

Re-habitar Maó

Estudi de l'habitatge desocupat

20 anys
obsam

Estudi d'Arquitectura
Roser Román



CONSELL INSULAR
DE MENORCA

DEPARTAMENT D'OCCUPACIÓ, HABITATGE I
COOPERACIÓ LOCAL

1. Antecedents



- Estudi de l'OBSAM per encomana del Consell Insular de Menorca sobre els habitatges buits i amb ús de temporada en els municipis de Menorca, a partir dels comptadors d'aigua (2017 i 2018).



- Estudi Re-habitar Mahón de Roser, iniciat l'any 2013, amb la finalitat de detectar habitatges desocupats i el seu estat de conservació, així com plantejar estratègies d'actuació per a la revitalització sostenible de la ciutat de Maó.



- Afinar el percentatge d'habitatges desocupats dels que no tenen consum i dels que no tenen comptador.
- Verificar l'estat d'ocupació i físic dels habitatges desocupats.



S'escull Maó per fer un estudi pilot.

2. Objectius



- Identificar els habitatges desocupats i desocupats temporalment en el nucli urbà de Maó.



- Comparar l'estoc d'habitatge desocupat i desocupat temporalment entre les diferents barriades o àrees de la ciutat.



- Classificar l'estat de conservació dels habitatges desocupats i desocupats temporalment en el nucli històric de Maó.



Proporcionar elements d'anàlisi i reflexió sobre la gestió de l'habitatge i la ciutat, així com formular algunes propostes que contribueixin a un futur debat que veiem necessari per transformar la política pública en aquesta matèria.

3. Metodologia



3.1. Concepte

Es considera que un habitatge es troba desocupat en base als criteris definits en **l'article 4 de la llei 5/2018**, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears:

- **Habitatge temporalment desocupat.** A efectes d'establir un marc normatiu per a les polítiques municipals d'habitatge que facilitin el lloguer anual, es considerarà habitatge temporalment desocupat a efectes municipals aquell que ho estigui durant un període superior a **sis mesos**.
- **Habitatge desocupat.** És l'habitatge que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a **dos anys**, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta llei i la seva normativa de desplegament.

3.2. Procediment

Base de dades d'Hidrobal dels abonats a l'aigua (2012-2018)

Adreça	CP	Població	Període	Consum m3	Ús	Tarifa
x	x	x	1/2/3/4 trimestre	x	domèstic, comercial comunitat, industrial...	domèstic, industrial, serveis diversos.

+

Padró d'Habitatges de l'Ajuntament de Maó (2018)

Referència cadastral	Adreça	Ús
x	x	residencial / industrial / oficines / magatzem...



Principals dificultats metodològiques:

- Adreces que s'expressen de manera diferent.
- Adreces no coincidents en edificis ubicats en interseccions o que donen a dos carrers diferents.
- Consums atribuïts d'un edifici al seu garatge.
- Falta de correspondència entre les dues bases de dades en el nombre d'habitatges d'un edifici.

4. Bases teòriques





- Teoritzat per primera vegada per HERNY Lefebvre, 1968.
- Espai de definició en lluita (Mariela I. Costa, 2019).
- Dret mobilitzador (Enrique O. Flores, 2017).



Evitar la dispersió urbana i revitalitzar la ciutat existent.
(objectiu estratègic 2)



Garantir l'accés a l'habitatge.
(objectiu estratègic 7)



- Pervivència del “problema de l’habitatge” a Espanya.
- Limitacions del coneixement en relació a l’habitatge desocupat.

5. Context de Maó

A photograph of a narrow street in Maó, Mallorca, featuring traditional buildings and a prominent church tower in the background. The street is lined with multi-story buildings, some with balconies and shutters. The church tower is a focal point, with a square top and arched openings. The sky is clear and blue.

