

Acuerdo de 30 de septiembre de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de las actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas y mejora del medio urbano correspondientes a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en el marco de la Inversión Territorial Integrada (ITI) en la provincia de Cádiz.

La Declaración de Toledo de 2010, producida en el marco de la Reunión Informal de Ministros de Vivienda y Desarrollo Urbano celebrada durante la Presidencia española del Consejo de la Unión Europea, destacó la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo, acorde con los objetivos de la Estrategia Europa 2020.

El Reglamento (UE) núm. 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, establece, entre los objetivos temáticos que han de apoyar los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos, como contribución a la estrategia de la Unión para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, el objetivo de promover la inclusión social y luchar contra la pobreza y cualquier forma de discriminación. Asimismo, el Reglamento (UE) núm. 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, establece que el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) contribuirá, en relación con el objetivo anterior, a la prestación de apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas.

En coherencia con lo anterior, el Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020 incluyó entre sus prioridades de inversión una serie de actuaciones que atienden al objetivo específico «OE.9.8.1. Apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas». Entre estas actuaciones, se incluyen las de rehabilitación integral de ámbitos urbanos sujetos a procesos de segregación social y graves problemas habitacionales, previamente delimitados por la planificación sectorial en materia de vivienda. Tal como se establece en el Programa Operativo, las actuaciones de rehabilitación integral habrán de desarrollarse en el marco de planes integrados de acción local impulsados por la Administración municipal y podrán incluir, además de la rehabilitación de edificios residenciales degradados, intervenciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del espacio público.

Por otra parte, el Acuerdo de Asociación de España 2014-2020, aprobado por la Comisión Europea con fecha 4 de noviembre de 2014, preveía el desarrollo de la Inversión Territorial Integrada (ITI) 2014-2020 para la provincia de Cádiz. Se trata de un mecanismo flexible de financiación con cargo a diversos programas operativos para un territorio específico con necesidades especiales como la provincia de Cádiz, especialmente afectada por la crisis económica debido a su posición de partida de alta tasa de paro estructural.

## REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y MEJORA DEL MEDIO URBANO.

Las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), en el marco de la Inversión Territorial Integrada (ITI) 2014-2020 para la provincia de Cádiz, tienen por objeto fomentar la rehabilitación integral en zonas urbanas desfavorecidas constituidas por conjuntos residenciales degradados que, aunque proceden en algunos casos de actuaciones públicas desarrolladas en la segunda mitad del siglo XX, hoy agrupan viviendas de titularidad privada. Para ello, en las ARI se han previsto dos líneas de subvenciones destinadas, de una parte, a la financiación de actuaciones de rehabilitación residencial promovidas por las comunidades de propietarios y, de otra, a la financiación de actuaciones de mejora del medio urbano promovidas por los ayuntamientos. Todo ello en ámbitos urbanos previamente delimitados como ARI por la entonces Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, actual Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a propuesta de los ayuntamientos.

Con la intención de concentrar las inversiones en los ámbitos urbanos donde se localizan los barrios vulnerables con mayores necesidades de rehabilitación, las ARI se han previsto para zonas de los municipios de la provincia de Cádiz con más de 50.000 habitantes, incluidas en la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS) o en el documento de la Dirección General de Fondos Europeos denominado «Identificación y delimitación geográfica de las zonas que requieren especial atención o intervención en Andalucía», dentro de la tipología «C».

La financiación prevista para las dos líneas de subvenciones de las ARI en el marco de la ITI de Cádiz asciende a 31.920.000,00 euros y se realiza con cargo a la categoría de gastos «A1891054F0 Infraestructura de Vivienda», correspondiente al Objetivo Específico 9.8.1. «Apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas» del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020.

La Orden de 15 de mayo de 2019 (BOJA nº 95, de 21 de mayo de 2019) regula las Áreas de Rehabilitación Integral y aprueba las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la rehabilitación residencial y mejora del medio urbano, en el marco de la Inversión Territorial Integrada (ITI) 2014-2020.

Asimismo, esta Orden aprobó en su anexo I las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación residencial en las Áreas de Rehabilitación Integral, en el marco de la ITI 2014-2020 para la provincia de Cádiz. Estas subvenciones tienen por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y calidad ambiental.

