 5 % garantizado con la primera hipoteca la cual no podía exceder del 50% del valor de los terrenos ni del 60% del coste de la edificación y tenían que ser amortizados en un plazo no superior a 25 años, esta ley también permitía al gobierno el poder de emitir y negociar deuda pública hasta 100.000.000 de pesetas si el destino eran esas casas económicas o bien para adquirirlas o bien para alquilarlas. El beneficiario de Casas Económicas tenía una posición económica más fuerte que el beneficiario de Casas Baratas.

Parecidas a estas Casas Económicas se crearon por Decreto-Ley del 29 de Julio de 1925<sup>17</sup> las denominadas Casa para funcionarios, de estas viviendas, de las que podemos decir son las

---

<sup>15</sup> <https://boe.es/datos/pdfs/BOE//1925/217/A00842-00846.pdf>

<sup>16</sup> García-Bernardo Landeta, Alfredo “*Sistema jurídico de las viviendas de protección oficial*”. Ediciones Universidad de Navarra. 1970. P.51.

<sup>14</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1925/217/A00842-00846.pdf>

predecesoras de los Cuarteles de la Guardia Civil, tenemos que decir que su precio máximo era de 60000 pesetas y podían ser familiares o colectivas. Solo los funcionarios civiles, militares, eclesiásticos, empleados de la Casa Real y las viudas y huérfanos que disfrutaban de la pensión del Estado podían acceder a ellas. Si algún funcionario de los antes citado accedía a este tipo de vivienda conllevaba el no poder adquirir ninguna casa barata y ninguna casa económica. Lo más característico de este tipo de viviendas es que el promotor fue único para todo el país, siendo esta concesión a concurso y se adjudicó a la Real Institución Cooperativa para funcionarios del Estado, Provincia y Municipio. También cabe decir respecto a esto, que el monopolio acabó pronto ya se creó en 1928 con la creación del Patronato de Casas Militares<sup>18</sup>.

*“Artículo 13. Estas casas sólo podrán ser construidas en poblaciones mayores de 100.000 habitantes y en los términos municipales que por encontrarse muy próximos a las mismas permitan a sus moradores realizar su trabajo diario en aquéllas.*

*El coste total de cada una de estas casas no podrá ser superior a 60.000 pesetas”*

Estas casas para funcionarios gozaban de 30 años de exención tributaria y el préstamo hipotecario era del 5% amortizable también en 30 años como máximo y podía alcanzar hasta el valor total de la edificación, terrenos y obras. Así mismo el artículo 21 de este Real decreto estableció:

*“Artículo 21. No podrán emitirse cédulas inmobiliarias con el aval del Estado por una cantidad superior a 100 millones de pesetas para toda España.”*

---

<sup>18</sup> Real Decreto que fue promulgado el 25 de febrero de 1928. El objetivo que tenía este Patronato era la de construir y administrar las nuevas viviendas militares e ingresar y tutelar el canon de los pabellones militares.



*Madrid. Edificio de la calle Tenerife con Juan Pantoja, construido en 1921<sup>19</sup>*

#### **1.4 La ley Salmón**

Con carácter previo hay que señalar que en la Constitución de la Segunda República<sup>20</sup> no hay ninguna mención, ni dentro de los derechos y deberes del Título III ni en el propio texto, al derecho a la vivienda o la vivienda en general. Quizás esta cuestión se deba, como ya hemos visto anteriormente y ahora veremos también, a que esta política se encuentra dentro del derecho del trabajo o la política de empleo. Pero, ni siquiera en el artículo 46 relativo al trabajo se hace referencia alguna a la vivienda. Únicamente se contempla la función social de la propiedad en el art. 44:

---

<sup>19</sup> de Terrán, Fernando *“Historia del Urbanismo en España III, Siglos XIX y XX”*. Madrid, 2008. P. 276

<sup>20</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1931/344/A01578-01588.pdf>

La propiedad de toda clase de bienes podrá ser objeto de expropiación forzosa por causa de utilidad social mediante adecuada indemnización, a menos que disponga otra cosa una ley aprobada por los votos de la mayoría absoluta de las Cortes.

La siguiente disposición normativa que tenemos respecto a la vivienda de protección oficial se promulgó durante la Segunda República, primero fue el **Decreto de 10 de julio de 1931**<sup>21</sup> posteriormente convertido en la Ley de 9 de septiembre de ese mismo año. Esta ley republicana respetó y confirmó expresamente la vigencia de la legislación de la dictadura referente a Casas Económicas se limitó a establecer nimias modificaciones al Real Decreto-ley de 29 de julio de 1925, remitiéndose en bloque al Reglamento de Casas Baratas de 1922, desarrollo de la Ley de 10 de diciembre de 1921<sup>22</sup>.

Se trata de la llamada *Ley Salmón*<sup>23</sup> (en referencia a Federico Salmón, Ministro de Trabajo en aquellos momentos) con la que se pretendía mitigar el paro al favorecer la construcción de viviendas de alquiler o en venta y conceder importantes beneficios fiscales a quienes promovieran la construcción de viviendas de alquiler o en venta para la clase media.

*“Artículo 3: Será función de la Junta impulsar y orientar la política nacional contra el paro por cuantos medios las leyes lo autoricen y propugnar las reformas y adiciones a la legislación social que sean precisas al efecto.”*

En esa ley se cita también el fomento de la vivienda rural, de tal manera que se concedía primas a quienes construyesen obras destinadas, entre otras, a:

**e) Instalaciones para Asociaciones agrícolas o pecuarias y mejoramiento de la vivienda rural.**

Contrario a los grandes proyectos de Estado, el espíritu de la *Ley Salmón* no difería tanto de lo que, en 1924, había sido el Estatuto Municipal: si en 1924 se concedía plena autonomía a los ayuntamientos para desarrollar planes de urbanismo que debían favorecer a los propietarios del suelo, en 1935 –y desde la intención de dar una imagen de modernidad arquitectónica– la intención fue incentivar la construcción de bloques de viviendas en alquiler para la clase media. Siguiendo a Manuel Castells en su libro *“La cuestión urbana”*<sup>24</sup> frente a las viviendas ultra baratas para las clases menos favorecidas construidas por las corporaciones

<sup>21</sup> <https://www.boe.es/gazeta/dias/1931/08/27/pdfs/GMD-1931-239.pdf>

<sup>22</sup> Espín, Eduardo “Azaña en el poder: el partido de Acción Republicana” Madrid, 1980. P 233.

<sup>23</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1935/177/A02442-02446.pdf>

<sup>24</sup> Castells, Manuel *“La cuestión urbana”* Sexta edición. Sevilla, 1979. P 87



municipales lejos del casco urbano, la *Ley Salmón* buscó actuar en el ensanche, sustituyendo los edificios especulativos construidos en la década anterior por otros que dieran imagen de la por toda reclamada modernidad arquitectónica.







La Ley de 25 de junio de 1935 no tenía como finalidad inicial impulsar la construcción de viviendas, sino que esta ley quería el paro disminuyese y para ello estimó un presupuesto de gran financiación en obras públicas. Según datos publicados en 1942 en la *Memoria de la labor realizada por la Junta Interministerial de Obras para Mitigar el Paro*<sup>26</sup>, tras aprobarse la Ley se concedieron 170.958.632 pesetas para obras públicas de distinta naturaleza si bien, pese a lo señalado, se emplearon en estas más de un tercio, concretamente 65.123.713 pesetas.

Eduardo Espín en su libro “*Azaña en el poder: el partido de Acción Republicana*”<sup>27</sup> nos dice que las viviendas que se construyeron durante las Ley Salmon fueron:

1. Las viviendas construidas sobre solares procedentes del derribo de fincas fuera de alineación con arreglo a las Ordenanzas Municipales.
2. Las viviendas de nueva construcción porque las otras se derribaron por ser declaradas insalubres antes de la promulgación de esta ley.
3. Las viviendas construidas y ampliadas de en las que los alquileres y otros servicios que tenían los propietarios no sobrepasaban de 50,75,100 y 250 pesetas mensuales en poblaciones de menos de 50000, 100000, y 200000 habitantes y de más de 200000 habitantes en Madrid y Barcelona respectivamente.

---

<sup>25</sup> Fotografías de viviendas que se construyeron bajo la “Ley Salmón”. Manuel Castells “La cuestión urbana” Sexta edición. Sevilla, 1979. P 93

<sup>26</sup> <https://www.boe.es/gazeta/dias/1940/05/10/pdfs/BOE-1940-131.pdf>

<sup>27</sup> Espín, Eduardo “*Azaña en el poder: el partido de Acción Republicana*” Madrid, 1980. P 246

Los edificios de nueva planta o los que fueron reedificados para los agricultores, ganaderos y pescaderos en los núcleos poblacionales con menos del millar de habitantes tuvieron una bonificación del 75%. Los expedientes de aprobación se resolvían por la Junta General del Paro<sup>28</sup>, esta ley tenía como fin último la reducción del paro (como ya hemos explicado anteriormente). La ley lo explicaba así:

*"En todo caso, se hará la bonificación del 75 por 100 durante diez años para los edificios de nueva planta o reedificación total, destinados a vivienda propia de agricultores, en los núcleos de población rural que no excedan de 1.000 habitantes, siempre que fueren construidos dentro de los tres años expresados"*

Quedaban autorizados los Ayuntamientos para eximir durante el plazo de vigencia de esta Ley del pago total o parcial de los arbitrios que pesasen sobre la edificación urbana por los conceptos de obras nuevas o de reforma de antiguas edificaciones, sin necesidad de instruir expediente especial para modificación de sus respectivas ordenanzas.

Los terrenos que adquirirían las Corporaciones regionales, provinciales, insulares y municipales, con destino a la construcción de edificios públicos

A través de esta ley las Corporaciones, provinciales y también las corporaciones de los archipiélagos además del gobierno podían consentir la venta de terrenos, propiedad de las corporaciones o del Estado, si se encontraban en una zona no distante de más de 500 metros de las carreteras y de los caminos siempre que los compradores se comprometerían a edificar viviendas en esos mismos terrenos en un plazo que nunca podía ser superior a 6 meses.

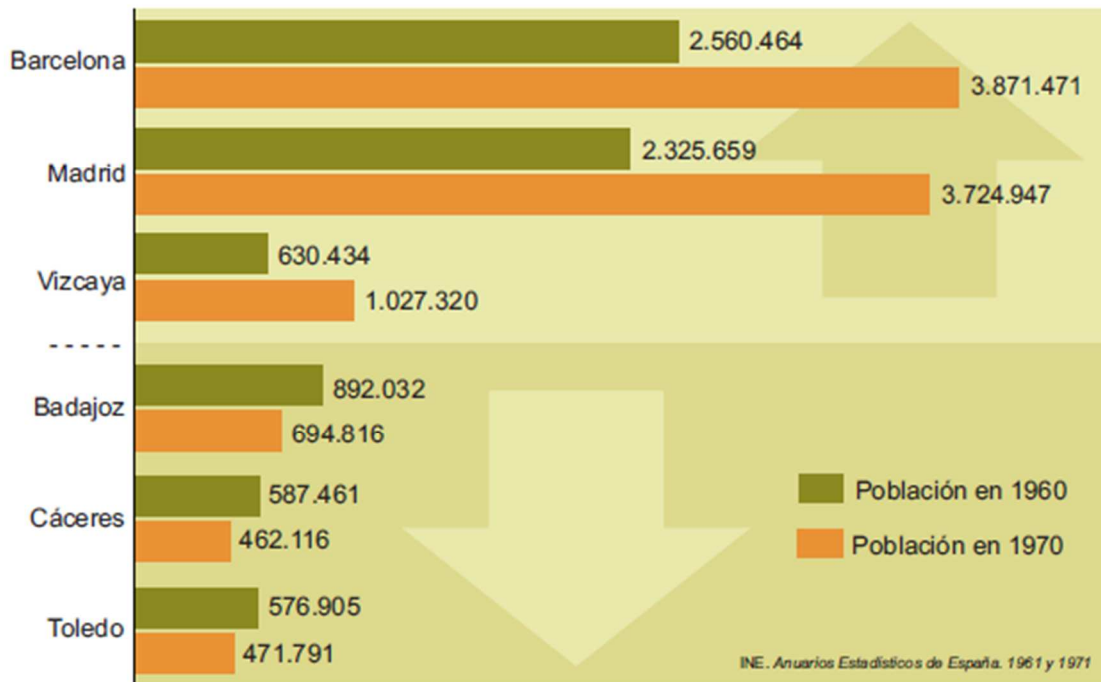
### **1.5 Legislación franquista hasta la Constitución**

Una vez terminada la Guerra civil española, se tienen registros de que más de un millar de personas decidieron abandonar un hogar en la vida rural para poner rumbo a las grandes urbes del país, se estima que entre 1950 y 1965 fueron más de 2 millones de españoles los que hicieron este movimiento migratorio.

---

<sup>28</sup> La Junta General del Paro fue creada por el artículo segundo del Real Decreto de 25 de junio de 1935 a instancia del Ministerio de Trabajo y cuya finalidad principal era impulsar y orientar la política nacional contra el paro por cuantos medios las leyes lo permitiesen.