- 5.1. Demografia
- 5.2. Activitat econòmica
- 5.3. Societat i habitatge

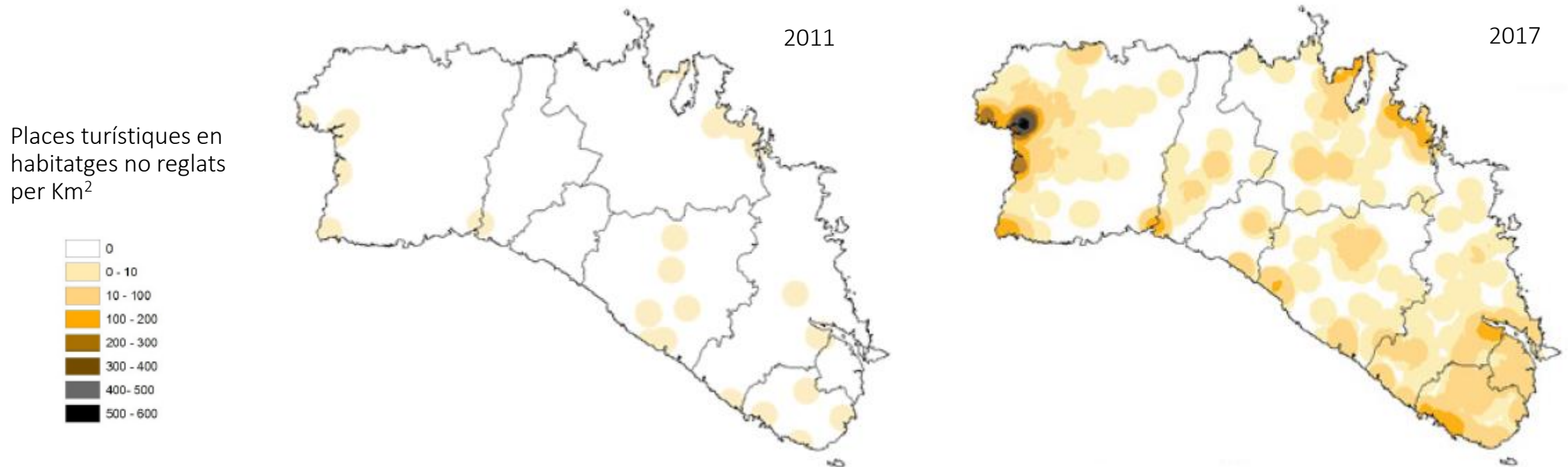
5.1. Demografia

Dades a partir del padró d'habitants de Maó dels anys 2000 i 2019.

	Creixement 2000-2019 (%)	Mitjana edat (anys)		País de naixement (%)				
		2000	2019	Menorca	Bas/Cat/Mad	Espanya	UE15+6	Ame/Afr/Asi
Andrea Doria	10	36	37	66	5	26	2	35
Av. Menorca	9	37	43	69	8	20	2	24
F. Borja Moll	308	32	38	60	8	29	3	16
C. Barrotes	9	36	40	62	6	25	2	19
C. Ses Vinyes	54	38	40	64	9	23	1	25
CH extra	7	45	44	71	9	16	4	20
CH intra	18	44	43	65	14	16	6	24
D.S. Joan	44	40	41	80	5	12	2	15
F. de l'Eau	57	40	42	55	16	22	3	17
Malbúger	259	32	42	71	10	14	2	4
Molí des Pla	7	43	44	73	6	18	3	18
Port	72	33	45	39	17	22	17	24
S. Costabella	281	41	42	73	5	20	4	10
T. del Carme	4	36	44	66	8	22	2	19
Total	87	39	42	68	8	20	3	20

5.2. Activitat econòmica

Augment de la densitat d'allotjaments oferts per Airbinb entre el 2011 i el 2017.
(Ismael Yrigoy, 2017).

