



VIVIENDA MODESTA Y PATRIMONIO CULTURAL: LOS CORRALES Y PATIOS DE VECINDAD EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA

Víctor Fernández Salinas
Universidad de Sevilla

La vivienda modesta y patrimonio cultural: Los corrales y patios de vecindad en el conjunto histórico de Sevilla (Resumen)

El plano social y cultural de las ciudades se basa a menudo en la distribución de las clases más modestas en el entramado urbano y en el modo de vida que sobre él han creado. La lógica del mercado inmobiliario ha alentado, especialmente desde hace medio siglo, una apropiación de los espacios históricos por funciones e individuos que desplazan los últimos colectivos de poblaciones tradicionales. La apropiación de la centralidad, pero también de los símbolos y de los espacios de representación urbanos, está dando un vuelco a la composición social de muchos centros históricos. En Sevilla, ciudad en la que los corrales y otros inmuebles de vivienda modesta en torno a patio han supuesto durante buena parte de la etapa contemporánea el lugar en el que vivían las clases proletarias, observa un proceso de desplazamiento de estas clases que ya se encuentra en los últimos estados y que no es mitigado por los documentos de protección patrimonial.

Palabras clave: vivienda modesta, patrimonio cultural urbano, población tradicional.

The modest house and cultural patrimony: The corrals and patios of vicinity in the historico set of Seville (Abstract)

The social and cultural plane of the cities is often based on the distribution of the modest classes but in the urban framework and the way of life that on have created. The logica of the real estate market has been encouraging, specially for half century, an appropriation of the historicos spaces by functions and individuals that move the collective ultimos of traditional populations. The appropriation of the centralidad, but also of the simbolos and the urban spaces of representation, this giving an upset to the social composition of many historicos centers. In Seville, city in which the corrals and other buildings of modest house around patio have supposed during good part of the contemporanea stage the place in which the proletarian classes vivian, observes a process of displacement of these classes that already is in the ultimos states and that are not mitigated by documents of patrimonial protection.

Key words: Modest house, urban cultural patrimony, traditional population.

Contexto y objetivos generales

Si la palabra clave respecto al patrimonio es la de *autenticidad*, la presencia de poblaciones tradicionales en los conjuntos históricos es una de los aspectos más importantes para asegurar la autenticidad de los mismos. Esta faceta del patrimonio cultural, que quedó especialmente institucionalizada con la aportación de los teóricos y urbanistas italianos de los años setenta, ha sido sin embargo uno de los campos en los que el balance de la tutela de los conjuntos históricos ha ofrecido siempre unos resultados más negativos, incluso en la propia Bolonia, la que en su día fuera pionera en la rehabilitación integral de su centro histórico.

Los procesos de control y contención de la especulación y renovación urbana no han logrado frenar, ni siquiera en países socialmente más avanzados, la progresiva sustitución o simple eliminación de los habitantes tradicionales de los centros históricos; y aunque el proceso suele observarse casi siempre de la perspectiva desde las ciudades europeas, también es patente en las ciudades americanas y en las de otros continentes.

La convulsa historia de la ciudad en el siglo XX, y su proyección al incipiente XXI, aunque haya incorporado numerosos procesos de respeto al pasado que sólo pueden interpretarse en clave patrimonial, no ha creado instrumentos que mermen la lógica que los intereses del capital insuflan al devenir urbano y, en consecuencia, a sus habitantes. En esta lógica, las clases más desfavorecidas, aunque normalmente no las de menos interés cultural, son las que se adaptan de formas más pasiva a los procesos especulativos. El nomadismo urbano, el desplazamiento, la creación de *guetos* y la disolución de formas de vida tradicionales, especialmente las de convivencia, son resultados que no pueden valorarse al margen del contexto que impone la conformación de la ciudad difusa. En ésta, la atomización y dispersión de los ámbitos centrales de la ciudad no es incompatible con la revalorización de los centros históricos, reducto de la identidad colectiva, de los hitos más simbólicos del poder público, a menudo también del económico, y de una no poco, aunque a veces mermada, centralidad.

No se trata de que el espacio histórico no tenga lugar en la ciudad contemporánea, sino más bien de que adopta nuevos roles en los que se ven potenciados aquellos recursos que ayudan a la ciudad a competir mejor en el mercado global, en tanto que aquellos otros menos relevantes desde el punto de vista económico, languidecen o se deterioran al margen de lo que podría llamarse *la ciudad oficial*.

Las poblaciones tradicionales, cuyo valor debe entenderse sobre todo en sus recursos culturales intangibles, poseen en este juego de transformación urbana un peso específico escaso, que no es otro que el que se deriva de su capacidad de influencia real, tanto económica como política. De hecho, en el mundo del patrimonio inmaterial escasean los estudios exhaustivos, las tesis doctorales y las publicaciones en general. Ni siquiera en el ámbito de los planes especiales de protección de los conjuntos históricos se pueden rastrear análisis adecuados, cuando menos propuestas de conservación realista, que aseguren la pervivencia de estas poblaciones.

Sevilla no es una excepción, más bien al contrario, es un buen ejemplo de cómo las distintas fases de expansión urbana durante la segunda mitad siglo XX, cada una de ellas en contextos sociales, económicos, políticos y urbanísticos distintos han creado mecanismos, instrumentos y estrategias para transformar su conjunto histórico en aquello apetecido a los intereses de las clases y sectores dominantes.