### Algunas provincias que ganaron o perdieron población entre 1960 y 1970 (A 1 de julio de cada año)



29

Por ello el régimen autoritario franquista inició un movimiento político de viviendas sociales en las que asumió el antiguo plan de Restauración que tenía el país y se desarrollaron varios planes de viviendas sociales que desarrollaremos a continuación, de acuerdo con lo señalado por el autor <sup>30</sup>Manuel Tuñón el fin que tenía este gobierno era el de cumplir el lema “*una familia una vivienda*”.

#### 1.5.1 Viviendas Protegidas

Antes de hablar de las viviendas protegidas tenemos que señalar un hito fundamental que se da con la ley del 19 de abril de 1939<sup>31</sup> cuando se establece un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y se crea el Instituto Nacional de la Vivienda, esta institución tuvo personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar, arrendar, administrar e hipotecar sus bienes, y en general, para contratar sobre todo lo relativo a viviendas protegidas, su presupuesto tenía que ser aprobado todos los años por el Consejo de Ministros y reflejarse en el presupuesto general del estado.

<sup>29</sup> Imagen tomada del Instituto Nacional de Estadística que nos muestra como las grandes ciudades recibieron miles de personas provenientes del campo o de las pequeñas ciudades.

<sup>30</sup> l Tuñón de Lara, Manuel “*Historia de España. España bajo la dictadura franquista*” Barcelona, 1994. P 106

<sup>31</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1939/110/A02190-02198.pdf>

## ARTICULO DECIMOQUINTO

### El Instituto Nacional de la Vivienda

El Instituto Nacional de la Vivienda dependerá directamente del Ministro de Organización y Acción Sindical, al cual le corresponde orientar su política y vigilar la marcha de sus servicios. Al frente de los servicios del Instituto habrá un Director, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros a propuesta del Ministro.

## ARTICULO DECIMOSEPTIMO

### Atribuciones del Instituto

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

La ley de 1939 derogó de forma expresa toda la legislación que había vigente sobre las casas baratas, económicas y de funcionarios, pero mantuvo en vigor la Ley Salmón, Por lo tanto, y siguiendo a Manuel Tuñón<sup>32</sup>, la Ley apuesta claramente por un intervencionismo en materia de vivienda y por una animadversión a las cooperativas de viviendas.

El concepto de vivienda protegidas viene definido en el artículo segundo de la ley de 1939 y este decía:

*Se entenderá por "viviendas protegidas" las que, estando incluidas en los planes generales formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda, se construyan con arreglo los proyectos que hubiesen sido oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y económicas determinadas en las Ordenanzas comarcales que se dictarán al efecto.*

El promotor de estas viviendas protegidas se recogía expresamente en el artículo tercero de la Ley:

1. Los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales.
2. Los Sindicatos.
3. Las Organizaciones del Movimiento.
4. Las Empresas, para sus propios trabajadores.
5. Las Sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorros.
6. Los particulares que hayan de habitar su propia casa y las Cooperativas de Edificación que éstos constituyan a tal fin.

---

<sup>32</sup> Tuñón de Lara, Manuel "Historia de España. España bajo la dictadura franquista" Barcelona, 1994. P 104

7. Las entidades y los particulares que construyesen, a título lucrativo, casas de renta, siempre que en ellas destinaren pisos, en cierta proporción a viviendas de alquiler reducido.

Estos promotores tenían exenciones en materia de tributaria y se les concedieron unas primas para la construcción que estaban entre el 10% y el 20% del coste total de esta:

*“Artículo vigesimocuarto: Gozarán de una reducción equivalente al 90 por 100 del importe de la liquidación correspondiente del impuesto de Derechos Reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:*

*Primero. Los contratos de adquisición o permuta de los terrenos, comprendidos en los proyectos de viviendas protegidas aprobados por el Instituto y que se consignen en escritura pública.*

*Segundo. El arrendamiento, venta o cesión gratuita por el Estado, Provincia o Municipio, o las cuales de los terrenos de su propiedad con destino a viviendas protegidas.*

*Tercero. Los contratos de construcción consignados en documento público o privado celebrados por las personas, entidades o corporaciones que hayan obtenido la aprobación de un proyecto, con las personas o sociedades que hayan de realizar la construcción”.*<sup>33</sup>

La duración de este régimen era de veinte años contados a partir de la calificación definitiva. A partir de este momento histórico se empiezan a crear los planes de vivienda, estos planes con miras al largo plazo tratan de construir viviendas a gran escala. Esto es, como luego veremos, el germen de los planes de vivienda que sin solución de continuidad siguen acompañando a las políticas de vivienda hasta hoy mismo.

*“Artículo septuagésimo: La duración del régimen de casas protegidas establecida en este Reglamento durará veinte años, contados desde la calificación definitiva de las viviendas.”*<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1939/275/A05506-05516.pdf>. La ley de 1939 fue desarrollada por el reglamento del 8 de septiembre de 1939, en este caso fue el artículo 24.

<sup>34</sup> Al igual que antes, este artículo corresponde al reglamento que desarrolló la ley de 1939, aquí es el artículo 70.



*Bloque de viviendas protegidas en Barcelona que se construyeron entre 1939 y 1945.*

### *1.5.2 Viviendas de la “clase media” y bonificables*

El precedente de este tipo de viviendas son las Casas Económicas y las casas que se construyeron y reformaron bajo la “Ley Salmón”. Las viviendas de clase media y las bonificables no son dos tipos idénticos de vivienda, aunque en los fundamental sean análogos. La diferencia principal entre los dos tipos de viviendas reside la superficie que se puede utilizar y la renta, esto es, en las viviendas de clase media hay tres grupos de superficie útil y la renta se fija alzadamente mientras que en las viviendas bonificables hay cuatro tipos de superficie en la que se puede construir y la renta se fija por metros cuadrados. Según la Memoria de Actividades del Instituto Nacional de la Vivienda del año 1967<sup>35</sup>, el número de ambas clases de viviendas construidas entre los años 1943 y 1967 fueron de 211.866 de las cuales 205.924 fueron construidas desde el año 1949, es evidente que se incluyen bajo la vigencia de la “Ley Salmon”.

Las viviendas de clase media fueron creadas por la ley de 25 de noviembre de 1944<sup>36</sup> y establecía que eran las edificaciones:

1. Sobre solares anteriormente ocupados por otras que hubiesen quedado destruidas total o parcialmente
2. Reanudación de obras paralizadas en fincas destinadas a la vivienda
3. Ampliación en altura o en superficie, siempre que se destinaran a arrendarlas y se aumentara el foro de vivienda
4. Las destinadas a favorecer el traslado de inquilinos de otros inmuebles enclavados en zonas insalubres

---

<sup>35</sup>[https://www.mitma.es/LIBROS\\_ESCANEADOS\\_WEB/A1991\\_1968\\_INV\\_Memoria\\_actividad\\_des\\_1967.pdf](https://www.mitma.es/LIBROS_ESCANEADOS_WEB/A1991_1968_INV_Memoria_actividad_des_1967.pdf)

<sup>36</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1944/332/A08959-08964.pdf>

5. Las de nueva planta con destino a viviendas sobre solares existentes.

Siguiendo Fernando de Terán en su libro *“Historias del Urbanismo en España III”*<sup>37</sup> los sótanos, plantas bajas y entresuelos podían utilizarse o alquilarse sin limitaciones de rentas ni usos, pero gozaban de beneficios tributarios. En cuanto a los beneficiarios de estas viviendas tenemos que remitirnos a los beneficiarios que obtenían las viviendas por la “Ley Salmón y hay que señalar que la ley prohibió al propietario de viviendas de “clase media” ocupar dos o más viviendas de la finca.

Las viviendas bonificables se rigieron por el Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948<sup>38</sup>; se consideraron viviendas bonificables aquellas a las que antes nos hemos referido para las casas de “clase media” salvo las procedentes de reanudación de obras paralizadas en fincas destinadas a la vivienda y las edificaciones destinadas al traslado de otros inmuebles de sitios insalubres.

*“Artículo segundo. Podrán ser calificadas como bonificables las obras siguientes:*

*a) Edificación de viviendas sobre solares anteriormente ocupados por obras que hubieran quedado destruidas total o parcialmente.*

*b)' Ampliación, tanto en altura como en superficie, de edificaciones ya existentes, siempre que el destino sea el de Viviendas para renta y que se aumente el número de aquéllas. Las viviendas adicionales disfrutarán de los beneficios que se establecen, con tal que se cumplan los requisitos exigidos, independientemente de las rentas que produzcan y del fin a que se destinen las viviendas existentes antes de la ampliación.*

*c) Edificación de viviendas destinadas a favorecer el traslado de inquilinos de otros inmuebles enclavados en zonas insalubres o que hayan de adquirir mejoras notables por nuevas construcciones. '*

*d) Construcción de edificios de nueva planta con destino a viviendas, sobre solares existentes. Dentro del orden anteriormente establecido se dará preferencia a las viviendas menores sobre las de mayor renta, en la concesión de los beneficios otorgados por el Decreto-ley”.*

---

<sup>37</sup> Tuñón de Lara, Manuel *“Historia de España. España bajo la dictadura franquista”* Barcelona, 1994. P 184

<sup>38</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1948/348/A05570-05573.pdf>

En cuanto a los beneficios eran comunes a ambas los tributarios y préstamos, pero en las bonificables se admitía la prima en sustitución del préstamo y gozan del beneficio de expropiación forzosa.

Para la debida comprobación de que los contratos de arrendamientos reunían las condiciones exigidas por la ley se creó en la Junta Nacional del Paro un Registro de Inmuebles, este fue creado por Decreto de 10 de octubre de 1947<sup>39</sup>.

*“Art. 29. Para la debida comprobación de que las casas acogidas a los beneficios derivados de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y a los de la de 25 de junio de 1935 reúnan las condiciones exigidas por dichos, preceptos y sus disposiciones complementarias, se crea en la Junta Nacional del Paro el Registro de inmuebles.”*



*Vivienda bonificable construida en 1957 en el Barrio de Triana de Sevilla<sup>40</sup>*

<sup>39</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1948/111/A01490-01494.pdf>

<sup>40</sup> Manuel Tuñón de Lara *“Historia de España. España bajo la dictadura franquista”* Barcelona, 1994. P 194



### 1.5.3 Otras Normativas de la época franquista

1954 fue un año importante para la vivienda en España, el 15 de junio se promulga la ley de viviendas de renta limitada<sup>41</sup> que incorpora las experiencias de años anteriores iniciándose una nueva etapa en la política de fomento a la construcción; siguiendo a Carlos Sambricio en su libro *“Un siglo de vivienda social”*<sup>42</sup> las viviendas de renta limitada se dividían en dos grandes grupos, el primero formado por aquellas para las que no se solicitaba ayuda económica directa, pero si la concesión de secciones y bonificaciones fiscales y préstamos complementarios. El segundo grupo dividido en tres categorías lo formaban aquellas que podían obtener además de los anteriores beneficios anticipos sin interés las categorías estaban basadas principalmente en la superficie habitable de la vivienda y en el coste previsto para la construcción según su calidad.

El 1 de julio de 1955 se aprueba un plan de la vivienda, objetivo la construcción de en cinco años de 550 mil viviendas, puede considerarse como el primer intento de programar la solución del problema habitacional.

El 25 de febrero de 1957<sup>43</sup> se crea el ministerio de la vivienda con el encargo de llevar a cabo la acción administrativa en materia de vivienda, arquitectura y urbanismo, la dirección general de la vivienda absorbió todos los organismos existentes con anterioridad y que se ocupaban de una u otra forma de la vivienda. la dirección general de urbanismo se encargó a su vez de las funciones de la antigua jefatura nacional de urbanismo haciéndose responsable de la planificación y ordenación de los problemas creados por la expansión y desarrollo de las ciudades.

a) *“Ministerio de la Vivienda.*

*Se crea el Ministerio de la Vivienda, con objeto de agrupar los diferentes Organismos que atienden a resolver los problemas nacionales de la vivienda y el urbanismo. En el nuevo Ministerio se integrarán el Instituto Nacional de la Vivienda, la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, los servicios de la actual Dirección General de Regiones Devastadas y aquellos otros cuya incorporación se estime conveniente”.*

La ley del suelo de 12 de mayo de 1956<sup>44</sup> sería el primer instrumento con que esta nueva dirección contase para llevar a cabo su tarea, como órgano de asesoramiento y

---

<sup>41</sup> <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1955/197/A04301-04314.pdf>

<sup>42</sup> Carlos Sambricio *“Un siglo de vivienda social (1903-2003)”*. P 78

<sup>43</sup> <https://www.boe.es/gazeta/dias/1957/02/26/pdfs/BOE-1957-57.pdf>

<sup>44</sup> <https://www.boe.es/gazeta/dias/1956/05/14/pdfs/BOE-1956-135.pdf>

documentación de todas las direcciones generales se creó la secretaria general técnica. En este mismo año de 1957 se ensayó un nuevo sistema dentro del marco general de viviendas de renta limitada, el anterior régimen de financiación mediante anticipos sin intereses se sustituyó por una subvención a fondo perdido de 30 mil pesetas por vivienda, los promotores que estaban obligados a venderlas o arrendar las en el precio por metro cuadrado que previamente determinada todos los años del ministerio esta fue la nueva categoría de viviendas subvencionadas.

