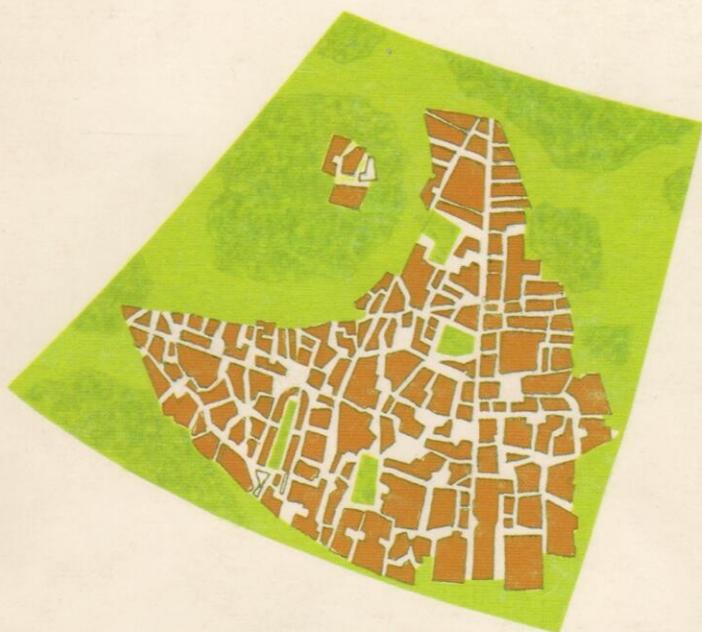


**Estudios
sobre Espacios Urbanos**



**Etudes
sur les Espaces Urbains**

Madrid 1986

© I.E.A.L.

MOPU

Junta de Andalucía

Comunidad Autónoma de Madrid

Casa de Velázquez

Edita: Casa de Velázquez

Diseño: Carlos Sánchez

Composición: SAFER

I.S.B.N.: 84-600-4870-5

Depósito legal: M.5016-1987

Imprime: SAFER, Avda. Donostiarra, 1
28027 MADRID

CALIDAD RESIDENCIAL Y POLITICA DE VIVIENDA

La pervivencia de graves situaciones de inadecuación residencial en las ciudades españolas

Manuel Valenzuela Rubio*

1. Una política oficial de vivienda en que primó la cantidad sobre la calidad

La cuantificación y valoración de la política de vivienda llevada a cabo por el anterior régimen tanto en sus aspectos urbanísticos como económicos y sociales ha dado lugar a una abundantísima producción bibliográfica, que no pretendemos sistematizar en el corto espacio de esta comunicación (F. Ferreira, 1977). Sería un empeño vano, por lo demás, pretender reconstruir aquí los cambios operados a lo largo de las últimas décadas en la prolija normativa jurídico-económica a la que se ha venido acogiendo la vivienda protegida o los requisitos que en cuanto a precio, tamaño o calidad constructiva el Estado ha ido imponiendo en sus sucesivos programas a los particulares interesados en acogerse a ellos. La misma terminología ha sufrido alteraciones difíciles de explicar en breves palabras (viviendas protegidas, bonificables, de renta limitada, subvencionadas, sociales, de protección oficial y quizás aún falten denominaciones) (J.L. Villar Ezcurra, 1981). El propio Estado ha generado numerosas variantes de vivienda de promoción directa para los grupos menos solventes con un despliegue terminológico y formas de promoción no menos complicados y de difícil simplificación (poblados de absorción, mínimos, agrícolas, dirigidos, barriadas de la O.S.M., del I.N.V.) al margen de la actividad inmobiliaria practicada por patronatos o empresas públicas (M: Valenzuela, 1974). La complejidad es particularmente intensa cuando se trata de reconstruir la evolución seguida por los tipos de beneficiarios a que se destinan, formas de adjudicación y amortización, condicionantes para su enajenación etc. Numerosos y documentados trabajos han analizado la trascendencia tenida por el sector construcción en general y por la política de vivienda en la animación del sistema productivo con particular énfasis en su capacidad inductora y de generación de empleo (Alcaide y otros, 1982; J.J. Tinaut, 1982).

* Catedrático de Geografía Humana. Universidad Autónoma de Madrid.

Un dato significativo refleja con gran elocuencia la envergadura en términos cuantitativos de las medidas oficiales de protección a la vivienda: de los casi seis millones de viviendas construidos en España entre 1964 (comienzo del I Plan de Desarrollo) y 1983, un 56 por 100 (3,4 millones) habían gozado de alguna forma de protección oficial (Subsecretaría de Planificación, 1976, p. 320; M.O.P.U., 1984, p. 23)¹.

Al menos hasta 1975 los instrumentos de política de vivienda apuntaron preferentemente hacia la reducción de un fuerte déficit, cifrado por el Plan Nacional de la Vivienda (1961-1976) en un millón de viviendas, mayoritariamente concentrado en las áreas urbanas más dinámicas, en donde se daba el efecto combinado de una intensa afluencia inmigratoria y unas altas tasas de crecimiento natural, mantenidas en España hasta fechas mucho más recientes que en el resto de los países de nuestra área. Se asignó, pues, una atención prioritaria a la producción masiva de viviendas para enjugar el déficit, sin prestarse apenas atención a la calidad del producto y mucho menos a su adecuación a las variantes más sutiles de la demanda; se impuso, de esta manera, la producción de viviendas en masa para un destinatario medio indiferenciado, al que era urgente alojar.

A la altura de 1976 se habían producido nuevas circunstancias que imponían un cambio de trayectoria en la política de vivienda en complementariedad con el cambio de régimen político, con la crisis económica general y del sector de la construcción y con el consiguiente relajamiento de la demanda; así se explican los cambios de orientación y replanteamientos operados en la última década, plasmados en otros tantos programas y planes iniciados en 1976, 1978, 1981-1983 (*Plan Trienal*), 1984-1987 (*Plan Cuatrienal* actualmente vigente). Paralelamente el déficit carencial ha quedado reducido a la fecha del último censo (1981) a 230.000 viviendas, compatible con la existencia de un fuerte contingente de viviendas vacantes (2,4 millones, es decir un 16 por 100), lo que viene a demostrar que aún existe una importante demanda no solvente². En todo caso, a medida que el déficit cuantitativo se iba absorbiendo, se abría paso un interés creciente por las deficiencias cualitativas de la vivienda cuya explicación hay que buscarla parcialmente en el envejecimiento de la fracción más antigua del parque inmobiliario, situado en los centros urbanos, en parte en las deficiencias constructivas y dotacionales de una fracción muy considerable de la vivienda protegida o de promoción pública directa de decenios anteriores (años 50 y 60); por otra parte, los estándares mínimos considerados aceptables en un momento dado

1 El número de viviendas principales familiares ascendía en España, según el *Censo de Viviendas* de 1981 a 10.431.327, que supone el 71 por 100 del parque inmobiliario total.

