

Una manera de hacer Europa



BUENAS PRÁCTICAS

Actuaciones Cofinanciadas

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL EN
CENTRO HISTÓRICO DE CÁDIZ

Agencia de Vivienda y Rehabilitación

**Programa Operativo
de Andalucía**

Año 2020

Fondo Europeo de Desarrollo Regional

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL EN CENTRO HISTÓRICO DE CÁDIZ

La actuación de rehabilitación se centra en el inmueble de viviendas públicas de la calle Troilo 1-3 en el casco histórico de Cádiz y en el Barrio de Santa María, uno de los más antiguos de la ciudad. Dicha actuación pretende restaurar las condiciones de habitabilidad de las viviendas mediante una intervención de rehabilitación integral: consolidación estructural, reordenación y redistribución de espacios interiores para adaptarlos a un programa adecuado de necesidades residenciales, la renovación de las instalaciones, sistemas de cerramientos, aislamientos, revestimientos y acabados necesarios, así como mejorando la accesibilidad a las viviendas. Además, su intervención posibilita recuperar un edificio cargado de valores histórico-artísticos de forma compatible con su uso residencial actual.

La finca es propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y forma parte del Parque Público de Vivienda en alquiler que administra la citada entidad, que es la promotora y gestora de la intervención. Su tipología es de “casa de comerciante gaditano”, derivando con el tiempo en casa de vecindad. Su organización se desarrolla en torno a un patio central con galerías voladas sustentadas en jácenas en las plantas segunda y tercera, realizándose la comunicación vertical mediante varias escaleras. Y las viviendas se desarrollan alrededor del patio situándose en las crujías perimetrales con acceso a través de las galerías.

La intervención ha consistido en la rehabilitación integral del inmueble desde el punto de vista estructural, de la albañilería, las instalaciones y las carpinterías, consolidando los muros de carga, consolidando y construyendo nuevos forjados, introduciendo nuevos elementos de comunicación vertical (escaleras y ascensor), redefiniendo las viviendas según los criterios y normas actuales, conservándose la fachada y el patio, introduciendo 11 viviendas con una media de 60 m² cada una y un local comercial en planta baja de 57 m² e integrando los restos de un aljibe aparecido en el transcurso de las obras. Los colores y texturas de las pinturas utilizadas son las tradicionales del centro histórico de Cádiz, si bien se utilizan con criterios actuales buscando también que se perciba la intervención realizada.



Esta intervención ha supuesto un coste total subvencionable de 544.840,76 euros, de los que el 80% ha sido subvencionado por la Unión Europea a través del FEDER. Con esta actuación se pretende reducir el porcentaje de hogares en riesgo de pobreza que habitan en viviendas con deficiencias para alcanzar el valor del 19% en 2023, frente al 19,4% en 2017.

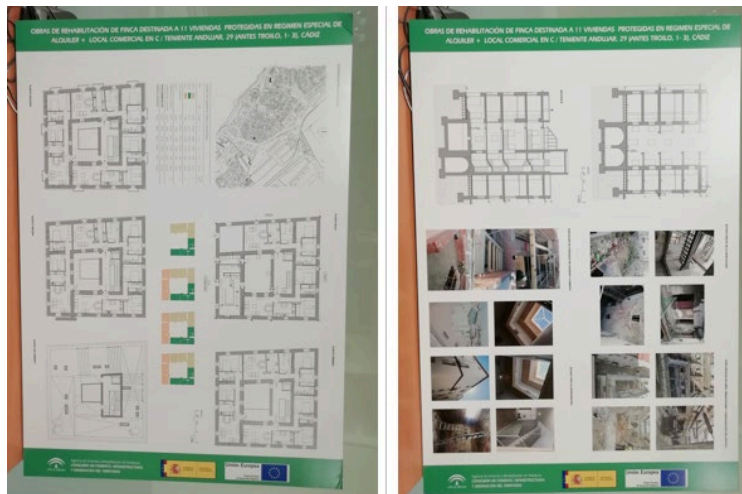
Se considera una Buena Práctica de Proyecto ya que cumple con los siguientes criterios:

