

El vacío urbano como oportunidad:

Procesos colectivos para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos. Aplicaciones a escala municipal

DOCTORADO INTERNACIONAL Julio 2017. Eva Morales Soler. Universidad de Sevilla.

RESUMEN

La tesis doctoral 'El vacío urbano como oportunidad: procesos colectivos para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos. Aplicaciones a escala municipal' se centra en un problema urbano de envergadura por el número de viviendas vacías existentes en España, 3.4 millones en 2011, y por la importante carencia habitacional y vulnerabilidad social de la población española.

Ante esta realidad, la investigación considera que los espacios habitacionales vacíos son una oportunidad para repensar el espacio habitado y su adecuación a las necesidades y modos de vida de las personas. En definitiva, para reformular el modelo de vivienda y ciudad, buscando que sea un modelo al servicio de la ciudadanía y no de la especulación. Para alcanzar este objetivo, su autora realiza aportaciones, por un lado, a los principales conceptos y líneas de pensamiento y, por otro, a las estrategias de intervención necesarias para que este cambio de paradigma de la vivienda sea posible en países en decrecimiento demográfico como España.

Esta investigación tiene además como punto de partida los procesos de organización social y gestión colectiva, que considera clave para la necesaria regeneración socio-urbana. Por ello identifica las estrategias de activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos que han sido gestionados colectivamente. ¿Dónde y cómo identificar estas estrategias colectivas de activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos? Esta pretende ser la primera parte de la aportación de la presente tesis, al constatar que existe una deficiencia importante de datos reales sobre los espacios habitacionales vacíos; hay pocas iniciativas de referencia que trabajen en esta dirección y las que hay son recientes, por lo que les falta recorrido para poder ofrecer experiencia en todas las fases del proceso; y, como consecuencia, a pesar de ser un fenómeno de mucha repercusión social, existe poca bibliografía publicada sobre el tema.

Pues bien, más allá de los pocos referentes, para ahondar en el aprendizaje de lo que existe, primero se realiza el *Estudio de Casos* de referencia a nivel nacional e internacional, en el que se analizan aquellas experiencias que se han considerado de interés con técnicas de la investigación social, venidas de la etnografía y de la investigación cualitativa, que se presentan como herramientas esenciales para el conocimiento de estas realidades urbanas.

A partir de ahí, y queriendo profundizar en los procesos colectivos de activación del vacío, la investigación se detiene a observar un contexto urbano concreto con alto índice de viviendas vacías: un municipio del área metropolitana de Sevilla. Este aterrizaje en lo concreto permite establecer una serie de categorías y *tipos de vacío*, así como unas propuestas de aproximación a escala municipal.

En este sentido, la investigación aporta a tres niveles: Por un lado, unos *Elementos Clave* de la intervención colectiva teniendo en cuenta aspectos sociales, espaciales y jurídico-económicos. Por otro lado, propone unas *Estrategias para la Intervención* dirigidas a los diferentes agentes que participan en el proceso de activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos.

Por último, se elabora una *Propuesta Metodológica de Aplicación* de carácter genérico que pueda servir de ayuda a cualquiera de los actores implicados en procesos colectivos de acceso a la vivienda, administraciones públicas, grupos de ciudadanos y técnicos, que en el futuro apuesten por este tipo de iniciativas.

ADECUACIÓN DE LA TESIS A LÍNEA EDITORIAL ARQUIA

Esta tesis doctoral se presenta como una investigación aplicada con casos de estudio a nivel nacional e internacional.

Se centra en la búsqueda de alternativas para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos, un problema urbano de envergadura que contrasta con una alarmante carencia habitacional y vulnerabilidad social de la población española.

Se trata de una temática de total actualidad. Más allá de que este tema ha dejado de ser noticia, por ser algo asumido por el imaginario colectivo y político, todavía se carece de propuestas concretas para la activación y puesta en uso de estos vacíos habitacionales. Por ello, la publicación del desarrollo y resultados de esta tesis nos permitirá visibilizar y dar a conocer unas herramientas y claves de aplicación a nivel municipal que pueden ser relevantes en todo el territorio nacional. Aprendizajes y estrategias concretas que pueden abrir nuevas perspectivas y roles de la arquitectura y los arquitectos. Ofreciendo herramientas para trabajar de forma multidisciplinar, desde donde la arquitectura toma un papel estratégico para la mejora de nuestras ciudades de hoy y del mañana.

