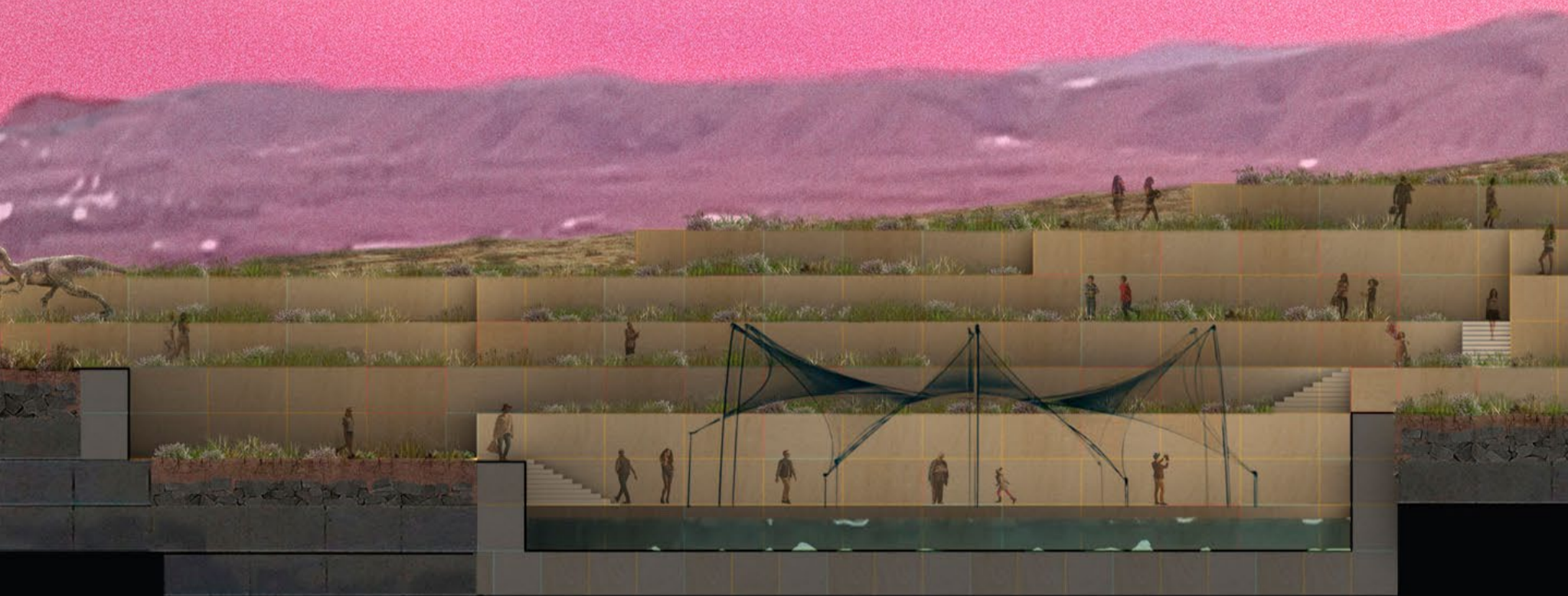


REVISTARQUIS / 10



Ciudad y Territorio

La gestión del vacío urbano: contextos, casos y propuestas

MSc. Ana Paula Montes, Arquitecta

Invitada nacional.

Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica

anapaula.montes@gmail.com

Recibido: abril del 2016

Aceptado: noviembre del 2016

Ana Paula Montes

Arquitecta (2003) por la Universidad de Costa Rica y Máster en Urbanismo (2010) por la Universidad Politécnica de Cataluña, España. Ha trabajado en la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica y en la Escuela de Arquitectura de la UCR. Actualmente cursa el Programa de Doctorado en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Ciudad y Territorio
Ensayo

Resumen

Este artículo de revisión tiene como propósito discutir una noción ampliada del concepto de vacío urbano en el marco de una coyuntura global de crecimiento urbano disperso y una urgente gestión sostenible del territorio. Para informar sobre el estado actual de la discusión sobre el tema de los vacíos urbanos, este ensayo se ha articulado en dos secciones. La primera incluye la presentación de una serie de conceptos que justifican un contexto global de reclamo de los vacíos urbanos. La segunda sección contiene una recopilación de casos de gestión de vacíos urbanos, cuya viabilidad ha sido posible gracias a que se han sustentado en innovadoras herramientas de legislación urbana. En el contexto costarricense, en donde la escasa discusión en torno a los vacíos urbanos continua alojada en los imaginarios negativos sobre la ciudad, resulta importante visibilizar experiencias en donde esta acepción negativa ha sido superada.

Palabras clave: densificación urbana; expansión urbana; reciclaje urbano; vacíos urbanos.

Abstract

The purpose of this review article is to discuss a broaden notion of urban void, in the context of urban sprawl and the urgent need for sustainable land management. To draw a picture about the topic of urban voids, this essay has been divided into two sections. The first part presents a number of concepts that justify a global response of reclaiming urban voids. The second section contains a compilation of case studies of urban void management, whose viability has been possible because innovative urban legislation tools. In the Costa Rican context, where the little discussion about urban voids remain housed in negative urban imaginary, it is important to make visible experiences where its negative meaning has been overcome.

Keywords: *infill – development; urban sprawl; urban legislation; urban voids.*

La gestión del vacío urbano: contextos, casos y propuestas

MSc. Ana Paula Montes

Introducción

Ante la actual crisis, que no solo es económica sino que es sobre todo estructural, puesto que lo que está siendo cuestionado es el modelo de crecimiento ilimitado con recursos finitos, proliferan una serie de discursos en torno al desarrollo sostenible, el reciclaje y la economía verde que no han sido ajenos al campo de la arquitectura. En el marco de esta coyuntura global, aquí se propone reflexionar sobre el impacto que ha tenido la práctica de un urbanismo descontrolado, al servicio del proyecto neoliberal, sobre la gestión del suelo; la cual ha priorizado un modelo de urbanización infinito (*urban sprawl*) basado en la construcción de nuevos edificios en lugar de unas políticas de densificación urbana basado en la reutilización, restauración y adaptación del parque edificado en áreas urbanas consolidadas.

El objetivo de este texto es abordar el tema de la gestión del vacío urbano en un contexto global de reclamo por un desarrollo sostenible que implica, entre muchas otras medidas, la densificación y consolidación de las áreas urbanas existentes. Para abordar esta problemática, se ha recurrido a investigar una serie de prácticas que incluyen, no solo las iniciativas de personas y/o colectivos sociales, la autogestión desde la sociedad civil, sino además políticas urbanas impulsadas desde la administración pública¹.