2 *El Plan Cuatrienal de Vivienda (1984-1987)* opera con una estimación de necesidades de vivienda para ese período entre 250.000 (estimación mínima) y 310.000 (estimación máxima). Cfr. M.O.P.U.: *Documentos. Política de Vivienda. Plan Cuatrienal (1984-1987) Programa Económico a medio plazo*. p. 32.

por la población, quedan rápidamente caducos debido a los cambios económicos, sociales y culturales (U.N.O., 1973). Además, han aflorado situaciones de insatisfacción residencial que no se consideraron ni tuvieron en cuenta para la confección de los déficits; tal sería el caso de la vivienda de las antiguas barriadas obreras periféricas.

2. La vivienda cualitativamente deficiente. Su definición y cuantificación en las fuentes oficiales.

Una considerable proporción de la bibliografía sobre vivienda aparecida en los últimos treinta años se ha ocupado directa o indirectamente de definir los conceptos de satisfacción-insatisfacción residencial, de medir sus componentes con la ayuda de encuestas y de relacionarla con las decisiones y el comportamiento de sus usuarios, así como de, ocasionalmente, sacar conclusiones referentes al valor económico de la amenidad residencial; más raro es encontrar en tales trabajos recomendaciones para orientar el futuro diseño de políticas de vivienda por parte de los agentes implicados (promotores o Administración). La dificultad metodológica de tan compleja problemática así como su congénita imprecisión, su relativismo y transitoriedad consustanciales, explican la recurrencia de su estudio (J.L. Goodman, 1978: Rapoport, 1978, pp. 273-279).

En la bibliografía española estas matizaciones cualitativas son más raras, aunque no excepcionales (F. Ramón, 1976; J. García-Durán, 1980); pero, en cambio, la inclusión de ciertos indicadores cualitativos en los censos de vivienda y encuestas realizadas por organismos de la Administración (I.N.E. y CEOTMA) desde al menos 1970 ya es una práctica habitual. En concreto, los *Censos de Edificios* dan constancia del estado de los mismos (ruinoso, malo, con algunas deficiencias, bueno) así como de la existencia o no de ciertas instalaciones y servicios (agua corriente, evacuación de aguas residuales, instalación de energía, calefacción y agua caliente, ascensos, portería, etc.) añadiendo ciertas características de los mismos; esta última información y alguna complementaria (servicios higiénicos) también se incluye en el sincrónico *Censo de Viviendas*, así como el número de habitaciones y la superficie útil.

Una aproximación más fina a la calidad residencial a través de indicadores objetivos es la contenida en las encuestas realizadas por el I.N.E. sobre *Equipamiento y Nivel Cultural de las Familias* con carácter periódico desde 1958 hasta la última de 1981. Concretamente, con la información aportada por esta última se confeccionan los índices habitantes-superficie y personas-habitaciones empleando una desagregación espacial a nivel de Comunidades Autónomas y rangos municipales, tal como aparece recogido en el Cuadro I. Mucha más precisión sobre la calidad residencial se ha conseguido mediante la encuesta sobre la vivienda en España encomendada a diversas consultoras por el CEOTMA en

1981³. Así, por ejemplo, en la elaboración las características constructivas de la vivienda se mejoran ampliamente los criterios empleados por las fuentes anteriores (Cuadro II). Afina sustancialmente la aproximación al hacinamiento la *Encuesta de Presupuestos Familiares* al recoger también una información muy precisa sobre las condiciones de los dormitorios (llega a confeccionar un “índice de ventilación directa”), estableciéndose paralelamente, mediante índices, las condiciones de habitabilidad de las distintas piezas de las viviendas encuestadas. También se contemplan en esta encuesta, virtualmente exhaustiva, la demanda residencial no satisfecha, los condicionantes en cuanto a capacidad adquisitiva del potencial comprador, los requerimientos mínimos demandados a la nueva vivienda y las razones para desear el cambio a un alojamiento alternativo distinto del que se tenía anteriormente. En todo caso, en ambas encuestas han faltado hasta ahora toda referencia a ciertos aspectos físicos de las edificaciones residenciales como el aislamiento térmico o acústico y el soleamiento, que tanto pueden llegar a pesar sobre la satisfacción o insatisfacción con ellas, así como tampoco al entorno inmediato a las mismas, generador asimismo de molestias o atractivos. La valoración que de todos estos aspectos de la vivienda realiza el usuario ha sido objeto de una doble encuesta encargada por el CEOTMA en 1977 y 1981⁴. A través de sus resultados (Cuadro III) queda de manifiesto cómo el nivel de insatisfacción es considerable respecto a casi todos ellos y que el desconfort crece por lo general con el tamaño del núcleo considerado.

3. La pervivencia de situaciones de vivienda inadecuada en España

La educción entre el bien que se consume y la satisfacción que dicho consumo reporta es por definición imprecisa en la medida en que el bienestar no es mensurable (A.S. Bailly, 1981, p. 14). A pesar de lo cual, existen estándares mínimos socialmente aceptados como criterio para que un alojamiento sea considerado satisfactorio; su mera presencia justificaría, en tal sentido, que la vivienda alcanza los requisitos considerados suficientes para cumplir adecuadamente su función, entre los que cabría destacar: garantía de privacidad, estabilidad y solidez de la edificación, adecuación física del alojamiento a su función, dimensión suficiente y estado de conservación aceptable (COPLACO, 1975, p. 57); mucho habría que afinar el análisis para determinar con precisión qué se debe

3 Tanto la encuesta del INE como la del CEOTMA se han realizado sobre una muestra suficientemente representativa (25.000 y 44.000 encuestas respectivamente) como para que el nivel de desagregación espacial de la información haya podido llegar a ser la comunidad autónoma e incluso ciertos rangos municipales significativos (V. Cuadros I y II).

4 MOPU-CIMA. Dirección General del Medio Ambiente. *Encuesta sobre la calidad de la vida en España*. Madrid, 1979, 101 p. Cfr. pp. 59-65.

