



Por otro lado, en la queja 24/2323, un vecino colindante en el barrio de Las Palmeras de Córdoba nos trasladaba los perjuicios que tenían quienes residían en edificios colindantes a las viviendas sociales, motivado por la **mala utilización del espacio público** de quienes residían en viviendas y locales comerciales de AVRA. Un problema que, no había podido ser solucionado tras intervenciones de la policía local, señalando a la Agencia como responsable por el estado de ocupación de los locales comerciales que se destinaban a viviendas de familias que no respetaban el descanso ni la convivencia en el entorno.

Y en barrios como El Puche en Almería, ya nos pusieron en conocimiento las asociaciones de vecinos a final de 2023 el **deterioro urbano** que tiene el barrio, sin nuevas intervenciones que sustituyan las infraviviendas del denominado Puche centro, con unas viviendas y espacios comunes muy deteriorados en el Puche Sur, que al ser de propiedad de las familias no se sienten con capacidad para autoorganizarse y concurrir a las convocatorias de rehabilitación y unos espacios públicos muy degradados.

Una realidad que parece no solucionarse a pesar de la implementación de actuaciones contempladas en los Planes Locales de intervención en el contexto de la "[Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social. Intervención en zonas desfavorecidas](#)" (Eracis, en adelante) que tiene como objetivo actuar "*sobre las zonas de los pueblos y ciudades donde se registran situaciones graves de exclusión social y/o donde existen factores de riesgo (...) a fin de transformar la visión que se tiene sobre estas zonas y viceversa, de forma que se promueva la eliminación de la territorialidad como un factor de exclusión*".

Conscientes de la importancia de cada ayuntamiento en la consecución de estos objetivos, se prevé que sean los Planes de Intervención Local los que, tras un estudio pormenorizado sobre las causas de exclusión de cada territorio, propongan áreas de intervención que, con un enfoque comunitario, **sitúan la gobernanza en las entidades locales** (Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales) **como vertebradoras del desarrollo comunitario**.

Tras años de trabajo, la [ERASCIS PLUS](#), es una nueva oportunidad que ofrece dar continuidad a las intervenciones públicas hasta 2028, aportando nuevos recursos y métodos de trabajo, al mismo tiempo que se ha de corregir los obstáculos que impidieron transformaciones reales.

Conscientes en esta Defensoría de la importancia de la empleabilidad para las personas que residen en estos barrios, no hemos de olvidar que es un eje vertebrador de estas mejoras apostar por actuaciones de carácter urbano que incidan en la mejora de las condiciones de habitabilidad, tanto en el espacio privado de las viviendas como en los elementos comunes de los edificios y el espacio público.

Unas actuaciones que se han de integrar como objetivo prioritario en las medidas del Plan Local de intervención de cada ayuntamiento, y que han de ser coordinadas en los órganos de gobernanza del mismo.

A este respecto, se contempla en el **Plan Vive en Andalucía de vivienda**, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, ([Decreto 91/2020, de 30 de junio](#)), la atención que merecen las zonas más desfavorecidas de Andalucía, definidas en la "Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social" (ERACIS). Ámbitos en los que se concentran situaciones de exclusión social, "*que dificultan gravemente el acceso a los derechos del estado del bienestar*".

Por tanto consideramos que siendo **los Planes Locales una buena práctica de intervenciones públicas**, dado que prioriza el trabajo conjunto de los profesionales de las distintas administraciones públicas y entidades, para la consecución de los objetivos perseguidos, **es necesario poner el acento en la incorporación en los órganos de gobernanza de estos Planes, a aquellas Administraciones locales o autonómicas con competencias en materia de urbanismo, obras públicas y vivienda, que propicien este cambio, así como de la ciudadanía como protagonista**.

### 2.1.4.2.2.1.3. Actuaciones de renovación urbana, una oportunidad para mejorar las condiciones de vida de las personas residentes

En Andalucía siguen existiendo ámbito urbanos que necesitan de intervenciones públicas para su renovación a través de nuevas edificaciones, urbanizaciones o reurbanizaciones. Suelen ser barrios de construcciones antiguas que han



quedado obsoletas y en muchas ocasiones existen infraviviendas que impiden el disfrute del derecho de una vivienda digna y adecuada.

