

Jornadas. 8 y 9 de Julio, 2010. Málaga

REPENSANDO LA METRÓPOLIS. PRÁCTICAS EXPERIMENTALES EN TORNO A LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS DERECHOS URBANOS

SERVICIO DE OTAINSA Y GESTIÓN DEL PARQUE SOCIAL DE VIVIENDA DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA: UNA NUEVA MANERA DE HACER CIUDAD

Ángel Monge Pérez

Jefe del Servicio de OTAINSA y Gestión del Parque Social de Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla. Delegación de Infraestructuras para la Sostenibilidad. Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

amp@urbanismo-sevilla.org

www.sevilla.org/urbanismo/

Línea Temática

Vivienda digna y derecho a la ciudad. Pensando alternativas al modelo especulativo-financiero

Resumen

OTAINSA nace con la función primordial de atender especialmente la problemática social que se genera entre inquilinos y propietarios de inmuebles que incumplen el deber legal de conservación de la edificación. OTAINSA, consciente de los problemas que para los inquilinos puede generar la realización de las obras de conservación que, en numerosas ocasiones, va a llevar aparejado su desalojo temporal, ha constituido un parque de viviendas, propiedad de la Gerencia de Urbanismo, para realojo temporal, con carácter gratuito, de aquellos inquilinos con escasez de recursos económicos que se ven obligados a desalojar su vivienda mientras se ejecutan las obras.

El Centro de Estudios Andaluces es una entidad de carácter científico y cultural, sin ánimo de lucro, adscrita a la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

El objetivo esencial de esta institución es fomentar cuantitativa y cualitativamente una línea de estudios e investigaciones científicas que contribuyan a un más preciso y detallado conocimiento de Andalucía, y difundir sus resultados a través de varias líneas estratégicas.

El Centro de Estudios Andaluces desea generar un marco estable de relaciones con la comunidad científica e intelectual y con movimientos culturales en Andalucía desde el que crear verdaderos canales de comunicación para dar cobertura a las inquietudes intelectuales y culturales.



Las opiniones publicadas por los autores en esta colección son de su exclusiva responsabilidad. El uso de cualquiera de las imágenes incluidas en este documento deberá ser autorizado por el correspondiente titular del copyright.

© De los textos: sus autores.

© 2010. Fundación Pública Andaluza Centro de Estudios Andaluces. Consejería de la Presidencia.

Junta de Andalucía

<http://www.centrodeestudiosandaluces.es/>

Prohibida su venta.

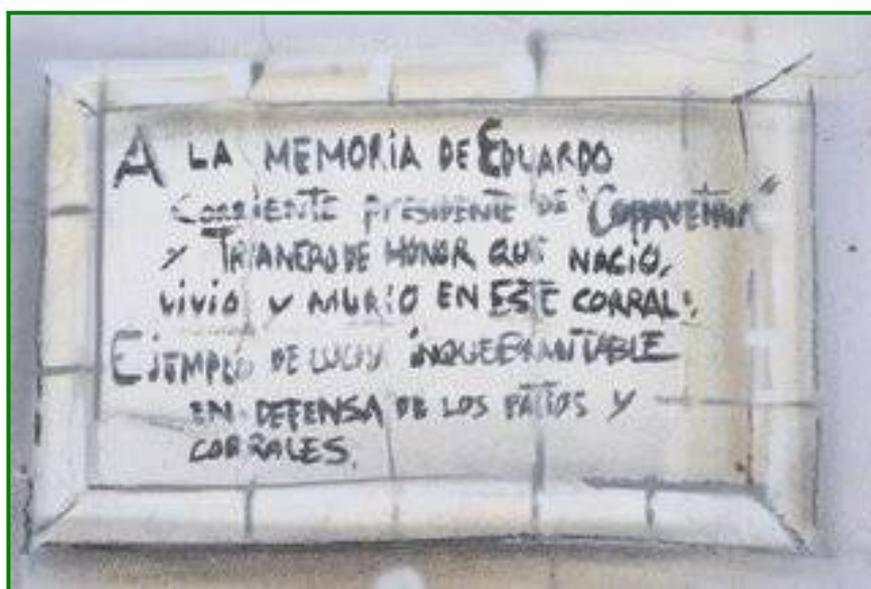
Servicio de OTAINSA y gestión del parque social de vivienda de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla: una nueva manera de hacer ciudad

1. Introducción

El argumento central de este trabajo se justifica en la descripción de la experiencia municipal elaborada por “La Oficina Técnica de Atención al Inquilino en Situación de Abuso (OTAINSA) y Gestión del Parque Social de Vivienda”, a lo largo de estos últimos años desde su creación en mayo de 2004 hasta el día de hoy.