Siguiendo al profesor García Noblejas en su libro *"El futuro de Madrid"*<sup>45</sup> el plan de urgencia social de Madrid preveía la construcción de 60.000 viviendas subvencionadas en dos años, pero fue tal la favorable acogida que el número de 60.000 viviendas programadas aumentó hasta las 85 mil en este mismo plazo; paulatinamente el régimen de viviendas subvencionadas fue extendiéndose por todo el territorio nacional.

El 21 de diciembre de 1961 se aprobó la ley que regulaba el plan nacional de la vivienda, Carlos Barciela señala en su libro *"La España de Franco"* que se proponía programar las realizaciones del ministerio durante 16 años basándose en cuatro puntos fundamentales; en primer lugar, la estimación del déficit nacional de viviendas calculado en 1961 en un millón de éstas; el segundo factor que se tuvo en cuenta fue el crecimiento demográfico estimado durante los 16 años del plan en 6 millones 200 mil personas, a un ritmo anual medio de 11,5 por mil. Este cálculo implicaba la necesidad de levantar un millón y medio de nuevos hogares.

En tercer lugar, se consideraron los movimientos migratorios interiores que suponían una demanda de 252.000 viviendas durante los 16 años del plan; finalmente, las necesidades de reposición del patrimonio inmobiliario se calcularon en un total de 900.000 viviendas para los 16 años de duración del plan todo ello hacía un total de necesidades de viviendas durante el periodo de vigencia del plan de tres millones de viviendas.

---

<sup>45</sup> Valentín-Gamazo y García Noblejas.: "El problema de la vivienda en Madrid" en *El Futuro Madrid*, pp. 187-196



*Viviendas construidas bajo el régimen dictatorial en Madrid<sup>46</sup>*

## **2. Constitución Española, Comunidades Autónomas y la Vivienda de Protección Oficial.**

### **2.1 La Constitución Española y la Vivienda de Protección Oficial**

Antes de meternos de lleno con el análisis de la norma constitucional, debemos de comentar la normativa preconstitucional de viviendas de protección oficial que había por entonces y que en buena medida de ha mantenido vigente hasta la actualidad.

En España, durante el período de 1964-1975, se implantó, siguiendo el modelo francés, la planificación indicativa. El señor Carlos Moya en su libro *“El poder económico de España”*<sup>47</sup> nos indica que esta planificación obligaba al sector público y trata de dirigir al privado a través de métodos indirectos, especialmente políticas crediticias y fiscales, utilizando la acción concertada (acuerdos entre empresas y Ministerios competentes) para conseguir los objetivos de producción, lo que se refiere a vivienda social, se desarrollaron los llamados planes de desarrollo económico y social.

En 1964 a través de Ley 194/1963, de 28 de diciembre<sup>48</sup> se puso en marcha el primer plan de desarrollo económico y social que abarcaba en su programación la totalidad de los

---

<sup>46</sup> Tuñón de Lara, Manuel *“Historia de España. España bajo la dictadura franquista”* Barcelona, 1994. P 185

<sup>47</sup> Moya, Carlos *“El poder económico en España”*. Madrid, 1975. P 438.

<sup>48</sup> <https://www.boe.es/boe/dias/1963/12/30/pdfs/A18190-18198.pdf>

Recursos y la actividad de los distintos sectores económicos del país; el plan nacional de la vivienda quedó así integrado en este plan nacional de desarrollo.

*“Artículo 1.2:*

*El Plan tiene por objeto conseguir la elevación del nivel de vida de todos los españoles dentro de las exigencias de la Justicia social, y favorecer el desenvolvimiento de la libertad y de la dignidad de la persona”*

Si en el primer plan se intentaba el aprovechamiento general de los recursos disponibles, el segundo plan explica Jose Luis García Delgado en su libro *“Un siglo de España. La economía.”*<sup>49</sup> trató de mantener el dinamismo de las fuerzas económicas seleccionando cuidadosamente las inversiones; se hizo hincapié en una eficaz política de desarrollo para atajar los problemas más urgentes derivados de los desequilibrios regionales, se intentó encauzar la expansión de las grandes urbes por medio de una política de desconcentración creando los polos de promoción y desarrollo. se dedicó especial atención a la vivienda de interés social y se intensificó la lucha contra la especulación del suelo, el objetivo de este segundo plan de desarrollo era la construcción de 1.132.500 viviendas en el cuatrienio 1968-1971, al final de este periodo se había terminado la construcción de 1.145. 306 unidades.

El tercer plan de desarrollo económico y social que comienza en el año 1972<sup>50</sup> y se desarrolla por la Ley 22/1972, de 10 de mayo, tenía como principal objetivo la estabilidad del mercado de la vivienda, se habilitaron para ello una serie de ayudas financieras y bonificaciones fiscales, así como nuevos sistemas de edificios adecuados a medio plazo para constructores y a largo plazo para compradores. También se comenzó la construcción de viviendas para su explotación en régimen de alquiler, se tenía como objetivo la cifra de unas 1.350.000 viviendas a cumplir en este cuatrienio lo que implicaba mantener el régimen de edificación superior a las 300.000 viviendas anuales, ello significó una tasa de construcción media de alrededor de 9,3 viviendas por mil habitantes-año, característica fundamental de esta programación es la decidida prioridad en la construcción de la vivienda social. Esta ley decía textualmente:

*Las proyecciones de la población española para los años 1980 y 2000 alcanzan las cifras de 37.400.000 y 45.500.000 habitantes, respectivamente. SI se consideran áreas urbanas los núcleos de más de 30.000 habitantes. la población urbana de España representará el 60 por*

---

<sup>49</sup> García Delgado, Jose Luis *“Un siglo de España. La Economía”*. Madrid, Barcelona: Marcial Pons, 1999

<sup>50</sup> <https://www.boe.es/boe/dias/1972/05/11/pdfs/A08239-08276.pdf>

*100 de la población total en 1950. Y aproximadamente, un 80 por 100 en el año 2000, es decir, que entre 1970 y los años 1980 y 2000 la población española residente en las áreas urbanas registrará un aumento de 7.200.000 Y 21.200.000 habitantes, respectivamente.*

Como ya sabemos ahora esas previsiones legales se han quedado cortas. De acuerdo con los datos actuales del INE, Castilla y León es la comunidad con más municipios de España: 2.248, un 27,6% de todos los que hay en el país. Y ocupa casi el 19% del territorio nacional. Pero su peso poblacional apenas llega al 5%, lo que hace que tenga la menor densidad de población. Dentro de la región, la distribución de esa población es muy desigual. La mayoría de los municipios están muy poco poblados. Casi el 90% tiene menos de 1.000 habitantes, algo que no es nuevo (apenas ha cambiado en los últimos 25 años).

En 1975 con el fin régimen franquista y hasta que se redacta y se aprueba la Constitución Española en 1978, se dictan varios decretos en materia de vivienda y protección social.

El primer decreto al que tenemos que hacer referencia es al Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio<sup>51</sup>, sobre inversión en vivienda, en este se habla por primera vez de vivienda social sustituyendo al antiguo termino de vivienda de protección oficial de 1963, que las hacia viviendas del segundo grupo; este decreto ley fue desarrollado por el Real Decreto 2278/1879 de 16 septiembre<sup>52</sup> en el que se regulan sus características técnicas y económicas, además de su régimen de financiación y las características subjetivas que debían de tener los beneficiarios de estas viviendas sociales.

#### *Artículo 1.a*

*“Se entenderá por vivienda social la que, destinada a residencia habitual de su adquirente, reúna, como superficie útil mínima de:*

*Treinta y seis metros cuadrados para un programa de dos personas.*

*Cuarenta y seis metros cuadrados para un programa de tres personas.*

*Cincuenta y seis metros cuadrados para un programa de cuatro personas.*

*Sesenta y seis metros cuadrados para un programa de cinco personas.*

*Setenta y seis metros cuadrados para un programa de seis personas.*

*Ochenta y seis metros cuadrados para un programa de siete personas.*

*Noventa y seis metros cuadrados para un programa de ocho personas”*

---

<sup>51</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-14965>

<sup>52</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-18764>

El artículo 3.1 de este reglamento establecía que a cada persona que residía en la vivienda social le debían de corresponder un mínimo de 18 metros cuadrados si vivían dos personas y si vivían más de dos personas tenían que corresponderle un mínimo de 10 metros cuadrados por persona. Para poder adquirir una vivienda de este tipo era necesario no superar unos mínimos ingresos y no tener una vivienda anterior o la que se tuviera fuera insalubre o no cubriera las necesidades de la familia.

Tiempo después se desarrolló el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial y su reglamento de desarrollo aprobado por virtud del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre<sup>53</sup>. Este Real Decreto de 1978 en artículo primero dice:

*“Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia”.*

Aparece por primera vez el concepto de habitualidad y en el artículo quinto del mismo Decreto-Ley, define la habitualidad como la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año. El concepto de habitualidad será común en las posteriores legislaciones.

También es importante decir sobre este Decreto-Ley que establece que el propietario de una vivienda de protección oficial puede ser una persona física o jurídica mientras que residente de dicha vivienda solo pueden serlo las personas físicas. Los promotores de estas viviendas pueden ser promotores públicos o promotores privados.

Tenemos que hacer también referencia al Real Decreto 3148/1978 en el cual en su artículo primero da el concepto legal de vivienda y lo define de esta manera:

*"se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia".*

---

<sup>53</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1979-1217>

En el plano estatal tuvo también mucha repercusión el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas que terminadas o en construcción opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre. Esta norma, como explica Ángel Carrasco Perera en su libro “Derecho de la construcción y la vivienda”, tenía como proposición que las obras y los proyectos que estaban iniciadas o terminadas y querían obtener la calificación provisional (y más adelante la definitiva) de vivienda de protección oficial pasando a estar bajo la normativa del Real Decreto Ley 31/1978 y su normativa de desarrollo.

En lo referido a la financiación de la vivienda social, se desarrolló el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, de esta ley debemos de destacar por importancia el artículo 2 que dice textualmente:

“Cuando los ingresos familiares anuales brutos de los adquirentes de viviendas de protección oficial excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, no se concederá subsidiación de tipos de interés, aplicándose durante el plazo de amortización el tipo de interés anual fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda y recogido en los Convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito”

En 1978 se promulgó la Constitución Española<sup>54</sup>, la norma jerárquicamente más importante de nuestro ordenamiento jurídico. La Constitución en su artículo 47 señala:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.*

*La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.*

Conforme ha señalado el Consejo General del Poder Judicial<sup>55</sup>, el derecho definido en el artículo 47 CE constituye «un principio informativo de la legislación que, realmente, solo puede invocarse ante los tribunales a través de leyes ordinarias que lo desarrollen». También el Tribunal Constitucional ha negado el carácter de derecho subjetivo del derecho a una vivienda digna proclamado en el artículo 47 CE (cfr. STC 32/2019, de 28 de febrero, FJ 6),

---

<sup>54</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

<sup>55</sup> Informe jurídico del CGPJ al Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda de 27 de enero de 2022.

sin perjuicio de que haya afirmado el valor normativo del este último precepto (cfr. STC 152/1988, de 20 de julio, y 7/2010, de 27 de abril), que, no obstante, no es parámetro de constitucionalidad de un reglamento estatal o de una ley autonómica, circunscribiendo el alcance del precepto al establecimiento de «un mandato o directriz constitucional» que habría de informar la actuación de todos los poderes públicos en el ejercicio de sus respectivas competencias para que todo español pueda disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La legislación española en lo respecta a la vivienda es compleja ya que no sólo confluyen legislaciones sectoriales (ordenación del territorio, urbanismo y vivienda) sino también la legislación civil. Además, es compleja porque la competencia sobre la mismas radica en las CCAA para el caso de las primeras y en el Estado la legislación civil. Sin olvidar la capacidad normativa que tienen los ayuntamientos en relación con los instrumentos de planeamiento.

A partir de esto, hay que señalar como punto importantísimo de nuestra Constitución y punto de inflexión de la legislación sobre la vivienda el artículo 148.1. 3ª que establece que las comunidades autónomas pueden asumir competencias en materia de urbanismo, vivienda y ordenación del territorio.

### ***“Artículo 148***

*1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:*

#### *3.ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”*

A parte de la normativa que desarrollen las Comunidades Autónomas también hay que tener en especial consideración la normativa municipal que provenga de la articulación de las competencias de gestión y ejecución urbana que la legislación urbanística y la legislación sobre régimen local otorga a los Ayuntamientos (que veremos más adelante cuando expliquemos las competencias del ayuntamiento de Segovia).

Como ya hemos indicado, el artículo 148.1.3ª otorgaba a las Comunidades autónomas la potestad legislativa, con la posibilidad de incluir esta potestad en sus estatutos de autonomía respectivamente, en lo referente a la vivienda, pero fue el Tribunal Constitucional en su sentencia 152/ 1988, de 20 de julio<sup>56</sup>, quien otorga al poder estatal títulos competenciales en materia de vivienda y planificación urbanística.

