



RED DE CIUDADES DE ANDALUCÍA
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

CONSTRUCCIÓN DE 35 VIVIENDAS
PROTEGIDAS EN ALQUILER,
23 GARAJES Y LOCALES

JUNTA DE ANDALUCÍA

NO SDO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

San Luis

Historia de la metamorfosis de un b



barrio



El barrio de San Luis de Sevilla sufre desde hace más de tres décadas los efectos de una especulación urbanística desmedida que ha transformado el paisaje del barrio y su tejido social.

J. RODRÍGUEZ / G. VERDUGO. SEVILLA. La calle Macasta, en las entrañas de San Luis, es un callejón estrecho de solería antigua de barro, en forma de ángulo recto, invadido por construcciones de nueva planta y estética moderna, en cuyo vértice se alza un edificio de tres plantas que se desmorona a pedazos.

En esta casa viven seis familias. Una es la de Julio, el inquilino de la primera planta. Durante el macabro itinerario por su vivienda comienzan a revelarse tabiques y muros agrietados, tendidos eléctricos deprimentes, rastros de los sumideros atascados, humedades, canalones descolgados y partidos, escaleras desvencijadas, puertas reventadas, ventanas desnudas de cristales, escombros y basura amontonados y el mal olor que impregna toda la estancia.

Julio cuenta que han estado “un año con el agua cortada porque el chaval del bajo se fue, dejó un

bajante estropeado y no lo arreglaba”. Pusieron “toda la movida en conocimiento de Urbanismo”, el dueño subsanó los desperfectos y ya no volvió a ir para nada, “sólo a cobrar los días 10”.

El caso de Julio representa una situación habitual en la zona norte del casco histórico de Sevilla, un vasto espacio urbano que se extiende desde la muralla de la Macarena hasta la Alameda de Hércules y que se ha metamorfoseado de núcleo obrero a un barrio de estética moderna y clases medias. Por el camino quedó la población de origen humilde que habitó el barrio desde hace siglos.

Los cimientos de un largo proceso

El potencial urbanístico de esta parte de Sevilla lo descubrieron los visigodos y almorávides, que desecaron y estrecharon el brazo del río Guadalquivir para ampliar el recinto amurallado. En el siglo XVI, el asistente Francisco Zapata desecó final-

mente la charca conocida como “Laguna de la peste”, y la convirtió en la Alameda de Hércules, el primer paseo público europeo.

El barrio, centro industrial y obrero, fue abandonado por las clases pudientes a mediados del siglo XX. Las viviendas se caían a pedazos por la falta de atención de los dueños, que no las reparaban porque las bajas rentas no les compensaban y porque sabían que el verdadero valor radicaba en el suelo que ocupaban.

La degradación del barrio y la presión urbanística crecieron con la celebración, en la cercana Isla de la Cartuja, de la Expo de 1992, que atrajo 9.000 millones de euros para infraestructuras justo en la frontera de un barrio al que ni rozaron.

Julio es el arquetipo de vecino de San Luis. Está casado y es padre de dos hijos pequeños. Su mujer trabaja limpiando casas y él está en paro, al cuidado del pequeño hasta que ella regresa

a casa. Viven allí “porque no podemos hacerlo en otra parte por falta de ingresos” y tampoco le gustaría “tener que dejar su barrio de toda la vida”.

Su casero, Ángel Abascal, dice que los inquilinos no se preocupan “de que haya una limpieza, un orden, una pintura, un aseo”. Cuando se le recuerda la obligatoriedad de arreglar el edificio, manifiesta que “si yo voy allí y no me dejan paso a la vivienda y están ocultando el salidero, yo no puedo hacer nada”.

Ángel Monje, Director de la Oficina Técnica de Ayuda al Inquilino en Situación de Abuso (OTAINSA), confirma que tienen abierto “un expediente para este edificio desde 2009”, y añade que se trata de “un acoso directo, claro”.

La cirugía precisa del Plan Urban

En 1994, el programa Urban de la Unión Europea otorgó 14,6 millones de euros para un proyecto de reforma del barrio. Su objetivo era recuperar el tejido humano y económico, pero respetando su geografía social y con el plano urbanístico como secundario.

Al finalizar su ejecución, el 62% del presupuesto se había dedicado a intervenciones urbanísticas y de infraestructuras; el 29%, a programas sociales y de formación, y sólo un 9% a la actuación sobre el tejido económico.

Esta reforma, unida a las actuaciones para la Expo, supuso un fuerte reclamo para la inversión privada y el inicio de un proceso de gentrificación.

