

La ciudad viva como URBS

QUITO 8, 9 y 10 de Julio de 2009

Servicio de Otainsa y Gestión del Parque Social de Vivienda **0452**

Sevilla, España

País: España
Región: Andalucía
Municipio: Sevilla
Área de actuación: Centro histórico de Sevilla.
Año de Inicio: Mayo 2004
Año de Fin: Sigue en vigor
Organismo Responsable: Delegación de Infraestructuras para la Sostenibilidad Ayto. Sevilla
Persona Contacto: Ángel Monge Pérez



Esta experiencia expone los resultados de la intervención municipal, fruto de la actividad de OFICINA TECNICA DE ATENCIÓN AL INQUILINO EN SITUACION DE ABUSO, a demás de un análisis sobre la creación del PARQUE SOCIAL DE VIVIENDA de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, resaltando como ambos hitos han ayudado a disminuir la presión inmobiliaria sufrida esta nuestra ciudad creando respuestas innovadoras y no agotadas que han aparecido en momentos y lugares puntuales para hacer ciudad dentro de un ámbito consolidado, no como forma de extensión sino como forma de consolidación.

La ciudad viva como URBS

QUITO 8, 9 y 10 de Julio de 2009

**Contexto Geográfico:**

La ciudad de Sevilla, concretamente su centro histórico.

Contexto social:

Un proyecto que resalta la especial implicación de una Administración Local como el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en la lucha contra la gentrificación y especulación sufrida en la ciudad a finales de los años noventa y principios del nuevo siglo, donde los barrios del centro histórico, en su mayoría de clase obrera, han sufrido una situación de abandono y degradación de sus inmuebles, seguido de un proceso de revalorización que ha implicado, en su mayor parte una expulsión de sus habitantes tradicionales (arrendatarios de renta antigua) y su sustitución por habitantes de clase media-alta.

Diagnóstico:

Las grandes ciudades españolas sufren hoy, en el ámbito de la vivienda, la crudeza de las leyes del mercado inmobiliario. La corrección de estos desequilibrios solamente es posible desde una intervención decidida de la Administración, donde se conciba el territorio como algo perteneciente a todos y para todos.

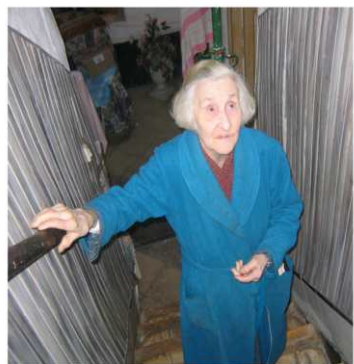
Los Ayuntamientos han entendido tradicionalmente que las problemáticas entre propietarios y arrendatarios eran de índole privada, de ahí su escasa intervención. La seguridad, la salubridad y en definitiva la habitabilidad de una vivienda debe ser garantizado desde los Ayuntamientos y ello por mandato de la L.O.U.A (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía). La escasa intervención municipal ha propiciado el abuso inmobiliario en sectores débiles socialmente de la comunidad.

Los cascos históricos, donde tradicionalmente, también han vivido las clases sociales más bajas, empiezan a ser ocupadas por las clases sociales más adineradas, provocando la expulsión masiva de aquellos, hacia los arrabales de la ciudad. El mantenimiento de la población tradicional, el arraigo de los ciudadanos en su espacio territorial debe ser un valor cultural y social de primer orden que debe ser defendido y amparado por la Administración.

La protección de éstos valores solo es posible combatiendo los efectos perversos que provoca la especulación, bien exigiendo la conservación de la edificación alquilada, bien generando un parque público de viviendas sociales suficiente que garantice la habitabilidad digna de los ciudadanos. Lo contrario favorecerá las desigualdades sociales de la comunidad.

Objetivos:

- 1) La atención directa de inquilinos afectados por condiciones de abuso de los propietarios, ante el incumplimiento de éstos de los deberes de conservación de los edificios.
- 2) La puesta en marcha y seguimiento de cuantas actuaciones



sean necesarias para exigir el cumplimiento del deber de conservación a los propietarios y de aplicar las consecuencias jurídicas de dicho incumplimiento (sanciones coercitivas, ejecuciones subsidiarias, expropiaciones, etc.).

3) Garantizar el realojo temporal de los inquilinos con escasez de recursos, afectados por la ejecución de obras de conservación al suspenderse temporalmente el contrato de arrendamiento, cuando la autoridad urbanística acuerda la ejecución de obras por ser inhabitable el edificio (necesidad que surge por la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

4) Gestionar un Parque Social de Vivienda en un ambiente de convulsión inmobiliario que permite corregir y a temperar los efectos que provoca la especulación urbana en relación con los colectivos y ciudadanos más desfavorecidos en situación de marginalidad y exclusión social, utilizando el Ayuntamiento de Sevilla recursos económicos propios para garantizar una vivienda digna.