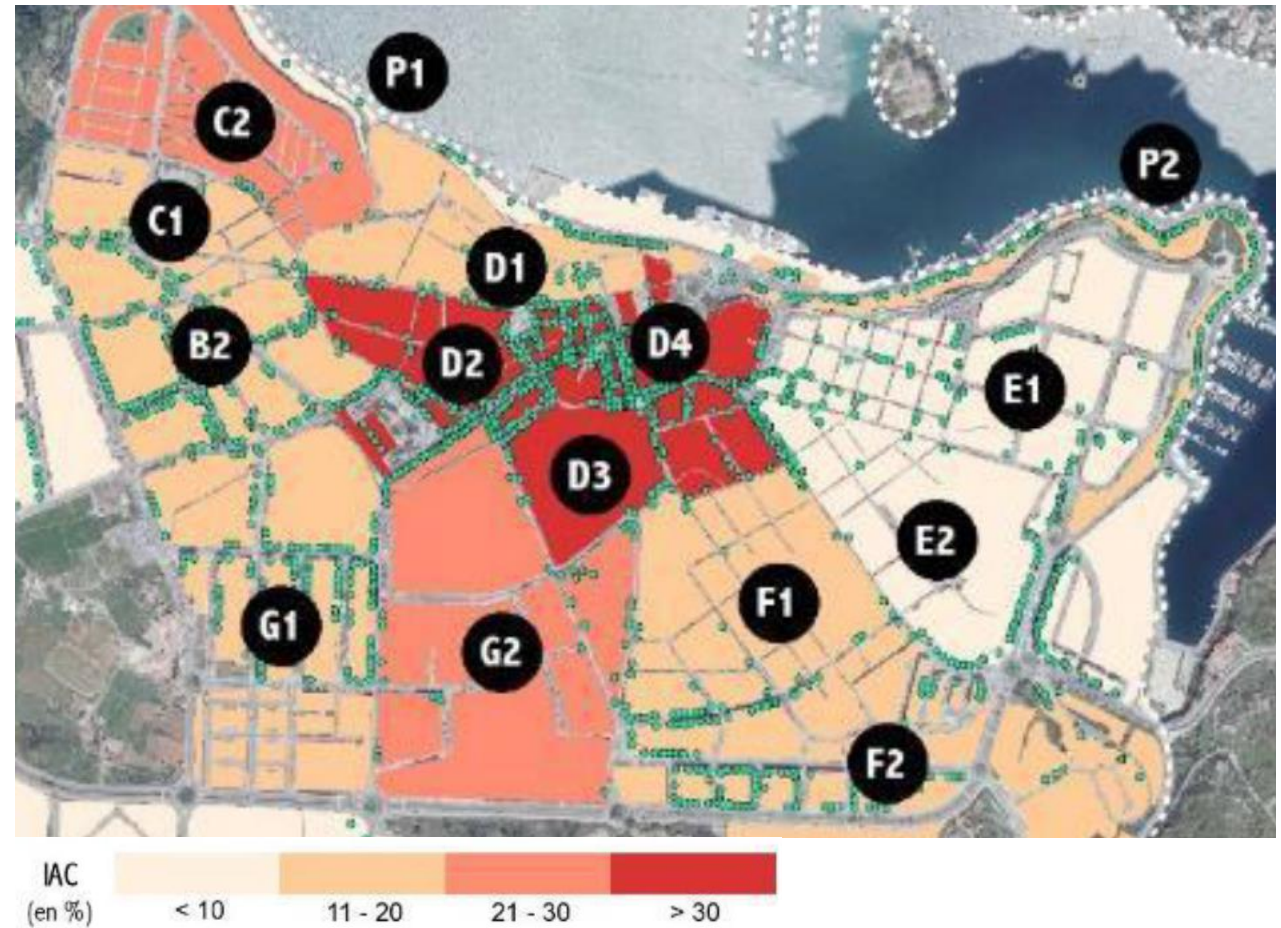


Amb la normativa de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a l'illa de Menorca (BOIB núm. 89, 19 de juliol de 2018), no es poden atorgar més llicències en nuclis urbans. Actualment, hi ha 25 habitatges amb llicència a Maó.

5.2. Activitat econòmica

El centre històric té un major índex d'atracció comercial (36,8 %, la resta es situa per davall del 20 %); i de centralitat turística (936, la resta per davall de 350).

Font: Martí Pol Nuevo, 2018.