CUADRO I: DENSIDAD RESIDENCIAL SEGUN EL TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS

MUNICIPIOS (Habitantes)	Superficie útil por miembro familia	Número de personas por habitación
Menos de 10.000 h.....	18,2	0,78
De 10.001 a 50.000	20,2	0,79
De 50.001 a 500.000.....	17,7	0,83
Más de 500.000.....	20,2	0,76
Media.....	19,7	0,78

Fuente: I.N.E. : *Encuesta de Presupuestos Familiares. 1981*

CUADRO II: VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS GRAVES SEGUN EL TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (CIFRAS RELATIVAS)

MUNICIPIOS (Habitantes)	TIPOS DE DEFICIENCIA					
	Ruina	Sin acometida de agua	Sin evacuación	Sin acometida eléctrica	Sólo WC	Sólo aseo
Capitales.....	2,8	6,6	8,5	4,2	6,3	6,4
Más de 100.000.....	3,5	5,5	16,1	3,9	8,9	8,1
De 20 a 100.000.....	3,7	9,9	15,5	7,1	6,0	6,8
Menos de 20.000.....	4,4	15,2	22,4	11,8	5,4	5,7
Media.....	345	8,6	13,0	6,1	6,3	6,5

Fuente: CEOTMA. *Encuesta sobre la vivienda en España. 1981*

CUADRO III: VALORACION DE ALGUNOS ASPECTOS DE LA CALIDAD RESIDENCIAL

Problema	Resto grandes ciudades					
	Madrid %	Barcelona %	Resto grandes ciudades %	Ciudades medias %	Pueblos grandes %	Pueblos pequeños %
Pequeña.....	35,6	24,0	20,1	19,6	17,7	18,3
Vieja.....	28,9	33,7	20,8	26,3	31,7	33,8
Muy cara.....	22,5	21,8	18,7	20,8	19,9	16,0
Ruidos.....	28,8	34,6	28,5	27,6	22,6	8,8
Oscura.....	15,0	20,0	12,1	10,6	11,8	10,7
Húmeda.....	18,0	20,8	11,3	19,9	27,0	27,2
Fría.....	46,9	35,2	27,6	33,0	41,5	41,7
Calor.....	36,5	20,6	23,0	19,6	22,3	16,3
No TV.....	13,0	6,6	11,3	14,5	18,7	19,1
Servicios higiénicos inc. ...	12,5	6,3	4,4	7,7	11,2	12,8

Fuente: MOPU-CIMA : *Encuesta sobre la calidad de vida en España. 1979, p. 60*

entender por funciones específicas de una vivienda, donde quizá se halle la clave de la inadecuación entre las funciones-tipo comúnmente aceptadas (por ejemplo, funciones de la vida en común, funciones de la vida individual y funciones domésticas) (Conf. Española de Cajas de Ahorro, 1969, pp. 467-471) y las realmente planteadas en situaciones específicas desde el punto de vista biológico, de edad, de composición familiar etc. (personas solas, matrimonios de edad, minusválidos, etc.)

En lo que no hay discrepancias es en lo relativo a la condición de la vivienda como bien básico e insustituible de consumo, lo que explica que se halla convertido en eje de las reivindicaciones sociales por una mejor calidad de vida en las grandes ciudades (M. Castells y otros, 1978 ; T.R. Villasante, 1970). En el caso de Madrid el fenómeno vecinal, incipiente antes de 1970, ha conseguido a final de la citada década que la Administración aceptara en parte las justas demandas de una vivienda digna en sustitución de antiguos asentamientos de urbanización marginal y de deficientes actuaciones oficiales de vivienda social (CIDUR, 1976; M. Valenzuela, 1981; A. Barey, 1981). Por contra, la ocupación (la “patada en la puerta”, según gráfica expresión popular) como respuesta a situaciones de vivienda inadecuada o de falta de ella no tuvo entre nosotros la envergadura que llegó a alcanzar en otras grandes ciudades europeas como Berlín, Londres (los “squatters”) o Amsterdam (los “krakers”), aunque las carencias residenciales coexistan con un volumen de viviendas vacías en ascenso, lo que representa un despilfarro tanto más incomprensible si se enmarca en una situación de crisis económica (Indovina, 1977). Tomando como ejemplo representativo de la citada incoherencia el de la aglomeración de Barcelona, el stock de viviendas vacantes ascendía en 1980 a 211.000, mientras que se perpetúa un importante déficit de vivienda social y se endurecen las situaciones de hacinamiento (A. Jover y otros, 1982, pp. 78-79).

En lo que la laguna metodológica es aún muy ancha y profunda es en lo relativo a los criterios para definir una vivienda como inadecuada, algo así como la confección un “índice integrado de inadecuación residencial”; y ello es debido, a nuestro juicio, aparte de a la dificultad intrínseca del empeño, a la dispersión informativa y a la presencia en torno a la problemática residencial de numerosas competencias administrativas y programas con diferentes objetivos, tamaños y destinatarios, muy difícilmente homologables.

Sin duda, hay situaciones de vivienda inadecuada que son identificables en una aproximación muy superficial; sería el caso, por ejemplo, de las localizadas en edificios ruinosos o que presentan síntomas de decadencia preocupantes tales como grietas profundas, humedades ascendentes, deformación de huecos, etc. Por su facilidad de identificación es éste el criterio más socorrido en los censos y encuestas oficiales al igual que la presencia de situaciones carenciales en algún servicio básico (agua, luz, sanitario, evacuación, et.) tanto a nivel de edificio como de vivienda. El tamaño inadecuado de la vivienda también es otro indicador de inadecuación residencial de relativa facilidad tanto en valores absolutos (metros cuadrados

habitables) como mediante índices de hacinamiento, relacionando superficie con habitantes o habitantes con piezas habitables. Si nos remitimos a los umbrales fijados para el hacinamiento en convenciones y acuerdos internacionales, éste no parece preocupante en España, pero su comparación con el observado en los países económicamente desarrollados reduce la situación a sus términos justos⁵.

Sin llegar a constituir propiamente índices ponderados, hay ya algunas aproximaciones más precisas a la inadecuación residencial. Así, en el estudio de CETA sobre necesidades de vivienda en el Área Metropolitana de Madrid, realizado en 1974 por encargo de COPLACO, se definen hasta seis criterios para “la identificación de familias inconvenientemente alojadas”: aquellas que vivan con otra que ostente la titularidad del alojamiento, en edificio ruinoso, en infravivienda, superando el índice 2 en la relación personas-dormitorios, cuando la vivienda carece de saneamiento, agua, luz, calzada de acceso y aseo y finalmente cuando los inmuebles presentan síntomas inequívocos de decadencia. Con alguna o todas estas deficiencias convivían en el A.M.M. 587.000 familias (COPLACO, 1975, p. 57).

4. Inadecuación residencial y déficit de viviendas en las ciudades españolas. Su variante extrema: infravivienda y chabolismo

Evidentemente la inadecuación residencial presenta matices, gradaciones y niveles de urgencia en el tratamiento. Razones de justicia social aconsejan primar la identificación de las situaciones de inadecuación residencial más acuciantes: la vivienda subestándar, marginal o chabolista, variante de alojamiento absolutamente inhabitable al no reunir las condiciones mínimas exigibles a un cobijo para albergar una familia, por lo que ha de ser considerada incompatible con la dignidad humana y por ende totalmente condenable y extirpable de raíz.

