

# Análisis normativo y problemática urbanística de los parques de caravanas y *mobile homes* en Inglaterra

Nicolás Alejandro GUILLÉN NAVARRO

Escuela de Turismo Universitaria de Zaragoza.

**RESUMEN:** La utilización en Inglaterra de las caravanas como residencia habitual ha conllevado la aprobación de diferente normativa con el objeto no sólo de controlar el emplazamiento de éstas, sino también de tutelar las relaciones entre el ocupante de la misma y el propietario del ámbito donde se sitúa.

El uso residencial de estos alojamientos móviles rompe por completo con la idea turística que en España se desprende de los mismos y que incluso afecta a nuestra concepción del campamento de turismo. Con ello, este artículo trata de analizar todas estas cuestiones y dar a conocer la problemática surgida en torno a las mismas.

**DESCRIPTORES:** Caravanas. *Mobile home*. Camping. Planeamiento. Licencias. Inglaterra.

## 1. Introducción

Los ojos de la concepción española de la caravana como alojamiento móvil vacacional, en Inglaterra su utilización ha dado lugar a una compleja regulación normativa que atiende a toda su problemática y en especial a su utilización como alojamiento residencial de personas.

En cuanto a este último aspecto, según los datos oficiales ofrecidos por el COMMUNITIES AND

LOCAL GOVERNMENT (2012), en Inglaterra existen aproximadamente dos mil emplazamientos de este tipo, en los cuales residen cerca de ochenta y cinco mil familias en su mayoría constituidas por personas de más de sesenta años (cerca del 68%)<sup>1</sup>. Como se aprecia, la utilización de estos alojamientos móviles como residencia habitual de sus ocupantes es un fenómeno importante que rompe por completo con el modelo tradicional de campamento de turismo existente en España y por ende con la preocupación normativa respecto al surgimiento

Recibido: 04.12.2014; Revisado: 22.01.2015.  
Correo electrónico: nicolasg@unizar.es.  
Estudio realizado en el marco de una estancia de investigación desarrollada durante julio y agosto de 2014 en la York Law School de la University of York (Inglaterra) bajo la tutela de su decana, la profesora Caroline Hunter, a la que agradezco la posibilidad que me ha brindado al ser acogido dentro de su equipo de profesorado.  
El autor agradece los comentarios de los evaluadores anónimos.

<sup>1</sup> A ello debemos sumar otro colectivo importante y que no es analizado en este trabajo como son las personas que residen en botes o barcos. El número de estos alojamientos, como indica BEVAN (2011: 544), oscila entre diez mil y quince mil, aunque sólo se reconocen dos mil emplazamientos legalizados. No obstante, hay que destacar que la incidencia es parecida ya que los residentes de los mismos disfrutaban de unos derechos semejantes a los de los residentes de los *mobile homes*.

to de núcleos de población en suelo no urbanizable a través de la ocupación a largo plazo de los mismos. A ello se debe sumar la falta de concordancia con la figura del camping inglés, asociada a un área conformada a través de tiendas de campaña y con una importancia normativa menor frente a los parques de caravanas residenciales, los cuales conforman el núcleo de la regulación inglesa.

Conceptualmente, la caravana puede contar con un uso residencial o con un uso vacacional, lo cual nos va a delimitar si nos encontramos ante un *mobile home* (caravana de uso residencial) o una caravana con fines turísticos. La creación de emplazamientos para caravanas (*caravan sites*), ya sean residenciales (*home parks*) o vacacionales [*holiday site for static caravans (holiday parks)* y *holiday site for touring caravans*], supone para el interesado la apertura de un complejo procedimiento administrativo de doble autorización ante la Autoridad local correspondiente según el ámbito en donde se sitúe, vinculándose este hecho a la intensidad de uso existente.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que la normativa sobre caravanas incide especialmente en el uso habitacional residencial, completándose el régimen de autorizaciones para la implantación de caravanas con una regulación exclusiva y exhaustiva que protege de manera significativa el desarrollo normal de la vida de sus residentes. En este sentido, las relaciones entre el «ocupante» del alojamiento móvil y el propietario del ámbito en donde sitúa, se encuentran perfectamente normadas, ofreciendo una protección jurídica al inquilino semejante a la que cuenta el residente de un inmueble.

Como se comprobará, la regulación inglesa ha puesto especial énfasis en el control jurídico del uso de la caravana desde todos los aspectos, incluso engloba la problemática de adopción de medidas ante los emplazamientos ilegales creados por colectivos sociales desfavorecidos con el dilema aparejado en torno a la obligación o no de las Autoridades locales de ofrecerles emplazamientos o alojamientos adecuados.

Con todo ello, el objetivo de este estudio es analizar cómo desde el derecho inglés se regula la implantación de estos parques de caravanas y, sobre todo, cómo se ha afrontado el problema habitacional de un sector de la población que prefiere residir en estos alojamientos móviles. Ello nos aportará otro punto de vista y posibles soluciones a la tendencia alcista de turistas «residenciales» en los campamentos de turismo de nuestro país sobre todo desde la

explosión de la burbuja inmobiliaria. Aunque la normativa turística autonómica en España regula y sanciona estas prácticas, su difícil control imposibilita en gran manera su persecución. Ahora bien, ante el deseo de regular todas estas prácticas, el modelo inglés puede servir perfectamente como referencia al englobar aspectos tan diversos como la delimitación conceptual de estos alojamientos móviles, los procesos de implantación de parques de caravanas, los derechos y problemática de las caravanas residenciales o incluso las actuaciones de la Administración pública ante los asentamientos ilegales de colectivos marginales.

## 2. Evolución de la regulación normativa de las caravanas y de los *mobile homes*

### 2.1. Antecedentes legislativos hasta 1960

El denominado *caravanning* surge a finales del siglo XIX, tomando relativa importancia tras la creación en 1907 del Caravan Club of Great Britain. Sin embargo, su auge se sitúa sobre todo tras la Segunda Guerra Mundial con un aumento significativo de personas que utilizaban estos alojamientos móviles no sólo por temas vacacionales o recreacionales, como fue en su origen, sino también como vivienda habitual.

Como exponen RAVETZ & TURKINGTON (2011: 102 y ss.), mucho antes de esta, si se me permite, nueva forma de vida, ya se había identificado un uso habitacional de caravanas por parte de colectivos marginales, en su mayoría feriantes, nómadas o gitanos. La situación de estos grupos sociales no pasó desapercibida para las Autoridades públicas, las cuales vieron necesaria la implantación de controles sanitarios y la aplicación de la normativa que ya por entonces tomaba importancia respecto a los alojamientos de las clases trabajadoras. Con ello, los antecedentes legislativos hay que vincularlos esencialmente a problemas higienistas en línea con el desarrollo de las políticas de vivienda ejecutadas por entonces. CLAYDEN (2003:3 y ss.) señala como primera normativa importante a reseñar la *Housing of the Working Classes Act* de 1885, la cual incidía en aspectos como la sobreocupación o la falta de condiciones sanitarias adecuadas en las viviendas y que por extensión se consideraban aplicables a los diversos tipos de alojamientos móviles existentes por entonces o incluso a las tiendas de campaña (artículo 9).

No obstante, el verdadero control normativo al respecto hay que situarlo a partir de 1936, cuando la aprobación de la *Public Health Act* incidió de manera directa sobre esta problemática al introducir un sistema de licencia o autorización para estas actividades siempre que se desarrollaran durante más de sesenta días al año o cuarenta y dos días consecutivos dentro del año (art. 269).

Tras el conflicto armado se comprueba que además de los nómadas, feriantes o gitanos, muchas personas veían en las caravanas una nueva forma de alojamiento residencial. Como apuntan CULLINGWORTH & NADIN (1994: 94), a partir de entonces se produce la aparición de innumerables campamentos ajenos al control por parte de la Administración, dado el insuficiente respaldo normativo que existía. A ello había que sumar un importante aspecto y es que, como advierte GORDON (1985: 6), la formación de estos «núcleos poblacionales» llevaba consigo un detrimento en los equipamientos y dotaciones de los ámbitos en donde se situaban, circunstancia que aunque las Autoridades locales eran conscientes, poco podían hacer dada la imposibilidad de denegar la licencia atendiendo a la norma higienista sobre la que se tenían que basar (*vid. caso: Pilling v. Aberlege* de 1950).

La aprobación de la *Town and Country Planning Act* de 1947 en parte solventó dichos problemas al introducir el control del planeamiento sobre estos emplazamientos. Gracias a ello, las Autoridades locales adquirieron mayor margen de actuación frente a estos cambios de uso, hecho que se vería posteriormente fortalecido con la aprobación de la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960 y la *Caravan Sites Act* de 1968.

## 2.2. *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960 y *Caravan Sites Act* de 1968

Los años cincuenta del siglo XX suponen un auge del *caravanning* arrastrado en gran medida por el uso de estos alojamientos móviles como residencia permanente de sus ocupantes. Esta tendencia dio paso, asimismo y como indica JEREMIAH (2000: 186), a una expansión territorial al identificarse asentamientos ya no sólo en el ámbito costero o rural sino también en el entorno urbano.

Esta realidad social fue tenida en cuenta por los poderes públicos, elaborándose para su análisis el llamado informe WILSON (1959). Dicho documento recogió unos datos más que relevantes al cifrar en cerca de ciento cincuenta mil las personas que residían en caravanas (unas sesenta mil aproximadamente), circunstancia a la que sumaba un especial énfasis en las importantes carencias regulatorias existentes y que no daban solución a los problemas urbanísticos que iban apareciendo<sup>2</sup>.