El naixement de barriades desequilibrades funcionalment duu com a conseqüència la terciarització del centre, que es converteix així en l'àrea de serveis de tota la ciutat. A la vegada, la congestió circulatòria que aquests fets provoquen, així com l'especulació del sòl a la que indueix, són dos factors que determinen el retrocés del nucli antic de l'ús residencial (Montserrat Domènech et. al., 1983).

5.3. Societat i habitatge



Població amb ingressos per unitat de consum inferiors als 10.000 €

24 %
(2016)

Població nascuda a l'estranger amb ingressos per unitat de consum inferiors als 10.000 €

53 %
(2016)

Font: Institut Nacional d'Estadística



Contractes		Preu mitjà	
2012	2018	2012	2018
161	188	465 €	596 €

Font: Fiances de dipòsit de lloguer residencial, IBAVI.

Zona	Contr	Preu
Fort de l'Eau	29	798 €
Centre Històric	27	567 €
Andrea Doria	11	420 €

Ofertes Oct. 2019	Preu
13	734 €

Font: Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris web

Execucions hipotecàries

707 (2008-2017)

172 àrees classe treballadora (Tanques del Carme i Camí de Ses Vinyes); 150 en àrees de classe mitjana-alta (Centre Històric, Fort de l'Eau, Malbúger)

Font: Estudis de Sònia Vives i Onofre Rullán sobre execucions hipotecàries i gentrificació a Menorca

Desnonaments per impagament de lloguer

209 (2013-2016)

25 % Centre Històric, 16 % Molí des Pla, 13 % Tanques del Carme



habitatges públics

61 habitatges per a 228 sol·licitants (2019)

Font: IBAVI

Ajuts lloguer

234 sol·licituds presentades (2017)

Font: IBAVI

Ajudes dels Serveis Socials per a habitatge

175 ajudes (2018)

Font: SSCB Maó

6. Resultats

- 6.1. Conjunt nucli urbà
- 6.2. Centre Històric



Nombre d'habitatges desocupats i desocupats temporalment a Maó el 2018, segons barriada, i % en relació al total d'habitatges de cada barriada. Font: A partir de les dades consum d'aigua proporcionades per Hidrobal. Elaboració: OBSAM.

	Total habitatges	Desocupat	Desocupat %	% sense comptador	Temp. desocupat	Temp. desocupat %	% sense comptador
Port	250	38	15,2	71,1	12	4,8	0
Centre Històric	1.987	212	10,7	36,8	76	3,5	2,9
Tanques del Carme	1.226	110	9	53,6	50	4	0
Molí des Pla i Cos de Gràcia	1.008	83	8,2	60,2	28	2,8	3,6
Camí de Ses Vinyes	1.678	81	4,8	48,1	33	2	6,1
Andrea Doria – St Manuel	559	22	3,9	45,5	10	1,8	10
Dalt Sant Joan	776	27	3,5	70,4	6	0,8	0
Camí d'en Barrotes	281	9	3,2	66,7	2	0,7	0
Fort de l'Eau	644	20	3,1	0	7	1,1	0
Avinguda Menorca	1.483	39	2,6	59	15	1	13,3
F. Borja Moll i Sínia Morera	726	6	0,8	66,7	7	1	28,6
Sínia Costabella	130	1	0,8	0	1	0,8	0
Malbúger	383	0	0	0	3	0,8	0
Total	11.176	648	5,8	49,8	250	2,2	4,1

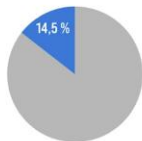
Nombre d'habitatges en el nucli urbà de Maó, per districtes censals i segons tipologia d'habitatge, 2011. Font: Cens de Població i Habitatge, INE. Elaboració: OBSAM.