Vistas las deficiencias en la identificación de la vivienda inadecuada a través de las fuentes estadísticas oficiales de carácter periódico, parecía obligado recurrir a un inventario del problema concebido y realizado para esta finalidad concreta. Esto es lo que ha realizado el IPPV mediante una “Investigación sobre necesidades de vivienda” (1983). La información de base ha sido conseguida a través de un cuestionario enviado a los ayuntamientos, en consonancia con la cual se proyecta la

5 Sobre los estándares tecnológicos y tipológicos propuestos por los organismos internacionales para garantizar la calidad residencial media a partir de la reunión en Colonia (1975) V. IV Plan Nacional de Desarrollo. *Ponencia sobre Estructuras y Servicios Urbanos y de Vivienda*. Madrid, 1976, pp. 277-286. De atenernos a ellos, no se daría en España situaciones ostensibles de hacinamiento, según lo reflejado en el Cuadro I. Ahora bien, una comparación con los países desarrollados dejaría al parque español lejos aún de una situación óptima; a título de ejemplos de referencia, el índice habitantes-dormitorios en el Reino Unido es sólo de 0,58 y en Suecia de 0,68. Cfr. L.S. Bourne: *The Geography of Housing*. London, Edward Arnold, 1981, p. 40.

puesta en marcha de programas de construcción de viviendas de promoción pública. Los criterios elegidos para la identificación de la vivienda inadecuada son en esta investigación la situación de ruina, la insalubridad (falta de servicios básicos), el chabolismo y la superficie inadecuada a las necesidades de la familia ⁶.

El déficit de vivienda identificada en esta investigación no es plenamente representativa por las deficiencias de la respuesta a la encuesta; aún así, ésta arroja un déficit parcial cercano al millón de viviendas (Cuadro IV), de las que casi un 50 por 100 pueden ser consideradas infraviviendas objetivas (41,5 por 100 de vivienda insalubre más 5,1 por 100 de chabolismo), frente al 49,4 por 100 de vivienda con superficie inadecuada y un 4 por 100 con problemas de ruina. Descendiendo al nivel territorial autonómico, se perfilan unos déficits residenciales muy desigualmente repartidos, ya que mientras Andalucía totaliza el 26,3 por 100 del déficit y Madrid el 24,1, ninguna de las restantes Comunidades Autónomas llegan al 10 por 100.

Descendiendo en nuestro análisis a la escala urbana y considerando los núcleos de más de 50.000 habitantes (52 de ellos han cumplimentado el cuestionario), en ellos se concentran casi la mitad del déficit de viviendas detectado (428.505), del que 4,3 por 100 son chabolas, el 36,8 insalubres, el 56,3 tienen superficie inadecuada y el 2,6 por 100 amenazan ruina; lo que viene a demostrar que la vivienda inadecuada es un hecho esencialmente urbano, si bien la infravivienda (insalubridad) y el chabolismo se hallen igualmente presentes, incluso con mayor intensidad, en otros asentamientos de menor tamaño.

En la selección de doce casos, que incluye ciudades entre cerca de los 50.000 habitantes (Linares, Telde, Langreo) hasta cerca de los 300.000 (Zaragoza, Murcia, Córdoba), pertenecientes a distintas regiones españolas, situación económica y ritmos de crecimiento (Cuadro V), la vivienda inadecuada en términos absolutos puede ser considerada relevante. Ahora bien, la ponderación de cada una de las situaciones consideradas presenta situaciones fuertemente contrastadas; sobresale el chabolismo en Ceuta (73,3 por 100), Córdoba (24,8) y Melilla (21,6) en tanto que la insalubridad como causa de inadecuación al menos en ocho casos supera el 25 por 100, en Langreo sobrepasa el 50 por 100 y en Badajoz llega a suponer el 83,4 por

⁶ De los 6.864 municipios consultados, contestaron 4.990, donde en 1981 vivían 24.998.104 habitantes. En los factores de inadecuación residencial elegidos es preciso diferenciar entre los que pueden ser calificados como objetivos (ruina, insalubridad y chabolismo) frente al tamaño inadecuado, que entra de plano en lo relativo y subjetivo. No se poseen elementos de juicio para determinar qué proporción de vivienda pequeña puede calificarse de infravivienda. Tampoco se señalan en esta investigación otras situaciones de deterioro menos intensas que la pura ruina. Por otra parte, los límites entre chabolismo e infravivienda no son siempre nítidos. En todo caso, siempre que a lo largo de este trabajo nos refiramos a esta fuente, insalubridad se asimila a infravivienda y chabolismo a vivienda marginal, subintegrada, habitat precario o "tugurio". Por lo demás, lo normal es que la infravivienda presente también un insuficiente tamaño, deterioro constructivo acusado y falta de servicios. En la concentración de todas estas deficiencias cifró el P.A.I. del Centro (1979) el concepto de infravivienda: carencia de agua corriente, de retrete y superficie inferior a 30 m². Cfr. COPLACO. *La vivienda inadecuada en Madrid*. 1981, 4 vols.

100. Pero la causa dominante de inadecuación hay que buscarla en un tamaño insuficiente de las viviendas, que en el recuento realizado afecta a casi o por encima de la mitad de los datos aportados en ocho de las doce ciudades seleccionadas, entre las que sobresale Linares (84,7), Zaragoza (70,8) y Granda (66,4). La ruina por su parte sólo presenta valores modestos, inferiores al 5 por 100 excepto en Ceuta (5,8) y La Coruña (6,9).

CUADRO IV: LAS FORMAS DE INADECUACION RESIDENCIAL Y SU REPERCUSION EN EL DEFICIT DE VIVIENDA

COMUNIDADES AUTONOMAS (Respuesta)	VARIANTES DE INADECUACION RESIDENCIAL				DEFICIT					
	Chabolismo	Insalubridad	Superficie inad.	Ruina	Total	%				
Andalucía (628).....	17.767	90.488	130.059	7.374	245.688	26,3				
Aragón (554).....	1.398	10.799	13.194	2.553	27.944	3,0				
Asturias (48).....	725	11.093	7.751	439	20.008	2,1				
Baleares (35).....	135	2.655	1.824	179	4.793	0,5				
Canarias (56).....	4.395	14.879	15.560	969	35.803	3,8				
Cantabria (43).....	541	3.474	2.443	265	6.723	0,7				
Extremadura (268).....	1.867	31.573	27.894	1.382	62.716	6,7				
Galicia (196).....	3.068	47.393	26.070	6.846	83.377	8,9				
Madrid (98).....	5.892	70.424	147.803	1.170	225.289	24,1				
Murcia (24).....	1.219	11.258	16.094	1.054	29.625	3,2				
Navarra (164).....	94	1.849	1.419	440	3.802	0,4				
Rioja (La) (138).....	419	1.999	1.605	503	4.526	0,5				
Castilla-León (1672).....	2.077	37.543	31.689	7.307	78.616	8,4				
Castilla-Mancha (683).....	2.112	23.797	22.577	2.849	51.335	5,5				
País Valenciano (381).....	3.316	23.051	14.008	3.664	44.039	4,7				
Ceuta-Melilla (2).....	3.000	4.960	1.130	224	9.314	1,0				
TOTALES (628).....	48.025	5,1%	387.235	41,5%	461.120	49,4%	37.218	4,0%	933.598	100,0