En el conjunto histórico de Sevilla, el vecino tradicional va íntimamente unido a la figura del corral de vecinos y de casa de vecindad en torno a patio. Es cierto que no toda la población tradicional del conjunto histórico habita en esta tipología arquitectónica (a su vez compuesta de una notable cantidad de subtipologías); sin embargo, en este trabajo se ha considerado el binomio corral-vecino tradicional como la expresión más genuina del modo de hábitat tradicional de las clases populares en la

Sevilla histórica. En este sentido, es importante reseñar que cuando se habla de corrales y de casas de vecindad, no se concibe a éstas simplemente como una unidad física, como un edificio, como un producto arquitectónico. Este trabajo identifica la palabra corral con un edificio sí, pero con un edificio habitado, al menos en parte, por habitantes tradicionales.

Hablar de la pérdida de peso de los corrales de vecinos en el conjunto histórico sevillano, más que una hipótesis de partida es una evidencia; a este estudio le interesa demostrar que no todas las políticas urbanas de protección han tenido el mismo resultado a lo largo del extenso conjunto histórico de Sevilla y que, incluso inserto en una política de desinterés general respecto a las clases tradicionales, los distintos barrios -que a efectos de este trabajo se han identificado con los subsectores del conjunto histórico de Sevilla-, algunos procesos han posibilitado una situación más favorable para estos vecinos.

No se podría entender la personalidad de esta ciudad sin tener en cuenta la importante aportación que sus clases tradicionales, la mayor parte de ellas de acentuado carácter rural, han impuesto en el marchamo de sus barrios. También es cierto, como dato de partida, que se es consciente de que los perfiles tradicionales están en regresión en el nuevo modelo socioeconómico, de personas más formadas, con más medios de todo tipo y con aspiraciones muy distintas de los sevillanos de hace sólo unos pocos decenios. Sin embargo, no debe obviarse que, aunque minoritario, el perfil tradicional todavía es importante y que no es legítimo en una sociedad democrática, y mucho menos justificable desde el punto de vista tradicional, que estos grupos y los lugares en los que habitan (edificios, calles, barrios...), desaparezcan del entorno urbano o se deterioren a causa de procesos previsibles y evitables.

Tal vez de aquí a treinta años no exista ya un perfil de sevillano que hoy por hoy puede ser considerado tradicional; entonces el debate sobre cómo utilizar el conjunto histórico será otro. En la actualidad, por una cuestión de justicia social y cultural, es importante asegurar que los vecinos tradicionales puedan pasar la última etapa de su vida donde lo han hecho siempre; que puedan informar sobre formas de vida que puedan ser recogidas para su estudio y transmitidas, aunque sea con cambios pertinentes, a las nuevas generaciones. El objeto de este trabajo no es otro que el de aportar datos y claves sobre la unidad clásica de hábitat tradicional del conjunto histórico de Sevilla: los corrales y casas de vecindad en torno a patio en los albores del siglo XXI y su evolución reciente.

Conceptos básicos

Las categorías de casas de vecindad

El objeto de estudio es la vivienda modesta en torno a patio y las poblaciones que en ella residen.

Por casa de vecindad se entiende a efectos de este trabajo un edificio concebido ex profeso o transformado a partir de antiguas casas-palacio, casas-patio o antiguos conventos para albergar varias familias pertenecientes al proletariado urbano y cuyas viviendas -partidos-, cumplen los siguientes requisitos:

- se estructuran en relación a un patio (o patios), al que asoman a través de corredores que les dan acceso; poseen una o dos habitaciones;
- tienen, o han tenido en el pasado, una serie de servicios colectivos (letrinas, cocinas, patio, lavaderos, tendedores...). En los últimos decenios del siglo XX, muchos vecinos de corrales han aprovechado los partidos que se han quedado vacíos para ampliar sus viviendas e incluir en ellas servicios higiénicos y cocinas independientes;
- también se incluyen entre los edificios de casa de vecindad modesta algunos que inicialmente fueron adaptados a casas de alquiler para clases medias, pero que con el paso de los decenios han experimentado un proceso de asimilación social, y no pocas veces morfológico, con los descritos en el punto anterior;
- en la misma parcela, suele aparecer una clara diferenciación social y morfológica entre las viviendas que tienen acceso directo desde la calle, y cuyos huecos miran directamente a ella (la casa tapón), y las viviendas interiores, estructuradas en relación con el patio, al que tienen una acceso independiente del anterior, y abocadas a la mirada interior de la parcela;
- el régimen de tenencia es el alquiler. No obstante, se mantienen en el registro de casas de vecindad aquellas que han sido adquiridas por sus vecinos tradicionales siempre y cuando mantengan el carácter de plurifamiliar; esto es, que no se hayan convertido en un edificio en propiedad unifamiliar. Sin embargo, si se mantiene el régimen de alquiler, se han considerado también aquellos edificios en los que ya sólo existía un hogar y se había perdido el carácter plurifamiliar.

