



Rehabitar la Ciudad -Maó- Mahón

Autor: Roser Román Rivas

Institución: Asociación Sostenibilidad y Arquitectura (ASA)

Resumen

El proyecto de investigación Re-Habitar la ciudad – Maó - Mahón, Se inserta en la reflexión sobre la despoblación de los centros urbanos en los últimos años, y la repercusión que ha tenido en el deterioro del espacio urbano, enmarcado por edificios abandonados, eliminación de vida cotidiana, por no haber habitantes lo que implica terciarizar la actividad y con ello suprimir actividades, usos y población, imposibilitando la creación de barrios sostenibles, ciudades compactas y adecuadas a mejorar la la calidad de vida de los ciudadanos actuales sin hipotecar las necesidades futuras. El proyecto se implanta en la ciudad de Maó- Mahón, pequeña ciudad de unos 25.000 habitantes, en la isla de menorca, que en la actualidad se ha convertido en una ciudad sin vida, llena de magnificos edificios vacios, peligrosos e insalubres. En los últimos años, se han puesto en marcha proyectos varios para la revitalización de la ciudad, peatonalizaciones, zonas de trafico restringido, etc, pero esto no ha conseguido el efecto deseado, ya que los edificios siguen vacios y si no hay habitantes, no hay vida, no hay peatones, no hay pequeño comercio, no hay demanda de actividades, y el espacio urbano sigue siendo de paso y de transito, imposible de controlar el trafico rodado, es importante no tener que necesitar el coche, y esto solo es posible si el centro esta habitado y rehabilitado. Por otro lado la problemática actual sobre la imposibilidad de muchos ciudadanos a tener acceso a una vivienda digna, no como un lujo sino como un derecho, se encuentra con este stock de edificios abandonados desde hace muchisimos años, vacios y sin posibilidad de actuar sobre ellos, ya que no existe una legislación y una normativa adecuada y eficaz. Partimos desde el conocimieto que se debe enternder el planeamiento, la rehabilitación y la revitalización de las ciudades desde los criterios de sostenibilidad, en su condición interdisciplinar, que contemple en su globalidad la transcendencia de un buen planeamiento en la calidad de vida, fisica y mental, de todos los ciudadanos/as sin distinción, en que recoja sus necesidades, como el acceso a una vivienda, y les permita desarrollarse libre y plenamente. El objeto de este proyecto es el diagnóstico, estudio y la propuesta de estrategias de actuación para la revitalización sostenible de la ciudad de Mahón - Maó., desde la gestión y legislación de la vivienda y edificios vacios, con estrategias de actuación desde la globalidad a los barrios, que permita definir unos parametros extrapolables a otras pobaciones.

Palabras claves: Rehabitar; ciudad; sostenibilidad; vivienda vacía

1.- Reflexión inicial

La reflexión comienza por unas preguntas que saltan en la cabeza paseando por mi ciudad, Mahón-Maó son las 9 de la noche y no hay ni un alma por la calle...¿Dónde están los vecinos?, ¿quienes vivimos en el centro?, ¿Por qué cuando cierran los comercios se convierte en una ciudad fantasma?, ¿Por qué cada día se suman decenas de carteles, “Se vende” a los ya existentes, que permanecen desde hace años, en las fachadas de este pequeño municipio de 20.000 habitantes, aproximadamente?, ¿Cómo hay tantos edificios, muchos de ellos magníficos por su arquitectura, sin carteles, ni alquiler ni compra, que están abandonados, en ruina, desde hace muchos años, creando una imagen de nuestra ciudad, del espacio urbano, de desolación y tristeza, así como inseguridad, insalubridad y peligro de derrumbes?

No es posible que esto solo lo vea yo, y si mas personas lo ven, ¿Porque nadie se pregunta porque no hay vida en la ciudad a partir de las 9 de la noche, ni los domingos?, ¿Como y porque se permite y acepta, la falta de vida ciudadana, de vecinos, de habitantes en el centro de Mahón-Maó, sin interés para los políticos y ciudadanos?

Solo se oyen discursos sobre la implantación de nuevas medidas de “sostenibilidad urbana”, más calles peatonales, necesidad de transporte público, medidas de ahorro energético, rehabilitación, carril bici etc., pero ¿para quién?, ¿quién va a disfrutar de estas medidas, si no hay vecinos, si falta población? ¿Cómo no se ha detectado el incremento de edificios abandonados y viviendas vacías en el centro urbano, y sus consecuencias en el uso el espacio urbano y la regeneración y revitalización de la ciudad desde los criterios de sostenibilidad?