Ibán Díaz, doctor universitario en Geografía Social, explica que este fenómeno se produce “cuando clases medias y altas comienzan a habitar un barrio tradicionalmente obrero y,

como consecuencia, expulsan a la población originaria, de manera que cambia por completo el carácter social y arquitectónico de ese barrio”.

La Gerencia de Urbanismo lo considera algo “inevitable”, pero José Chamizo, Defensor del Pueblo Andaluz, lo atribuye a “la mala gestión del Plan Urban”, y entiende que “la Administración debe salvaguardar que haya barrio, que es más importante que la propiedad privada”.

Julio relata el día en que unos ocupas invadieron una casa del edificio donde vive. El propietario asegura que “me avisaron

Historia de la metamorfosis de un barrio

población obrera, de modo que quienes llegaban al barrio para adquirir inmuebles los encontraban ocupados por arrendatarios con contratos de renta antigua, que incluyen la obligación de los dueños de reparar los edificios deteriorados.

La aparición de compradores ofrecía a los propietarios una oportunidad de deshacerse de inmuebles ruinosos que apenas daban beneficios. Junto a la escalada de precios, el deseo de las inmobiliarias de conseguir dinero rápido al menor coste derivó en prácticas de compra y venta que rozaban la ilegalidad.



José Chamizo, Defensor del Pueblo Andaluz.

los mismos vecinos y fui con la policía antes de que metieran los muebles, y los echaron”, pero Julio mantiene “que los metieron para jorobarnos, porque no hace nada por arreglar ni por quitar todo esto, hasta que se caiga”. Preguntado sobre si se ha sentido víctima de las prácticas conocidas como de “asustaviejas”, Julio asiente en silencio.

El fenómeno de los asustaviejas

Las viviendas estaban destinadas al alquiler para una

La más destacada es la adquisición de inmuebles ocupados por inquilinos de renta antigua, que los propietarios sometían a una presión constante para que se fueran y renunciaran a sus derechos.

Los especuladores, conocidos como ‘asustaviejas’, utilizaban tácticas como el engaño respecto a las condiciones de los contratos, el destroz premeditado del edificio, el dejar a los inquilinos sin suministro de luz o agua e, incluso, como confiesa José Chamizo, “llevar personas,

San Luis

previamente pagadas, para que molesten a los inquilinos”.

Julio aclara que “aquí ha vivido mucha gente sin contrato y sin nada y ahora yo tengo que preocuparme de arreglarlo todo porque, si no, se nos cae”, por lo que cree que “el dueño lo tendrá arreglado con alguien o tendrá algún chanchullo”.

El propietario reconoce que “nosotros hubiéramos vendido el edificio con el boom, cuando hubo ofertas, pero el tema de los inquilinos echaba a la gente para atrás”. Mientras tanto, la casa sigue esperando las ayudas de la Junta de Andalucía para su rehabilitación, sin las cuales es inviable.

El paradigma de la Casa del Pumarejo

La plaza del Pumarejo se abre en el laberinto de callejuelas de San Luis. Su fachada más antigua es la de la Casa del

Pumarejo, un palacio del siglo XVIII reformado más tarde como casa de vecinos.

En los 90, la Casa pertenecía a dos propietarios. Uno de ellos, la cadena Quo Hoteles, pretendía construir un hotel de lujo en el edificio, pero los vecinos denunciaron prácticas de acoso inmobiliario.

Se inició entonces una lucha vecinal para impedir la demolición del Palacio que consiguió la catalogación de Bien de Interés Cultural (BIC) en 2003 y la protección ante una demolición o modificación distinta a una rehabilitación.

Ante el incumplimiento del deber de conservación de los propietarios, la Gerencia tramitó un expediente de expropiación en 2006 y acordó con uno de los dueños cambiar unos terrenos por el 50% de la propiedad. Con Quo Hoteles no

hubo consenso y el proceso continuó hasta llegar a otro acuerdo para la venta de su mitad de la propiedad, cuyo pago aún no se ha efectuado al completo.

La Gerencia ha acometido obras de urgencia: apuntalamientos y sustitución de alcantarillados y bajantes de agua. También se ha redactado el proyecto de rehabilitación, con el visto bueno de la Junta de Andalucía.

Según Gabriel Báez, vicesgerente de Urbanismo, el Ayuntamiento tiene “liberadas unas partidas para empezar a licitar la obra y rehabilitar el edificio”. Pero David Gómez, portavoz de la Plataforma por la Casa del Pumarejo, sostiene que “se las han gastado en el incremento de presupuesto de las setas de la Encarnación”. La Gerencia se excusa en que “todavía no somos dueños del 100% del Palacio y el otro propietario no nos permite entrar al edificio”.