La necesidad de aprobar una normativa que tratara de solventar todos los problemas que el informe Wilson había identificado no se hizo esperar y tan sólo un año más tarde se produjo la aprobación de la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960. Dicha norma introdujo un nuevo sistema de autorización para estos emplazamientos bajo un doble control. Por una parte, desde el punto de vista del planeamiento y, por otro, desde el de la actividad, otorgando a las Autoridades locales competencias sobre los mismos con la obligación de concesión previa de licencia urbanística a su instalación.

La *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960 continúa estando vigente con pequeñas modificaciones, si bien debe completarse con la regulación relativa a planeamiento y ordenación urbanística. En este sentido, conviene advertir que la *Town and Country Planning Act* de 1947, aplicable en su origen, sí que ha sido derogada, siendo la *Town and Country Planning Act* de 1990 la norma actualmente vigente.

Por otra parte, a la Ley de 1960 se le suma la aplicación de la *Caravan Sites Act* de 1968 (*Vid. LANCASTER CITY COUNCIL*, 2015). Esta norma se caracteriza esencialmente por ofrecer un marco jurídico de protección a los ocupantes de las caravanas residenciales ante un desahucio sin mandato judicial o ante acciones de acoso de los arrendadores o propietarios del emplazamiento donde se sitúa el alojamiento móvil. Con ello, su aplicación se extiende no sólo a los propietarios de estos alojamientos, sino también a los que son arrendatarios de los mismos o del lugar donde se asientan. Por último, hay que advertir que esta norma ha evolucionado sustancialmente del mismo modo que el concepto objeto de este estudio, dando lugar a dos normas que toman como referencia a la caravana residencial (*mobile home*): las *Mobile Homes Act* de 1983 y de 2013.

<sup>2</sup> A ello debía sumarse el hecho, atendiendo a JEREMIAH (2000: 186), que de las treinta y seis mil caravanas fabricadas en 1958, veintiuna mil ochocientas eran modelos des-

tinados a servir de alojamiento permanente y once mil tenían claros propósitos residenciales.

### 2.3. *Mobile Homes Act* de 1983 y de 2013

Como se ha expuesto, el entramado legislativo relativo a caravanas debe completarse con dos interesantes normativas como son la *Mobile Homes Act* de 1983 y, la más reciente, *Mobile Homes Act* de 2013.

Lo primero que destaca de estas normativas es el cambio terminológico que existe al eliminar la referencia primigenia a las caravanas por el de *mobile home*. En realidad, como veremos, simplemente se trata de una evolución conceptual de la caravana de uso residencial sin que tenga más relevancia para el objeto de la norma. Apuntado este aspecto y adentrándonos en ambas normativas, la *Mobile Homes Act* de 1983 regula las relaciones entre los propietarios de *mobile homes* y los propietarios del terreno donde se instalan, con lo que se excluye de su aplicación a los arrendatarios de este tipo de alojamientos y, sobre todo, a las caravanas de uso vacacional<sup>3</sup>.

Por último, hay que señalar que la *Mobile Homes Act* de 2013 ha introducido cambios tanto en la Ley de 1960, como en su predecesora de 1983. Es interesante señalar asimismo que su aplicación se circunscribe únicamente a Inglaterra, aplicándose para el caso de Gales la *Mobile Homes (Wales)* también de 2013, que si bien es verdad que sigue un mismo patrón al regular las relaciones entre interesados, supone una consolidación de las tres normativas, es decir, la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960, la *Caravan Sites Act* de 1968 y la *Mobile Homes Act* de 1983.

## 3. Problemática urbanística: los emplazamientos para caravanas y mobile homes

### 3.1. Delimitación conceptual

A la hora de analizar la problemática urbanística relativa a las caravanas, *mobile homes* y sus emplazamientos, debemos delimitar en primer lugar todos estos conceptos y cómo la normativa los define y clasifica.

Por lo que respecta al término *caravan*, la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960, en su artículo 29, ofrece una definición

clara al respecto al entender por tal cualquier estructura diseñada o adaptada para la vida humana que es capaz de moverse de un lugar a otro (ya sea remolcado o transportado en un vehículo), además de cualquier vehículo a motor diseñado o adaptado, excluyéndose del concepto el material rodante ferroviario (vagones) que permanezca en vías de tren o cualquier tienda de campaña. A su vez, hay que asociar a estas exclusiones lo preceptuado por el artículo 13 de la *Caravan Sites* de 1968 referido a las denominadas *Twin-unit caravans*. A este respecto, las *Twin-unit caravans* son estructuras compuestas como máximo por dos secciones diseñadas para ser ensambladas en un sitio y una vez unidas es físicamente posible desplazarlas de un sitio a otro. No obstante, como indica STEWART (2001: 211), la norma excluye estas estructuras del concepto *caravan* si no pueden desplazarse por carretera por sus dimensiones [longitud 18 metros (60ft.), anchura 6 metros (20 ft.) y altura 3 metros (10ft.)]. Este último aspecto es bastante importante, ya que estas medidas delimitan el hecho de que una estructura o alojamiento móvil entre o no dentro del concepto jurídico de caravana.

Como se comprueba, la normativa únicamente asocia a la caravana un uso habitacional, pero no concreta en esta delimitación conceptual la intensidad de este uso. Profundizando en la normativa, cuando hablamos de caravanas éstas pueden destinarse a fines residenciales o bien vacacionales. En el primer caso, el término *caravan* hay que relacionarlo con el concepto *mobile home*, algunas veces denominado *park home*. En este sentido, aunque parece que son diferentes términos, en realidad el *mobile home* es una evolución conceptual de la caravana a la que se asocia un uso residencial permanente (*caravans as homes*).

CLAYDEN (2003: 85-87) señala que si bien el *mobile home* toma el testigo de la caravana residencial, su vocación de permanencia plantea que incluso en la actualidad se asocien en ocasiones a la figura del *bungalow*, despojándose así de la idea de alojamiento móvil. De todas maneras, conviene apuntar que desde el punto de vista legal la caravana de uso residencial y el *mobile home* son sinónimos, y que cuando hablamos de estos alojamientos lo importante es la vinculación a la protección jurídica que ofrecen las *Mobile Home Acts* de 1983 y 2013 a sus ocupantes. Así, su aplica-

<sup>3</sup> Vid. GORDON (1985: 10) y CLAYDEN (2003: 10). Por otra parte, esta norma completa las disposiciones recogidas en la *Caravan Sites Act* de 1968, norma en donde, por ejemplo,

se regula el desahucio y en el que se engloba tanto a los propietarios de caravanas residenciales, como aquellos ocupantes de los mismos que están alquilados.

ción gira en torno a dos requisitos como son la residencia permanente en el mismo y la propiedad, circunstancias que, como digo, determinarán su aplicación normativa, independientemente de la denominación que se dé al alojamiento móvil.

Considerando todo lo anterior, cuando se habla de parques de caravanas hay que tener en cuenta el uso asociado a la misma (residencial o vacacional), el cual nos marcará la tipología del emplazamiento y, sobre todo, los estándares y condicionantes que debe cumplir el mismo para su funcionamiento. En este sentido, actualmente se pueden considerar tres tipos de emplazamientos básicos: *permanent residential and mobile home sites (home park)*, *holiday site for static caravans (holiday parks)* y *holiday site for touring caravans* (ver FIG 1).

Dejando a un lado la primera tipología, núcleo de la normativa y del presente estudio y que se conforma esencialmente por caravanas que se constituyen en residencia habitual de sus ocupantes, los *holiday site for static caravans* se tratan de emplazamientos con caravanas que si bien están de manera permanente durante todo el año, no pueden ser ocupadas por la misma o mismas personas por más de veintiocho días en el periodo de treinta y seis días consecutivos, si bien esta circunstancia puede variar en algunas autorizaciones. En realidad esta modalidad se trata de la pernoctación por días en caravanas, por lo que, aunque se tratan de parques de caravanas (*holiday caravan parks*), sus fines son vacacionales y están abiertos en temporada. Por último, relacionado muy estrechamente con los campings (*campsites*), se encuentra el denominado *holiday site*

*for touring caravans* que se asocia a la figura del emplazamiento que alberga caravanas que están por motivos vacacionales y que no se asientan de manera definitiva<sup>4</sup>.

Es preciso indicar que si bien a la hora de solicitar la implantación de cualesquiera de los tres emplazamientos se va a seguir el mismo mecanismo de autorización ante la correspondiente Autoridad local, se debe tener en consideración que a cada uno de los ámbitos le es de aplicación unos estándares urbanísticos diferentes. Aunque estos condicionantes son establecidos por parte del Gobierno central (artículo 5.6 de la Ley de 1960), son las Autoridades locales las que deciden de manera concreta sobre los mismos al aplicarlos como condicionantes en la autorización correspondiente<sup>5</sup>.

Si en el aspecto urbanístico se sigue un criterio común normativo, no ocurre lo mismo cuando nos referimos a la aplicación del denominado *housing law*. Con ello, en los casos en que nos encontremos ante las denominadas caravanas con fines vacacionales, el bloque normativo conformado por las *Mobile Homes Act* de 1983 y 2003 no va a ser aplicado, ya que únicamente se centra en los alojamientos móviles de carácter residencial. Con ello, los derechos de sus ocupantes poco tienen que ver con los que disfrutan los residentes de los *mobile homes*.