Las dimensiones y características de los inmuebles ha dado lugar al establecimiento de dos categorías, que en función de la extensión del inmueble se convierten en tres:

- (a) Los corrales, inmuebles que cumpliendo los criterios anteriores, fueron construidos o transformados para alojar a población modesta;
- (b) Cuando los edificios de la categoría anterior no superan los 500 m² se los denomina *pequeños corrales*. La razón para establecer esta subdivisión radica en el hecho de que ambas han manifestado un comportamiento distinto en la evolución reciente de la ciudad;
- (c) Los patios de vecinos. Se diferencian de los anteriores en que originariamente su contenido social respondía a un perfil de clase media que vivía en régimen de alquiler, por lo que suelen haber contado desde siempre con los servicios básicos independientes -al menos cocinas y letrinas-. Sin embargo, con el paso del tiempo, y como ya ha sido citado, estos edificios se han ido deteriorando y sus ocupantes se han asimilado a categorías socioeconómicas modestas, muy por debajo de lo que hoy se considera dentro del rango de las clases medias urbanas españolas.

El ámbito de estudio

Como ámbito de estudio se ha tomado el espacio urbano reconocido dentro del conjunto histórico de Sevilla. Este ámbito recoge el antiguo sector intramuros, los arrabales históricos, algunos de los barrios más significativos creados durante los años previos a la Exposición Ibero-Americana de 1929, así como algunas piezas de interés (el Monasterio de la Cartuja, el parque de María Luisa, la lámina del cauce histórico del Guadalquivir...).

La mayor parte de los edificios estudiados se encuentra en los dos primeros tipos de espacios (intramuros y arrabales), siendo muy poco significativos en el resto del conjunto histórico. Además, el ámbito de trabajo incorpora una pequeña franja en la parte occidental de Triana. Este espacio, compuesto por la acera de los números pares de la calle Pagés del Corro, así como por algunas calles más allá de este eje (San Jacinto en su segundo tramo, Evangelista, Ardilla...), se trata de un entramado de origen histórico y, aunque despreciado en la delimitación del conjunto histórico de Sevilla, posee abundantes testigos culturales, entre ellos algunos bienes de interés cultural y las propias casas de vecindad.

Las referencias temporales

Ha interesado conocer la evolución reciente de las casas de vecindad a partir de un primer inventario realizado en 1991 y completado con otro diez años después. En consecuencia, la información que se detallará en el epígrafe próximo se refiere a estos dos cortes temporales (1991 y 2001) y a la evolución entre ambos.

La información

La información se organiza fundamentalmente atendiendo a los siguientes campos:

- a) Respecto a la distribución de las casas de vecindad; Datos globales y por sectores del conjunto histórico de Sevilla.
- b) Respecto a los datos básicos de los edificios: Categoría; siglo de construcción; número de plantas; superficie (de la parcela y total construida); estado de conservación y voltaje utilizado en el inmueble.
- c) Respecto a los usos: Porcentaje de ocupación del inmueble; tipos de usos presentes en los inmuebles; número de viviendas (las viviendas son la unidad residencial básica de este trabajo. Se rigen por un único contrato de alquiler -desaparecida ya la fórmula del subarriendo- o por un certificado de propiedad. Se han considerando todas las viviendas, tanto las ocupadas-identificadas como hogares -ver más adelante-, como las vacías); presencia de infravivienda; régimen de tenencia y alquileres medios (máximos y mínimos).
- d) Respecto a los hogares y vecinos: número de hogares (entendiendo por hogar en este trabajo toda vivienda ocupada, sea por una sola persona, pareja, familia u otras formas de cohabitación en la unidad residencial de la vivienda); número de vecinos (totales y por grandes grupos de edad) y destino de los vecinos desplazados.

La evolución de las casas de vecindad del conjunto histórico de Sevilla entre 1991 y 2001

Cuántos y dónde

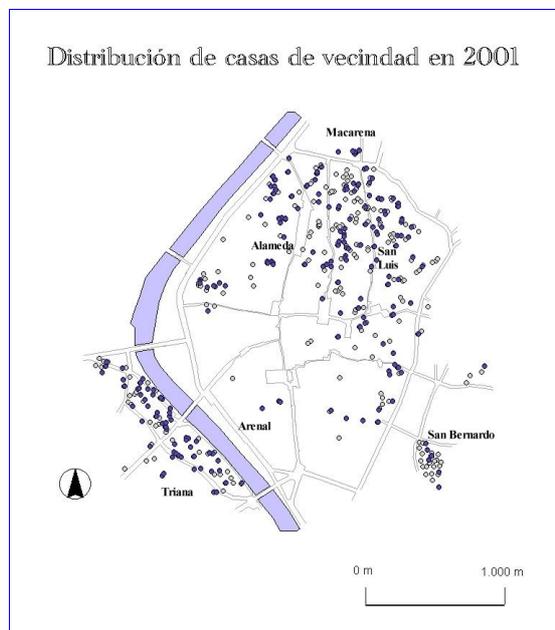
Sólo algo más de 200 edificios (208), pertenecen a alguna de las categorías de casa de vecindad en torno a patio en el conjunto histórico de Sevilla en 2001 (cuadro 1). Teniendo en cuenta que el número de parcelas de la ciudad histórica oscila en torno a las 10.000, se evidencia que sólo un dos por ciento de los edificios de este espacio de la ciudad pertenece esta categoría. Aunque el dato es de por sí relevante, también lo es que en 1991, sólo diez años antes, el número de estos edificios era prácticamente el doble, y ya entonces se encontraba en un número que debió de ser muy inferior al existente en los decenios anteriores.