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.

Esta experiencia expone los resultados de dicha intervención municipal, fruto de la actividad de OTAINSA, además 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 en 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.



2. Los primeros pasos, qué somos, quiénes somos y nuestra razón de ser

En Mayo de 2.004 se crea, en el seno de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, “La Oficina Técnica de Asesoramiento a Inquilinos en situación de abuso (OTAINSA)”, coordinada por el Servicio de Observatorio y Control de Procesos perteneciente a la Delegación de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, con la cooperación y participación de los departamentos urbanísticos de los Servicios de Conservación de la Edificación, Licencias Urbanísticas, Disciplina, Dirección Técnica, Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo.

Se trata de una Oficina creada por el Gobierno municipal, surgido del Pacto de Progreso en Sevilla, que nace con la función primordial de atender especialmente la problemática social que se genera entre inquilinos y propietarios de inmuebles que incumplen el deber de conservación de la edificación. El Ayuntamiento, por ministerio de la Ley, debe garantizar el deber de conservación de la edificación, ordenando a los propietarios que adopten las medidas necesarias a fin de mantener en todo momento las condiciones adecuadas para la habitabilidad y el uso efectivo de los inmuebles por sus moradores.

Por tanto, se trata de una oficina pública que sirve para defender a los inquilinos que se encuentren en situaciones de abuso por parte de los dueños de los edificios. Una herramienta ciudadana para combatir las detestables prácticas del denominado “mobbing” inmobiliario que se ceba siempre con la población más indefensa y que tiene como principal corolario la reivindicación de unas viviendas de alquiler dignas, estables y con precios justos.

El principal activo de esta Oficina, son todas y cada una de las personas que la componen. En la actualidad cuenta con un equipo de ocho profesionales que responden con el más alto nivel de calidad a las necesidades de los inquilinos.

Nuestra plantilla está compuesta por un equipo multidisciplinar formado por:

- 1 Director de proyecto: Coordinación y dirección.
- 2 Licenciados en derecho: Asesoramiento jurídico a inquilinos sometidos a situación de abuso y tramitación de expedientes administrativos.
- 1 Arquitecto técnico: Inspección del estado de habitabilidad de los edificios alquilados y redacción de proyectos para la rehabilitación de edificios públicos destinados al Parque Social de Viviendas.
- 2 Trabajadores sociales: Atención personalizada de beneficiarios del Parque Social de Viviendas, seguimiento y estudios.
- 2 Auxiliares de dirección: funciones de secretaría.

3. Análisis de la problemática

Sevilla, junto con otras muchas comunidades de nuestro entorno cultural y social, ha sido una ciudad donde tradicionalmente muchos de sus ciudadanos, ante la imposibilidad económica de acceder a la propiedad inmobiliaria y ante la escasez de viviendas públicas, accedieron a la vivienda mediante el régimen de alquiler.

Una gran parte de arrendatarios con escasez de recursos económicos habitan, desde antiguo, en viviendas del casco histórico de la ciudad. Viviendas que tienen una tipología de plurifamiliar, y superan de media los cien años de antigüedad, en un estado, por lo general, de deficiente y deplorable conservación.

Las rentas estipuladas no son especialmente altas porque devienen, en gran parte de los casos, de relaciones arrendaticias acogidas a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. El perfil del arrendatario, en estos casos, es de personas de avanzada edad, superan en su mayoría los 60 años, pensionistas, con ingresos medios familiares entre los 400-500 €/mes, con problemas de salud y que residen en el mismo lugar desde hace décadas.

Paralelamente, en los años 60–70, la ciudad de Sevilla sufre una importante transformación urbana que provoca la creación de nuevas zonas residenciales y numerosas urbanizaciones en el extrarradio, generando la marcha de una población de niveles de renta medio–alto, y abandonando muchas de las edificaciones del casco histórico. En este marco conviven pacíficamente en la ciudad dos concepciones en el uso de la vivienda: propietarios y arrendatarios en un casco antiguo devaluado.

Sin embargo, esta situación va a sufrir un cambio radical. A partir de 1995 el casco antiguo va a ser un espacio geográfico nuevamente demandado por las clases sociales con economía alta. La urbanización comienza a perder peso para ganar los centros históricos. La ley de la oferta y la demanda se impone y los inquilinos, con rentas bajas y acogidos a leyes que garantizan su permanencia, empiezan a ser ciudadanos incómodos para los propietarios de estos edificios. Los precios de los edificios sin inquilinos suben estrepitosamente frente a los edificios con arrendamientos antiguos. Esta situación se agudiza día a día por el incremento continuado del precio de la vivienda en un proceso especulativo imparable.