### 3.2. Procedimiento de autorización: el uso del suelo

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, la conversión de un ámbito en espacio para instalar caravanas (*caravan site*), independien-

FIG. 1/ Tipologías de emplazamientos de caravanas

Tipología de emplazamiento	Tipo de alojamiento	Características del emplazamiento
<i>Permanent residential and mobile home sites (home park)</i> .	<i>Mobile home / caravana residencial / park home</i> .	Densidad dependiendo de las características del emplazamiento.
<i>Holiday site for static caravans (holiday parks)</i> .	Alojamiento temporal vacacional en caravanas fijas (máximo 28 días en 36 días consecutivos o lo que se disponga en la autorización).	Densidad máxima: 60 unidades por hectárea.
<i>Holiday site for touring caravans</i> .	Caravanas en rotación con carácter vacacional ( <i>caravans</i> o <i>motor caravans</i> ).	Densidad máxima: 75 unidades por hectárea.

Fuente: elaboración propia.

<sup>4</sup> Aunque la figura española que más se aproximaría a la misma sería el campamento de turismo, es verdad que en los últimos años han aparecido en nuestro país modelos semejantes al inglés a través de los denominados *camper parks*.

<sup>5</sup> En este sentido hay que hacer referencia al *Model Standard Conditions Residential Parks* de 2008, *Model Standard Conditions Holiday Parks* de 1989 y *Model Standards for Touring Caravan Sites* de 1983.

temente de su tipología, conlleva un doble procedimiento. Como indica SPEAIGHT (2010: 67), en primer lugar se deben cumplir las premisas de planeamiento (*planning permission*), de conformidad con lo establecido en la *Town and Country Planning Act* de 1990, y a continuación obtener la autorización recogida en la *Caravan Sites and Control of Development Act de 1960 (site licence)*, ésta última referida al control de las condiciones higiénicas del lugar.

Centrándonos en el control del planeamiento (*planning permission*), atendiendo al artículo 55 de la Ley de 1990 esta autorización se asocia a todo desarrollo del suelo (*development*), englobándose en este concepto las operaciones de construcción, ingeniería, extracción y otras operaciones en superficie o bajo suelo a lo que suma la realización de cualquier cambio material en el uso de las edificaciones o del suelo.

En relación con lo anterior, una cuestión bastante debatida es el hecho de si cuando hablamos de la autorización para implantar un conjunto de caravanas o *mobile homes*, lo que se asocia es una construcción o en realidad simplemente un cambio material del uso del suelo. Para dilucidar esta problemática, la mayoría de la doctrina hace referencia al caso *Measor v Secretary of State and Tunbridge Wells BC* de 1999, en el cual el tribunal se pronunció sobre esta cuestión y la resolvió a través de la aplicación de una triple regla que consideraba el tamaño, permanencia y vinculación con el suelo de la caravana para determinar si ante estos casos nos encontramos ante una edificación. Con ello, la aplicación de estas tres reglas determina en gran medida si en realidad no nos encontramos ante un alojamiento móvil, sino ante una edificación con lo que se cambiaría la percepción de la intensidad en el uso del suelo.

Por otra parte, tal y como expone CAMERON BLACKHALL (2005: 347), la asociación del uso del suelo con la instalación de caravanas o *mobile homes* puede revestir diferentes formas e intensidades. Tenemos que tener en cuenta, como hemos visto, que estos emplazamientos no sólo pueden destinarse a aparcar caravanas por motivos vacacionales durante primavera y verano (*touring caravans*), sino que también nos podemos encontrar ante la instalación de caravanas durante todo el año, pero con una limitación temporal de ocupación (*static caravans*), la instalación de caravanas para uso residencial permanente o incluso la ocupación de las mismas por colectivos como gitanos o nómadas. Todas estas situaciones, dife-

rentes en la intensidad del uso del suelo, deben ser analizadas por la Autoridad local competente [Distrito (*District*) o Condado (*Borough Council*)] en el procedimiento de concesión de dicho permiso.

Considerando por lo tanto que ante la implantación de estos alojamientos móviles estamos ante un uso del suelo, la jurisprudencia también ha analizado el cambio de calificación y la necesidad de abrir un nuevo procedimiento de autorización. En ese sentido me refiero a situaciones en las cuales se ha concedido, por ejemplo, autorización para la instalación de un emplazamiento de caravanas de tipo vacacional y se quiere transformar el ámbito para instalar caravanas destinadas a alojamiento permanente. Siguiendo a CAMERON BLACKHALL (2005: 348), la necesidad de implementar los equipamientos y servicios necesarios que requiere la población que va a residir de manera permanente en dicho ámbito, situación que en el caso de un emplazamiento temporal-vacacional no sería necesaria, abre la puerta al inicio de un nuevo expediente administrativo. Este planteamiento se respalda en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales no exentos de polémica, como el caso *Forest of Dean DC v Secretary of State and Howells* (1995), en el cual el tribunal optó por considerar la existencia de un cambio de uso por las consecuencias que para el planeamiento conlleva esta mutación de destino y por ello el inicio de un procedimiento que valorara la conveniencia o no del otorgamiento del *planning permission* en ese caso.

### 3.2.1. *Planning permission*

Apuntado ya anteriormente, el emplazamiento de caravanas o *mobile homes* requiere la concesión del denominado *planning permission* por parte de la Autoridad local correspondiente, autorización que se asocia a la posibilidad de uso del suelo para la implantación de un alojamiento móvil.

Se debe tener en cuenta en primer lugar que no todas las situaciones por las que se coloca una caravana en un emplazamiento van a requerir la obtención de dicha autorización. Así, la regulación contenida en la *Town and Country Planning (General Permitted Development) Order* de 1995, en concreto su disposición segunda, exonera de dicho permiso los casos en los que no es necesaria la *caravan site licence*, segunda autorización requerida, asociándose esta circunstancia a casos tan dispares como, por ejemplo, cuando la caravana se si-

túa en las dependencias de una vivienda y su uso es incidental a la misma<sup>6</sup>.

Centrándonos en el proceso de solicitud, CLAYDEN (2003: 27-28) asocia dos mecanismos. El primero, el *outline permission*, se vincula a casos en los cuales el solicitante quiere un primer contacto con la Administración al plantearle la posibilidad de implantación de un desarrollo urbanístico. Se caracteriza por la flexibilidad en la documentación a presentar y se utiliza sobre todo cuando el promotor no es el propietario del suelo y quiere asegurarse de la legalidad del desarrollo previamente a la adquisición del suelo<sup>7</sup>.

Por lo que respecta al procedimiento normal de solicitud, éste se caracteriza, una vez presentada la instancia normalizada, por la apertura de un proceso de información pública en el cual participan todos aquellos entes públicos con intereses afectados. La decisión sobre su concesión recae en el denominado *Committee of local councillors*, previa propuesta de resolución formulada por el área de planeamiento una vez resueltas las alegaciones. Hay que tener presente que el plazo máximo de resolución se establece en ocho semanas desde la entrada de la solicitud en el registro de la Autoridad local, si bien existen excepciones como, por ejemplo, si el ámbito es mayor a una hectárea (trece semanas) o si es necesario un informe medioambiental (dieciséis semanas). La denegación de la autorización se puede impugnar ante el llamado *Planning Inspectorate*, ente estatal fundamental en la aprobación, por ejemplo, de los planes generales de ordenación urbana.

Cabe decir que una vez concedida la autorización, la *Town and Country Planning Act* de 1990 establece en su artículo 91 (1) la necesidad de desarrollar la actuación en el plazo de tres años. A su vez, la norma establece diferentes causas de revocación y revisión de dicha autorización (*vid.* art. 97) y la posibilidad de que se le incorporen diversos condicionantes, circunstancia que se da de manera excepcional ya que éstos se vinculan esencialmente a la concesión de la *caravan site licence*.

### 3.2.2. *Caravan site licence*

Como se ha podido comprobar, el término *caravan site* supone un concepto amplio en el que se engloba cualquier emplazamiento en el que se sitúa una caravana destinada a alojamiento ya sea temporal, asociado a motivos vacacionales o permanente como consecuencia de ser ésta la residencia habitual de una persona<sup>8</sup>. En este sentido, han surgido muchas dudas de si por el hecho de tener aparcada una caravana en el jardín de casa debe considerarse ese ámbito como *caravan site* y con ello la obligación de solicitar los permisos pertinentes.

Como indican DENYER-GREEN & UBHI (2013: 146-147), el artículo 2 de la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960 recoge toda una serie de exclusiones a la necesidad de licencia, las cuales se asocian a aspectos y situaciones muy diversas y que van a influir de manera determinante a la hora de solicitar la misma. Así, dicha norma excluye los casos en que la caravana se sitúe en las dependencias de una vivienda y su uso sea incidental a la misma; el que una persona que viaje con su caravana aparque la misma en un sitio durante una o dos noches<sup>9</sup>; la instalación de hasta tres caravanas en una área de cinco acres (20.234 m<sup>2</sup>) para un máximo de veintiocho días al año; áreas utilizadas por organizaciones como «The Caravan Club» u otras organizaciones exentas; emplazamientos temporales utilizados por trabajadores agrícolas o forestales que desarrollan actividades en el ámbito; emplazamientos utilizados por trabajadores que realizan obras de construcción o de ingeniería en el lugar; o los casos de feriantes itinerantes siempre que estén previamente autorizados por la Secretaría de Estado.

Teniendo en cuenta las exclusiones, el procedimiento de solicitud se inicia a instancia del interesado mediante una solicitud normalizada a la que debe adjuntarse toda una serie de documentación especificada en la *Caravan Sites (Licence Applications) Order* de 1960. Entre esta documentación se incluye la necesi-

<sup>6</sup> Como salvado se hace referencia a los alojamientos de feriantes en temporada invernal en donde aunque no es necesaria la *caravan site licence*, sí que se requiere el *planning permission*.