1.- Ha sido convenientemente difundido el papel del FEDER entre los beneficiarios/as, beneficiarios/as potenciales y el público en general:

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía ha elaborado el material informativo obligatorio consistente en la valla publicitaria durante la ejecución de las obras, y la placa informativa permanente a la entrada de la finca, con la mención del FEDER:



Asimismo, la Agencia elaboró dos paneles explicativos y un vídeo de la actuación para difundir la contribución del FEDER en la misma. Los paneles explicativos incluyen varios planos del estado final del edificio, fotografías del antes, durante y después del proceso constructivo, y los logotipos de la Unión Europea y del FEDER.



Por su parte, el video pone de relieve algunos pormenores de la intervención, se entrevista a varios residentes y el Director Provincial efectúa unas declaraciones en las que deja constancia de la importancia de la financiación del FEDER y cómo a través de ella se han podido resolver los problemas del edificio y de los residentes. Dicho vídeo ha sido difundido en el canal de YouTube de la agencia y ha sido proporcionado también a los residentes del edificio, y a diversas entidades de la ciudad: <https://www.youtube.com/watch?v=RJ2OfUqrrq4&feature=youtu.be>

La prensa local también se hizo eco de la importancia de la contribución FEDER para la consecución de este proyecto: https://www.diariodecadiz.es/cadiz/Junta-contrato-construir-viviendas-Troilo_0_1100890226.html

Asimismo, la Dirección General de Fondos Europeos de la Junta de Andalucía también ha dado difusión a esta actuación mediante una campaña consistente en el reparto de 3.000 ejemplares del periódico gratuito 20 Minutos Cádiz, el 23 de marzo de 2020, donde se insertó un cuadernillo central de 4 páginas a color dedicadas exclusivamente a esta actuación. En la portada del diario también se incluyó un banner del proyecto.



Banner de portada del diario 20 Minutos

[diariodecadiz.es/cadiz/Junta-contrato-construir-viviendas-Troilo_0_1100890226.html](https://www.diariodecadiz.es/cadiz/Junta-contrato-construir-viviendas-Troilo_0_1100890226.html)

¿Qué es Salesforce?

Un software de gestión que ayuda a las empresas a ser más eficientes en un mundo digital. Descubre más sobre Salesforce.

El barrio de Santa María está a punto de ser escenario de una nueva intervención destinada a la rehabilitación de fincas que permitan dotar de nuevas viviendas a esta zona de la ciudad. La Junta de Andalucía ha adjudicado ya las obras de rehabilitación de la finca ubicada en los números 1 y 3 de la calle Troilo. Se trata del proyecto que ya se anunció hace meses y con el que la administración autonómica prosigue su plan de actuación en la ciudad (después de la promoción de Osorio y de seis viviendas que se están construyendo en Corralón de los Carras).

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía publicada en el día de ayer el anuncio de adjudicación y formalización del contrato por parte de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta (AVRA), adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda. La obra de rehabilitación, que generó un notable interés entre las empresas de la construcción (llegando a presentarse hasta 47 firmas en el proceso de licitación), ha sido contratada al grupo constructor Grucaal Andalucía S.A. por un importe de 641.366,43 euros. Esto supone una reducción de casi el 50% sobre el precio de licitación que se marcó (que ascendía a los 997.886,18 euros, a lo que había que añadir el IVA).

Con ese importe y con un plazo de obras inferior a un año, Grucaal Andalucía se encargará de rehabilitar la finca que ocupa toda una manzana en el barrio de Santa María (con fachadas a Troilo, Teniente Andújar y Buitelo, en concreto), con una parcela de 322,52 metros cuadrados. La obra afectará, tal y como especificaba el pliego de condiciones de la licitación, a la cimentación, la albanilería, los revestimientos, las instalaciones y la carpintería del edificio, que únicamente consistirá en la fachada de la calle Troilo.