Fuente: I.P.P.V.: *Investigación sobre necesidades de V.P.O. de promoción pública*. 1983

CUADRO V: LA VIVIENDA INADECUADA EN UNA SELECCION DE CIUDADES REPRESENTATIVAS

CIUDAD	TOTAL VIV. Inadecuadas	VARIANTES DE LA INADECUACION RESID.				INDICES DE I.R.	
		Chabolas %	Viv. Insal. %	Viv. Peq. %	Ruina %	V.L./V.P. %	F./V.I.
Badajoz.....	13.650	5,1	83,4	10,0	1,5	48,4	2,1
Ceuta.....	1.910	73,3	10,5	10,5	5,8	12,9	8,9
Córdoba.....	13.767	24,8	26,9	46,7	1,6	19,1	5,3
Coruña (La).....	7.200	9,7	46,7	46,7	6,9	10,6	9,5
Granada.....	54.497	0,1	33,5	66,4	--	80,4	2,9
Linares.....	3.540	2,8	11,3	84,7	1,3	25,7	4,0
Langreo.....	4.362	0,5	50,4	45,8	3,2	25,4	4,0
Melilla.....	7.404	21,6	6,4	12,6	1,5	55,1	1,9
Murcia.....	20.785	0,3	34,2	62,5	3,0	28,2	3,6
Salamanca.....	7.830	5,7	31,9	57,5	3,8	68,6	5,8
Telde.....	7.000	7,0	37,0	55,0	1,0	51,0	2,1
Zaragoza.....	11.300	3,5	21,2	70,8	4,4	6,6	15,2

Fuente: I.P.P.V.: *Investigación sobre necesidades de V.P.O. de promoción pública*. 1983. (Elaboración propia)

Abreviaturas: I.R.: Inadecuación residencial

V.I.: Vivienda inadecuada

V.P.: Vivienda principal ocupada

F.: Familias

Para medir la incidencia de la vivienda inadecuada en las citadas ciudades hemos relacionado las cifras globales con el total de viviendas familiares principales ocupadas (*Censo de Vivienda* de 1981) lo que arroja un índice simple de inadecuación residencial (Viviendas inadecuadas-vivienda principal ocupada) que consideramos expresivo: próximo al 0,5 en Badajoz (0,48), ligeramente por encima de Melilla (0,55) o considerablemente superior en los casos de Salamanca (0,67) y Granada (0,80). Complementaria en la identificación residencial puede considerarse la relación unidades familiares-viviendas inadecuadas, en virtud de la cual resulta que la población peor alojada es la melillense, la de Telde (Las Palmas) y Badajoz, donde una de cada dos familias se halla en situación de déficit residencial; no es mucho mejor la situación de Granada con un índice de 2,9 y en Murcia (3,6). Con un 20-25 por 100 de su población mal alojada se hallan las viejas ciudades industriales y mineras de Linares (Jaén) y Langreo (Oviedo) además de Córdoba. Algo mejor es la situación en los restantes casos analizados, destacando en tal sentido Zaragoza, donde sólo se hallaría mal alojada una de cada 15 familias.

Centrando nuestro análisis en la vivienda marginal, la chabola, encontramos con que totaliza 48.025, una cifra nada modesta si se tiene en cuenta que no se incluye Cataluña, donde el problema en cuestión tiene una fuerte implantación y problematicidad (J. Busquets, 1976). Sin duda se trata de la variante de vivienda inadecuada de más fácil identificación, puesto que en ella las deficiencias constructivas en tamaño y servicios alcanzan niveles extremos e inaceptables, a los que hay que unir otras circunstancias que la hacen precaria (ilegalidad en la ocupación del suelo), peligrosa (suele implantarse en zonas inundables o en servidumbres de vías de comunicación) e insalubre por su proximidad a vertederos o almacenes de chatarra, de los que ocasionalmente vive la población alojada en ella. Aún así, su caracterización no es homogénea en los sucesivos inventarios realizados a escala madrileña a lo largo de los tres últimos decenios por la Administración (I.N.V., Ayuntamiento) o por instituciones privadas (Cáritas, INTECSA). Incluso el único recuento realizado para todo el país, a raíz del *Plan Nacional para la Absorción del Chabolismo* (1973), los criterios seguidos no quedaron explícitos. Bien es verdad que el habitat subintegrado presenta una caracterización tanto tipológica, como urbanística, social y cultural de una gran evidencia, pero aún así, es posible metodológicamente hablando establecer niveles de subintegración traducibles en índices numéricos (M. Naciri, 1980, pp. 49-51).⁷

7 La definición de "chabola" ha ido alcanzando un mayor nivel de precisión al hilo de la confección de programas emprendidos por la Administración para su "erradicación" a partir de los años 50. Estos son los criterios utilizados, en concreto por el Censo de INTECSA (2974): superficie construida en torno a 18m²; una planta; de los servicios sólo la electricidad; altura de techo inferior a 2,2 m.; superficie media habitable por persona no superior a 5 m²; muros de medio pie de ladrillo, tabicón o tabla; cubierta frágil que no garantiza buen aislamiento ni ausencia de humedades; pavimento de tierra apisonada, cerámica o cemento pero desprovisto de solado (Cfr. tb. J. Ferreter, 1967).

Comparando los datos de 1983 con los de 1973 (Cuadros IV y VI) se puede inferir un notable descenso del chabolismo a escala nacional. Sin embargo el peso regional se mantiene prácticamente estabilizado en los caso de Andalucía, muy cercana al 40 por 100 en ambos momentos, así como en Ceuta, Melilla y Canarias, esta última región con cerca del 10 por 100⁸; en cambio el peso de Madrid ha descendido del 20,3 al 12,3 por 100 sin duda por efecto del programa de realojamiento emprendido a partir de 1979 (M. Valenzuela, 1981). La información del recuento de 1973 permite matizar los niveles urbanos; de ella se deduce que el chabolismo en aquel momento es un fenómeno eminentemente urbano, ya que sólo las capitales de provincia totalizan el 55,6 por 100 y los restantes núcleos de más de 50.000 habitantes otro 9,6 (Cuadro VI).

Sólo en 1983 se puede conocer el peso del chabolismo en el conjunto de la vivienda inadecuada, el cual es auténticamente modesto ya que sólo alcanza el 5,1 por 100 del total, porcentaje que se multiplica por cinco en el caso de Ceuta y Melilla, en donde son chabolas el 32 por 100 del déficit total (17.767); menor, aunque también superior a la media es el caso canario (12,3), riojano (9,3) y andaluz (7,2).

