

2.1.4.2.2.1.2. Las ayudas a la rehabilitación del parque residencial

La apuesta por la rehabilitación es una de las medidas necesarias para que afloren aquellas viviendas vacías que no pueden ser puestas en alquiler por el estado de conservación en el que se encuentran. Además contribuye a mejorar las condiciones de habitabilidad de las personas residentes, respondiendo a las necesidades de la población andaluza que no puede acometer las mejoras de sus viviendas con medios propios y que por lo tanto requiere de intervenciones públicas que impulsen estas actuaciones.

Entre las quejas recibidas las más frecuentes han sido las **dilaciones para resolver las subvenciones para la mejora de la eficiencia energética de viviendas**, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobada por la Orden de 9 de junio de 2022.

Son retrasos en los que, según nos trasladan algunas delegaciones territoriales, han incidido los problemas relacionados con el sistema de automatización implantado, *“que hasta el mes de enero no comenzaron a notificarse la comunicaciones de inicio de los expedientes, y hasta el mes de mayo no comenzaron a notificarse correctamente las primeras propuestas provisionales de resolución. Todo esto ha dado lugar a un retraso acumulado en la tramitación de los expedientes”*. Una demora de casi dos años para emitir muchas de las resoluciones definitivas.

Es el caso de la queja 24/0635 en la que manifestaba que le preocupa estas dilaciones, dado que al tratarse de Fondos Europeos, pueda expirar el plazo que tiene la Junta de Andalucía para su ejecución, sin haberle abonado la subvención aprobada provisionalmente.

También la queja 23/8311, que pone de manifiesto cómo estas situaciones afectan de forma desigual en el territorio andaluz. Así, la Delegación Territorial de Sevilla informaba que esas dilaciones se debían en parte al número de solicitudes recibidas, casi el 45% del total de las recibidas en Andalucía, debiendo tramitarse las mismas de forma telemática en su totalidad, *“mediante la ventanilla corporativa de la Junta de Andalucía VEAJA, que es el punto de encuentro entre solicitantes/interesados y la Administración”*.

Ante esa situación esta Delegación dice haber tomado *“todas las medidas oportunas tanto personales como materiales, dentro de nuestras posibilidades, para regularizar la situación y que estas incidencias afecten en lo más mínimo a las personas solicitantes de estas ayudas. Se han facilitado vías de comunicación directa de fácil acceso para atender al ciudadano (telefónica y a través de un correo electrónico creado al efecto: ecovivienda.dtse.cfatv@juntadeandalucia.es). Se ha colaborado en todo lo necesario de forma activa con los órganos responsables de la automatización, se ha trabajado en los expedientes de forma manual, dentro de lo admisible por el sistema informático, y se han dispuesto todos los medios personales disponibles”*.

Encontramos también **dificultades para poder gestionar las subvenciones del alquiler en determinados edificios de ámbitos declarados Área de Rehabilitación Integral**. Es el caso de lo ocurrido en la **barriada de la Asunción en Jerez (Cádiz)**, que al amparo de la Orden de 27 de marzo de 2020, se suscribió un convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, y el Ayuntamiento como entidad colaboradora, para regular las condiciones y obligaciones de las partes.

La ausencia de apoyo de las administraciones a las comunidades de propietarios solicitantes de subvenciones, desde el inicio de la actuación, ha propiciado que años después se quedaran parte de estos edificios sin rehabilitar, dado la sucesión de empresas que fueron pasando sin concluir las obras previstas en los proyectos.

Una problemática, que no solo no se ha solucionado en este año 2024, sino que algunas comunidades han tenido que acudir a los tribunales para dirimir las responsabilidades que corresponda, con la repercusión económica que esto conlleva en unas economías precarias (queja 23/5576).

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 ámbitos 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