Lo más tremendo es que cuando te pones a investigar sobre este tema, “La vivienda vacía en España”, empiezas a encontrar cantidad de trabajos, realizados por prestigiosos profesionales e investigadores, que desde diversas temáticas, legales, sociológicas, urbanísticas, etc., han aportado importantes datos, conclusiones y propuestas, que nunca se han tenido en cuenta cuando se han redactado y desarrollado los diversos planes estatales de vivienda, ni en los programas de Rehabilitación y vivienda de los organismos autonómicos, donde se constata la falta de voluntad política para querer resolver este grave problema, sin un consenso político – ciudadano responsable, no será posible implantar un sistema eficaz de gestión sobre los edificios vacios, ni una legislación creativa y justa que haga posible su cumplimiento y su puesta en marcha.

Esta situación absurda y critica, ya lo llamaba “paradoja mediterránea” J.Hoekstra y C.Vakili Zad, en un estudio de año 2006 que realizaron sobre el tema de la vivienda en España, “la combinación de ratios altos de vivienda vacía junto con los altos precios del mercado inmobiliario, por lo cual es muy caro conseguir una vivienda habiendo tanta vivienda vacía...”

España es uno de los pocos países en Europa en el que no existe legislación sobre la gestión de la vivienda vacía, que consiga evitar el abandono y stock creciente de estos edificios por tiempo indefinido, también es el país, junto con Italia, que tiene mayor stock de viviendas vacías, no solo de nueva construcción, que se encuentran en nueva urbanizaciones periféricas a las grande ciudades, sino en los cascos históricos, pequeños, medianos y grandes municipios, que los está convirtiendo en zonas terciarizadas, en museos, o en mausoleos.., y por otro lado, nuestro país está a la cabeza

de Europa, en mayor número de personas que carecen de una vivienda digna.¿ ¡Esto como se entiende!?.

Sin ciudadanos no hay ciudad

2.- Introducción

2.1 Ruina y éxodo de los centros urbanos - desolación

El proyecto de investigación Re-Habitar la ciudad – Maó - Mahón, Se inserta en la reflexión sobre la despoblación de los centros urbanos en los últimos años, y la repercusión que ha tenido en el deterioro del espacio urbano, enmarcado por edificios abandonados, ausencia de vida cotidiana en la calle y plazas, la carencia de ciudadanos que habiten en los edificios del centro urbano, ha supuesto una terciarización de las actividades, limitándose a los usos comerciales y laborales, y a sus horarios, imposibilitando la creación de barrios sostenibles, ciudades compactas, complejidad de actividades y adecuadas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, se han tomado medidas para implantar criterios de sostenibilidad, sin tener en cuenta lo principal, las personas, los ciudadanos, es imprescindible Re habitar los centros urbanos, para poder conseguir nuevos modelos de ciudad.

El proyecto se implanta en la ciudad de Maó- Mahón, pequeña ciudad de unos 25.000 habitantes, en la isla de Menorca, que en la actualidad se ha convertido en una ciudad sin vida, llena de magníficos edificios vacíos, peligrosos e insalubres.

En los últimos años, se han puesto en marcha proyectos varios para la revitalización sostenible de la ciudad, peatonalizaciones, zonas de tráfico restringido, espacios compartidos, etc., pero esto no ha conseguido el efecto deseado, ya que los edificios siguen vacíos y si no hay habitantes, no hay vida, no hay peatones, no hay pequeño comercio, no hay demanda de actividades, y el espacio urbano sigue siendo de paso y de tránsito, imposible de controlar el tráfico rodado, las personas llegan desde sus viviendas que están fuera al centro, en coche, no hay prácticamente transporte público, y la demanda de aparcamiento es insostenible con el territorio, es importante no tener que necesitar el coche, y esto solo es posible si el centro está habitado y rehabilitado, y los ciudadanos crean ciudad y demandan la recuperación del uso del espacio público para ellos, no para los vehículos.



Ilustración 1- Edificios deteriorados en el centro de Mahón-Maó

2.2 Stock en aumento de edificaciones vacías frente al problema conseguir una vivienda digna

Por otro lado la problemática actual sobre la imposibilidad de muchos ciudadanos a tener acceso a una vivienda digna, no como un lujo sino como un derecho, se encuentra con este stock de edificios abandonados desde hace muchísimos años, vacíos y sin posibilidad de actuar sobre ellos, ya que no existe una legislación y una normativa adecuada y eficaz.