5. Madrid, un ejemplo significativo de pervivencia de la vivienda inadecuada

El anterior régimen sostuvo la pretensión, nunca alcanzada y ni tan siquiera totalmente deseada, de “erradicar el chabolismo” de Madrid, empeño puramente propagandístico y engañoso ya que se sustentaba en el mantenimiento de un sistema socialmente injusto, cuyos presupuestos permanecían intactos. Por lo demás, los resultados de un programa tan esencialmente falto de coherencia se juzgan por sí mismos (poblados de absorción, poblados mínimos, U.V.A. etc.). (L. Moya, 1984; M. Valenzuela, 1974).

Al año 1983, la situación en Madrid de la vivienda inadecuada habría descendido muy considerablemente respecto a los datos aportados por el estudio de

Mucha más precisión definidora alcanza el Censo municipal de 1979: estar construida sobre suelo ajeno; no disponer de cimientos ni, en la mayoría de los casos, de muros de fábrica; estar construida con materiales de derribo (maderas, latón, cartones, plásticos); carecer de servicios, tanto los propios de la vivienda (agua, electricidad) como los llamados comunitarios. Esta caracterización dejaría, pues, fuera de la citada denominación gran parte de la vivienda autoconstrucción antigua, ya muy mejorada, que en anteriores recuentos sí fue incluida. Así pues, la “chabola” sería ya sin discusión habitat marginal en el sentido tercermundista del término. Cfr. Ayuntamiento de Madrid. Área de Urbanismo e Infraestructuras. *Propuesta del A.U.I. para la erradicación del chabolismo gitano*. 1984, pp. 13-15.

8 La marginalidad residencial urbana ha dado lugar en ambas regiones a diversos estudios monográficos, entre los que destacaríamos: E. Lucas y A. Ríos: *Arquitectura y Urbanismo marginal en Sevilla*. Sevilla, Colegio Oficial de Arquitectos, 1980. L.M. García Herrer: *Santa Cruz de Tenerife: la formación de la ciudad marginal*. Tenerife, Aula de Cultura, 1981, 277 p.

CUADRO VI: SITUACION DEL CHABOLISMO EN ESPAÑA EN 1973

COMUNIDADES Autonomas ¹	Valores para el ámbito regional			En municipios de rango urbano (%)		
	Municipios	Chabolas	% s. total	Capitales	más de 50.000	10-50.000 h.
Andalucía	177	38.804	39,4	35,1	9,5	25,6
Aragón	4	512	0,5	97,3	---	2,7
Asturias	6	693	0,7	17,0	75,7	3,5
Canarias	23	11.640	11,8	61,7	18,3	14,2
Cantabria	6	226	0,2	53,1	38,5	1,3
Castilla-León	23	1.475	1,5	61,8	---	20,3
Castilla-Mancha	29	2.542	2,6	31,9	7,9	---
Cataluña	12	6.562	6,7	65,3	19,2	13,4
Extremadura	13	3.679	3,7	62,1	---	32,9
Galicia	9	835	0,8	49,5	48,6	2,0
Madrid	1	20.000 ²	20,3	100,0	---	---
Murcia	18	2.114	2,1	11,1	22,6	52,9
País Vasco	12	1.112	1,1	45,0	12,6	3,4
País Valenciano	---	5.477	5,6	12,3	14,1	55,1
Ceuta-Melilla	2	3.094	3,1	100,0	---	---
TOTALES	337	98.382	100,0	55,6	9,6	18,5

Fuente: M.O.P. Instituto Nacional de la Vivienda: *Plan Nacional para la Absorción del Chabolismo* (1973) (Elaboración propia).

Notas: 1 Se ha hecho uso de la actual división automática, entonces inexistente, para una mejor comparación de los datos.

Por su parte se ha excluido la información de Baleares y La Rioja por su carácter irrelevante, 15 y 14 respectivamente.

2 Se trata de una estimación.

3 El número de municipios no se especifica.

CUADRO VII: LA VIVIENDA INADECUADA EN LA REGION DE MADRID

MUNICIPIOS Tamaño (Habit)	Nº	VARIANTES DE LA INADECUACION RESIDENCIAL							
		Chabolas		Insalubres		Pequeñas		En ruina	
		Total	%	Totales	%	Totales	%	Totales	%
Menos 10.000	83	793	13,4	2.027	34,0	2.812	47,2	235	3,9
10-50.000	5	48	1,5	1.022	30,9	2.054	62,0	187	5,6
50-100.000	5	112	2,2	4.089	81,2	830	16,3	1	---
100-500.000	4	435	14,6	286	9,6	2.108	70,8	147	4,9
Más de 500.000	1	4.500	2,2	63.000	30,3	140.000	67,0	600	0,3

Fuente: I.P.P.V.: *Investigación sobre necesidades de V.P.O. de promoción pública*. 1983. (Elaboración propia)

CETA (Vid. supra), ya que se elevaría a un total de 225.284, lo que representa un 23,8 del total de las viviendas familiares principales. La causa dominante de inadecuación (64,7 por 100) consiste en superficie insuficiente, seguida de insalubridad (31,3 por ciento); la ruina sólo afecta a un 0,5 por 100 y son calificadas como chabolas 5.892 viviendas (12,3 por 100). El desglose municipal según tamaños (Cuadro VII) demuestra la manifiesta concentración en Madrid capital de la vivienda inadecuada en todas sus variantes. De una primera aproximación se desprende la situación francamente minoritaria de la variante chabolista (construida tradicionalmente en procesos de urbanización marginal), frente a la vivienda insalubre (la infravivienda por antonomasia), que con 63.000 casos representa un 30,1 por 100, y a la vivienda de tamaño inadecuado (140.000 casos o sea un 67,0 por 100). Lo que bien podría ser debido a que, en tanto que el programa de realojamiento ha “limpiado” virtualmente la periferia madrileña de gran parte de la vivienda marginal, la infravivienda de las áreas centrales y antiguas barriadas obreras periféricas se mantiene intacta, salvedad hecha de los programas-piloto de rehabilitación emprendidos en las “corralas” de los barrios del casco histórico del Sur de Madrid (Gerencia Municipal de Urbanismo, 1982, pp. 214-222).

En el recuento de 1983 no se introducen matices por distritos o barrios; en cambio sí contemplaron este nivel territorial los estudios que con el nombre de P.A.I. (*Plan de Actuación Inmediata*) emprendió COPLACO a finales de los 70; aquel notable esfuerzo de análisis urbano, sin embargo, no garantiza para el tema que nos ocupa una plena validez, ya que, al ser distintos los criterios empleados en cada caso los resultados son difícilmente comparables;⁹ no obstante, a nivel municipal los datos presentan una aceptable validez, ya que dan constancia de una situación de la vivienda inadecuada creíble: 4.500 chabolas, 36.500 infraviviendas (un 38 por 100 concentradas en el distrito de Centro) y 63.000 viviendas con notables problemas de deterioro físico.