<sup>7</sup> Por otra parte, ante los casos en que haya duda de la necesidad o no de obtención de esta autorización, también se puede realizar una consulta a la Autoridad local acerca de si el emplazamiento es legal o si la actividad que se quiere desarrollar no necesita este tipo de autorización, es decir, *planning permission*. En este sentido, el artículo 191

de la *Town and Country Planning Act* de 1990 recoge la posibilidad de solicitar un certificado denominado *Lawful Development Certificate* (LDC), el cual es vinculante para la Administración que lo emite.

<sup>8</sup> *Vid.* Section 1(4) de la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960. En este sentido, BEGGS, & al. (2012: 297).

<sup>9</sup> Esta situación debe ser matizada ya que es necesario que no haya ninguna otra caravana en el emplazamiento o cerca de él y que éste no haya sido utilizado para dicha finalidad por más de veintiocho días en el año anterior.

dad de indicar la tipología de emplazamiento, el número máximo de caravanas y un plano del lugar a escala superior 1/500 en el que se detalle la disposición de las caravanas, los accesos, aseos, edificios accesorios, área de aparcamiento, abastecimiento, vertido o medidas anti-incendios.

Dejando a un lado los casos de exclusión de la licencia anteriormente enumerados, una vez que el solicitante cursa la instancia, hay que tener presente, como indica BASSET (2007: p. 381), que la Autoridad local tiene dos meses para resolver, reduciéndose este plazo a seis semanas en el caso de que el *planning permission* haya sido concedido una vez cursada la licencia. Asimismo, conviene señalar la existencia de silencio administrativo positivo si transcurren veintiocho días desde el periodo máximo de resolución, siempre y cuando haya habido constancia de la recepción de la instancia con la documentación completa por parte de la Autoridad local correspondiente<sup>10</sup>.

Por otra parte, en muchas ocasiones y dada la peligrosidad de estos emplazamientos, la autorización concedida se encuentra condicionada al cumplimiento de una serie de requisitos que se asocian principalmente a cuestiones de seguridad. La raíz de estos condicionantes proviene del artículo 5.4 la Ley de 1960, en el cual se posibilita la concesión condicionada previa consulta con el departamento de bomberos (*Fire and Rescue Authorities/FRA*). A ello se suma el que la Autoridad local concedente puede alterar, cancelar o imponer nuevas condiciones en cualquier momento siempre tras el correspondiente proceso de consulta con los interesados y con el departamento de bomberos si fuera necesario<sup>11</sup>.

No obstante, no es sólo a estas condiciones de seguridad a las que se debe atender. En este sentido, es conveniente acudir a las recomendaciones que emite puntualmente el Departamento de Medio Ambiente (*Department of Environment*), en concreto las *Model Standard Conditions Residential Parks* de 2008, *Model Standard Conditions Holiday Parks* de 1989 y *Model Standards for Touring Caravan Sites* de 1983. En ellas se recogen diferentes estándares según nos encontramos ante caravanas destinadas a alojamiento residencial permanente o bien recreacional. Así, se regulan las distancias mínimas entre caravanas, accesos,

medidas de prevención de incendios, especificaciones sobre instalaciones eléctricas y de gas licuado (LGP), abastecimiento, saneamiento, vertido, superficies de asentamiento, estacionamiento o áreas comunes de recreo.

Sin duda, la incidencia de estas condiciones adquiere especial importancia ya no sólo por el hecho de que se prohíba o se restrinja la utilización de estos alojamientos móviles hasta que no se hayan ejecutado por parte del interesado, introduciéndose además la ejecución subsidiaria (*vid. arts. 5 y 9.3 de la Ley de 1960*), sino que incluso se puede revocar la licencia en el caso de incumplimiento por tres ocasiones de las condiciones impuestas.

#### 4. Los emplazamientos de caravanas con carácter residencial. Derechos y relaciones contractuales

Como he reseñado anteriormente, según datos oficiales, en Inglaterra existen aproximadamente dos mil emplazamientos de caravanas con carácter residencial (*home parks*), si bien es verdad que el único estudio exhaustivo existente es el realizado por la OFFICE OF THE DEPUTY PRIME MINISTER (2002) que rebaja dicho número a mil quinientos noventa y cuatro, aunque reconoce que su cifra «real», me imagino porque sólo se atiende a los emplazamientos legalizados, puede rondar la cifra de los dos mil (ver FIG. 2). Estos datos debemos referirlos a alojamientos residenciales, ya que, según las estadísticas, los emplazamientos de caravanas con fines vacacionales se incluyen en la relación de campamentos de turismo (*tourist campsites*) que más adelante reflejaré.

Como se aprecia, las variaciones de emplazamientos entre regiones son relevantes, identificándose un mayor número de los mismos en el sur de Inglaterra (57%), siguiendo el centro del país (21%) y, en menor medida, el norte (17%). A ello hay que sumar la composición de estos emplazamientos y el número de parcelas con las que cuentan, circunstancia que es evaluada a través de la división de los emplazamientos en tres categorías: emplazamientos pequeños (3-20), medianos (21-50) y grandes (más de 51). No obstante, el propio estudio advierte de la dificultad en algunos casos en la obtención de información en cuanto al tamaño

<sup>10</sup> Véase en este caso las indicaciones del HARROTTAGE BOROUGH COUNCIL (2014).

<sup>11</sup> En el caso de estar en contra de esta concesión condicionada, el interesado puede interponer recurso contencioso

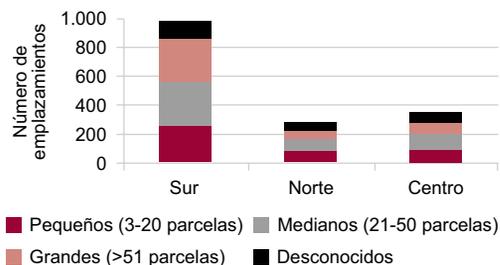
administrativo en el plazo de veintiocho días quedando por tanto a la espera de que el juzgado modifique o cancele las condiciones impuestas si las considera demasiado gravosas.

Fig. 2/ Distribución geográfica de los *home parks* en Inglaterra

County/Unitary Authority	Número <i>home parks</i>
Hampshire	102
Cornwall	81
Devon	79
Lancashire	74
Gloucestershire	65
Lincolnshire	65
Kent	63
Surrey	60
Cheshire	57
Somerset	52
Dorset	48
Cambridgeshire	46
Berkshire	43
Oxfordshire	41
Nottinghamshire	40
Essex	39
North Yorkshire	39
West Midlands	37
Wiltshire	37
Staffordshire	36
Hertfordshire	34
Bedfordshire	33
Norfolk	33
West Sussex	33
Avon	32
Cumbria	31
Worcestershire	31
Suffolk	30
Derbyshire	25
Warwickshire	24
Buckinghamshire	21
Herefordshire	20
Shropshire	20
South Yorkshire	19
East Sussex	17
Leicestershire	17
Yorkshire	15
Northamptonshire	9
West Yorkshire	8
Durham	7
Northumberland	6
Isle of Wight	5
Middlesex	5
Cleveland	4
East Yorkshire	3
Merseyside	3
Greater London	2
Humberside	2
Greater Manchester	1
<b>Total</b>	<b>1.594</b>

Fuente: elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por la OFFICE OF THE DEPUTY PRIME MINISTER (2002: 32).

de estos emplazamientos, de ahí la introducción de una cuarta categoría (desconocida) en la que se incluyen probablemente parques de caravanas de poca densidad. No obstante, estas cifras son estimativas ya que incluso en la categoría de emplazamientos grandes se han llegado a identificar parques de caravanas con cerca de trescientas parcelas (ver FIG. 3).

Fig. 3/ Distribución de emplazamientos para caravanas residenciales (*home parks*) en Inglaterra por zonas y tamaño

Fuente: elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por OFFICE OF THE DEPUTY PRIME MINISTER (2002: 33).

Profundizando en las razones de este fenómeno residencial, es interesante acudir al estudio realizado por BEVAN [(2010: 965-985) y (2011: 546-547)], que asocia motivos tan dispares como los altos precios de la vivienda o simplemente el deseo de disfrutar de la jubilación optando por un modo de vida totalmente diferente. Con ello, la edad de estos residentes se centra esencialmente en personas de edades superiores a cincuenta años y en especial de más de sesenta y cinco años.

#### 4.1. Relaciones contractuales entre residentes y propietarios de los emplazamientos

Teniendo en cuenta la importancia que han adquirido los parques de caravanas residenciales en las últimas décadas, la normativa inglesa, a través de la Ley de 1968 y las *Mobile Homes Act* de 1983 y 2013, ha estructurado todo un paraguas de protección jurídica sobre sus residentes, que se manifiesta sobre todo en regular las relaciones contractuales entre el inquilino y el propietario del lugar donde se asienta la caravana residencial o *mobile home*. Conviene advertir que esta regulación y sobre todo el establecimiento de derechos para los inquilinos, se asocia únicamente a las caravanas con destino habitacional de carácter permanente, excluyéndose por tanto los alojamientos vacacionales.

Desde nuestra perspectiva jurídica, resulta curioso cómo la regulación inglesa aplica sobre los *mobile homes* un régimen de protección parecido al que tienen los inquilinos de los inmuebles cuando nos referimos a los desahucios, a lo que se suman aspectos interesantes como el establecimiento de normas de convivencia en el emplazamiento donde se sitúa el alojamiento móvil, el régimen de notificaciones entre las partes interesadas ante la venta de un *mobile home*, el establecimiento del alquiler del emplazamiento o el importe de los suministros ante la inexistencia de contadores individuales.

