



## 1.13.2.5 Deficiencias constructivas

En este apartado tienen cabida un importante número de quejas, entre las que merecen ser citadas, la queja 14/3370; queja 14/5621; queja 15/0804; queja 15/0839; queja 15/1931; queja 15/4570; todas ellas, con un denominador común, las **deficiencias estructurales en los edificios**: grietas en fachadas y techos, filtraciones, deficiencias estructurales graves, que han provocado en ocasiones el derrumbamiento de cubiertas, caídas de techos, llegando incluso a producirse el derrumbe de algunas viviendas.

Pues bien, lo más destacado de la problemática que comentamos, es que estas situaciones se mantienen durante años, pese a los compromisos de las administraciones implicadas (autonómica, municipal y estatal) de aportar soluciones, que si bien tienen su reflejo en convenios o acuerdos, lamentablemente éstos quedan, en algunos casos en papel mojado, y en otros se ejecutan parcialmente algunas de las obras de rehabilitación comprometidas, incumplándose sistemáticamente los plazos. Esta problemática se da, tanto en viviendas propiedad de la Administración como en viviendas de propiedad privada, cuyos titulares, al carecer de ingresos suficientes no pueden acometer sin ayuda pública, costosas obras como las necesarias para que los edificios de vivienda cuenten con condiciones dignas de seguridad y de adecuación.

Sirva como ejemplo la **queja 15/1931** que se inició de oficio, al tener conocimiento esta Institución de la existencia de lagunas de aguas fecales en la vía pública en algunas calles de un barrio sevillano, considerado como barrio marginal.

Según contaban los distintos artículos que sobre este asunto se publicaron, estos hechos, se venían sucediendo desde finales del año 2014 y, consistían en la rotura de arquetas y canalizaciones de agua que sacaban a los zaguanes, soportales de los bloques y a la misma vía pública los residuos fisiológicos, de los residentes que viven en régimen de alquiler en estas viviendas sociales. Al parecer, las deficiencias de las conducciones se atribuían al mal uso de los residentes y a los estragos que causaban las ratas, las cuales se comían el material y rompían las infraestructuras.

La situación creada, preocupó sobre manera a esta Institución, toda vez que podrían estar viéndose conculcados derechos constitucionales como el previsto en el artículo 43, de protección a la salud, o el del artículo 49, a una vivienda digna e incluso el derecho a la integridad física del artículo 15.

A tenor de la normativa vigente, era el Ayuntamiento el que tenía atribuidas las competencias relacionadas con el control de la salubridad de los espacios públicos, y por tanto era quien habría de realizar las actuaciones oportunas, mediante los controles pertinentes, a fin de comprobar si existía algún riesgo para la salud de los vecinos por la causa que se describía, recabando en caso de que lo estimase necesario, la colaboración de los dispositivos correspondientes de la Administración Autonómica, la cual estaba llamada a prestar apoyo técnico a los municipios para el desarrollo de estas funciones.

En consecuencia, dirigimos nuestra solicitud de información ante el Ayuntamiento de Sevilla, y la Oficina de Rehabilitación Integral del Polígono Sur, a la vez que participamos nuestra intervención a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y la Comisionada del Polígono Sur de Sevilla.

Tras examinar con detenimiento, la información recibida de las administraciones y organismos afectados, acogimos con satisfacción las medidas de choque adoptadas para resolver la problemática planteada, la coordinación llevada a cabo entre todas las administraciones implicadas y los proyectos de obras de rehabilitación que se iban a poner en marcha por AVRA, a finales del mes de septiembre.

Otro ejemplo lo tenemos en la queja 14/3930, siendo esta vez la afectada, una barriada constituida por viviendas plurifamiliares en bloques, de titularidad privada, situada en el municipio gaditano de Jerez. Sus promotores, la totalidad de los vecinos que habitan esta barriada unos 2000 aproximadamente, venían padeciendo desde hacía varios años la gravísima situación estructural en que se encontraban las viviendas afectadas por grietas en fachadas y techos, filtraciones, deficiencias estructurales graves, que habían provocado derrumbamientos de cubiertas, caídas de techos y, en algún caso, desplome de la vivienda. En la fecha de la queja, se encontraban 9 viviendas desalojadas, lo que había evitado que se produjera una verdadera tragedia.