Seccions censals	Habitatges principals	Habitatges secundaris	Habitatges buits	% buit	Total
Centre Històric	385	0	150	28,0	535
Centre Històric perifèric - port ponent	765	10	130	14,4	905
J.A. Clavé – St. Josep -C. de Gràcia	760	0	135	15,1	895
Molí des Pla	855	35	35	3,8	925
Borja Moll - Andrea Doria	1.210	100	25	1,9	1.335
Dalt Sant Joan	705	30	40	5,2	775
Avinguda Menorca - Camí de Ses Vinyes	905	45	65	6,4	1.015
Avinguda Menorca	910	60	115	10,6	1.085
Camí de Ses Vinyes	1.270	30	0	0,0	1.300
Malbúger	615	0	5	0,8	620
Tanques del Carme	760	55	195	19,3	1.010
Fort de l'Eau	790	125	125	12,0	1.040
Total	9.930	490	1.020	8,9	11.440



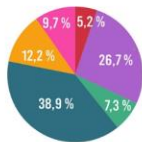
1987 VIVIENDAS ANALIZADAS EN EL 2019

- Vivienda en RUINA (15 V)
- Vivienda en MAL ESTADO (77 V)
- Vivienda en BUEN ESTADO (21 V)
- Edificio con alguna Vivienda Vacía (112 V)
- Edificio con PB LOCAL en Uso y Plantas superiores sin viviendas o vacías (35 V)
- Edificio con PB LOCAL Vacío y Plantas superiores viviendas en uso (28 V)
- Edificios recién reformados en nuevo Uso-HOTEL, FRANQUICIAS, GALERIAS (17 V)



EL 14,5 % DE LOS EDIFICIOS ANALIZADOS TIENE ALGUNA VIVIENDA VACÍA.

288 EDIFICIOS O VIVIENDAS ESTÁN DESOCUPADAS.



EL 31,9 % DE LAS VIVIENDAS VACÍAS ESTÁN EN MAL ESTADO O RUINA AFECTANDO A LOS EDIFICIOS COLINDANTES.



1.987 Nº DE VIVIENDAS ESTIMADAS EN CENTRO HISTÓRICO
DE LAS CUALES UN **14,5 %** ESTÁN VACÍAS.

NOTA: ES IMPOSIBLE CONCRETAR EL NUMERO EXACTO, YA QUE NO ESTA ACTUALIZADO EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.



21 EDIFICIOS EN BUEN ESTADO
EN 2019

EL 1% DE LOS 1987 EDIFICIOS ANALIZADOS
EL 7,3% DE LOS 288 EDIFICIOS AFECTADOS

ALGUNOS EDIFICIOS VACIOS, ESTÁN EN PRINCIPIO EN BUEN ESTADO, PERO NO SE PUEDE GARANTIZAR ESTO HASTA QUE NO SE HAGA UNA VISITA TÉCNICA Y SE COMPRUEBEN LAS CONDICIONES DE ESTABILIDAD Y SOLIDEZ ESTRUCTURAL, ASÍ COMO LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD. LAS SUBVENCIONES QUE SE HAN DADO ESTOS ÚLTIMOS AÑOS PARA ARREGLAR FACHADA, NOS PUEDE PROVOCAR DATOS ERRÓNEOS, Y RESULTADO DE UNA INTERVENCIÓN QUE PROMUEVE UNA CIUDAD ESCENARIO.





77 EDIFICIOS EN MALESTADO EN 2019

EL 3,8 % DE LOS 1987 EDIFICIOS ANALIZADOS
EL 26,7 % DE LOS 288 EDIFICIOS AFECTADOS



EN ESPAÑA A NO ESTAR DEFINIDA LO QUE ES VIVIENDA VACÍA Y POR TANTO NO HABER POLÍTICA DE VIVIENDA CON UNA LEGISLACIÓN Y GESTIÓN DE ESTOS EDIFICIOS, PERMITIENDO QUE SE PUEDAN QUEDAR SIN USO POR TIEMPO INDEFINIDO, POR LO CUAL TENEMOS EL MÁXIMO STOCK DE VIVIENDAS VACÍAS DE EUROPA, SIENDO EL PAÍS QUE HA CONSTRUIDO MAS VIVIENDAS EN LOS ÚLTIMOS 30 AÑOS, CON EL PRECIO MÁS ALTO Y CON MAS PERSONAS QUE NO TIENEN UNA VIVIENDA DIGNA.