1. Con base al artículo 149.1.1 de la Constitución puede el Estado establecer las bases de ordenación.

---

<sup>56</sup> <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/1093>



*“Artículo 149*

*1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:*

*1.ª La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales”*

2. El Estado también tiene competencia sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica: art. 149.1.13 CE.

Es curioso observar que, aunque las competencias del Estado en relación con la vivienda son escasas y genéricas, las normas que regulan dichas competencias son muy extensas y los recursos estatales que se dedican para ayudar y apoyar a la vivienda social son muy importantes.

Respecto a la competencia del art. 149.1.1 CE, el Tribunal Constitución se ha pronunciado recientemente con ocasión del análisis de la constitucionalidad de la Ley 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la vivienda en Navarra tras su modificación por la Ley 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. Como señala la profesora Arias Martínez<sup>57</sup>, el TC en relación con esta cuestión ha mantenido que el artículo 149.1.1 CE, «más que delimitar un ámbito material excluyente de toda intervención de las Comunidades Autónomas, lo que contiene es una habilitación para que el Estado condicione –mediante, precisamente, el establecimiento de unas “condiciones básicas” uniformes– el ejercicio de esas competencias autonómicas con el objeto de garantizar la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus deberes constitucionales» (SSTC 173/1998, de 23 de julio, FJ 9, 178/2004, de 21 de octubre, FJ 7), lo que convierte el enjuiciamiento de una ley autonómica a la luz del art. 149.1.1 CE en un análisis de constitucionalidad mediata (STC 94/2014, de 12 de junio), que comienza con la identificación de la ley estatal que, dictada en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 149.1.1 CE, va a operar como parámetro de constitucionalidad». Por ello, concluye la profesora Arias Martínez que el TC en su Sentencia 16/2018 que al no existir una norma estatal que reserve al propietario de viviendas la decisión de tenerlas permanentemente ocupadas ex art. 149.1.1 «resulta necesario afirmar que el legislador autonómico en materia de vivienda, en el momento en que realizamos este enjuiciamiento, no encuentra límites desde esta perspectiva constitucional» (FJ 8).

---

<sup>57</sup> Arias Martínez, María Antonia. “Las competencias autonómicas en materia de vivienda frente a las competencias estatales de carácter transversal en la reciente jurisprudencia constitucional”. DOI: 10.24965/reala.v0i11.10602. 2019. Sección: ESTUDIOS BREVES. P. 116

Sobre el alcance de la competencia exclusiva estatal ex art. 149.1.13 CE se ha pronunciado el TC en la Sentencia 93/2015, de 14 de mayo de 2015. Recurso de inconstitucionalidad 4286-2013 interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos del Decreto-ley de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. En esta sentencia señala: “*Al respecto, este Tribunal ha declarado en repetidas ocasiones que dentro de la competencia de ‘ordenación general de la economía’ tienen cabida ‘las normas estatales que fijan las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector’*» (FJ 2).

*También es reiterada doctrina constitucional que el Estado al amparo del art. 149.1.13 CE puede aprobar normas de naturaleza económica sobre diversos sectores en los que las Comunidades Autónomas hayan asumido competencias «a condición de que el referido título competencial no alcance a incluir cualquier acción de naturaleza económica, si no posee una incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general (SSTC 186/1988 y 133/1997)» (STC 21/1999, de 25 de febrero, FJ 5), y a reserva de que el uso que haga el Estado de esta atribución transversal no agote el título competencial más específico que incumbe a la Comunidad Autónoma (por todas, STC 34/2013, de 14 de febrero, FJ 12).”*

Sobre la base de esa competencia estatal referida a la planificación de la actividad económica (art. 149.1.13 CE), a lo largo de estos años se han ido desarrollando planes cuatrimestrales para fomentar la vivienda social y que vamos a hacer un pequeño inciso para señalar los aspectos más importantes que se han ido dando.

El cuatrienio 2002-2005 fue regulado por el Real Decreto 1/2002<sup>58</sup>, de este real decreto debemos destacar que para fijar los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial, se “*establece un precio básico para todo el territorio, que las Comunidades Autónomas podrán modificar, al alza o a la baja, dentro de los límites preestablecidos*”<sup>59</sup>

Para el siguiente cuatrienio (2005-2008) que estuvo regulado por el Real Decreto 801/2005<sup>60</sup> lo más destacable, siguiendo nuevamente a Felipe Iglesias González en el libro “*Administración Pública y vivienda*”, la Administración General del Estado hasta ese momento no tenía un sistema controlado, organizado y estructurado sobre las ayudas económicas directas e indirectas que habían sido concedidas en los planes estatales de vivienda, así a través de este plan 2005-2008 se creó el Registro de Viviendas Protegidas, Orden

---

<sup>58</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2002-689>

<sup>59</sup> Iglesias González, Felipe “*Administración Pública y Vivienda*” Lugo, 2006. P 78 y siguientes.

<sup>60</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2005-12049>

VIV/3149/2006, de 3 de Octubre<sup>61</sup> en el que encuadraban, al menos, los beneficiarios de las ayudas económicas directas y los promotores de la viviendas protegidas.

También podemos señalar el Real Decreto 2066/2008 del 12 de diciembre<sup>62</sup> por el que se establecen las bases del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y que protege las siguientes situaciones de la vivienda:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento.
2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas.
3. La rehabilitación de conjuntos históricos.
4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables.
5. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida
6. La gestión del Plan y la información.

Actualmente se va a empezar a ejecutar el plan de viviendas 2022-2025 regulado por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero<sup>63</sup> de este nuevo plan que ya se ha empezado a desarrollar destacamos los objetivos a corto y medio plazo que el propio Real Decreto nos indica.

Objetivos a corto plazo:

1. Ayudas directas al Alquiler
2. Ayudas para personas vulnerables
3. Acceso a la vivienda de los jóvenes
4. Ayudas a los jóvenes en poblaciones de menos de 10.000 habitantes.
5. Fomentar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.

Objetivos a medio plazo:

1. Impulso del parque público de vivienda
2. Alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad
3. Promoción de alojamientos temporales

---

<sup>61</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2006-18003>

<sup>62</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2008-20751>

<sup>63</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>

4. Incremento del alquiler social
5. Incremento de la oferta de vivienda en alquiler asequible o social.

Esta norma debe ser completada por el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia<sup>64</sup>

Este real decreto articula y regula los siguientes programas de ayuda:

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación
3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Por último, sobre la base de la competencia estatal del art. 149.1.1 CE, el Gobierno de la Nación ha aprobado el pasado 1 de febrero de 2022, el proyecto de ley por el Derecho a la Vivienda<sup>65</sup> cuyo artículo 1 señala que tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

## **2.2 Castilla y León y la Vivienda de Protección Oficial**

Como ya hemos venido explicando, la competencia en materia de vivienda la tienen las comunidades autónomas, en nuestro caso estamos hablando de la Comunidad de Castilla y León por lo que en adelante vamos a ir viendo las normas que regulan en nuestra comunidad autónoma la vivienda. Para ello utilizaremos el Código de la Vivienda de Castilla y León<sup>66</sup>.

---

<sup>64</sup> <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-16233>

<sup>65</sup> Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (transparencia.gob.es)

<sup>66</sup> Código de la Vivienda de Castilla y León. Selección y ordenación: César Alonso González, Beatriz Pedrejón Blanco y José M<sup>a</sup> Iglesias Vallejo. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. ISBN: 978-

La comunidad de Castilla y León tiene como ley principal el Estatuto de Autonomía de Castilla y León<sup>67</sup>. En este estatuto de autonomía hay varias referencias importantes a la vivienda que debemos destacar.

Por un lado, está el artículo 70.1.6 el cual asigna a la Comunidad de Castilla y León la competencia en exclusividad en lo referido a la vivienda, tanto es así que a través de dicho artículo también le confiere el poder de legislar, dictar reglamentos, y tiene concedida de la misma manera la competencia ejecutiva y la de inspección.

*“Artículo 70. Competencias exclusivas.*

*1. La Comunidad de Castilla y León tiene competencia exclusiva en las siguientes materias:*

*6.º Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”*

Por otro lado, debemos de citar el artículo 16 apartados 12 y 14, el artículo 16 del Estatuto versa sobre los principios rectores de las políticas públicas, mientras que el apartado 14 establece que se debe promover que todos los habitantes de Castilla y León puedan acceder a una vivienda digna el artículo 12 nos indica que se debe facilitar la integración de los jóvenes y hace especial referencia al acceso a la vivienda.

*“Artículo 16. Principios rectores de las políticas públicas.*

*Los poderes públicos de Castilla y León deben orientar sus actuaciones de acuerdo con los principios rectores que establecen la Constitución y el presente Estatuto. En el ejercicio de sus competencias, deben promover y adoptar las medidas necesarias para garantizar la plena eficacia de los siguientes objetivos:*

*12. La plena integración de los jóvenes en la vida pública y en la sociedad, facilitando su autonomía, en especial mediante el acceso a la formación, al empleo y a la vivienda.*

---

84-340-2300-0. Edición actualizada a 29 de junio de 2022.

[https://boe.es/biblioteca\\_juridica/codigos/codigo.php?id=142\\_Codigo\\_de\\_la\\_Vivienda\\_\\_de\\_Castilla\\_y\\_Leon&tipo=C&modo=2](https://boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=142_Codigo_de_la_Vivienda__de_Castilla_y_Leon&tipo=C&modo=2)

<sup>67</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20635&p=20110411&tn=1>

*14. El acceso en condiciones de igualdad de todos los castellanos y leoneses a una vivienda digna mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y de vivienda protegida, con especial atención a los grupos sociales en desventaja”.*

Especial mención debemos hacer al artículo 71.1.5 de este Estatuto de Autonomía, en él se establece que la Comunidad de Castilla y León debe de defender a los consumidores y usuarios, esto es que debe de proteger tanto a los compradores y arrendadores y a los adquirentes de las viviendas.

Una vez ya comentado el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y sabiendo las referencia que hace dicho Estatuto en la materia de vivienda, debemos decir que la norma más importante en materia de vivienda protegida en Castilla y León es la Ley 9/2010, de 30 de agosto del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León<sup>68</sup> que fue modificada por la ley a Ley 10/2013, de 16 de diciembre<sup>69</sup> de medidas urgentes en materia de Vivienda y su última modificación fue operada por virtud del Decreto-ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica<sup>70</sup>.

Esta Ley entiende la vivienda desde otros puntos de vista, relaciona el derecho a la vivienda con otras materias igual de importantes como la ordenación de territorio y el derecho urbanístico, con esto se pretende crear un cuerpo legislativo y normativo total que examine a la vivienda desde muchas perspectivas y así acabar también con los vacíos de legislación. La materia de vivienda es muy compleja por lo que se necesita la actuación coordinada de los distintos actores que participan en este sector como notarios, registradores de la propiedad, entidades financieras, colegios profesionales, cámaras de la propiedad urbana y otros.

Siguiendo a Jose Luis Rivero Ysern en su libro “Manual básico de derecho urbanístico”<sup>71</sup> podemos definir el derecho urbanístico como como la rama del Ordenamiento jurídico, de dimensión fundamental, aunque no exclusivamente administrativa, que se ocupa de la regulación jurídica del fenómeno social de los asentamientos de la población en el espacio físico. el urbanismo incide de manera decisiva en materia de vivienda ya que regula aspectos tan importantes como las reservas obligatorias de vivienda protegida en el planeamiento

---

<sup>68</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-14849>

<sup>69</sup> En vigor desde 21/12/2013

<sup>70</sup> <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOCL-h-2022-90195>.

<sup>71</sup> Jose Luis Rivero Ysern “Manual básico de derecho urbanístico” Madrid,2018. P 11. <https://www.casadellibro.com/libros-ebooks/jose-luis-rivero-ysern/69662>

urbanístico, la participación municipal en las plusvalías urbanísticas y, muy relacionado con ésta, la regulación completa de los patrimonios públicos de suelo.

