



R E - H A B I T A R

PRIMERA FASE CENTRO HISTÓRICO DE MAÓ

PROYECTO REALIZADO POR EL ESTUDIO ROSER ROMÁN
EN COLABORACIÓN CON EL OXAM DE MENORCA.

ROSER ROMÁN COMO DIRECTORA DE PROYECTO
CARMEN PONS COMO SECRETÁRIA Y COLABORADORA
JULIA SUÁREZ COMO DISEÑADORA Y COLABORADORA

El proyecto de investigación Re-Habitar la ciudad - Maó - Mahón, comenzó en el 2013 como una 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, sin vida ciudadana.





Ciudad sostenible?

Que es?, para quien?, porque?...Sin ciudadanos no hay ciudad, no hay comercio local, es imposible la implantación de criterios de ciudad sostenible, como peatonalización, MOVILIDAD ALTERNATIVA, zonas de espacio compartido, comercio local y de proximidad, equipamientos para una ciudad compacta, etc. y que garantice mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Ciudad - Ciudadanos - Vivienda digna

Es imprescindible resolver el problema endémico en España del derecho de una Vivienda Digna para todos, es lo PRIMERO, no se puede vivir como ser humano sin un techo, no es un lujo, y en este país tenemos el mayor stock de edificios abandonados, vacíos desde hace muchísimos años, con el precio más alto por vivienda y con mayor número de personas con problemas de acceso a una vivienda.

-Es una responsabilidad social y política.





Las calles, los edificios, los equipamientos, el comercio, el transporte conforman el espacio urbano y las sinergias entre estos elementos hacen que funcione o no la vida ciudadana. Esta es regulada por el planeamiento, y es muy importante que se realice con responsabilidad, con conocimiento, por profesionales que contemplen la repercusión de estas actuaciones en el FUTURO.

El objeto de este proyecto es el diagnóstico, estudio y la propuesta de estrategias de actuación para la revitalización sostenible del Barrio del centro histórico de Maó, desde la gestión y legislación de la vivienda y edificios vacíos Y SU REPERCUSION AL Re_HABITAR CON NUEVOS VECINOS





antecedentes

1 No existe legislación y normativa aplicable que impida mantener estos edificios vacíos durante años, ni responsabilidad sobre ellos, SE DEBEN estudiar de las experiencias en otros países de la unión europea, DONDE NO SE PERMITEN ESTOS EDIFICIOS VACIOS.

2 No existe un censo actualizado de la cantidad de edificios vacíos, NI su titularidad, privada o pública, tampoco es posible casar catastro con registro de la propiedad.





3 No se puede acceder a estos edificios fácilmente y se desconoce el estado de solidez, estabilidad en que se encuentra, ni las condiciones de habitabilidad, instalaciones, servicios, calidad arquitectónica, etc.

4 Es importante poder realizar una valoración, tasación y presupuesto de la rehabilitación de estos inmuebles.

5 Ante la demanda de VIVIENDA PARA alquiler EN EL CENTRO HISTORICO se DEBERA REALIZAR un estudio de las necesidades y perfil social Y FAMILIAR, ASI COMO DE LOS equipamientos, comercio de barrio, SOBRE LOS EDIFICIOS VACIOS, ACOMPAÑADO con TALLERES de participación ciudadana, QUE PERMITAN REALIZAR UN PROYECTO GLOBAL para revitalizar estos barrios desde los criterios de sostenibilidad y ecología urbana.





6 Se deberá realizar un Estudio y análisis de cómo afecta el planeamiento PGOU de Maó y normativas vigentes en este barrio Y SOBRE ESTOS EDIFICIOS VACIOS PARA SU rehabilitación, QUE PERMITA CREAR NUEVAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS PARA LAS DIVERSAS UNIDADES FAMILIARES ACTUALES, JOVENES SOLOS, SEPARADOS, PAREJAS SIN HIJOS, ETC, Y OFRECER soluciones efectivas a ESTA demanda, PARA VER SI ES NECESARIO adaptarlas o modificarlas en su caso.

metodología del proyecto Re Habitar

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

Conociendo en estado de solidez, estabilidad habitabilidad .de las edificaciones.