5) Fomentar las buenas prácticas inmobiliarias y los convenios entre propietarios e inquilinos de renta antigua, estableciendo las condiciones y el programa de rehabilitación de los edificios garantizando la convivencia social y la habitabilidad de nuestro Centro Histórico.

Evaluación:

El proyecto presenta como novedad la de combatir desde la Administración Local las prácticas especulativas inmobiliarias que se vienen produciendo en el territorio español desde hace años y que afectan en mayor medida a los sectores sociales más debilitados, como es el caso de los arrendatarios de renta antigua. Prácticas especulativas propiciadas también por una escasez de viviendas públicas y en consecuencia por una deficiente intervención desde lo público en el ámbito de la vivienda.

La vivienda social, es hoy, una demanda ciudadana de primer orden y debe constituir uno de los derechos fundamentales garantizados por la Administración, al mismo nivel del que gozan hoy derechos como la educación o la sanidad. En nuestro caso, el pago de renta en concepto de alquiler asciende al 5 % de los ingresos líquidos de los beneficiarios. La rentabilidad social debe anteponerse a la rentabilidad económica.

La creación de Otainsa ha conseguido frenar estas prácticas especulativas, generando al mismo tiempo una nueva cultura en promotores inmobiliarios dedicados a la compraventa de viviendas alquiladas en la que finalmente ven necesario compatibilizar el derecho a la edificación y a la rehabilitación junto al respeto al derecho de permanencia de los arrendatarios en sus viviendas en condiciones dignas de

La ciudad viva como URBS

QUITO 8, 9 y 10 de Julio de 2009

*Marzo de 2007
Inauguración del Corral del Cura, C/ Pagés del Corro 11-13, paella con los vecinos.*



Personas actualmente realojadas.



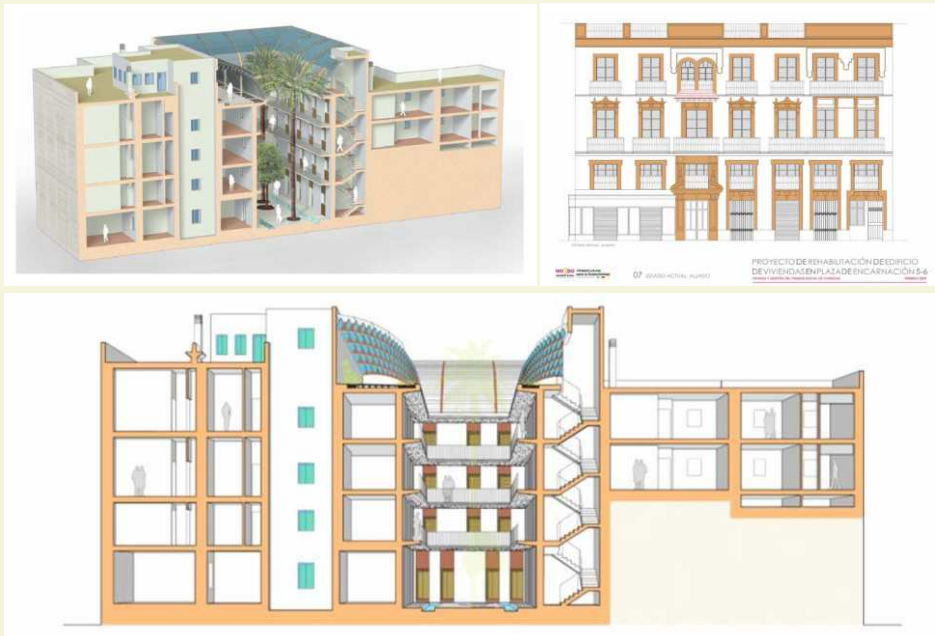
Estado actual del Corral del Cura C/ Pagés del Corro 11-13 incorporado al Parque Social de Viviendas tras su rehabilitación.



habitabilidad. Esto unido a la creación del parque Social de Viviendas constituye un hito en el municipalismo español, donde el Urbanismo Social es una realidad y un fin en sí mismo que beneficia a sectores sociales que tradicionalmente han sido olvidados cuando no marginados pro la propia Administración Pública.

La ciudad viva como URBS

PLAZA DE LA ENCARNACIÓN 5-6



PALACIO DEL PUMAREJO



REHABILITACION DEL PALACIO DEL PUMAREJO
ARQUITECTOS: JOSE MIGUEL LOBO CANTOS, ALVARO GOMEZ DE TERREIRO Y ROCHE, GENA LOPEZ RUIZ
NO DO Infraestructuras para la Sostenibilidad



CORRAL DE LA ENCARNACIÓN



Estado Actual del "Corral de la Encarnación"



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN.
REHABILITACIÓN CORRAL DE LA ENCARNACIÓN Y CASA TAPÓN.
FACHADA. VISTA GENERAL

NOSDO Infraestructuras
Ayuntamiento de Sevilla para la Sostenibilidad



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN.
REHABILITACIÓN CORRAL DE LA ENCARNACIÓN Y CASA TAPÓN.

NOSDO Infraestructuras
Ayuntamiento de Sevilla para la Sostenibilidad