Lo primero que debemos de destacar de la Ley 9/2010 es la definición que da de vivienda de protección pública, la ley en su artículo 43 la define como:

*“Artículo 43.*

- 1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León y cumplan los requisitos que se establecen en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo; con independencia de que se trate de viviendas de nueva construcción, en proceso de construcción o rehabilitación, o ya terminadas o rehabilitadas, o de que tuvieran previamente condición de viviendas libres, o de que obtengan o no financiación pública.”*

Es importante destacar de esta ley, que por primera vez en lo que respecta los regímenes de uso se habla por primera vez del alquiler, es decir, además de los tradicionales regímenes de venta o alquiler, aparece la posibilidad del alquiler con opción de compra, así como otras formas de uso justificadas por razones sociales y es que la Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, llevará a cabo, directa o indirectamente, políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas de entre estas actividades de fomento hay que señalar el artículo 84 de esta ley que establece:

*“El programa de fomento del alquiler podrá comprender, entre otras, las siguientes actuaciones:*

- a) Intermediación en el arrendamiento de vivienda entre su propietario y el futuro arrendatario.*
- b) Puesta de la vivienda, por parte de su propietario, a disposición directamente de la Consejería competente en materia de vivienda, de organismos autónomos y entes públicos de derecho privado que integran la Administración Institucional de la Comunidad de Castilla y León, de fundaciones públicas, o de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.”*

La Ley viene a aclarar una cuestión muy sencilla pero que, en normativa precedente, generaba enorme confusión. Y así, la Ley distingue entre las distintas tipologías de viviendas de

protección pública y la forma de promoción de las mismas. Los distintos tipos de clases de vivienda de protección pública los podemos distinguir (según esta ley en su artículo 45) entre:

- a) Vivienda de protección pública general.
- b) Vivienda joven.
- c) Vivienda de precio limitado para familias.
- d) Vivienda de protección pública en el medio rural

Entre las distintas formas de promoción de la vivienda protegida, hay que distinguir en primer lugar entre promoción pública y promoción privada. Esta distinción se encuentra en el artículo 58 que las define de la siguiente manera:

**Artículo 58. Promoción de las viviendas de protección pública.**

1. Las viviendas de protección pública podrán ser de promoción pública o promoción privada.
2. Tendrán la consideración de promoción pública las viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público. Estas viviendas se destinarán a personas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM y cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública señalados en el artículo 63 de esta Ley. El límite de ingresos será de 5 veces el IPREM en el caso de promociones destinadas a la venta.
3. Tendrán la consideración de promoción privada las viviendas promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.
4. Las viviendas de protección pública, con independencia de que tengan la consideración de promoción pública o privada, podrán calificarse en cualquiera de los regímenes de protección o clases de viviendas de protección pública previstas en la normativa autonómica.

Igualmente se regula la figura del autopromotor y del promotor para uso propio, entendiendo como tal las personas físicas, agrupadas en cooperativas de viviendas, en comunidades de propietarios o en cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de viviendas, que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, viviendas de protección pública destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda de sus socios o partícipes.

Continuando con la política de vivienda que en el medio rural se venía desarrollando hasta ahora, la Ley da un paso más en esa línea regulando una nueva tipología de vivienda de protección pública en el medio rural con características propias y diferentes a la vivienda del medio urbano. Estas viviendas del medio rural vienen desarrolladas por el artículo 45 y dice textualmente:



*“Aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:*

*a) En su construcción se fomentará la utilización de tipologías de edificación tradicional y de materiales procedentes de la zona, así como la aplicación de criterios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al paisaje.*

*b) Tendrán la consideración de anejos, que deberán estar vinculados a la vivienda, tanto en proyecto como registralmente, aquellos espacios en los que se desarrollen actividades propias del medio rural, tales como las vinculadas a la agricultura, la ganadería, la actividad forestal, la artesanía, la restauración, el alojamiento turístico, las actividades de ocio y tiempo libre, la elaboración de productos alimenticios con métodos tradicionales y otras análogas”*

La ley nos establece que las viviendas de protección pública se destinarán exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar, debiendo ser ocupadas en el plazo de 3 meses desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa.

Una característica importante de esta ley es el plazo del régimen legal de protección. El plazo general que se establece es de 15 años. Así, el artículo 50 establece que:

*“1.- La duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública, contada desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación, será de 15 años.*

*2.- Las viviendas de protección pública de promoción privada podrán ser descalificadas, previa solicitud del interesado, cuando se cumplan las siguientes condiciones:*

*a) Que hayan transcurrido 10 años desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación.*

*b) Que el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido cedido ni enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.*

*c) Que, en caso de haberse obtenido ayudas, las mismas sean previamente reintegradas conforme a la normativa aplicable, y se cancele el préstamo hipotecario obtenido con financiación pública, o se modifiquen sus condiciones adaptándolo a las nuevas circunstancias”*

El precio de la vivienda de protección pública regulado en el artículo 51 nos dice que *“El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, así como el precio de referencia para el alquiler de la vivienda, en ambos casos por metro cuadrado de superficie útil, se determinarán aplicando los coeficientes establecidos por orden de la consejería competente en materia de vivienda al módulo básico estatal vigente, o cualquier otra denominación que le sustituya, o en su defecto al precio básico autonómico que se establezca, en su caso, mediante la citada orden.”*

Antes de terminar hay que hacer constar también que en esta Ley se hace referencia a la calidad de las viviendas y es que estas viviendas de protección deben de cumplir unas normas de superficie, calidad y diseño además de otras normas que se digan en la ley y debe estar armonizada con la normativa sectorial.

Ya para finalizar con el estudio de esta importante Ley tenemos que hacer referencia al régimen sancionador de esta ley que se regula en los artículos 101 y siguientes. Con esta ley se recoge el catálogo de infracciones administrativas, así como los importes de las sanciones que pueden llegar hasta 90.000 euros en el caso de infracciones muy graves, sin que, en ningún caso, la multa suponga un beneficio para el infractor. De entre las multas más graves podemos destacar<sup>72</sup>:

*“a) Falsear los requisitos exigidos para el acceso a una vivienda de protección pública o para la obtención de financiación en la promoción, adquisición, arrendamiento o rehabilitación de viviendas.*

*b) Destinar la financiación obtenida para la promoción de viviendas de protección pública a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.*

*c) No ajustar la ejecución final de las viviendas de protección pública al proyecto calificado provisionalmente por la Administración, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.”*

Como ya hemos venido diciendo la Ley 9/2010 es la más importante en materia de vivienda protegida en Castilla y León que ha sido desarrollada por otras normas. En este aspecto, nos remitimos al Código de la Vivienda de Castilla y León en el que se todas las normas de aplicación estructuradas de la siguiente manera:

1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.

---

<sup>72</sup> Artículo 102 de la Ley 9/2010

2. Acción administrativa de fomento en materia de vivienda.
3. Normativa técnica.
4. Normativa fiscal en materia de vivienda.
5. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.
6. Normativa sobre cooperativas
7. Sector público autonómico en materia de vivienda

### **3. Pasado y Presente de la Vivienda de Protección Oficial en Segovia**

Una vez visto el pasado y presente de la vivienda de protección pública tanto a nivel nacional como a nivel autonómico, es el momento de centrarnos en el nivel provincial, es decir, como ha ido evolucionando la vivienda de protección pública en la provincia de Segovia con el paso de los años desde principios del siglo XX y como está funcionando estos últimos años.

A principios del siglo XX, en el año 1906, Félix Gila<sup>73</sup> describía los arrabales, que eran las viviendas extra-muros donde solía vivir los segovianos con menos dinero, como casas humildes, con grandes portales, con uno o dos pisos blanqueados de cal y con espacios establos lo que proporcionaba a los arrabales una imagen intensamente rural.

El principal problema que tenía Segovia en la primera mitad del siglo pasado es que no cubría los mínimos de infraestructuras, por eso la mayoría de esfuerzos económicos que se hicieron no fueron destinados a la construcción de viviendas obreras, sino que fueron dirigidos a la mejora de infraestructuras, que en palabras de Miguel Ángel Chave Martín “era condición indispensable la mejora de las infraestructuras para el progreso y modernización de la ciudad”.

Entre los años 1910 y 1915 el suministro de agua y la red de alcantarillado cobran mucha importancia ya que la higiene y la salubridad de la ciudad se convierten en uno de los principales problemas a resolver. El alcantarillado empieza a generalizarse en las diferentes calles de la ciudad, a esto se unió la canalización de las aguas sucias con el encauzamiento del arroyo Clamores que se inicia en 1912 pero no finaliza hasta 1950, el proceso es lento pero los resultados se van notando poco a poco.<sup>74</sup>

Como acabamos de señalar, los grandes proyectos que se llevaron a cabo en Segovia a principios del siglo XX no fueron relativos a la vivienda pero no por eso no debemos de

---

<sup>73</sup> Gila y Fidalgo, Félix “Guía y Plano de Segovia”. Segovia, 1906

<sup>74</sup> Chaves Martín, Miguel Ángel (1998): *Arquitectura y Urbanismo en la Ciudad de Segovia (1750-1950)*. Cámara de la Propiedad Urbana de Segovia, Segovia. Pág. 278-284

mencionarlos aunque sea de una forma mínima, fueron los denominados “Proyectos de alineación de los grandes ejes urbanos”<sup>75</sup> estos proyectos estaban organizados y dirigidos entorno a tres ejes fundamentales:

- 1-Plaza Mayor-Estación de Ferrocarril
- 2-Azoguejo-Carretera de la Granja
- 3-Zona de la Dehesa-Plaza de Toros

Estaban dirigidos a enlazar y unir a través de nuevas y espaciosas calles el centro urbano entorno a la Plaza Mayor con la periferia y la Estación de Ferrocarril.

En Segovia la primera noción que tenemos de vivienda de protección pública fueron las denominadas “Casas de Por Dios”, siguiendo a Chaves Martín, estas viviendas fueron apoyadas por fundaciones piadosas y con la iniciativa del ayuntamiento de Segovia, fueron casas dirigidas a las viudas pobres de la época, aunque tiempo después residieron en ellas familias pobres y gitanas que no tenían la obligación de ser viudas para vivir en estas casas.

En la provincia de Segovia, la Ley de Casas Baratas de 1911, que ya hemos analizado, tuvo muy poca importancia, ya que, por un lado, estaba la crisis que venía acarreado la ciudad desde hacía más de un siglo y que hacía inviable la inversión y financiación de estas viviendas y por el otro lado, Segovia tenía pocos obreros, nunca ha sido una ciudad industrializada, por lo que no había una necesidad incipiente de crear viviendas económicas para trabajadores como si ocurría en otro tipo de ciudades como Bilbao.

Fue en 1918 cuando el concejal Juan González, eleva al Consistorio segoviano la problemática de la vivienda, obteniendo la siguiente respuesta:<sup>76</sup>

*«No se oculta al Concejal autor de esta moción, los inconvenientes que la misma lleva consigo, ya que se trata de un problema falto de estudio en esta Capital, al que las clases interesadas no han prestado aquella atención que el asunto merecía; y tampoco desconoce que esa misma dificultad aumenta más por cuanto la ley y el reglamento para la aplicación de aquella, conceden preferencia a la iniciativa particular sobre la Cooperativa, para llevar a cabo la construcción de casas baratas, pero no habiendo prosperado en esta población aquella hermosa iniciativa, esbozada en la Junta de Reformas Sociales hace varios años, forzosamente se impone el que lo haga el Excelentísimo Ayuntamiento, pues a ello le autoriza el artículo 36 de la ley ya citada.»*

---

<sup>75</sup> A.M.S 3-5.

<sup>76</sup> A.M. Sg 4-20-1. Proyecto de Casas Baratas. Arq. Cabello Dodero.1931

Consciente de esta situación, este concejal exhorta al Ayuntamiento que el Municipio construya una barriada de 20 casas baratas en el periodo de 1919-1929, es decir, un ritmo de dos casas por año y con un presupuesto subvencionado de 3.000 pesetas por casa, este proyecto fue aprobado en junio de 1918 y se le encargó al arquitecto municipal Francisco Javier Cabello Dodero<sup>77</sup>.

Don Mariano Sáez Romero<sup>78</sup> nos dice que, con La Ley de Casas Baratas de 1921, que tampoco llegó a tener mucho éxito en Segovia, la primera iniciativa municipal data del año 1922, por el entonces alcalde de Segovia el Señor Guajardo. Se trata de “*un proyecto de planta de terrenos parcelarios en los altos del Puente de Valdevilla con destino a la construcción de casas o viviendas para familias obreras que se amparen en los beneficios de la ley de viviendas baratas*”<sup>79</sup>. Junto a esto, el 23 de noviembre de 1923 se constituye La Junta de Casas Baratas, como así señalaba el Reglamento de 8 de Julio del año anterior.

Fueron pasando los años y las leyes, y Segovia no era la ciudad ideal para fomentar y finalizar ningún proyecto, por lo que ni la nueva redacción de 1924 de Casas Baratas ni el Real Decreto de 1925 de Casas Económicas tuvieron en importancia en nuestra provincia.

Tenemos que destacar un proyecto muy importante de 1926, en esta fecha el Sindicato de católico de Oficios Varios de Segovia pide al Ayuntamiento de Segovia una parcela para levantar siete viviendas, la ubicación de estas viviendas sería el Camino de Santa Lucía (carretera de Arévalo kilómetro 1), el Ayuntamiento donó gratuitamente estos terrenos poniendo la condición de que cada vivienda debería de tener unas dimensiones de 11,50 x 7,50 metro y un coste aproximado entre 3.000 y 4.000 pesetas.<sup>80</sup>

No es hasta la llegada de la Segunda República cuando el problema de insalubridad, la higiene y la necesidad de crear viviendas para los obreros tome importancia. Debido a esto en 1931, señala Martínez Pisón<sup>81</sup> en su libro “*Segovia. Evolución de un paisaje urbano*” se elaboró un padrón de viviendas defectuosas cuya consecuencia más inmediata fue la designación de cuatro zonas en el extrarradio, estas cuatro zonas fueron:

---

<sup>77</sup> A.M.S 1-19-3

<sup>78</sup> Sáez Romero, Mariano “*Crónicas segovianas*”. Segovia, Caja de Ahorros, 1987.