Los Fondos NextGenerationEU están siendo una oportunidad para que la Junta de Andalucía impulse los proyectos de renovación urbana que se quedaron inconclusos años anteriores, así como otros nuevos compromisos dirigidos a intervenir en la ciudad consolidada.

Es éste el caso del Cerro del Moro, un barrio de Cádiz construido en los años 50 en régimen de alquiler, pudiendo acceder a la misma tras el abono del precio de la vivienda. Viviendas de unos 45-50 metros cuadrados y calidades muy básicas, sin accesibilidad, que dificultaban su mantenimiento y que con el paso del tiempo se convirtieron en infraviviendas.

Transcurridos los años, en 1992 se abordó la remodelación del barrio a través de la sustitución de estas viviendas por otras con estándares adecuadas a la normativa en vigor. Una actuación que se planteó ejecutar en 7 fases. Las tres primeras se construyeron entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Cádiz, conforme al convenio suscrito, resultando 226 viviendas. Con posterioridad la Junta de Andalucía continuó con la actuación de las tres siguientes fases que abarcaban 174 viviendas que se entregaron en 2012.

Tras esta adjudicación, 12 años después, quedarían por ejecutar la séptima fase que albergaría a las últimas 67 familias.

La presión vecinal para que se retomaran las actuaciones llevaron a pedir la intervención de esta Defensoría que tras numerosas reuniones con vecinos/as y responsables públicos de ámbito local, provincial y autonómico propició que se comprometieran a buscar financiación y aprobar los instrumentos urbanísticos que permitieran ejecutar las últimas infraviviendas existentes demoliendo las actuales.

Así, mediante la [Orden de 26 de octubre de 2022, se acuerda la delimitación del Área Degradada «Cerro del Moro, fases 7.ª y 8.ª» en Cádiz](#). La declaración del barrio como Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA), previsto en el Plan Vive en Andalucía 2020-2030, tiene por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

Una actuación financiada con cargo a la Línea 6 de los Fondos NextGenerationEU, que ha requerido con carácter previo, la suscripción, a propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de un Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del citado Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Confiada esta Defensoría en que el impulso para que se iniciaran las obras materializaba los compromisos de la administración con los vecinos/as de este barrio, tras la licitación de la 7ª fase, recibimos escrito de queja en el que se nos informaba de la disconformidad con la calificación de las viviendas, que al estar al amparo del programa antes mencionado, las vinculaba al arrendamiento a un plazo de 50 años, pudiéndose ejercitar el derecho a compra a partir del 51.

Así, en la queja 24/5486, el representante de la plataforma de afectados por la remodelación de la 7ª fase del Cerro del Moro, exponía que las condiciones de la calificación no respondían a las promesas realizadas por la administración años anteriores, y dado que decían no les habían informado de estos cambios, pedían amparo a esta Defensoría para que la Junta de Andalucía financiara la actuación con las mismas condiciones que a los anteriores adjudicatarios, alquiler con opción a compra a diez años.

Manifestaban su derecho a la propiedad, dado que llevaban años pagando sus anteriores viviendas con mucho esfuerzo y sacrificio, esperando que las mismas pudieran servir a sus hijos cuando ellos fallecieran.

Ante las continuas movilizaciones y declaraciones en prensa, se abrió la actuación de oficio 24/5701 a los efectos de que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación nos aportara datos que contribuyeran al esclarecimiento de lo trasladado. Todo ello con carácter previo a la reunión que esta plataforma había pedido con este Defensor.