Se aclara que no se tiene la intención de presentar acá un análisis completo y sistemático de los casos de estudio reseñados, por el contrario, el alcance del texto reside en proporcionar una comprensión más amplia del fenómeno de los vacíos urbanos, dar a conocer algunas alternativas de políticas urbanas de gestión de los vacíos urbanos e interpelar a grupos de interés y actores claves, entre los que se incluyen los arquitectos y diseñadores.

1 La información presentada en este texto es producto de un trabajo de investigación realizado entre el 2008 y el 2010 como parte del trabajo final del Máster Universitario en Urbanismo cursado en la Universidad Politécnica de Cataluña, España. En aquel momento, se realizó una recopilación, análisis y sistematización de estudios de caso de diversos contextos que denotaban formas alternativas de gestionar el espacio urbano. Título de Tesis: Ciudades en construcción abierta. Prácticas de Autogestión del Espacio Urbano. Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio - DUOT, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.

El trabajo se organiza en dos secciones. Una primera parte aborda definiciones conceptuales que problematizan la noción de vacío urbano, y en una segunda parte se presentan ejemplos de políticas urbanas del vacío urbano en diversos contextos. Los casos de estudio son agrupados en tres categorías: i) aquellos ejemplos de políticas de gestión del vacío urbano que recurren a medidas tributarias dirigidas a resolver la dotación de vivienda; ii) otros que apelan a incentivos y concesiones que buscan estimular la densificación urbana; y iii) políticas que promueven los usos temporales del vacío urbano que ofrecen soluciones para un aprovechamiento intenso del espacio disponible en contextos de escasez.

1. Aproximaciones a noción de vacío urbano

En el ámbito de la arquitectura y el diseño, lo primero que cruza por la mente cuando se habla de vacío urbano es justificar su existencia como recurso compositivo, es decir, el vacío necesario, estéticamente correcto. Sin embargo, la primera aclaración que debe hacerse es que, si bien desde los enfoques formalistas de estudio de la forma urbana, que han tratado ampliamente el asunto del vacío urbano, se debe distinguir entre los vacíos urbanos que cumplen un papel significativo dentro de una trama urbana y aquellos que no. Lo anterior supone, particularmente, una imposibilidad para generalizar o clasificar en tipologías los vacíos urbanos, puesto que su naturaleza, la forma en que se han constituido y los valores que se le asignan, trascienden el propio vacío y se sitúan precisamente en el tipo de relación específica que establecen con un contexto en particular.

El propósito de esta sección es abordar una serie de aproximaciones a la noción de vacío urbano, tanto desde enfoques formalistas, más familiares a la comunidad de arquitectos y diseñadores, como también desde enfoques socioeconómicos que implican politizar el concepto y, por ende, ampliar a otras disciplinas su problematización.

Para iniciar, se debe reconocer que, inclusive dentro de las perspectivas formalistas se constata un cambio en el uso del vacío urbano. Existe toda una línea de pensamiento en torno al estudio de la forma urbana (Rossi, 1982; Morris, 1984) de la cual se ha desprendido una definición convencional de vacío urbano² (calles, plazas y patios) como resultado de un principio gestáltico de relación entre el fondo y la figura que,

2 En el contexto de la crisis del movimiento moderno en los años sesenta, los estudios urbanos del neorracionalismo italiano, propusieron que la ciudad puede, y debía ser analizada como un hecho arquitectónico. En esta línea, la teoría rossiana, postuló construir una ciencia urbana autónoma que estudiara y considerara la ciudad como arquitectura. Específicamente, Rossi en *L'architettura della città*, propone que el todo es más importante que las partes y arrastra en esta lógica la comprensión del vacío (la calle) como estructurador de la totalidad del hecho urbano.

en el contexto del modelo de ciudad preindustrial, hacía legible un ordenamiento de los valores públicos y privados por medio de la yuxtaposición de las convenciones arquitectónicas de la repetición y la excepción; en otras palabras, de lo edificado y lo vacío respectivamente (Holston, 2008).

A diferencia de la ciudad preindustrial, la ciudad moderna, conlleva a la desaparición del vacío figural y articulador propio de la ciudad preindustrial, pues se invierte la relación fondo – figura. Precisamente, la supremacía absoluta del vacío no figural continuo (Holston, 2008), asociado a las vastas áreas de espacios abiertos sin excepción propias del modelo de la ciudad moderna y extensiva, inaugura una definición negativa del vacío urbano al que ya no es posible asociarle un papel en la percepción y ordenamiento de las relaciones y prácticas sociales en la ciudad.

Es, justamente aquí, donde emerge el tema central de este ensayo, en la voluntad por comprender el origen problemático y la definición peyorativa que actualmente prevalece asociada a los vacíos urbanos en muchos contextos, incluido el costarricense. Para abordar los vacíos urbanos, no ya como derivados de la historia de la forma urbana, sino como espacios vacantes, improductivos, ociosos e insignificantes, es preciso referirse a una serie de recientes dinámicas urbanas derivadas de coyunturas político – económicas de escala global.

Desde el discurso de la cultura, la identidad y la historia, (Rapoport, 1987; Lynch, 1960; Augé, 1992;) el vacío urbano es definido como un espacio que, si bien está inmerso en la trama urbana, es de identidad nula o indefinida y, por ende, no es reconocido significativamente por el colectivo de habitantes de la ciudad (Araque, 2011).

Por su parte, Chávez, Valladares y Aguirre (2008) hacen una importante distinción entre vacíos urbanos y terrenos baldíos porque los segundos los definen como:

[...] aquellos sin edificación alguna, e independientemente de dónde se localicen, no se les puede considerar inútiles, porque su utilidad estriba, en términos económicos, en tenerlos sin uso el tiempo necesario como un mecanismo para crear capital, o en términos de economía doméstica como un mecanismo de bienestar. [...] Los baldíos son suelo disponible, porque se trata de todos aquellos terrenos dentro de la ciudad con servicios básicos (agua, drenaje y electrificación), independientemente de su tamaño y de su localización. Esa tierra sólo necesita edificarse para su aprovechamiento urbano (Chávez, Valladares y Aguirre, 2008, p.31).

Desde el punto de vista del origen del vacío urbano, Johana Araque (2011) distingue entre vacío urbano primario; aquel vacío que antecede a la intervención urbana (por ejemplo zonas o predios que por una condición geográfica en particular no son integrados a la ciudad); y el vacío urbano consecuente, el vacío urbano producto del trabajo de construcción – demolición sobre una trama urbana consolidada (por ejemplo el vacío que deja la demolición de la muralla de una ciudad medieval, o el vacío que dejó la caída del Muro de Berlín o el desplome de las Torres Gemelas en Nueva York).