Se demanda una vivienda digna por parte de muchos jóvenes, y no tan jóvenes, y no hay posibilidad de exigir a los propietarios que pongan en el mercado estas viviendas o edificios vacíos, tanto para la venta como para el alquiler, a un precio adecuado. La especulación inmobiliario de los últimos años, ha creado ilusiones de tasar o valorar muy por encima del valor real, sin que nadie baje precios esperando una nueva subida de este sector, mientras los inmuebles se deterioran, pierden más valor, pero no bajan de precio.

Cuadro 1: Vivienda vacía en Europa – UE 25 (en % del stock de vivienda total)

	Inicio 90s	%	Ultimo dato disponible	%
Austria	-	-	-	-
Bélgica	-	-	-	-
Chipre	1992	21,5	2001	24,1
Republica Checa	1991	9,1	2001	12,3
Dinamarca	1995	4,5	2003	5,0
Estonia	1995	11,0	2002	10,9
Finlandia	1995	6,9	2002	9,2
Francia	1996	7,6	2002	6,8
Alemania	1993	2,9	2002	8,2
Grecia	1991	31,8*	2001	9,4**
Hungría	1996	5,6	2001	8,4
Irlanda	1991	10,2	2002	11,7
Italia	1991	21,3	2001	19,6
Letonia	1995	2,1	2003	6,0
Lituania	-	-	2001	3,7
Luxemburgo	1991	4,4	2001	2,3
Malta	1995	23,0	-	-
Holanda	1990	2,3	2002	2,2
Polonia	-	-	2002	5,3
Portugal	1991	10,5	2001	10,6
Eslovaquia	1991	9,3	2001	11,6
Eslovenia	1991	3,9	2002	10,1
España	1991	14,8	2001	13,9
Suecia	1995	3,3	2003	1,7
Gran Bretaña	1995	4,0	2002	3,4

Fuente: National Board of Housing, Building and Planning, Sweden, and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. *Housing Statistics in the European Union, 2004*

*Incluye segundas residencias, vacantes y casas abandonadas

**Solo viviendas en venta, alquiler, y otras finalidades

2.3 Sin ciudadanos no hay ciudad ni posibilidad de revitalización sostenible de los centros urbanos

Partimos desde el conocimiento que se debe entender el planeamiento, la rehabilitación y la revitalización de las ciudades desde los criterios de sostenibilidad, en su condición interdisciplinar, que contemple en su globalidad la transcendencia de un buen planeamiento en la calidad de vida, física y mental, de todos los ciudadanos/as sin distinción, en que recoja sus necesidades, como el acceso a una vivienda, y les permita desarrollarse libre y plenamente.

Ya se ha comentado que si no hay demanda social, no hay ciudadanos, no es posible entender una ciudad compleja y viva, ni es necesario implantar criterios de sostenibilidad en la ordenación de las mismas, ¿para quien?, ¿para que?, Y ¿Por qué?, preguntas básicas a la hora de comenzar a plantear un modelo nuevo de ciudad, fundamental empezar a responder la primera.

2.4 Solo con una legislación para la gestión eficaz y la rehabilitación de las edificaciones vacías, será posible rehabilitar y revitalizar desde la sostenibilidad los centros urbanos

En uno de los estudios que me he estado revisando, de D. Julio Vinuesa “ El fenómeno de las viviendas desocupadas”, o en el de Aitziber Etxezarreta Etxarri “ vivienda Vacía intervención Pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco, o en el de Raquel Rodríguez Alonso “ La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos” y otro artículo de ella “Infratilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias”, así podría citar muchos más, en todos ellos la nota más común es la indefinición de lo que es realmente es una “vivienda vacía”, sin este concepto claro no se pueden tomar medidas para su gestión y legislación.

El objeto de este proyecto es el diagnóstico, estudio y la propuesta de estrategias de actuación para la revitalización sostenible de la ciudad de Mahón - Maó., desde un estudio real del stock existente para la gestión y legislación de la vivienda y edificios vacíos, con una definición clara de “ vivienda vacía“, y con estrategias para la revitalización sostenible con estrategias de rehabilitación y rehabilitación del centro histórico, planteando actuaciones desde la globalidad de la ciudad a los barrios, que permita definir unos parámetros extrapolables a otras poblaciones.