En este conflicto se enfrentan dos posiciones: la del inquilino que reivindica unas condiciones mínimas de habitabilidad y propietarios que no cumplen con la obligación de garantía de habitabilidad, salubridad y seguridad de la edificación arrendada. Unas veces porque se trata de propietarios con escasez de recursos para hacer frente a los gastos de mantenimiento del edificio y otras, porque aparecen nuevos propietarios que su fin último es el de la expulsión de los inquilinos para obtener unas plusvalías que el mercado inmobiliario proporciona en un corto plazo. Se utilizarán por estos últimos todos los mecanismos necesarios para alcanzar sus fines antisociales.

En este contexto interviene la Administración Urbanística a quien le corresponde por imperativo de la Ley garantizar que los propietarios mantengan los edificios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato. A tal fin, la Administración debe ordenar a la propiedad la ejecución de las correspondientes medidas de seguridad y posteriormente las medidas de conservación de la edificación. Sin embargo, esta tutela de la Administración encuentra, en ocasiones, la férrea resistencia de la propiedad, quien ve en éste actuar administrativo un obstáculo para la consecución de sus fines, que no es otro que la expulsión de inquilinos no deseados.

Se produce, desgraciadamente, en no pocas ocasiones, la instrumentalización, por parte de la propiedad, de estas medidas de seguridad y de conservación de la edificación. Inquilinos que deben abandonar sus viviendas durante largos periodos de tiempo mientras se ejecutan las obras. Estos inquilinos, desahuciados temporalmente, deben incorporarse a un nuevo mercado inmobiliario donde las rentas son absolutamente prohibitivas para su escasa capacidad económica, generándose verdaderos problemas de índole social que afectan de una manera alarmante a su estabilidad emocional y a su más que debilitada economía.

La Gerencia de Urbanismo, por otro lado, no ha incorporado, en el pasado, recursos materiales suficientes para resolver o atenuar esta problemática social, al considerar que la misma se producía por un conflicto entre particulares. Sin embargo, esta concepción política de inhibición ha cambiado y no debe mantenerse porque su intervención es una exigencia de un verdadero Estado Social de Derecho (Art. 1 C.E.).

El derecho de todo ciudadano al disfrute de una vivienda digna y adecuada constituye uno de los principios rectores de la política social y económica establecidos en nuestro texto constitucional y exige, por parte de las Administraciones, la adopción de las medidas administrativas necesarias para hacerlo efectivo (Art. 47 C.E.).

Los Ayuntamientos bajo el principio de autonomía local (Art. 140 C.E.) han de tener una perspectiva global y no sectorial de los asuntos y de las materias sobre las que actúa. Hoy no puede decirse que haya actividades en el marco de lo social que puedan sustraerse a la actividad política de los Municipios. Por tanto y ante situaciones de extrema necesidad social, el Municipio está obligado a responder a su satisfacción, siquiera parcial, intentando corregir lo que la propia dinámica de la sociedad civil no sólo no es capaz de atender, sino que son precisamente los diferentes posicionamientos en juego los que los generan.

4. Principales líneas de actuación del proyecto

“La Oficina Técnica de Asesoramiento a Inquilinos en situación de abuso (OTAINSA)” posee un marcado carácter horizontal en su funcionalidad que junto con otros servicios y departamentos de la Gerencia de Urbanismo (Servicios de Conservación de la Edificación, Licencias

Urbanísticas, Disciplina, Dirección Técnica, Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, Planeamiento y Gestión) garantiza de forma principal las siguientes actuaciones:

- 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.
- 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.).
- Garantizando 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).
- Gestionando un Parque Social de Vivienda en un ambiente de convulsión inmobiliaria 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.

Desde su creación OTAINSA ha mantenido reuniones con arrendatarios pertenecientes a más de 400 edificios de la ciudad de Sevilla cuya mayor parte se encuentran en el Sector Norte del Conjunto Histórico y Triana. En la actualidad, aproximadamente 150 de esos edificios presentan patologías graves de deterioro de la edificación, unido a la actitud general de sus propietarios de no garantizar, en la mayoría de los edificios, las debidas condiciones de habitabilidad, salubridad y ornato público.