La desaparición de casas de vecindad tampoco ha sido homogénea. De hecho, refleja de forma bastante adecuada los sectores históricos de Sevilla que han acusado un proceso de renovación más intensa en los últimos años del siglo XX. Así, San Bernardo o la zona norte del conjunto histórico (San Gil-Alameda, San Luis) han experimentado un notable retroceso tanto en términos absolutos como relativos. En cambio, Triana, arrabal de abundante presencia de corrales en el pasado, con tener una importante pérdida, incrementa su peso específico de estas tipologías vecinales en el conjunto histórico de Sevilla (ver figura 1).

Cuadro 1
Datos globales sobre la evolución del número de casas de vecindad
en torno a patio y porcentajes por sectores (1991-2001)

Sector	Total de casas de vecindad modesta en torno a patio				Edificios desaparecidos	
	1991		2001		Total	%
	Total	%	Total	%		
1-San Gil-Alameda	62	14,69	26	12,50	36	16,82
2-San Luis	39	9,24	14	6,73	25	11,68
3-Santa Paula-Santa Lucía	50	11,85	26	12,50	24	11,21
4-Santa Catalina-Santiago	24	5,69	8	3,85	16	7,48
5-San Bartolomé	16	3,79	10	4,81	6	2,80
7-Catedral	9	2,13	6	2,88	3	1,40
8-Encarnación-Magdalena	36	8,53	18	8,65	18	8,41
9-San Vicente	40	9,47	27	12,98	13	6,07
9.1-Los Humeros	12	2,84	4	1,93	8	3,74
10-Macarena	7	1,66	5	2,41	2	0,93
12-San Bernardo	26	6,16	6	2,88	20	9,35
13-Arenal	1	0,24	0	-	1	0,48
14-Triana	93	22,05	56	26,92	37	17,29
18-San Roque	3	0,71	1	0,48	2	0,93
19-La Calzada-Fundición de A.	1	0,24	0	-	1	0,48
19.1-La Calzada	3	0,71	1	0,48	2	0,93
Total	422	100,0	208	100,0	214	100,0

Fuente: Elaboración propia.



- Casas de vecindad en 2001
- Edificios que han desaparecido o perdido su carácter de vecindad tradicional entre 1991 y 2001

Figura 1. [clicar en la imagen para ampliarla]

De las características de los edificios I: aspectos físicos

También significativa es la evolución de estos edificios atendiendo a las distintas categorías que los componen (ver cuadro 2). Así, frente a una estructura en la que predominaba el pequeño corral frente al grande en 1991. Diez años después se observa cómo se ha invertido la proporción a causa del gran número de los pequeños corrales desaparecidos en ese decenio (casi seis de cada 10 edificios desaparecidos pertenecían a esta categoría). Mejor ha sido la evolución de los corrales y de los patios de vecinos. Éstos últimos, a menudo con estructuras mejores y, sobre todo, con valores patrimoniales más reconocidos, han tenido una evolución menos negativa, aunque siempre en un proceso regresivo, ya que ha perdido su carácter de vivienda modesta uno de cada tres.

Por edades, son los edificios más antiguos los que han desaparecido en una mayor proporción, ya que han perdido su carácter seis de cada diez anteriores al siglo XIX y uno de cada dos de los construidos en aquel siglo. Mejor situación relativa presentan los construidos en la vigésima centuria, de los que sólo ha desaparecido uno de cada cuatro.

Respecto al número de plantas, también este factor ha sido condicionante en la conservación de los inmuebles. Así, aquellos que tenían una o dos plantas han sufrido una tensión que prácticamente dobla a la de aquellos con tres o cuatro. En el primero de los casos han desaparecido seis de cada diez inmuebles, en tanto que en las casas de vecindad con tres o cuatro plantas, apenas sobrepasa los tres y medio. El modelo tácito de un conjunto histórico compuesto por edificios de tres plantas, ha motivado un mayor desprotección ante el mayor valor de cambio de todos los inmuebles que no alcanzaban dicha altura.

Otro aspecto de interés, y que rompe con la idea de que las parcelas mayores son las más frágiles frente a la especulación urbana, es el hecho de que la superficie media de las parcelas, tanto en planta como en metros construidos, ha aumentado entre 1991 y 2001 más de un 17 por ciento. Hoy en día, las casas de vecindad que poseen una mayor extensión han generado una mayor sensibilidad respecto a su conservación, especialmente reconocible en Triana. Al contrario, los edificios menores, más cercanos al modelo de antigua casa unifamiliar transformada en corral, han resistido peor, por cuanto que la categoría de corral se basa en los documentos urbanísticos de protección con criterios fundamentalmente físicos y en ninguna forma en el continente social de los mismos. De hecho, y tal y como se observa en el cuadro 2, los corrales, categoría que integra a los edificios mayores, es la que menos ha variado en la extensiones medias de parcelas y construidas, aunque en todo caso se ha incrementado. Son precisamente los patios de vecindad los que han aumentado más sus dimensiones, aquellos que han tenido un proceso de degradación física y social a partir de edificios inicialmente ocupados por clases medias, y por lo tanto los que menos se reconocen por el planeamiento, sea éste de protección o no, como casas de vecindad modesta.

Más optimista es la evolución de los patios según su estado aparente de conservación, ya que han aumentado los porcentajes de aquellos que presentan una situación de bueno o aceptable, en tanto que aquellos en circunstancias más difíciles han perdido peso específico. No obstante, debe recordarse que aproximadamente la mitad (47,59 % en 2001 frente a los 66,90 de 1991) tiene problemas, y uno de cada diez graves (10,57 % en 2001 frente 22,51 de 1991).