Tras una dilatada espera, se recibió informe de la Secretaría General de Vivienda, en la que relataba parte de los términos solicitados, a través de los que se pudo constatar que dado que AVRA había adjudicado las obras no era posible el cambio de calificación. Entre otras cuestiones, exponían también que los/as destinatarios de las nuevas viviendas habían sido informados de forma individual de los términos de la actuación, así como de los diferentes hitos que se habían de



culminar mientras tanto se construían las viviendas, principalmente la venta de las infraviviendas actuales a la Agencia, una condición indispensable para poder ser adjudicatarios de las nuevas viviendas.

Tras la reunión mantenida con representantes de los bloques a demoler, en la que nos trasladaban la falta de transparencia de la Junta de Andalucía en cuanto a la información aportada a estos vecinos, así como la nula empatía hacia sus representantes vecinales, se les transmitió que entendíamos el sentimiento de frustración que tenían por el cambio de calificación, comprometiéndonos con emitir un pronunciamiento tras ponderar la información de la que disponemos.

Ante situaciones similares a la relatada, en las que las remodelaciones de los barrios se realizan por fases, y por tanto son susceptibles de dilatarse en el tiempo, puede ser frecuente que las condiciones de calificación no coincidan de una fase a otra, dado las distintas fuentes de financiación a las que las administraciones pueden acogerse.

Unas actuaciones que, especialmente cuando los destinatarios son propietarios de las viviendas a demoler y tienen expectativas de ser adjudicatarios de otras de alquiler con opción a compra, **se requiere que la administración actuante se ponga en lugar de estas personas y entienda la inseguridad que les aporta pasar a ser inquilinos durante muchos años, 50 en este caso.**

Como sabemos, tener una vivienda en propiedad es la opción a la que todas las personas quisieran acceder y es un derecho que está muy arraigado en nuestra sociedad, siendo además un bien que aporta seguridad a las personas que disponen de pocas rentas y han llegado a adquirir sus viviendas a base de mucho esfuerzo.

Se hace necesario por tanto, partir de esta situación para procurar la mejor atención a las personas destinatarias, dejándoles el tiempo suficiente para madurar sus decisiones, siempre que éstas no interfieran en el interés general, y activar todos los mecanismos de información, tanto a nivel particular como colectivo, para transmitir los objetivos de las intervenciones.

Por tanto, en el caso que nos ocupa, comprendiendo la decepción de quienes se sienten diferenciados con respecto a los anteriores adjudicatarios, sobre todo en lo que respecta al tiempo que han de esperar para ser propietarios de las viviendas que se les adjudique, hemos de entender que la promoción de viviendas cumple con el objetivo de facilitar el acceso a una vivienda digna de los residentes de la 7ª fase del Cerro del Moro.

Si bien, también consideramos que la administración debiera de retomar los contactos con los/as representantes de esta plataforma para esclarecer todo aquello que sea requerido, al mismo tiempo que tras el análisis de cada unidad familiar, de la que ya disponen en la Agencia, se documenten y suscriban las condiciones de adjudicación, dado que la promoción debe estar terminada en 2026.

## 2.2.2. Cultura y Deporte

### 2.2.2.2.1. Cultura

...

En relación con las medidas dispuestas por la normativa para salvaguardar los valores del patrimonio sobre inmuebles situados en escenarios urbanos protegidos, hemos recibido este ejercicio variadas quejas en las que se expresaban **las dilaciones en los procedimientos de estudio y autorización que deben desplegar las autoridades culturales para otorgar las licencias urbanísticas que afectan a este tipo de inmuebles.**

Nos referimos a la queja 24/3336 para agilizar los permisos de unas obras en el entorno del Castillo de La Calahorra (Granada), o la [queja 24/3573](#) con un caso análogo en el centro de Granada, la queja 24/8415 por una licencia en trámite en Fuentes de Andalucía (Sevilla), o la [queja 24/0776](#) [queja 24/0776 Bopa] y queja 24/8488 sobre trámites análogos en la ciudad de Ronda (Málaga).

En todas las reclamaciones se aludía a los retrasos en emitir los informes por las respectivas Comisiones Provinciales de Patrimonio Histórico que resultan preceptivos para el otorgamiento de las licencias de obra y poder ejecutar los respec-