Tal y como lo señala Nora Clichevsky, los vacíos urbanos son resultado de “múltiples y complejas acciones de los diferentes agentes públicos y privados, con distintos intereses” (Clichevsky, 2002, p.48). Es decir, que no es un fenómeno urbano que se pueda explicar solo desde la perspectiva formalista o por factores político – económicos (como la desregulación y liberalización del valor del suelo), sino que podría advertir la conjunción de todo lo anterior además de variables culturales, demográficas y medioambientales, como se verá a continuación.

1.1. Vacíos urbanos en el contexto de las dinámicas del capitalismo global

“Aeropuerto sin aviones, como la sandía sin pepitas, es una novedad de los últimos años en España. El aeropuerto sin aviones es una categoría propia de la España del batacazo económico. El más famoso, el de Castellón, que se inauguró en marzo de 2011. No tenía ni licencia de apertura” (Belmonte, 2014, p.s.n).

Así reza el titular que denuncia una problemática actual en España pero que es, sin duda, de dimensiones globales, independientemente de las diferentes maneras por las que se llega a consolidar un stock de espacios en desuso que, a simple vista, su aparición no tiene explicación alguna. Es aquí donde es relevante la definición que hace Fausto y Rábago de los vacíos urbanos como “espacios construidos o utilizables –terrenos, edificaciones, grandes conjuntos o zonas– que se localizan al interior de las áreas urbanizadas y que se encuentran desocupadas, o bien, cuyo uso es evidentemente inferior a su potencial de aprovechamiento urbano” (Fausto y Rábago, 2002, p.2). La pregunta que surge inmediatamente es: ¿cómo en un contexto de capitalismo global, puede llegar a existir un espacio urbano aparentemente inútil dentro de la lógica productiva? La respuesta podría estar en la explicación que ofrece David Harvey sobre la naturaleza suspicaz de las prácticas neoliberales para generar capital.

Harvey (2013) explica que existe una innegable conexión entre el desarrollo del capitalismo y el proceso de urbanización del territorio porque la expansión del mercado

inmobiliario, que él describe como un proceso de urbanización auténticamente planetaria, ha sido posible gracias a la integración global de los mercados que han aprovechado su flexibilidad para financiar, mediante la deuda, proyectos urbanos.

Factores político-económicos son claves para comprender la constitución de los vacíos urbanos, en tanto que fuerzas antagónicas confabulan globalmente sobre la ciudad: por un lado el boom inmobiliario³, y por otro, la desregulación y el retroceso del Estado en materia de gestión urbana - territorial. Geógrafos investigadores del impacto de las políticas neoliberales sobre el territorio han argumentado sobre las artificiosas formas en que ciertas áreas urbanas son intencionadamente vaciadas de población quedando desatendidas por un tiempo, pero a la espera de ser renovadas y repobladas (Smith, 2012; Hidalgo y Hanoschka, 2014).

Considerando lo anterior, se puede hablar de la emergencia de un vacío urbano programado, que sumado a una serie de factores demográficos y factores político - administrativos, son producto y a la vez consecuencia de esas fuerzas antagónicas de ocupación - desocupación del suelo en el contexto de la economía neoliberal.

Los vacíos urbanos, el *doughnut effect* y el *urban sprawl*

114

Por un lado, la conformación del vacío urbano en la ciudad responde al vaciado de los centros urbanos tradicionales, producto de factores culturales y demográficos que no están desvinculados de las dinámicas urbanas neoliberales antes descritas.

La desestabilización de las tramas urbanas consolidadas se explica por la incidencia de factores culturales y demográficos que se expresan en comportamientos colectivos, prácticas sociales, gustos y preferencias de consumo que tienen implicaciones directas en la forma en que se perciben, valoran o devalúan ciertas áreas de la ciudad⁴, que ya se dijo, no necesariamente es un escenario que no se podría haber evitado.

3 Por ejemplo, gracias a la expansión de la industria de la construcción, el aumento del precio, la sobreoferta y el crecimiento sin precedentes de la deuda hipotecaria, estalló la burbuja especulativa en el mercado de bienes inmuebles en España entre 1997 y 2007. Esta coyuntura tuvo repercusiones tanto en el valor como en el volumen construido haciendo que el número de viviendas vacías aumentara en 336.943 (un 10,8%) hasta situarse en 3.443.365. Así, el estallido de la burbuja inmobiliaria en España, revela el fenómeno del vacío urbano como una situación económica insostenible. Prueba de ello es el costo de 22.000 euros diarios para mantener el aeropuerto fantasma de Corvera, terminado en el año 2012, actualmente cerrado y considerado como un desastre económico para las arcas públicas de la Región de Murcia quien asumió la deuda de 182 millones de euros (Martín, 2015).

4 El despoblamiento de los centros urbanos conocido como *shrinking city phenomenon* (Oswald y Reinerts, 2006) puede explicarse, en un principio, por la desindustrialización de las ciudades, asociado esto con la disminución de las tasas de natalidad, el envejecimiento de la población y el éxodo de la población joven en edad productiva. Pero también, los centros urbanos se vacían por la transformación en las formas de trabajo, la modalidad del teletrabajo, los horarios de trabajo flexible, o bien el incremento de negocios y empresas con un mínimo de personal, haría que el espacio de oficina destinado a trabajos a tiempo completo se redujera en los centros urbanos (Priemus, 2011).

Dentro de los factores demográficos, podrían considerarse, una disminución o un acelerado crecimiento de la población urbana, los cambios en los patrones de asentamiento o bien, el desplazamiento de poblaciones hacia áreas urbanas y suburbanas.

En cualquiera de los casos, estos factores inciden en la conformación del vacío urbano por el vaciado de áreas centrales, que detonan, lo que se conoce como el *doughnut effect*.

De forma simultánea al vaciado de los centros urbanos, ocurre la rápida urbanización de la periferia, lo que se conoce como *urban sprawl*, un fenómeno que tampoco está desasociado de los fenómenos económicos globales.

Tal y como lo explica Harvey (2013), las reglas de la economía neoliberal impactan la administración y la tenencia del suelo urbano gracias a la aplicación de instrumentos de política urbana que han sido diseñados, tanto para propiciar obsolescencia urbana, expansión urbana ilimitada, especulación y privatización de la tierra. Al mismo tiempo que se entiende la gestión del suelo como negocio, los instrumentos de política urbana devienen laxos en materia de regulación y control, son ineficientes para la tasación de las propiedades y para establecer los límites de crecimiento urbano, es decir, la contención de una forma urbana.