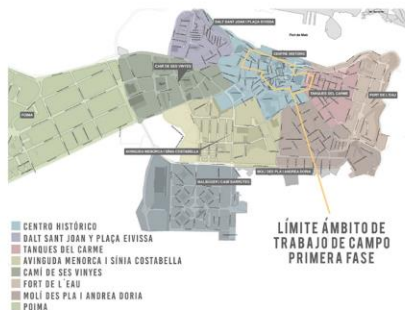


15 EDIFICIOS EN RUINA EN 2019

EL **0.75 %** DE LOS 1987 EDIFICIOS ANALIZADOS
EL **5,2 %** DE LOS 288 EDIFICIOS AFECTADOS

LOS EDIFICIOS EN RUINA LLEVAN AÑOS VACIOS Y ABANDONADOS, ALGUNOS DE ELLOS CATALOGADOS, ESTO PROVOCA IMPORTANTES PROBLEMAS DE HUMEDADES, INSALUBRIDAD, PLAGAS ETC, PARA LOS EDIFICIOS COLINDANTES Y PROBLEMAS DE SEGURIDAD PARA LOS VIANDANTES ASÍ COMO UNA TERRIBLE IMAGEN DE LA CIUDAD.





112 EDIFICIOS CON ALGUNA VIVIENDA VACÍA

EL 5,63 % DE LOS 1987 EDIFICIOS ANALIZADOS
EL 38,9% DE LOS 288 EDIFICIOS AFECTADOS

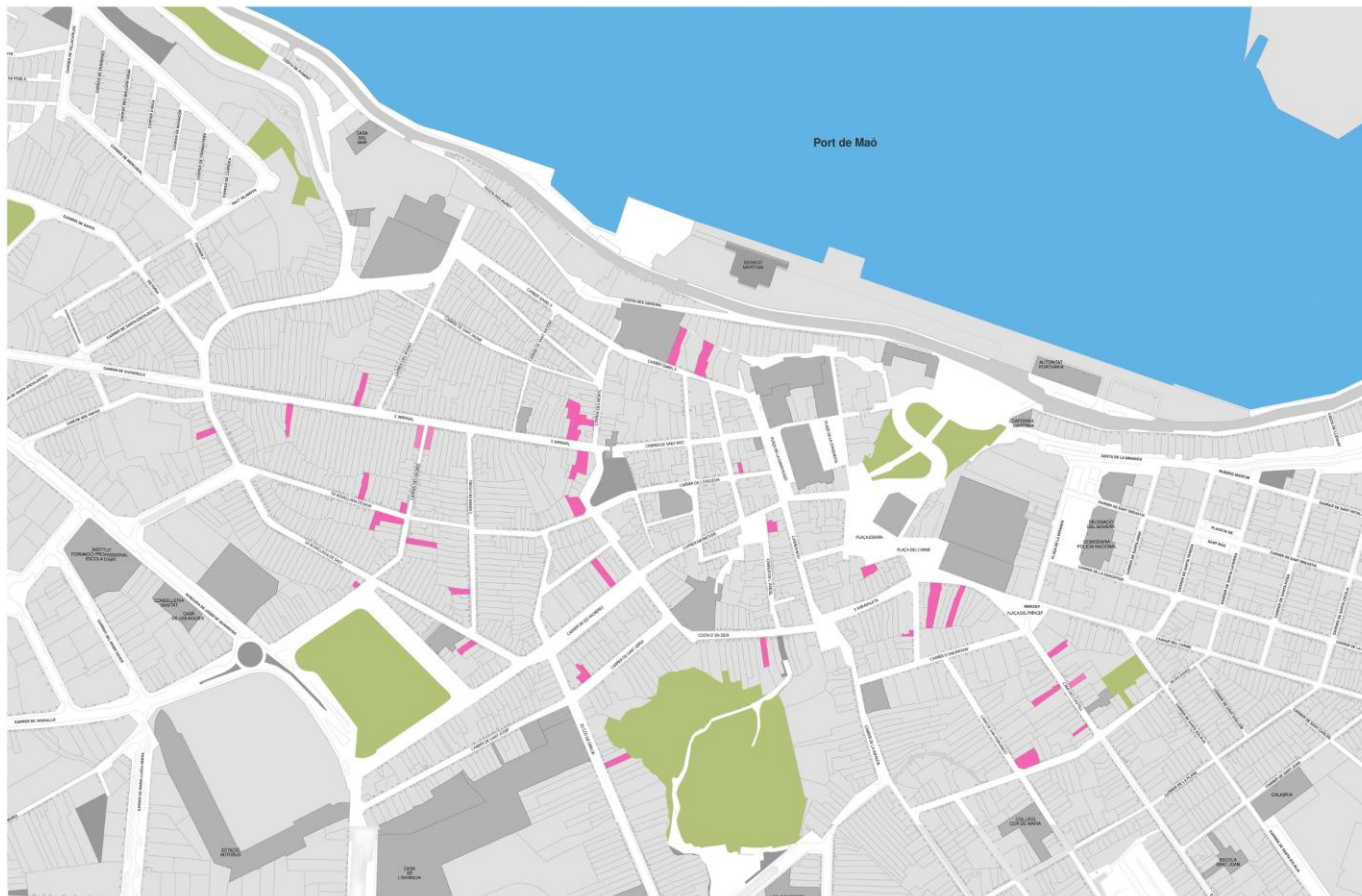
EN MAÓ, Y MÁS EN EL CENTRO HISTÓRICO HAY EDIFICIOS CON UNA SOLA REFERENCIA CATASTRAL Y VARIAS VIVIENDAS, ASÍ MISMO NOS HEMOS ENCONTRADO QUE LOS DATOS DEL CATASTRO NO COINCIDEN LA LOCALIZACIÓN, POR LO QUE ESTE CASO ES AUN MÁS COMPLICADO. HAY QUE AÑADIR QUE MUCHAS DE ESTAS VIVIENDAS PUEDEN CAMBIAR FÁCILMENTE DE USUARIO, SIN QUE SE DETECTEN EN QUE CONDICIONES DE HABITABILIDAD ESTÁN ALQUILADAS, O SI SON DE ALQUILER VACACIONAL