<sup>79</sup> A.M.S. Libro de Acuerdos. Sesión 15-1-1923

<sup>80</sup> A.M.S 2-16-3

<sup>81</sup> Martínez de Pisón, Eduardo (1974), *Segovia. Evolución de un paisaje urbano*. Madrid

- 1- “Jauja” para los empleados del Ferrocarril
- 2- San Lorenzo, cerca del arroyo Cigüeñuela
- 3- “La Pocilla” zona próxima a la actual Cuesta de San Gabriel o Cueva de la Zorra
- 4- Alrededores del Puente de Valdevilla

A continuación, voy a citar una serie de viviendas de protección pública que he encontrado en el Archivo Municipal de Segovia que se construyeron durante la vigencia de la Segunda República en Segovia.

- Carretera Madrona 2- 1931
- Las Nieves -1932
- Santa Lucía-Gascos (Callejón) -1932
- Cervantes1/3- 1933
- Carretera de Madrona 3-1933/1935
- Conde Sepúlveda 5-1934
- Independencia 10/12-1935
- Puente de San Lorenzo 35-1935

Como bien sabemos, entre 1936 y 1939 se produjo la Guerra Civil Española, ello conllevó la paralización de todas las viviendas de protección oficial que se estaban construyendo en Segovia, una vez finaliza esta guerra, la ciudad fue poco a poco recobrando su normalidad, Segovia debía llevar a cabo un nuevo plan de urbanización que fuera moderno pero que siempre respetara la esencia de Ciudad Monumental, es decir tenía que respetar y conservar el pasado.

Manuel Sesma nos detalla la ciudad de la siguiente manera: *“Sólo la promoción oficial de viviendas pudo suplir la falta de empleo y la demanda de viviendas baratas para la población rural menos favorecida, con necesidad de emigrar a la capital de la provincia.”*<sup>82</sup>

Entre 1941 y 1949 el ayuntamiento de Segovia cede<sup>83</sup> terrenos municipales a la Delegación de Sindicatos con el fin de levantar viviendas protegidas, estos terrenos se encontraban en La Dehesa. El objetivo era la construcción de cien viviendas protegidas que se debían construir en el terreno municipal que constaba de 34.500 metros cuadrados, en 1947 se

---

<sup>82</sup> Sesma Sanz, Manuel *“El Nuevo espacio periférico de Segovia. Cuarenta años de teoría y práctica urbanísticas.* Junta de Castilla y León, Valladolid, págs. 122

<sup>83</sup> A.M.S. 1663-29

aumentó el proyecto a 160 viviendas<sup>84</sup> que formaron lo que hoy se conoce como Grupo de Viviendas Ramiro Ledesma.

Ya desde que terminó la Guerra Civil, en 1939, se venía manifestando en Segovia la necesidad de desarrollar un Plan General, pero no es hasta 1950 cuando se logra reemprender la iniciativa, tras numerosos planes fracasados y en 1952 se aprueba el Plan provisionalmente y al año siguiente, en 1953, se aprueba de forma definitiva, por lo que podemos afirmar este es el primer plan general de la ciudad.<sup>85</sup>

Una parte importante de este primer plan fue el ensanche de los terrenos comprendidos entre la Carretera de La Granja y la zona de Chamberí (destinado a viviendas de baja altura). La obra sindical del hogar obtuvo unos terrenos donados de forma altruista por la delegación provincial de sindicatos que dividió en parcelas iguales para construir la llamada Colonia Pascual Marín.<sup>86</sup>

La Delegación Provincial de Sindicatos compró los terrenos necesarios para distribuirlos en parcelas iguales, y de forma gratuita los cedió a la Obra Sindical del Hogar para la construcción de la Colonia Pascual Marín. Don Juan Manuel Santamaría López nos indica en su libro “La industria segoviana en el siglo XX. Bastante más de lo que parece”<sup>87</sup> como deberían de ser estas viviendas, a continuación, citaré las características más reseñables:

*“Los solares deben estar en lugares sanos, de fácil urbanización y próximos núcleos industriales de la ciudad. Las dimensiones de cada solar se establecen en base a un paralelogramo regular cuyas dimensiones serán 100 metros cuadrados aproximadamente, para incluir un espacio destinado a jardín o corral. La vivienda tipo será unifamiliar y de una sola planta. Sin embargo, aunque no se desarrolle en proyecto, se permite la vivienda de dos plantas para dos familias si ambas lo solicitan expresamente.”*

---

<sup>84</sup> A.M.S 1744-12

<sup>85</sup> A.M.Sg. 1665-2. Plan de Ordenación de la Ciudad de Segovia. 1952

<sup>86</sup> Ésta debe su nombre al Gobernador Civil y Jefe Provincial del Movimiento que la promovió, D. Pascual

Marín Pérez, quien, además, la patrocina y colabora en su construcción, con los medios económicos que aporta. La Colonia sigue el Reglamento de Viviendas Populares que el Ayuntamiento de Segovia aprobó en sesión del día 16 de abril de 1948.

<sup>87</sup> Santamaría López, Juan Manuel “La industria segoviana en el siglo XX. Bastante más de lo que parece”. Estudios Segovianos, tomo XXXIV y XXXV, Cursos de Historia de Segovia.

En febrero de 1953 el Instituto Nacional de la Vivienda dio el visto bueno para el comienzo de la construcción de las viviendas<sup>88</sup>. Esta colonia tuvo un éxito inesperado que hizo que con el paso de los años se fueran ampliando las construcciones de las viviendas, en total la colonia Pascual Marín edificó 276 viviendas, de las cuales 40 no figuran en los proyectos.

A día de hoy, la antigua Colonia Pascual Marín ha evolucionado desde su edificación, ahora muchas de las casas construidas han sido reformadas y su altura se ha elevado en dos y tres pisos.



Colonia Pascual Marín.1955<sup>89</sup>



Fotografías de una casa actual que fue construida en 1953 y perteneció a la colonia Pascual Marín

<sup>88</sup> A.M. Sg 3323-6. Expediente y proyecto de urbanización de la colonia «Pascual Marín».

<sup>89</sup> Fotografía de Colonia Pascual Marín en el año 1956 del Archivo Municipal de Segovia

<sup>90</sup> Fotografía tomada por Jose Luis Álvarez Salinas



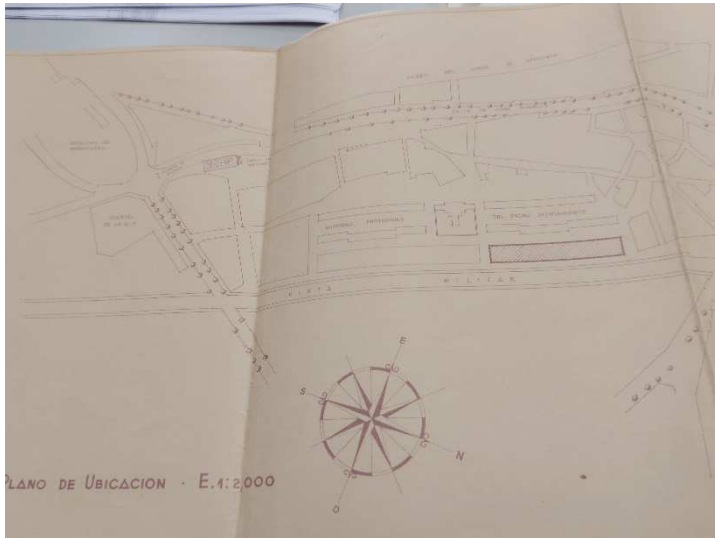
Tengo que hacer una mención muy especial al Patronato de casas militares que en Segovia solo realizó un proyecto, que fue en el año 1952. De este proyecto tengo que decir que me ha sido muy difícil encontrar información, de hecho, la única información que he conseguido averiguar ha sido en el archivo municipal de Segovia que además no me ha permitido escanear ninguna hoja ya que se necesita una autorización de la concejalía de urbanismo de Segovia, por lo que la única información que he podido transcribir a este trabajo ha sido gracias a las pocas fotos que se me permitió hacer.

Lo primero que tengo que decir es que en noviembre de 1949 el Patronato de Casas Militares del Servicio Militar de Construcciones solicitó un anteproyecto de un bloque de viviendas del cual era propietario la ciudad de Segovia, el anteproyecto fue presentado en 1950 y el proyecto fue aprobado y ejecutado en 1952.

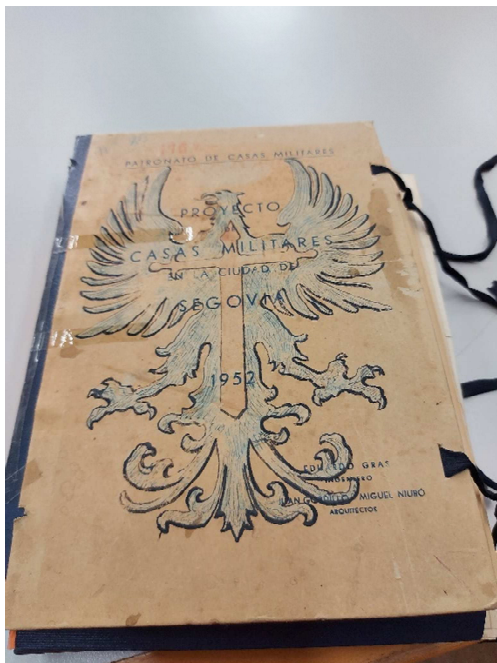
Como se puede ver en las imágenes que adjunto la dotación presupuestaria que se otorgó a este proyecto de Casas Militares en Segovia fue de 8.667.673,06 pesetas. El solar donde se debían de construir estas viviendas, que constaba de 2.785,54 metro cuadrados, era la antigua avenida de José Antonio que se denominaba en Segovia “Pista de baterías”, se decidió que se instalaran allí para poder comunicar Baterías y la Academia de Artillería, actualmente es la Avenida de la Constitución. Los encargados de dirigir este proyecto fueron los arquitectos Eduardo Gras y Juan Gordillo Miguel Niubó.

El fin de este proyecto era construir un total de 85 viviendas (y 3 porterías) que estarían repartidas de la siguiente manera:

- Para los Jefes .... 13 viviendas
- Para oficiales..... 43 viviendas
- Para suboficiales...29 viviendas



Plano del Proyecto de Casa Militares en Segovia



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

SECRETARIA

RESECCION DE FOMENTO

Calle de "AVENIDA DE JOSE ANTONIO" núm. piso. "PISTA DE SANDELAG" Da segunda.ª

La Comisión Permanente de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día de febrero de 1953, vista su instancia de fecha 10 de noviembre de 1953 y los informes favorables que acerca de su contenido emiten el Ayuntamiento y la Comisión de Fomento y la Fiscalía de la V.ª, acuerda unánimemente autorizar a V. para llevar a efecto las obras indicadas, consistentes en construcción de edificio con destino a viviendas militares (Proyecto refundado)

**CONDICIONES**

- 1.ª La fachada del edificio, no rebasará, por ningún concepto, la alineación marcada, ni como no desmontará, del resto de las cosas de aquella vía, no pudiendo ser superior a 10 metros de altura, y el resto, siere a este efecto.
- 2.ª Durante la ejecución de la obra no se colocarán en la calle, materiales ni escombros, debiendo estos, así como el andamiaje, quedar limitados por una valla de alfileres, con altura de dos metros de altura, como mínimo.
- 3.ª Para efectuar acomodación de aguas, colocación de entonada y vollos de protección, al levantar el pavimento de la vía pública será colocada, durante la noche, una luz roja, debiendo quedar, una vez terminada la obra, limpia y en perfectos condiciones de viabilidad y, caso contrario, será reparado por obreros municipales, siendo pendiente, pues cualquier otro gasto de cuenta exclusiva de V.ª
- 4.ª Para que esta licencia sea válida y definitiva, es indispensable se abonen, inmediatamente al principio de ejecución de obra, los derechos y reintegros que luego se mencionan.
- 5.ª No se podrán efectuar más obras que las autorizadas en estas condiciones sin que antes se obtenga nueva autorización, previa elevación a este Alcalde, de la instancia correspondiente y homologación completa de la misma. En caso contrario se recargará en la responsabilidad y sanción que señalan las Ordenanzas municipales.
- 6.ª Los escombros serán retirados de la obra diariamente, al final de cada jornada de trabajo, siendo humedecidos, antes de ser depositados en los vehículos de transporte.
- 7.ª La obra se ejecutará con estricta sujeción a los planos aprobados por el Ayuntamiento, uno de cuyos originales figura unido al expediente respectivo.
- 8.ª Los Agentes de la Autoridad municipal quedan encargados de vigilar la puntual observancia de estas condiciones, para lo cual está V.ª obligada a presentarlas, siempre que lo exija cualquiera de los citados funcionarios.

Tarifa 14 Párrafo 1

**DERECHOS:**

AL DORSO.....

**REINTEGROS:** Póliza del Estado..... Pesetas  
Sellos municipales.....

Días que dure a V. muchos años.

Segovia 5 de febrero de 1953.