Igualmente a la hora de estudiar el marco jurídico de protección del inquilino u ocupante, es necesario precisar qué entiende la normativa por tal y cómo lo delimita. En este sentido, su definición la podemos encontrar tanto en el artículo 1.1 de la *Caravan Sites Act* de 1968, como en la *Mobile Homes Act* de 1983, si bien existen importantes matizaciones en la delimitación que contiene una y otra normativa y con ello la protección que ofrecen. Así, la Ley de 1968 utiliza el término *occupier* para referirse a toda persona que tiene un contrato (*residential contract*) bajo el cual puede estacionar su caravana en un sitio autorizado para ello y ocupar éste como residencia (propietario) o, por el contrario, a ocupar como residencia una caravana estacionada en un lugar autorizado (inquilino)<sup>12</sup>. Sin embargo, la *Mobile Homes Act* de 1983 asocia la figura del *occupier* a aquellos propietarios que «ocupan» un emplazamiento, por lo que no entran en su ámbito de protección las personas que residen en un *mobile home* alquilado.

#### 4.2. Ocupación de la parcela. Relación contractual. Venta del *mobile home*

Dentro de las situaciones anteriormente enumeradas sobre la consideración del inquilino/ocupante, el caso más común es el del residente que posee su propio *mobile home* y paga al propietario del suelo una cuota, normalmente mensual (*site rent*), que engloba la ocupación de la parcela (*pitch*), los servicios

que proporciona el recinto y el mantenimiento de las zonas comunes.

Atendiendo a la relación contractual, ésta se basa en el acuerdo por el cual el denominado *occupier* puede estacionar su *mobile home* en un sitio habilitado para ello, constituyéndose en su residencia habitual. El artículo 1 de la *Mobile Homes Act* de 1983 recoge la necesidad de que este acuerdo se recoja por escrito, estableciéndose un plazo máximo para su formalización una vez finalizada la fase contractual preliminar. Profundizando en las condiciones contractuales, de conformidad con la parte I y II de la disposición I de la Ley de 1983, el modelo contractual contiene unas cláusulas fijadas de manera obligatoria (*implied terms*), a las que se suman otras en las cuales las partes tienen cierto margen de negociación (*express terms*)<sup>13</sup>.

Dicho esto, lo primero que hay que señalar es que los inquilinos pueden mantener de manera indefinida su *mobile home* instalado o durante el tiempo por el que tenga concedida la licencia el propietario del suelo (*planning permission*). No obstante, es preciso señalar que aunque la norma otorga el derecho al ocupante de rescindir el contrato, previa comunicación previa, ésta a su vez incorpora tres cláusulas contractuales resolutorias por las cuales el propietario del suelo puede resolver el contrato e instar el correspondiente desahucio ante los tribunales: a) no residir en el *mobile home* como única o principal residencia; b) malas condiciones de la vivienda que pueden afectar al emplazamiento; c) incumplimiento contractual como, por ejemplo, impagos del alquiler.

En cuanto al desahucio, se debe partir de que el artículo 3.1.b de la Ley de 1968 ya deja claro desde un primer momento que un ocupante con contrato sólo puede ser desahuciado mediante mandato judicial. A ello hay que sumar la prohibición de conductas de acoso sobre los inquilinos (*harassment*) consistentes en perturbar la paz y confort de los inquilinos o de sus familias; interferir de manera negativa en la prestación de servicios o facilidades necesarias para residir en el *mobile*

<sup>12</sup> Como se comprueba, la definición engloba dos aspectos como son el propietario del *mobile home* que sólo alquila la parcela y el inquilino que alquila tanto el lugar como el alojamiento, vinculándose en ambos casos un elemento esencial como es el destino residencial.

<sup>13</sup> Vid. CLAYDEN (2003: 113 y ss.). Como cláusulas contractuales (*express terms*) se encuentran el derecho del ocupante al pacífico disfrute, la renta a abonar, el momento de pago y su revisión, los servicios o instalaciones comunes

de uso y disfrute, la obligación de mantenimiento y reparación del emplazamiento por el propietario de la parcela, el mantenimiento y reparación del *mobile home* por su propietario o el acceso del propietario de la parcela a la misma. Como cláusulas predispuestas (*implied terms*) se encuentra la duración del acuerdo, su resolución por cualquiera de las partes, el abono de rentas impagadas, la venta del *mobile home*, su donación o recolocación dentro del ámbito.

*home*; o la aportación de falsa información que altere de manera negativa el comportamiento del inquilino<sup>14</sup>.

Por otra parte, conviene destacar como aspectos interesantes de la relación contractual y que se recogen como cláusulas predispuestas (*implied terms*), las relativas a las situaciones de venta o donación del *mobile home* y el cambio de parcela a instancia del propietario del emplazamiento.

En cuanto a esta última, cabe decir que el propietario del suelo puede requerir al ocupante el trasladar el *mobile home* a otro lugar dentro del emplazamiento por situaciones extraordinarias o en el caso de tener que llevar a cabo reparaciones<sup>15</sup>. Los gastos de este traslado son a cuenta del propietario, pudiendo el ocupante solicitar el retorno del *mobile home* a su anterior emplazamiento una vez concluidas las reparaciones en la parcela. Asimismo es preciso señalar que fuera de estos casos, el propietario debe pedir el traslado ante el *First Tier Tribunal (Property Chamber)*, justificando las causas y manteniendo las mismas condiciones en el nuevo emplazamiento, corriendo igualmente con todos los gastos que conlleve.

Por lo que respecta a la venta del *mobile home* y el régimen de notificaciones con el propietario de la parcela donde se sitúa, tras la aprobación de la *Mobile Homes Act* de 2013 el propietario del *mobile home* no tiene que obtener aprobación del propietario del suelo, teniéndose por no puesta la cláusula que así lo dispusiera. La norma incluye como única condición el que se le remita cumplimentado el formulario denominado *Notice of Assignment* dentro de los siete días siguientes a la formalización de la compraventa, llevándose una comisión de un máximo del diez por ciento<sup>16</sup>.

En el supuesto de donación del *mobile home* a un miembro de la familia y sus repercusiones sobre el contrato con el propietario de la par-

cela, la *Mobile Homes Act* de 2013 sólo exige que se pruebe ante el propietario que el donatario es miembro de la familia, debiendo remitir la *Notice of Assignment* en el plazo máximo de siete días desde la donación, no recibiendo en este caso comisión<sup>17</sup>. Como se comprueba, tanto en la venta, como en la donación del *mobile home*, existe una subrogación contractual, manteniéndose en los mismos términos el contrato y por tanto con un inexistente margen de actuación por parte del propietario del emplazamiento.

Para finalizar, conviene señalar que la normativa también introduce diversas previsiones relativas a la sucesión ante la muerte del ocupante. En este sentido, la *Mobile Homes Act* de 1983 da prioridad a la pareja supérstite y si ésta no existiera, a un miembro de la familia del causante. En ambos casos, la norma asocia dos condiciones que deben cumplirse en el momento del fallecimiento: a) que el causante ocupara el *mobile home* como única o principal residencia, b) que la persona que reclama la subrogación contractual residiera con el causante.

#### 4.3. Alquiler de parcela (*pitch fees*)

Un aspecto importante en la relación entre el ocupante y el propietario de la parcela donde se instala el *mobile home*, es el pago de una suma monetaria por el uso de la parcela, que a su vez engloba el uso y mantenimiento de las zonas comunes (*pitch fee*). En este sentido, la cantidad se fija contractualmente y sólo varía por el incremento del IPC y como consecuencia de las mejoras realizadas en el ámbito. En cuanto a su abono, éste puede ser semanal, mensual o anual, constando este hecho en el contrato así como su revisión anual. En este sentido, la normativa obliga a que la revisión se comunique con al menos veintiocho días de antelación, pudiéndose impugnar judicialmente si el ocupante no está de acuerdo con la misma<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> Acerca del desahucio y los derechos de los residentes en *mobile homes* se puede consultar el estudio realizado por McQUEEN (2013: 95-97). Asimismo, en lo referido a desahucios es preciso reseñar que la consideración de «ocupante» que recoge la Ley de 1968 engloba tanto el propietario de un *mobile home* que es desahuciado de la parcela que ocupa, como los supuestos en que el *mobile home* es alquilado. Vid. LANCASTER CITY COUNCIL (2015b).

<sup>15</sup> Vid. Disposición 1, parte I, capítulo 2, párrafo 10. de la *Mobile Homes Act* de 1983.

<sup>16</sup> Vid. Secretary of State (SI 1983/748). Esta situación se produce para compraventas realizadas a partir del 26 de mayo de 2013. Para los casos anteriores se establecía un procedimiento que se iniciaba con el envío al propie-

tario de la propuesta de venta (*Notice of proposed sale*), teniendo éste veintidós días para impugnarla ante los tribunales.

<sup>17</sup> Como miembro de la familia se engloba al marido o esposa, pareja de hecho, padres, abuelos, hijos, nietos, hermanos, tíos, sobrinos, nietos o parientes por matrimonio o hermanastros.

<sup>18</sup> Es preciso indicar que el incremento de la cuota se puede producir como consecuencia de las mejoras realizadas en beneficio de los ocupantes, previa consulta con ellos y acordadas por mayoría. A ello debe sumarse la existencia de motivos que pueden determinar una rebaja de la cuota, como la reducción de servicios o el deterioro de las instalaciones gestionadas por el propietario.