Inmueble sito en C/ Pagés del Corro 126-128-130, denominado como "El Corral de la Encarnación".



En este contexto la Gerencia de Urbanismo interviene para garantizar la habitabilidad de los inmuebles:

- Centro de Estudios Andaluces
- 1º) Asegurando la integridad física de las personas que habitan en edificios antiguos en régimen de alquiler con la adopción de las medidas de seguridad necesarias por parte de la propiedad y posterior ejecución subsidiaria por parte de la Administración.
 - 2º) Exigiendo el cumplimiento del deber legal de conservación del propietario del inmueble y sus viviendas en situación de habitabilidad, y en caso de incumplimiento la sustitución del propietario incumplidor mediante la expropiación/venta forzosa que prevé la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).
 - 3º) Fomentando 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.

5. Conocer para cambiar. Justificación del interés del Ayuntamiento en la realización del proyecto

Pocas actuaciones públicas pueden ser más satisfactorias para la comunidad que aquéllas que van dirigidas a atender las necesidades básicas de nuestros mayores y de los colectivos más desfavorecidos, quizás porque desde la sociedad se es consciente de la debilidad de este sector de la población y, sobre todo, porque es una cuestión de justicia y de deuda social de primer orden con aquéllos que apenas han podido disfrutar del llamado Estado de Bienestar.

La puesta en funcionamiento de OTAINSA ha supuesto una llamada de atención y un freno a prácticas abusivas que han surgido al amparo de la Legislación Urbanística y ante la falta de medidas y previsión en la Administración para garantizar y prevenir situaciones de emergencia social derivada de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y del colapso de las edificaciones antiguas y ruinosas de nuestro Parque Inmobiliario, afectado también por la grave crisis especulativa que ha tenido lugar en España en los últimos años.

Todo ello, nos llevaba a un desamparo total ante la aplicación de las normas de Derecho Privado (Propiedad, Arrendamiento, etc.) de numerosos ciudadanos afectados por las declaraciones de ruinas y las condiciones de habitabilidad de los inmuebles y a una inoperancia de los principios constitucionales que rigen las actuaciones de los Poderes Públicos para garantizar la función social de la propiedad, el derecho a una vivienda digna y la protección de la ciudadanía ante situaciones de desigualdad y que atentan contra los derechos fundamentales del ser humano.

Gracias a la puesta en marcha de estas actuaciones, el Ayuntamiento de Sevilla ha conseguido:

- 1º) Ser pionero en la aplicación de la LOUA y en la exigencia del deber de conservación de los edificios, deber que al amparo de las Legislaciones estatales anteriores no consiguió una presencia efectiva, con el consiguiente abandono del Caserío Histórico y el desplazamiento de nuestro Parque de viviendas tradicional.

- 2º) Poner en marcha medidas de protección y fomento de la vivienda social con carácter previo a su regulación legal, implicando no sólo a los poderes públicos (como en el caso de las medidas de los Planes de las Viviendas) sino también a propietarios y a los diversos Servicios Municipales que actúan en este tema (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, Servicios Sociales Municipales y Gerencia de Urbanismo).
- 3º) Garantizar el acceso de los mayores a su propia vivienda en su propio barrio y un asesoramiento y una protección de estas situaciones de desamparo, al procurar en todo momento que estas personas y familias desfavorecidas cuenten con una vivienda digna y la protección de los Servicios Municipales.

6. El Parque Social de Viviendas

La convulsión inmobiliaria que sufre la ciudad de Sevilla en los últimos años ha impuesto la necesidad de una mayor intervención desde lo público para corregir y atemperar los efectos perversos que provocan los fenómenos especulativos urbanos. Fenómenos estos que generan una subida acelerada del precio de los inmuebles que no se corresponde con las subidas de ingresos de la mayoría de los ciudadanos, además de una mayor marginalidad y exclusión de los sectores sociales más desfavorecidos que asisten, desde una posición pasiva e importante, a la pérdida de su condición de arrendatarios o la condena a sobrevivir en espacios urbanos que carecen de las condiciones mínimas de habitabilidad y de salubridad, impropias de una sociedad desarrollada.

Las nuevas Leyes de Arrendamientos Urbanos tampoco favorecen la garantía de estabilidad para el arrendatario de permanecer en un inmueble, salvo que se adapte a las leyes del mercado inmobiliario especulativo, algo que está implícitamente vedado a quienes tienen unos recursos económicos muy limitados y, lo que es peor, a quienes no tienen ninguna posibilidad real de obtenerlos.