El proceso de cierta adaptación a circunstancias más confortables también se puede seguir en la transformación del tipo de corriente utilizada, aspecto que fácilmente se puede relacionar con la introducción de mejoras tangibles en el hogar: en 1991 sólo cinco de cada cien inmuebles utilizaba exclusivamente el voltaje de 220. En 2001, la relación se ha alterado notablemente y en casi 4 de cada diez inmuebles se utiliza tal voltaje, siendo ya una minoría aquellos que utilizan sólo la corriente de 125.

Cuadro 2
Datos básicos de las casas de vecindad en torno a patio, 1991-2001

	1991	2001	Variación
Total edificios registrados	422 (100 %)	208 (100 %)	- 50,71 %
Evolución por categorías:			
Pequeños corrales	199 (47,16 %)	75 (36,06 %)	- 62,31 %
Corrales	163 (38,63 %)	93 (44,71 %)	- 42,94 %
Patios de vecinos	60 (14,21 %)	40 (19,23 %)	- 33,33 %
Evolución por antigüedad:			
XVIII o anteriores	130 (30,81 %)	46 (22,12 %)	- 64,62 %
XIX	213 (50,47 %)	104 (50,00 %)	- 51,17 %
XX	79 (18,72 %)	58 (27,88 %)	- 26,58 %
Evolución por el número de plantas:			
1	12 (2,84 %)	5 (2,40 %)	- 58,33 %
2	239 (56,64 %)	95 (45,67 %)	- 60,25 %
3	163 (38,63 %)	102 (49,04 %)	- 37,42 %
4	8 (1,89 %)	6 (2,89 %)	- 25,00 %
Evolución de la superficie media de la parcela y superficie media construida:			
Global	293 - 563	343 - 662	17,06 - 17,58 %
Pequeños corrales	165 - 302	169 - 319	3,14 - 5,63 %
Corrales	461 - 898	474 - 929	2,82 - 3,45 %
Patios de vecinos	257 - 540	323 - 666	25,68 - 23,33 %
Distribución porcentual de los edificios según estado de conservación:			
Bueno	3,32 %	14,42 %	11,10
Aceptable	29,67 %	32,69 %	3,02
Regular	37,74 %	22,60 %	- 15,14
Desigual	6,65 %	14,42 %	7,97
Malo	17,39 %	7,69 %	- 9,70
Ruinoso	5,12 %	2,88 %	- 2,24
En obras	0,41 %	5,30 %	4,89
Porcentaje de edificios según el tipo de corriente usada en los inmuebles:			
125	49,86 %	7,45 %	- 42,41

Mixto	45,26 %	50,31 %	5,05
220	4,87 %	42,24 %	37,37
Fuente: Elaboración propia.			

De las características de los edificios II: los usos

Los usos desarrollados en las casas de vecindad tienden a ocupar cada vez una parte menor de los inmuebles, dejando sin utilidad casi el 30 por ciento de los mismos en 2001 y perdiendo casi siete puntos durante el decenio anterior a esa fecha. Dentro de las categorías, se ha producido una mayor pérdida de peso relativo de los edificios que tenían un uso exclusivamente residencial y, más aún, de aquellos que combinaban algún tipo de actividad industrial con la residencia. Por el contrario, han reforzado su presencia los que alternan residencia y algún tipo de servicios; la presencia de comercios u otra actividad de servicios ha facilitado la permanencia de los vecinos tradicionales.

Cuadro 3
Datos respecto a los usos en las casas de vecindad en torno a patio (1991-2001)

	1991	2001	Variación
Porcentaje de ocupación de los edificios:	79,38 %	72,62 %	-6,76
Porcentaje de edificios según los usos:			
Exclusivamente residencial	57,73 %	54,63 %	- 3,1
Residencial e industrial	13,05 %	8,29 %	- 4,76
Residencial y servicios	24,15 %	31,71 %	7,56
Residencial, industrial y ser.	5,07 %	5,37 %	0,30
Las viviendas:			
Número de viviendas	4.269	2.135	-2.134 (- 49,99 %)
Viviendas por edificio	10,12	10,26	0,14
Metros cuadrados de media	56,31	56,69	0,38
Porcentaje de edificios con presencia de infravivienda:	96,44 %	83,15 %	- 13,29
Porcentaje de edificios según el régimen de tenencia de sus viviendas:			
Alquiler	94,66 %	88,42 %	- 6,24
Propiedad	1,21 %	4,74 %	3,53
Mixto	4,13 %	6,84 %	2,71
Alquileres medios (ptas.)	Máxim. 10.537 Mínim. 1.370	Máxim. 24.512 Mínim. 5.189	Máxim. 132,62 % Mínim. 278,76 %
Fuente: Elaboración propia			

Dentro del uso residencial, sin el cual no puede hablarse de casa de vecindad, el número de viviendas ha experimentado una caída muy similar al del número total de corrales y patios; si acaso, puede reseñarse que se ha incrementado ligeramente el número de viviendas por inmueble, que apenas varía en una cifra cercana a las 10. En la misma línea ha aumentado el número de metros cuadrados de media por vivienda. Uniendo ambas variables y en conexión con la ya adelantado, se deduce que los inmuebles mayores y con más viviendas han resistido mejor. De la misma forma, e igual que mejoraba el estado general de los inmuebles, se puede señalar que se ha atajado, aunque siempre en un panorama general poco o nada optimista, la presencia de la infravivienda: Si en 1991, ésta aparecía en más de 96 de cada cien inmuebles, diez años más tarde se sitúa en un porcentaje sólo ligeramente por encima del 83 por ciento.