El Secretario General,

Sr. D. Felipe Fernández Sánchez, Encargado General del Servicio Militar Construcciones en esta Plaza.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

SECRETARIA

RESECCION DE FOMENTO

Calle de "AVENIDA DE JOSE ANTONIO" núm. piso. "PISTA DE SANDELAG" Da segunda.ª

La Comisión Permanente de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día de febrero de 1953, vista su instancia de fecha 10 de noviembre de 1953 y los informes favorables que acerca de su contenido emiten el Ayuntamiento y la Comisión de Fomento y la Fiscalía de la V.ª, acuerda unánimemente autorizar a V. para llevar a efecto las obras indicadas, consistentes en construcción de edificio con destino a viviendas militares (Proyecto refundado)

**CONDICIONES**

- 1.ª La fachada del edificio, no rebasará, por ningún concepto, la alineación marcada, ni como no desmontará, del resto de las cosas de aquella vía, no pudiendo ser superior a 10 metros de altura, y el resto, siere a este efecto.
- 2.ª Durante la ejecución de la obra no se colocarán en la calle, materiales ni escombros, debiendo estos, así como el andamiaje, quedar limitados por una valla de alfileres, con altura de dos metros de altura, como mínimo.
- 3.ª Para efectuar acomodación de aguas, colocación de entonada y vollos de protección, al levantar el pavimento de la vía pública será colocada, durante la noche, una luz roja, debiendo quedar, una vez terminada la obra, limpia y en perfectos condiciones de viabilidad y, caso contrario, será reparado por obreros municipales, siendo pendiente, pues cualquier otro gasto de cuenta exclusiva de V.ª
- 4.ª Para que esta licencia sea válida y definitiva, es indispensable se abonen, inmediatamente al principio de ejecución de obra, los derechos y reintegros que luego se mencionan.
- 5.ª No se podrán efectuar más obras que las autorizadas en estas condiciones sin que antes se obtenga nueva autorización, previa elevación a este Alcalde, de la instancia correspondiente y homologación completa de la misma. En caso contrario se recargará en la responsabilidad y sanción que señalan las Ordenanzas municipales.
- 6.ª Los escombros serán retirados de la obra diariamente, al final de cada jornada de trabajo, siendo humedecidos, antes de ser depositados en los vehículos de transporte.
- 7.ª La obra se ejecutará con estricta sujeción a los planos aprobados por el Ayuntamiento, uno de cuyos originales figura unido al expediente respectivo.
- 8.ª Los Agentes de la Autoridad municipal quedan encargados de vigilar la puntual observancia de estas condiciones, para lo cual está V.ª obligada a presentarlas, siempre que lo exija cualquiera de los citados funcionarios.

Tarifa 14 Párrafo 1

**DERECHOS:**

AL DORSO.....

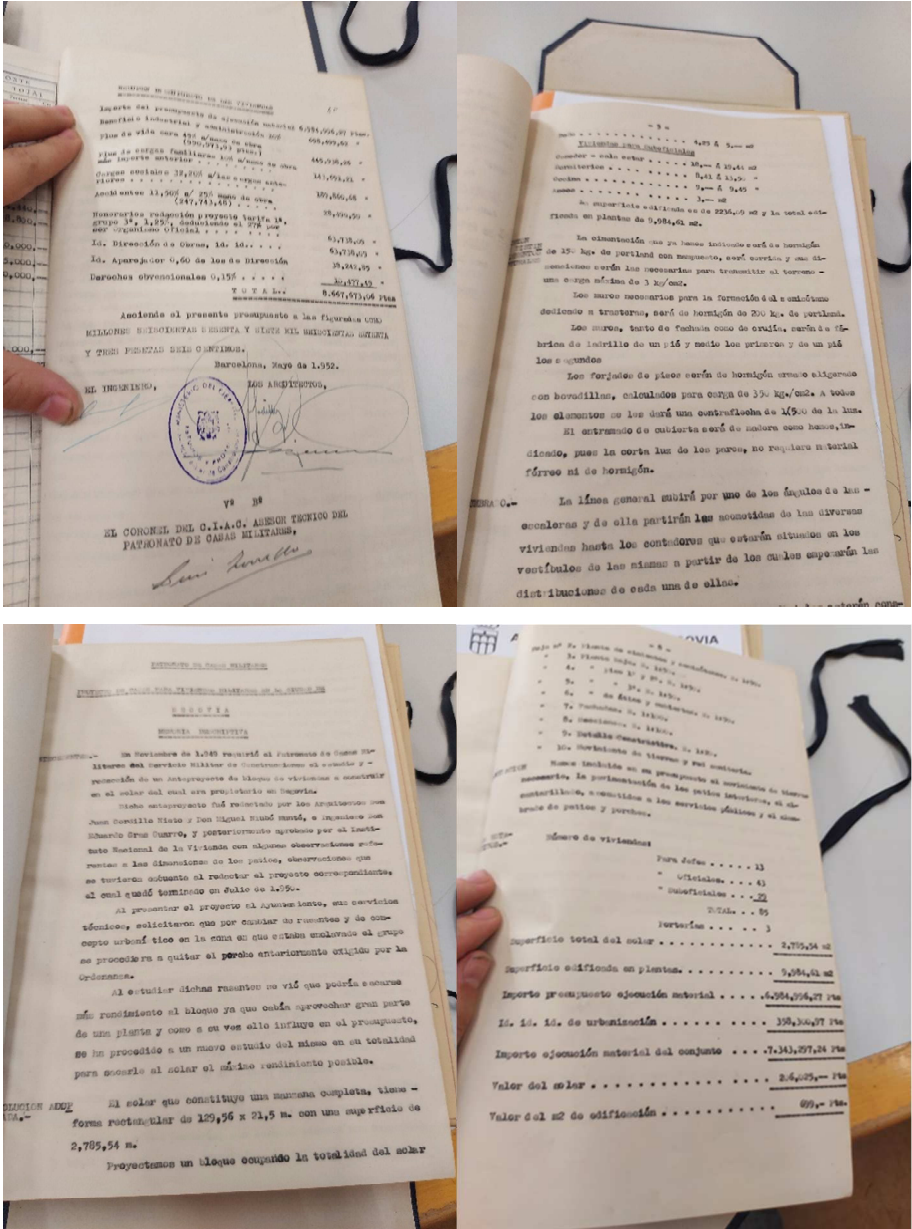
**REINTEGROS:** Póliza del Estado..... Pesetas  
Sellos municipales.....

Días que dure a V. muchos años.

Segovia 5 de febrero de 1953.

El Secretario General,

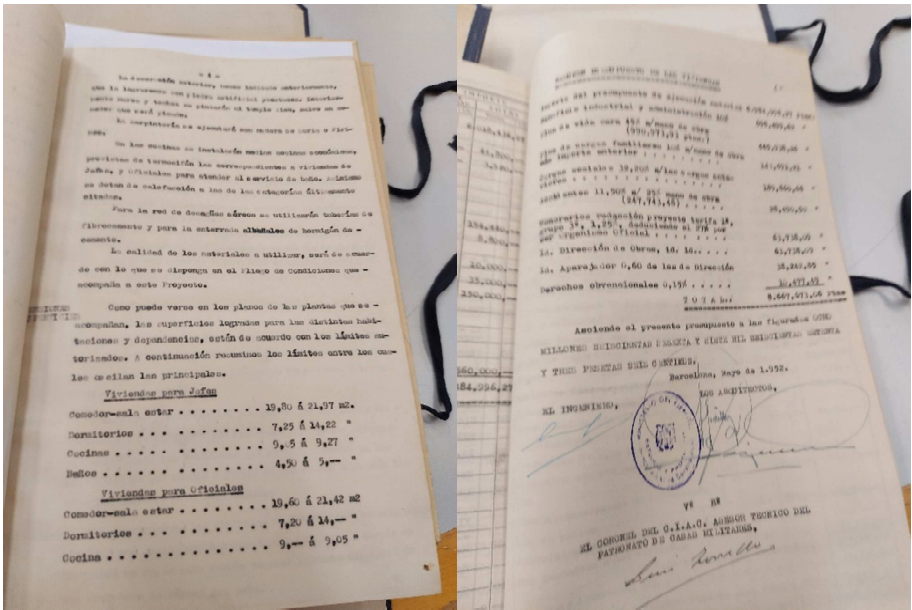
Sr. D. Felipe Fernández Sánchez, Encargado General del Servicio Militar Construcciones en esta Plaza.



Imágenes del Proyecto de Casas Militares de Segovia de 1952

<sup>91</sup> Imágenes tomadas por José Luis Álvarez en el Archivo Municipal





Fachada principal de las conocidas como Viviendas Militares en la avenida de la Constitución<sup>92</sup>

<sup>92</sup> Fotografía tomada por Nerea Llorente para el periódico Adelantado de Segovia

Una vez ya entrados en la década de 1960 se empiezan a construir más viviendas de protección pública tanto en la provincia de Segovia como en el medio rural, ya hemos explicado anteriormente que durante la dictadura franquista se decidió invertir en la construcción de este tipo de viviendas. A partir de esta década, la edificación experimenta un importante desarrollo en vertical, es decir en altura, en la zona de expansión de la ciudad, mientras que en el centro histórico se respetan las alturas que había anteriormente, todo esto conlleva un aumento de la actividad residencial en la periferia (grandes bloques de viviendas) en detrimento del centro histórico que ve inclinado hacia el sector servicios o terciario.

Este crecimiento que se produce desde 1960 en adelante se justifica por la intervención oficial en la creación de nuevos barrios residenciales para clases humildes en la periferia siguiendo el modelo repetitivo y de cuadrícula falangista, los barrios que más los notaron fueron los de San José Obrero y San Millán.

Como ya hemos venido avanzando el Barrio de San José Obrero se creó gracias a las viviendas de protección oficial que se fueron construyendo, a las viviendas ya citadas debemos de añadir en este barrio hasta 1975 las siguientes viviendas protegidas que se construyeron:

En 1958 unos proyectos de 70 viviendas protegidas ven las calles 1 de mayo- Tomasa de la Iglesia – Lisboa. Fueron 7 bloques de 5 plantas y 10 viviendas por bloque. El promotor fue la Delegación de Sindicatos.<sup>93</sup>

También en 1958 se mandaron construir 56 viviendas de renta limitada en las calles Viena- 1 de mayo – Fernández Vega. EL promotor también fue la Delegación de Sindicatos<sup>94</sup>

En 1964 se proyectaron 80 viviendas de protección oficial en las calles Giner de los Ríos- Tomasa de la Iglesia- Martínez Aguilar. Fueron 3 bloques en los que el promotor fue la Obra Sindical del Hogar<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup> A.M.S 26-18

<sup>94</sup> A.M.S 26-19

<sup>95</sup> A.M.S 92-3



Barrio de San José Obrero. Calles Berlín 28 y Giner de los ríos 1<sup>96</sup>

<sup>96</sup> Fotografías tomadas por José Luis Álvarez Salinas



El otro gran barrio de Segovia que fue beneficiado por las viviendas de protección oficial, fue el Barrio de San Millán, al igual que hemos hecho antes, vamos a citar las construcciones más importantes que recoge el archivo municipal de Segovia sobre estas viviendas en el barrio de San Millán, que son las siguientes:

- En 1969, un proyecto de 98 viviendas de protección oficial en las Calles de Teniente Ochoa-Echegaray-Santo Domingo de Silos 1, 3 y 5. El promotor fue la delegación de Sindicatos.<sup>97</sup>
- 75 viviendas de protección oficial en 1972 en el Polígono de San Millán siendo su promotor la delegación de sindicatos y la obra sindical del Hogar.<sup>98</sup>
- Al año siguiente, se aprobaron 90 viviendas subvencionadas en las calles Gerona-Morería- Fernán González. Su promotor fue la obra sindical del hogar.<sup>99</sup>



Fotos del barrio de San Millán. Teniente Ochoa 7<sup>100</sup>

Otro de los barrios que más aumentaron por la construcción de viviendas de protección oficial, fue el barrio de El Palo-Mira sierra, en este barrio en el año 1975 se decidieron construir más de 400 viviendas siendo los promotores tanto el Instituto Nacional de la Vivienda como la delegación de sindicatos<sup>101</sup>.

---

<sup>97</sup> A.M.S 142-3

<sup>98</sup> A.M.S 1572-7

<sup>99</sup> A.M.S 199-4

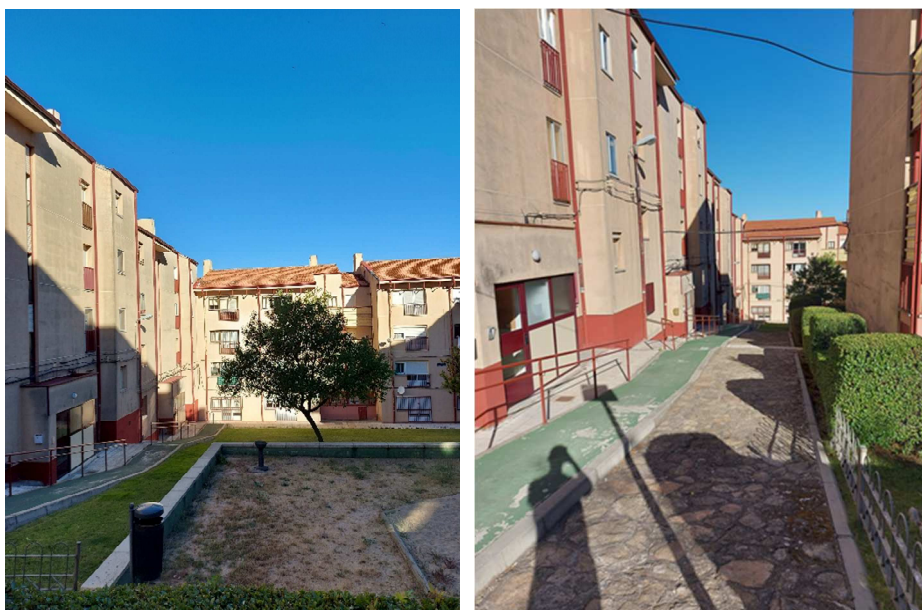
<sup>100</sup> Fotografías tomadas por Jose Luis Álvarez Salinas

<sup>101</sup> A-246-6



Tres años más tarde, es decir, en 1978 en este mismo barrio de El Palo se aprobaron dos importantes proyectos de viviendas sociales, por el primero<sup>102</sup> se aprobaba la construcción de 400 viviendas de protección oficial en la calle Luis Proust y en la Plaza Azorín siendo el promotor la Obra Sindical del Hogar. EL otro proyecto aprobado en 1978 en el barrio de El palo, fueron 364 viviendas sociales a construir entre 1978 y 1982<sup>103</sup>, en las calles Jorge Manrique y Baltasar Gracián en las que el único promotor fue el Instituto Nacional de la Vivienda.