A finales de los 70 el chabolismo madrileño seguía concentrado con preferencia en dos distritos del N. (Tetuán y Hortaleza) y los del S-SW. (Vallecas-Villaverde-Carabanchel), advirtiéndose un apreciable paralelismo con el panorama dibujado

9 COPLACO, 1981, *op. cit.* passim. Las situaciones de vivienda inadecuada se tipifican en dos grandes bloques infravivienda-chabolismo y deterioro (extremo, medio, ligero) siendo el ámbito territorial utilizado indistintamente el ámbito del PAI, el distrito municipal, el barrio o zonas definidas para la ocasión, por lo cual la información es de difícil homogeneización. No obstante, a título de ejemplo, recogemos la situación de infravivienda detectada en el distrito Centro por barrios municipales:

Barrio	Número	% Total de las viviendas
Palacio	1.655	13,8
Embajadores	6.555	12,5
Cortes	808	13,3
Justicia	1.198	14,0
Universidad	3.080	17,8

por el *Censo de Chabolas del Término Municipal de Madrid de 1973*¹¹ (Cuadro VIII), si bien los valores totales actuales se han reducido a un 15 por 100 de los de entonces, lo que es imputable, sin duda, a la puesta en ejecución del programa de realojamiento de los 28 barrios en remodelación¹⁰. Buena prueba de la ausencia de criterios precisos para definir conceptos como infravivienda e incluso chabola o vivienda inadecuada es el hecho de que paralelamente (1979) el Ayuntamiento realizaba su propio censo de chabolas, según el cual su número quedaría reducido a 1807 en 47 núcleos, que deben considerarse como auténticos “tugurios” con todos los ingredientes de la vivienda marginal terciarista, habitados preferentemente por población gitana y concentrados preferentemente en los distritos de Carabanchel, Villaverde y Mediodía¹¹.

La evolución ulterior de esta variedad de habitat precario permite hablar de estabilización en número y asentamientos según ha venido a demostrarlo la estimación realizada en 1984 por el propio ayuntamiento (Cuadro IX). Ahora bien, se han producido cambios significativos tanto en sus ocupantes cuanto en el tamaño de algunos de los asentamientos, que se comportan con una gran flexibilidad, dada la inexistencia de todo tipo de infraestructura, incluso viaria. Así, según la información municipal¹², mientras casi desaparecen los asentamientos del Sur, aparecen otros nuevos en el N. y NW. al mismo tiempo que se colonizan, en distritos más centrales, solares o casas en ruina; su propia precariedad (plásticos, materiales de derribo, latas) les asegura una particular movilidad. El más espectacular crecimiento en estos núcleos marginales se ha producido en el denominado “Cerro de la Vaca” (distrito de San Blas-Vicálvaro) que llegaba para esas fechas a contener casi 400 familias y se hallaba aún en vías de crecimiento.

Más importantes aún son los cambios operados en los ocupantes de los citados asentamientos, actualmente pertenecientes a la etnia gitana en su 93 por 100, lo cual

10 Dicho programa dista aún de hallarse concluido, tras enfrentarse a serias dificultades económicas y de gestión. El panorama, no obstante, parece quedar definitivamente despejado para que el programa de realojamiento concluya felizmente (*El País*, 8.3.1985). El retraso, en cuestión, ha dado lugar a movilizaciones populares de signo reivindicativo en las zonas que se consideraban perjudicadas por él, destacando por su frecuencia e intensidad las realizadas por los chabolistas del Alto de San Isidro (Distrito de Carabanchel-Latina) (*El País*, 12.6.1984).

11 No hay acuerdo, empero, sobre el número total de esta variedad extrema de chabolismo, como lo demuestran las posteriores estimaciones de la Asociación de Desarrollo Gitano, que eleva a 5.000 las viviendas necesarias para alojar a chabolistas gitanos (ABC, 29.12.1981). Por su parte, la revista *Cisneros*, antiguo órgano de la extinta Diputación Provincial en su número de 2.1.1981, citando como fuente las Juntas de Distrito, evalúa el chabolismo gitano en 3.384 casos a la fecha de 1979.

12 El Ayuntamiento de Madrid ha elaborado un anteproyecto de programa de realojamiento de esta minoría étnica, recogido en el trabajo citado en la nota 7, pp. 49 y ss., ya difundido a la opinión pública a través de la prensa (*El País*, 15.3.1984; *Villa de Madrid*, nº 55, 15.10.1984, pp. 14-15). Se desconocen las perspectivas actuales de puesta en ejecución de los núcleos previstos dentro de esta operación, de reducido tamaño (no más de 100 viviendas unifamiliares con corral) y de diseño adaptado a las peculiaridades culturales y laborales de los destinatarios.

CUADRO VIII: LA SITUACION DEL CHABOLISMO EN MADRID EN 1973

DISTRITOS	VIVIENDAS			FAMILIAS			HABITANTES	
	Habitantes	Deshabit.	Totales	Inquilinos	Propietarios	Totales	Totales por Vivienda	
1. Tetuán-Fuencarral.....	4.858	1.624	6.484	3.408	1.151	4.919	17.402	3,58
2. Chamartín-Hortaleza- Ciudad Lineal.....	3.537	473	4.010	2.294	1.293	3.587	14.066	3,97
3. San Blas-Moratalaz.....	3.142	544	3.686	2.359	791	3.150	11.013	3,49
4. Vallecas-Mediodía ¹	10.208	1.363	11.571	5.903	4.900	10.803	42.039	4,11
5. Villaverde.....	2.248	198	2.446	1.515	838	2.353	9.347	4,15
6. Latina-Carabanchel.....	1.972	84	2.056	1.527	445	1.972	7.737	3,92

Fuente: *Censo de chabolas de término Municipal de Madrid (1973)*.

Nota: No se incluyen los barrios del Pozo del Tío Raimundo y San Diego (sector 4) ni el de la Meseta de Orcasitas (2.482 chabolas pertenecientes al sector 5).