3.- Antecedentes

En España, no existe legislación y normativa aplicable que impida mantener estos edificios vacíos durante años, ni responsabilidad sobre ellos, se deberán estudiar las experiencias y legislación de los otros países de la unión europea, analizando su implantación y sus consecuencias.

Existen varios intentos sobre esta gestión en el PAIS Vasco y en Cataluña, que no se han puesto realmente en aplicación por falta de datos sobre un censo real de vivienda vacía, ante la indefinición del término “vivienda vacía”

Desde INE, no existe un censo actualizado de la cantidad de edificios vacíos, y su titularidad, privada o pública, tampoco es posible casar catastro con registro de la

propiedad, lo que implica la imposibilidad de disponer de datos y actualizar la situación real de los inmuebles.

Es también imprescindible realizar un estudio y diagnóstico del estado en que se encuentran estos edificios, tanto en la solidez, muchos de ellos en estado de ruina. Si tienen instalaciones, agua, electricidad, saneamiento, nivel de habitabilidad y calidad arquitectónica interior y de fachadas.

Y poder así realizar valoraciones de estos inmuebles, que permita tasar estas edificaciones en función de su estado de conservación, valor arquitectónico, estructural y de solidez, para su posterior puesta en el mercado de alquiler o venta.

Se deberá realizar un estudio de las necesidades, oferta, demanda y perfil social, en Mahón, de vivienda, de barrios y ciudad, desde la participación ciudadana, para poder ofrecer y calificar estos edificios como viviendas, equipamientos o servicios, en función de la demanda de cada barrio, dentro del estudio global de ciudad y particular de cada barrio.

A su vez se realizara un estudio y análisis del planeamiento PGOU de Maó –Mahón y normativa vigente, así como su repercusión y afectación sobre estos edificios, para adaptarla o modificarla en su caso, que permita la puesta en marcha de un nuevo modelo de ciudad, adaptado en cada población en función de sus características propias y su identidad.

Sera muy importante revisar como afecta el planeamiento existente a estas edificaciones, y la posibilidad de modificar puntualmente el PGOU, en caso de que este impida su rehabilitación para alguno de los fines que se requieran, fomentando la rehabilitación y los nuevos usos compartidos dentro de un mismo edificio, así como ofertando nuevas viviendas adecuadas a los nuevos usuarios que las demanden, tanto en equipamiento, instalaciones, servicios y superficies.

Estos datos serán fundamentales para entender porque se han abandonado tantos edificios, porque no se compran ni se alquilan, porque no se rehabilitan, porque nadie quiere vivir o no pueden vivir en el centro.



Ilustración 2- Esquina del centro histórico- este edificio esta abandonado y vacio desde hace mas de 10 años

4.- Objetivos del Proyecto

4.1. Tener una información real y actualizada del censo de viviendas vacías en Mahón - Maó, así como su titularidad y estado de conservación que permita una tasación y valoración de estos edificios, con una propuesta para su fácil y rápida consulta así como futuras modificaciones.

4.2 Creación de una “**oficina de ciudad**”, como organismo o consorcio de gestión que aúne a las diversas administraciones y sectores sociales, con máxima representación participativa, con un criterio, una normativa y un sistema de actuación consensuado de acuerdo un proyecto común, que permita tener actualizado el censo de edificaciones, su emplazamiento, estado y datos sobre m2, habitabilidad, etc. Que gestione el alquiler, agilizando los trámites legales entre propietario e inquilino, que garantice una confianza y tranquilidad para ambos, que asegure la rehabilitación desde los criterios de sostenibilidad y ahorro energético, así como el estado de solidez de estos edificios.

4.3 Propuesta de actuación, normativa de ordenación urbanística y rehabilitación en el ámbito de actuación, según los datos obtenidos en los estudios previos y en los talleres de participación ciudadana, de acuerdo a un proyecto global de Mahón – Maó como ejemplo de ciudad sostenible, que permita gestionar y legislar los edificios vacíos, su rehabilitación, desde la regeneración de los diferentes barrios, consiguiendo la revitalización urbana.

4.4. Creación de unos indicadores y parámetros que permitan extrapolar este sistema de gestión de edificios vacíos a otras ciudades y Municipios, al introducir los datos y valores propios de cada uno, con el fin de la rehabilitación y rehabilitación urbana sostenible.