Evaluación del coste de la Rehabilitación.

Conocimiento de los propietarios de los mismos

3.2 Toma de datos del Barrio, y ciudadanos, demanda de vivienda, demanda comercio Local, artesanos, jóvenes, equipamientos, conseguir un barrio complejo compacto y diverso.

3.3 Diagnostico - evaluación de todos los datos obtenidos

3.4 Propuesta crear una oficina de Ciudad para gestionar y actualizar esta documentación, CON LA REDACCION, PUESTA EN MARCHA Y SEGUIMIENTO DE UN PROYECTO GLOBAL DE revitalización DE LOS BARRIOS, CON REHABILITACION de edificaciones VACIAS para viviendas en alquiler social, CON OFERTA PARA INCENTIVAR comercio LOCAL, equipamientos, MOVILIDAD ALTERNATIVA, así como DISEÑO del espacio urbano, con criterios de equidad social, visión de genero, sostenibilidad y ecología.



Primera fase- censo vivienda vacía 2018



RE - H A B I T A R

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 TERCERIZAR LA ACTIVIDAD Y CON ELLO SUPRIMIR ACTIVIDADES, USOS Y POBLACIÓN, IMPOSIBILITANDO LA CREACIÓN DE **BARRIOS SOSTENIBLES**, CIUDADES COMPACTAS Y ADECUADAS A MEJORAR 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 MAGNÍFICOS EDIFICIOS **VACÍOS**, PELIGROSOS E INSALUBRES.

EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, SE HAN PUESTO EN MARCHA PROYECTOS VARIOS PARA LA **REVITALIZACIÓN** DE LA CIUDAD, PEATONALIZACIONES, ZONAS DE TRÁFICO RESTRINGIDO, 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, ES IMPORTANTE NO TENER QUE NECESITAR EL COCHE, Y ESTO SOLO ES POSIBLE SI EL CENTRO ESTÁ **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 MUCHÍSIMOS AÑOS, **VACÍOS** Y SIN POSIBILIDAD DE ACTUAR SOBRE ELLOS, YA QUE NO EXISTE UNA LEGISLACIÓN Y UNA NORMATIVA ADECUADA Y EFICAZ.

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 CONTEMPLA EN SU GLOBALIDAD LA TRASCENDENCIA 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.

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 **VACÍOS**, CON ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN DESDE LA GLOBALIDAD A LOS BARRIOS, QUE PERMITA DEFINIR UNOS PARÁMETROS EXTRAPOLABLES A OTRAS POBLACIONES.



DETERIORO
DESPOBLACIÓN
PELIGROSO
INSALUBRE
DEJADEZ
PERJUDICIAL
INUTILIZACIÓN
ABANDONO

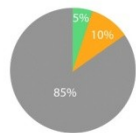


EDIFICIOS ANALIZADOS EN 2018

- Vivienda en RUINA (5 V)
- Vivienda en MAL ESTADO (69 V)
- Vivienda en BUEN ESTADO (16 V)
- Edificio con alguna Vivienda Vacía (77 V)
- Edificio con PB LOCAL en Uso y Plantas superiores sin viviendas o vacías (24 V)
- Edificio con PB LOCAL Vacío y Plantas superiores viviendas en uso (20 V)
- Edificios recién reformados en nuevo Uso-HOTEL, FRANQUICIAS, GALERIAS (22 V)

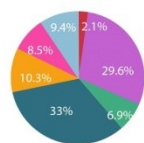
CONSUMO DE AGUA EN 2017

- C1 Viviendas sin consumo de agua (34 V)
- C2 Viviendas con muy bajo consumo (1 V)
- C3 Edificio con alguna vivienda sin consumo (57 V)
- C4 Edificio con alguna vivienda con bajo consumo (10 V)
- C5 Vivienda sin contador (50 V)



El 15 % de los edificios analizados tienen alguna vivienda vacía

233 Edificios o viviendas se ven afectadas, de las cuales 154 confirmadas por consumo de agua



El 35% de las viviendas vacías están en mal estado o en ruina, afectando a los edificios colindantes

El 2% de los edificios vacíos han sido reformados para uso comercial, hotelero o franquicias.

1500 VIVIENDAS ANALIZADAS DURANTE EL 2018



EDIFICIOS EN RUINA EN 2013

5 EDIFICIOS EN RUINA EN 2018

EL **0.3%** DE LOS 1500 EDIFICIOS ANALIZADOS
4 DE LOS CUALES ESTÁ VERIFICADO POR EL
 CONSUMO DE AGUA.

EL **2.1%** DE LOS 233 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.



CARRER DES FORN 44



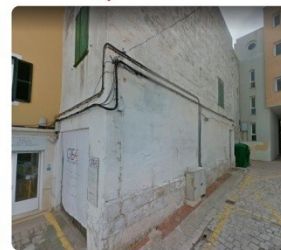
ROVELLADA DE DALT 9 Y 11



CARRER SNT. ANTONI 8 Y 6



CARRER FRED 1



PLAÇA PADRONET 6 Y 7



EDIFICIOS EN MAL ESTADO EN 2013

69 EDIFICIOS EN MAL ESTADO EN 2018

37 DE LOS CUALES ESTÁ VERIFICADO POR EL CONSUMO DE AGUA.

EL **4.6%** DE LOS 1500 EDIFICIOS ANALIZADOS. EL **29,6%** DE LOS 233 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 MÁS VIVIENDAS EN LOS ÚLTIMOS 30 AÑOS, CON EL PRECIO MÁS ALTO Y CON MÁS PERSONAS QUE NO TIENEN UNA VIVIENDA DIGNA.



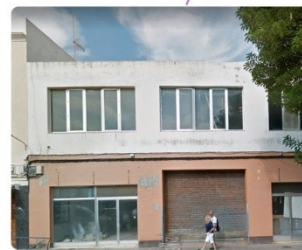
S'ARRAVAL 9-11



CARRER DE SES MORERES 39



CARRER DE LA IGLESIA
11 Y 13



PLAÇA MIRANDA 17



CARRER DE LA INFANTA 26



EDIFICIOS VACÍOS EN BUEN ESTADO EN 2013

16 EDIFICIOS EN
BUEN ESTADO
EN 2018

7 DE LOS CUALES ESTÁ VERIFICADO POR EL
CONSUMO DE AGUA.

EL 1% DE LOS 1500 EDIFICIOS ANALIZADOS.

EL 6.8% DE LOS 234 EDIFICIOS AFECTADOS.

ALGUNOS EDIFICIOS VACÍOS, 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.



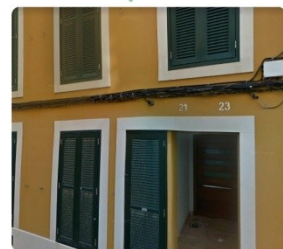
CARRER ISABEL II, 17



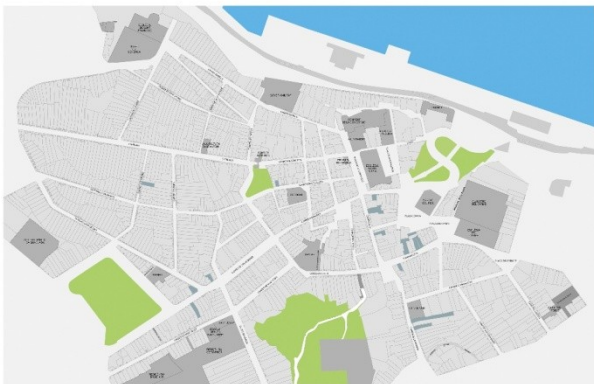
CARRER ISABEL II, 29

CARRER ISABEL II
38-40

CARRER DEL ANGEL 5



CARRER DE LA INFANTA 26

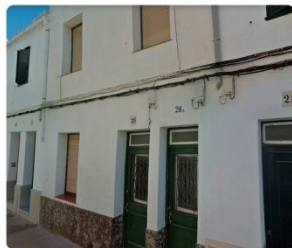


EDIFICIOS CON ALGUNA VIVIENDA VACÍA
EN 2013

77 EDIFICIOS CON ALGUNA
VIVIENDA VACÍA
EN 2018

61 DE LOS CUALES ESTÁ VERIFICADO POR EL
CONSUMO DE AGUA.
EL 5.1% DE LOS 1500 EDIFICIOS ANALIZADOS.
EL 33% DE LOS 234 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 PUDEN CAMBIAR FÁCILMENTE DE USUARIO, SIN QUE SE DETECTEN EN QUE CONDICIONES DE HABITABILIDAD ESTÁN ALQUILADAS, O SI SON DE ALQUILER VACACIONAL



ROVELLADA DE BAIX 26-26A



ROVELLADA DE DALT 60



CARRER DE SA LLUNA 12



CARRER SANT JORDI 6



CARRER DEL CARME 5



EDIFICIOS P.B EN USO Y VIVIENDAS SUPERIORES SIN USO EN 2013

24 EDIFICIOS P.B EN USO Y VIVIENDAS SUPERIORES SIN USO EN 2018

16 DE LOS CUALES ESTÁ VERIFICADO POR EL CONSUMO DE AGUA. EL 1.6% DE LOS 1500 EDIFICIOS ANALIZADOS. EL 10.3% DE LOS 234 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.



PLAÇA BASTIÓ 1



CARRER DE SES MORERES 58



CARRER DE SES MORERES 9



CARRER DE LA INFANTA 14



CAMÍ DE ES CASTELL 7



EDIFICIOS P.B VACÍAS Y VIVIENDAS SUPERIORES EN USO EN 2013

20 EDIFICIOS P.B VACÍA Y VIVIENDAS SUPERIORES EN USO EN 2018

10 DE LOS CUALES ESTÁ VERIFICADO POR EL CONSUMO DE AGUA. EL 0.6% DE LOS 1500 EDIFICIOS ANALIZADOS. EL 8.5 DE LOS 233 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.



PLAÇA ESPLANADA 53



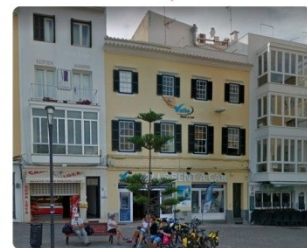
CARRER SANT JORDI 30



CARRER DE SES NEGRES



CARRER DE S'ÍGLESIA 6



PLAÇA ESPAÑA 17



NO HAY DATOS DEL AÑO 2013

22 EDIFICIOS REHABILITADOS PARA USO COMERCIAL EN 2018



EL 1.4% DE LOS 1500 EDIFICIOS ANALIZADOS.
EL 9.4% DE LOS 234 EDIFICIOS AFECTADOS.

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.



CARRER SANT ROC 36



CARRER SANT ROC 4



CARRER INFANTA 19-22



CARRER DE HANNOVER 32



SAN FERNANDO 26

Para finalizar

Solo Con Una **Legislación Para La Gestión Eficaz De Las Edificaciones Vacías**, Sera Posible la Rehabilitación para Re-habitar Y Revitalizar los centros Urbanos desde la sostenibilidad, creando vivienda de alquiler social, comercio l y locales para jóvenes emprendedores, artistas, artesanos, a un precio asequible, potenciando el carácter, la identidad y singularidad de nuestros barrios.

CRITERIO, **Responsabilidad** y **Valentía Política** para **Actuar** con **Proyectos** y Estudios realizados por **Profesionales** en Equipos Multidisciplinares, con IDEAS y Objetivos de Sostenibilidad, **Equidad social**, Respeto al medio ambiente, Garantizando la **calidad de Vida** de todos los ciudadanos, la Salud física y mental, el Desarrollo pleno con Independencia, la **Seguridad** MAXIMA, empezando por los mas vulnerables y menos representados, y por supuesto garantizando una **Vivienda Digna para todos**.

GRACIAS