(Según M. Valenzuela. *La pervivencia del chabolismo en Madrid*. 1975)

CUADRO IX: CUADRO COMPARATIVO SITUACION DEL CHABOLISMO EN MADRID

DISTRITO	CENSO 1979					1984 (ESTIMACION)				
	Núcleos	Chabolas	Personas	Familias gitanas	%	Núcleos	Chabolas	Familias gitanas	%	
3. Retiro.....	1	39	248	38	97,4	2	53	53	100	
5. Chamartín.....	1	1	8	1	100,0	3	45	45	100	
6. Tetuán.....	4	36	181	15	44,4	1	5	5	100	
8. Fuencarral.....	8	68	395	66	97,1	5	77	77	100	
9. Moncloa.....	—	—	—	—	—	2	50	50	100	
10. Latina.....	4	194	981	126	64,9	5	208	158	76	
11. Carabanchel.....	10	277	1.152	88	31,7	5	140	140	100	
12. Villaverde.....	5	365	1.747	117	32,0	2	67	35	52	
13. Mediodía.....	5	538	2.548	270	50,5	7	256	241	94	
14. Vallecas.....	5	82	409	38	46,3	3	12	12	100	
16. Ciudad Lineal..	3	20	123	13	65,0	3	10	10	100	
17. San Blas.....	1	187	999	183	97,8	1	380	378	99	
18. Hortaleza.....	—	—	—	—	—	5	98	98	100	
Total municipio.	47	1.807	8.791	955	52,8	44	1.401	1.302	93	

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Area de Urbanismo e Infraestructura (A.U.I.).

ha quedado fuera del proceso de realojamiento tanto por razones étnicas como laborales y de régimen de vida. Su situación económica cae de lleno en la indigencia (abundante mendicidad) y su nivel cultural es bajísimo (35 por 100 de analfabetismo); en estas condiciones se hallan abocados a actividades específicamente marginales (recogida, tratamiento y venta de chatarra así como venta ambulante), lo que, por otra parte, les crea unos condicionantes adicionales, que tienden a perpetuar su permanencia en la chabola, donde tienen garantizado poder disponer de un espacio para almacenamiento de las mercancías y para el alojamiento de los animales. Por lo demás, la pervivencia de una fuerte cohesión de grupo y de la estructura familiar patriarcal interpone una gran resistencia a cualquier forma de disgregación o partición. Todo lo cual plantea, a la hora de abordar la eliminación de esta variante extrema de chabolismo, unos problemas más agudos y delicados que los habituales en los programas de absorción del chabolismo. Requisito previo en ellos para que sean eficaces habrá de ser compatibilizar el respeto a las peculiaridades y de régimen laboral con las exigencias mínimas demandadas por la justicia social¹³.

Siglas utilizadas

AMM.....	Area Metropolitana de Madrid
CEOTMA.....	Centro de Estudios de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
CETA.....	Centro de Estudios Territoriales y Ambientales
COPLACO.....	Comisión del Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid
INE.....	Instituto Nacional de Estadística
INV.....	Instituto Nacional de la Vivienda
IPPV.....	Instituto de Promoción Pública de la Vivienda
MOPU.....	Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
OSH.....	Obras Sindical del Hogar
PAI.....	Plan de Actuación Inmediata
UNO.....	United Nations Organization

BIBLIOGRAFIA

- ALCAIDE, A. ; A. FERNANDEZ DIAZ y L. RODRIGUEZ: *Análisis económico del sector de la construcción*. Madrid, Colegio Universitario de Estudios Financieros, 1982
- ALVIRA, F. ; GARCIA LOPEZ, J. y HORTER, K. : "La situación de la vivienda en España". *Papeles de Economía*, nº 11.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. Gerencia Municipal de Urbanismo. *Memoria de Gestión 1982*. Madrid, 1984, 324 p.
- BAILLY, A.S. : *La Géographie du bien être*. París, P.U.F., 1981, 231 p.
- BAREY, A. : "Alojamiento marginal y participación. Hacer ciudad, Los casos de Vallecas (Madrid) y Vistalegre (Barcelona)". C.A.U., nº 74, oct. 1981, pp. 51-66.
- BUSQUETS, J. : *La urbanización marginal en Barcelona*. Barcelona, Esc. Tec. Superior de Arquitectura, 1976, 3 vols.
- CASTELLS, M. : *Ciudad, Democracia y socialismo*. Madrid, Siglo XXI, 1977.
- *Crise du logement et mouvements sociaux urbains. Enquête sur la région parisienne*. París, Mouton, 1978, 594 p.
- CEOTMA : *Encuesta sobre necesidades de vivienda*. 1980.
- CIDUR : *Vallecas, las razones de una lucha popular*. Madrid, Edit. Mañana, 1976.
- CONFEDERACION ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORRO. *Demandan y acceso a la propiedad de viviendas*. Madrid, 1969, 827 p.
- COPLACO : *Análisis de problemas y oportunidades. Vol. V: Estructura residencial y mercado de vivienda*. 1975.
- *La vivienda inadecuada en el Area Metropolitana de Madrid*. Coordinador : F. Polo. 1981, 4 vols., plan.
- COPLACO-CETA : *Estudio de las necesidades de vivienda en el Area Metropolitana de Madrid*. 1984, 14 vols.
- FERREIRA, F. et al. : *Política de la vivienda*. Madrid, Ayuso, 1977.
- FERRETER, J. : *Dignificación de los suburbios*. Madrid, Ministerio de la Vivienda, Secretaría General Técnica, 1967 (Doc. Informativos, Serie V, nº 750).
- GARCIA-DURAN, J. y PUIG BASTARD, P. : *La calidad de vida en España*. Madrid, Moneda y Crédito, 1980 Cfr. pp. 379-407.
- GOODMAN, J.L. : "Causes and indicators of housing quality". *Social Indicators Research*, nº 5, 1978, pp. 195-210.
- INDOVINA, F. : *El despilfarro inmobiliario*. Barcelona, Gustavo Gili, 1977.
- JOVER, A. ; RAFOLS, J. y SALVADOR, E. : *Problemática de la vivienda en la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona*, 1982, 137 p.
- MOYA, L. : *Barrios de Promoción Oficial. Madrid 1939-1976*. Madrid, C.O.A.M., 1983.
- NACIRI, M. : "Les formes d'habitat sous-integré". *Herodote*, nº 19, sept-oct 1980.
- RAMON, F. : *Alojamiento*. Madrid, Cambio 16 Temas, 1976.
- RAPOPORT, A. : *Aspectos humanos de la forma urbana*. Barcelona, G. Gili, 1978, 381 p.

- SUBSECRETARIA DE PLANIFICACION: *Ponencia sobre Estructuras y Servicios Urbanos y de Vivienda*. Madrid, 1976, 463 p.
- TINAUT ELORZA, J.J. : "Sector vivienda en el contexto de la estructura productiva española (1970-1975)". *Economía Industrial*, nº 218, feb. 1982, pp. 7-30.
- U.N.O. : *Housing requirements and demand: current methods of assessment and problems of estimation*. Genève, 1973.
- VALENZUELA, M. : "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid". *Estudios Geográficos*, 1974, pp. 593-655.
- *La pervivencia del chabolismo en Madrid*. Madrid, Universidad Autónoma, Departamento de Geografía, 1975, 9 p.
- "Renovación urbana y movimiento vecinal en barriadas de infravivienda. La experiencia madrileña". *VII Coloquio de Geografía*, Pamplona, sept.-oct. 1981, vol. 2, pp. 453-461.
- VILLAR EZCURRA, J.L. : *La protección pública de la vivienda*. Madrid, Montecorvo, 1981, 467 p.
- VILLASANTE, T.R. : *Los vecinos en la calle*. Madrid, Edic. de la Torre, 1976, 163 p.