Las políticas de apoyo social a la vivienda de estos sectores son claramente insuficientes. Estos grupos sociales no pueden, por su edad o por su escasez de recursos económicos, acceder a ningún sistema de financiación hipotecaria, ni siquiera pueden abonar en concepto de renta las cantidades establecidas para las viviendas de protección pública al uso.

Ante esto, la constitución de un Parque Social de Viviendas para estos sectores sociales se antojaba completamente necesaria y trae su causa en el Pacto por la Mayoría Social de Sevilla, suscrito por el Gobierno Municipal, el cual atribuye la gestión del mismo a OTAINSA.

Fruto de esa demanda surgieron las normas de Realajo Temporal por Motivos Urbanísticos aprobadas por Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo el 3 de junio de 2004, avanzando en la consecución del principio de dignidad y de igualdad, promoviendo las condiciones y removiendo los obstáculos para garantizarlos, deber éste, que corresponde por mandato de nuestra Carta Magna a los Poderes Públicos (Art. 9.2 C.E.).

Por tanto, para poner freno a esta situación, la Delegación de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Ayuntamiento de Sevilla, a raíz del Pacto por la Mayoría social, aborda esta problemática utilizando recursos económicos propios, a fin de garantizar una vivienda digna a estos sectores de población absolutamente desprotegidos, cumpliendo de este modo con el mandato constitucional mediante el cual la comunidad participa de las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos.

A raíz de este acuerdo comienzan a producirse las primeras adquisiciones de viviendas que llegan merced a un Convenio Marco de Colaboración suscrito entre la Gerencia de Urbanismo y Emvisesa (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Sevilla) para la enajenación y alquiler de la reserva del 5% de viviendas protegidas construidas por la empresa municipal, formalizado el 7 de Abril de 2006.

El 5% referido tiene por objeto atender necesidades puntuales de viviendas en supuestos especiales o de emergencia social, extremos estos recogidos en el Reglamento sobre procedimiento de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas promovidas por Emvisesa, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 19 de Febrero de 2004.

El primer sector social que se pensó atender y que con más urgencia requería una solución era el de las personas mayores sin recursos, inquilinos de edad avanzada, con insuficiencia de recursos económicos que pierden la cualidad de arrendatarios por causas no imputables a ellos o que habitan en inmuebles de los denominados como infraviviendas.

Al no existir una regulación específica sobre los criterios de adjudicación de estas viviendas para este colectivo, se le encomendó a OTAINSA la elaboración de las Normas de Adjudicación de Viviendas en Régimen de Alquiler Temporal para Mayores (aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla de fecha 5 de Julio de 2006, BOP de 4 de agosto de 2006, nº 179, modificadas por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 7 de mayo de 2008, y publicadas en el B.O.P de 11 de junio de 2008).

Los adjudicatarios de estas viviendas de alquiler social deben tener cumplidos los 65 años, haber perdido la cualidad de inquilinos por causa no imputable a ellos o habitar en inmuebles de los denominados infraviviendas y no tener ingresos superiores al IPREM, valorándose especialmente las unidades familiares que carezcan de apoyo social y familiar. La propuesta de adjudicación de estas viviendas se realiza a través de OTAINSA y finalmente son adjudicadas por el Consejo Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Sevilla.

Treinta y ocho viviendas, propiedad de la Gerencia de Urbanismo y adquiridas mediante compra a Emvisesa en 2007, distribuidas por diferentes puntos de la Ciudad, se pusieron, a lo largo de 2007, a disposición de este colectivo de mayores, no atendiendo a criterios de rentabilidad económica al uso, sino atendiendo a criterios de rentabilidad social. La fijación del canon

arrendaticio no supera el cinco por ciento de sus ingresos. De esta forma, el pago del alquiler de la vivienda no implica un mayor empobrecimiento de una economía ya especialmente debilitada.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Sevilla consciente de la situación de desamparo e indefensión que sufren y en que se encuentran ciertas unidades de convivencia, que por diversas causas no disponen de vivienda o se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual, pone en funcionamiento también el recurso de viviendas en concepto de emergencia social.

El 7 de mayo de 2008 quedaron aprobadas por Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo las Normas de Adjudicación del Parque Social de Viviendas para los casos de Emergencia Social, elaboradas también por OTAINSA con la colaboración activa de todos los colectivos y partidos políticos que conforman el Consejo Municipal de la Vivienda (B.O.P de 10 de junio de 2008).