Así, el *urban sprawl*, o modelo de urbanismo expansivo, asegura un desmedido crecimiento urbano, una alta recaudación de impuestos y una pujante industria inmobiliaria y de construcción de infraestructura pública, llegando a constituir un efectivo mecanismo en la absorción de los excedentes de capital⁶.

Para sintetizar, lo expuesto anteriormente revela un amplio panorama de discusión sobre el origen de los vacíos urbanos, quedando claro que la explicación centrada en la forma urbana (Rossi, 1982) no es suficiente para comprender la complejidad del fenómeno en la actualidad. Definitivamente, la existencia de los vacíos urbanos respondería a una suerte de fenómeno pendular de llenado y vaciado de la ciudad que

5 En la década de los setentas numerosas ciudades norteamericanas sufrieron el *doughnut effect* (*efecto dona*) también llamado fenómeno *centerless cities* (ciudades sin centro) es decir, el vaciado de los centros urbanos, de las personas y las actividades fuera del horario comercial, definiendo por ende, un patrón de crecimiento urbano de las áreas metropolitanas de tipo extensivo. (Peterson, 1998; Davenport, 2003).

6 Harvey explica que el capitalismo descansa sobre la búsqueda perpetua de plus valor (beneficio), lo que exige a los capitalistas producir un excedente. Si bien este excedente dispara los procesos de urbanización, la urbanización desempeña un papel particularmente activo junto con otros fenómenos como los gastos militares) en la absorción del producto excedente que los capitalistas producen continuamente en su búsqueda de plus valor (Harvey, 2013).

tiene en su origen la yuxtaposición de múltiples modelos de ciudad. El modelo de ciudad expansivo, que no es inocente a los intereses del mercado inmobiliario y, por el contrario, es respaldado por las políticas de liberalización del suelo, impacta social, cultural y demográficamente, la ocupación del territorio.

1.2. El imperativo global de gestión de vacíos urbanos

Una serie de autores (Ewing, 1994 y 1997; Chin, 2002; Gillham, 2002; Hayden, 2004; Bruegmann, 2005; Ingersoll, 2006; Duany, 2010) se han referido al *urban sprawl* como un tipo de crecimiento extensivo y no controlado característico de las transformaciones espaciales de la segunda mitad del siglo XX que prevalece vigente hoy día como una de las alternativas de crecimiento urbano que se han propiciado por diferentes políticas urbanas o inclusive por la misma desregulación. De lo anterior se puede deducir que el crecimiento urbano horizontal sería un modelo insostenible porque conllevaría a la pérdida de tierras de cultivo y la violación de las zonas de control especial como aquellas establecidas por ley para la protección del recurso hídrico.

El *urban sprawl*, generaría, además, problemas de movilidad urbana, el aumento en la inversión en materia de infraestructura vial y el aumento de los desplazamientos motorizados. Frente al modelo de crecimiento urbano desmedido, pareciera inminente contar con recursos legales para la gestión de la tierra que pongan un término al crecimiento urbano descontrolado, que reduzcan la oferta de suelo urbanizable y que propicien el relleno de las ciudades centrales y suburbanas, lo que se conoce en inglés como *infill development* (Wheeler y Beatley, 2009). El *infill development*, como una política de densificación urbana, plantea ocupar y dar un uso intenso a la superficie de tierras ociosas dentro de los límites de la ciudad, incluyendo las parcelas vacantes o subutilizadas dentro de las áreas urbanas ya existentes que, por diversas razones, se han mantenido al margen del curso normal del proceso de urbanización.

Desde la perspectiva de la sostenibilidad ambiental, las políticas de densificación urbana (dentro de las que se incluye la gestión del vacío urbano), que suponen la rehabilitación del espacio construido, deteriorado o en desuso dentro de las tramas urbanas consolidadas, serían preferibles a la urbanización de nuevos espacios fuera de los centros, en los extrarradios o las periferias. Además, desde el punto de vista económico, las políticas de densificación urbana serían claves en la recuperación de las plusvalías en zonas degradadas de las ciudades.

En oposición a los conceptos anteriores, los vacíos urbanos supondrían, un uso ineficiente y no rentable del suelo, que conllevaría a un significativo desaprovechamiento en la ocupación del territorio y a una discontinuidad en el tejido urbano y, posiblemente, también a la segregación socio - espacial. Usualmente, los vacíos urbanos que presentan un grado de abandono o deterioro físico por distintas circunstancias, devienen áreas en decadencia económica y demográfica, marcadas por el conflicto violento, la inseguridad ciudadana y degradación ambiental (Oswalt y Rieniets, 2006).

Idealmente, las políticas de densificación urbana y, por ende, las políticas de gestión del vacío urbano, tendrían que suponer algo más que las políticas de relleno o el desarrollo gradual de los lotes baldíos y, por esto, deberían de orientarse hacia un desarrollo integral de los barrios. Esto quiere decir que, densificar sin conseguir un uso mixto del suelo, no conduciría a la consolidación y revitalización de las comunidades existentes y, por ende, los centros urbanos continuarían sin ser considerados como una alternativa para aliviar la presión que ejerce la expansión urbana sobre las zonas rurales y agrícolas.

En síntesis, la preocupación por alcanzar la sostenibilidad del hábitat humano se entiende como un imperativo fundamental en el siglo XXI y es, en esta contienda, que la gestión del suelo urbano y del vacío urbano se vuelve determinante en cualquier caso, pero fundamentalmente, en zonas de alta vulnerabilidad ambiental y riesgo social.

2. Encargarse del vacío urbano

Pareciera imposible concebir unas políticas de densificación urbana sin considerar la gestión de los vacíos urbanos, códigos o normativas para la rehabilitación de edificios y la definición de densidades residenciales lo suficientemente altas. Sin embargo, muchas ciudades aún no cuentan con políticas explícitas ni marcos jurídicos referentes al vacío urbano. Ante esta circunstancia, se ha considerado relevante exponer, a continuación, una serie de casos de políticas urbanas en los que se discute la gestión del vacío urbano, en diferentes contextos y por medio de diferentes herramientas. Una vez que se ha presentado, en la primera parte, los conceptos claves para comprender la noción de vacío urbano, en esta segunda parte se expondrán una serie de casos de estudio de gestión del vacío urbano a partir de políticas urbanas de diferente naturaleza, unas con carácter de ley y otras con carácter de normativa de gestión local.

Se van a reseñar casos de política urbana para un escenario en donde el vacío urbano se encuentra en buen estado físico y cumple con los factores de habitabilidad urbana.

Quedará pendiente desarrollar, en otro texto, ejemplos de política urbana en el escenario en que los vacíos urbanos, como estructura caduca de actividad, requieren ser intervenidos para cumplir con requerimientos de habitabilidad y densidad.