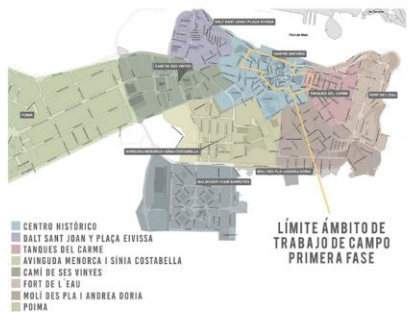
28 EDIFICIOS P.B VACÍA Y VIVIENDAS SUPERIORES EN USO EN 2019

EL 1,4 % DE LOS 1987 EDIFICIOS ANALIZADOS
EL 9,7 % DE LOS 288 EDIFICIOS AFECTADOS



ESTOS LOCALES EN PLANTA BAJA SON UNA BUENA OPCIÓN PARA CAMBIO DE USO EN VIVIENDAS, HAY GRAN DEMANDA DE ESTE TIPO DE ALOJAMIENTO PARA GENTE MAYOR. TAMBIÉN SE PUEDEN IMPULSAR CON AYUDAS PARA COMERCIO LOCAL DE GENTE JOVEN, ARTISTAS. ARTESANOS ETC.





35 EDIFICIOS P.B EN
USO Y VIVIENDAS
SUPERIORES SIN
USO EN 2019

EL 1,7 % DE LOS 1987 EDIFICIOS ANALIZADOS
EL 12,2 % DE LOS 288 EDIFICIOS AFECTADOS



LA FALTA DE CONFIANZA DE MUCHOS PROPIETARIOS EN EL ALQUILER DE VIVIENDAS, TIENE COMO RESULTADO QUE SE ALQUILE SOLO LA PLANTA BAJA COMO LOCAL COMERCIAL Y DEJAR LAS PLANTAS SUPERIORES SIN USO DE VIVIENDAS, VACÍAS O CON USO DE ALMACÉN.