Ambos procedimientos, tanto el de mayores como el de emergencia social, son procedimientos abiertos durante todo el año, en el que los solicitantes deben reunir los requisitos de la normativa aprobada, garantizándose en todo caso los principios de igualdad, transparencia y libre concurrencia, siempre en función de la disponibilidad de viviendas del Parque Social.

El procedimiento de adjudicación se ajusta a lo establecido en la Legislación Administrativa vigente y expresamente a lo regulado en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y normas concordantes. A tales efectos se suscribirán los correspondientes contratos en régimen de arrendamiento social. En lo no previsto en los mismos se estará a lo dispuesto en la Ley de arrendamientos urbanos y en su defecto en el Código Civil. La duración del contrato de arrendamiento vendrá determinada por el mantenimiento de las condiciones sociales y económicas que determinaron su concesión. La adjudicación se realiza mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, quedando previamente enterado el Consejo Municipal de la Vivienda.

El canon arrendaticio de las viviendas de la Gerencia que se ponen a disposición de estos colectivos sociales no se establece atendiendo a criterios de rentabilidad económica al uso, sino atendiendo a criterios de rentabilidad social, tal y como permite el Art. 36.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. La fijación de la renta no superará el 5% de los ingresos de la unidad familiar.

La creación y crecimiento de este Parque Social es esencial si queremos dar una verdadera respuesta social a fin de corregir las desigualdades sociales de colectivos tradicionalmente olvidados y marginados por las propias Administraciones Públicas y por las políticas de viviendas incorrectamente llamadas sociales. Baste recordar que en los últimos años no se ha realizado en la Ciudad de Sevilla ninguna promoción, ni reserva de viviendas para los casos de integración social, es decir, para aquellas familias cuyos ingresos familiares no superen el IPREM.

En nuestra ciudad, miles de ciudadanos no superan el IPREM, muchos de ellos habitan en infraviviendas y otros muchos son expulsados de sus viviendas por mor de las leyes de arrendamientos urbanos y de los fenómenos especulativos. Gran parte de estos ciudadanos son mayores-jubilados con pensiones exiguas que en numerosas ocasiones no superan los 400 € mensuales, otros, no tan mayores, están en el desempleo, con cargas familiares, imposibilitando su acceso a una vivienda digna.

7. Balance del Parque Social en el último año

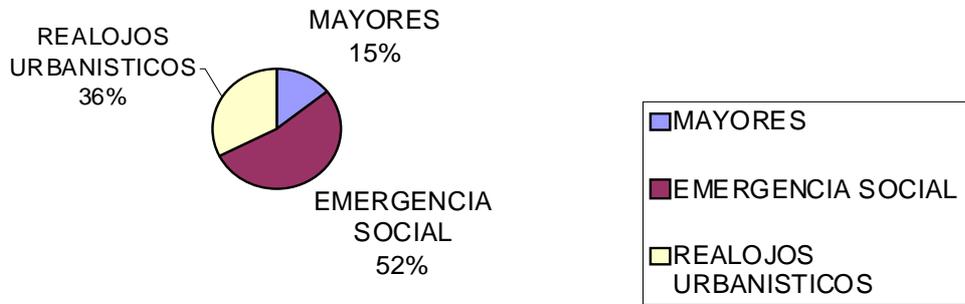
Durante el último año, que comprende desde el pasado mayo de 2009 hasta el mes de mayo de 2010 desde OTAINSA y Gestión del Parque Social de Vivienda se han realojado, con carácter temporal, a 13 familias de arrendatarios hasta que sus viviendas reúnan las debidas condiciones de habitabilidad; igualmente se han realojado, mediante contratos de arrendamiento social, a 6 familias de mayores de 65 años que han perdido la cualidad de inquilinos por causas no imputables a ellos, y a 21 familias inmersas en situación de emergencia social.

Actualmente, por tanto, el Parque Social de Vivienda está constituido por 126 viviendas, todas adscritas a OTAINSA. En términos globales, 47 de ellas están ocupadas de forma gratuita y temporal por inquilinos con escasez de recursos que han tenido que abandonar sus inmuebles de origen hasta tanto los propietarios de los edificios los arreglen tras las órdenes de conservación emitidas por la Gerencia de Urbanismo.