De igual manera es interesante analizar la gestión del pago de suministros en estos alojamientos. Como indica CONSUMER FOCUS (2012: 32-39), uno de los mayores problemas que existe es que la mayoría de los propietarios de *mobile homes* no tienen un contrato directo con la empresa suministradora de gas o electricidad, por lo que es el propietario del suelo el que les cobra las cantidades. A ello se suma el que en muchos casos no existen contadores, siendo frecuentes los acuerdos entre el propietario del suelo y la empresa suministradora para que sea éste el que abone el gasto total y luego «revenda» la energía a los inquilinos, debiéndose en todo caso respetar los precios máximos establecidos por la Office of Gas and Electricity Markets (OFGEM) y los criterios recogidos por dicho ente que obligan al propietario a justificar la cantidad cobrada a cada residente.

Por lo que respecta al abono del consumo por parte de los propietarios de los *mobile home*, el cargo de la energía puede incluirse en el alquiler, pagarse entre los residentes o abonarse según el consumo reflejado en los contadores que se hayan instalado por el propietario, identificándose por dicha organización numerosos problemas debido al oscurantismo en el pago de estos suministros e incluso situaciones en las cuales los inquilinos pagan la cantidad al propietario y luego éste no abona el suministro a la compañía con el riesgo lógico de corte del mismo.

En cuanto al abono del agua, los problemas son semejantes a los expuestos anteriormente para el gas y la electricidad, existiendo iguales parámetros de reventa que deben seguir lo dispuesto por la *Water Industry Act* de 1991 y los criterios prefijados de la Water Services Regulation Authority (OFWAT). Como se aprecia, el abono de los suministros presenta graves problemas, hecho que la normativa sobre *mobile homes* no regula dado que se trata de una situación que escapa a su ámbito.

#### 4.4. Obligaciones de las partes y normas de convivencia

Dentro del marco contractual, la *Mobile Homes Act* de 1983 (disposición I, parte I, capítulo II., párrafo 21 y ss.) asocia toda una serie de obligaciones tanto al ocupante como al propietario de la parcela. Si en el primer caso éstas se

vinculan a mantener limpio el *mobile home*, así como el exterior, al propietario de la parcela se le exige reparar la solera donde se asienta el alojamiento, el mantenimiento de los suministros, accesos, vallas o árboles y, sobre todo, la obligación de garantizar al ocupante o propietario del *mobile home* el pacífico disfrute de su hogar y del emplazamiento donde se sitúa. No obstante, esta condición obligatoria debe compatibilizarse con la posibilidad de que el propietario pueda entrar en la parcela (no en el *mobile home*) para dejar el correo, leer los contadores o en situaciones de emergencia, debiendo fuera de estos casos solicitarlo con al menos catorce días de antelación<sup>19</sup>.

Otros aspectos interesantes a destacar de la relación entre el propietario y el ocupante es la facultad para la creación de asociaciones de residentes y el establecimiento de normas de convivencia (*site rules*) destinadas a regir el emplazamiento. En este sentido, su elaboración, variación o supresión sigue un complejo procedimiento en el que se debe consultar a todos los residentes y asociaciones de residentes constituidas, siendo posible su impugnación ante los tribunales ante el rechazo por parte del propietario de las alegaciones presentadas en la fase de consultas.

#### 4.5. Impuestos y ayudas

El hecho de la utilización del *mobile home* o de la caravana como residencia conlleva en el aspecto tributario un sometimiento parecido al que tienen los propietarios de las viviendas cuando nos referimos al pago de impuestos locales. A este respecto, el residir en una caravana o *mobile home* no exime de la obligación tributaria consistente en el abono del denominado *Council Tax*, impuesto asociado a tener un «inmueble» y que se calcula clasificando las propiedades en ocho niveles a los que cada Autoridad local asigna un importe. Por otra parte, asociado al pago del impuesto existen una serie de descuentos o reducciones que delimitan el mismo teniendo en cuenta la situación del contribuyente o si el inmueble se encuentra vacío (*council tax reduction*)<sup>20</sup>.

Igualmente es preciso resaltar la aplicación de las ayudas económicas existentes para el pago del alquiler. Con ello, aquellos residentes que por

<sup>19</sup> En el caso del correo se permite el acceso entre 9 y las 14 horas, aplicándose igualmente este periodo para la lectura de contadores.

<sup>20</sup> Vid. CITY OF YORK COUNCIL (2014). Hay que advertir que desde abril de 2013 el *Council Tax Benefit* ha sido reemplazado por el *Council Tax Reduction* o también llamado

*Council Tax Support*. Instaurada en el marco de crisis económica, esta medida ha supuesto una importante reducción en las ayudas al restringir el acceso a las mismas y, sobre todo, al eliminar los descuentos por segunda residencia o al aumentar en un 150% el mismo en los casos de residencias que se encuentren vacías durante dos o más años.

su situación económica no pueden hacer frente al pago del alquiler de la parcela o del *mobile home*, pueden solicitar una ayuda económica para esta finalidad ante la Autoridad local correspondiente. Con ello, existen dos tipos de ayudas al alquiler en Inglaterra como son el *Local Housing Allowance (LHA)*, asociado a arrendatarios privados, y el *Housing Benefit (HB)*, que se centra esencialmente en arrendatarios públicos.

En el caso de los residentes de los parques de caravanas residenciales no es de aplicación el *LHA* ya que son excluidos de dicha ayuda, pero por el contrario sí que pueden solicitar el *Housing Benefit* siempre y cuando reúnan una serie de requisitos mínimos como no disponer de un capital superior a 16.000 libras. Es importante señalar que esta ayuda puede ser solicitada aunque sea propietario del *mobile home*, ya que en este caso la misma se destina al pago de la renta por la parcela donde se sitúa. Por último, en lo que respecta al importe de la ayuda, ésta se asocia con la valoración que hace la Autoridad local teniendo en cuenta el alquiler máximo en el área mediante el sistema comparado, por lo que el importe de la ayuda varía bastante según la zona donde se encuentre el referido *mobile home* (Vid. VALUATION OFFICE AGENCY, 2014).

## 5. Campings

Otra figura importante, cuando de emplazamientos para alojamientos móviles se refiere, son los campings. A este respecto, es preciso indicar que la figura del camping (*campsites*), poco tiene que ver con nuestro modelo de campamento de turismo al referirlo exclusivamente a los ámbitos donde se instalan tiendas de campaña.

Es verdad que los campings en Inglaterra tienen cierta conexión con los emplazamientos para caravanas con carácter turístico (*Holiday site for touring caravans*), conformando ámbitos con un doble uso con las consecuencias aparejadas a efectos de autorizaciones requeridas para su implementación. Este aspecto se puede apreciar claramente cuando se acude a los datos oficiales de VISIT ENGLAND (2015) a la hora de determinar cuántos campings existen en Inglaterra. Así, dicho organismo cifra en cerca de cuatro mil los emplazamientos, si bien precisa que los datos estadísticos que se ofrecen (ver FIG. 4), atendiendo a la delimitación conceptual que hace EUROSTAT (2015) y a la que deriva la estadística referida, no sólo deben referirse a campings (*campsites*), sino también a emplazamientos de caravanas recreacionales (*recreational vehicle parks*).

FIG. 4/ Número de campings en Inglaterra por localización

County/Unitary Authority	Tourist campsites
Bedfordshire	4
Berkshire	12
Bristol	3
Buckinghamshire	19
Cambridgeshire	30
Cheshire	39
Cornwall (U)	327
Isles of Scilly (U)	4
Cumbria	236
Derbyshire	181
Devon	310
Dorset	137
Durham	33
East Riding of Yorkshire	55
East Sussex	86
Essex	53
Gloucestershire	25
South Gloucestershire (U)	0
Greater London	13
Greater Manchester	7
Hampshire	101
Southampton (U)	4
Portsmouth(U)	3
Herefordshire (U)	68
Hertfordshire	6
Isle of Wight (U)	71
Kent	137
Lancashire	190
Blackpool (U)	12
Blackburn with Darwen (U)	0
Leicestershire	40
Leicester (U)	1
Rutland (U)	6
Lincolnshire	278
North Lincolnshire (U)	7
North East Lincolnshire (U)	2
Merseyside	17
Norfolk	135
North Yorkshire	211
Redcar & Cleveland (U)	4
Middlesborough (U)	0
Northamptonshire	16
Northumberland (U)	75
Nottinghamshire	38
Nottingham (U)	1
Oxfordshire	39
Shropshire (U)	23
Telford & Wrekin (U)	3
Somerset	123
North Somerset (U)	14
South Yorkshire	14
Staffordshire	32
Stoke on Trent (U)	2
Suffolk	54
Surrey	28
Tyne & Wear	7
Warwickshire	17
West Midlands	3
West Sussex	86
West Yorkshire	28
Wiltshire (U)	25
Swindon (U)	2
Worcestershire	36
<b>Total</b>	<b>3.533</b>

Fuente: elaboración propia a través de los datos de VISIT ENGLAND (2015).

Centrándonos en el marco normativo, si hasta ahora se ha analizado el procedimiento relativo a la implantación de parques de caravanas, en lo que respecta a campings la normativa de aplicación difiere ya que en este caso se solicita una licencia distinta.

Como indica STEWART (2001: 211), la aplicación de la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960 se asocia únicamente a los emplazamientos de caravanas por lo que su regulación no es extensible a la figura de los campings conformados a través de tiendas de campaña (*tented camping*). En estos casos, no es esta norma la que se aplica, sino la *Public Health Act* de 1936, en concreto su artículo 269.