En el barrio de El Palo-Mirasierra comienzan en el año 1988 una importante serie de reparaciones de viviendas protegidas llevadas a cabo por la Junta de Castilla y León y la Dirección General de Fomento que reparará más de 800 casas, tenemos que destacar la rehabilitación que se hizo en 1988 <sup>104</sup> en las calle Juan de Vera y de la Torre en la que se reformaron más de 350 viviendas y la otra rehabilitación importante fue en 1991 <sup>105</sup> por las que se rehabilitaron en torno a 300 casas situadas en las calles Alberti y Valle Inclán.



Fotografías del Barrio de El Palo. Calle Juan de Vera y Torre y Calle Baltasar Gracián

---

<sup>102</sup> A.M.S 327-4

<sup>103</sup> A.M.S 351-6

<sup>104</sup> A 657-1

<sup>105</sup> A-837-2

Tras la Constitución española, son las Comunidades autónomas las que tienen la competencia en materia de vivienda, en nuestro caso es la Junta de Castilla y León.

Pues bien, desde que se tiene esta competencia, en Segovia se han fomentado y desarrollado en materia de vivienda la edificación de 1.152 viviendas <sup>106</sup>protegidas en la capital y provincia. La inversión monetaria que se ha efectuado por parte de la Junta de Castilla y León para estas viviendas es de 119.997.000 euros, es decir, cerca de 120 millones de euros. De las 1152 por promoción directa de la Junta de Castilla y León han sido 716 viviendas protegidas, que se han distribuido en diez grupos:

- Nueva Segovia I,
- Nueva Segovia II,
- San Lorenzo,
- El Peñascal,
- La Albuera,
- La Explanada,
- Los Miradores,
- Torrenueva,
- La Fresneda y
- El Mayorazgo.



---

<sup>106</sup> Datos recogidos de la página web oficial de la Junta de Castilla y León.





Fotografías de Nueva Segovia I y Nueva Segovia II.



Fotografía del barrio de San José Obrero después de una rehabilitación en 2010<sup>107</sup>

Antes de pasar a las conclusiones finales de este trabajo y para finalizar debemos de hacer mención al medio rural, es decir a las viviendas que han construido en la provincia de Segovia, y es que desde 2003 se han levantado más de 450 viviendas, esto conlleva a una inversión de más de 12 millones de euros. De entre los pueblos en los que se ha construido estas viviendas has y que destacar a Riaza, Cuellar, Villacastín y Pedraza por ser los municipios con más inversión realizada en cada uno de ellos.

---

<sup>107</sup> Fotografías realizadas por Jose Luis Álvarez Salinas



Fotografía de una vivienda de protección pública en la calle Valdehuertos 17 de Villacastín



Fotografía de una vivienda de protección pública de la calle Juan de Rojas 1 del pueblo de Cuellar<sup>108</sup>

#### **4. Conclusiones Finales.**

---

<sup>108</sup> Ambas fotografías tomadas por Jose Luis Álvarez Salinas

La primera conclusión que podemos señalar es que en materia de vivienda social nuestro país siempre ha ido muy atrasado. A diferencia del resto de Europa, en España no fue hasta principios del siglo XX cuando empezamos a tener conciencia social sobre las viviendas del proletariado y de cómo debían de ser estas viviendas. Hasta finales del Siglo XIX y principios del XX las viviendas obreras eran insalubres y de unas condiciones higiénicas pésimas.

Además, tras el análisis de las distintas leyes que se han sucedido, desde la Ley de 1911 al Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, la vivienda se ha al servicio de los poderes públicos no sólo para dar una solución habitacional a las personas más menesterosas, sino para atajar los problemas más globales que sufría nuestro país: la salubridad y el higiene, el paro, la necesidad de desarrollo económico y, en la actualidad, el cambio climático.

Durante la etapa franquista se edificaron más de tres millones de viviendas sociales, muchas de ellas se encuentran en la actualidad en procesos de renovación urbana para disminuir la vulnerabilidad social y económica existente en esos barrios, y se crearon instituciones importantes en esta materia como el Instituto Nacional de Vivienda o la Obra Sindical del Hogar.

Con la aprobación y promulgación de la Constitución Española en 1978 se reconoció el derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada en el artículo 47 en el que se establece que son los poderes políticos quienes deben adoptar medidas de regulación y de remoción de obstáculos para garantizar una vivienda digna y adecuada a quien verdaderamente la necesita y no pueda obtenerla razonablemente por otros medios. Sorprende, al menos a mí me ha sorprendido, que la Constitución Española del 31 no hiciera referencia a este derecho.

Hay que destacar el papel fundamental que tiene el artículo 148.1. 3ª de la Constitución que establece que las comunidades autónomas pueden asumir competencias en materia de urbanismo, vivienda y ordenación del territorio. Sobre la base de esta competencia, nos centramos con 16 leyes autonómicas en materia de vivienda (Asturias no ha legislado en esta materia). Aunque las Comunidades autónomas tengan la potestad legislativa en materia de vivienda no exceptúa al Estado a dictar normas sobre la base de los títulos competenciales del art. 149.1.1 y 149.1.13 CE, además del 149.1.8 CE. En este sentido, está en tramitación en la Cortes Generales el proyecto de ley por el derecho a la vivienda.

Centrándonos ya en la Comunidad de Castilla y León tenemos que destacar en primera instancia el artículo 70 de su Estatuto de Autonomía por el cual la Comunidad de Castilla y León asume la competencia exclusiva en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda que ha hecho efectiva con la promulgación Castilla y León se rige por la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, sin olvidar las conexiones de esta materia con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Por último, en lo referido a la provincia de Segovia, hasta después de la Guerra Civil no fue una ciudad con grandes edificaciones en lo que a vivienda protegida se refiere, es decir, ni la Ley de Casas Baratas y sus posteriores modificaciones, ni la republicana Ley Salmón tuvieron un gran impacto en la ciudad de Segovia.

Segovia, al igual que el resto de la ciudad española, aumentó la edificación de viviendas de protección oficial exponencialmente después de la Guerra Civil, pero fue incluso hasta años más tarde, en las décadas de 1950, 1960 y 1970, cuando de verdad se empezaron a hacer efectivos todos los proyectos de viviendas protegidas que se aprobaban en el ayuntamiento. De esta época tenemos que destacar la Colonia Pascual Marín que fue el germen del resto de viviendas protegidas en Segovia y el proyecto de Casas Militares llevado a cabo por el Patronazgo de Casas Militares.

Desde 1980 hasta ahora ha sido la Junta de Castilla y León la que ha fomentado la construcción de viviendas protegidas en Segovia, desde que tiene la competencia la Comunidad Autónoma se han construido más de 1.000 viviendas en la ciudad de Segovia y más de 400 viviendas en los restantes municipios de la provincia.

## 5. Bibliografía

- GARCÍA-BERNARDO LANDETA, Alfredo (1998) *Sistema jurídico de las viviendas de protección oficial*. Barcelona
- SERRANO GUIRADO, Enrique (1963) *Viviendas de Protección estatal*. Ministerio de la Vivienda. Secretaría general Técnica. Colección de textos legales. Imprenta del Boletín Oficial del Estado. Madrid.
- OLMEDO ÁLVAREZ, Julio (2006) *La iniciativa privada empresarial en la ejecución del planeamiento urbanístico*. Consejo económico y social para Castilla La Mancha.
- CASTRILLO ROMÓN, María (2003) *Influencias europeas sobre la “Ley de Casas Baratas de 1911: el referente de la “Loi des habitations à bon marché” de 1894”*. Cuadernos de Investigación Urbanística nº 36.
- JURGENS, OSKAR (1992) *Ciudades españolas, su desarrollo y configuración urbanística*. Madrid.
- DE TERRÁN, Fernando (2008) *Historia del Urbanismo en España III, Siglos XIX y XX*. Madrid.
- ESPÍN, ESDUARDO (1980) *Azaña en el poder: el partido de Acción Republicana*. Madrid.
- CASTELLS, Manuel (1979) *La cuestión urbana*. Sexta edición. Sevilla.
- TUÑÓN DE LARA, Manuel, (1994) *Historia de España. España bajo la dictadura franquista*. Barcelona, 1994.
- SAMBRICIO, Carlos, (2005) *Un siglo de vivienda social (1903-2003)*”. Barcelona.
- VALENTÍN-GAMAZO GARCÍA NOBLEJAS, Germán (2004) *El problema de la vivienda en Madrid*. Madrid.
- BARCIELA, Carlos (2001) *La España de Franco (1939-1975)*.
- GARCÍA DELGADO, José Luis (1999), *Un siglo de España. La Economía*. Madrid, Barcelona.
- CARRASCO PERERA, Ángel, (2003) *Derecho de la construcción y la vivienda*. Madrid.
- IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe (2006) *Administración Pública y Vivienda*” Lugo. 2006.
- ALONSO GONZÁLEZ, César; PEDREJÓN BLANCO, Beatriz e IGLESIAS VALLEJO, José M.<sup>a</sup> (Selección y ordenación). *Código de la Vivienda de Castilla y León*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. ISBN: 978-84-340-2300-0. Edición actualizada a 29 de junio de 2022.

- RIVERO YSER, José Luis (2008) *Manual básico de derecho urbanístico*, Madrid.
- GILA Y FIDALGO, Félix (1906) *Guía y Plano de Segovia*. Segovia.
- CHAVES MARTÍN, Miguel Ángel (1998): *Arquitectura y Urbanismo en la Ciudad de Segovia (1750-1950)*. Segovia.
- SANTAMARÍA LÓPEZ, Juan Manuel (2008) *La industria segoviana en el siglo XX. Bastante más de lo que parece*. Estudios Segovianos, tomo XXXIV y XXXV, Segovia
- SÁEZ ROMERO, Mariano (1987) *Crónicas segovianas*. Segovia



## 6. Webgrafia

<https://boe.es/datos/pdfs/BOE//1922/209/A00363-00399.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1922/209/A00363-00399.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1922/209/A00363-00399.pdf>  
<https://boe.es/datos/pdfs/BOE//1925/217/A00842-00846.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1925/217/A00842-00846.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1931/344/A01578-01588.pdf>  
<https://www.boe.es/gazeta/dias/1931/08/27/pdfs/GMD-1931-239.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1935/177/A02442-02446.pdf>  
<https://www.boe.es/gazeta/dias/1940/05/10/pdfs/BOE-1940-131.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1939/110/A02190-02198.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1939/275/A05506-05516.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1939/110/A02190-02198.pdf>  
[https://www.mitma.es/LIBROS\\_ESCANEADOS\\_WEB/A1991\\_1968\\_INV\\_Memoria\\_actividades\\_1967.pdf](https://www.mitma.es/LIBROS_ESCANEADOS_WEB/A1991_1968_INV_Memoria_actividades_1967.pdf)  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1944/332/A08959-08964.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1948/348/A05570-05573.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1948/111/A01490-01494.pdf>  
<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1955/197/A04301-04314.pdf>  
<https://www.boe.es/gazeta/dias/1957/02/26/pdfs/BOE-1957-57.pdf>  
<https://www.boe.es/gazeta/dias/1956/05/14/pdfs/BOE-1956-135.pdf>  
<https://www.boe.es/boe/dias/1963/12/30/pdfs/A18190-18198.pdf>  
<https://www.boe.es/boe/dias/1972/05/11/pdfs/A08239-08276.pdf>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-14965>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-18764>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1979-1217>  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>  
<https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/1093>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1979-1217>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1979-21590>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-13990>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2002-689>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2005-12049>  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2006-18003>

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2008-20751>

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2008-20751>

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20635&p=20110411&tn=1>

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-14849>

[https://boe.es/biblioteca\\_juridica/codigos/codigo.php?id=142\\_Codigo\\_de\\_la\\_Vivienda\\_de\\_Castilla\\_y\\_Leon&tipo=C&modo=2](https://boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=142_Codigo_de_la_Vivienda_de_Castilla_y_Leon&tipo=C&modo=2)