ÍNDICE

Capítulo 1. Introducción y antecedentes	19
1.1. Justificación y relevancia de la investigación	21
1.2. Objetivos de la tesis	24
1.2.1. Planteamientos de partida	24
1.2.2. Objetivo general	25
1.3.3. Objetivos específicos	25
1.3. Contexto de la investigación	26
1.4. Estructura y contenidos de la tesis	32
Capítulo 2. Marco contextual	37
2.1. Posicionamiento epistemológico.	39
2.1.1. El Derecho a la Ciudad: otra ciudad y vivienda posibles	39
2.1.2. El espacio habitado: problema de complejidad desorganizada	43
2.1.3. La gestión colectiva: generadora de resiliencia socio-ecológica	46
2.1.4. La puesta en uso de viviendas vacías:	47
estrategia de decrecimiento económico socialmente sustentable	47
2.2. La vivienda en España y sus desequilibrios territoriales y sociales	51
2.2.1. El modelo de crecimiento inmobiliario dominante.	
Patologías urbanas	51
a. La cultura de la propiedad Regímenes de tenencia de la vivienda en España	52
b. Políticas urbanas de vivienda social y en propiedad	54
c. El precio de la vivienda en relación al salario mínimo interprofesional	56
d. Caracterización socio-demográfica	58
e. Población demandante de vivienda	60
f. Necesidades habitacionales	62
g. Patología de crecimiento: la vivienda vacía	63
2.2.2. La vivienda vacía en España	64
a. ¿A qué llamamos vivienda vacía?	65

b. Datos de interés en relación a la vivienda vacía	67
c. Dificultad de conocer la realidad de la vivienda vacía. La necesidad de censos fiables y pormenorizados	71
d. Marco normativo para el Censo Municipal de viviendas vacías	72
e. Gestión de la vivienda vacía en algunos países europeos	76
f. Algo se mueve en relación al derecho a la vivienda y puesta en uso de las viviendas vacías	78
g. Cadáveres Inmobiliarios: Análisis del problema de la vivienda vacía	82
2.2.3. Nueva época para la política de vivienda	85
a. Procesos de regeneración ¿Procesos de gentrificación?	86

Capítulo 3. Marco metodológico 89

3.1. Momentos metodológicos en el espacio y tiempo del proceso de la investigación	93
3.1.1. Momento metodológico 1 Fundamentos teóricos	98
3.1.2. Momento metodológico 2 Referentes	100
3.1.3. Momento metodológico 3 Aplicaciones a escala municipal	103
3.1.4. Momento metodológico 4 Aportaciones de la investigación	109
3.2. Descripción de las técnicas de investigación utilizadas	115
3.2.1. Investigación teórica basada en fuentes bibliográficas y secundarias	115
3.2.2. Investigación cualitativa	117
3.2.3. Investigación participativa	119
3.3. Desarrollo y aplicación de las técnicas en la investigación	121
3.3.1. Políticas Públicas, Experiencias Inspiradoras y Casos de Estudio	121
a. Políticas Públicas	121
b. Experiencias inspiradoras	122
c. Casos de Estudio de procesos de activación y puesta en uso existentes	122
3.3.2. Diagnóstico integral de la realidad urbana del municipio de Camas	133
a. Diagnóstico fundamentado en datos procedentes de fuentes secundarias	133
b. El diagnóstico fundamentado en el proceso de investigación cualitativa	133
c. El diagnóstico fundamentado en el proceso de investigación participativa	134

Capítulo 4. Fundamentos teóricos 139

4.1. La necesidad de caminar hacia un nuevo modelo de vivienda y ciudad	142
4.2. Propositiones para el cambio de modelo de la vivienda y entorno urbano construido	147
4.2.1. Vivienda como proceso	148
a. Fases del proceso habitacional	151
b. Agentes que intervienen y relación entre ellos	
c. Participación en la toma de decisiones	160
4.2.2. La vivienda como bien de uso	163
d. Tipos de tenencia	165
e. Modelos de producción de vivienda	170
f. Grado de permanencia y temporalidad	171
4.2.3. La vivienda apropiada y apropiable	174
g. Transformaciones espaciales	184
h. Estrategias que proporcionan flexibilidad en el espacio habitado	185
i. Tipologías de espacios habitacionales adaptables:	187
4.2.4. Vivienda como espacio colectivo	189
j. El técnico y el usuario en el diseño y la conformación del espacio	193
k. Participación del usuario en la construcción y mantenimiento de su propio espacio habitado	198
l. Espacios comunes y espacios de relación	206
4.2.5. La vivienda conectada	208
m. Tipologías de espacios para la vida cotidiana:	211
n. Cualidades urbanas para el desarrollo de la vida cotidiana	212
4.3. Elementos transferibles a la puesta en uso de viviendas vacías	214