Por otro lado, esta Orden aprobó en su anexo II las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de subvenciones para la mejora del medio urbano en las Áreas de Rehabilitación Integral, en el marco de la ITI 2014-2020 para la provincia de Cádiz. Estas subvenciones tienen por objeto la mejora de la calidad y sostenibilidad del espacio público, contribuyendo a financiar las actuaciones de reurbanización material y mejora de la accesibilidad y calidad ambiental que resulten necesarias.

### A) Actuaciones en rehabilitación residencial

La entonces Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, publicó en julio de 2020 las distintas órdenes de convocatoria de subvenciones para la rehabilitación residencial en el marco de la ITI 2014-2020 para la provincia de Cádiz, en las distintas Áreas de Rehabilitación Integral delimitadas en los municipios de Sanlúcar de Barrameda, Chiclana de la Frontera, La Línea de la Concepción, Jerez de la Frontera, El Puerto de Santa María, San Fernando, Cádiz y Algeciras.

- Algeciras: La Piñera.  
Financiación: 2.061.580,96 €.  
Nº Comunidades: 23.  
N.º Viviendas: 172.  
Situación actual: Finalizadas.
  
  - Cádiz: La Paz.  
Financiación: 3.678.153,01 €.  
Nº Comunidades: 23.  
N.º Viviendas: 307.  
Situación actual: Finalizadas.
  
  - Chiclana de la Frontera: Caja de Ahorros- Fermesa- San Pedro.  
Financiación: 3.557.905,47 €.  
Nº Comunidades: 26.  
N.º Viviendas: 402.  
Situación actual: Finalizadas.
  
  - Jerez de la Frontera: La Asunción.  
Financiación: 5.474.629,74 €.  
Nº Comunidades: 93.  
N.º Viviendas: 553.  
Situación actual: Pendiente de finalización.
  
  - La Línea de la Concepción: Periañez.  
Financiación: 976.374,32 €.  
Nº Comunidades: 11.  
N.º Viviendas: 94.  
Situación actual: Finalizadas.
  
  - El Puerto de Santa María: Los Milagros.  
Financiación: 2.740.221,38 €.  
Nº Comunidades: 12.  
N.º Viviendas: 380.  
Situación actual: Finalizadas.
  
  - San Fernando: Bazán.  
Financiación: 4.948.878,51 €.  
Nº Comunidades: 7.  
N.º Viviendas: 348.  
Situación actual: Finalizadas.
  
  - Sanlúcar de Barrameda: Bda. "El Palomar".  
Financiación: 1.960.197,11 €.  
Nº Comunidades: 26.  
Nª Viviendas: 210.  
Situación actual: Finalizadas.
- B) Actuaciones de mejora del medio urbano.
- Cádiz: La Paz.  
Financiación: 1.207.961,89 €

Descripción de la actuación: reurbanización material y mejora de la accesibilidad. Esta actuación se encuentra en ejecución, ya que ha comenzado con mucho retraso debido a problemas en la licitación por parte del Ayuntamiento.

- La Línea de la Concepción: ARI Periañez.

Financiación: 791.761,49 €.

Descripción de la actuación: Se actúa por un lado en los pasajes Alarcón y Herrera, ambos en fondo de saco, creándose una plataforma única peatonal, eliminando con ello una fila de aparcamientos y el tráfico rodado.

Plaza Virgen Santísima Amor: Esta Plaza se sitúa en el centro comercial de la Barriada. Se ha realizado la transformación integral de la misma manteniendo el arbolado, incluso con aportación de nueva vegetación. La transformación geométrica de la totalidad del ámbito ha creado nuevos espacios de estancia y juegos de niños.

Plaza Juan Valenzuela: Este espacio clasificado como deportivo, que anteriormente no presentaba dicho carácter, con la intervención puede finalmente destinarse a este fin. La dotación a la plaza de una pista multideportiva así como la instalación de una pista de skate, justifica la instalación de una red de aguas pluviales para evitar las balsas de agua que se forman en épocas de precipitación.

Plaza-Pasaje Limonero y Plaza de los Naranjos: Ambas han sido actuaciones muy semejantes dada su similitud actual, al tratarse de espacios que presentaban áreas ajardinadas centrales en los que el mal estado de las redes de infraestructura deterioraron las capas superficiales de pavimentación. Se realiza una intervención integral que, además de ejecutar la red de saneamiento separativa y mejorar el drenaje superficial, con la nueva pavimentación garantiza las condiciones de accesibilidad conforme a la normativa vigente.