Los casos de estudio de gestión del vacío urbano que se han seleccionado son relevantes porque, aunque exponen una amplia diversidad temática, todos tienen en común que se sustentan en herramientas de legislación urbana que han sido conceptualizadas y diseñadas como innovadores instrumentos de gestión urbana. En este artículo, solamente se presentan sus objetivos y queda evidente la necesidad de retomarlos a profundidad en otro texto, incluyendo una evaluación de la aplicabilidad y eficacia de dichos instrumentos legales.

La gestión del vacío urbano: stock de viviendas desocupadas en Inglaterra y España

Se van a exponer dos casos de estudio, uno en Inglaterra y el otro en España, ambos vinculados al problema de la vivienda puesto que, precisamente, desde la perspectiva del derecho universal a la vivienda, el vacío urbano que conforma el parque de viviendas desocupadas en los centros urbanos, constituye un problema social por varias razones: porque los edificios desocupados no solo tienden a disminuir la calidad de vida en los barrios donde se ubican, al convertirse generalmente en imanes para el vandalismo y la ocupación ilegal; segundo, porque cuestionan las políticas de vivienda local y ponen en evidencia una mala gestión de recursos frente a una demanda de vivienda insatisfecha. En algunas ciudades europeas que presentan condiciones particulares de tamaño, densidad y déficit de vivienda, la normativa municipal ha sido la vía para reducir el stock de viviendas desocupadas y aumentar su disposición para alquiler social. Así, los gobiernos locales han dispuesto una serie de instrumentos de regulación para volver a poner en uso la vivienda desocupada, entre ellos: la expropiación (la propiedad es comprada por el ayuntamiento); la venta forzada (la propiedad es puesta a la venta en el mercado de bienes raíces); el arrendamiento forzoso o el cobro de un impuesto u otro tratamiento fiscal.

Si bien los dos primeros mecanismos (expropiación y venta forzada) suponen un cambio en el régimen de propiedad, el cambio de dueño no asegura la reutilización del inmueble, como presuntamente sí estaría contemplado en el caso del arrendamiento forzoso o el cobro de un impuesto a la vivienda desocupada que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad.

Mientras que en Inglaterra y Gales, la gestión del stock de viviendas que hayan permanecido en desuso por al menos seis meses, la asumen los gobiernos locales, gracias a la Ordenanza de Gestión de la Vivienda Vacía (Empty Dwelling Management Orders EDMO)⁷; en España, el Impuesto sobre las Viviendas Vacías señalado en los artículos 137 y 202 y del Estatuto de Autonomía de Cataluña, penaliza la desocupación injustificada de una vivienda por dos años⁸.

La gestión del vacío urbano: *infill development* en Manhattan y Saskatoon

Siguiendo con el primer escenario, cuando el vacío urbano se encuentra en buen estado físico y cumple con los factores de habitabilidad urbana, se abordan otros dos casos de política urbana de gestión del vacío urbano, en este caso del contexto de Norte América. Ambos casos tienen en común que se desarrollan a partir de políticas de densificación para permitir un aumento de superficie edificada y, por ende, a una mayor intensidad de uso del espacio construido ubicado dentro de un barrio consolidado.

La primera estrategia corresponde a la aplicación de los *air rights* (derechos de uso del espacio aéreo) en la ciudad de Manhattan, un instrumento que considera el potencial de densificación urbana del espacio no utilizado. En el Área Metropolitana de New York, por medio de los *air rights*, existe la posibilidad de que los derechos de uso de espacio aéreo, - el espacio vacío que se ubica por encima de un edificio existente;- sean transferidos a los edificios circundantes permitiendo a los desarrolladores superar la altura máxima y las restricciones de densidad establecidas en la normativa vigente⁹.

La segunda estrategia corresponde al contexto de Canadá, en donde el Departamento de Planificación de la ciudad de Saskatoon, por medio del Programa de Incentivos para la Reutilización y Adaptación de Propiedades Vacantes (Vacant Lott and Adaptive Re-use Incentive Program), ofrece a los dueños la posibilidad de inscribir proyectos de

7 La Ley de Vivienda 2004, Capítulo 2, Sección 4, establece que las autoridades locales deben asumir la gestión del stock de viviendas desocupadas mediante un dispositivo legal de *arrendamiento forzoso* (en inglés, *compulsory leasing*) que entró en vigor en el 2006 y que fue creado por La Ley de Vivienda 2004 (*The Housing Act 2004*) emitida por el Parlamento del Reino Unido. Información traducida de *Empty Dwelling Management Orders*, disponible en www.parliament.uk/.../SN04129.pdf

8 El hecho imponible no es otro que la desocupación permanente de una vivienda de titularidad de una persona jurídica, por un período superior a dos años sin causa justificada. La medida considera el pago de un importe anual de 10 euros por metro cuadrado, por los primeros 5.000 metros cuadrados; 15 euros por metro cuadrado por los siguientes 15.000 metros cuadrados; 20 euros por metro cuadrado por los siguientes 20.000 metros cuadrados y 30 euros por metro cuadrado por los restantes metros cuadrados. Además cabe la posibilidad de una bonificación porcentual y progresiva que reduce la carga tributaria de aquel contribuyente que pone sus viviendas vacías en el mercado en alquiler asequible. Información disponible en BOE Núm. 195 Sábado 15 de agosto de 2015 Sec. I. Pág. 74438 <http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/15/pdfs/BOE-A-2015-9206.pdf>

9 Según esta normativa, en Manhattan, cada edificio puede tener derecho a treinta y cinco niveles dentro del espacio aéreo, de tal forma que los propietarios de un edificio antiguo de menor altura, podrían vender el derecho de uso del espacio aéreo asociado a su edificio. Por ejemplo, un desarrollador de rascacielos puede comprar los 32 niveles de derecho de uso de espacio aéreo no utilizado de un edificio circundante y así tener opción de construir un rascacielos con una altura total de $35 + 32 = 67$ niveles.

reutilización o adaptación de edificios que hayan permanecido en desuso durante, al menos, 48 meses antes de cualquier desarrollo¹⁰. El Programa de Incentivos para la Reutilización y Adaptación de Propiedades Vacantes se ha establecido para fomentar el desarrollo de relleno (*infill development*) e intensificar el uso del suelo urbano dentro de los barrios consolidados del centro de la ciudad de Saskatoon. Como componente imprescindible de la política de densificación, el gobierno de la ciudad de Saskatoon mantiene un inventario exhaustivo del vacío urbano entendido como espacio no desarrollado que incluye el levantamiento de una base de datos con la dirección, ubicación, designación de zonificación y condición legal de la parcela vacante, dentro del cual se ha incluido las superficies de aparcamientos.