Ilustración 3- fachadas del puerto de Mahón Maó- forma parte del casco histórico

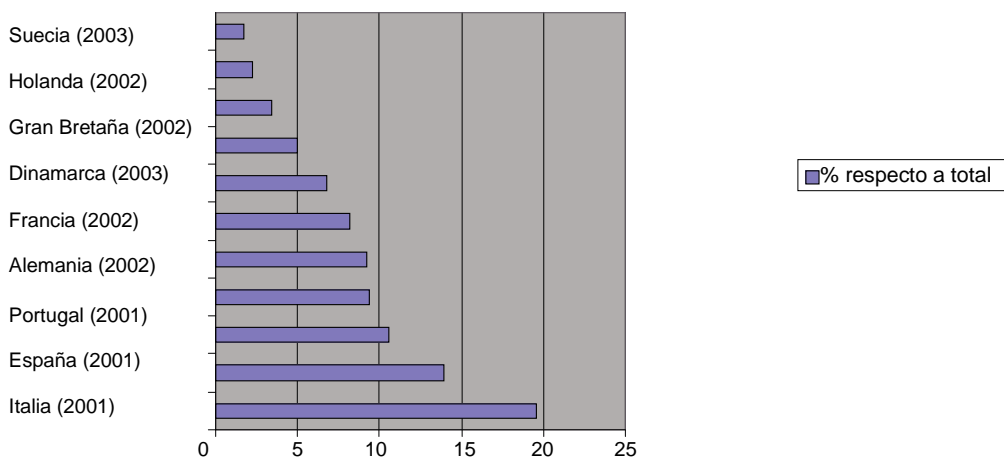


Grafico 1: Stock de vivienda vacía en 11 países europeos *(2001-2003)

Fuente: National Board of Housing, Building and Planning, Sweden, and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. Housing Statistics in the European Union, 2004

*Para ver las definiciones adoptadas en cada unas de las estadísticas nacionales de los países europeos, National board of Housing, building and Planning, Sweden, and ministry for Regional development of the Czech Republic. Housing Statistics in the European Union, 2004: 2-9

En España, por ejemplo, según el Censo, una vivienda vacía es aquella que no es una vivienda principal, ni una segunda vivienda, ni está en estado de ruina.

4.5. Propuestas legales, desde los incentivos, las bonificaciones, penalizaciones, a los propietarios, reguladas desde “la oficina de Ciudad”, organismo de gestión, que evite el abandono de los edificios, locales o viviendas por tiempo indefinido, para promover la venta, el alquiler, la permuta, la expropiación, desahucio etc, que garantice un mercado eficaz y justo que ayude a todos a conseguir una vivienda digna, tanto en alquiler como en venta, así como la creación de equipamientos y servicios de acuerdo a las necesidades y demandas de cada barrio.

- % respecto a total

4.6. Propuestas para las modificaciones necesarias del planeamiento vigente y normativa aplicable sobre estos edificios, que recoja las necesidades, demandas y nuevos usos, invitando a que se Rehabiten y rehabiliten desde los criterios de sostenibilidad, enfatizando los valores arquitectónicos y culturales propios de esta ciudad, esto implica una modificación de determinadas normativas autonómicas, como de accesibilidad, contraincendios, etc., concebidas para grandes ciudades, grandes superficies, existiendo un vacío para pequeños municipios y pequeños comercios, que resulta inviable su cumplimiento, o impide mantener la identidad del lugar si queremos rehabilitar con respeto y conocimiento de nuestra arquitectura mediterránea.

4.7. Conseguir una revitalización sostenible de la ciudad de Maó – Mahón, con propuestas de regeneración de barrios dentro de un plan estratégico urbanístico global de la ciudad de Mahón, ciudad- puerto, eliminando los impedimentos o barreras físicas, administrativas, sociales, políticas, que permitan recuperar la identidad de la ciudad de Maó –Mahón con su magnífico puerto y emplazamiento. Así como la calidad de vida de todas/os las/os ciudadanas/os.