- El Puerto de Santa María: ARI Los Milagros.

Financiación: 767.667,85 €.

Descripción de la actuación: El eje fundamental de la intervención consiste en la mejora de la conectividad barriada-centro urbano, transformando la Avenida de Sanlúcar. Se trata de un elemento tangencial a la barriada cuya adaptación facilita la conexión con el centro urbano histórico, que se localiza al otro lado de la Avenida. Para obtener dicha integración se ha actuado minimizando el efecto “barrera” de la Avenida, transformando los tres carriles e intenso tráfico actual en una calle con tráfico calmado, que prioriza al peatón y al ciclista. Esta actuación tiene un efecto directo sobre la mejora de la “accesibilidad”, con la construcción del carril-bici, que es un proyecto de ciudad, la adecuación de los acerados en contacto con la avenida de Sanlúcar y la ejecución de cruces semaforizados. Con esta actuación se mejora la conectividad con el resto de la ciudad, en continuidad con las actuaciones de mejora de la accesibilidad en la propia Barriada.

- Sanlúcar de Barrameda: ARI El Palomar- Los Ángeles.

Financiación: 613.329,71 €.

Descripción de la actuación: Se han realizado nuevas instalaciones de báculos de iluminación y canalización de energía eléctrica y de sustitución de lámparas existentes por luminarias tipo LED, más eficientes energéticamente. Además, se han llevado a cabo actuaciones de reposición del pavimento y mejoras de las condiciones de accesibilidad en acerado, viales y plazas, mediante la creación de itinerarios peatonales practicables, así como la recuperación de áreas de estancia y ocio con la incorporación de mobiliario urbano y la instalación de juegos infantiles y elementos bio-saludables.

En ambas barriadas, las actuaciones son tendentes a mejorar la calidad ambiental mediante la gestión, clasificación y reutilización de los materiales y residuos que generen.

A continuación se detalla el resumen de las actuaciones llevada a cabo:

MUNICIPIO	ARI	FINANCIACIÓN REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	N.º COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	N.º DE VIVIENDAS	SITUACIÓN ACTUAL	FINANCIACIÓN MEJORA MEDIO URBANO
ALGECIRAS	La Piñera	2.061.580,96 €	23	172	Finalizadas	No contempla
CÁDIZ	La Paz	3.678.153,01 €	23	307	Finalizadas	1.207.961,89 €
CHICLANA DE LA FRONTERA	Caja de Ahorros- Fermesa- San Pedro	3.557.905,47 €	26	402	Finalizadas	No contempla
JEREZ DE LA FRONTERA	La Asunción	5.474.629,74 €	93	553	Pendiente de finalización	No contempla
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	Periáñez	976.374,32 €	11	94	Finalizadas	791.761,49 €
EL PUERTO DE SANTA MARÍA	Los Milagros	2.740.221,38 €	12	380	Finalizadas	767.667,85 €
SAN FERNANDO	Bazán	4.948.878,51 €	7	348	Finalizadas	No contempla
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	Barriada El Palomar	1.960.197,11 €	26	210	Finalizadas	613.329,71 €
<b>TOTAL</b>		<b>25.397.940,50 €</b>	<b>221</b>	<b>2.466</b>		<b>3.380.720,94 €</b>

Teniendo en cuenta el volumen total de las ayudas que se han concedido con cargo a estos Programas de rehabilitación residencial y urbana en los ocho municipios de la provincia de Cádiz indicados, por importe de 28.778.661,44 euros, y en los que se han llevado a cabo actuaciones en 221 comunidades de propietarios y 2.466 viviendas, así como en los espacios urbanos de cuatro de esos ocho municipios, se considera oportuno y conveniente que las actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas correspondientes a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en el marco de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Cádiz sean conocidas por el Consejo de Gobierno.

En su virtud, de conformidad con el artículo 27.22 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del territorio y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día de 30 de septiembre de 2024,

#### ACUERDA

Tomar conocimiento de las actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas y mejora del medio urbano correspondientes a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en el marco de la Inversión Territorial Integrada (ITI) en la provincia de Cádiz.

Sevilla, 30 de septiembre de 2024

Juan Manuel Moreno Bonilla  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Rocío Díaz Jiménez  
CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN  
DEL TERRITORIO Y VIVIENDA