El mayor inconveniente es que las vecinas piden ser realojadas en el barrio y “todas juntas, a ser posible”. Según una de ellas, “lo que no queremos es salir del barrio; no es que quiera quedarme aquí mismo, a mí me da igual, pero en el barrio, no en las nuevas barriadas”. Sin embargo, la Gerencia cree que la Plataforma utiliza a los vecinos y que está movida por otros intereses “que se entremezclan”.

El oscuro papel de la Administración

Monje defiende la actuación de la Gerencia: “estos son problemas entre dos particulares y la Administración no está legitimada para intervenir”. Pero Chamizo responde con contundencia: “la Administración tiene que cumplir la Ley, y ésta va en la dirección de defender al inquilino que está cumpliendo y mantenerlo en condiciones de



El Palacio del Pumarejo, construido en el siglo XVIII, es hoy una casa de vecinos en ruinas catalogada como Bien de Interés Cultural.

dignidad”. Si el propietario no puede arreglar los inmuebles, “debe ser la Administración, de forma subsidiaria, quien resuelva esta situación”.

Para el Defensor, que la Administración no defienda a las víctimas “se puede interpretar a veces como maldad y a veces como desidia”, incluso con la intención de “cambiar el ambiente, que no les gusta”.

Julio corrobora que su casero “siempre dice que la Junta está ahora mismo tiesa y que por eso no le mete mano a la casa”. Él cree que “a lo mejor es que quiere gente nueva”. El propietario mantiene que “nunca, nunca” ha presionado a los vecinos, aunque admite que “hubo algunos intentos” de vender el edificio con los inquilinos dentro, “pero no llegaron a concretarse”.

Cuando las personas son un problema

El realojo de los inquilinos acosados cerca de su hábitat casi nunca se lleva a cabo. Gabriel Báez lo achaca a que EMVISESA no tiene solares en el barrio. El sacristán de la parroquia de San Julián disiente: “el Ayuntamiento tiene aquí unos terrenos” anejos al templo tras la expropiación de una casa “hace ya por lo menos tres o cuatro años”, sin que “haya un proyecto” para el solar.

Las consecuencias para los vecinos, según Miguel Macías, portavoz de la Liga de Inquilinos 'La Corriente', son que “la gente que sacas del barrio se muere de pena”, mientras que Monje contraponen que “muchas personas se van y no quieren volver porque están encantadas con su nuevo barrio y su nueva casa”. Sin embargo, Chamizo pone como ejemplo a gente de Triana “que está viviendo en Sevilla



La plaza de José Luis Vila refleja el cambio paisajístico en San Luis. Al fondo, la iglesia de San Luis de los Franceses, joya del barroco sevillano.

Este con una depresión, porque no es su mundo, no es su vida”. El Defensor opina que “esto pone en evidencia que hay un desarraigo” de un barrio que es “su anclaje afectivo y con la vida”, y critica que “a una persona la echan, la Administración la realoja donde sea y si te he visto no me acuerdo”, pero “no es sólo eso, es también un ambiente adecuado para que viva una persona, teniendo en cuenta que son, sobre todo, de determinada edad”.

30 años después, la casa sin barrer

OTAINSA cuenta con 165 expedientes de edificios en condición ruinosos y pendientes de actuación, aislados en un barrio completamente transformado y condenados de antemano al olvido. Pero resulta llamativo el silencio sepulcral de uno de los principales implicados en el problema: las inmobiliarias. Compañías como Renta Antigua López Brea, Don Piso o Grupo Inmobiliario Andaluz, de cuya actividad en el barrio hay constancia, eluden hacer cualquier declaración o contradicen las palabras de los vecinos. Especialmente significativo es el

caso de Restaura, que tampoco ha querido dar explicaciones. Según Monje, es “una de las grandes empresas de compra y restauración de inmuebles en España y Europa” pero “les hemos dado fuerte y ahora están arruinados”.

Las asociaciones tampoco han aportado información que ayude a contactar con más víctimas, a pesar de que Miguel Macías asegura que “tenemos asesoramiento dos días en semana y cada día recibimos cuatro o seis visitas sobre el tema”. Además, las acusaciones mutuas que se han lanzado con la Gerencia dificultan aclarar el problema y buscar una solución.

El panorama final es un cambio radical en la geografía urbana y social de un barrio histórico de Sevilla, con una población diametralmente distinta a la originaria y un reguero de edificios en ruina, con puertas, ventanas y balcones tapiados, solitarios y arrinconados en medio de una jungla urbana de nueva planta, esperando pacientes a que alguien los restaure o a caerse por la propia inercia del tiempo y del abandono.