Ilustración 4- Edificios vacíos en la Plaza Explanada de Mahón-Maó

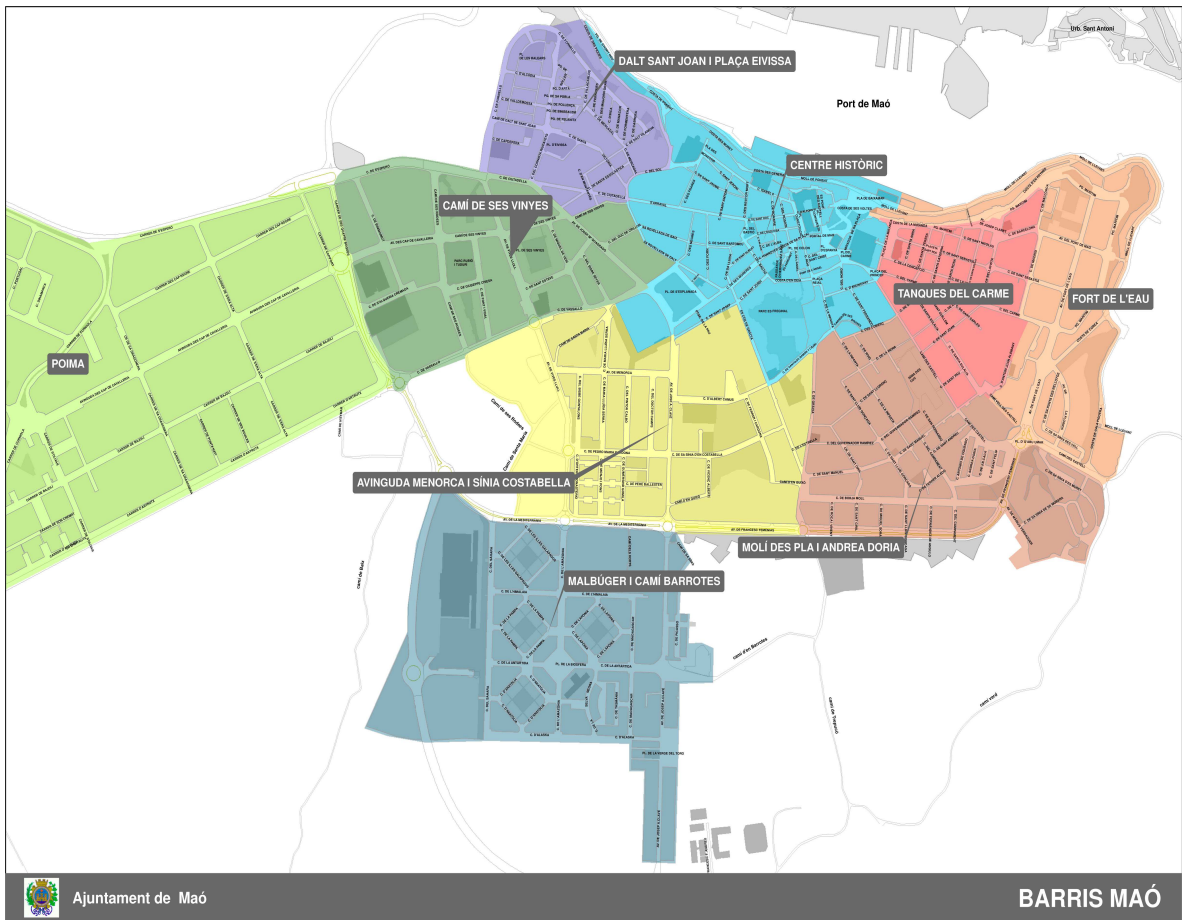


Ilustración 5- plano de los barrios de Mahón - Maó

5. Metodología

El proyecto se concibe desde una mirada plural y global que es la ciudad, centrándonos en el barrio del casco histórico de Mahón-Maó, por tanto se pretende crear un equipo multidisciplinar, con Arquitectos, urbanistas, geógrafos, abogados, sociólogos, psicólogos, geriatras, médicos, que consiga tener una visión real de la complejidad de todos/as las actividades, usuarios y patologías que conviven en este barrio.

5.1 Toma de datos edificios, creación de un Censo de vivienda vacía en Mahón-Maó

Es imprescindible tener actualizado en stock de vivienda vacía en el Municipio, en este trabajo nos centraremos en realizar el censo sobre el casco histórico.

Se realizara un trabajo de campo, primero contactando con vecinos, y revisando desde la calle aquellas edificaciones que están más deterioradas y aparentemente vacías.

En segundo lugar, se deberá solicitar datos a las compañías de agua, luz, para constatar los consumos, y detectar aquellos edificios no tienen consumo, y desde cuándo.

Se realizara un estudio desde catastro y registro de la propiedad, con los edificios en los cuales se ha detectado consumo cero, verificando la titularidad y propiedad de cada uno de ellos.