El resultado de esta intervención, que cuenta con financiación participada por los fondos Feder de la Unión Europea, será el de una finca rehabilitada con once nuevas viviendas y un local comercial. Cuatro de estos once pisos contarán con tres dormitorios, y el resto (siete) con dos dormitorios. La previsión es que a lo largo de este año 2017, o como muy tarde a principios del próximo ejercicio, la obra esté finalizada y la Junta pueda entregar estas nuevas once viviendas en Santa María.

1 ¿Quién fue San Valentín por qué se celebra?

ffee Andalucía 2014-2020

De Troilo a Teniente Andújar, un hogar recuperado

AVRA rehabilita esta finca con elementos de calidad y eficiencia energética

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación (AVRA) de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio ha contratado mediante un procedimiento de licitación pública la obra de rehabilitación de la finca situada en los números 1 y 3 de la calle Troilo, en el barrio de Santa María en Cádiz. La obra de rehabilitación de esta finca ubicada en el barrio de Santa María en Cádiz, supone la rehabilitación de una finca totalmente renovada en el que se han construido 11 viviendas nuevas.

Los trabajos en cuatro plantas, Los trabajos consisten en la rehabilitación de la finca ubicada en los números 1 y 3 de la calle Troilo, en el barrio de Santa María en Cádiz. La obra de rehabilitación de esta finca ubicada en el barrio de Santa María en Cádiz, supone la rehabilitación de una finca totalmente renovada en el que se han construido 11 viviendas nuevas.

ffee Andalucía

El FEDER apoya la rehabilitación de 11 viviendas situadas en el centro de la ciudad de Cádiz

El proyecto, gestionado por AVRA, con un presupuesto de 1,3 millones de euros, ha conseguido renovar la finca situada en la calle Teniente Andújar y entregar a sus vecinos una residencia totalmente renovada y de calidad.

El resultado de esta intervención, que cuenta con financiación participada por los fondos Feder de la Unión Europea, será el de una finca rehabilitada con once nuevas viviendas y un local comercial. Cuatro de estos once pisos contarán con tres dormitorios, y el resto (siete) con dos dormitorios. La previsión es que a lo largo de este año 2017, o como muy tarde a principios del próximo ejercicio, la obra esté finalizada y la Junta pueda entregar estas nuevas once viviendas en Santa María.

“Las viviendas disponen de cocina y aseo propios, además de un ascensor, patios amplios y elementos de eficiencia energética como placas solares en el tejado de la finca”

ffee Andalucía

El proyecto es eficaz

El resultado de esta intervención, que cuenta con financiación participada por los fondos Feder de la Unión Europea, será el de una finca rehabilitada con once nuevas viviendas y un local comercial. Cuatro de estos once pisos contarán con tres dormitorios, y el resto (siete) con dos dormitorios. La previsión es que a lo largo de este año 2017, o como muy tarde a principios del próximo ejercicio, la obra esté finalizada y la Junta pueda entregar estas nuevas once viviendas en Santa María.

El origen de la finca, durante la época de los 200 años, es una antigua casa noble.

El origen de la finca, durante la época de los 200 años, es una antigua casa noble.

ffee Andalucía

Otras actuaciones de fondos europeos en Cádiz

¿Qué son los fondos europeos y cómo funcionan?

El resultado de esta intervención, que cuenta con financiación participada por los fondos Feder de la Unión Europea, será el de una finca rehabilitada con once nuevas viviendas y un local comercial. Cuatro de estos once pisos contarán con tres dormitorios, y el resto (siete) con dos dormitorios. La previsión es que a lo largo de este año 2017, o como muy tarde a principios del próximo ejercicio, la obra esté finalizada y la Junta pueda entregar estas nuevas once viviendas en Santa María.