Adentrándonos en dicha norma, el precepto establece como elemento esencial el tiempo de permanencia para que esta actividad requiera o no licencia (*camping site licence*), autorización que se vincula al control de los requisitos sanitarios. Teniendo en cuenta este aspecto, la norma exige dicha licencia cuando la actividad se desarrolla durante más de cuarenta y dos días consecutivos o más de sesenta días en un año, si bien existen una serie de excepciones recogidas en los apartados quinto y sexto del mencionado artículo por las cuales no es necesario permiso, por ejemplo, si el alojamiento forma parte incidental de la vivienda y es usado por los habitantes de la misma o se trata de alojamientos conexiones con explotaciones agrícolas que sirven de hospedaje para trabajadores.

Además de la autorización, debe sumarse la necesidad del *planning permission* cuando el ámbito es utilizado como camping durante más de veintiocho días al año, no concediéndose la *camping site licence* hasta que no se haya obtenido el anterior permiso. Asimismo, es preciso indicar que cuando se pretenda una dualidad de usos (caravanas y camping), la licencia sobre el emplazamiento no se tramita a través del artículo 269 de la *Public Health Act* de 1936, sino que la norma de aplicación es la *Caravan and Control of Development Act* de 1960. A ello debemos sumar que los condicionantes o estándares requeridos de las tiendas se asimilan a los

que se requieren para las denominadas *touring units*.

Por lo que respecta al procedimiento de solicitud de la autorización, éste se inicia con la presentación de un proyecto en el cual se muestre el emplazamiento, distribución de las tiendas de campaña, aparcamiento, medidas antiincendios, suministros, saneamiento, accesos, etc. El plazo de resolución suele rondar los veintiocho días naturales, existiendo silencio positivo.

Para concluir, hay que señalar que de conformidad con el artículo 269, cada Autoridad local cuenta con una serie de condicionantes que deben cumplir los emplazamientos como densidad, distancia entre tiendas, abastecimiento, saneamiento, lavandería o gestión de residuos<sup>21</sup>.

## 6. Emplazamientos públicos para colectivos desfavorecidos

Cuando se habla de alojamientos móviles y en especial del denominado *caravanning*, hay que hacer necesaria mención a un colectivo social importante como son los gitanos (*gypsies*) o los llamados trotamundos (*travellers*), grupos que son definidos en el artículo 24.8 de la *Caravan Sites and Control of Development Act* de 1960 como personas con hábitos de vida nómada, independientemente de su raza u origen, excluyéndose los miembros de un grupo organizado de feriantes o las personas que participan en los circos itinerantes<sup>22</sup>.

Históricamente, estos colectivos han sido proclives a levantar asentamientos de manera ilegal, arrastrando con ello problemas sanitarios y auténticos quebraderos de cabeza para las Autoridades locales. Esta situación conllevó a que desde la perspectiva legal se articularan diferentes medidas ya no sólo de lucha contra la aparición de asentamientos ilegales, sino también de protección de los derechos de estos colectivos, traducida en que por parte de la Administración se proporcionaran emplazamientos adecuados para los mismos (artículo 24.2 de la Ley de 1960), así como facilidades habitacionales (art. 6.4 de la *Caravan Sites Act* de 1968)<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Como ejemplo se puede consultar la información ofrecida por el TEIGNBRIDGE DISTRICT COUNCIL (2014).

<sup>22</sup> Introducido por el art. 80.2.b de la *Criminal Justice and Public Order Act* de 1994. A ello se puede sumar la definición recogida en el artículo 225 de la *Housing Act* de 2004. En realidad dicha definición se recoge también en la *Caravan Sites Act* de 1968 a raíz del caso *Mills v Cooper* de 1967; sin embargo, en el caso *R v South Hams*

*District Council* de 1994 se demostró que esta definición era insatisfactoria y se consideró definir a estos colectivos como aquellos que viajan con el propósito de hacer o que buscan su sustento y no personas que se trasladan de un lugar a otro sin ningún tipo de conexión entre sus movimientos y sus medios de vida.

<sup>23</sup> Como señala NINER (2011: 143-145), en 2011 el número de emplazamientos públicos se cifró en trescientos

No obstante, como señala CLAYDEN (2003: 138-140), la aprobación de la *Criminal Justice and Public Order Act* de 1994 (artículos 77 a 80) supone un punto de inflexión en esta problemática por dos aspectos. El primero es la eliminación de la obligación que tenían las Autoridades locales de proporcionar asentamientos a estos colectivos (*vid.* art. 80), transformándola en una posibilidad que pueden ejecutar en el ejercicio de sus competencias. El segundo aspecto es la asunción de poderes por parte de las Autoridades locales para proceder al desalojo de cualquier persona que resida de manera ilegal en un alojamiento móvil o vehículo instalado en suelo público, añadiéndose la prohibición de regresar a ese emplazamiento en el plazo de tres meses, siendo este hecho constitutivo de infracción.

Como se aprecia, estos cambios conllevan una revolución en la actuación pública frente a estos asentamientos, remarcada sobre todo por la desaparición de esa tutela habitacional que se vinculaba a las Autoridades locales y que acompañaba en gran parte la acción de desahucio. A pesar de ello, es cierto que estas actuaciones han sido suavizadas a través de la aplicación de las recomendaciones emitidas por parte del Gobierno. En este sentido, hay que destacar sobre todo lo dispuesto en la *Circular 18/94* del Department of the Environment (DoE). Como indican JOHNSON & *al.* (2006), aunque en dicha circular se legitima el desahucio ante la negativa de traslado por parte de los residentes de un campamento ilegal a un sitio proporcionado por ella, es cierto que se matiza al indicar de manera expresa que en los casos en que no existan emplazamientos disponibles y el campamento ilegal no causara perjuicio, la Autoridad local debe respetar el mismo e incluso proporcionar servicios básicos (aseos, agua potable, etc.)<sup>24</sup>. Con ello, aunque la Administración está respaldada para proceder a su desahucio, debe valorar previamente si se reúnen todas las condiciones que hagan necesario el mismo.

veinte, proporcionando cerca de cinco mil parcelas de las cuales sólo doscientos setenta y uno son para alojamiento temporal. A ello hay sumar cerca de cien emplazamientos privados, en su mayoría autogestionados por los propios residentes, que dan cobijo a dos mil cuatrocientas caravanas. Por otra parte, hay que tener en cuenta que aunque el número total de gitanos o transeúntes es desconocido en Inglaterra, se estima entre cien mil y doscientas cincuenta mil.

<sup>24</sup> BANCROFT (2000) analiza la evolución normativa en lo que se refiere al colectivo gitano, asociando dos normas esenciales, la *Caravan Sites Act* de 1968 y la *Criminal Justice and Public Order Act* de 1994. Asimismo, este autor alude a las dificultades de creación de asentamientos en emplazamientos privados tras la Ley de 1994, sobre todo por la obligación de conseguir el *planning permission* de las Autoridades locales.

Teniendo en cuenta la existencia de emplazamientos públicos donde se facilita que estos colectivos puedan instalar su residencia habitual, otro aspecto interesante a analizar y que tiene importante repercusión es el relativo a la problemática surgida en relación a la protección de los derechos humanos ante la ejecución de desahucios por parte de las Autoridades locales cuando se está residiendo en ellos. En este sentido, la protección de los inquilinos que ofrece la *Housing Act* de 1983 frente a los desahucios no era aplicable en estos casos, hecho al que había que sumar la no exclusión de la posibilidad recogida en la *Caravan Sites Act* de 1968 de suspensión judicial de la orden de posesión.

Sin duda, el caso *Connors vs. The United Kingdom* (66746/01) (2005) puso de relieve esta situación a raíz precisamente de un desahucio realizado por parte de una Autoridad Local<sup>25</sup>. Dicho caso llegó al Tribunal Europeo de Derechos Humanos, el cual determinó que se había producido un quebranto en los derechos humanos de la familia ante la desprotección que había tenido ésta en su desahucio<sup>26</sup>. Este pronunciamiento marcó un cambio total en la normativa, poniendo freno legal a la actuación de las Autoridades locales al introducirse a través de la *Housing and Regeneration Act* de 2008 una protección de los derechos de los residentes de los emplazamientos públicos al equiparlos con los que disfrutaban los residentes de ámbitos privados.

Centrándonos en los emplazamientos públicos, hay que reseñar que cuando hablamos de éstos, la *Mobile Homes Act* de 1983 recoge una importante distinción entre parcelas destinadas a un alojamiento permanente (*permanent pitches*) o temporal (*transit pitches*) para el caso en que se produzca una ocupación por un periodo máximo de tres meses. Esta diferencia es relevante, ya que la equiparación total de derechos con los residentes en empla-

<sup>25</sup> Con ello, el Tribunal concluyó que se había producido una vulneración del art. 8 del Convenio europeo de derechos humanos relativo al derecho al respeto de la vida privada y familiar. En este sentido, *vid.* KENNA (2009: 489).

<sup>26</sup> Por otra parte, no se debe pasar por alto la sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos *Coster contra el Reino Unido* de 18 de enero de 2001, la cual gira en torno a la problemática de la denegación de licencia a una familia gitana para instalar una caravana en un terreno de su propiedad por motivos de protección paisajística. Como señala BOUZZA (2003: 167, 177 y ss.), en el presente caso se produce un enfrentamiento entre el derecho a la vida privada, familiar y al domicilio (art. 8 del Convenio), y el interés general a la protección del medio ambiente. A ello se sumaba la circunstancia, antes aludida, de las obligaciones que asumieron las Autoridades locales en la creación de emplazamientos para caravanas y que en el presente caso se dejó en entredicho.

zamientos privados sólo se produce en las parcelas con alojamientos permanentes, incorporándose a los temporales muchos menos derechos dada su situación transitoria. Así, y profundizando en los derechos asociados a los residentes permanentes de parcelas, a éstos se les aplica las mismas previsiones anteriormente analizadas sobre contratos, sucesión, resolución contractual, mejoras, reparaciones, pacífica convivencia o pago del alquiler, con la exclusión de lo relativo a las normas de convivencia por el cual los residentes no tienen derecho a consulta previa antes de la aprobación de las mismas.