Se revisaran las tasaciones actuales, tanto si están o no en el mercado inmobiliarios.

Se realizara una visita a cada uno de estos edificios, realizando una primera estimación de su estado actual, bueno, regular, malo, ruina, del interior y fachada, así como de si existe un valor arquitectónico particular o completo a preservar.

Todos estos datos se llevaran a una primera entrega grafica sobre planos y a unas fichas, que van a recoger los datos de cada edificación.

5.2 Toma de datos del Barrio, participación ciudadana

Se llevara a cabo desde la encuesta y los talleres de participación ciudadana, donde los vecinos, y diversos colectivos, nos hagan llegar las exigencias, las demandas, las carencias de este barrio, que sector de habitantes esta menos representado, que equipamientos existen, y cuáles no, servicios, etc., para ir tanteando que usos se podrían recoger en estas edificaciones vacías.

5.3 Diagnostico

Tendríamos información de cuantos edificios vacios hay, titularidad, tasación y estado de conservación, por otro lado, que carencias tiene el barrio, desde los criterios de ciudad compacta, que permita un desarrollo pleno de cada vecino dentro de su entorno, con equipamientos y todos los servicios necesarios.

Análisis de la afectación del PGOU de Mahón-Maó y otras Normativas vigentes sobre estos edificios, detectar que normativas deben ser modificadas, para hacer viable la rehabilitación, los nuevos usos, nuevas dotaciones y servicios, que permitan llevar a cabo el proyecto de revitalización y rehabilitación del barrio.

Se realizara un estudio de los datos obtenidos, desde el equipo multidisciplinar, que consiga una discusión sobre diversas propuestas para la gestión de estos edificios, para la creación de "la oficina de Ciudad", para la legislación de la gestión, estudio de viabilidad para su implantación y su repercusión.

6.- Propuesta

Proyecto urbanístico de la revitalización sostenible del barrio desde la gestión, rehabilitación y rehabilitación de los edificios vacíos en casco histórico de Mahón.

Creación de un órgano gestor “ oficina de Ciudad” que tenga todos los datos actualizados de estos edificios, así como un programa que facilite su uso y regulación, de emplazamiento, propiedad, dimensión, estado de conservación, servicios etc.

Se presentara una propuesta para legislar y normalizar la gestión de los edificios vacíos, que impida que estos sigan en el abandono y ruina por tiempo indefinido, limitando el tiempo así como el regulando y exigiendo la conservación, habitabilidad y solidez de los mismos.

Se presentaran propuestas sobre la modificación de normativa para poder llevar a cabo la rehabilitación y rehabilitación de los edificios abandonados y vacíos.

Este órgano, estará formado por un equipo multidisciplinar, independiente, que a su vez gestione los tramites de alquiler, defendiendo los derechos y deberes entre propiedad y arrendador, así como debera regular y llevar a cabo el plan de revitalización sostenible del barrio, y su relación con los vecinos desde la información, debate y acuerdos en cada fase, optimizando la participación ciudadana en cada una de ellas.

Propuestas para incentivar a la rehabilitación y al mercado del alquiler.

7.-Conclusiones

Es imprescindible la gestión de la vivienda vacía para rehabetar nuestros centros urbanos, es por tanto necesario tener una censo actualizado y de calidad del número de edificios vacíos, así como de su emplazamiento, estado de conservación, titularidad, antigüedad, etc.

No existe ciudad sin ciudadanos.

Es imposible pensar en implantar modelos de ciudad sostenibles, sin antes tener en cuenta este stock de edificios vacíos.

Es realmente alarmante, el estado en que se encuentra nuestro país, nuestras ciudades, con un stock enorme de viviendas vacías y muchísimos ciudadanos sin poder tener acceso a una vivienda digna.

Es alarmante e injusto, que la vivienda siga siendo un bien especulativo y no un derecho de todos los ciudadanos. Es necesario que las políticas de vivienda tengan en cuenta este problema de edificios vacíos y la necesidad de gestionar, legislar y resolver esta situación.

8. Bibliografía y Documentación de gran interés

“El fenómeno de las viviendas desocupadas” Vinuesa. Julio, José M^a de la Riva, Antonio J. Palacios 2008 – encargo del Ministerio de Vivienda a través de la fundación General de la Universidad Autónoma de Madrid.