Cuadernillo central del proyecto dentro del diario 20 Minutos

Además, la campaña en prensa se vio reforzada con una importante acción en radio mediante la emisión de 125 cuñas entre los días 23 y 29 de marzo de 2020. A continuación, dejamos el enlace a dicha cuña de radio:

<http://www.fondoseuropeosandalucia.es/radio/avra.mp3>

Por otro lado, la nueva web de la Dirección General de Fondos Europeos de la Junta de Andalucía, en el subnivel de “Proyectos”, difunde esta actuación cofinanciada con FEDER como ejemplo de intervención en Andalucía:

<https://www.juntadeandalucia.es/economiaconocimientoempresasuniversidad/fondoseuropeosandalucia/proyecto/298>

2.- La actuación incorpora elementos innovadores:

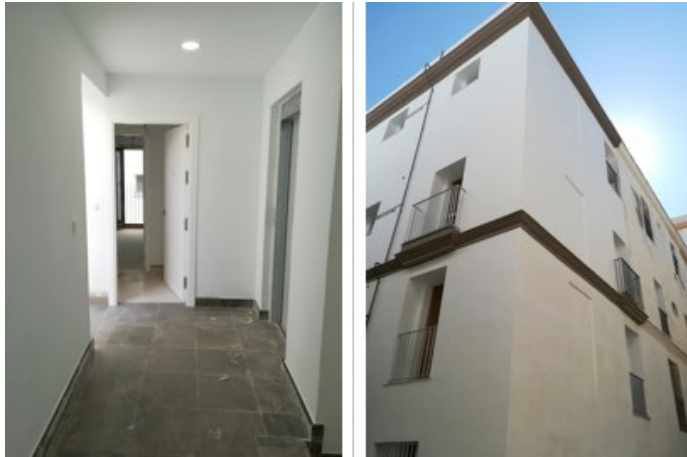
El aspecto innovador de este proyecto radica en las soluciones constructivas proyectadas, identificando las tecnologías, materiales y otros aspectos que permitan alcanzar los objetivos previstos de la forma más eficiente, y conllevando menores costes de mantenimiento. A este respecto, señalar varios aspectos: la construcción del forjado de las galerías a base de viguería de madera laminada con objeto de mantener la estética del inmueble; la utilización de bovedillas de porexpan en los forjados de las viviendas para disminuir su peso; la incorporación de placas solares de agua caliente termosifónicas individuales para mejorar la eficiencia energética y disminuir los gastos en energía de los residentes; la instalación de una red de telecomunicaciones completa para cada una de las viviendas; la dotación de un ascensor apto para sillas de ruedas; la ventilación mecánica en todas las viviendas; la construcción de una montera en el patio para mejorar el confort climático del mismo; la intervención en el aljibe y la colocación de un vidrio en el suelo que permite su visión.



3.- Adecuación de los resultados obtenidos a los objetivos establecidos:

La Inversión Territorial Integrada (ITI) de la provincia de Cádiz persigue como objetivo estratégico final la generación de empleo con objetivos intermedios en materia económica, ambiental y social. En materia social, la ITI pretende avanzar en inclusión reduciendo la tasa de riesgo de pobreza y mejorando la situación de la población más desfavorecida. Los factores fundamentales que inciden en la pobreza y en la exclusión son la educación, el empleo, la salud y la vivienda. En este sentido, la rehabilitación de este inmueble permite disponer de 11 viviendas y un local comercial para proporcionar una vivienda digna a familias con bajos ingresos y a personas con necesidades especiales, lo cual ha tenido una repercusión directa sobre el empleo tanto durante la ejecución de la obra como de forma indefinida.

Tras la ejecución de las obras, se han logrado los siguientes resultados: el principal, reducir en 11 unidades el número de hogares en riesgo de pobreza que habitaban en viviendas con deficiencias; ejecutar la actuación que más inversión necesitaba en el ámbito del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Centro Histórico de Cádiz; generar unos 50 empleos aproximadamente en el transcurso de la ejecución de las obras; proporcionar un local comercial en planta baja que podrá alojar varios empleos estables; rescatar de la ruina un inmueble con un alto interés patrimonial; mejorar notablemente el ornato y el paisaje del inmueble y su entorno inmediato.



4.- Contribución a la resolución de un problema o debilidad regional:

Las $\frac{3}{4}$ partes de la población andaluza reside en zonas de riesgo de pobreza y/o exclusión social, estando el 11% de la población en entornos identificados como desfavorecidos, en condiciones evidentes de vulnerabilidad. Entornos desfavorecidos fácilmente identificables tanto por las características sociales y económicas de las personas que los habitan, como por la calidad ambiental del espacio habitado, respondiendo por lo general a situaciones complejas en las que la carencia de recursos es su aspecto más importante.