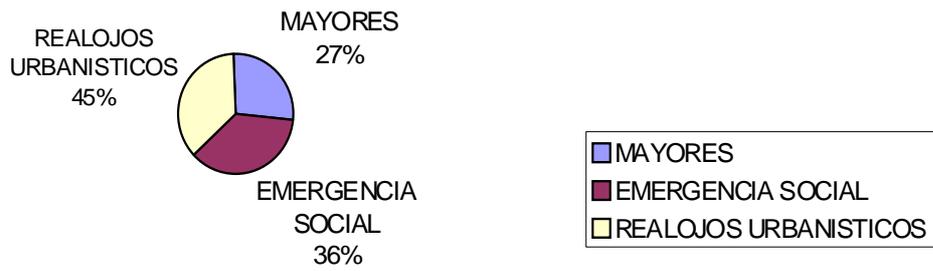
El resto de las viviendas del Parque Social (79 viviendas) están ocupadas en régimen de arrendamiento social (importe del alquiler - 5% de los ingresos familiares-) para casos de emergencia social de inquilinos que han tenido que abandonar definitivamente su vivienda de origen, de ellas 34 viviendas están ocupadas por mayores de 65 años. El precio de alquiler de estas viviendas no supera los 40 €/mes.

	TOTALES	MAYORES	EMERGENCIA SOCIAL	REALOJOS URBANISTICOS
TOTAL	126	34	45	47
ULTIMO AÑO	40	6	21	13

MOVIMIENTOS DEL ULTIMO AÑO



PARQUE SOCIAL DE VIVIENDA



8. Construyendo compromisos. Proyectos de Rehabilitación. Tres nuevas ideas venideras para el Parque

Fruto de la lucha contra las situaciones de desigualdad social que se vienen produciendo en nuestra Ciudad y para poder combatir el fenómeno de la gentrificación, evitando esa transformación urbana en la que la población original de los barrios deteriorados es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo, la Delegación de Infraestructuras para la Sostenibilidad, a través de OTAINSA, ha orquestado cuatro proyectos de rehabilitación de edificios que forman o formarán parte del Parque Social de Vivienda una vez finalizados.

El primero de ellos es ya una realidad, todo un ejemplo y buque insignia del Parque Social de Vivienda. Durante el periodo 2009-2011 se va a realizar además la ejecución de otros tres proyectos de rehabilitación en tres lugares emblemáticos, donde el fenómeno de especulativo ha hecho especial mella.

8.1. El Corral del Cura

Se trata de un antiguo corral de vecinos situado en la C/ Pagés del Corro nº 11-12 rehabilitado para albergar a 19 familias acogidas a cualquiera de los programas designados por OTAINSA y Gestión del Parque Social de Vivienda. Actualmente se encuentra ocupado por completo y principalmente por personas mayores que cumplen con las Normas de Adjudicación del Parque para Mayores.

Con fecha 18 de mayo de 2001 se suscribió convenio entre la Gerencia de Urbanismo y el “Grupo Inmobiliario Nervisur, S.A.” para el desarrollo de la Unidad de Actuación UE-TR-1 del Plan Especial de Protección de Triana. En el mismo y entre otras estipulaciones relativas al inmueble conocido como Corral del Cura, situado en la calle Pagés del Corro, 11 y 13, el citado Grupo Inmobiliario se comprometía a redactar el Proyecto Básico y de Ejecución para la rehabilitación del citado inmueble, para el que se establecía un plazo de 3 meses a partir de la aprobación del referido convenio por parte del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo.

Con posterioridad, la Comisión Ejecutiva de 3 de abril de 2002, aprobó la inclusión de esta finca en el Programa de Transformación de Infravivienda que llevó a cabo la Gerencia de Urbanismo, dentro del Convenio-Programa, suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en materia de vivienda, suelo y urbanismo para el desarrollo de Actuaciones acogidas al III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

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



8.2. La Plaza de la Encarnación 5-6

Edificio bioclimático planteado para albergar a 31 familias, en régimen de alquiler social temporal, para aquellos ciudadanos que se encuentren en situación de emergencia social a los que les aplicará un canon arrendaticio equivalente al 5% de sus ingresos.

Este edificio, situado en la Plaza de la Encarnación 5-6, fue adquirido por la Gerencia de Urbanismo mediante Convenio expropiatorio, entre la Gerencia de Urbanismo y la entidad mercantil G.D.P. del Sur. S.L.

El fin con el que se está acometiendo la propuesta de rehabilitación es el de construir una serie de viviendas de 1 o 2 dormitorios para realojo de familias o personas procedentes de desahucios de la zona centro. Dicha ocupación busca evitar el desarraigo que estos inquilinos sufren, cuando se ven obligados a abandonar su vivienda de toda la vida, ya que sus escasos medios no les permiten acceder a nuevas viviendas.