17 EDIFICIOS
REHABILITADOS
PARA USO
COMERCIAL EN 2019

EL 0,8 % DE LOS 1987 EDIFICIOS ANALIZADOS

UN HECHO RELEVANTE ES LA PROLIFERACIÓN EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS DE HOTELES DE CIUDAD, GALERÍAS DE ARTE Y FRANQUICIAS EN EL CENTRO HISTÓRICO, ESTO NO SERIA PREOCUPANTE SI FUERA ACOMPAÑADO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA PARA ATRAER MÁS VECINOS Y QUE NO SE GENTRIFIQUE ESTE BARRIO, CON LO QUE CONLLEVA DE PÉRDIDA DE IDENTIDAD, VIDA CIUDADANA, COMERCIO LOCAL Y FALTA DE INTERÉS, E IMPOSIBILIDAD DE CONSEGUIR UNA VERDADERA CIUDAD SOSTENIBLE.



7. Conclusions



- El present estudi ha identificat 648 habitatges susceptibles d'estar desocupats (més de dos anys sense ús) en tot el nucli urbà de Maó, representant el 6 % dels habitatges; mentre que 250 es trobarien desocupats temporalment (menys de dos anys), essent el 2 %.
- El 63 % dels habitatges desocupats es concentren en les barriades més antigues de la ciutat: Centre Històric (212), Tanques del Carme (110) i Es Molí des Pla (83).
- En el cas del Centre Històric, un 5 % es troben en ruïna i el 27 % en mal estat.



Tipologies d'habitatges
(superfície i antiguitat)



Hàbits de vida i
preferències



Terciarització



8. Propostes



Governança

- Disposar i desenvolupar un pla d'acció en base a l'Agenda Urbana Espanyola.
 - Estratègia
 - Consens polític
 - Participació ciutadana
 - Cultura estadística
- Orientar l'acció de les administracions públiques cap a una actitud proactiva amb criteri tècnic.



Marc legal

- Revisió de les actuals normatives.
- Disposar d'un projecte integral per a la revitalització sostenible del centre de la ciutat.
 - Redacció d'una normativa específica per a la gestió i la rehabilitació de l'habitatge desocupat.



Habitatge i ciutat

- Complir amb la normativa d'inspecció tècnica d'habitatges.
- Creació d'un òrgan gestor de "Oficina de Ciutat", que compti amb un equip multidisciplinar per impulsar i gestionar tots els programes relacionats amb l'habitatge i els aspectes urbanístics relacionats.
- Disposar d'habitatge públic en lloguer social en el centre de la ciutat.
- Incentivar l'ús o la reconversió de plantes baixes dels edificis en habitatges per a persones amb mobilitat reduïda.
- Recuperar grans edificis en desús, com antics quarters militars i fàbriques, com a generadors d'activitat ciutadana i atracció de nous residents.



USO EQUIPAMIENTOS

PROPUESTAS DE DIFICIOS PARA EQUIPAMIENTOS:

1 ANTIGUA ESTACIÓN MARÍTIMA



2 CUARTELES EXPLANADAS



3 EDIFICIO ANTIGUO CORREOS



4 EXPLANDA ANTIGUO CINE CONSEY



5 NAVE C RAMÓN Y CAJAL



6 EDIFICIO JOVER Y CARRERAS



7 PLAZA MIRANDA - SEAT



VIVIENDA PARA USO SOCIAL

EN TOTAL PROPONEMOS EL 30 VIVIENDAS PARA VIVIENDA SOCIAL. DE LAS CUALES DESTACAMOS ÉSTAS 6 VIVIENDAS.



MOLTES GRÀCIES PER
LA VOSTRA ATENCIÓ

20 anys
obsam

Estudi
d'Arquitectura
Roser Román



CONSELL INSULAR
DE MENORCA

DEPARTAMENT D'Ocupació, Habitatge i
COOPERACIÓ LOCAL