La Junta de Andalucía, a través de varias estrategias, fundamentalmente la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social (ERACIS) y la Estrategia de Gestión del Parque Público de Vivienda 2016 – 2020, ha identificado medio centenar de barriadas en la región en las que ha centrado especialmente su atención para revertir esas situaciones a través de sucesivos planes de vivienda y suelo, en colaboración con la Administración General del Estado, los ayuntamientos concernidos y con el apoyo financiero de la Unión Europea, especialmente el FEDER. El centro histórico de Cádiz presentaba, como otros muchos, desde hace muchos años, graves problemas de conservación de edificios y de espacios públicos en algunas de sus zonas, por lo que lleva mucho tiempo siendo objeto de múltiples actuaciones de rehabilitación y renovación urbana por parte de todas las administraciones públicas.

Este inmueble que nos ocupa presentaba un pésimo estado de conservación, con una inadecuada distribución, escasa iluminación y ventilación, deficiente aislamiento térmico y acústico, humedades generalizadas, instalaciones obsoletas, problemas estructurales; en definitiva, graves problemas de habitabilidad, que requirieron el realojo transitorio de sus vecinos mientras duraron los trabajos correspondientes. Se trataba de un edificio con valores patrimoniales a proteger, y que debía recuperar su uso residencial según criterios y normativa actuales, respetando dichos valores. La actuación ha tenido también un efecto muy beneficioso en su entorno inmediato desde el punto de vista del paisaje urbano.

5.- Tiene un alto grado de cobertura sobre la población a la que va dirigida:

La actuación desarrollada ha cubierto a la totalidad de los residentes antiguos y nuevos del edificio, que a razón de una media aproximadamente de 4 personas por vivienda, supone que ha mejorado las condiciones de vida de 44 personas, aproximadamente.

El conjunto de las mejoras llevadas a cabo ha sido muy importante pues ha abarcado la estructura, la distribución interior, las instalaciones, incluido un ascensor, las escaleras, la cubierta y las fachadas, y se han eliminado las filtraciones y las condensaciones. Todo ello respetando los valores patrimoniales del edificio. En consecuencia, un aumento notable de la funcionalidad, el confort y el ornato del inmueble. También, y como consecuencia de la mejora de la eficiencia energética, se ha disminuido los gastos de electricidad y gas de las viviendas, con el consiguiente ahorro económico para las familias.



6.- Se han tenido en cuenta los criterios horizontales de igualdad de oportunidades y no discriminación, la sostenibilidad ambiental y/o la responsabilidad social:

Todas las intervenciones, como no podía ser de otra forma, tienen como referencia en su diseño, en su implementación jurídico - administrativa y en su ejecución material, los altos valores que explicita la Unión Europea, así como nuestra legislación nacional y autonómica, en materia igualdad de oportunidades y no discriminación, responsabilidad social y sostenibilidad ambiental. Por ello, el adjudicatario estaba obligado a contratar, como mínimo, el 10% de las horas de trabajo necesarias para las obras según el proyecto de construcción, a personas pertenecientes a los siguientes grupos de población en desempleo: mayores de 45 años, jóvenes menores de 30 años, mujeres, discapacitados e integrantes de unidades familiares sin ingresos.

En materia ambiental, ha sido puesto de relieve en los apartados anteriores que una parte importante de las obras están orientadas a favorecer el paso a una economía baja en carbono apoyando la eficiencia energética de las viviendas, lo cual conllevará una importante disminución del consumo energético de las mismas.

7.- Sinergias con otras políticas o instrumentos de intervención pública:

El Centro Histórico de Cádiz fue declarado en 2011 como Área de Rehabilitación Integral por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía. Y por ello guarda sinergias con el “Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013 – 2016”.

Una manera de hacer Europa



Fondo Europeo de Desarrollo Regional