Además de dotarles de una vivienda en régimen de alquiler, a unos precios asequibles, se persigue recuperar unos modos de vida en sociedad, para, de esta forma, buscar el mejor

arraigo, y obtener los beneficios derivados del apoyo social del entorno inmediato para personas que en su mayor parte serán de edad avanzada.

Junto al objetivo social de la intervención, se busca un edificio sostenible, en el que el consumo energético y de agua se minimice. Se trata de una experiencia piloto, y gracias a que contamos con un inmueble tradicional, podemos aunar las ventajas bioclimáticas de la edificación tradicional, con las nuevas tecnológicas por las que vamos a apostar.

8.3. El edificio del Palacio del Pumarejo

Situado en Plaza del Pumarejo nº 3, el ámbito de actuación es el Palacio del Pumarejo, edificio construido en el siglo XVIII y convertido desde 1.883 en casa de vecinos con locales comerciales. La edificación es de planta rectangular con una superficie de parcela de 1.720 m² y una superficie construida de 3.721 m², dando las fachadas a la Plaza del Pumarejo, Calle Fray Diego de Cádiz y Calle Aniceto Sáenz.

El 50% de éste edificio es propiedad de la Gerencia de Urbanismo en virtud de un Convenio expropiatorio suscrito con fecha 22 de Diciembre de 2006, el 50% restante es propiedad de la entidad "Quo Hoteles S.L.", estando sujeto actualmente a un procedimiento expropiatorio para su adquisición a favor de la Gerencia de Urbanismo.

El edificio tiene dos plantas de altura, si bien en algunas zonas poseen entreplantas sobre la baja con lo que aparenta ser de tres plantas. El Palacio del Pumarejo tiene inscripción, con carácter específico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como **Monumento** (Orden de la Consejería de Cultura de 26 de junio de 2003, BOJA número 147 de 1 de agosto de 2003).

La propuesta de rehabilitación del Palacio del Pumarejo recoge como criterio principal lo dispuesto en el PGOU de Sevilla (ficha de actuaciones simples ASE-DC-03 PUMAREJO) como equipamiento multifuncional, Sistema de Integración Público Social (SIPS).

8.4. El Corral de la Encarnación

Ubicado en la calle Pagés del Corro nº 126, 128 y 130 y propiedad del Ayuntamiento mediante cesión gratuita y aportación de un millón de euros para su rehabilitación por parte del anterior propietario, con contraprestaciones relacionadas con la edificabilidad colindante, contará con un diseño "nuevo y moderno" que incluirá la rehabilitación de trece viviendas de las cuales ocho de ellas serán de un dormitorio, cinco de dos dormitorios y una casa-tapón, que contará con un espacio común para los residentes y otro multiusos para actividades del barrio.

Las tres familias que aún conservan el derecho de vivienda en este inmueble tendrán casa en el nuevo edificio El resto serán viviendas cuyo uso estará reservado para familias en situación de

emergencia social. En este inmueble, declarado Bien de Interés Etnológico, se desarrollarán obras por valor de 1,1 millones de euros durante un año.

La rehabilitación del Corral de Vecinos, catalogado como “Lugar de Interés Etnológico”, consiste en su adaptación para un uso de residencia temporal. Cada una de las viviendas debe adaptarse a las nuevas formas y mínimos de calidad de vida que hoy son necesarios.

En este sentido, es necesario reflexionar acerca de qué significa la forma de vida en un corral de vecinos y como ésta puede ser hoy aún interesante. No se trata, pues, de preservar sólo un edificio *per se*, sino un modo de vida. Una forma de habitar un espacio, en aquellos aspectos valorables y cuya pérdida conllevaría, por un lado, una merma en la memoria histórica de la evolución de lo andaluz y, por otro, y tal vez más importante, la posibilidad de revisar y afianzar esta forma habitacional para continuar con su lógica evolución, en un momento en que el Movimiento Moderno puso en crisis ciertos valores que es necesario volver a poner a punto.

El arreglo de estas fincas permitirá incorporar en un plazo de tres años 64 viviendas al parque social de 89 viviendas con que cuenta ya la ciudad.



Estado Actual del "Corral de la Encarnación"



9. Caracteres innovadores del proyecto

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 habitabilidad. Esto unido a la creación del Parque Social de Vivienda 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 por la propia Administración Pública.

10. Posibilidad de puesta en práctica en otros territorios de Andalucía

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 indole privada, de ahí su escasa intervención. La seguridad, la salubridad y en definitiva la habitabilidad de una vivienda deben ser garantizadas 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 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 estos valores sólo 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.