La gestión del vacío urbano: usos temporales en Holanda, Bélgica y España

Como tercer punto de este apartado, se considera necesario, visibilizar políticas urbanas que, si bien constituyen políticas de gestión del vacío urbano, lo plantean desde otra perspectiva, más allá de la estrictamente productiva - mercantil. Como se ha revisado hasta ahora, se han previsto medidas legales y tributarias para aumentar la productividad del stock de vivienda desocupada, el espacio aéreo, los edificios ruinosos o las parcelas subutilizadas y así, incorporarlos al mercado inmobiliario.

No obstante, existe un tercer tipo de política urbana para la gestión del vacío urbano desde una perspectiva social por medio de la cesión temporal del derecho de uso que será explicada por medio de tres casos del contexto europeo, porque es precisamente en el escenario de tejidos urbanos antiguos, de alta complejidad y alta densidad, donde el vacío urbano se vuelve un espacio en disputa. Si bien los usos temporales del vacío urbano han despertado un debate sin contar con un marco jurídico específico, la ocupación ilegal de propiedades edificadas ha sido una práctica habitual entre las personas desposeídas alrededor del mundo.

En este sentido, Holanda se ha perfilado como pionera en esta discusión porque una serie de esfuerzos han tenido lugar para gestionar el uso del vacío urbano como, por ejemplo, la creación de la Agencia Okupa de Vivienda Cooperativa (Koöperatief

11 *La Oficina de Tasación de la Ciudad de Saskatoon* determinará la cantidad final del incentivo por medio de un sistema de evaluación por puntos que mide el impacto del proyecto de reutilización o adaptación sobre el tejido urbano utilizando criterios de función (vivienda, uso mixto o estacionamiento); el tipo de construcción (nueva o rehabilitación); evaluando la contribución al espacio público, al medio ambiente y a la conservación del patrimonio. El puntaje obtenido en la evaluación del impacto del proyecto se utiliza para determinar el porcentaje del importe total del incentivo que puede consistir en un monto en efectivo o en una reducción del pago de impuestos; por una cantidad máxima que será equivalente al incremento entre los impuestos existentes sobre la propiedad actual y los impuestos calculados a la propiedad una vez se concluya el proyecto, multiplicados por cinco años. Véase Saskatoon Housing Initiatives Partnership <http://shipweb.ca/>

Woningburo de Kraker) una organización civil encargada de organizar el movimiento de ocupación de viviendas vacías en Ámsterdam o la Ley de Propiedad Vacante (Leegstandwet) promulgada en 1981 que determinaba que la ocupación de propiedades vacías era delito solo si la propiedad invadida había estado vacante durante menos de seis meses (Priemus, 2011).

Finalmente, en España, el arquitecto Santiago Cirugeda y su proyecto Recetas Urbanas, participó en una iniciativa que consistió en la creación de un sistema de espacios y equipamientos públicos a partir de la re-utilización de los solares vacíos, residuales e inoperantes, para asignarles un uso temporal mientras no se ejecute ninguna obra y se garanticen beneficios para los propietarios.

El proyecto se gestionó conjuntamente entre la ciudadanía y el ayuntamiento de Sevilla; gracias a una ordenanza municipal que modificaba la normativa municipal que en ese momento establecía que un solar vacío debía cerrarse con un muro protector de 2,4 m de alto, medida que no impide que se viertan escombros en él y se convierta rápidamente en un lugar insalubre¹¹. El nuevo plan de ordenación urbana de Sevilla, aprobado en 2006, prevé el uso temporal de solares en el apartado “destino provisional de los solares”, que corresponde al artículo 3.3.13 y siguientes. Esta modificación, que implica tener un censo actualizado del estado de cada solar, facilita un mayor control sobre los solares de la ciudad permitiendo planear una estrategia para la gestión de los mismos como espacios públicos, en beneficio de usuarios y propietarios. Además establece medidas para que los propietarios cesionistas no perdieran sus derechos sobre los terrenos y obtengan a cambio ventajas fiscales.

Reflexiones finales

Nociones en torno a la propiedad privada, el derecho a la ciudad, la productividad del espacio urbano, la competitividad de las ciudades y la normativa urbana están en la base del discurso desarrollista centrado en el crecimiento económico exponencial como única vía para resguardar la promesa de bienestar de la modernidad. En tanto que el proceso de urbanización (construcción / demolición – llenado/ vaciado) es un importante canal de liberalización y desregulación, el derecho a la ciudad debe partir de la exigencia de un mayor control democrático sobre la producción y uso del excedente de capital en la ciudad (Harvey, 2013).

11 No obstante, con un simple cambio en la ordenanza municipal sobre solares en desuso se logró que espacios tapiados y en desuso se transformaran en plazas o jardines municipales. La reutilización de los solares incluye la demolición del muro de cerramiento, limpieza de basura y escombros, mejora del suelo mediante albero compactado e incorporación de vegetación y mobiliario urbano construido reciclando material existente en los depósitos municipales.

Por todo, hoy día no se puede hablar de la gestión del vacío urbano contemporáneo desde la perspectiva despolitizada de la evolución histórica de la forma urbana, exclusivamente desde enfoques formalistas.

Del razonamiento anterior se entiende por qué la mayoría de definiciones de vacío urbano asociadas a signos de abandono e improductividad han retrasado la discusión en torno a su real potencial de uso. Siendo que, paradójicamente, todos los factores que los hacen poco atractivos para el mercado inmobiliario, en realidad sugieren otros escenarios para ocuparlos que demandan una aguda lectura del contexto, especificidad e innovación en materia de políticas urbanas.

Se ha aprendido, de los casos de gestión de vacíos urbanos aquí expuestos, precisamente la preponderancia de criterios conceptuales antes que formales a problemas de diseño del espacio. Este rasgo es específicamente notorio en los casos en los que las políticas urbanas han incorporado los usos temporales de los vacíos urbanos y, por ende, estos casos en particular poseen un potencial intrínseco para producir espacios de significación colectiva y de representación para ciertos grupos de población que se encuentran al margen o en cierto grado de exclusión (*okupas* y *homeless*).

Dentro de tales respuestas conceptuales surge el cuestionamiento de la excesiva normativa urbana en tanto que ciñe el crecimiento de las ciudades a una única receta (tiempo – propiedad – rentabilidad), que resulta en muchas circunstancias, absurda, rígida y miope a las necesidades reales de la población. Los estudios de casos reseñados (Precare y Recetas Urbanas) constituyen opciones perspicaces de gestión del vacío urbano que retan las premisas aparentemente inmutables del oficio proyectual-constructivo y de la propia legislación del suelo. La lectura entre líneas de la legislación urbana es vital, no solo para desmontarla y flexibilizarla, sino además, para hallar otras posibilidades de uso y ocupación de los vacíos urbanos.