Conocedores de todo ello, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez desde 2009 habían suscrito varios acuerdos de colaboración a través de la figura de un Protocolo para la Rehabilitación Integral de la barriada, obras comprometidas que, según nos decían, se habían venido incumpliendo de forma sistemática.

Con posterioridad en mayo de 2011, se firmó un acuerdo de la comisión bilateral, Ministerio de Fomento, Junta de Andalucía con la colaboración del Ayuntamiento de Jerez para la financiación de las 94 viviendas que constituyen la primera fase del Área de Rehabilitación Integral del barrio, acogida al Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 a abonar entre las administraciones durante el periodo 2011-2014, igualmente incumplido.

A lo largo de todo el año 2015, hemos continuado con la tramitación de la queja, habiendo podido conocer a la vista de la información obrante en el expediente, incluida la recabada tanto de la Asociación de Vecinos promotora de la queja, como de la Sra. Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Jerez, en visita efectuada por esta Defensoría el pasado día 9 de noviembre de 2015 a la Barriada que nos ocupa, y al Ayuntamiento de la Ciudad, la disposición de las Administraciones implicadas para continuar la rehabilitación de la Barriada con cargo al Presupuesto de 2016, con actuaciones similares a las ya ejecutadas y en una serie de bloques que tenían ya firmado convenio, mediante una addenda al Protocolo de 2009, aunque surgían dudas de si podría asumirse un compromiso de gasto destinado a estas obras de rehabilitación con cargo a un Presupuesto autonómico aún sin aprobar, a lo que añadimos también, con cargo a un Plan Autonómico de Vivienda pendiente de aprobación.

Finalmente, en nuestra visita, pudimos ver in situ, el estado de inhabilitación y de grave riesgo para los moradores de varias viviendas de la barriada que se encuentran apuntaladas por daños estructurales y desalojadas, dándonos una relación de los bloques en estas circunstancias, por lo que hemos vuelto a pedir información sobre las posibilidades de intervención que hubiera en estos bloques, ya sea con cargo a algunos de los Programas del futuro Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, pendiente de aprobar, ya sea al amparo de cualquier otra normativa. Del resultado final de nuestras actuaciones, daremos cuanta en la Memoria Anual de 2016.

### 1.13.2.7 Las viviendas protegidas públicas desocupadas

Muchas personas, en sus escritos de petición de ayuda a esta Defensoría, nos manifiestan que saben o conocen de la existencia de viviendas protegidas públicas desocupadas en su localidad o no destinadas al fin social que han de tener las mismas, bien por estar cerradas y vacías, o al estar usándose sólo de manera esporádica por sus iniciales adjudicatarios o para servir de sitio de reunión de jóvenes, normalmente, hijos de la persona a la que en su día se le adjudicó la vivienda y cuya familia ya no vive allí al haber fijado su domicilio en otra.

Tras las investigaciones que llevamos a cabo con ocasión de quejas individuales, hemos podido comprobar que las viviendas de promoción pública, titularidad de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que puedan destinarse a segunda ocupación por estar desocupadas, al menos formalmente, son muy escasas, ofertándose únicamente las que van quedando libres por diversos motivos, lo que unido a la lentitud que a veces afecta a la recuperación de oficio de estas viviendas y su posterior proceso de adjudicación hace que pueda tardarse meses, cuando no años, su nueva puesta a disposición de familia necesitada de acceder a una vivienda de estas características, con lo que nos encontramos con que la tasa de reposición del parque público residencial de titularidad autonómica, en la actualidad es prácticamente inexistente.

Sin embargo, la realidad que nos denuncian las personas necesitadas de vivienda protegida pública, es bien distinta, existen situaciones de desocupación y mal uso totalmente desconocidas por la Administración propietaria de las mismas.