“La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible” Julio Vinuesa Angulo, Scripta Nova, revista electrónica de geografía y ciencias sociales- agosto 2008

“Vivienda vacía en intervención pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco en el contexto Europeo” Aitziber Etxezarreta Etxarri, Escuela de Estudios Empresariales de Vitoria, Universidad del País Vasco, recepción Noviembre 2009, Aceptación Abril 2010, revista Economía crítica nº10 según trimestre de 2010.

“De construyendo la burbuja: Expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España”, García Montalvo, J. (2006), *Papeles de Economía Española*, 109, pp. 44-75.

“High vacancy rates and high prices of housing: a Mediterranean paradox”, Hoekstra, J. and Vakili Zad C. (2006), , Paper presented at the *ENHR conference*, 2-5 July 2006, Ljubijana, Slovenia.

Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007) Naredo, J.M., O. Carpintero y C. Marcos (2008):. FUNCAS, Madrid, Colección Estudios.

Dpto. de Vivienda y asuntos sociales (2006), Plan Director 2006-2009, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz

“Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España” García Montalvo – 2007, Papeles de Economía

“Infrautilización del parque de viviendas vacías en España: aparición de viviendas vacías y secundarias” (1), ciudades para un futuro sostenible, Raquel Rodríguez Alonso, 20 de julio de 2004 <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod3.htm1>

“Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España” Pilar Álvarez Barbeito AFDVDC, 12, 2008

Ministerio de Vivienda, plan de vivienda 1961-1976, plan de vivienda y rehabilitación 2005-2008, plan de vivienda y rehabilitación 2009-2012, Plan de vivienda y rehabilitación 2012-2024.

Ley 29 de arrendamientos Urbanos 1994, mod 2011 con la ley 19/2009 desahucio exprés

“Petición al Instituto nacional de estadística “, Ministerio de Economía y Hacienda, Plataforma por una Vivienda Digna, Fdo. Rubén Sánchez Secretario General 18 de julio de 2011

«La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos», Raquel Rodríguez Alonso 2011, *Boletín CF+S*, 47/48, pp. 125-172. Recurso electrónico en línea: http://habitat.aq.upm.es/boletin/n47/arrod_3.html [Consulta: 11 de octubre de 2012]

La vivienda vacía ¿cómo se trata en Europa? Fuente <http://leolo.blogspot.com/archive/2007/02/04/vivienda-vacia-en-europa.html>

Fuentes en la Web de censo de viviendas en los Bancos

Petición al Instituto nacional de estadística, Plataforma por una vivienda digna, representada por D. Rubén Sánchez Benítez, 23/07/2011.

Dpto. de Vivienda y asuntos sociales (2006 a), Plan Director 2006-2009, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz

CES (2006), La protección social como elemento clave de la política social de la EU y de la ACPV, Consejo Económico y social Vasco, Bilbao.

Dpto de Vivienda y asuntos sociales (2006 b), Encuesta sobre necesidades y demanda de Vivienda, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz

Eustat (varios años) Estadística bienal sobre vivienda vacía en la comunidad Autónoma de Euskadi, Vitoria-Gasteiz

Ararteko(2007), Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV, Informe extraordinario del Ararteko, Vitoria – Gasteiz

“Impacto socio-económico del mercado de vivienda”, Jesús Leal, 2010, ponencia presentada en el primer laboratorio de ideas de Ekiten-Thinking, Tendencias, retos y oportunidades para el desarrollo urbano y política de vivienda, Palacio Euskalduna, Bilbao 22 de enero de 2010

BBVA (2007), Real Estate Watch Spain, Economic Research Departament, December 2007

“La política de vivienda en una perspectiva Europea”, Carme Trilla 2002, Colección Estudios Sociales de la Caixa (noveno volumen)

Espacio Urbano y política de vivienda”, Aurora Pedro, 2000, Generalitat Valeciana. Conselleria d’Obres Públiques, Urbanisme y Transports. Colección Tesis

“Success and failure in housing provision”, Barlow, J. and S. Duncan (1994) European systems compared, Pergamon, Oxford

Censos de Población y Vivienda 2001 INE. Madrid 2001

“El alquiler forzoso de la vivienda desocupada”, Ignacio Marín y Rosa Milá, Revista para el análisis del derecho. Barcelona InDret,27/04/2007,nº2<
<http://www.indret.com/es/index.php>>

“Estimación de la parque de viviendas Principales y no principales por comunidades autónomas y provincias” Serie 2001-2006- Notas metodológicas, Ministerio de Vivienda, 2007,pag 15 <<http://www.mviv.es/es/index.php>