## 7. Conclusiones

Como se ha podido comprobar, la utilización de los alojamientos móviles es un fenómeno singular en Inglaterra, sobre todo cuando hacemos referencia a los que tienen un uso residencial.

La creación de parques de caravanas deja poco margen a la improvisación al regularse detalladamente todos los aspectos ya sea en el sentido de su delimitación conceptual, implantación, requisitos o derechos de sus ocupantes. A ello se suma la existencia de abundante jurisprudencia y las diferentes circulares e instrucciones emitidas por la *Secretary of State* con el objeto de aunar la intervención de las Autoridades locales en esta materia.

De toda esta regulación destaca sobre todo la asociada a las caravanas de uso residencial con una asimilación de los derechos de sus ocupantes con los que disfrutaban los inquilinos de inmuebles. Hay que tener presente que el hecho de que en la mayoría de los casos el propietario del alojamiento móvil no coincida con el propietario del suelo donde se instala el mismo, implica la necesidad de regular las relaciones entre ambos.

Por otra parte, conviene aludir a la disparidad conceptual cuando hablamos de la caravana como alojamiento móvil y el surgimiento de conceptos asociados como el de *mobile home* o el de *park home*. En este sentido, los diferentes usos que se pueden dar a una caravana determinarán el concepto exacto a utilizar, vinculándose estos dos últimos términos al de caravana de uso residencial. Ello también influye en otros aspectos como la tipología de emplazamiento que si bien es cierto que a efectos de autorización urbanística tiene pocas consecuencias, no ocurre lo mismo con los derechos de sus ocupantes con una clara diferenciación entre los que tienen un carácter

residencial o, por el contrario, habitan la misma por motivos vacacionales.

Para concluir, no hay que obviar los problemas de aplicabilidad de estas regulaciones al ámbito español, especialmente todo lo relativo a las caravanas de uso residencial permanente. Situándonos en nuestro país, la consideración de los campamentos de turismo o campings como alojamientos turísticos al aire libre hace que la normativa turística restrinja su ocupación a través del establecimiento de periodos máximos de permanencia que varían según la Comunidad Autónoma de que se trate. A ello se suma que la propia finalidad de estos alojamientos, el contacto con la naturaleza, arrastra que su implantación se produzca en suelos no urbanizables. En este sentido, la conformación de núcleos de población en esta clase de suelo se ha constituido en uno de los problemas más importantes a los que se enfrenta el planeamiento, por lo que la permisibilidad en la aparición de parques de caravanas residenciales chocaría frontalmente con la propia clasificación del suelo y su finalidad.

No hay que obviar que como consecuencia de la crisis económica se han identificado cada vez más personas que ven en los campings un lugar apto para residir, apoyado en gran medida por sus precios asequibles y las facilidades habitacionales y servicios que se ofrecen. La picaresca de estos residentes y la amplitud de los límites máximos de permanencia, ha conllevado en algunos casos una mutación residencial de los campamentos de turismo aprovechando precisamente estas circunstancias.

La coordinación entre la legislación turística y urbanística es necesaria para evitar todas estas problemáticas y aunar con ello criterios que den respuesta a estos cambios de tendencia habitacionales que, aunque en la actualidad no tienen mucha incidencia, están en aumento. La restricción en los periodos máximos de ocupación o el establecimiento de mayores controles e inspecciones sobre estos emplazamientos, ayudaría en gran parte a evitar estas prácticas. No obstante, no debemos pasar por alto la conveniencia de que el planeamiento tenga en cuenta la posibilidad de implantación de áreas residenciales conformadas a través de alojamientos móviles, regulación que despojada de cualquier consideración turística, debería establecer toda una serie de condicionantes para su correcto desarrollo. Si así ocurriera, el modelo inglés puede servir perfectamente de referencia para establecer una regulación global que atienda no sólo a aspectos dentro de la esfera del derecho público, sino también del privado.

## 8. Bibliografía

- BANCROFT, A. (2000): «No Interest in Land: Legal and Spatial Enclosure of Gypsy-Travellers in Britain», *Space and Polity*, 4 (1): 41-56.
- BASSET, W. H (2007): *Environmental Health Procedures*. 7<sup>th</sup> edition, Routledge. Taylor & Francis. Milton Park.
- BEGGS, J. & G. THOMAS & S. RICKARD (2012): *Public order: law and practice*, Oxford University Press, Oxford.
- BEVAN, M. (2010): «Retirement lifestyles in a niche housing market: park-home living in England», *Ageing and Society*, 30 (06): 965-985, August.
- (2011): «Living in Non-permanent Accommodation in England: Liminal Experiences of Home». *Housing Studies*, 26 (4): 541-554.
- BOUAZZA ARIÑO, O. (2003): «Respeto a la vida privada y protección del medio ambiente en la jurisprudencia del tribunal europeo de derecho humanos», *Revista de Administración Pública*, 160: 167-202.
- CAMERON BLACKHALL, J. (2005): *Planning Law and Practice*, Cavendish publishing, Abingdon.
- CITY OF YORK COUNCIL (2014): *Council Tax*. Disponible en: [http://www.york.gov.uk/info/200166/council\\_tax](http://www.york.gov.uk/info/200166/council_tax).
- CLAYDEN, P. (2003): *The Law of Mobile Homes and Caravans*, Shaw & Sons, Crayford.
- COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT (2012): *A better deal for mobile home owners - Consultation*, May, Disponible en: [https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/8362/21280282.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/8362/21280282.pdf)
- CONSUMER FOCUS (2012): *Living the Dream*. An investigation into life on park home sites in England. Disponible en: <http://www.consumerfocus.org.uk/files/2012/10/Living-the-dream.pdf>
- CULLINGWORTH, J. B. & V. NADIN (1994): *Town & Country Planning in Britain*. (11<sup>th</sup> ed.), Routledge, Londres.
- DENYER-GREEN, B. & N. UBHI (2013): *Development and planning law* (4<sup>th</sup> ed.), Oxon: Routledge, Abingdon.
- EUROSTAT (2015): *Glossary: Other collective accommodation establishments*. Disponible en: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Glossary:Other\\_collective\\_accommodation\\_establishments](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Glossary:Other_collective_accommodation_establishments)
- GORDON, R. J. F. (1985): *The law relating to mobile homes and caravans*, Shaw & Sons, Londres.
- HARROGATE BOROUGH COUNCIL (2014): *Caravan and Camping Site*. Disponible en: <http://www.harrogate.gov.uk/pp/Pages/Caravan-and-Camping-Site-Licences.aspx>
- JEREMIAH, D. (2000): *Architecture and design for the family in Britain, 1900-1970*, Manchester University Press, Manchester.
- JOHNSON, C. & A. MURDOCH & M. WILLERS (2006): *The Law relating to Gypsies and Travellers*. Disponible en: [http://www.gypsytraveller.org/pdfs/the\\_law\\_relating\\_to.pdf](http://www.gypsytraveller.org/pdfs/the_law_relating_to.pdf)
- KENNA, P. (2009): «El derecho a la vivienda en Europa: deberes positivos y derechos exigibles (según la jurisprudencia del Tribunal europeo de derechos humanos)». *Revista de Derecho Político*, 74: 479-501.
- LANCASTER CITY COUNCIL (2015): *Mobile Home Parks (Permanent Residential Caravan Sites)*. Disponible en: <http://www.lancaster.gov.uk/environmental-health/caravan-site-licensing/mobile-home-parks-permanent-residential-caravan-si/>.
- (2015b): *A guide to: the caravan sites act 1968*. Disponible en: <http://www.lancaster.gov.uk/Documents/EnvHealth/HS/CARAVAN%20SITES%20ACT%201968%20Guide.pdf>
- MCQUEEN, J. (2013): *An Emerald guide to Landlord and Tenant Law*, Straightforward co Ltd. United Kingdom.
- NINER, P. (2011): «Accommodating nomadism? An examination of accommodation options for gypsies and travellers in England». *Housing Studies*, 19 (2): 141-159.
- OFFICE OF THE DEPUTY PRIME MINISTER (2002): *Economics of the Park Homes Industry*, ODPM, Londres.
- RAVETZ, A. & R. TURKINGTON (2011): *The place of home. English domestic environments 1914-2000*, Taylor & Francis, Londres.
- SPEAIGHT, A. (2010): *Architect's Legal Handbook: The Law for Architects*, Elsevier, Oxford.
- STEWART, J. (2001): *Environmental Health and Housing*, Spoon Press, Londres.
- TEIGNBRIDGE DISTRICT COUNCIL (2014). *Licence Conditions - Tented Site*. Disponible en: <http://www.teignbridge.gov.uk/CHttpHandler.ashx?id=35789&p=0>
- VALUATION OFFICE AGENCY (2014). *Rent Officer Handbook-site fees*. Disponible en: <http://www.voa.gov.uk/corporate/publications/Manuals/RentOfficerHandbook/HousingBenefitReferral/Determination/c-roh-caravan-site-fees.html>
- VISIT ENGLAND (2015): *Accommodation Stock Audit 2012*. Disponible en: <http://www.visitengland.org/insight-statistics/major-tourism-surveys/accommodations/accommodationstock/>
- WILSON, A. (1959): *Report, Caravans as Homes*. Ministry of Housing and Local Government, Londres.