Algunos casos de estudio de gestión del vacío urbano (Precare, Bélgica y Recetas Urbanas, España) han sido pretexto para referirse a la instrumentalización del derecho de propiedad privada a favor de la maquinaria capitalista que, según Harvey (2013), se ha convertido en una forma hegemónica de política propia de la sociedad civil moderna. Para cuestionar los tipos neoliberales de legalidad y de acción estatal se ha apostado por subvertir la lógica constructiva (que no parece responder a las demandas del usuario, sino más bien a las leyes de mercado) y trabajar tácticamente con los parámetros no regulados de las leyes urbanas, los vacíos legales, a favor del usuario y del interés colectivo. Este trabajo táctico demanda de los actores involucrados (arquitectos y

planificadores) una práctica profesional creativa y políticamente comprometida enmarcada dentro del objetivo de recomponer el derecho legítimo de las personas del espacio y de la ciudad.

Como se ha visto, existe una relación directa entre “los usos temporales” y los “vacíos urbanos”, sobre todo en contextos que enfrentan una gran demanda de suelo urbano (Precare. Using Vacant Buildings as Workspace en Bélgica y Recetas Urbanas en España) que abre un debate crítico sobre la planificación urbana tradicional a la luz de su (in) capacidad para asumir la “noción de temporalidad”, en contraposición a cierto determinismo que impone la administración pública y el sector privado.

Esta realidad expone la necesidad de que se exploren mecanismos de gestión social de los vacíos urbanos que problematicen el significado del tiempo productivo – improductivo de uso. Esta inflexibilidad en el tiempo, resulta particularmente contradictoria de analizar a la luz de las dinámicas urbanas globales caracterizadas por la alta movilidad, la inestabilidad y la pérdida de noción de territorialidad. Algunas iniciativas privadas ya han sacado ventaja (AIRBNB plataforma on-line para la renta de alojamiento temporal), sin embargo, en pocos casos ha calado la administración pública (Ley de Propiedad Vacante en Holanda, Empty Dwelling Management Orders en UK, e impuesto a la vivienda desocupada en España).

Acciones reversibles sobre el vacío urbano (vivienda en azoteas o sobre andamios) abren la discusión en torno al uso temporal y las acciones necesarias para orientar el discurso de la desregulación hacia la negociación de los diferentes tiempos o ciclos de usos permitidos, que se crean por los mismos procesos burocráticos propios de la planificación oficial de gran envergadura.

Para concluir, de los insuficientes ejemplos presentados, sin embargo representativos de formas de gestión del vacío urbano, se desprende un razonamiento que resulta obvio, pero no por esto insignificante: el urbanismo neoliberal que vive al acecho de oportunidades para hacer negocios se presta atento a engullir los vacíos urbanos como últimos resquicios de productividad.

Para contener la mercantilización total de los vacíos urbanos es necesario hacer visible su potencial, siendo que ese potencial de uso estaría definido por una necesidad latente. Mantenerlos en la opacidad, solo los hará vulnerables, mientras que su visibilización haría viable su disputa a la luz del desvirtuado discurso del derecho a la ciudad. Una restauración del sentido original de hacer ciudad toma en consideración el legítimo

derecho de uso del espacio que considera condiciones más flexibles para entender el pulso entre disponibilidad de uso, necesidad de uso y derecho de uso.

Inmersa dentro de las dinámicas dominantes capitalistas, la disputa por el vacío urbano no solo constituye una acción política urbana que adquiere la forma de demandas y lucha por una redistribución de los bienes y servicios urbanos de valor común, sino también dotar de contenido práctico a los discursos en torno al desarrollo sostenible, el reciclaje y la economía verde.

Referencias

Araque, J. (2011). “Ciudad-sutura: operaciones sobre el vacío urbano. Caso de estudio: sector oeste de la ciudad de Barquisimeto, Venezuela.” *Trienal de Investigación. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela*. Consulta del 02 de octubre, 2016, de <http://www.fau.ucv.ve/trienal2011/cd/documentos/cs/CS-3.pdf>

Aricó, G. y Stanchieri, M. (2014). “La trampa urbanística de los “vacíos urbanos”: casos etnográficos en Barcelona.” *X Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires*. Consulta del 02 de octubre, 2016, de https://oacu.files.wordpress.com/2014/02/aricc3b3-stanchieri_la-trampa-urbanistica-de-los-vacc3ados-urbanos.pdf

Belmonte, R. (2014). Ruta por los “aeropuertos sin aviones”. *Diario ABC*. Consulta del 02 de octubre, 2016, de <http://www.abc.es/espana/20140825/abci-espana-real-aeropuertos-201408251548.html>

Cirugeda, S. (2010). “For Sale”. *ADN Galeria*. Consulta del 02 de octubre, 2016, de http://www.adngaleria.com/press%20release%20For%20sale_758.pdf

Bruegmann, R. (2005). *Sprawl: A Compact History*. Chicago, University of Chicago Press.

Chávez, M.E., Valladares, R. y Aguirre, M. (2008). “Terrenos baldíos y expansión territorial en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima”. *Palapa Revista de Investigación Científica en Arquitectura*, 3(2), 29-37. Consulta de 14 de enero de 2016 de <http://www.redalyc.org/pdf/948/94814774005.pdf>.

Chin, N. (2002). “Unearthing the Roots of Urban Sprawl: A Critical Analysis of Form, Function and Methodology”. *University College London UCL Centre for Advanced Spatial Analysis Working Papers Series*, Paper, 47, 1-23. Consulta del 02 de octubre, 2016, de <http://www.arhns.uns.ac.rs/wp-content/uploads/paper47-urban-sprawl.pdf>

Cirugeda, S. (2013). “Aula Abierta Sevilla: From Individual to Collective Action”. *Thresholds*, 41, 126-129. Consulta del 14 de enero de 2016, de http://web.mit.edu/ebj/Desktop/ebj/MacData/afs.cron/group/thresholds/www/issue/41/t41_cirugeda.pdf.

Cirugeda, S. (2007). *Situaciones Urbanas*. Barcelona, Tenov.

Clichevsky, N. (2002). *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. Canada, Lincoln Institute of Land Policy.

Davenport, J. (2003). "The Donut Hole: Re-envisioning the City Center." *Electronic Thesis & Dissertation Center*. Consultado el 06 de agosto, 2012 de <https://etd.ohiolink.edu/>

Department for Communities and Local Government. (2006). "Empty Dwelling Management Orders Guidance for residential property owners." Consultado el 02 de octubre, 2016 de https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/14949/152870.pdf

Duany, A. (2010). *Suburban nation: the rise of sprawl and the decline of the American dream*. New York, North Point Press.