Capítulo 5. Políticas públicas, experiencias inspiradoras y casos de estudio	217
5.1. Políticas y programas públicos para la detección, movilización y puesta en uso de viviendas vacías	220
5.1.1. Bizigune. El País Vasco	221
5.1.2. Ayuntamiento de Terrassa. Cataluña	224
5.1.3. Barcelona. Fundación Hàbitat3. Cataluña	226
5.1.4. Programa PIMA. Andalucía	229
5.1.5. Empty Homes. Reino Unido	230
5.1.6. Aprendiendo de las Políticas Públicas	232
Metodología para la detección de la vivienda vacía	233
5.2. Experiencias inspiradoras	238
5.2.1. Les Cases dels Mestres. Sant Cugat Catalunya	238
5.2.2. La M.U.L.A. Barcelona. Cataluña	240
5.2.3. Viviendas de auto-ayuda Canopy y Giroscope. Reino Unido	242
5.2.4. Mietshäuser Syndikat. Alemania	246
5.2.5. Análisis de las Experiencias Inspiradoras	250
5.3. Casos de estudio	258
5.3.1. Sevilla: Las Corralas Iniciativas colectivas para la puesta en uso de viviendas vacías	258
5.3.2. Róterdam Procesos de regeneración urbana implementados desde la cogestión de actores	270
Los Casos de Schieblock y ZoHo	272
Schieblock	273
ZoHo	282
El Caso de Wallisblock	291
Agentes principales de los casos de estudio en Holanda	300
5.3.3. Análisis de los casos de estudio	306
5.3.4. Aprendiendo del análisis de los casos de estudio: elementos clave	
5.3.5.	
Capítulo 6. Aplicaciones a escala municipal	361
6.1. Caracterización de la zona de estudio	364
a. Contexto territorial	364
b. La estructura urbana	366
c. El crecimiento urbano	366
d. Caracterización de las viviendas	368
6.2. Justificación de la aplicación al municipio de Camas	369
6.3. Diagnóstico integral	369
6.3.1. Desequilibrios sociales existentes en el municipio de Camas: las necesidades y demandas habitacionales	370
a. Aspectos socio-demográficos	370
b. Aspectos socioeconómicos	373
c. Aspectos habitacionales	373
d. Dificultades de la población para el acceso estable y digno a la vivienda	376
e. Identidad y tejido social organizado	377
6.3.2. Desequilibrios urbanos existentes en el municipio de Camas:	
a. Los vacíos urbanos	378
6.4. Identificación de vacíos habitacionales tipo en el municipio de Camas	385
6.4.1. Tipos de vacíos identificados en el municipio de Camas	385
6.4.2. Caracterización de los tipos de vacíos seleccionados en el municipio de Camas	387
6.5. Casos de vacíos existentes en el municipio de Camas	396
6.5.1. Atributos de los espacios habitacionales vacíos para la selección de Casos	396
6.6. Estudio de posibilidades	413
6.6.1. Políticas públicas para la activación y puesta en uso de los espacios habitacionales en el municipio de Camas	413

a. Mapas de posibilidades de políticas públicas	413
b. Propuestas posibles de políticas públicas	414
6.6.2. Estrategias para la activación y puesta en uso de procesos colectivos de espacios habitacionales vacíos en el municipio de Camas	419
a. Herramientas para el estudio de posibilidades	419
b. Mapas de posibilidades de Estrategias de Activación	423
c. Propuestas posibles de Estrategias de activación y puesta en uso	424
d. Algunas reflexiones a raíz de las Estrategias de activación propuestas: aportaciones a los Elementos Clave	446
e. Análisis político-técnico de algunas estrategias posibles para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos	449
Capítulo 7. Conclusiones	454
7.1. Conclusiones específicas	456
7.1.1. Elementos clave para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos atendiendo a los procesos colectivos	456
7.1.2. Estrategias para la intervención según agentes activadores aplicables al municipio de Camas	463
a. Entidad pública como agente activador	463
b. La ciudadanía como agente activador	465
b. La propiedad como agente activador	466
c. Los técnicos como agente activador	467
7.1.3. Propuesta metodológica de aplicación	470
a. Propuesta Metodológica de Programa Municipal para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos atendiendo a los procesos de organización colectiva existentes en un municipio	470
b. Propuesta Metodológica de Procesos Colectivos de Organización Ciudadana para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos.	482
c. Propuesta Metodológica de Procesos de Cogestión de Iniciativa Técnica para la activación y puesta en uso colectivo de espacios habitacionales vacíos	490
7.2. Conclusiones generales	496
7.2.1. Sobre la metodología de la investigación	498
7.2.2. Concluyendo	499

BREVE BIOGRRAFÍA DE LA AUTORA



Arquitecta por la Universidad de Sevilla (2001). Doctora en Arquitectura (2017).

Máster en Investigación Social aplicada al Medio Ambiente, UPO (2013). Curso de Experto en Cooperación para el Desarrollo de Asentamientos Humanos en el Tercer Mundo y Habitabilidad Básica, UPM (2010).

Profesora asociada en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Málaga. (2010-actualidad). Ha sido docente en diversidad de Máster a nivel nacional. Ha dado charlas en diversidad de formatos a nivel nacional e internacional.

Investigadora invitada en el Real Estate and Housing Department, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University. Países Bajos.