Si además se recuerda que el concepto de hogar es el de vivienda ocupada, se determina que las viviendas desocupadas ha pasado de 2,54 en 1991 a 2,59 diez años más tarde. Este dato se añade al de la disminución de la tasa de ocupación, aunque en ese caso la caída era bastante mayor. La explicación se determina en que los edificios que han sobrevivido eran los que tenían una mayor diversidad de usos, aunque siempre en un contexto de regresión de estos usos, especialmente de los industriales, resistiendo siempre mejor la función residencial.

Respecto al régimen de tenencia, como podría esperarse, el alquiler sigue siendo muy mayoritario, pero existe un cierto avance (tres puntos y medio) de inmuebles en los que los vecinos tradicionales, o parte de ellos, se han hecho con la propiedad de sus viviendas. También se ha incrementado, aunque con menor fuerza, el porcentaje de edificios que tienen un régimen de tenencia mixto de vecinos en alquiler y de otros que han adquirido su partido.

Es significativo el incremento en los alquileres medios que se abonan por las viviendas. Aunque siempre en un nivel muy inferior al que cabría esperar en un contexto de fuerte centralidad como la que ocupan estos inmuebles, llama la atención cómo se han incrementado mucho más los alquileres más bajos. Por un lado están los cambios acaecidos en la legislación sobre arrendamientos, pero sobre todo, el hecho de que los propietarios de aquellos inmuebles por los que recuperaban una renta mensual muy baja hayan tenido un menor interés, y capacidad, de mantener sus edificios y, una voluntad mayor de vender sus antiguos caserones por los que han podido obtener pingües beneficios.

De los hogares y vecinos

La evolución en el número de hogares y vecinos tampoco es muy optimista. Sobre los primeros se puede subrayar que siguen un proceso muy similar al de las viviendas; esto es, ha desaparecido la mitad de los hogares entre 1991 y 2001 (ver cuadro 4), aunque se ha incrementado muy ligeramente el número de éstos por inmueble, acercándose a los ocho.

Cuadro 4
Datos respecto a los hogares y vecinos en las casas de vecindad en torno a patio (1991-2001)

	1991	2001	Variación
Los hogares:			
Número de hogares	3.199	1.596	- 1.603 (-50,11 %)
Hogares por edificio	7,58	7,67	0,40
Los vecinos:			
Total	Total y porcentaj. 6.406 (100,00 %)	2.756 (100,00 %)	-3.650 (-56,98 %)
	Vecinos/edificio 15,18	13,25	- 1,93
	Vecinos/hogar 2,00	1,73	- 0,27
< 15 años	Total y porcentaj. 781 (12,19 %)	220 (7,98 %)	- 561 (-4,21)

	Vecinos/edificio	1,85	1,05	- 0,80
	Vecinos/hogar	0,25	0,14	- 0,11
De 15 a 64 años	Total y porcentaj.	3.762 (58,73 %)	1.453 (52,72 %)	- 2.309 (- 6,01)
	Vecinos/edificio	8,91	6,99	-1,92
	Vecinos/hogar	1,18	0,91	-0,27
65 y más años	Total y porcentaj.	1.863 (29,08 %)	1.083 (39,30 %)	- 780 (10,22)
	Vecinos/edificio	4,41	5,21	0,80
	Vecinos/hogar	0,58	0,68	0,10
Antigüedad media de los vecinos (en años)	Vecinos más ant.	47	50	9
	Vecinos más rec.			8
				3
				- 1

Fuente: Elaboración propia

Sin embargo, desde el punto de vista de los vecinos tradicionales, la regresión es más acentuada que la experimentada por el número de edificios, viviendas u hogares. El resultado es, pues, no sólo menos edificios y hogares, sino que además ocupados y compuestos por menos personas. De hecho, se han perdido casi dos personas por cada inmueble, lo que hace descender la ocupación media de los 15 a los 13 vecinos. Este dato expresa como ningún otro el apartamiento del modelo de la casa de vecindad de finales del siglo XX e inicios del XXI del perfil clásico de los últimos decenios del XIX y primeros del XX. De inmuebles en los que con harta facilidad se superaban los cien vecinos, y en no pocos casos los doscientos y más, se ha pasado a una ocupación incluso menor a la que podía tener cualquier vivienda unifamiliar de corte tradicional en la que convivía la familia extensa y la servidumbre.

Si el análisis se lleva a la observación de los grandes grupos de edad que componen las casas de vecindad, la perspectiva no deja de ser preocupante. El envejecimiento, ya acentuado en 1991, no ha dejado de aumentar: la población infantil no llega al 8 %, la población potencialmente activa ha menguado en seis puntos y, respecto a los mayores, si en 1991 tres de cada diez habitantes había superado los 65 años, en 2001 la cifra había aumentado a cuatro.

Además, en términos absolutos la regresión es generalizada y de consecuencias preocupantes. No se trata sólo de que en las casas de vecindad haya en diez años quinientos niños menos que necesitan escuelas y otros servicios que están perdiendo su razón de ser en el conjunto histórico; se trata de que en total se han desplazado 3.650 personas de corte popular de sus edificios originales y cuyo nuevo lugar de residencia está a veces alejado de su lugar de residencia tradicional. Respecto a esto último se produce un desplazamiento real distinto al reseñado a menudo sin una base documental adecuada. Esto es, frente a la idea de que muy pocos vecinos se mantienen en sus lugares de origen una vez que abandonan su casa de vecindad matriz, las encuestas demuestran que casi 4 de cada 10 se mantiene en el sector en el que habían vivido (ver cuadro 5). La mayoría, no obstante, se desplaza a otro barrio dentro del mismo municipio de Sevilla y pocos más de uno de cada diez se desplaza al área metropolitana, entre éstos algunos de los que son trasladados a asilos y otros centros de asistencia. Los que retornan a su municipio natal (bien sea en Andalucía o fuera de ella), son un porcentaje aún menor.

Cuadro 5
Destino de los vecinos desplazados por subsector del conjunto histórico (datos relativos)

	Sector	Municipio de Sevilla	Área metropolitana	Provincia de Sevilla	Otras provincias andaluzas	Otras provincias españolas
Porcentaje	37,80	47,07	11,68	0,69	1,04	1,72

Consideraciones finales

Las casas de vecindad en torno a patio del conjunto histórico de Sevilla se encuentran en la actualidad en un estadio de fuerte regresión numérica, degradación física y pérdida de sus moradores. Éstos, personas envejecidas, de condición modesta, con escasos recursos y formación, sufren las consecuencias de los procesos de especulación de los que son objeto los inmuebles, y las medidas establecidas para su protección han resultado insuficientes.

Las claves en su distribución continúan la tendencia tradicional, esto es, son más abundantes en los barrios que fueron los enclaves proletarios de Sevilla hasta los años sesenta: sector septentrional del casco histórico y Triana. Sin embargo, la pérdida de edificios entre 1991 y 2001 ha afectado de forma diferencial a los antiguos sectores obreros. Aquellos que habían permanecido en cierto estado de fosilización urbana, aunque con un gran número de casas y vecinos tradicionales (San Bernardo, San Luis, Alameda...) han sido objeto de importantes intervenciones públicas y privadas que han supuesto la pérdida de buena parte de su carácter en muy pocos años. Otros espacios, como la mitad sur del casco histórico, aquella que tiene una mayor presencia de símbolos e instituciones de poder y representación, ya había perdido casi todas las casas de vecindad en 1991, con lo que el descenso relativo y absoluto ha sido menor. En Triana, aunque también en un proceso de fuertes pérdidas, su peso específico se ha reforzado en el contexto general de la vivienda modesta por cuanto que algunos planes de salvaguardia de los corrales, a los que no es ajena la presencia de organizaciones relevantes para la defensa de los intereses del barrio, han frenado la especulación sobre estos edificios en uno de los barrios que han experimentado un mayor incremento del precio del suelo de los sectores históricos durante los últimos años.

A la regresión numérica de edificios y vecinos y ya entrenado en los cambios producidos en la caracterización de los inmuebles, hay que añadir una debilidad más: la de la intensidad de uso de las casas de vecindad. En la evolución reciente de las casas de vecindad sevillanas, se puede afirmar que han resistido mejor aquellas mayores y con más vecinos. A diferencia de los años sesenta y setenta, en que éstas eran más atractivas para un mercado inmobiliario que no encontraba trabas para su intervención libre en la ciudad y en el que los grandes edificios suponían una oportunidad de mayores beneficios, en los últimos años y ante una aplicación más restrictiva de la normativa sobre ruina este tipo de edificios presenta un comportamiento relativamente más estable y tendente a la conservación.

El corral o patio de vecinos ha funcionado a manera de microcosmos para estos vecinos, cuyo proceso de pérdida de peso específico ha ido encubriéndose o siendo menos manifiesto por su ubicación en el interior de las manzanas y ser poco visible desde el viario general de la ciudad. Sin embargo, perdidos los grandes corrales hace decenios, aquellos en los que se basó la imagen costumbrista e idealizada de la Sevilla de buena parte del siglo XX, la presencia actual de estos inmuebles se mantiene como piezas relictas y desconocidas de un pasado que ya se da por agotado en las instancias de decisión ciudadana, pero que continúa dando cobijo y modo de vida a más de 2.700 sevillanos.

La población potencialmente activa... y con más potencialidades en otros muchos campos además de la actividad, no deja de menguar. El perfil del vecino que se impone en los últimos años se acerca al de mujer, con más de 65 años, viuda, con una pensión muy por debajo del salario mínimo interprofesional, analfabeta funcional y con capacidad de organización colectiva muy baja.

Hoy ya no puede hablarse de hacinamiento. Las circunstancias que llevan a identificar infraviviendas en las casas de vecindad tienen que ver con la seguridad, con la distribución y ventilación de los espacios residenciales, con las condiciones de mantenimiento, con la confortabilidad y con los problemas de infraestructura de muchos de estos inmuebles. Pero el número de vecinos, aun compartiendo un mismo servicio o letrina, no puede decirse que esté por encima de la capacidad de carga

razonable de las casas. Por eso, a menudo las mejoras en las condiciones de vida de estos vecinos sólo pasa por acondicionar, además de los elementos estructurales del inmueble, los servicios sanitarios y las cocinas.

La remoción de 3.650 personas es un porcentaje muy alto para las aproximadamente 55.000 con que cuenta el casco histórico (6,63 %). El desplazamiento fuera de los barrios históricos acarrea la consiguiente disminución de servicios, que a menudo desaparecen totalmente ante una demanda que, aunque en estado de languidez, sigue existiendo y que, en consecuencia, queda insatisfecha.

No obstante, el hecho de que un porcentaje notable se mantenga en los mismos sectores una vez desalojados hace intuir la presencia de redes sociales que siguen teniendo cierta influencia, incluso en estratos tan desorganizados como los de los vecinos tradicionales.

El planeamiento, ante las dificultades para integrar aspectos más allá de las características formales, y en algunos casos funcionales, de los conjuntos históricos, no basta para asegurar el mantenimiento de las clases populares en los lugares de residencia tradicional. Las características, necesidad y aspiraciones de estos colectivos se refleja muy poco, o nada, en los actuales planes especiales de protección, cuando éstos existen, en el conjunto histórico de Sevilla. La importancia que ha adquirido el patrimonio inmaterial o intangible, del que son portadores estas poblaciones, no se ha traducido en proyectos de investigación adecuados sobre sus características culturales en general, y sobre su aportación a lo que podría denominarse historia en minúsculas de la ciudad, pero sin la que difícilmente se puede valorar la historia oficial o de grandes hechos. La población tradicional del conjunto histórico de Sevilla, como la de tantas ciudades andaluzas y españolas, es un recurso cultural en regresión, sin protección y prácticamente desconocido.

No se trata de idealizar, y mucho menos de imponer el modo de vida corralero, probablemente trasnochado y nada apetecido en relación con los nuevas aspiraciones respecto a la vivienda propia, pero sí al menos de que las personas que han vivido en ellos durante muchos decenios, precisamente los más duros de la historia reciente de la historia española y sevillana, puedan seguir ocupando su vivienda hasta el final de sus días. A la sociedad le corresponde pensar, en primer lugar, qué perfil de vecino pretende para el futuro del conjunto histórico de Sevilla y, también, pergeñar nuevos usos alternativos (residencias de tercera edad, viviendas para estudiantes...) para los edificios de los que se trata.

Las casas de vecindad han sido excelentes contenedores para la transmisión de los valores ligados a la solidaridad y han probado su capacidad para la integración urbana de los colectivos inmigrantes, precisamente por su capacidad para mezclar, organizar y responsabilizar a los recién llegados. ¿Es tan arriesgado pensar que, ante la necesidad de seguir integrando nuevos colectivos de inmigrantes, no puedan seguir sirviendo al mismo fin?

Bibliografía

- CARLONI, A. Avance sobre el trabajo de la vida de la mujer en la casa-corral sevillana. *Etnografía Española*, nº 2, 1981. p. 255-288.
- CARLONI, A. La mujer en el corral de vecinos sevillano. *Etnografía Española*, nº 4, 1984. p. 209-281.
- CANTERO, P.A. et al. *La ciudad silenciada. Vida social y Plan Urbano en los barrios del casco antiguo de Sevilla*. Sevilla: Area de Participación Ciudadana del Excmo. Ayuntamiento, 1999. 292 p.
- COLLANTES DE TERÁN, A. y GÓMEZ STERN, L. *Arquitectura civil sevillana*. Sevilla: Diputación Provincial, 1976. 433 p.
- FUENTE LOMBO, M. de la. Modelos explicativos para una antropología de las vecindades cordobesas. *Gades*, nº 9, 1982. p. 101-105.
- GARCÍA GÓMEZ, F. La desaparición de una tipología doméstica: los últimos corralones malagueños. *Boletín de Arte*, nº 18, 1997. p. 171-198.
- MACÍAS MÍNGUEZ, M. La ciudad perdida: corrales y casas de vecindad. *Aparejadores*, nº 42, 1992. p. 19-22.
- MARÍN DE TERÁN, L. *Sevilla. Centro urbano y barriadas*. Sevilla: Excmo. Ayuntamiento, 1980. 119 p.
- MARTÍNEZ PORTILLA, I.M. En torno al patio. Breve acercamiento a las casas de vecinos del barrio de 'La Viña', Cádiz. *Demófilo*, nº 24, 1997. p. 229-244.
- MONTOTO Y RAUTENSTRAUCH, L. *Los corrales de vecinos. Costumbres populares andaluzas*. Sevilla: Castillejo, 1996. 126 p.
- MORALES PADRÓN, F. *Los corrales de vecinos de Sevilla*. Sevilla: Servicio de Publicaciones de la Universidad, 1974. 87 p.
- MORGADO GIRALDO, R. Los corrales y patios de Triana. Perspectivas psico-antropológicas. *Demófilo*, nº 11, 1994. p. 133-150.
- MORGADO GIRALDO, R. *Corrales y patios de vecinos de Triana*. Sevilla: Ricardo Morgado, 1994. 78 p.
- QUIRÓS LINARES, F. Patios, corrales y ciudadelas. Notas sobre viviendas obreras en España. *Eria*, nº 3, 1982. p. 3-34.
- TARRES CHAMORRO, J. y BENVENUTY CABRAL, I. *Corrales de Sevilla*. Sevilla: Instituto Municipal de Juventud y Deporte, 1990. 64 p.

© Copyright Victor Fernández Salinas, 2003

© Copyright Scripta Nova, 2003

Ficha bibliográfica:

FERNÁNDEZ, V. La vivienda modesta y patrimonio cultural: Los corrales y patios de vecindad en el conjunto histórico de Sevilla. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(070). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(070\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(070).htm)> [ISSN: 1138-9788]