Espejo, B. (2010). Santiago Cirugeda. El Cultural. Consultado el 02 de octubre, 2016 de http://www.adngaleria.com/El%20Cultural%20SC%202010_1401.pdf

Ewing, R. (1994). "Characteristics, Causes and Effects of Sprawl: A literature Review". *Environmental and Urban Issues*, 21 (2), 1-15.

Ewing, R. (1997). "Is Los Angeles-Style Sprawl Desirable?" *Journal of the American Planning Association*, 63 (1), 107-126.

Fausto, A. (2005). "Perfilar los baldíos en el Área Metropolitana de Guadalajara. Tipología de espacios vacantes para la revisión de instrumentos y políticas". *Primer Congreso de Suelo Urbano*. Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM, México.

Fausto, A. y Rábago, J. (2001). ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?. La ciudad Viva. Consultado el 29 de octubre, 2014 de <http://www.laciudadviva.org/opencms/export/sites/laciudadviva/recursos/documentos/vaciosurbanosovaciosdepodermetropolitano.pdf-d5bc35137c5d8df4a733bb57c3d7c5aa.pdf>

García-Abril, A. (2007) Santiago Cirugeda Arquitectura Antisistma. El Cultural. Consultado el 29 de octubre, 2014 de http://www.elcultural.es/articulo_imp.

aspx?id=21932

Gillham, O. (2002). *The Limitless city: a primer on the urban sprawl debate*. Washington, Island Press.

Godoy, S. (2006). “Reflexiones para el aprovechamiento de los vacíos urbanos en localidades del área metropolitana del Gran Resistencia. Caso Barranqueras”. *Jornadas de Investigación 2006*. Secretaria de Investigación y Posgrado, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional del Nordeste, Argentina. Consultado el 29 de octubre, 2014 de <http://arq.unne.edu.ar/publicaciones/comunicaciones06/ponencias/godoy.pdf>

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid. Akal.

Hayden, D. (2004). *A Field Guide to Sprawl*. New York: W. W. Norton & Co.

Holston, J. (2008). “La ciudad modernista y la muerte de la calle”. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*, 7 (1), 257-292.

Hidalgo, R. y Janoschka, M. (2014). *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile, Geolibros.

Ingersoll, R. (2006). *Sprawl town: Looking for the City on Its Edges*. New York, Princeton Architectural Press.

Instituto Nacional de Estadística de España. (2013) Censos de Población y Viviendas 2011 Edificios y viviendas. Datos provisionales. Notas de Prensa. Consultado el 29 de octubre, 2014 de <http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>

Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012. BOE Núm. 195 Sábado 15 de agosto de 2015 Sec. I. Pág. 74438 <http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/15/pdfs/BOE-A-2015-9206.pdf>

Martín, I. y Martín, V. (2015) 22.000 euros diarios para mantener un aeropuerto fantasma en Murcia. Diario El País. Consultado el 29 de octubre, 2014 de http://politica.elpais.com/politica/2015/05/02/actualidad/1430596364_481031.html

Messen, R. (2005) Exploración y puesta en valor de “Vacíos” urbanos, como estrategia de desarrollo para barrios periféricos marginales de Santiago”. Universidad Central, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Paisaje. Consultado el 29 de octubre, 2014 de http://www.ucecentral.cl/fid/trabajos_estud_seminarios/seminarios05_modulo_10/rodrigo_messen.pdf

Morris, A. E. J. (1984). *Historia de la forma urbana: desde sus orígenes hasta la Revolución Industrial*. Barcelona, Gustavo Gili.

Oswalt, P. y Rieniets, T. (2006). *Atlas of Shrinking Cities*. Ostfildern, Hatje Cantz Verlag.

Paterson, J. (1998). “From Doughnut City to Café Society”. *Department of Transport, Planning and Local Infrastructure, Victoria state Government, Australia*. Consultado el 29 de octubre, 2014 de http://www.dtpli.vic.gov.au/___data/assets/pdf_file/0018/223506/Doughnut_City.pdf

Pérez, A. (2005). “Recetas Urbanas de Santiago Cirugeda”. *Revista Archfarm. Fascículos Aperiódicos de Arquitectura. 6, 1-6*. Consultado el 29 de octubre, 2014 de <http://www.archfarm.org/fasciculos/Archfarm-06-pantalla.pdf>

Polito, S. (2009). Entrevista a Recetas Urbanas. Una conversación con el estudio de Santiago Cirugeda. Bog Space, Forms, Words. Consultado el 29 de octubre, 2014 de <http://spaceformwords.wordpress.com/2009/09/07/entrevista-a-recetas-urbanas-una-conversacion-con-el-estudio-de-santiago-cirugeda/>

Porada, B. (2013). Air: A Hot Commodity in New York City. ArchDaily. Consultado el 04 de diciembre de 2015 de <http://www.archdaily.com/340832/air-a-hot-commodity-in-new-york-city/>

Precare. Using vacant buildings as workspace. City Mine(d) Bruselas, Bélgica. <http://www.precare.org/>

Priemus, H. (2011). “Squatters and municipal policies to reduce vacancy. Evidence from The Netherlands. European Network for Housing Research”. *Enhr Conference Proceedings*. Consultado el 29 de octubre, 2014 de <http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper-H.Priemus-WS21.pdf>

Rapoport, A. (1987). *Aspectos humanos de la forma urbana: hacia una confrontación de las ciencias sociales con el diseño de la forma urbana*. Barcelona, Gustavo Gili.

Smith, N. (2012). *La Nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, Traficantes de Sueños.

The City of Saskatoon. Vacant Lott & Adaptive Re-use Incentive Program. https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/community-services/planning-development/neighbourhood/vlars_application_form_-_new_nov_2014.pdf

The Parliament of the United Kingdom. (2004). The Housing Act 2004. Chapter 2 of Part 4: interim and final empty dwelling management orders. <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/part/4/chapter/2/data.pdf>

Vossoughian, N. (2007). *Urban Disobedience: The Work of Santiago Cirugeda*. New York, New York Institute of Technology. School of Architecture and Design.

Wheeler, S.M. y Beatley, T. (2009). *Sustainable Urban Development Reader*. London, Routledge.

Wilson, W. (2016). Empty Dwelling Management Orders (EDMOs). Briefing Paper. www.parliament.uk/commons-library



Este artículo forma parte de:

REVISTARQUIS / 10

Para más información, artículos, e instructivo de
publicación, visite: