

PROGRAMA Puentes
PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES

**TRABAJO FIN DE PRÁCTICAS (TFP) PROYECTO DE
APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA**

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA. FASE 0
MANCOMUNIDAD DEL MARQUESADO DEL ZENETE



ALBA BELLA ARANDA
EMMA LUENGO LÓPEZ. ESTUDIO CIMMA
JULIO 2025

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

(min 80 pag/max 100 pag)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 1
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 1
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 2
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 3
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 12
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 14
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana. (min 50 pag)	Pg 17
3.1	Denominación.	Pg 17
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 17
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 18
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 26
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 29
3.6	Fases para su implantación	Pg 31
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 31
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 33
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 34
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 36
3.11	Conclusiones.	Pg 53
4	Bibliografía.	Pg 55

Anexos

Anexo I. PRESENTACION POWER POINT

Anexo II. REPORTAJE GRÁFICO.

Anexo III. FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

ANEXO IV. CONCLUSIONES DE HUÉNEJA

ANEXO V. CONCLUSIONES DE DÓLAR

ANEXO VI. CONCLUSIONES DE LA CALAHORRA

ANEXO VII. CONCLUSIONES DE ALDEIRE

ANEXO VIII. CONCLUSIONES DE ALQUIFE

ANEXO IX. CONCLUSIONES DE LANTEIRA

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA (PAU)

1 DENOMINACIÓN DEL PROYECTO Y TERRITORIO.

La intervención se desarrolla en el ámbito territorial de la **Mancomunidad del Marquesado del Zenete**, compuesta por los municipios de **Aldeire, Alquife, , Dólar, Ferreira, Huéneja, Jérez del Marquesado, La Calahorra, Lanteira, Albuñán y Cogollos de Guadix**, ubicados en la comarca de Guadix, en la provincia de Granada.

Este territorio se caracteriza por su **baja densidad de población**, envejecimiento demográfico, dispersión geográfica y dificultades de acceso a servicios básicos, entre ellos el acceso a una vivienda digna y adecuada. Por ello, se considera especialmente relevante implementar un proyecto de intervención que refuerce las políticas públicas de vivienda desde una perspectiva comarcal y participativa.

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

Este proyecto se encuentra en su **fase inicial o fase 0**, centrada en el estudio previo, análisis del contexto y diagnóstico territorial dentro de la **Mancomunidad del Marquesado del Zenete**, como etapa preparatoria para la futura puesta en marcha de una **Oficina Comarcal de Vivienda**.

En esta fase exploratoria no se prevé aún la ejecución de medidas concretas, sino que se pretende establecer una base sólida de conocimiento territorial, que permita diseñar más adelante una estrategia de vivienda eficaz, realista y alineada con los principios de la Agenda Urbana.

- **Realizar un diagnóstico detallado de la situación habitacional** en los municipios de la comarca, identificando las distintas problemáticas existentes (despoblamiento, vivienda vacía, envejecimiento poblacional, falta de accesibilidad, etc.).
- **Recopilar información y datos clave** mediante herramientas y técnicas participativas, tales como encuestas a la población, entrevistas y reuniones con personal técnico municipal, así como estudios territoriales y demográficos.
- **Facilitar el acceso a la vivienda en los municipios rurales** para prevenir el abandono poblacional y fomentar la permanencia de la población residente.
- **Atraer nuevos residentes al territorio**, especialmente jóvenes, familias, y perfiles emergentes como teletrabajadores o emprendedores rurales, a través de políticas de vivienda atractivas y adaptadas.
- **Detectar, catalogar y poner en valor viviendas vacías**, promoviendo su rehabilitación y reutilización como fórmula para regenerar los cascos urbanos y activar el mercado habitacional.
- **Estudiar la viabilidad de crear programas de apoyo específicos** para colectivos prioritarios

como jóvenes, familias con menores a cargo o personas en situación de vulnerabilidad social.

- **Impulsar la coordinación entre municipios**, fomentando la cooperación técnica y política en materia de vivienda a escala comarcal.
- **Conocer e incorporar buenas prácticas de otros territorios similares**, con el fin de adaptar modelos de gestión exitosos a la realidad del Marquesado del Zenete.

Esta fase constituye el primer paso hacia un modelo de intervención integral en vivienda, que será desarrollado y definido con mayor precisión en las siguientes fases del proyecto.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

En esta fase inicial del proyecto (fase 0), centrada en el conocimiento previo del territorio, se ha realizado un proceso de recopilación y análisis de información relevante sobre el parque de vivienda, las necesidades habitacionales y la realidad socioeconómica de los municipios que componen la Mancomunidad del Marquesado del Zenete.

El proyecto abarca un total de **10 municipios**: Aldeire, Alquife, La Calahorra, Dólar, Ferreira, Huéneja, Jérez del Marquesado, Lanteira, Albuñán y Cogollos de Guadix. El análisis se ha basado principalmente en fuentes documentales de carácter oficial y en aportaciones recogidas mediante trabajo de campo y participación institucional.

La principal fuente documental ha sido el conjunto de Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) elaborados por la Diputación de Granada, a través del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Estos documentos han sido fundamentales para identificar:

- El estado del parque de viviendas (conservación, antigüedad, accesibilidad).
- La existencia de viviendas vacías o infrautilizadas.
- Las necesidades detectadas en cada municipio en cuanto a vivienda protegida y población vulnerable.
- La planificación prevista en cada localidad en relación con el suelo residencial.

Estos planes han sido realizados entre 2017 y 2018, y su contenido ha sido adaptado como base para un análisis territorial de conjunto, permitiendo detectar problemáticas comunes en la comarca, como el envejecimiento de la población, el despoblamiento, la existencia de viviendas en desuso o el bajo nivel de rehabilitación del parque edificatorio.

Referencias documentales principales:

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Albuñán*.

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Aldeire*.

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de*

Alquife.

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de La Calahorra.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Dólar.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Ferreira.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Huéneja.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Jérez del Marquesado.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Lanteira.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cogollos de Guadix*

Además, se han consultado otras fuentes oficiales como:

Instituto Nacional de Estadística (INE): evolución demográfica, estructura por edades, desempleo, tamaño de los hogares. <https://www.ine.es>

Agenda Urbana y rural del Marquesado del Zenete: como marcos de referencia para políticas urbanas sostenibles. <https://oteagranada.com/agenda-urbana.php?idAgenda=211>

Junto con las fuentes documentales, se ha incorporado información procedente de **reuniones con responsables políticos y técnicos municipales**, realizadas en cada localidad, donde se han contrastado los datos oficiales con la realidad cotidiana y se han detectado problemáticas no reflejadas en los PMVS.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

A partir de la información recopilada en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) de los diez municipios que integran la Mancomunidad del Marquesado del Zenete, se ha llevado a cabo un análisis detallado de la situación actual del parque de vivienda y las principales problemáticas habitacionales de la comarca.

La revisión de los PMVS se realizó en una primera fase de manera documental, como base para el diagnóstico.

ALDEIRE

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de **Aldeire**, redactado en 2017, parte de un diagnóstico territorial y social que refleja los retos de un pequeño municipio rural afectado por la despoblación, el envejecimiento y un parque de viviendas envejecido y parcialmente desocupado. Con una población de 639 habitantes (2016), prácticamente todos residiendo en el núcleo urbano, Aldeire presenta una densidad poblacional muy baja (9,13 hab/km²) y una tendencia demográfica claramente regresiva, con previsión de pérdida de más del 12% de la población en una década.

Si contrastamos aquellos datos con las **últimas cifras oficiales publicadas** por el SIMA, la regresión demográfica se confirma: a fecha de 1 de enero de 2024 (último dato disponible), Aldeire cuenta con **591 habitantes**, lo que supone un descenso efectivo de alrededor respecto a 2016.

El parque de viviendas está formado por 743 viviendas según el Censo de 2011, aunque a nivel municipal se estima un total de 805 con contador de agua y unas 20 adicionales sin contar, la mayoría muy antiguas. De ellas, sólo 278 se destinan a residencia principal (37,42%), mientras que las 465 restantes (62,58%) se encuentran deshabitadas o se utilizan como segunda residencia, lo que evidencia un elevado nivel de desocupación residencial. Se estima que unas 170 viviendas están efectivamente vacías o en uso discontinuo.

Uno de los principales problemas detectados en el PMVS es el envejecimiento y deterioro del parque residencial. Más del 74% de las viviendas fueron construidas antes de 1980, y al menos un 27% (unas 185 viviendas) tienen más de 100 años. Esto implica que muchas de ellas no cumplen con los estándares de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética. De hecho, se identifican 265 viviendas en mal estado o en ruina, de las cuales 132 presentan deficiencias, 40 están en mal estado y 7 se encuentran en situación de ruina.

La situación se agrava con la existencia de al menos una infravivienda, ubicada en el barrio de Triana, que refleja condiciones indignas: Por esta razón, se propone declarar como Área de Rehabilitación Integral (ARI) al centro histórico de Aldeire, incluyendo el barrio de Triana, para centrar esfuerzos en la conservación del patrimonio y en la mejora de las condiciones residenciales.

En cuanto a la vivienda protegida, el municipio no dispone actualmente de ninguna promoción en este régimen. Solo existe una vivienda pública propiedad del Ayuntamiento, actualmente ocupada.

Respecto al suelo urbano, Aldeire cuenta con 775 parcelas edificadas y 51 solares disponibles para edificación, todos ellos de titularidad privada. No existen suelos de reserva de propiedad municipal, lo que dificulta la promoción pública de vivienda. El planeamiento urbanístico contempla una zona de nueva expansión al sur del núcleo urbano, donde se encuentran las viviendas más modernas del municipio.

El PMVS también identifica varios colectivos en situación de vulnerabilidad social. Se contabilizan 73 personas mayores viviendo solas, 4 mujeres en situación vulnerable y 1 menor en riesgo. Aunque no se han detectado personas sin hogar ni casos recientes de desahucio, el riesgo de exclusión residencial está latente, especialmente por la falta de alternativas habitacionales accesibles.

En síntesis, el PMVS de Aldeire señala como principales problemáticas: el envejecimiento de la

población y del parque de viviendas, un alto número de viviendas vacías o infrautilizadas, la escasez total de vivienda pública o protegida, y una evidente necesidad de rehabilitación generalizada. También se resalta la carencia de accesibilidad, el bajo nivel de eficiencia energética y el riesgo de pobreza energética en un contexto climático adverso, especialmente en invierno.

Ante este panorama, el Plan establece como objetivos estratégicos garantizar el acceso a la vivienda para los colectivos vulnerables, fomentar la rehabilitación y adecuación funcional del parque residencial, promover el alquiler asequible, recuperar el patrimonio edificado del casco histórico y establecer mecanismos de seguimiento y evaluación del plan. Para ello, se proponen líneas de actuación coordinadas con las políticas autonómicas de vivienda y se recomienda aprovechar las ayudas públicas disponibles para intervenciones integrales y sostenibles.

DÓLAR

El municipio de **Dólar** cuenta con un total de 472 viviendas familiares según el censo de 2011, de las cuales 277 son principales y 195 no principales (41,31%), incluyendo viviendas secundarias y deshabitadas. Si bien no hay datos precisos sobre cuántas están vacías, se constata que muchas de ellas presentan deficiencias significativas y están en mal estado de conservación. De hecho, el 84,62% de los edificios destinados a vivienda fueron construidos antes de 1980, y se estima que unos 284 tienen más de 100 años, lo que evidencia la antigüedad del parque edificado y la necesidad de actuaciones integrales de rehabilitación. Contrastando estos datos con las cifras más recientes publicadas por el SIMA, la regresión demográfica se confirma: a fecha de 1 de enero de 2024, Dólar registra 606 habitantes, lo que supone un descenso respecto a 2016.

En cuanto al estado de conservación, aunque el 85,5% de los edificios están considerados en buen estado, un 12,12% presentan deficiencias, y al menos 8 viviendas se encuentran en estado de ruina. Además, existen 59 solares sin edificar, todos de titularidad privada.

A nivel urbanístico, los sectores UA-1 y UA-2 contemplan la construcción de hasta 48 viviendas, si bien no pueden destinarse a vivienda protegida por estar regulados por normativas previas a la Ley 13/2005. El municipio dispone de dos viviendas públicas municipales (C/ Escuelas nº 5 y 7), en mal estado, que podrían ser rehabilitadas para su uso como alojamiento transitorio. A pesar de la existencia de zonas degradadas, no se ha delimitado formalmente ninguna Área de Rehabilitación Integral (ARI), aunque sería recomendable evaluar esta posibilidad para el casco histórico.

En resumen, el diagnóstico de Dólar pone de manifiesto la necesidad urgente de activar políticas públicas que promuevan la rehabilitación, la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad de las viviendas existentes. La promoción de vivienda protegida adaptada a las características sociales de la población y el diseño de mecanismos para incentivar a los propietarios a rehabilitar y poner en uso las viviendas vacías serán elementos clave para avanzar hacia una solución sostenible y adaptada a las necesidades del municipio.

LANTEIRA

El municipio de Lanteira, según su PMVS, presenta una población de 559 habitantes y una tendencia demográfica negativa. No obstante, los últimos datos recogidos en SIMA reflejan que a 11 de enero de 2024 la población es de 544 habitantes, confirmando esa evolución descendente.

El parque de viviendas presenta una antigüedad considerable: el 70 % de las viviendas tienen más de 30 años y requieren obras de reforma y adecuación. Hay muchas viviendas en mal estado, vacías o en ruina, con 57 inmuebles identificados como necesitados de rehabilitación y 62 clasificados como infravivienda, además de 25 en estado de ruina. Sin embargo, muchas de estas propiedades son privadas y sus propietarios no quieren afrontar los gastos de rehabilitación.

Actualmente existen aproximadamente 555 viviendas, de las cuales 302 son secundarias y 253 principales, aunque el número real de viviendas vacías podría ser mayor, ya que no existe un registro actualizado y fiable. Se detecta un problema de oferta: lo poco que hay en condiciones resulta caro en relación con la calidad y el estado del inmueble.

En cuanto a vivienda pública, el Ayuntamiento dispone de 3 viviendas municipales (antiguas casas de maestros), de las cuales una está ocupada y dos están vacías. No hay promociones de vivienda protegida ni solares municipales en suelo urbano consolidado. Sin embargo, existe un solar rústico de 67.015 m² que podría desarrollarse con ese fin. Asimismo, se cuenta con varias casas rurales en funcionamiento, que se alquilan temporalmente y contribuyen a la dinamización turística del municipio.

El PMVS establece cuatro Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) en las que se concentran las edificaciones más antiguas y vulnerables, y se propone su intervención prioritaria. No hay demanda oficial de vivienda protegida registrada en el Registro Municipal de Demandantes, lo cual refleja la baja presión residencial, pero también una falta de dinamización y activación del sistema de acceso a vivienda pública.

Tanto los datos objetivos del PMVS como las dinámicas del municipio coinciden en señalar la necesidad urgente de mejorar el parque residencial, fomentar la rehabilitación, activar mecanismos de venta de viviendas en desuso y preparar suelo y vivienda para posibles nuevos residentes.

ALQUIFE

Alquife contaba con aproximadamente 703 habitantes en el año 2016, y se prevé una reducción poblacional en los años siguientes, lo que acentúa el riesgo de despoblación. De hecho, los últimos datos recogidos en SIMA reflejan que a 1 de enero de 2024 la población se sitúa en 545 habitantes, confirmando esta tendencia descendente.

El núcleo urbano principal concentra la mayoría de la población y del parque residencial. Según datos catastrales, el municipio dispone de unas 888 unidades de vivienda (680 edificadas y 208 solares), muchas de las cuales presentan una antigüedad considerable, ya que fueron construidas antes de 1980. Esto evidencia una fuerte necesidad de renovación y rehabilitación del parque edificado.

La situación del parque residencial revela múltiples deficiencias. Se han contabilizado al menos 125 viviendas que requieren intervenciones de rehabilitación, incluyendo ocho que son de titularidad municipal. Especialmente crítica es la situación en zonas como el Barrio del Cerro y el Centro Tradicional, donde se concentran edificaciones en ruina o con importantes carencias estructurales. En estas áreas se han definido Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), que agrupan más de un centenar de viviendas en estado ruinoso y decenas más que, aunque no están en ruina, necesitan

ser reformadas.

Las patologías constructivas más frecuentes incluyen cubiertas deterioradas, problemas en fachadas y estructuras, instalaciones eléctricas obsoletas y una clara falta de accesibilidad. Además, el espacio urbano también muestra signos de abandono, con calles sin pavimentar y escaso mobiliario urbano, lo que afecta negativamente a la calidad de vida de los residentes.

Aunque no se ha registrado oficialmente ningún caso de infravivienda, el plan recomienda crear un registro detallado para su identificación y seguimiento. Solo un número muy reducido de edificios dispone de ascensor, lo que limita la autonomía de las personas mayores o con movilidad reducida y evidencia la necesidad de fomentar la accesibilidad universal en futuras actuaciones.

El Registro Municipal de Demandantes recogía en 2017 un total de 19 solicitudes, todas ellas en régimen de alquiler con opción a compra. Aunque no se detectaron demandas específicas de vivienda adaptada, es probable que la necesidad real sea mayor de lo que indican los registros, dado el contexto de envejecimiento poblacional.

LA CALAHORRA

El análisis del parque residencial de **La Calahorra** evidencia una situación caracterizada por un notable envejecimiento del parque de viviendas, una alta proporción de inmuebles en mal estado y una escasa disponibilidad de vivienda protegida.

Según el censo de 2011, el municipio de La Calahorra cuenta con un total de 583 viviendas familiares, de las cuales 296 se destinan a residencia habitual y 287 son viviendas secundarias. Más de la mitad del parque inmobiliario fue construido antes de 1970 (un 51,06 %, equivalente a 289 viviendas), lo que refleja una gran antigüedad del mismo.

A nivel de conservación, el 64,13 % de las viviendas se encuentran en buen estado, mientras que casi un tercio (29,68 %) presenta deficiencias, un 5,83 % está en mal estado y un pequeño porcentaje (0,35 %) se encuentra en ruina. Según los últimos datos recogidos en SIMA, a 1 de enero de 2024, el municipio cuenta con una población de 678 habitantes, lo que confirma una tendencia demográfica descendente y refuerza la necesidad de intervenir en la mejora y renovación del parque residencial.

Las inspecciones realizadas en el núcleo urbano permitieron identificar 411 parcelas con edificaciones en mal estado, además de 69 solares privados y 18 inmuebles en ruinas. Las principales deficiencias observadas afectan a las instalaciones obsoletas, cubiertas de fibrocemento, humedades estructurales y la falta de accesibilidad.

El tamaño medio de los hogares es reducido (1,41 personas por vivienda), lo que también incide en la demanda de tipologías habitacionales más pequeñas y accesibles.

Respecto al acceso a la vivienda protegida, el municipio presenta una clara limitación. No existen promociones públicas ni privadas de vivienda protegida ejecutadas o en desarrollo. Las únicas unidades disponibles pertenecen al Ayuntamiento y se encuentran actualmente ocupadas por familias en situación vulnerable, por lo que no forman parte de la oferta activa.

El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida contabiliza 9 personas inscritas, de las cuales 7 solicitan viviendas en régimen de alquiler y 2 en régimen de compra. De estos demandantes, varios pertenecen a colectivos con necesidades específicas: 5 personas requieren viviendas adaptadas por discapacidad, 3 son mayores y 3 pertenecen a familias monoparentales.

En cuanto a la planificación urbanística, La Calahorra prevé el desarrollo de seis Unidades de Actuación que permitirán la construcción de hasta 523 viviendas, de las cuales 157 estarán destinadas a régimen protegido. Sin embargo, estas actuaciones tienen un horizonte de largo plazo debido a la débil presión demográfica y económica actual. A corto plazo, la estrategia prioriza la rehabilitación del parque existente y la eliminación de infravivienda.

Finalmente, se han delimitado siete Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), que concentran el mayor número de viviendas degradadas y con necesidades de intervención urgente. Estas zonas serán objeto de actuaciones de regeneración urbana y mejora de la eficiencia energética, accesibilidad y condiciones de habitabilidad.

FERREIRA

El municipio de Ferreira presenta una realidad residencial marcada por un parque de viviendas antiguo y una baja densidad poblacional. Según el censo de 2011, el total de viviendas asciende a 275, de las cuales 140 se destinan a residencia habitual, 110 son viviendas secundarias y 25 están vacías. Sin embargo, el número real de viviendas vacías podría ser mayor, ya que el trabajo de campo no ha permitido confirmar el estado de ocupación de todos los inmuebles.

Según los últimos datos recogidos en SIMA, a 1 de enero de 2024 el municipio cuenta con una población de 303 habitantes, lo que confirma la tendencia demográfica negativa y pone de relieve la necesidad de actuaciones orientadas a la rehabilitación y dinamización del parque residencial.

Más del 72% de las viviendas fueron construidas antes de 1970, lo que implica que buena parte del parque residencial tiene más de 45 años. Se detecta un notable volumen de inmuebles construidos incluso antes de 1900, muchos de los cuales requieren intervenciones de rehabilitación profunda para garantizar su seguridad estructural y adecuación normativa.

En cuanto al estado de conservación, la mayoría de los edificios (87,35%) están en buen estado, aunque un 7,11% presenta deficiencias, un 4,74% se encuentran en mal estado y un pequeño porcentaje (0,79%) están en ruinas. A través del trabajo de campo se identificaron 5 viviendas en estado de ruina, junto con 28 solares, de los cuales 2 presentan también estado ruinoso.

Respecto a la infravivienda, aunque el parque residencial cuenta con muchas viviendas antiguas y deterioradas, no se ha confirmado la existencia de infraviviendas como tal. El personal técnico del Ayuntamiento no ha registrado situaciones que cumplan los requisitos establecidos legalmente para ser consideradas infravivienda, y no existe un mapa municipal específico al respecto.

El municipio dispone de 4 viviendas municipales localizadas en el antiguo grupo escolar, aunque actualmente no hay promociones públicas de vivienda protegida en curso. El registro de demandantes de vivienda protegida solo recoge una persona inscrita, interesada en el régimen de alquiler.

En el plano social, destaca el envejecimiento de la población y la presencia de colectivos vulnerables. En 2016, se contabilizaron 75 personas mayores de 65 años viviendo solas, lo que representa un riesgo evidente de exclusión residencial para este grupo. Además, se ha identificado una mujer en situación vulnerable, aunque no se han detectado personas sin hogar ni desahucios en el municipio.

A pesar de la baja presión demográfica, se pone de manifiesto la necesidad de rehabilitar el parque residencial existente y de implementar políticas de vivienda adaptadas a la realidad del municipio, que incluyan tanto el fomento del alquiler asequible como la puesta en valor de viviendas vacías y solares disponibles.

HUÉNEJA

El municipio de **Huéneja** presenta una estructura residencial envejecida, con un parque de viviendas donde predominan inmuebles construidos antes de 1980. El análisis del PMVS señala que un 64% del total de viviendas fueron edificadas antes de esa fecha, destacando una elevada proporción de construcciones que superan los 100 años de antigüedad.

En el municipio de Huéneja se identifican un total de 555 viviendas familiares, de las cuales 271 están habitadas como residencia principal, 239 se destinan a viviendas secundarias y 45 figuran como vacías. No obstante, el trabajo de campo sugiere que el número real de viviendas en desuso podría ser superior, dado que no existe un registro sistemático de ocupación.

Según los últimos datos recogidos en SIMA, a 1 de enero de 2024 el municipio cuenta con una población de 1.189 habitantes, manteniendo una población algo más estable en comparación con otros municipios del entorno, aunque igualmente marcada por la antigüedad del parque residencial y la existencia de un número relevante de viviendas vacías o infrautilizadas.

En cuanto a conservación, se estima que alrededor de 110 inmuebles se encuentran en mal estado o ruina, y existen 32 solares sin edificar. Los principales problemas detectados en el parque de viviendas incluyen cubiertas deterioradas, instalaciones anticuadas, falta de aislamiento térmico y carencia de accesibilidad, especialmente en zonas con pendientes o calles estrechas.

No hay promociones de vivienda protegida en marcha ni suelo público disponible para desarrollar nueva vivienda. El Registro de Demandantes cuenta con 6 personas inscritas, todas interesadas en régimen de alquiler, lo que pone de relieve una demanda contenida pero existente. El Ayuntamiento dispone de 2 viviendas de propiedad municipal, una de las cuales está ocupada y la otra en mal estado.

Además, el plan identifica tres Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), siendo la más prioritaria la situada en la zona alta del núcleo urbano, donde se concentran muchas viviendas en ruina y con graves problemas de accesibilidad. Entre los colectivos vulnerables destacan personas mayores que viven solas y familias con ingresos bajos, lo que subraya la necesidad de activar políticas específicas de acceso a la vivienda y de mejora del parque existente.

JEREZ DEL MARQUESADO

El municipio de **Jérez del Marquesado** enfrenta importantes retos habitacionales derivados del envejecimiento de su parque residencial y de su estructura demográfica regresiva. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo indica que la mayoría de las viviendas fueron construidas antes de 1980, con una concentración significativa de edificaciones que superan el siglo de antigüedad.

Según el Censo de 2011, el municipio de Jérez del Marquesado cuenta con un total de 675 viviendas, de las cuales 309 se utilizan como residencia principal, 296 son viviendas secundarias y 70 están vacías. No obstante, el número real de inmuebles desocupados podría ser mayor, ya que no existe un registro municipal detallado que lo refleje con exactitud.

Según los últimos datos recogidos en SIMA, a 2024 el municipio cuenta con una población de 982 habitantes, lo que indica una tendencia demográfica decreciente, similar a otros municipios de la zona, y subraya la importancia de abordar la rehabilitación y dinamización del parque residencial.

En cuanto al estado de conservación, el PMVS estima que unas 145 viviendas presentan deficiencias, mientras que al menos 35 se encuentran en estado de ruina o abandono. Además, existen 41 solares sin edificar, todos ellos de titularidad privada, lo que limita la capacidad del Ayuntamiento para promover nueva vivienda en régimen público.

El municipio no cuenta con promociones activas de vivienda protegida, ni con suelo público reservado para tal fin. El Ayuntamiento dispone de solo una vivienda municipal, actualmente ocupada, y el Registro de Demandantes contabiliza tres personas interesadas en el régimen de alquiler. Esta baja demanda registrada podría estar enmascarando necesidades habitacionales reales no expresadas, especialmente entre jóvenes y población vulnerable.

El plan también identifica una elevada presencia de personas mayores que viven solas, así como una carencia de accesibilidad en muchas viviendas del centro histórico. Esta combinación de factores supone un riesgo latente de exclusión residencial para sectores específicos de la población. En respuesta, el PMVS propone establecer una Área de Rehabilitación Integral (ARI) en la zona del casco antiguo, donde se concentran los inmuebles más antiguos y deteriorados.

ALBUÑÁN

El municipio de Albuñán presenta una problemática residencial caracterizada por un parque de viviendas envejecido, una elevada tasa de desocupación y un entorno urbano parcialmente degradado. Según el censo de 2011, el número total de viviendas asciende a 282, de las cuales 138 se destinan a residencia habitual, mientras que 144 se encuentran deshabitadas, lo que supone más del 50 % del total. Este alto porcentaje de viviendas vacías representa un riesgo para la cohesión urbana y favorece procesos de deterioro del patrimonio edificado.

Según los últimos datos recogidos en SIMA, a 2024 el municipio cuenta con una población de 424 habitantes, confirmando la persistente problemática demográfica.

En cuanto a la antigüedad del parque residencial, más del 80% de las viviendas fueron construidas antes de 1980, con un volumen significativo de inmuebles edificados incluso antes de 1900. Estas

edificaciones suelen presentar problemas estructurales, carencias en eficiencia energética y deficiencias en accesibilidad, especialmente en viviendas de dos plantas sin posibilidad de instalar ascensor. El 25,18% de las viviendas no dispone de calefacción y una parte considerable no cumple con los criterios del Código Técnico de Edificación.

Respecto al estado de conservación, el trabajo de campo ha identificado 76 viviendas privadas en mal estado o ruinosas, así como 2 viviendas públicas en situación similar, concentradas mayoritariamente en el núcleo tradicional del municipio. Además, se han detectado dos zonas urbanas con graves deficiencias urbanísticas (Calle San Francisco y Camino de la Balsa), aunque no han sido formalmente declaradas Áreas de Rehabilitación Integral.

El municipio no cuenta con promociones públicas de vivienda protegida ni con un planeamiento urbanístico vigente que permita una intervención estructurada en materia residencial. La oferta de vivienda protegida es inexistente y el suelo disponible para desarrollarla es muy limitado, lo que condiciona las posibilidades de actuación a corto y medio plazo.

En el ámbito social, Albuñán presenta una población envejecida, con un 28,74% de personas mayores de 65 años. Se han identificado 21 mayores en situación de vulnerabilidad que viven solos y que han solicitado asistencia a los servicios sociales. Además, no existe un mapa municipal de infravivienda, aunque se reconoce la existencia de viviendas con características próximas a esta tipología.

COGOLLOS DE GUADIX

El municipio de Cogollos de Guadix presenta una problemática residencial marcada por la antigüedad y el deterioro del parque de viviendas, así como por una alta proporción de viviendas vacías y secundarias. Según el censo de 2011, el total de viviendas asciende a 583, de las cuales 312 se destinan a residencia habitual, 180 son viviendas secundarias y 91 están vacías. Este dato evidencia una tasa significativa de desocupación (15,61 %) y de uso estacional (30,87 %), lo que afecta a la vitalidad urbana y al aprovechamiento del parque residencial. Según los últimos datos recogidos en SIMA, a 2024 el municipio cuenta con una población de 635 habitantes, confirmando la tendencia demográfica negativa.

Más del 60% de las viviendas fueron construidas antes de 1980, y muchas de ellas no cumplen con el Código Técnico de la Edificación (CTE). Existen numerosos inmuebles en mal estado de conservación, especialmente en el casco antiguo y en las zonas de Calle Balsones y Calle Las Cruces. Se han contabilizado 13 viviendas en estado de ruina y 78 solares, lo que pone de manifiesto un claro déficit en materia de rehabilitación y gestión del suelo urbano.

Además, el parque residencial presenta otras carencias estructurales: un 17% de las viviendas cuenta con aseos en el exterior, el 19,4% carece de calefacción y muchas de ellas no son accesibles para personas con movilidad reducida.

Desde el punto de vista social, se detectan situaciones de vulnerabilidad: 46 personas mayores y 4 menores en situación vulnerable, una persona sin hogar y una mujer en situación vulnerable. A pesar de ello, no se ha activado el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y no existen promociones de vivienda pública ni suelo reservado para tal fin.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

Los diez municipios que integran la Mancomunidad del Marquesado del Zenete comparten una serie de problemáticas residenciales recurrentes que han sido claramente reflejadas en sus respectivos Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Entre ellas destacan la antigüedad del parque de viviendas, con una mayoría de construcciones anteriores a 1980; un elevado número de viviendas vacías o en uso discontinuo; una grave falta de vivienda pública o protegida disponible; la escasa accesibilidad en muchas edificaciones, especialmente para personas mayores; la baja eficiencia energética de las viviendas existentes; y la presencia de solares sin uso, la mayoría de titularidad privada. A ello se suma una estructura demográfica regresiva, con fuerte envejecimiento poblacional y núcleos urbanos con escasa vitalidad residencial y económica.

Frente a este panorama, el documento de buenas prácticas del Proyecto I+D+I de la Universidad de Sevilla REVIVE. Reto Demográfico y Vivienda, ofrece una serie de experiencias exitosas que pueden ser adaptadas e implementadas en esta comarca, con el objetivo de recuperar su parque residencial, facilitar el acceso a la vivienda y contribuir a la reactivación social y económica del territorio.

Una de las líneas más urgentes es la rehabilitación de las viviendas antiguas en mal estado, muchas de ellas con más de un siglo de antigüedad y sin condiciones mínimas de habitabilidad. En este sentido, el programa **REHABITA**, impulsado en Extremadura, plantea un modelo eficaz de cesión temporal del usufructo de viviendas privadas deterioradas a una entidad pública, que se encarga de su rehabilitación y posterior alquiler asequible. Este esquema resulta especialmente pertinente en municipios donde los propietarios no tienen capacidad económica ni interés en rehabilitar, como ocurre en buena parte del Marquesado. Asimismo, el programa **REHABITARE** de Castilla y León ofrece un enfoque complementario, centrado en la rehabilitación de viviendas de titularidad municipal, que posteriormente se destinan al alquiler social. Dado que muchos ayuntamientos del Marquesado disponen de un pequeño número de viviendas propias en desuso, esta experiencia puede ayudar a ampliar el parque público sin necesidad de adquirir nuevos inmuebles.

En relación con la gran cantidad de viviendas vacías o infrautilizadas detectadas en los municipios de la comarca, destacan dos modelos especialmente transferibles. Por un lado, la iniciativa **“Somontano Alquila Vivienda”**, desarrollada en Aragón, establece una bolsa comarcal de viviendas vacías en manos privadas y públicas, gestionada desde la administración con apoyo técnico y legal gratuito a los propietarios, lo que facilita que se animen a alquilar sus inmuebles. Por otro lado, la **“Borsa d’Habitatge Rural de l’Urgell”**, en Cataluña, propone un modelo similar con garantías institucionales, acompañamiento jurídico y promoción activa del alquiler social en el medio rural. Ambas iniciativas serían altamente replicables en los pueblos del Marquesado, donde muchas viviendas vacías no se alquilan por falta de apoyo, temor a impagos o desinformación.

Ante el fuerte envejecimiento poblacional y la alta proporción de personas mayores que viven solas en viviendas poco adaptadas, destaca la experiencia del municipio de Pescueza (Cáceres) con su proyecto **“Envejecer en Casa”**. Esta práctica consiste en adaptar viviendas particulares como si fueran unidades asistidas, dentro de un entorno urbano también adaptado, con tecnología de apoyo, servicios domiciliarios y reformas accesibles. La idea de convertir el pueblo en una “residencia distribuida” encaja perfectamente con los núcleos del Marquesado, donde muchas

viviendas tradicionales podrían ser rehabilitadas para garantizar el envejecimiento digno en el entorno habitual de los mayores.

Otra problemática compartida es la existencia de numerosos solares sin uso, todos de titularidad privada, lo que impide la promoción pública de vivienda protegida o nuevos proyectos residenciales. Aquí es relevante la experiencia de la Generalitat de Catalunya con su **programa de promoción de vivienda en el mundo rural**, que plantea la posibilidad de firmar convenios de colaboración con propietarios de solares o viviendas ruinosas para promover proyectos de rehabilitación, cesión de uso o nuevas construcciones mediante fórmulas como cooperativas, cohousing o masoveria. Esta iniciativa permite activar patrimonio privado o semiabandonado sin necesidad de comprarlo ni de expropiar, algo esencial en municipios sin suelo público disponible.

También debe destacarse el papel del **Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI)**, que ha logrado construir un parque de alquiler asequible mediante la compra o rehabilitación de inmuebles procedentes de la Sareb, de peones camineros o de antiguos edificios en desuso. Este modelo podría inspirar a los municipios del Marquesado o a la Diputación de Granada para crear una bolsa supramunicipal de vivienda social, articulada a partir de recursos dispersos.

Por último, frente a la falta de capacidad técnica de muchos ayuntamientos pequeños para gestionar políticas de vivienda, es muy interesante el proyecto **“Arraigo”**, que opera en Castilla y León y Aragón, y que consiste en un servicio especializado de asistencia técnica para pequeños municipios. Este proyecto conecta personas interesadas en repoblar zonas rurales con pueblos que tienen vivienda disponible, facilitando los contactos, apoyando la formalización de contratos y ayudando en los trámites administrativos de llegada, empadronamiento y asentamiento. El enfoque combina mediación, acompañamiento y dinamización comunitaria, lo cual puede ser clave en los pueblos del Marquesado para activar el acceso a vivienda y recuperar población joven o nuevos vecinos.

En conjunto, estas buenas prácticas aportan soluciones viables, adaptables y de bajo coste relativo, capaces de dar respuesta a los grandes desafíos residenciales del Marquesado del Zenete. Su aplicación requerirá una combinación de voluntad política, colaboración institucional y participación ciudadana, así como el aprovechamiento estratégico de las ayudas públicas disponibles en materia de rehabilitación, eficiencia energética, accesibilidad y repoblación rural.

2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES

La comarca del Marquesado del Zenete, compuesta por varios municipios rurales de pequeño tamaño, presenta una serie de retos estructurales en materia de vivienda que afectan directamente al arraigo de la población, a la captación de nuevos residentes y al desarrollo económico y social del territorio. Entre los principales problemas detectados en esta fase inicial destacan:

1. Elevado número de viviendas vacías y abandonadas

Destacan la existencia de un gran número de viviendas cerradas, sin uso y en estado de abandono, especialmente en los cascos antiguos. En muchos casos, los propietarios han emigrado, han fallecido o no residen en el municipio, y las viviendas están inmovilizadas por problemas de herencias sin resolver o por titularidades compartidas entre múltiples familiares, lo que dificulta su rehabilitación, venta o alquiler.

2. Mal estado generalizado del parque de viviendas

Buena parte de las viviendas están envejecidas, carecen de mantenimiento o tienen problemas estructurales. La necesidad de rehabilitación es urgente, pero muchos propietarios carecen de medios o información para hacerlo.

3. Falta de un punto de información centralizado en vivienda

La comunidad manifiesta no saber dónde acudir para resolver dudas sobre compra, alquiler, ayudas, rehabilitación o trámites. La dispersión de la información genera inseguridad y desconfianza.

4. Escasez de vivienda en alquiler asequible y accesible

La oferta actual es escasa, con precios a menudo poco realistas o contratos informales, lo que perjudica especialmente a jóvenes, familias con pocos recursos y nuevos residentes.

6. Viviendas no adaptadas a personas mayores

Muchas personas mayores residen solas en viviendas no adaptadas (escaleras, baños inseguros, frío en invierno...), lo que compromete su autonomía y calidad de vida.

8. Ausencia de planificación y visión comarcal conjunta

Muchos municipios carecen de planes de vivienda y planeamiento urbanístico actualizados, y no existen espacios de trabajo conjunto que permitan compartir soluciones o recursos desde una perspectiva comarcal.

Para abordar estas problemáticas de forma coordinada y técnica dentro del proyecto de vivienda comarcal, se plantea un conjunto de estrategias que buscan dar respuesta tanto a las necesidades detectadas por la ciudadanía como a las limitaciones institucionales observadas en los municipios del Marquesado del Zenete.

1. Creación de un servicio técnico comarcal de apoyo al reto demográfico

Se propone la implantación de un equipo técnico comarcal especializado en materia de vivienda, compuesto por al menos un perfil técnico (arquitecto o arquitecto técnico) y un

perfil administrativo, que actuarán como referentes en la coordinación, asesoramiento e intermediación en políticas públicas de vivienda en el conjunto de la comarca.

Como medida organizativa clave, se plantea que estos profesionales desarrollen una atención descentralizada y rotatoria, desplazándose una vez por semana a cada uno de los municipios que integran la Mancomunidad. Para ello, se propone que los ayuntamientos interesados habiliten un espacio —como una sala, despacho o punto de atención— desde el cual el personal técnico pueda prestar servicio de forma periódica o en función de la demanda. Esta medida facilitará el acceso de la ciudadanía a los servicios comarcales de vivienda, reforzando la presencia institucional en el territorio y garantizando una atención de proximidad.

Esta estrategia se presenta como una alternativa flexible y viable a la creación de una Oficina Comarcal de Vivienda permanente, facilitando su puesta en marcha progresiva y ajustada a los recursos disponibles, sin renunciar a los objetivos de coordinación supramunicipal, proximidad y especialización técnica.

2. Actualización de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo

Se propone la revisión y actualización de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de los municipios de la Mancomunidad, como instrumento clave para diagnosticar la situación habitacional local y orientar de manera eficaz las inversiones públicas y las políticas de vivienda. Esta actualización permitirá alinear las prioridades locales con las estrategias autonómicas y estatales, así como acceder a futuras convocatorias de financiación.

3. Creación de una bolsa comarcal de alquiler

Se plantea la puesta en marcha de una bolsa comarcal de vivienda en alquiler, gestionada desde el servicio técnico comarcal, como mecanismo público de intermediación entre propietarios e inquilinos. Esta bolsa permitirá poner en uso viviendas vacías del territorio, garantizando condiciones de acceso justas y adecuadas para personas con perfiles diversos, especialmente aquellos con mayores dificultades de acceso al mercado privado.

4. Movilización del parque de viviendas vacías

Se priorizará la movilización del parque de viviendas deshabitadas mediante la combinación de incentivos públicos (ayudas a la rehabilitación, bonificaciones fiscales, subvenciones al alquiler) y la formalización de convenios con propietarios. El objetivo es incorporar al mercado de alquiler asequible inmuebles actualmente vacíos, fomentando la recuperación del parque residencial existente antes que nuevas promociones. Para llevar a cabo esta estrategia de forma eficaz, es necesario contar con un perfil de asesor jurídico en la oficina territorial de reto demográfico, que pueda gestionar los aspectos legales vinculados a la formalización de convenios, la aplicación de incentivos y la resolución de posibles conflictos con los propietarios.

5. Mejora de la página web de la Mancomunidad con un apartado específico de vivienda

Se propone habilitar un espacio específico en la página web de la Mancomunidad dedicado a la vivienda, que actúe como canal centralizado de información y recursos para la ciudadanía. Este apartado incluirá:

- Información actualizada sobre convocatorias de ayudas y subvenciones (rehabilitación, alquiler, eficiencia energética, etc.).
- Acceso a formularios, normativa y recursos informativos sobre compra, alquiler o cesión de viviendas.
- Enlace a la bolsa comarcal de alquiler y otras iniciativas activas.
- Agenda de actividades formativas y de asesoramiento.

6. Acciones formativas y asesoramiento a la ciudadanía

Se impulsarán campañas de sensibilización, talleres formativos y puntos de información presenciales sobre aspectos clave como el acceso a ayudas, los derechos y deberes en los contratos de alquiler, la rehabilitación energética del hogar o la mejora de las condiciones de habitabilidad. Estas acciones se desarrollarán de forma itinerante en los municipios, en coordinación con los servicios técnicos locales y comarcales.

3. PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA. (MIN 50 PAG)

3.1 Denominación.

El Proyecto Oficina Comarcal de Vivienda (Fase 0) tiene como finalidad impulsar una estrategia integral de acceso a la vivienda en los municipios rurales del Marquesado del Zenete, como vía para fijar población y dinamizar el territorio. Esta actuación se enmarca en la Agenda Urbana Local y plantea como eje central la puesta en valor del parque residencial existente, la rehabilitación sostenible de viviendas y espacios urbanos degradados, así como la promoción de soluciones habitacionales accesibles para jóvenes, mayores y población vulnerable.

3.2 Objetivos Operativos.

El objetivo general de esta Fase 0 del proyecto es **elaborar un diagnóstico participativo y técnico sobre la situación de la vivienda en los diez municipios del Marquesado del Zenete**, que permita **sentar las bases para la futura creación de una Oficina Comarcal de Vivienda** o, en su defecto, de un **servicio técnico de referencia** dentro de la Mancomunidad. Esta actuación preliminar se enmarca en los principios de la Agenda Urbana Española y busca avanzar hacia una estrategia compartida que garantice el acceso a la vivienda, la rehabilitación del parque residencial existente y la cohesión territorial.

Para ello, se plantean los siguientes **objetivos específicos**:

1. **Recoger información cualitativa y cuantitativa sobre la situación de la vivienda en la comarca**, a través de entrevistas con responsables políticos y técnicos municipales, reuniones con la ciudadanía, talleres participativos y análisis de los planes municipales de vivienda existentes.
2. **Identificar y analizar los principales problemas habitacionales comunes en los diez municipios**, como la elevada cantidad de viviendas vacías o en mal estado, la falta de vivienda de alquiler asequible y la ausencia de un punto centralizado de información para la población.
3. Sensibilizar a la comunidad local acerca de los desafíos que plantea el parque residencial deteriorado y deshabitado, resaltando las consecuencias negativas que esto genera para el territorio.
4. Fomentar **espacios de diálogo** abiertos en cada municipio donde se analice la problemática habitacional, promoviendo la participación activa de los vecinos en la identificación y construcción conjunta de soluciones, impulsando así el autogobierno y el compromiso comunitario.
5. **Explorar las posibilidades de cooperación intermunicipal en materia de vivienda**, estudiando qué recursos pueden compartirse, cómo mejorar la coordinación entre ayuntamientos y qué ventajas tendría una estrategia supramunicipal frente a respuestas locales dispersas.
6. **Proponer modelos viables de gestión técnica comarcal**, como la implantación futura de una Oficina Comarcal de vivienda, la creación de una bolsa de vivienda compartida o la incorporación de un perfil técnico especializado en la estructura de la Mancomunidad.
7. **Detectar necesidades informativas de la ciudadanía y evaluar herramientas para mejorar la comunicación**, como la inclusión de un apartado específico sobre vivienda en la página web de la Mancomunidad, que sirva como punto de referencia para acceder a ayudas, trámites y recursos.

3.3 Actores y roles en el proyecto

El desarrollo de esta Fase 0 requiere la participación activa y coordinada de diversos actores institucionales, técnicos y sociales, que desempeñan un papel clave en el diagnóstico de la situación habitacional y en la definición de una estrategia comarcal de vivienda. A continuación, se identifican los principales actores implicados, así como los roles que cada uno de ellos asume en esta fase inicial del proyecto:

- **La Mancomunidad del Marquesado del Zenete** actúa como **entidad coordinadora del proyecto**, liderando la iniciativa y asumiendo el papel de dinamizadora del proceso de diagnóstico. Se encarga de articular la colaboración entre los municipios, canalizar la información recogida y preparar las condiciones para que, en el futuro, pueda implantarse un servicio técnico o una Oficina Comarcal de Vivienda en su sede, situada en La Calahorra.
- Los **ayuntamientos de los diez municipios** de la comarca participan como proveedores de información clave y aliados institucionales. Son indispensables para identificar los actores claves en cada municipio. Aportan datos sobre la situación local de la vivienda (planes municipales, número de viviendas vacías, estado del parque edificado, etc.), identifican problemáticas específicas y colaboran en las entrevistas, talleres y encuentros ciudadanos.
- El **personal técnico municipal y comarcal** desempeña un rol fundamental como **fuentes de conocimiento técnico y normativo**. Su participación permite interpretar adecuadamente la normativa urbanística y habitacional vigente, así como aportar datos precisos sobre población, envejecimiento, migración o posibles suelos disponibles para futuras intervenciones.
- La **ciudadanía del Marquesado del Zenete**, especialmente jóvenes, personas mayores, propietarios, juega un papel imprescindible para identificar adecuadamente las problemáticas relacionadas con la vivienda y aportar soluciones efectivas. Su implicación es clave para liderar la gobernanza en su territorio y asegurar un diagnóstico participativo que refleje fielmente las necesidades y oportunidades del parque residencial.
- Las **asociaciones locales** cumplen un rol de **intermediación social y comunitaria**, facilitando el acceso a colectivos vulnerables o menos visibles y ofreciendo una visión más cercana de los problemas sociales asociados a la vivienda. También contribuyen a fortalecer la dimensión social y comunitaria del diagnóstico.
- La **Diputación de Granada** tiene un papel como **entidad de apoyo técnico, institucional y estratégico**. Puede contribuir con herramientas metodológicas para el diagnóstico, asesoramiento técnico y jurídico, y facilitar conexiones con programas provinciales de rehabilitación, vivienda o fijación de población rural. Su colaboración es clave para garantizar la viabilidad del proyecto a medio plazo.
- La **Junta de Andalucía**, a través de organismos como AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía), ejerce un rol de **referencia normativa y posible entidad cofinanciadora**. Aunque su participación directa en esta fase es limitada, se contempla su consulta para identificar ayudas existentes, marcos legales de intervención y líneas de colaboración futura.
- Los **Centros Guadalinfo de la comarca** desempeñan un papel relevante como **puntos de apoyo digital e informativo para la ciudadanía**. Pueden colaborar en la difusión del proyecto, facilitar el acceso a encuestas y trámites digitales relacionados con la vivienda, y ofrecer soporte a personas con menor alfabetización tecnológica para acceder a ayudas o recursos.
- Las **inmobiliarias locales**, en aquellos municipios donde existen, cumplen un rol como **observadoras privilegiadas del mercado de compraventa y alquiler**. Su visión puede aportar datos valiosos sobre la

demanda, la oferta disponible, los precios, los miedos de los propietarios al alquiler y las posibles barreras que existen para movilizar vivienda vacía.

3.4 Actividades Generales y Tareas Específicas.

Este apartado recoge las principales actuaciones que se han llevado a cabo en la fase inicial del proyecto para la futura Oficina Comarcal de Vivienda en la Mancomunidad del Marquesado del Zenete, así como las tareas concretas desarrolladas dentro de cada línea de trabajo. Se ha seguido un enfoque progresivo, con una clara voluntad de conocer el contexto local y construir propuestas a partir del contacto directo con los actores implicados.

Las acciones realizadas se han centrado en tres ejes fundamentales: la exploración del marco urbanístico y de vivienda de cada municipio, el establecimiento de relaciones con los gobiernos locales y el inicio de una estrategia participativa que incluye el diseño y difusión de encuestas y la realización de encuentros presenciales. A continuación, se detallan estos bloques de trabajo:

1. Revisión técnica de documentación local sobre vivienda

Actividad general: se realizó una recopilación y análisis de los documentos municipales relacionados con vivienda y planeamiento, como base para entender la situación actual y las limitaciones normativas en cada municipio.

Tareas concretas:

- Consulta y lectura crítica de los planes locales de vivienda y sus posibles actualizaciones.
- Análisis del planeamiento urbano vigente en los municipios integrantes de la mancomunidad.
- Recogida de datos sobre número de viviendas, situación del parque edificado, usos predominantes y zonas en despoblamiento.
- Redacción de notas técnicas internas para organizar la información y orientar futuras líneas de actuación.

Los 10 municipios comparten una serie de características y problemáticas territoriales comunes, reflejando una realidad rural marcada por:

- **Despoblación y envejecimiento demográfico:** Todos presentan una tendencia clara de descenso poblacional y un envejecimiento progresivo de sus habitantes, con cifras que en muchos casos han empeorado entre 2016 y 2024. Esto genera una baja densidad demográfica y limita la dinamización social y económica.
- **Envejecimiento y deterioro del parque residencial:** Más del 60-70% de las viviendas fueron construidas antes de 1980, muchas superan los 100 años, y gran parte están en mal estado, requieren rehabilitación o están en ruina. Esto conlleva problemas de habitabilidad, accesibilidad limitada y baja eficiencia energética.
- **Alta proporción de viviendas vacías, secundarias o desocupadas:** En la mayoría de los municipios, entre el 40% y más del 60% de las viviendas no son residencia principal. Muchas están deshabitadas o en uso discontinuo, lo que representa un parque infrautilizado que dificulta la revitalización urbana.
- **Escasez o inexistencia de vivienda protegida y pública:** La mayoría carecen de promociones de vivienda protegida y suelo público para desarrollo residencial, lo que limita las opciones de acceso a vivienda asequible para colectivos vulnerables, jóvenes y familias con bajos ingresos.
- **Débil o inexistente planificación de rehabilitación integral:** Algunos municipios cuentan con Áreas de

Rehabilitación Integral (ARI) delimitadas para priorizar intervenciones, pero en otros la ausencia de estos instrumentos retrasa la regeneración urbana necesaria para mejorar la calidad del parque residencial.

- **Situación de vulnerabilidad social:** Se detectan colectivos especialmente afectados, como personas mayores que viven solas, mujeres en situación vulnerable y hogares con riesgo de exclusión residencial. La falta de alternativas habitacionales accesibles agrava esta situación.
- **Limitada oferta y acceso a vivienda en alquiler asequible:** Aunque los registros oficiales muestran poca demanda, se intuye una necesidad oculta de vivienda protegida en régimen de alquiler, especialmente para jóvenes, mayores y familias vulnerables.
- **Problemas urbanísticos y de suelo:** La mayor parte del suelo urbanizable disponible es de titularidad privada, con escasa o nula reserva pública, lo que dificulta la promoción de vivienda pública o protegida. En algunos municipios existen sectores de nueva expansión, pero con bajo desarrollo efectivo.
- **Necesidad de políticas integrales y coordinadas:** Los planes subrayan la urgencia de implementar estrategias que garanticen la rehabilitación del parque residencial, el fomento del alquiler asequible, la regeneración de cascos históricos y la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de las viviendas.

2. Relación institucional con los ayuntamientos

Actividad general: se mantuvo una interlocución directa con los representantes municipales para presentar la propuesta de proyecto, recoger información y fomentar su implicación.

Tareas concretas:

- Programación de reuniones con alcaldes, concejales y personal técnico.
- Exposición del enfoque del proyecto y de su posible utilidad para los municipios participantes.
- Registro de demandas, inquietudes y prioridades expresadas por los responsables locales.

A lo largo del desarrollo del proyecto, se ha buscado implicar a todos los municipios que conforman el territorio de la Mancomunidad del Marquesado del Zenete: **Huéneja, Dólar, Ferreira, Aldeire, La Calahorra, Alquife, Lanteira y Jérez del Marquesado**, como actores fundamentales para avanzar hacia soluciones conjuntas en materia de vivienda. La estrategia se ha basado en un enfoque de proximidad, priorizando encuentros personalizados que permitieran una comunicación fluida con cada una de las administraciones locales.

En este marco, se han mantenido **reuniones directas con los equipos de gobierno municipal** en los ocho municipios mencionados, lo que ha permitido presentar la propuesta, resolver dudas y recoger valoraciones iniciales. Estos encuentros han sido clave para adaptar el enfoque del proyecto a las particularidades de cada localidad, así como para establecer relaciones de colaboración que sirvan de base para acciones futuras.

Por otro lado, **los municipios de Albuñán y Cogollos de Guadix no han respondido a las solicitudes de contacto**, y no ha sido posible establecer comunicación institucional hasta el momento. Aunque su ausencia representa una limitación en esta fase, se espera que con el avance del proyecto puedan incorporarse en etapas posteriores.

La diferencia en los niveles de participación refleja tanto la diversidad institucional del territorio como la necesidad de reforzar espacios de coordinación y confianza mutua. Los contactos realizados han sido

determinantes para trazar una hoja de ruta realista, alineada con las necesidades locales y con la voluntad política de los municipios implicados. A continuación se detalla en una tabla la participación de los ayuntamientos:

	Teléfono	Reuniones	Encuesta	Taller
Huéneja	Si	Si	Si	x
Dólar	Si	Si	Si	x
Ferreira	Si	Si	No	x
La calahorra	Si	Si	Si	x
Aldeire	Si	Si	Si	Si
Alquife	Si	Si	Si	Si
Lanteira	Si	Si	Si	x
Jerez del marquesado	Si	Si	Si	x
Cogollos de Guadix	No	No	No	No
Albuñan	No	No	No	No

Los ayuntamientos de la comarca coinciden en señalar varias necesidades y problemáticas comunes relacionadas con el parque residencial:

- La urgente necesidad de rehabilitar las viviendas que se encuentran en mal estado, muchas de ellas sin las condiciones adecuadas para personas mayores, lo que dificulta su habitabilidad y acceso.
- La existencia de numerosas viviendas abandonadas, muchas sin propietarios identificados, lo que complica su gestión y posible recuperación.
- La escasez de viviendas disponibles para alquiler, lo que limita las opciones habitacionales y dificulta la fijación de población, especialmente entre los jóvenes y colectivos más vulnerables.

Estas cuestiones reflejan desafíos estructurales que requieren la implicación activa de las administraciones locales, así como la movilización de recursos y estrategias coordinadas para la rehabilitación, identificación de propietarios y dinamización del mercado de alquiler.

3 Desarrollo de herramientas participativas y recogida de datos ciudadanos

Actividad general: se diseñó una encuesta dirigida a la población local con el objetivo de conocer su percepción sobre la situación de la vivienda, especialmente la vacía, y abrir un canal de participación.

Tareas concretas:

- Redacción de un cuestionario accesible y claro, con preguntas distribuidas en bloques temáticos.
- Difusión de la encuesta en formato digital , utilizando canales oficiales, redes sociales y espacios de afluencia como los mercados semanales.
- Coordinación con los ayuntamientos para facilitar la entrega y recogida de formularios.
- Clasificación y análisis inicial de las respuestas recogidas como base para el diagnóstico.

Conclusiones de las encuestas de cada municipio

El envío de las encuestas, previamente revisado y con el visto bueno de los representantes políticos, se realizó en los municipios de Huéneja, Dólar, Ferreira, La Calahorra, Aldeire, Alquife, Lanteira y Jérez del Marquesado.

Se han recibido contestaciones en todos ellos excepto en Ferreira y Jérez del Marquesado. El desglose de las respuestas obtenidas es el siguiente:

Dólar: 65 respuestas

Alquife: 38 respuestas

Aldeire: 34 respuestas

Huéneja: 26 respuestas

La Calahorra: 7 respuestas

Lanteira: 5 respuestas

Resultados encuesta Aldeire

Tras analizar las respuestas obtenidas en la encuesta realizada a la población de Aldeire, se observa que las respuestas han sido realizadas por 34 usuarios, la mayoría de los participantes son residentes habituales del municipio, predominando personas mayores de 45 años, muchas de ellas jubiladas o trabajando, aunque también hay propietarios con segunda residencia y algunos inquilinos o residentes temporales. La mayor parte de las viviendas son casas unifamiliares o adosadas con más de 30 años de antigüedad; aunque muchas están consideradas en buen estado, varias necesitan algunas mejoras o incluso rehabilitación urgente, sobre todo por problemas de accesibilidad o por la presencia de materiales como el amianto en cubiertas o tejados.

Entre las principales necesidades que manifiestan los vecinos destacan las mejoras en accesibilidad, la rehabilitación de viviendas antiguas y subvenciones tanto para la compra como para reformas. Existe la percepción generalizada de que la oferta de vivienda es escasa y cara, y muchos piden facilidades para acceder a hipotecas o ayudas específicas, especialmente dirigidas a jóvenes. Aunque la mayoría de los encuestados no declara tener graves dificultades para pagar hipotecas o alquiler, algunos sí reconocen que en determinados meses se les hace complicado. Además, se detecta una falta de financiación o ayudas económicas para la rehabilitación, así como desinterés o falta de iniciativa de algunos propietarios para poner en uso las viviendas vacías, unido a las dificultades para acceder a información y asesoramiento técnico.

Prácticamente todos coinciden en que en Aldeire existen muchas viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor, pero que su rehabilitación se ve frenada por problemas como precios elevados, propietarios ausentes, conflictos de herencias o falta de información. Entre las medidas que proponen los vecinos están la concesión de subvenciones y ayudas tanto para la compra como para la rehabilitación de viviendas, la creación de grupos de

trabajo voluntarios para colaborar en proyectos de mejora, fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones y planificación urbanística, y mejoras en infraestructuras y servicios que contribuyan a fijar población y dinamizar la economía local, incluso vinculadas a sectores como la agricultura o la ganadería sostenible.

Muchos encuestados muestran además una clara disposición a implicarse, ya sea de forma activa o apoyando de manera indirecta, en iniciativas que mejoren la imagen del municipio y permitan poner en valor el patrimonio construido actualmente infrautilizado. En conclusión, los resultados reflejan que Aldeire necesita medidas urgentes y coordinadas que faciliten la rehabilitación y el acceso a la vivienda, promuevan el retorno o permanencia de población joven y aprovechen las casas vacías para revitalizar la localidad, apostando siempre por la colaboración entre vecinos, instituciones y propietarios.

Resultados encuesta Alquife

Un total de **38 personas** han respondido a la encuesta de vivienda realizada en el municipio de **Alquife**. A continuación, se presenta un resumen de los principales resultados obtenidos:

En cuanto al perfil sociodemográfico, la mayoría de las personas encuestadas tienen más de 60 años (12), seguidas por el grupo de 31 a 45 años (11) y de 46 a 60 años (9). Por género, 23 son hombres, 14 mujeres y 1 persona prefirió no decirlo. En cuanto a la situación laboral, predominan quienes están trabajando (21), seguidos por personas jubiladas (11), desempleadas (4) y estudiantes (2).

Respecto a su relación con el municipio, 24 personas afirman residir habitualmente en Alquife, 8 lo hacen como segunda residencia, 5 lo visitan por turismo o vacaciones y 1 es residente temporal. La mayoría no está buscando vivienda actualmente (27), mientras que 7 buscan comprar, 2 buscan ambas opciones, 1 busca alquiler y 1 respondió genéricamente “sí”.

En relación a la tenencia de la vivienda, 23 personas son propietarias, 8 son inquilinas, 4 residen en vivienda cedida, 1 vive con sus padres y 1 es conviviente. La mayoría reside en una casa unifamiliar (25), 10 en vivienda adosada y 3 en piso en edificio. Además, 23 viviendas tienen más de 30 años de antigüedad, 14 tienen entre 10 y 30 años, y solo 1 tiene menos de 10 años.

Sobre las viviendas vacías en el municipio, una amplia mayoría (31 personas) considera que hay muchas que podrían aprovecharse mejor. Además, 12 personas han tenido problemas asociados a estas viviendas, como robos o vandalismo. En cuanto a si hay suficientes opciones de vivienda en el municipio, 25 consideran que no, 7 creen que sí y 6 no lo saben.

Finalmente, ante la posibilidad de participar en iniciativas para mejorar la situación de las casas vacías, 17 personas se mostraron dispuestas a participar de manera activa, 16 apoyarían de alguna forma aunque no activamente, y 5 no estarían interesadas en participar.

Resultados encuesta Dólar

Un total de **65 personas** han respondido a la encuesta de vivienda en el municipio de **Dólar**, lo que proporciona una base sólida para realizar un diagnóstico preliminar sobre la situación habitacional y las percepciones de la población local. Los datos reflejan una población diversa, con representación en todas las franjas de edad, especialmente entre **los 18 y 45 años**, aunque también con una presencia significativa de personas **mayores de 60 años**. En cuanto al género, hay una distribución equilibrada entre **hombres y mujeres**, con algún caso que

prefirió no especificarlo. En términos laborales, la mayoría se encuentra **trabajando**, aunque también hay personas **jubiladas, desempleadas y estudiantes**.

Una proporción importante de los encuestados declara **residir habitualmente en Dólar**, aunque también es significativa la presencia de personas con **segunda residencia** en el municipio. La mayoría **no está buscando vivienda actualmente**, lo cual puede deberse a factores como la edad, la estabilidad residencial o las condiciones de oferta existentes.

En relación con la **tenencia de la vivienda**, predominan los **propietarios**, aunque también hay personas que **alquilan** o que viven en **viviendas cedidas**. El tipo de vivienda más común es la **casa unifamiliar**, seguida de las **viviendas adosadas** y, en menor medida, los **pisos en edificio**. En cuanto a la antigüedad, muchas viviendas tienen **más de 30 años**, aunque también existen viviendas de construcción más reciente.

Una amplia mayoría considera que en el municipio **hay muchas viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor**, y un número relevante de personas afirma haber tenido **problemas derivados de estas casas vacías**, como **robos, ocupaciones o vandalismo**.

Entre las **principales barreras para acceder a una vivienda**, los encuestados señalan la **falta de oferta disponible**, los **precios elevados**, el **mal estado de las viviendas** y la **falta de viviendas adaptadas a las necesidades actuales**. En cuanto a las **dificultades para rehabilitar viviendas vacías**, se mencionan con frecuencia la **falta de financiación o ayudas públicas**, el **desinterés de los propietarios**, la **ausencia de incentivos** y las **trabas legales o técnicas**.

La mayoría de los encuestados considera que **no hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes** en el municipio, lo cual se percibe como un factor clave que dificulta el asentamiento de población joven y la fijación de residentes a largo plazo.

Entre las soluciones propuestas, destacan las siguientes:

- **Subvenciones para la rehabilitación de viviendas vacías.**
- **Construcción de vivienda asequible.**
- **Mejoras en infraestructuras y servicios** que hagan más atractivo el municipio.
- **Facilidades para el acceso a la compra o alquiler**

Una parte importante de la ciudadanía muestra **disposición a participar activamente** en iniciativas para abordar el problema de las casas vacías, ya sea **de forma activa** o mediante algún tipo de **colaboración puntual**. Las propuestas más mencionadas para fomentar la implicación vecinal incluyen la creación de **grupos de trabajo voluntarios**, la organización de **talleres y charlas** y el impulso a la **participación en la toma de decisiones** locales.

Resultados encuesta La Calahorra

En La Calahorra se encuestaron **7 personas**, la mayoría mujeres, con un amplio rango de edad, y predominancia de propietarias de vivienda unifamiliar. Ninguno está buscando vivienda actualmente. Todas las viviendas tienen más de 10 años, varias superan los 30, y en general están en **buen estado**, aunque algunas necesitan mejoras. Se detecta **amianto** en al menos 3 viviendas (especialmente en tejados).

La mayoría está satisfecha con su vivienda, aunque algunas tienen dificultades ocasionales para pagar. Las ayudas

más demandadas son **rehabilitación, ayudas al alquiler, mejoras de accesibilidad y facilidades para compra.**

La percepción sobre la oferta de vivienda es negativa: se la considera **escasa y cara**, con precios elevados y condiciones restrictivas. También se identifican múltiples barreras para rehabilitar viviendas vacías: **problemas legales, desinterés de propietarios, falta de asesoramiento, y ausencia de propietarios.**

Existe disposición a colaborar desde la comunidad, mayormente a través de **grupos voluntarios, talleres o fomentar la participación activa.** Varias encuestas señalan también la necesidad de **más oportunidades laborales** y mejoras en las infraestructuras para que los jóvenes permanezcan en el pueblo.

Resultados encuesta Huéneja

En total, 26 personas han respondido la encuesta realizada en Huéneja sobre la situación de la vivienda en el municipio. Los resultados muestran una imagen clara de las necesidades, percepciones y demandas de la población local, así como de quienes tienen segunda residencia o visitan el pueblo con frecuencia.

Una de las principales conclusiones es que la mayoría de los encuestados reside habitualmente en Huéneja y no está buscando vivienda actualmente, aunque hay casos concretos de personas jóvenes que sí están interesadas en comprar o alquilar. La mayoría vive en casas unifamiliares de más de 30 años de antigüedad, muchas de ellas en necesidad de mejoras o rehabilitación urgente. En cuanto al estado de conservación, aunque algunas viviendas están en buen estado, una parte significativa necesita intervenciones importantes, especialmente relacionadas con la accesibilidad, cubiertas o tejados con amianto y aislamiento térmico.

Respecto a la satisfacción con la vivienda actual, aunque algunas personas están totalmente satisfechas, otras manifiestan deseos de cambiar de vivienda debido al deterioro o a problemas de accesibilidad. También se detectan dificultades económicas en varios casos, especialmente entre personas jóvenes o desempleadas, para hacer frente al pago del alquiler o la hipoteca.

En cuanto a la oferta de vivienda en el municipio, hay una percepción generalizada de que es escasa y cara, con múltiples dificultades para acceder a una vivienda: precios elevados, mal estado de las viviendas disponibles, y condiciones restrictivas para el alquiler o la compra. Además, una gran mayoría considera que existen muchas viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor, aunque enfrentan barreras como la falta de financiación, desinterés de los propietarios, ausencia de información técnica o legal y problemas de herencias.

Sobre la rehabilitación de viviendas vacías, las dificultades más repetidas son la falta de ayudas económicas, la ausencia o desinterés de propietarios, y la burocracia o problemas legales. A pesar de ello, muchas personas muestran disposición a participar en iniciativas para mejorar la imagen del entorno, ya sea de manera activa o apoyando en tareas como talleres, grupos de voluntariado o propuestas ciudadanas.

Finalmente, se evidencia un alto interés en recibir información y asesoramiento sobre programas de vivienda y subvenciones, especialmente para rehabilitación, compra o alquiler, lo que pone de manifiesto la necesidad de reforzar los canales de comunicación y acompañamiento técnico a la población en este ámbito.

Resultados encuesta Lanteira

En Lanteira participaron 4 personas en la encuesta. La mayoría son residentes habituales o temporales del municipio. Ninguno de los encuestados está buscando vivienda actualmente, pero muestran un alto grado de

interés en la mejora de la situación habitacional local.

Los participantes viven mayormente en casas unifamiliares o adosadas, algunas con más de 30 años de antigüedad y en estado que requiere mejoras. La mayoría no tiene problemas graves de accesibilidad ni presencia confirmada de amianto, aunque algunos no están seguros. Solo una persona manifestó satisfacción total con su vivienda actual.

Respecto a la situación económica, una persona enfrenta dificultades para pagar, y otra lo hace ocasionalmente. Las principales ayudas que interesan son rehabilitación de viviendas, subvenciones para compra y alquiler. La percepción general sobre la oferta de vivienda es que es escasa y cara, y los principales obstáculos para acceder a vivienda son:

- Falta de disponibilidad
- Precios elevados
- Mal estado de las viviendas disponibles

Todos reconocen la existencia de viviendas vacías, aunque no siempre han tenido problemas relacionados con ellas. Las barreras para rehabilitar estas casas incluyen: falta de financiación, desinterés de los propietarios y ausencia de estos. Hay preocupación por la falta de opciones para jóvenes, y la comunidad está dispuesta a colaborar en proyectos, principalmente a través de grupos voluntarios o talleres.

4. Organización de sesiones informativas y participativas en los pueblos

Actividad general: se impulsaron encuentros presenciales con vecinos y vecinas para abrir espacios de escucha activa, reflexión y propuestas sobre el problema de la vivienda y las posibles soluciones.

Tareas concretas:

- Coordinación con las entidades locales para organizar la logística de los encuentros.
- Preparación de materiales de apoyo y dinámicas de participación adaptadas al contexto rural.
- Facilitación de las sesiones y recogida sistematizada de las aportaciones.
- Elaboración de un resumen con las ideas clave que surgieron durante los talleres.

Análisis e información recopilada de cada uno de los talleres en cada municipio:

Taller en Aldeire

Durante el taller celebrado el 14 de mayo en el Guadalinfo de Aldeire, al que asistieron un total de siete personas —ninguna de ellas representantes de ayuntamientos ni consejerías—, los vecinos y vecinas compartieron una serie de observaciones clave sobre la situación actual de la vivienda en el municipio.

Una de las principales preocupaciones manifestadas fue la existencia de numerosas viviendas vacías en la calle principal, muchas de ellas completamente deshabitadas, lo que genera una sensación de abandono urbano y afecta negativamente a la vida del núcleo central del municipio. Aunque no se percibe una falta de viviendas como tal —ya que se reconoce que hay muchas cerradas—, sí se identifica una escasa oferta real de vivienda habitable, lo que, unido al mal estado general de muchas edificaciones, limita seriamente las posibilidades de

acceso, especialmente para nuevos residentes.

En este sentido, los participantes hicieron hincapié en la urgencia de rehabilitar las viviendas deterioradas, muchas de las cuales presentan graves deficiencias estructurales. Esta preocupación se vincula con una necesidad creciente de atraer nuevos pobladores, una aspiración común en el municipio, pero que choca con la falta de condiciones mínimas en buena parte del parque inmobiliario disponible. Además, se indicó que las pocas viviendas que sí están en condiciones de ser habitadas suelen tener precios elevados y no se ajustan al perfil económico de quienes podrían estar interesados en establecerse en Aldeire.

Otro aspecto destacado fue la existencia de problemas recurrentes relacionados con las titularidades, especialmente derivados de herencias sin regularizar, lo cual dificulta enormemente la gestión, compra, rehabilitación o puesta en uso de muchas viviendas. Esta situación genera un importante volumen de patrimonio residencial paralizado que no puede ser aprovechado, ni a nivel público ni privado.

Por último, surgió de forma reiterada la necesidad de establecer en el municipio un punto de referencia o ventanilla de atención donde los vecinos puedan obtener información clara y personalizada sobre ayudas, trámites de rehabilitación, regularización de la propiedad o programas de vivienda existentes. Se considera que este recurso podría facilitar enormemente la reactivación del parque residencial, resolver dudas jurídicas y técnicas, y servir de apoyo tanto a la población local como a quienes pudieran estar interesados en instalarse en el pueblo.

En definitiva, los vecinos de Aldeire señalaron como prioridades la puesta en valor de las viviendas vacías, la rehabilitación urgente de las que están en mal estado, la regulación de la titularidad de inmuebles y la creación de mecanismos de apoyo e información accesible para impulsar procesos de recuperación del entorno urbano y atraer nueva población al municipio.



Taller en Alquife

Durante el taller participativo celebrado en Alquife el día 26 de junio en el Guadalinfo, un total de cuatro vecinos trasladaron una serie de preocupaciones sobre la situación actual del municipio de Alquife, centradas especialmente en el estado del parque residencial, la gestión del suelo, los servicios urbanos y las condiciones para la actividad económica. Una de las principales inquietudes gira en torno a la presencia de numerosas viviendas en estado de ruina, que no solo deterioran la imagen general del pueblo, sino que generan problemas de seguridad y obstaculizan la regeneración del tejido urbano. Se considera que estas ruinas, lejos de ser un problema irresoluble, podrían ser aprovechadas como oportunidad para generar nuevas viviendas o espacios productivos, especialmente en un contexto donde no existe suelo público disponible para construcción y muchas viviendas nuevas han sido edificadas en suelo rústico de forma irregular. Se habló de la posibilidad de que el ayuntamiento iniciará expedientes de declaración de ruina de oficio, como una posible vía para solucionar la problemática de las ruinas.

En relación con la vivienda de titularidad municipal, se mencionó que las unidades actualmente disponibles están mal adjudicadas, ya que hay personas ocupándose que no presentan una necesidad económica real, mientras existen familias o personas vulnerables sin acceso a alternativas habitacionales en el municipio. Algunos vecinos señalaron que hay inquilinos que no pagan alquiler o que disponen de rentas suficientemente altas como para alquilar o comprar una vivienda propia, lo que bloquea el acceso a quienes sí precisan de una solución pública. Esta situación ha generado malestar y una sensación de injusticia social en el municipio.

Asimismo, se hizo referencia al estado de abandono generalizado de las calles y espacios públicos, con falta de limpieza, mantenimiento e infraestructuras básicas, lo que repercute directamente en la calidad de vida de los residentes y en la percepción del municipio por parte de visitantes o posibles nuevos pobladores. La imagen del pueblo fue descrita como “desagradable”, lo que impacta negativamente en su capacidad de atracción y fijación de nuevos habitantes.

Otra cuestión señalada como limitante es la falta de apoyo institucional por parte del Ayuntamiento para la implantación de negocios o nuevas actividades económicas. Se identifican obstáculos burocráticos, falta de incentivos y ausencia de una estrategia clara para facilitar el emprendimiento local, lo que desalienta a personas interesadas en abrir comercios, alojamientos o servicios.

Finalmente, se destacó que muchas viviendas están sujetas a conflictos de titularidad, en gran parte por procesos de herencia sin regularizar o por la falta de documentación clara, lo cual impide su venta, rehabilitación o puesta en uso. Esta situación contribuye al problema de viviendas vacías y en desuso, que no pueden integrarse en ninguna política de vivienda ni en estrategias de regeneración urbana.

En resumen, la percepción vecinal señala la necesidad urgente de actuar sobre varios frentes: reordenar el uso de la vivienda municipal, rehabilitar ruinas y aprovecharlas como suelo urbano, mejorar el espacio público, regularizar situaciones patrimoniales complejas y crear condiciones favorables para el desarrollo económico local. Estas problemáticas, aunque complejas, también ofrecen una oportunidad de actuación integral si se abordan desde una estrategia combinada de regeneración urbana, dinamización social y gestión eficiente de los recursos locales.



3.5 Recursos necesarios y posibles

El desarrollo de este proyecto en su fase preliminar exige la identificación de una serie de recursos básicos que permitan llevar a cabo las tareas de diagnóstico territorial, coordinación institucional y participación ciudadana. Si bien el objetivo inmediato no es la puesta en marcha de la oficina como tal, sí es necesario comenzar a construir las condiciones que la hagan viable a medio plazo.

Recursos humanos

Para esta etapa, se requiere personal técnico con conocimientos en planificación urbana, gestión de políticas públicas y análisis territorial. Este perfil deberá encargarse de organizar las reuniones con los distintos actores locales, coordinar la recogida de información y elaborar el diagnóstico. El apoyo de los ayuntamientos será clave, especialmente a través de los servicios técnicos y administrativos ya existentes. Además, se plantea la colaboración activa de la Diputación de Granada, que podría ofrecer acompañamiento metodológico o asesoramiento normativo, y de Guadalinfo, cuya red puede facilitar el acceso a la información y la conectividad digital a población con dificultades tecnológicas. También se considera positiva la implicación de inmobiliarias locales, que pueden aportar información útil sobre el mercado de vivienda en la comarca.

Recursos físicos

Aunque no es indispensable disponer de una oficina específica en esta fase inicial, sí se precisa de un espacio mínimo de trabajo ubicado, preferentemente, en la sede de la Mancomunidad en La Calahorra. Este espacio debe permitir realizar tareas técnicas y ofrecer un punto de atención directa a la ciudadanía en momentos puntuales.

Recursos materiales y tecnológicos

Se requiere equipamiento básico para el trabajo diario: ordenador, conexión a internet, impresora, material de oficina y software de análisis y tratamiento de datos. Será especialmente importante contar con herramientas digitales que permitan sistematizar la información obtenida en las encuestas, entrevistas y reuniones.

Recursos de movilidad

La dispersión territorial de los municipios del Marquesado del Zenete obliga a contemplar la necesidad de movilidad para el personal técnico, ya sea mediante medios propios o transporte facilitado por la Mancomunidad o los ayuntamientos.

Recursos comunicativos y digitales

La comunicación es esencial para garantizar una participación efectiva. Por ello, se propone aprovechar los canales institucionales existentes, incluyendo la página web de la Mancomunidad, que podría incorporar un nuevo apartado dedicado exclusivamente al ámbito de la vivienda. Este espacio serviría para informar sobre ayudas disponibles, convocatorias, formularios de consulta o los resultados del diagnóstico. Asimismo, se promoverá el uso de redes sociales, cartelería y medios comunitarios para llegar a toda la población.

Recursos económicos

Aunque esta fase tiene un bajo coste, será imprescindible contar con una pequeña asignación presupuestaria para cubrir gastos derivados de materiales, desplazamientos, actividades participativas y posible contratación externa puntual. Se valorará la presentación del proyecto a programas provinciales, autonómicos o europeos que apoyen actuaciones estratégicas ligadas a la Agenda Urbana, la rehabilitación de vivienda o el reto demográfico.

3.6 Fases para su implantación

Con el objetivo de avanzar de forma estructurada en la puesta en marcha de una futura Oficina Comarcal de Vivienda en el Marquesado del Zenete, se plantea una hoja de ruta dividida en varias estrategias de intervención. Cada estrategia responde a las problemáticas detectadas en la fase de diagnóstico inicial y se traduce en un conjunto de actividades concretas, planificadas de manera progresiva y adaptadas al contexto territorial.

Estas estrategias no solo abordan aspectos técnicos como la rehabilitación o la gestión del parque de viviendas vacías, sino también cuestiones clave como la participación ciudadana, la mejora de la información disponible, la creación de alianzas locales y la viabilidad institucional y financiera del proyecto. A continuación, se presentan en forma de tablas las principales estrategias propuestas, acompañadas de las actividades previstas, su cronograma estimado y los agentes implicados en cada fase.

3.7 Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.

Para garantizar la efectividad y viabilidad del proyecto de creación de la Oficina Comarcal de Vivienda, se plantea una hoja de ruta territorial que contemple la participación coordinada de todos los municipios que integran el Marquesado del Zenete y la Mancomunidad. Este enfoque integral facilitará la adaptación de las estrategias a las necesidades concretas de cada localidad, impulsando sinergias y optimizando recursos. La hoja de ruta establece las fases, responsabilidades y actividades clave que los ayuntamientos y la Mancomunidad deberán ejecutar de forma conjunta y organizada, asegurando un avance progresivo y sostenible hacia la puesta en marcha del servicio.

	2025				2026										
Actividades	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov
Contratación del personal técnico															
Puesta en marcha del espacio															
Definición de estrategias															
Ejecución de acciones															
Evaluación inicial y propuestas de mejora															

Tabla 5. Cronograma del desarrollo de las actividades para la creación de una Oficina de vivienda.

A continuación se detallan las fases planificadas para la puesta en marcha de la Oficina Comarcal de Vivienda, un recurso clave para abordar de forma coordinada los retos habitacionales en el territorio de la Mancomunidad del Marquesado del Zenete.

1. Contratación de personal técnico (septiembre – octubre 2025)

Durante esta fase inicial se procederá a la contratación de personal técnico especializado, que liderará y

coordinará todas las actuaciones en materia de vivienda. Esta incorporación representa no solo un paso operativo fundamental, sino una apuesta clara por dotar de capacidad técnica a la Mancomunidad.

Se seleccionará un perfil con conocimientos en planificación urbanística, políticas públicas de vivienda y gestión de ayudas. Este profesional actuará como enlace entre los ayuntamientos, la ciudadanía y otras administraciones, asegurando que las estrategias se desarrollen de forma eficiente y adaptada a la realidad local.

La presencia de este técnico/a especializado/a permitirá profesionalizar la gestión de la problemática habitacional en la comarca, agilizar trámites, generar confianza y facilitar el acceso a recursos autonómicos, estatales o europeos. A medio plazo, esta figura será la base para consolidar una Oficina Comarcal de Vivienda permanente.

2. Puesta en marcha del espacio de atención (septiembre – diciembre 2025)

En esta fase se prevé la puesta en funcionamiento de un espacio de atención a la ciudadanía, que podrá materializarse bien mediante la **creación física de una Oficina Comarcal de Vivienda** o mediante la **ubicación del personal cualificado en la sede de la Mancomunidad del Marquesado del Zenete en La Calahorra**.

El objetivo principal es disponer de un punto de referencia operativo y accesible desde el que atender consultas, coordinar actuaciones con los ayuntamientos y facilitar información sobre ayudas, rehabilitación o programas de vivienda. Para ello, se dotará al espacio de los **recursos básicos imprescindibles**, como equipamiento informático, conectividad y materiales de trabajo, garantizando así su correcto funcionamiento desde el inicio.

3. Definición de la estrategia (noviembre 2025 – enero 2026)

Una vez incorporado el personal técnico y habilitado el espacio, se trabajará en la definición detallada de los objetivos operativos, el modelo de gestión y las líneas estratégicas que guiarán el proyecto de vivienda. Se establecerán prioridades claras de intervención —viviendas vacías, rehabilitación, acceso a ayudas, coordinación comarcal, entre otras—, que se validará con los ayuntamientos y la Mancomunidad.

El resultado de esta fase será una hoja de ruta consensuada y realista, ajustada a las necesidades del territorio.

4. Ejecución de acciones (febrero – noviembre 2026)

En esta etapa se implementarán las principales actuaciones previstas:

- Recogida y sistematización de datos sobre el parque de vivienda.
- Contacto con propietarios de viviendas vacías para fomentar su puesta en uso.
- Creación e impulso de una bolsa comarcal de alquiler.
- Orientación individualizada a personas interesadas en ayudas y programas de rehabilitación.
- Difusión de información actualizada a través de la web de la Mancomunidad y otros canales.
- Organización de talleres, charlas y sesiones informativas dirigidas tanto a población local como a nuevos posibles residentes.

Esta fase será clave para generar resultados tangibles y visibles en la mejora del acceso a la vivienda.

5. Evaluación inicial y propuestas de mejora (septiembre – noviembre 2026)

Para cerrar el primer año de funcionamiento, se llevará a cabo una evaluación técnica y participativa del servicio. Se analizarán logros, dificultades y necesidades detectadas, y se elaborarán propuestas de mejora que permitan reforzar y consolidar el proyecto: nuevas líneas de financiación, ampliación del equipo técnico o ajustes en la estrategia y los servicios de atención.

3.8 Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.

Teniendo en cuenta la realidad territorial del Marquesado del Zenete caracterizada por la dispersión geográfica, la baja densidad de población y los limitados recursos de los pequeños ayuntamientos que lo componen, se plantea como más viable y eficaz la incorporación de personal técnico específico que centralice los servicios vinculados a la vivienda o bien, la creación de una Oficina Comarcal de Vivienda ubicada en La Calahorra, en la sede de la Mancomunidad.

Se contemplan **la siguiente opción** para su desarrollo:

Opción: La incorporación de una figura técnica con perfil en arquitectura y urbanismo, con capacidad para coordinar los planes de rehabilitación, la identificación de viviendas vacías y las estrategias de mejora del parque residencial. Este perfil técnico iría acompañado de **un/a técnico/a administrativo/a**, que facilitaría la atención a la ciudadanía, la gestión documental y el apoyo en trámites, participación ciudadana ofreciendo así un servicio más completo y accesible. Ambos profesionales contarían con el respaldo jurídico y operativo de los ayuntamientos, mediante una coordinación con el personal municipal existente, permitiendo una estructura funcional sin duplicidades.

Esta opción es flexible en función del grado de implicación institucional, la disponibilidad presupuestaria y la respuesta del territorio. En cualquier caso, la financiación debe abordarse de forma compartida entre los ayuntamientos, estableciendo una fórmula consensuada de cofinanciación que refleje el compromiso político conjunto. Aunque la oficina no genere ingresos directos, se estima que tendrá un **impacto positivo en la fijación de población, el aprovechamiento del parque construido y la mejora del acceso a la vivienda**, objetivos prioritarios para todos los municipios.

A nivel operativo, el desarrollo del servicio técnico comarcal de vivienda no requiere grandes inversiones en infraestructuras. Para su puesta en marcha, sería suficiente con habilitar un espacio adecuado en la sede de la Mancomunidad del Marquesado del Zenete, ubicada en La Calahorra, dotado con los recursos básicos necesarios: equipamiento informático, mobiliario, conexión digital estable y software de gestión que permita la atención tanto presencial como telemática a la ciudadanía.

No obstante, se plantea un modelo de atención descentralizado que permita a los profesionales del servicio (técnico en arquitectura y técnico administrativo) desplazarse de forma periódica a los distintos municipios de la comarca. Para ello, se requeriría la colaboración de los ayuntamientos, facilitando un espacio físico adecuado donde poder atender a la población local. La idea es establecer una presencia itinerante, permitiendo que el personal técnico pueda estar un día a la semana en cada municipio, o adaptarse a la demanda real, reforzando así la proximidad del servicio y garantizando una atención más equitativa en todo el territorio comarcal. Este modelo combina eficiencia, racionalización de recursos y cercanía con la ciudadanía, maximizando el impacto del servicio sin necesidad de grandes estructuras fijas.

Desde el punto de vista social, las reuniones mantenidas en la fase diagnóstica evidencian una **alta receptividad** por parte de la población y agentes locales. Existe una clara necesidad de contar con un punto de referencia para asesoramiento, tramitación de ayudas, resolución de dudas y conexión entre propietarios, inquilinos y administración.

Desde el punto de vista financiero, se contempla una aportación mancomunada entre los ayuntamientos, con un reparto consensuado y proporcional. Aunque no se prevén ingresos directos, el impacto del proyecto se traducirá en beneficios estructurales para todo el territorio: reactivación del mercado de vivienda, fijación de población, revitalización de inmuebles abandonados, mayor acceso a ayudas y mayor seguridad jurídica para propietarios.

El análisis de campo ha mostrado un interés social creciente en contar con un punto de referencia comarcal en materia de vivienda. Esta demanda ciudadana respalda la creación de un servicio estable que canalice trámites, consultas y propuestas. Además, el proyecto está alineado con los objetivos de la Agenda Urbana y es susceptible de captar financiación complementaria a través de subvenciones autonómicas, estatales o europeas. Esto mejora sustancialmente su viabilidad.

1ª OPCIÓN

A continuación se detallan los gastos iniciales asociados a la puesta en marcha del servicio técnico comarcal de vivienda:

Personal	1 trabajador (técnico en arquitectura)	Salario anual: 18.000€ + 5.400 de SS
	1 trabajador (abogado)	Salario anual: 18.000€ + 5.400 de SS
Dietas	Kilometraje	400€
TOTAL		36.400€

Tabla 6. Gastos iniciales desglosados

La previsión total de costes anuales totales y por municipio se detalla en el siguiente cuadro:

	Septiembre 2025/Septiembre 2026
Personal+Dietas	36.400€
Total anual	36.400€
Total por municipio	3.640€

Tabla 7. Costes anuales desglosados

3.9 Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.

La perspectiva de género implica analizar cómo las diferencias estructurales entre hombres y mujeres influyen en su acceso y relación con el entorno físico, económico y social. En el ámbito de la vivienda, estas diferencias se traducen en desigualdades materiales concretas: menor capacidad

económica de las mujeres, mayor inestabilidad residencial en ciertos perfiles y una sobrecarga de responsabilidades vinculadas a los cuidados, que afectan su autonomía y acceso a recursos básicos como el alojamiento.

Este proyecto de vivienda comarcal tiene en cuenta la perspectiva de género no como algo extra, sino como una forma de mirar la realidad de la vivienda que influye en cómo se vive y se entiende en el territorio. En zonas rurales como el Marquesado del Zenete, el envejecimiento poblacional, la feminización de la soledad en edades avanzadas, las pensiones bajas o la menor presencia femenina en espacios de decisión son factores que agravan estas desigualdades. A partir de estas premisas, se plantea una serie de medidas que buscan integrar de forma efectiva la perspectiva de género en el diseño y ejecución del servicio:

- **Análisis previo desde una óptica de género:** En la fase diagnóstica del proyecto se incluirá una recogida y análisis de datos desagregados por sexo, edad, tipo de hogar y situación laboral, que permitan detectar las situaciones de mayor vulnerabilidad habitacional, prestando especial atención a las mujeres mayores, jefas de hogar y víctimas de violencia.
- **Revisión crítica de los recursos disponibles:** Se valorará si los actuales planes y ayudas públicas tienen en cuenta la situación diferencial de las mujeres y se adaptarán los criterios de acceso a la bolsa comarcal de alquiler para dar respuesta a los perfiles más afectados por las desigualdades de género.
- **Viviendas con condiciones adaptadas a necesidades reales:** Las acciones de rehabilitación y fomento del alquiler incorporarán criterios que favorezcan entornos habitacionales seguros, accesibles y adecuados a las dinámicas de los cuidados, especialmente en hogares monoparentales encabezados por mujeres.
- **Acciones de formación con enfoque inclusivo:** Se desarrollarán talleres y jornadas informativas que tengan en cuenta las limitaciones de tiempo, desplazamiento o acceso digital de muchas mujeres en el entorno rural, priorizando formatos accesibles, horarios compatibles con las responsabilidades de cuidado y un lenguaje inclusivo y cercano.
- **Participación activa de las mujeres rurales:** La estructura participativa del proyecto buscará implicar de forma directa a las mujeres del territorio, conscientes de que suelen ser ellas quienes más acuden a consultas, charlas o servicios sociales, y por tanto quienes tienen una visión más cercana y cotidiana de los problemas habitacionales.
- **Coordinación con recursos de atención a la violencia de género:** Dado que la vivienda es un factor clave para la autonomía y la protección de las mujeres que han sufrido violencia, se establecerán canales de colaboración con los servicios sociales municipales y comarcales para facilitar itinerarios de alojamiento y apoyo.
- **Facilitar el acceso a trabajo y vivienda para fijar población femenina y familiar:** Se promoverán iniciativas de apoyo a la empleabilidad de mujeres (talleres, programas de emprendimiento y conciliación) junto con acciones de rehabilitación, cesión o fomento del alquiler de viviendas que se adapten a las necesidades reales de las familias, hogares monoparentales y personas cuidadoras.

Incorporar la perspectiva de género no es solo una cuestión de justicia, sino también una manera de hacer que las políticas de vivienda se adapten mejor a las diferentes situaciones que existen en el territorio.

3.10 Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...

CARTELES UTILIZADOS EN EL PROYECTO

**CHARLA COMUNITARIA
SOBRE LA VIVIENDA
ALQUIFE**

**¿Te preocupa la vivienda
en tu pueblo?**
Queremos escucharte.



Ven a esta charla participativa para
compartir ideas, necesidades y
propuestas.
Entre todas y todos construiremos
el diagnóstico de la realidad de
la vivienda en Alquife.

¡ÚNETE A LA CONVERSACIÓN!

Jueves 26 de junio • 10:30
GUADALINFO

**Hablemos de
Vivienda
en Aldeire**

Tu voz cuenta para construir un futuro mejor



**¿Te preocupa la vivienda en tu pueblo?
Queremos escucharte**

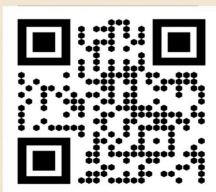
Ven a esta charla participativa para compartir ideas
necesidades y propuestas. Entre todas y todos con-
struiremos el diagnóstico de la realidad de la vivienda
en Aldeire. ¡Tu experiencia es clave!

PUNTO VUELA

15 de mayo
17:30 h



**ESCANEA PARA UNA
ENCUESTA**

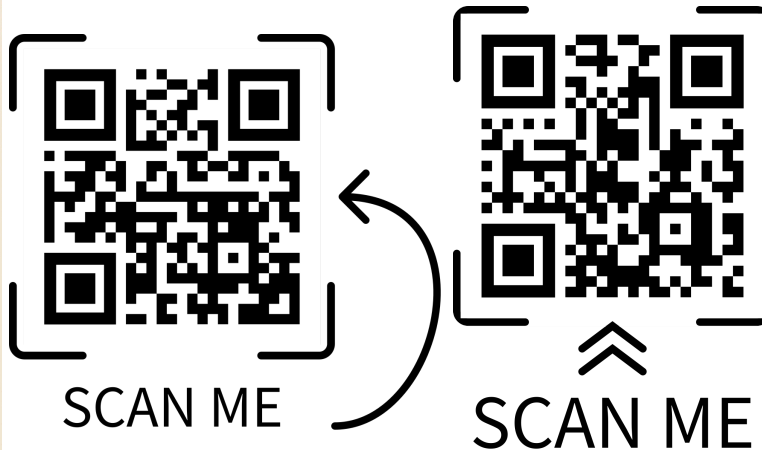


SOBRE LA VIVIENDA

Nos gustaría conocer
tu opinión, ya que es
esencial para la mejora
de la vivienda



HUÉNEJA

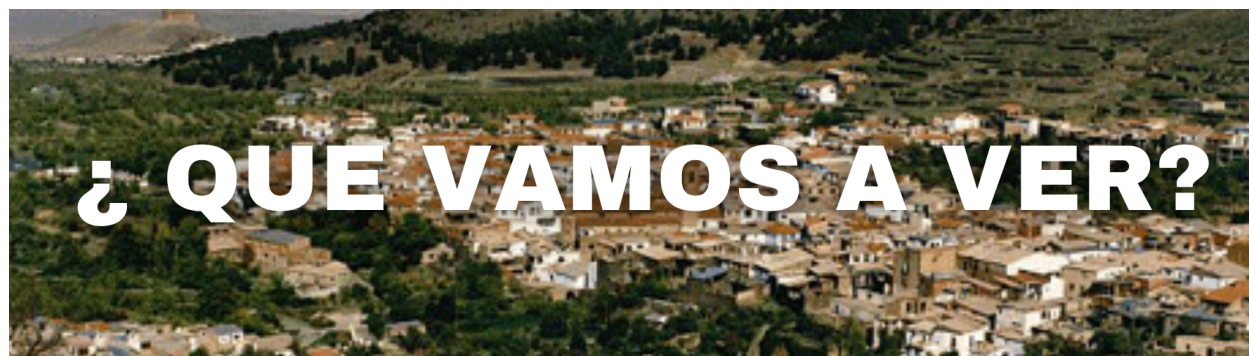


Código QR encuesta Dólar



PRESENTACIÓN UTILIZADA EN LOS TALLERES

Presentación de Aldeire



01
¿Quién soy?

03
¿Qué hacemos
en Aldeire?

05
Buenas
prácticas

07
Resultados
encuestas

02
Programa puentes

04
Principal
problemática

06
Importancia de
participación

08
Cuál es vuest
opinión

¿QUIÉN SOY?

01 Mi nombre es Alba bella, estudiante de Ciencias Políticas y de la Administración en la Universidad de Granada. Actualmente estoy realizando mis prácticas universitarias a través de la Diputación de Granada en el Programa Puentes.

02 Estoy colaborando con la Mancomunidad del Marquesado del Zenete, en concreto con la Oficina Comarcal de Vivienda.



mancomunidad de m
Marquesado del s

¿EN QUÉ CONSISTE EL PROGRAMA Puentes?



INICIATIVA

Prácticas extracurriculares de la UGR, iniciativa de la Diputación de Granada para aplicar los principios de la Agenda Urbana en entornos rurales.



FORTALECER

Su objetivo es fortalecer la planificación estratégica comarcal mediante procesos participativos que integren a ciudadanía, responsables políticos y técnicos.



DETECTAR PROBLEMAS

El proyecto de vivienda se encuentra en una fase inicial de diagnóstico, en la que se pretende detectar los principales problemas de vivienda, acceso y adecuación en los municipios.



FUTURAS ACTUACIONES

Este trabajo servirá como base para futuras actuaciones concretas adaptadas a las necesidades reales del territorio.

¿QUÉ HACEMOS EN ALDEIRE?

Realizamos un diagnóstico para conocer cómo se vive en Aldeire y sus necesidades.

Organizar charlas con técnicos-políticos, encuestas y entrevistas con vecinos y vecinas.

Nos interesa escuchar problemas, propuestas y experiencias personales.

PROBLEMÁTICAS A DESTACAR

01 **Despoblación y envejecimiento de la población:** Hay un proceso de pérdida de habitantes, acompañado de un marcado envejecimiento, lo cual incide directamente en la demanda y en el uso de la vivienda.

02 **Dificultades para atraer nueva población:** A pesar de que existen viviendas vacías, no se logra atraer suficiente población nueva, debido tanto a factores económicos como a la falta de oportunidades laborales y de servicios adecuados.

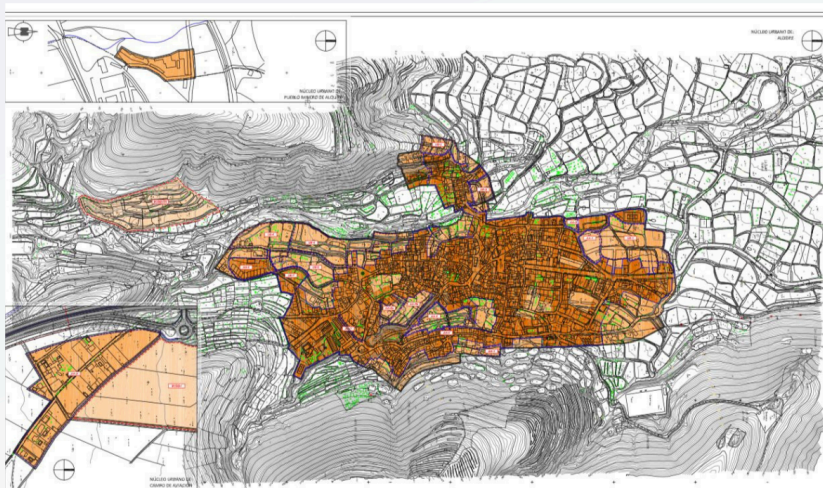
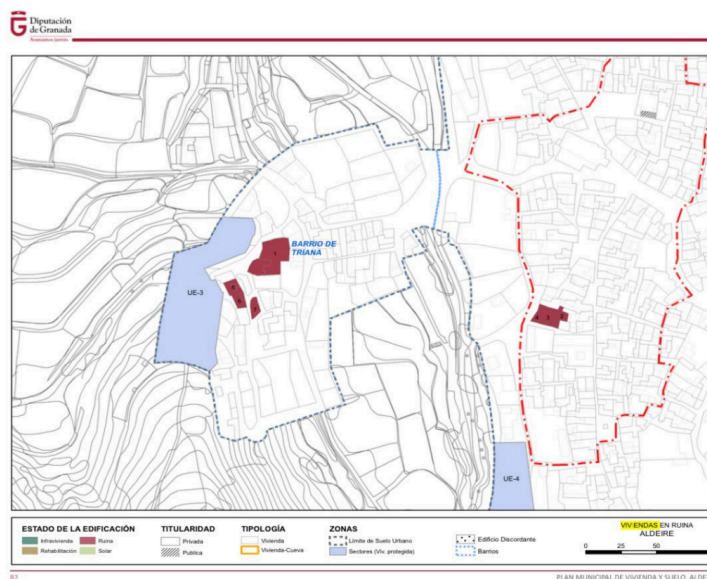
03 **Falta de vivienda** en régimen de alquiler asequible: Se detecta escasa la oferta de viviendas en alquiler, lo que dificulta el acceso a la vivienda, especialmente para personas jóvenes o familias con recursos limitados.

04

En Aldeire se contabilizan un total de **805 viviendas con contador de agua**, a las que se suman aproximadamente **20 viviendas antiguas sin contador**. De ellas, unas **170 se encuentran desocupadas** o se usan como segunda residencia.

El Ayuntamiento dispone de **una única vivienda municipal**, actualmente ocupada.

En cuanto a viviendas de protección oficial (VPO), **no existe** ninguna en el municipio.



05

Necesidad de rehabilitación parque de vivienda:

- El 74,4% de las viviendas anteriores a 1980.
- Más del 50% presentan deficiencias estructurales y funcionales.
- Fuerte carencia de accesibilidad y aislamiento térmico.

BUENAS PRACTICAS EN ESPAÑA

1. Despoblación y envejecimiento de la población

Proyecto “Arraigo” – Soria

Objetivo: Luchar contra la despoblación facilitando el asentamiento de nuevos pobladores.

Funcionamiento: Es una iniciativa que actúa como mediadora entre familias interesadas en mudarse a zonas rurales y municipios con viviendas vacías. Se realiza un “matching” entre lo que buscan las familias y lo que ofrece el pueblo (vivienda, empleo, servicios, etc.).

Aplicación en Aldeire: Puede facilitar la llegada de nuevas familias y ofrecer acompañamiento en el proceso de integración. Muy útil si se crea una bolsa local de vivienda vacía disponible.



2. Falta de vivienda en alquiler asequible

Xarxa de Mediació per al Lloguer Social – Catalunya

Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler protegido.

Funcionamiento: La red actúa como mediadora, ayudando a que propietarios cedan sus viviendas para alquilarse a precios accesibles. A cambio reciben seguridad jurídica, apoyo técnico y garantías.

Aplicación en Aldeire: Puede inspirar la creación de una red comarcal o municipal de mediación, apoyando el alquiler asequible sin necesidad de construir VPO.



3. Dificultades para atraer nueva población

Red de pueblos acogedores para el teletrabajo – El Hueco

Objetivo: Atraer a personas que pueden trabajar en remoto.

Funcionamiento: Los pueblos se adhieren a una red estatal, mostrando sus ventajas para el teletrabajo (tranquilidad, naturaleza, conexión a internet, vivienda disponible). Se da visibilidad en portales especializados.

Aplicación en Aldeire: Si se mejora la conectividad digital y se promociona adecuadamente, puede atraer población joven que teletrabaja.



La Red Nacional de Pueblo Acogedores se reúne en Sigüenza



4. Necesidad de rehabilitación del parque de vivienda

Oficina de Vivienda – Diputación de Huelva

Objetivo: Dar asistencia técnica a ayuntamientos pequeños y ciudadanos para rehabilitar viviendas.

Funcionamiento: Personal técnico especializado asesora gratuitamente sobre cómo rehabilitar, obtener ayudas, tramitar licencias, etc.

Aplicación en Aldeire: Si el Ayuntamiento no tiene personal técnico propio, y si se desea impulsar rehabilitación sin grandes costes para los vecinos.



¿POR QUÉ ES IMPORTANTE TU PARTICIPACIÓN?



Porque nadie mejor que la gente del pueblo conoce su realidad.



Es una forma de garantizar que las soluciones respondan a necesidades reales.



Refuerza la comunidad y el tema que se abarca.



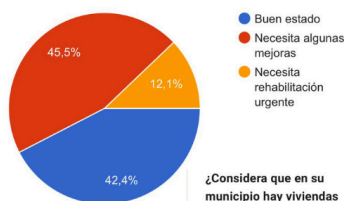
Con vuestra ayuda podremos detectar posibles problemas:

- Viviendas vacías o deterioradas
- Dificultades para alquilar o comprar
- Problemas de accesibilidad

RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

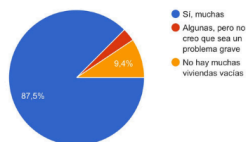
¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

33 respuestas



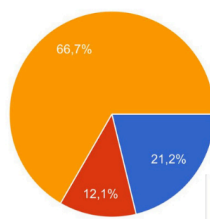
¿Considera que en su municipio hay viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor?

32 respuestas



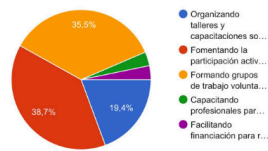
¿Cómo considera la oferta de vivienda en su municipio?

33 respuestas



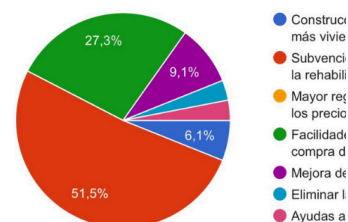
¿De qué manera considera que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

31 respuestas



¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

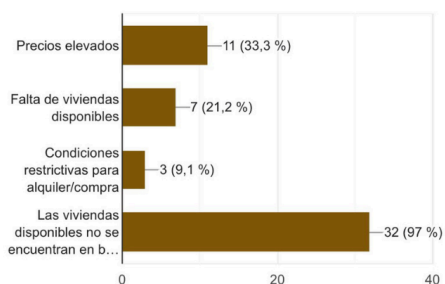
33 respuestas



RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

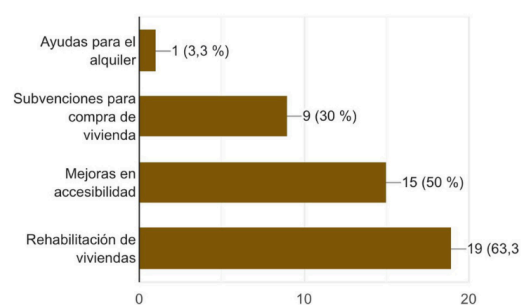
¿Cuáles son las principales dificultades para acceder a una vivienda en su municipio?
(Selecciona todas las opciones que correspondan)

33 respuestas



¿Qué tipo de ayudas o mejoras le interesarían?
(Marque las que correspondan)

30 respuestas



¿CUAL ES VUESTRA OPINIÓN?

¿Qué necesidades o dificultades encontráis?



¿Qué apoyos crees que se necesitarías para acceder o mejorar una vivienda?



¿Qué soluciones crees que se podrían aplicar?



¿Qué expectativas tienes sobre el futuro de Aldeire en relación a la vivienda?



¿Crees que los jóvenes tienen oportunidades en el municipio?



Tu opinión es muy importante



Presentación de Alquife

HABLEMOS DE VIVIENDA EN ALQUIFE

CHARLA PARTICIPATIVA SOBRE LA REALIDAD DE LA VIVIENDA
EN NUESTRO PUEBLO





01
¿Quién soy?

03
Sobre Alquife

05
Buenas
prácticas

07
Resultados
encuestas

02
Programa puentes

04
Principal
problemática

06
Importancia de
participación

08
Cual es vuest
opinión

¿QUIÉN SOY?

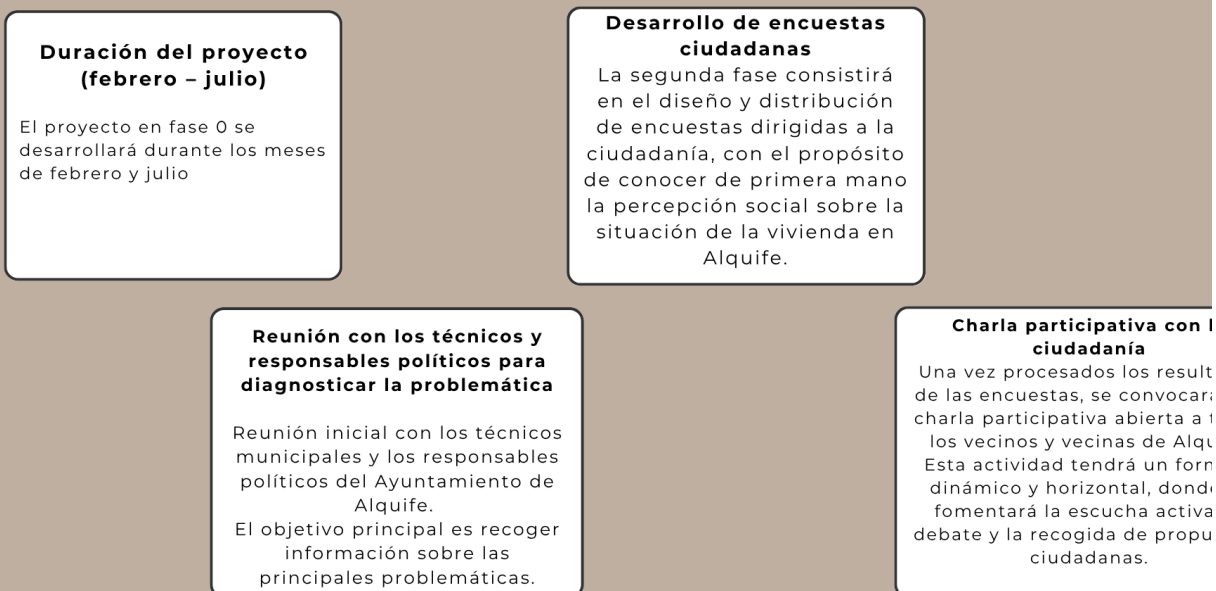
- Mi nombre es Alba bella
- Estudiante de Ciencias Políticas y de la Administración en la Universidad de Granada.
- Prácticas universitarias a través de la Diputación de Granada en el Programa Puentes.



¿EN QUÉ CONSISTE EL PROGRAMA Puentes?



¿QUÉ HACEMOS EN ALQUIFE?



PROBLEMÁTICAS A DESTACAR

01 Viviendas deshabitadas

- Alta proporción de viviendas vacías, muchas de ellas en mal estado o en desuso prolongado.

02 Parque de viviendas envejecido y mal conservado

- Existencia de un importante número de viviendas construidas en las décadas de 1960-1980, algunas de las cuales presentan deficiencias de conservación, accesibilidad y eficiencia energética.
- Presencia de infravivienda en determinadas zonas, especialmente en barrios periféricos y antiguos

03 Problemas de demanda y acceso a la vivienda

- Disminución y envejecimiento de la población.
- Demanda de vivienda protegida escasa y dificultades de acceso por parte de colectivos más vulnerables.
- Escasa presencia de jóvenes con posibilidad de emancipación por la precariedad económica y la falta de empleo.

04 Débil situación del mercado inmobiliario

- Escasas ayudas públicas para la vivienda protegida.
- Dificultades de viabilidad económica por la falta de financiación.

BUENAS PRACTICAS EN ESPAÑA

1. Viviendas deshabitadas.

Aras de los Olmos (Valencia).

¿Qué hicieron? El Ayuntamiento creó una red local para identificar viviendas vacías y conectar a propietarios con posibles compradores o inquilinos.

¿Cómo puede aplicarse a Alquiler? El Ayuntamiento de Alquiler podría crear un banco municipal de viviendas vacías, permitiendo que los propietarios registren sus inmuebles, y así fomentar el alquiler o la venta sin actuar como inmobiliaria..

Red de contactos de alquiler, compra y venta en Aras

07 de Diciembre de 2020



El Ayuntamiento de Aras de los Olmos va a elaborar una red de contactos para el alquiler, venta y compra de inmuebles en el municipio.

- Listado de contactos para el alquiler o venta de viviendas y venta de tierras en Aras de los Olmos.
- Red de contactos municipal.

2. Parque residencial envejecido o deteriorado

Proyecto REHABITA – Extremadura

¿Qué hicieron? Se ceden viviendas privadas en usufructo para su rehabilitación y posterior alquiler a precios asequibles.

¿Cómo puede aplicarse a Alquife? Incentivar a los propietarios a ceder sus viviendas en mal estado para rehabilitarlas mediante ayudas públicas o convenios.



3. Falta de jóvenes y pérdida de población

Teletrabajar en Cinco Villas (Zaragoza).

¿Qué hicieron? Vincularon conectividad, vivienda y empleo para atraer teletrabajadores.

¿Cómo puede aplicarse a Alquife? Crear un plan para atraer jóvenes o familias interesadas en teletrabajo, mostrando ventajas del municipio (entorno, vivienda barata, calidad de vida).



Teletrabaja en las Cinco Villas



4. Poca visibilidad en el mercado de vivienda

Inventario de viviendas de la Sierra de Albarracín (Teruel).

¿Qué hicieron? Realizaron un inventario casa por casa de las viviendas disponibles para alquilar o vender, con datos detallados y fotos.

¿Cómo puede aplicarse a Alquife?
A través de visitas de campo y fichas estándar para conocer y publicar la disponibilidad real del parque de vivienda.



¿POR QUÉ ES IMPORTANTE TU PARTICIPACIÓN?



Porque nadie mejor que la gente del pueblo conoce su realidad ya que son quienes sufren sus consecuencias.



Es una forma de garantizar que las posibles soluciones respondan a necesidades reales.



Los vecinos pueden tener ideas que no están en los planes oficiales.

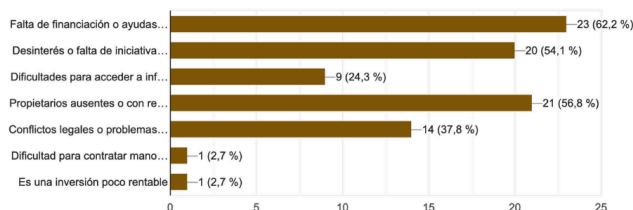


Fomenta confianza mutua entre el Ayuntamiento y la población, ayuda a romper el sentimiento de abandono o desinterés institucional.

RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

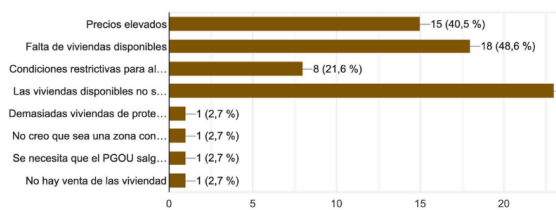
¿Cuáles son las principales dificultades para llevar a cabo la rehabilitación de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

37 respuestas



¿Cuáles son las principales dificultades para acceder a una vivienda en su municipio? (todas las opciones que correspondan)

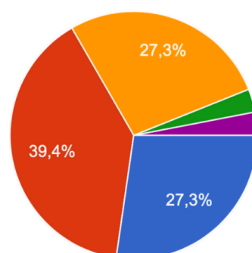
37 respuestas



RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

¿De qué manera consideras que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

33 respuestas

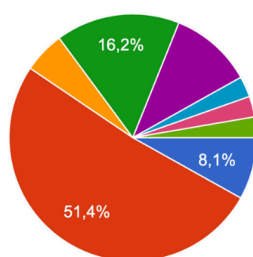


- Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de mejora.
- Fomentando la participación activa en la toma de decisiones y planificación.
- Formando grupos de trabajo voluntarios para colaborar en los proyectos.
- Creando puestos de trabajo, para que la gente joven no tenga que buscar car t...
- No creo que la solución a esto esté en la acción de la gente, sino del estado,...

RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

37 respuestas



- Construcción de más viviendas asequibles
- Subvenciones para la rehabilitación de viviendas antiguas
- Mayor regulación de los precios de al...
- Facilidades para la compra de vivend...
- Mejora de infraestructuras y servicios...
- Todas las anteriores
- Considero todas una opción
- Deberían de vender las casas de prot...

¿CUAL ES VUESTRA OPINIÓN?

¿Qué necesidades o dificultades encontráis?



¿Qué soluciones crees que se podrían aplicar?



¿Qué expectativas tienes sobre el futuro de Aldeire en relación a la vivienda?



¿Qué apoyos crees que se necesitarías para acceder o mejorar una vivienda?



3.11 Conclusiones.

El presente Trabajo Fin de Prácticas ha permitido realizar un análisis profundo y contextualizado de la situación habitacional de los diez municipios que conforman la Mancomunidad del Marquesado del Zenete. A través de una metodología que ha combinado la revisión documental, el trabajo de campo, la interlocución institucional y la participación ciudadana, se ha logrado construir una radiografía realista y compartida del estado de la vivienda en esta comarca rural granadina. Esta fase inicial, enmarcada en los principios de la Agenda Urbana Española, constituye un paso fundamental para avanzar hacia una estrategia supramunicipal que garantice el derecho a una vivienda digna y adecuada, y que contribuya, al mismo tiempo, a revertir los procesos de despoblación y exclusión residencial que afectan al territorio.

El diagnóstico revela que todos los municipios analizados presentan características comunes que configuran un patrón territorial homogéneo: un marcado envejecimiento demográfico, una pérdida continuada de población, una importante presencia de viviendas vacías o en desuso, y un parque residencial profundamente envejecido, con un alto porcentaje de edificaciones construidas antes de 1980. Muchas de estas viviendas no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad o eficiencia energética, y una parte significativa se encuentra en mal estado o incluso en situación de ruina. Esta realidad afecta especialmente a las personas mayores que viven solas, a las que se suman otros colectivos vulnerables como mujeres en situación de riesgo o familias con bajos ingresos, quienes ven limitado su acceso a soluciones habitacionales adaptadas y asequibles.

A pesar de la gravedad de esta situación, el estudio también pone de manifiesto que existe un importante potencial para transformar esta realidad mediante políticas públicas de vivienda innovadoras, sostenibles y coordinadas. La implicación activa de varios ayuntamientos en el proceso de diagnóstico, así como la disposición de los equipos técnicos municipales y de la propia Mancomunidad del Marquesado del Zenete, evidencia que hay una voluntad institucional clara para avanzar en la definición de un modelo comarcal de intervención en vivienda. Este modelo permitiría compartir recursos técnicos, activar vivienda vacía, rehabilitar el parque existente y generar nuevas oportunidades residenciales para jóvenes, familias y nuevos pobladores.

Entre las principales propuestas planteadas se encuentra la creación de una Oficina Comarcal de Vivienda o, como alternativa viable en una fase inicial, un servicio técnico itinerante que preste atención descentralizada en los municipios. Esta figura actuaría como nodo de coordinación, asesoramiento técnico y canalización de ayudas y programas públicos, al tiempo que promovería la creación de una bolsa comarcal de viviendas en alquiler, facilitando la conexión entre oferta y demanda. La intervención sobre las viviendas vacías, mediante programas de cesión temporal, ayudas a la rehabilitación o convenios con propietarios, se plantea como una de las líneas estratégicas más urgentes, especialmente teniendo en cuenta que buena parte de estas viviendas están inmovilizadas por conflictos de herencias, falta de interés de los propietarios o desinformación generalizada.

Asimismo, se ha puesto en evidencia la necesidad de actualizar los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, adaptándolos a la realidad actual, así como de incorporar herramientas de información y participación ciudadana más eficaces. Entre ellas destaca la mejora de los canales digitales, especialmente la inclusión de un apartado específico de vivienda en la página web de la Mancomunidad, así como la realización de campañas formativas, talleres y acciones de sensibilización orientadas a la población local. Todo ello contribuirá no solo a mejorar el acceso a la vivienda, sino también a empoderar a la ciudadanía como agente activo en la transformación de su entorno urbano y residencial.

En este sentido, la identificación y análisis de buenas prácticas desarrolladas en otros territorios rurales del Estado español ha sido fundamental. Experiencias como REHABITA, REHABITARE, Somontano Alquila o el programa “Envejecer en casa” han demostrado que existen modelos viables, escalables y de bajo coste que pueden adaptarse a la realidad del Marquesado del Zenete, con resultados eficaces tanto en términos de rehabilitación del parque edificado como de mejora de las condiciones de vida de la población. La transferencia de estas buenas prácticas, combinada con un enfoque de gobernanza participativa y territorial, representa una gran oportunidad para afrontar los desafíos residenciales de forma integral, sostenible y con impacto real en el territorio.

En definitiva, este trabajo demuestra que los problemas habitacionales de los municipios de la comarca no son coyunturales ni aislados, sino estructurales y compartidos. Frente a ello, la respuesta debe ser igualmente colectiva y estratégica. El camino iniciado con este diagnóstico participativo sienta las bases para construir una política comarcal de vivienda que no solo actúe sobre los déficits físicos del parque inmobiliario, sino que también contribuya a fortalecer la cohesión social, la equidad territorial y la sostenibilidad de los pueblos del Marquesado del Zenete. El compromiso político, la continuidad técnica y la colaboración interinstitucional serán factores clave para asegurar el éxito de este proceso en las fases posteriores.

2 BIBLIOGRAFÍA.

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Albuñán.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Aldeire.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Alquife.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de La Calahorra.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Dólar.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Ferreira.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Huéneja.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Jérez del Marquesado.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Lanteira.*

Diputación de Granada. Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cogollos de Guadix*

Instituto Nacional de Estadística (INE): evolución demográfica, estructura por edades, desempleo, tamaño de los hogares. <https://www.ine.es>

Agenda Urbana y rural del Marquesado del Zenete: como marcos de referencia para políticas urbanas sostenibles. <https://oteagranada.com/agenda-urbana.php?idAgenda=211>

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT

Fecha:
17 de Julio de 2025

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA

Mancomunidad del Marquesado del Zenete

Realizado por:
Alba Bella Aranda

ÍNDICE

- 1.Introducción del territorio**
- 2. Actividades realizadas**
 - 2.1 Encuestas
 - 2.2 Talleres
 - 2.3 Día de mercado
- 3.Problemática general**
- 4. Propuestas generales**
- 5.Problemática específica**
- 6.Propuestas específicas**

1. INTRODUCCIÓN DEL TERRITORIO

Durante el desarrollo del Proyecto Oficina Comarcal de Vivienda en la Comunidad del Marquesado del Zenete, hemos podido conocer de cerca **la realidad** que comparten la mayoría de los municipios de la comarca:

- Una **población** notablemente **envejecida** y la **marcha de los jóvenes** motivada en gran parte por la **falta de empleo** estable y dificultades para **acceder a una vivienda**.
- Un **parque de viviendas envejecido y deteriorado**: hay numerosas casas abandonadas sin identificar propietarios, otras que son segundas residencias cuyos dueños apenas las usan y que también se encuentran en mal estado, y, además, muchas viviendas habitadas por personas mayores que necesitan una rehabilitación o adaptación para responder a sus necesidades actuales.
- Un mercado de **alquiler muy limitado**, con **precios elevados** y **poca oferta** accesible para la población local, lo que dificulta aún más que nuevas familias puedan asentarse en el territorio.

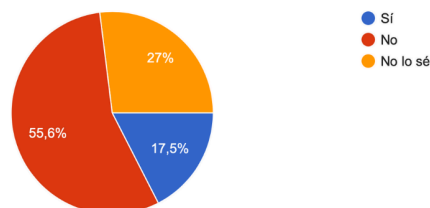
2. ACTIVIDADES REALIZADAS

MUNICIPIO	CONTACTO EMAIL/TELÉFONO	REUNIÓN TÉCNICO POLÍTICO	ENCUESTAS	TALLER	DÍA DE MERCADO
ALDEIRE	SI	SI	SI	SI	X
ALQUIFE	SI	SI	SI	SI	X
HUÉNEJA	SI	SI	SI	X	SI
DÓLAR	SI	SI	SI	X	SI
LANTEIRA	SI	SI	SI	X	SI
JEEREZ DEL MARQUESDO	SI	SI	SI	X	X
LA CALAHORRA	SI	SI	SI	X	SI
FERREIRA	SI	SI	SI	X	X
ALBUÑAN	SI	X	X	X	X
COGOLLOS	SI	X	X	X	X

¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?
64 respuestas



¿Cree que hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes en su municipio?
63 respuestas



2.2 TALLERES

Hablemos de Vivienda en Aldeire

Tu voz cuenta para construir un futuro mejor



¿Te preocupa la vivienda en tu pueblo?
Queremos escucharte

Ven a esta charla participativa para compartir ideas, necesidades y propuestas. Entre todas y todos construiremos el diagnóstico de la realidad de la vivienda en Aldeire. ¡Tu experiencia es clave!

 PUNTO VUELA

 15 de mayo

 17:30 h



#EscuchaViviendaAldeire

CHARLA COMUNITARIA SOBRE LA VIVIENDA ALQUIFE

¿Te preocupa la vivienda
en tu pueblo?

Queremos escucharte.



Ven a esta charla participativa para compartir ideas, necesidades y propuestas.

Entre todas y todos construiremos el diagnóstico de la realidad de la vivienda en Alquífe.

¡ÚNETE A LA CONVERSACIÓN!

Jueves 26 de junio • 10:30
GUADALINFO

ALDEIRE



ALQUIFE



2.4 DÍA DE MERCADO

HUÉNEJA-DÓLAR-LA CALAHORRA-LANTEIRA

**ESCANEA PARA UNA
ENCUESTA**



SOBRE LA VIVIENDA

Nos gustaría conocer
tu opinión, ya que es
esencial para la mejora
de la vivienda



CÓDIGO QR LA CALAHORRA



SCAN ME

CÓDIGO QR DÓLAR



CÓDIGO QR LANTEIRA



SCAN ME



DÓLAR



LA CALAHORRA





3.PROBLEMÁTICAS GENERALES

1. Elevado número de viviendas vacías y abandonadas

Muchas casas están cerradas y sin uso, sobre todo en los cascos antiguos, porque sus dueños ya no viven allí, han fallecido o tienen problemas legales como herencias complicadas que impiden vender o rehabilitar.

2. Mal estado generalizado del parque de viviendas

Muchas viviendas son antiguas, no se mantienen bien y presentan problemas estructurales, pero sus propietarios no siempre tienen los recursos o la información para repararlas.

3. Falta de un punto de información centralizado en vivienda

La gente no sabe a dónde acudir para informarse sobre compra, alquiler, ayudas o trámites, lo que crea confusión y desconfianza.

4. Escasez de vivienda en alquiler asequible y accesible

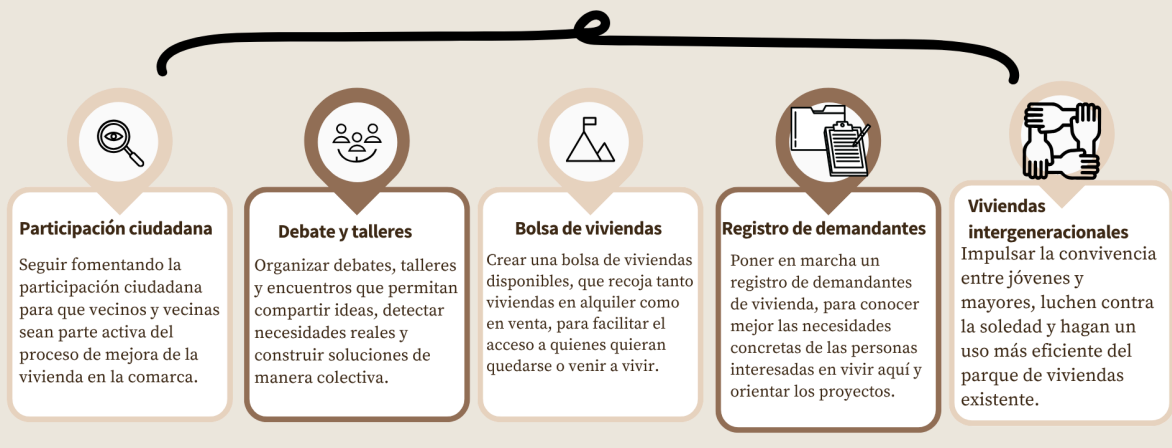
Hay pocas viviendas para alquilar a precios razonables, y las condiciones suelen ser complicadas, lo que dificulta el acceso especialmente a jóvenes y familias con menos recursos.

5. Viviendas no adaptadas a personas mayores

Muchas personas mayores residen solas en viviendas no adaptadas (escaleras, baños inseguros, frío en invierno...), lo que compromete su autonomía y calidad de vida.

4. PROPUESTAS GENERALES

Oficina técnica reto demográfico



5. PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS

1. Tramitación con Cultura

ALQUIFE - Patrimonio Industrial



LA CALAHORRA - Bien de Interés Cultural



Cualquier reforma o construcción en la zona requiere permisos especiales cuyo trámite es largo y con muchos impedimentos.

2. Presencia de alto número de ruinas

Núcleo urbano, hay un numeroso conjunto de viviendas en completo estado de ruina, lo que afecta negativamente al pueblo y dificulta su recuperación social y económica.

6. PROPUESTAS ESPECÍFICAS

1. Tramitación con Cultura

- Se ha planteado la creación de una plataforma municipal conjunta que reúna a los 13 municipios granadinos con Conjunto histórico-artístico, con el objetivo de coordinar esfuerzos y ejercer una interlocución común ante la Consejería de Cultura para buscar soluciones compartidas y agilizar los trámites.
-

2. Presencia de alto número de ruinas

- Identificación y localización de propietarios de viviendas y solares en ruina, facilitando acuerdos de cesión voluntaria o, en casos justificados, la expropiación para evitar el abandono prolongado.
- Demolición controlada y segura de inmuebles que supongan un riesgo.
- Creación de un parque municipal de solares, gestionado por el Ayuntamiento, que permita ofertar terrenos a precios asequibles para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes y familias vulnerables
- Promoción de proyectos piloto de rehabilitación con fines culturales o turísticos que impulsen la revitalización económica y social del municipio.

**Muchas
GRACIAS**

ALBA BELLA ARANDA

ANEXO II REPORTAJE GRÁFICO

TALLER EN ALQUIFE Y ALDEIRE





DIA DEL MERCADO EN DÓLAR



DIA DEL MERCADO EN LA CALAHORRA



DIA DEL MERCADO EN LANTEIRA





DIA DE LA PRESENTACIÓN EN LA MANCOMUNIDAD DEL MARQUESADO DEL ZENETE



ANEXO III FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

PROYECTO OFICINA COMARCAL. FASE 0. (MARQUESADO DEL ZENETE)	
Objetivo estratégico	Creación de una oficina comarcal de vivienda
Objetivo específico	Realizar un diagnóstico detallado de la situación habitacional en los municipios de la Mancomunidad del Marquesado del Zenete.
Descripción	Este objetivo busca conocer en profundidad las condiciones actuales de la vivienda en los municipios que integran la Mancomunidad, identificando problemáticas como la existencia de vivienda vacía, el envejecimiento poblacional, la inaccesibilidad a una vivienda adecuada, la dispersión geográfica o el riesgo de despoblamiento. Este diagnóstico será la base técnica y social para diseñar futuras políticas públicas de vivienda alineadas con la realidad comarcal y con los principios de la Agenda Urbana.
Actividades a desarrollar	Para alcanzar este objetivo, se llevarán a cabo actividades como la recopilación y análisis de datos demográficos, urbanísticos y habitacionales; la aplicación de encuestas a la población y entrevistas a personal técnico municipal; la identificación de problemáticas como la vivienda vacía, el envejecimiento poblacional o la falta de accesibilidad; y la elaboración de un diagnóstico territorial que permita diseñar una estrategia de vivienda ajustada a la realidad de la comarca.

ANEXO IV. CONCLUSIONES DE HUÉNEJA

En total, 26 personas han respondido la encuesta realizada en Huéneja sobre la situación de la vivienda en el municipio. Los resultados muestran una imagen clara de las necesidades, percepciones y demandas de la población local, así como de quienes tienen segunda residencia o visitan el pueblo con frecuencia.

Una de las principales conclusiones es que la mayoría de los encuestados reside habitualmente en Huéneja y no está buscando vivienda actualmente, aunque hay casos concretos de personas jóvenes que sí están interesadas en comprar o alquilar. La mayoría vive en casas unifamiliares de más de 30 años de antigüedad, muchas de ellas en necesidad de mejoras o rehabilitación urgente. En cuanto al estado de conservación, aunque algunas viviendas están en buen estado, una parte significativa necesita intervenciones importantes, especialmente relacionadas con la accesibilidad, cubiertas o tejados con amianto y aislamiento térmico.

Respecto a la satisfacción con la vivienda actual, aunque algunas personas están totalmente satisfechas, otras manifiestan deseos de cambiar de vivienda debido al deterioro o a problemas de accesibilidad. También se detectan dificultades económicas en varios casos, especialmente entre personas jóvenes o desempleadas, para hacer frente al pago del alquiler o la hipoteca.

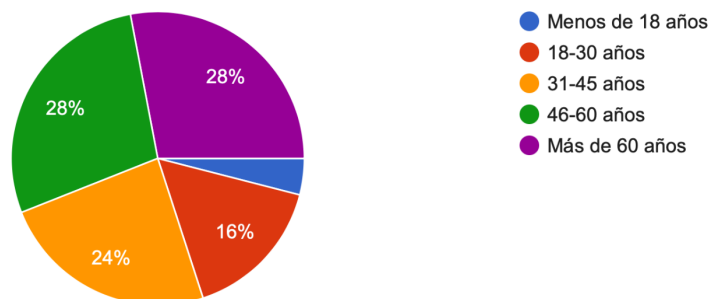
En cuanto a la oferta de vivienda en el municipio, hay una percepción generalizada de que es escasa y cara, con múltiples dificultades para acceder a una vivienda: precios elevados, mal estado de las viviendas disponibles, y condiciones restrictivas para el alquiler o la compra. Además, una gran mayoría considera que existen muchas viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor, aunque enfrentan barreras como la falta de financiación, desinterés de los propietarios, ausencia de información técnica o legal y problemas de herencias.

Sobre la rehabilitación de viviendas vacías, las dificultades más repetidas son la falta de ayudas económicas, la ausencia o desinterés de propietarios, y la burocracia o problemas legales. A pesar de ello, muchas personas muestran disposición a participar en iniciativas para mejorar la imagen del entorno, ya sea de manera activa o apoyando en tareas como talleres, grupos de voluntariado o propuestas ciudadanas.

Finalmente, se evidencia un alto interés en recibir información y asesoramiento sobre programas de vivienda y subvenciones, especialmente para rehabilitación, compra o alquiler, lo que pone de manifiesto la necesidad de reforzar los canales de comunicación y acompañamiento técnico a la población en este ámbito.

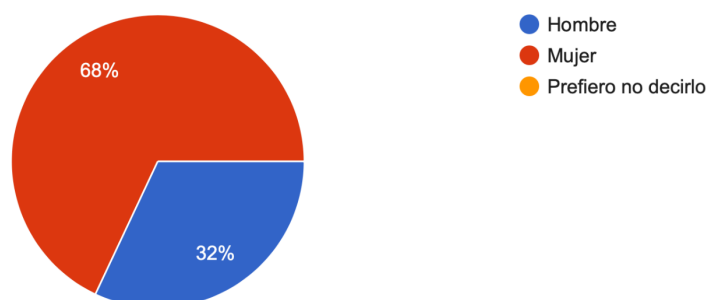
¿Cuál es su edad?

25 respuestas



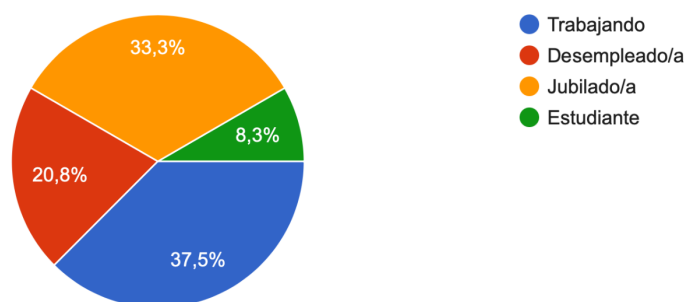
Género:

25 respuestas



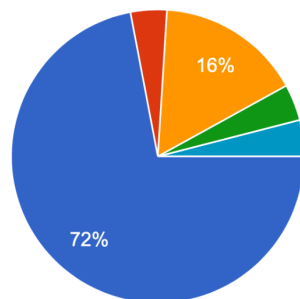
Situación laboral actual:

24 respuestas



¿Cuál es su relación con el municipio de Huéneja?

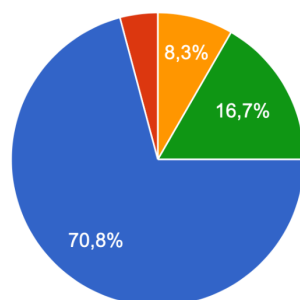
25 respuestas



- Resido habitualmente en Huéneja
- Soy residente temporal en Huéneja (por trabajo, estudios, etc.)
- Tengo segunda residencia en Huéneja.
- Visito Huéneja por turismo o vacaciones.
- Trabajo en Huéneja, pero resido en otro municipio.
- Otra (especificar): _____

¿Está buscando vivienda en Huéneja?

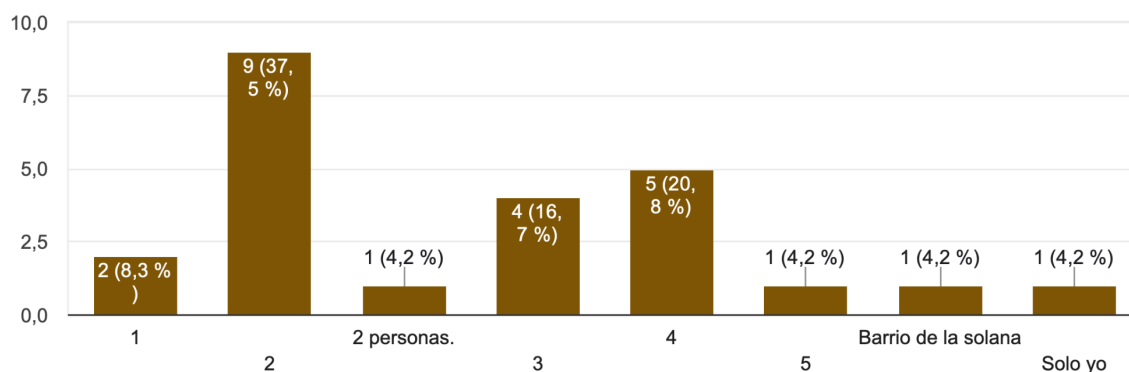
24 respuestas



- No, no estoy buscando vivienda.
- Sí, estoy buscando vivienda en:
- Alquiler
- Compra
- Ambas opciones (alquiler y compra)

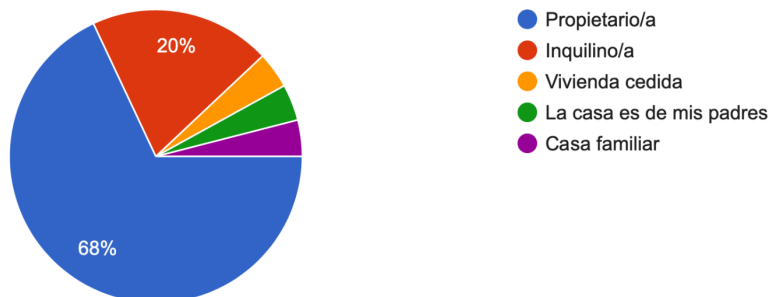
¿Cuántas personas viven en su hogar (incluyéndose usted)?

24 respuestas



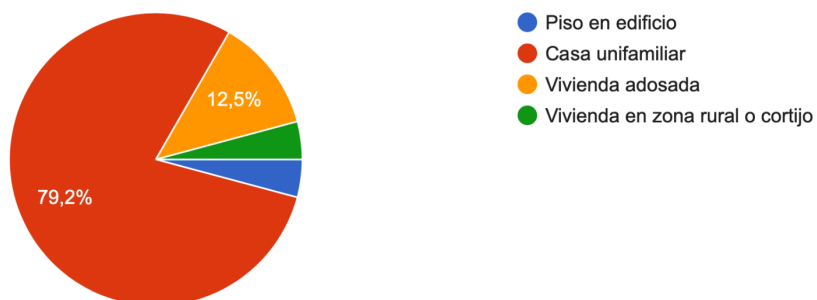
¿Es usted propietario/a o inquilino/a de su vivienda?

25 respuestas



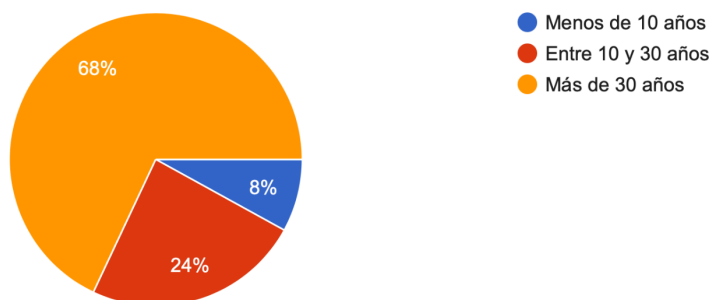
¿En qué tipo de vivienda reside?

24 respuestas



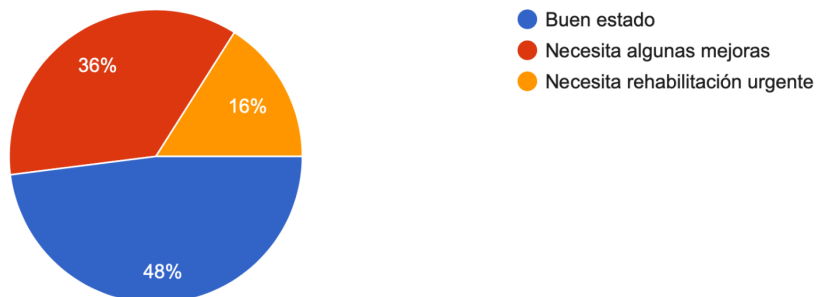
¿Cuántos años tiene su vivienda aproximadamente?

25 respuestas



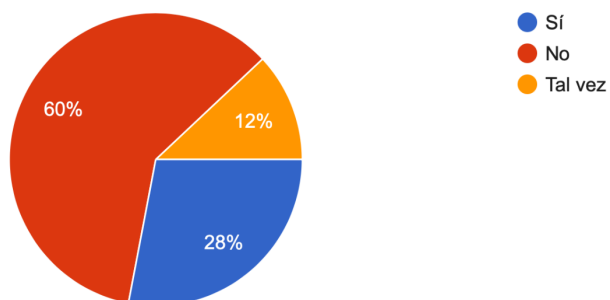
¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

25 respuestas



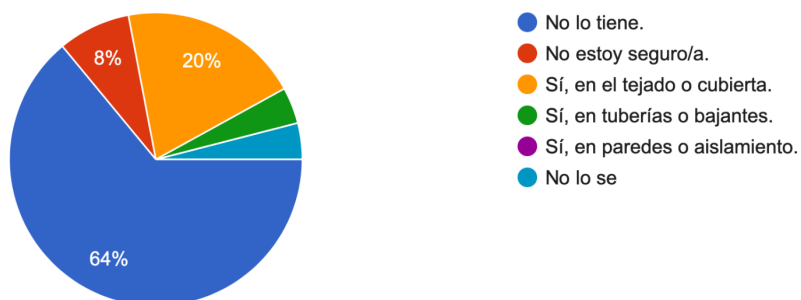
¿Tiene su vivienda problemas de accesibilidad (escaleras, falta de ascensor, etc.)?

25 respuestas



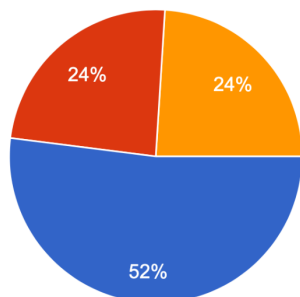
¿Tiene su vivienda amianto (uralita) en alguna parte de su estructura?

25 respuestas



¿Está satisfecho/a con su vivienda actual?

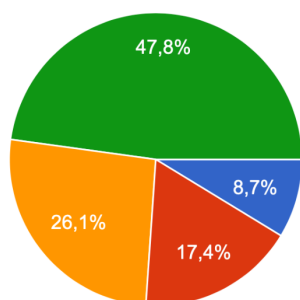
25 respuestas



- Sí, totalmente
- Más o menos
- No, me gustaría cambiar de vivienda

¿Tiene dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca de su vivienda?

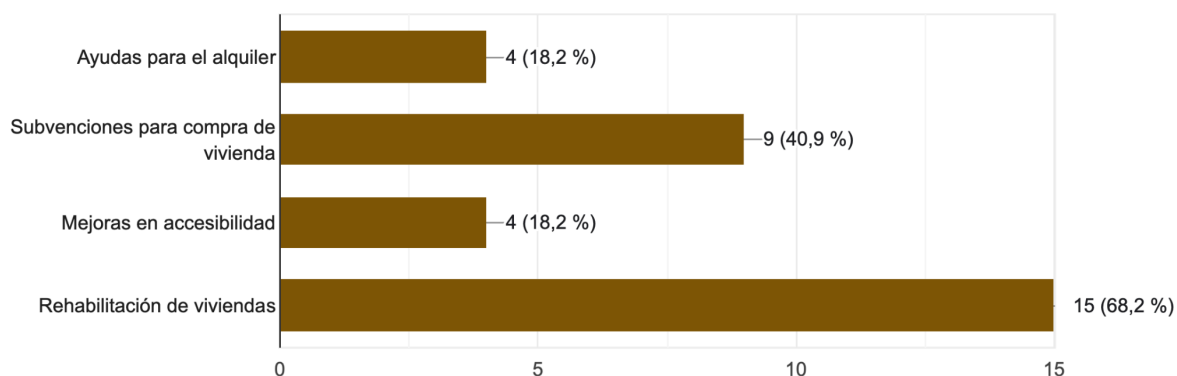
23 respuestas



- Sí, con frecuencia, no puedo cubrir el pago de manera regular.
- A veces, tengo dificultades, pero logro pagar en algunos meses.
- No, nunca he tenido problemas para pagar el alquiler o la hipoteca.
- No aplicable (no tengo alquiler ni hipoteca).

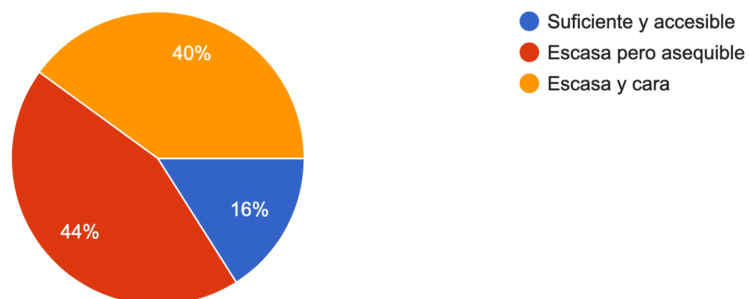
¿Qué tipo de ayudas o mejoras le interesarían? (Marque las que correspondan)

22 respuestas



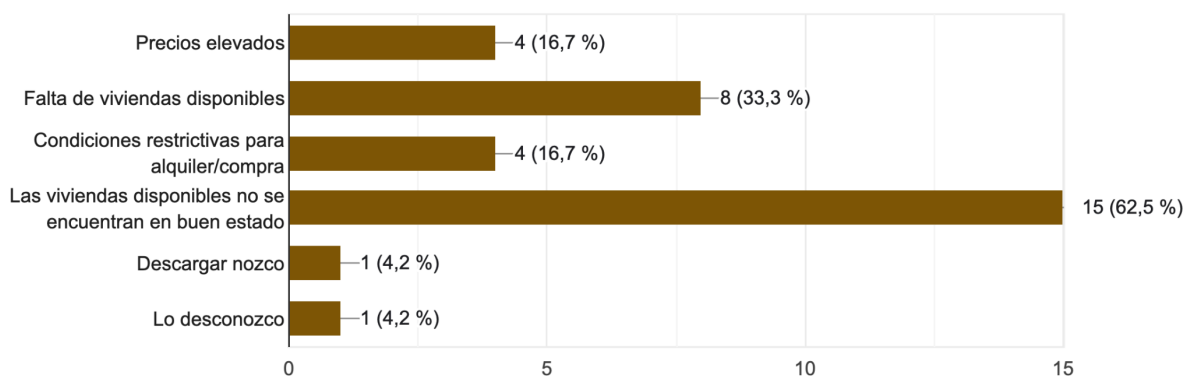
¿Cómo considera la oferta de vivienda en su municipio?

25 respuestas



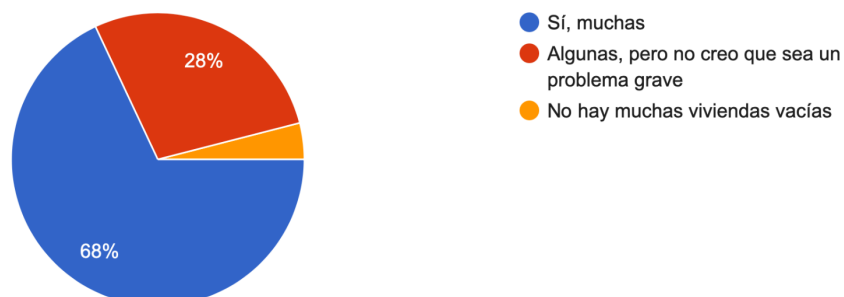
¿Cuáles son las principales dificultades para acceder a una vivienda en su municipio? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

24 respuestas



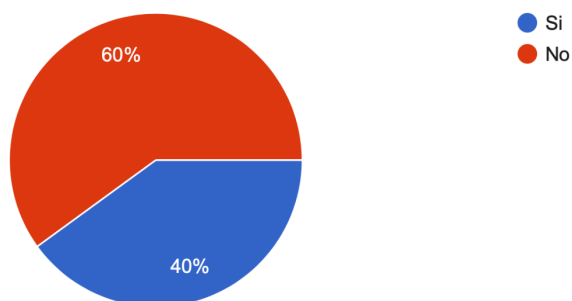
¿Considera que en su municipio hay viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor?

25 respuestas



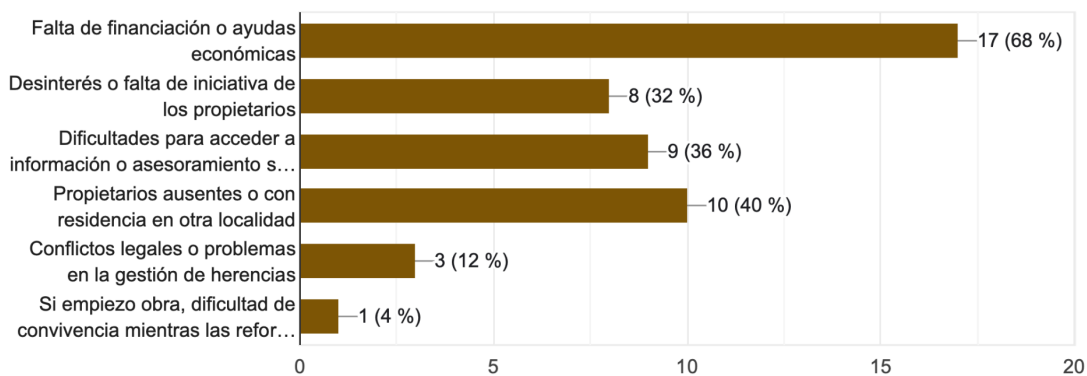
¿Has tenido algún problema relacionado con las casas vacías en la zona? (Ejemplo: robos, vandalismo, ocupaciones, etc.)

25 respuestas



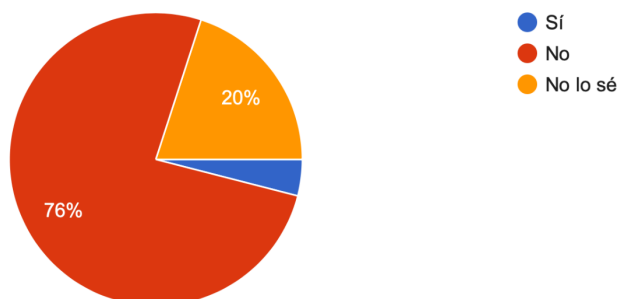
¿Cuáles son las principales dificultades para llevar a cabo la rehabilitación de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

25 respuestas



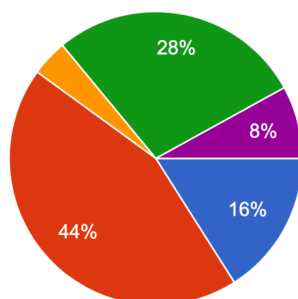
¿Cree que hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes en su municipio?

25 respuestas



¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

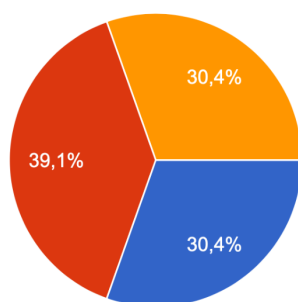
25 respuestas



- Construcción de más viviendas asequibles
- Subvenciones para la rehabilitación de viviendas antiguas
- Mayor regulación de los precios de alquiler
- Facilidades para la compra de vivienda (hipotecas accesibles, ayudas, etc.)
- Mejora de infraestructuras y servicios en los barrios

¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

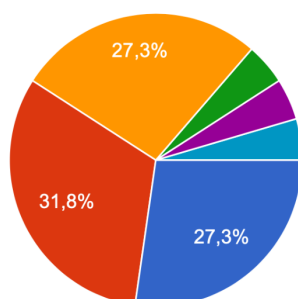
23 respuestas



- Sí, de manera activa
- Sí, me gustaría apoyar de alguna manera, aunque no de forma activa
- No

¿De qué manera consideras que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

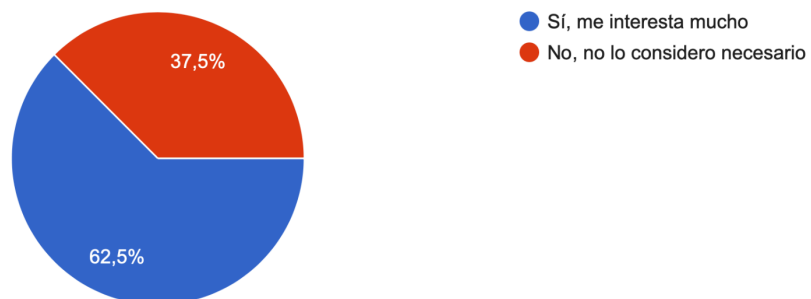
22 respuestas



- Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de mejora.
- Fomentando la participación activa en la toma de decisiones y planificación.
- Formando grupos de trabajo voluntarios para colaborar en los proyectos.
- Ayudando a hacer mejoras ya que tanto como materiales y mano de obra está...
- Intentando mantener en condiciones l...
- Ayudas del ayudas del gobierno y sub...

¿Está interesado/a en que le faciliten información y asesoramiento sobre programas de vivienda?

24 respuestas



ANEXO V. CONCLUSIONES DE DÓLAR

Un total de **65 personas** han respondido a la encuesta de vivienda en el municipio de **Dólar**, lo que proporciona una base sólida para realizar un diagnóstico preliminar sobre la situación habitacional y las percepciones de la población local. Los datos reflejan una población diversa, con representación en todas las franjas de edad, especialmente entre **los 18 y 45 años**, aunque también con una presencia significativa de personas **mayores de 60 años**. En cuanto al género, hay una distribución equilibrada entre **hombres y mujeres**, con algún caso que prefirió no especificarlo. En términos laborales, la mayoría se encuentra **trabajando**, aunque también hay personas **jubiladas, desempleadas y estudiantes**.

Una proporción importante de los encuestados declara **residir habitualmente en Dólar**, aunque también es significativa la presencia de personas con **segunda residencia** en el municipio. La mayoría **no está buscando vivienda actualmente**, lo cual puede deberse a factores como la edad, la estabilidad residencial o las condiciones de oferta existentes.

En relación con la **tenencia de la vivienda**, predominan los **propietarios**, aunque también hay personas que **alquilan** o que viven en **viviendas cedidas**. El tipo de vivienda más común es la **casa unifamiliar**, seguida de las **viviendas adosadas** y, en menor medida, los **pisos en edificio**. En cuanto a la antigüedad, muchas viviendas tienen **más de 30 años**, aunque también existen viviendas de construcción más reciente.

Una amplia mayoría considera que en el municipio **hay muchas viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor**, y un número relevante de personas afirma haber tenido **problemas derivados de estas casas vacías**, como **robos, ocupaciones o vandalismo**.

Entre las **principales barreras para acceder a una vivienda**, los encuestados señalan la **falta de oferta disponible**, los **precios elevados**, el **mal estado de las viviendas** y la **falta de viviendas adaptadas a las necesidades actuales**. En cuanto a las **dificultades para rehabilitar viviendas vacías**, se mencionan con frecuencia la **falta de financiación o ayudas públicas**, el **desinterés de los propietarios**, la **ausencia de incentivos** y las **trabas legales o técnicas**.

La mayoría de los encuestados considera que **no hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes** en el municipio, lo cual se percibe como un factor clave que dificulta el asentamiento de población joven y la fijación de residentes a largo plazo.

Entre las soluciones propuestas, destacan las siguientes:

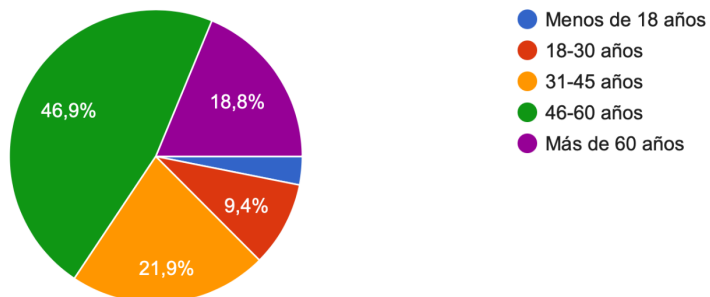
- **Subvenciones para la rehabilitación de viviendas vacías.**
- **Construcción de vivienda asequible.**
- **Mejoras en infraestructuras y servicios** que hagan más atractivo el municipio.
- **Facilidades para el acceso a la compra o alquiler**

Una parte importante de la ciudadanía muestra **disposición a participar activamente** en iniciativas para abordar el problema de las casas vacías, ya sea **de forma activa** o mediante algún tipo de **colaboración puntual**. Las propuestas más mencionadas para fomentar la implicación vecinal

incluyen la creación de **grupos de trabajo voluntarios**, la organización de **talleres y charlas** y el impulso a la **participación en la toma de decisiones** locales.

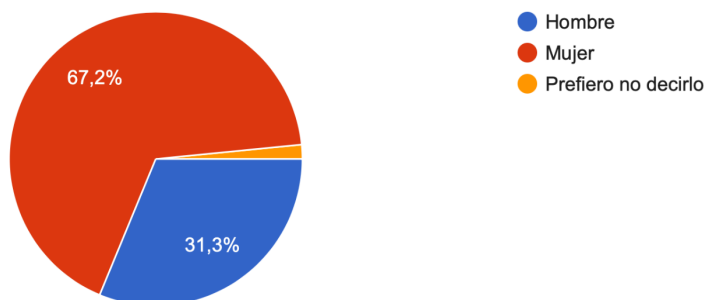
¿Cuál es su edad?

64 respuestas



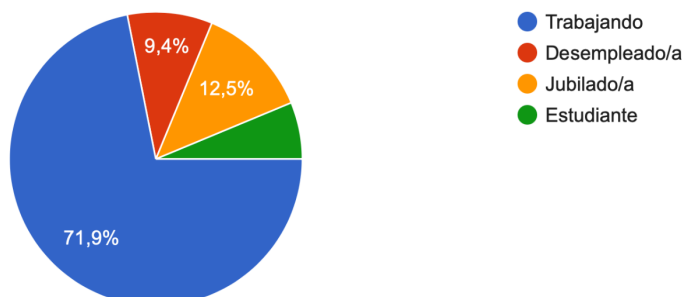
Género:

64 respuestas



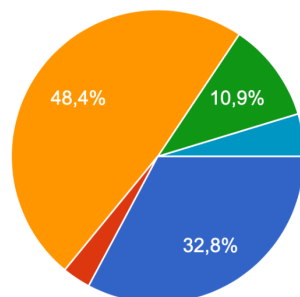
Situación laboral actual:

64 respuestas



¿Cuál es su relación con el municipio de Dólar?

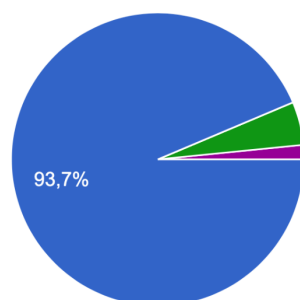
64 respuestas



- Resido habitualmente en Dólar
- Soy residente temporal en Dólar (por trabajo, estudios, etc.).
- Tengo segunda residencia en Dólar.
- Visito Dólar por turismo o vacaciones.
- Trabajo en Dólar, pero resido en otro municipio.
- Otra (especificar): _____

¿Está buscando vivienda en Dólar?

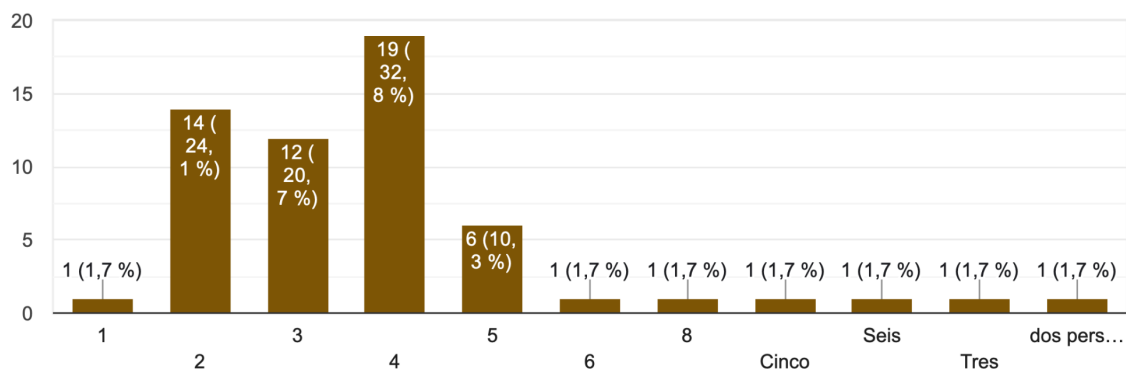
63 respuestas



- No, no estoy buscando vivienda.
- Sí, estoy buscando vivienda en:
 - Alquiler
 - Compra
 - Ambas opciones (alquiler y compra)

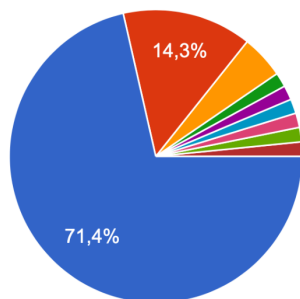
¿Cuántas personas viven en su hogar (incluyéndose usted)?

58 respuestas



¿Es usted propietario/a o inquilino/a de su vivienda?

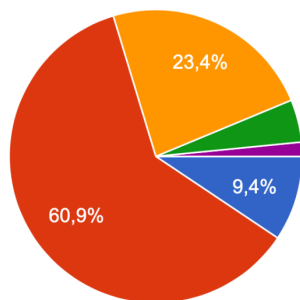
63 respuestas



- Propietario/a
- Inquilino/a
- Vivienda cedida
- No
- Casa familiar
- Vivienda familiar
- Otro
- Es de mis padres la vivienda

¿En qué tipo de vivienda reside?

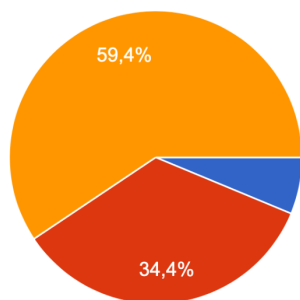
64 respuestas



- Piso en edificio
- Casa unifamiliar
- Vivienda adosada
- Vivienda en zona rural o cortijo
- Otro

¿Cuántos años tiene su vivienda aproximadamente?

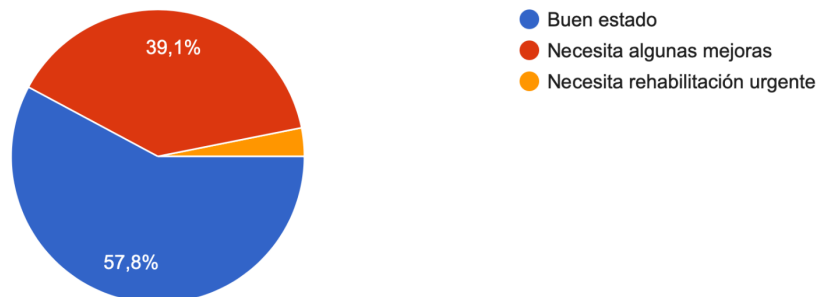
64 respuestas



- Menos de 10 años
- Entre 10 y 30 años
- Más de 30 años

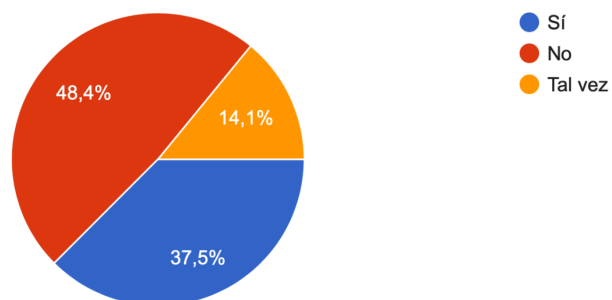
¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

64 respuestas



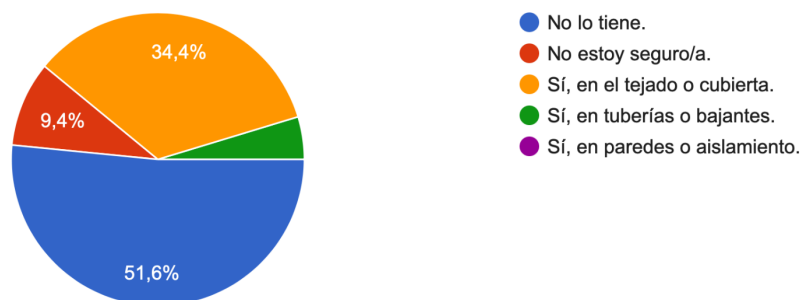
¿Tiene su vivienda problemas de accesibilidad (escaleras, falta de ascensor, etc.)?

64 respuestas



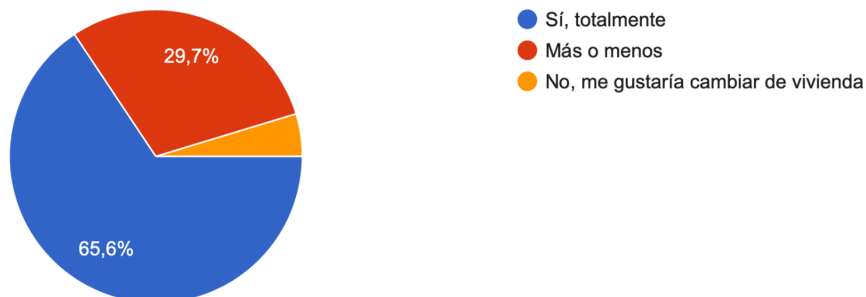
¿Tiene su vivienda amianto (uralita) en alguna parte de su estructura?

64 respuestas



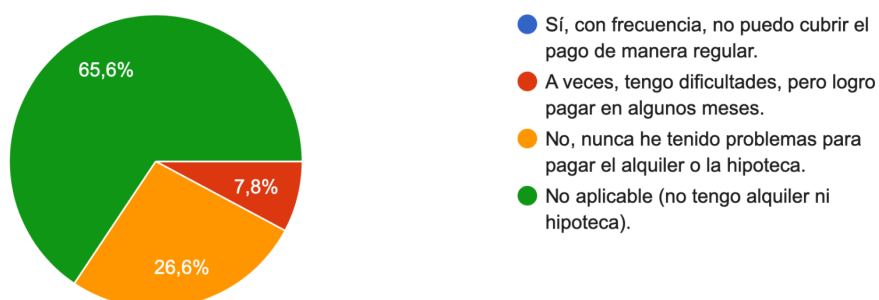
¿Está satisfecho/a con su vivienda actual?

64 respuestas



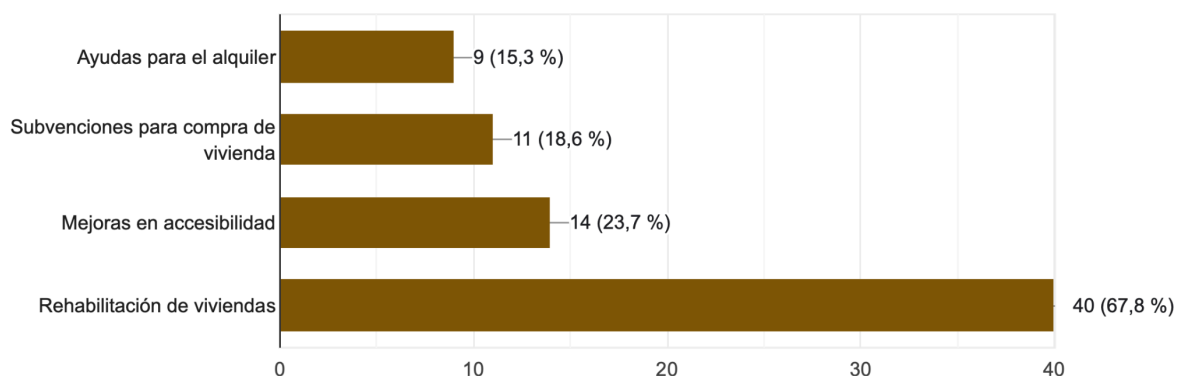
¿Tiene dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca de su vivienda?

64 respuestas



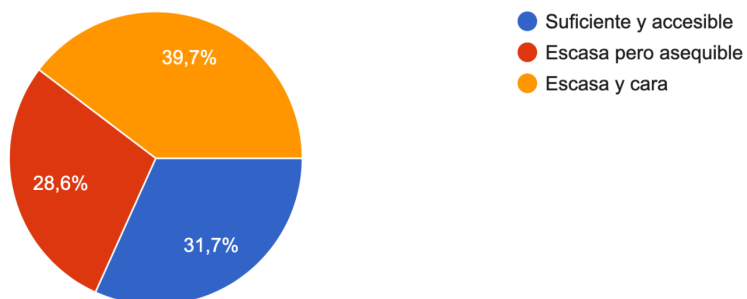
¿Qué tipo de ayudas o mejoras le interesarían? (Marque las que correspondan)

59 respuestas



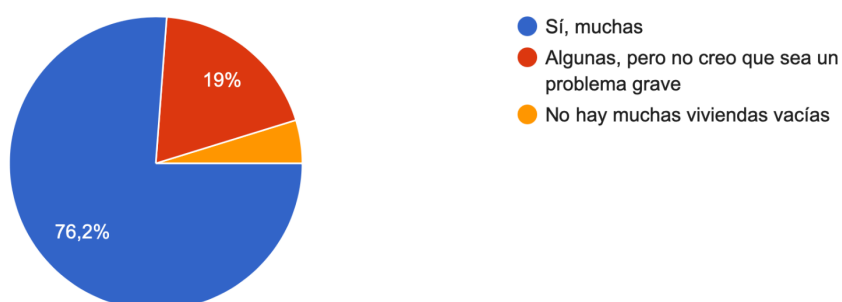
¿Cómo considera la oferta de vivienda en su municipio?

63 respuestas



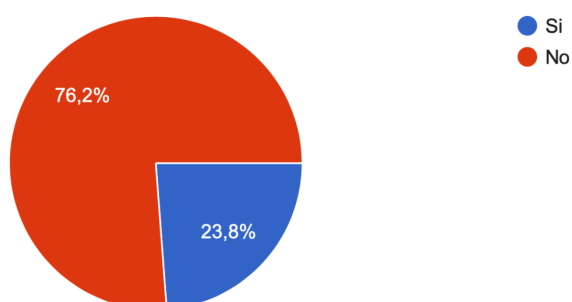
¿Considera que en su municipio hay viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor?

63 respuestas



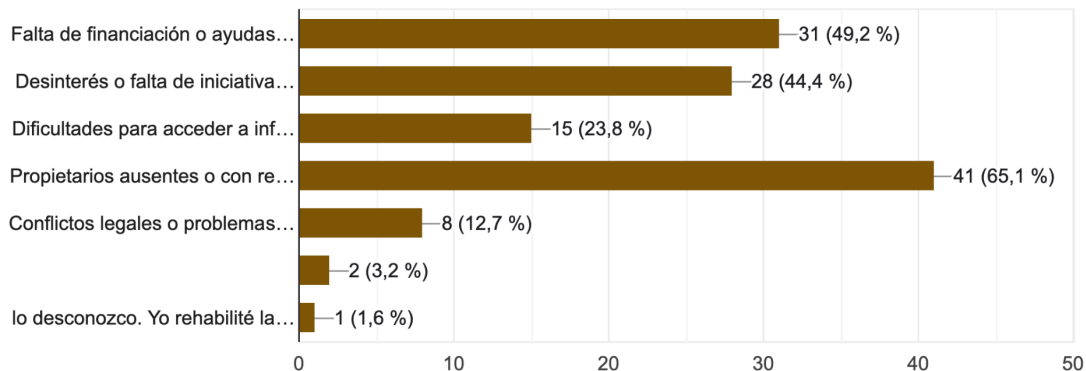
¿Has tenido algún problema relacionado con las casas vacías en la zona? (Ejemplo: robos, vandalismo, ocupaciones, etc.)

63 respuestas



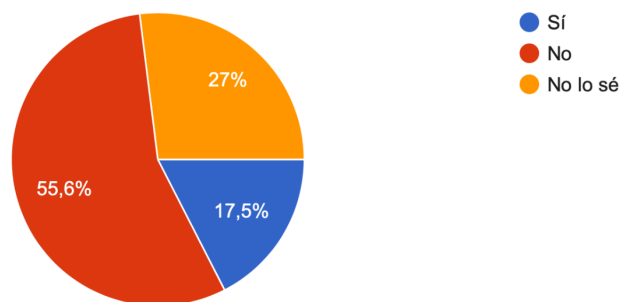
¿Cuáles son las principales dificultades para llevar a cabo la rehabilitación de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

63 respuestas



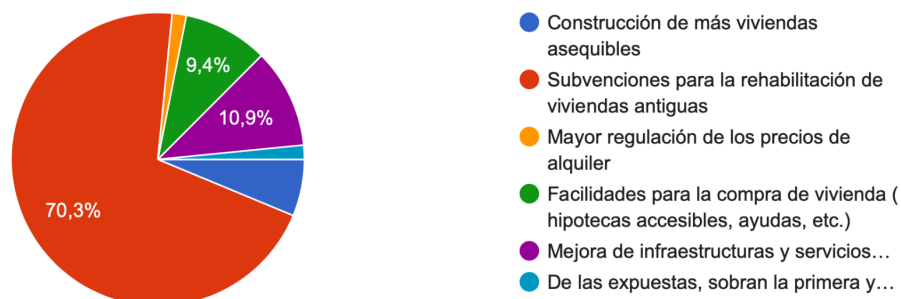
¿Cree que hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes en su municipio?

63 respuestas



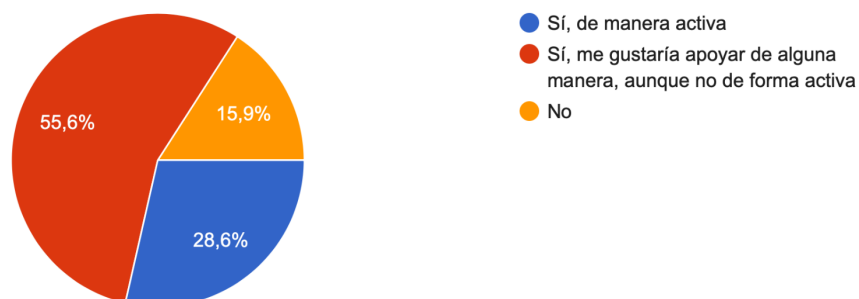
¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

64 respuestas



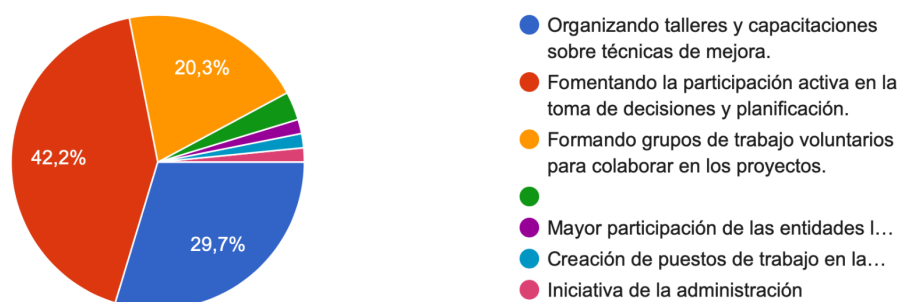
¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

63 respuestas



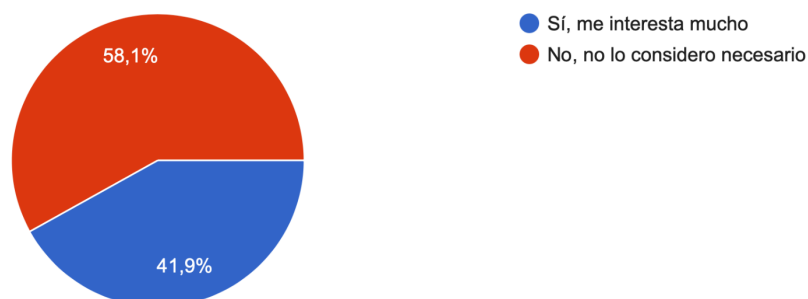
¿De qué manera consideras que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

64 respuestas



¿Está interesado/a en que le faciliten información y asesoramiento sobre programas de vivienda?

62 respuestas



ANEXO VI. CONCLUSIONES DE LA CALAHORRA

En La Calahorra se encuestaron **7 personas**, la mayoría mujeres, con un amplio rango de edad, y predominancia de propietarias de vivienda unifamiliar. Ninguno está buscando vivienda actualmente. Todas las viviendas tienen más de 10 años, varias superan los 30, y en general están en **buen estado**, aunque algunas necesitan mejoras. Se detecta **amianto** en al menos 3 viviendas (especialmente en tejados).

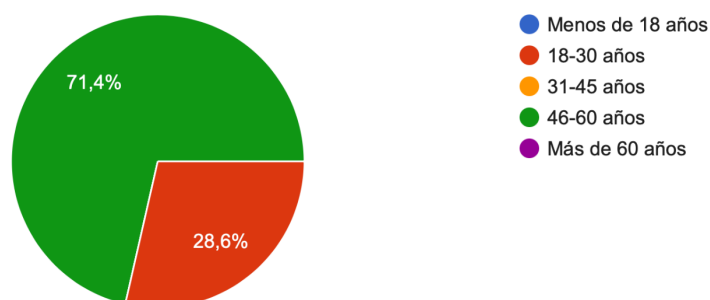
La mayoría está satisfecha con su vivienda, aunque algunas tienen dificultades ocasionales para pagar. Las ayudas más demandadas son **rehabilitación, ayudas al alquiler, mejoras de accesibilidad y facilidades para compra**.

La percepción sobre la oferta de vivienda es negativa: se la considera **escasa y cara**, con precios elevados y condiciones restrictivas. También se identifican múltiples barreras para rehabilitar viviendas vacías: **problemas legales, desinterés de propietarios, falta de asesoramiento, y ausencia de propietarios**.

Existe disposición a colaborar desde la comunidad, mayormente a través de **grupos voluntarios, talleres o fomentar la participación activa**. Varias encuestas señalan también la necesidad de **más oportunidades laborales** y mejoras en las infraestructuras para que los jóvenes permanezcan en el pueblo.

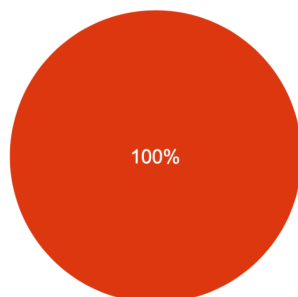
¿Cuál es su edad?

7 respuestas



Género:

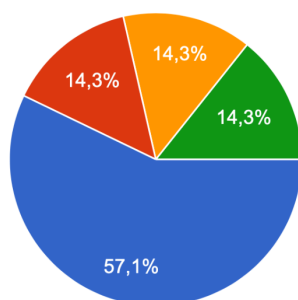
7 respuestas



- Hombre
- Mujer
- Prefiero no decirlo

Situación laboral actual:

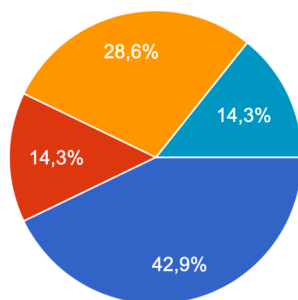
7 respuestas



- Trabajando
- Desempleado/a
- Jubilado/a
- Estudiante

¿Cuál es su relación con el municipio de La Calahorra?

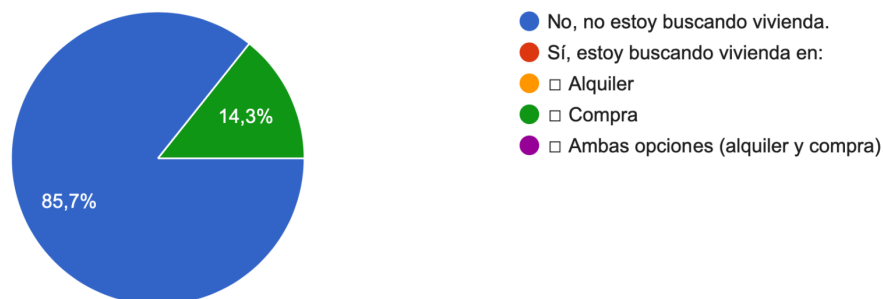
7 respuestas



- Resido habitualmente en La Calahorra
- Soy residente temporal en La Calahorra (por trabajo, estudios, etc.)
- Tengo segunda residencia en La Calahorra.
- Visito La Calahorra por turismo o vacaciones.
- Trabajo en La Calahorra, pero resido en otro municipio.
- Otra (especificar): _____

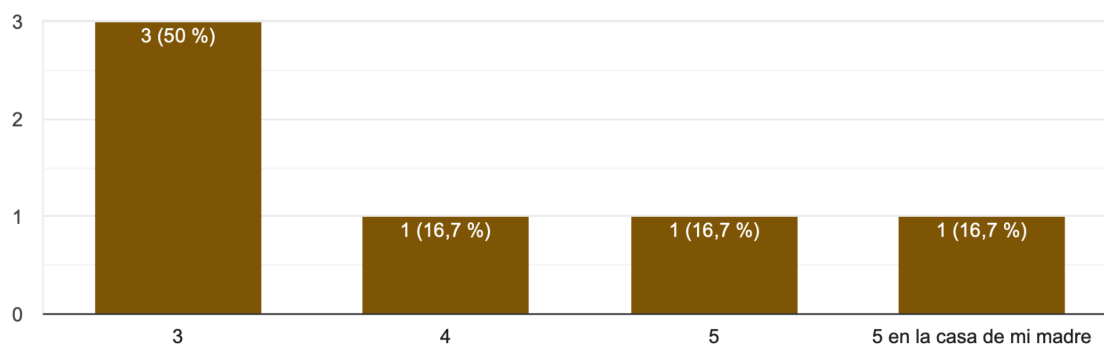
¿Está buscando vivienda en La Calahorra?

7 respuestas



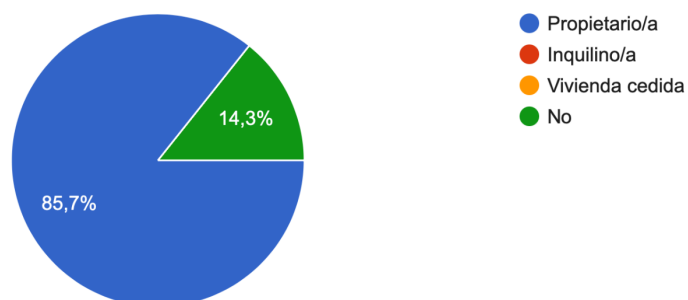
¿Cuántas personas viven en su hogar (incluyéndose usted)?

6 respuestas



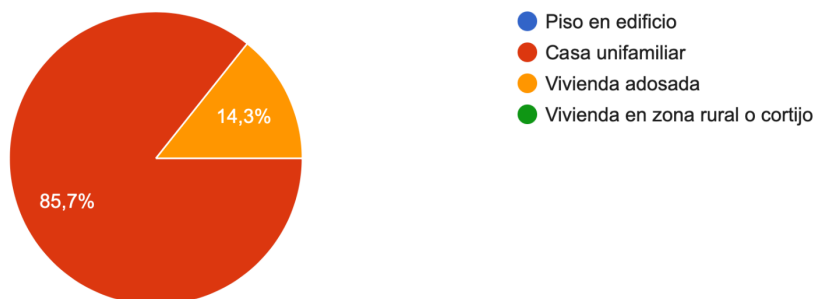
¿Es usted propietario/a o inquilino/a de su vivienda?

7 respuestas



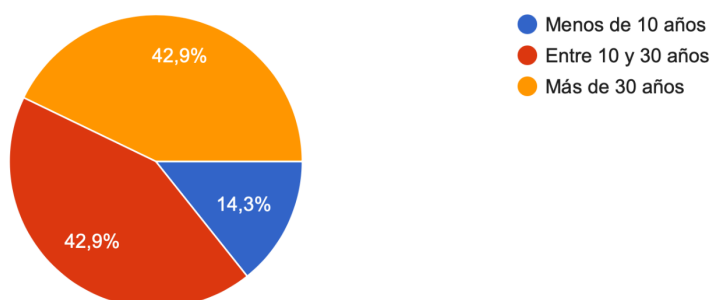
¿En qué tipo de vivienda reside?

7 respuestas



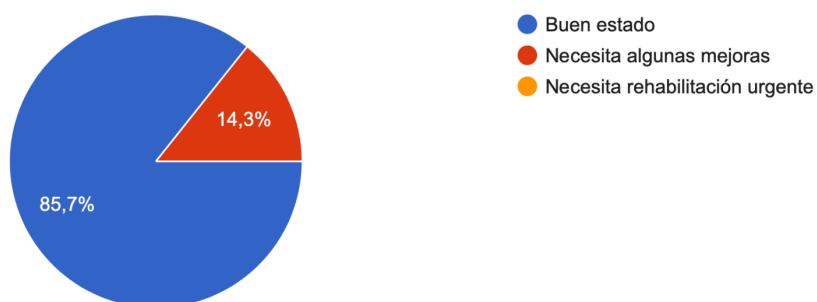
¿Cuántos años tiene su vivienda aproximadamente?

7 respuestas



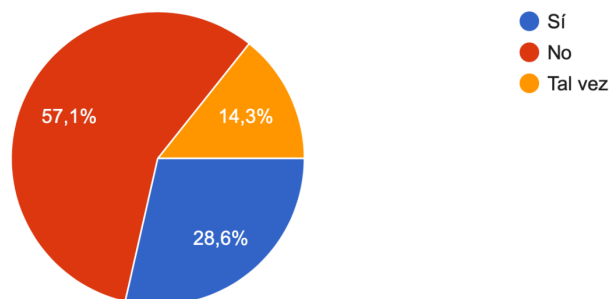
¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

7 respuestas



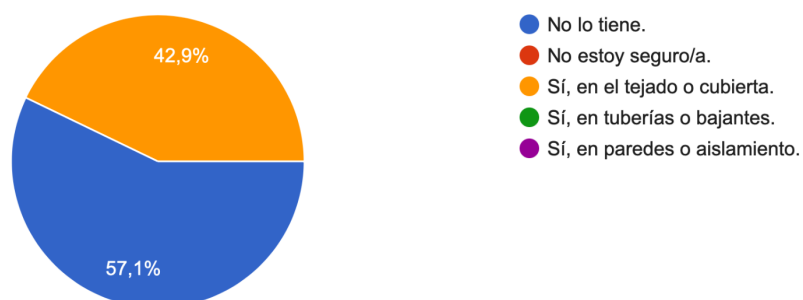
¿Tiene su vivienda problemas de accesibilidad (escaleras, falta de ascensor, etc.)?

7 respuestas



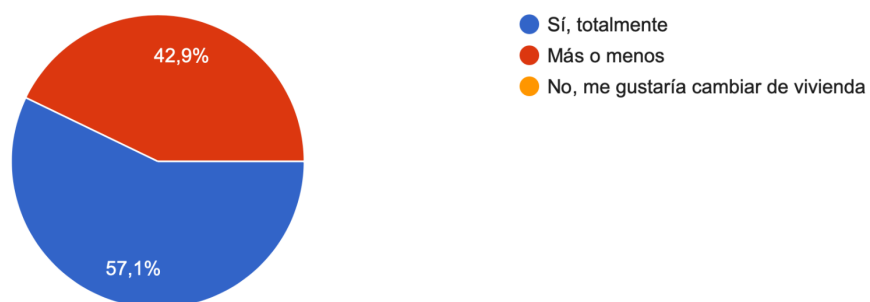
¿Tiene su vivienda amianto (uralita) en alguna parte de su estructura?

7 respuestas



¿Está satisfecho/a con su vivienda actual?

7 respuestas



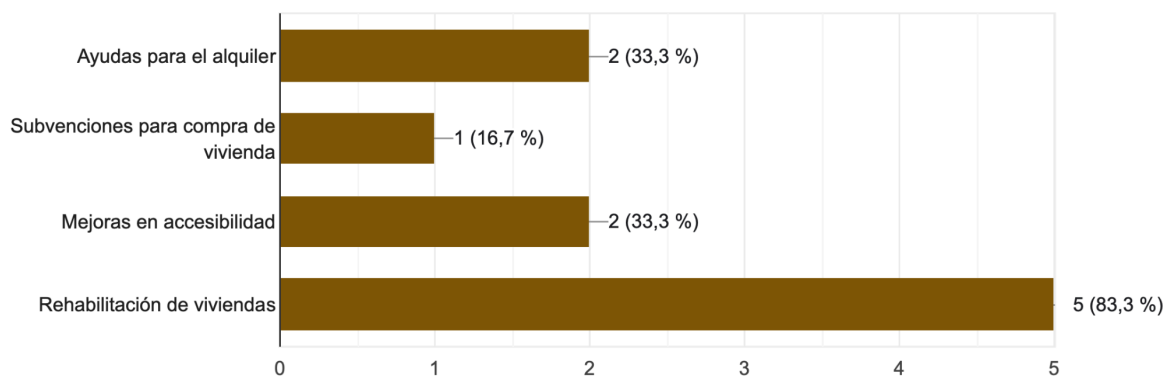
¿Tiene dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca de su vivienda?

6 respuestas



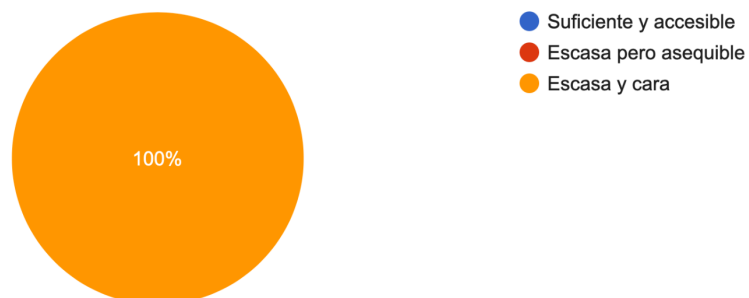
¿Qué tipo de ayudas o mejoras le interesarían? (Marque las que correspondan)

6 respuestas



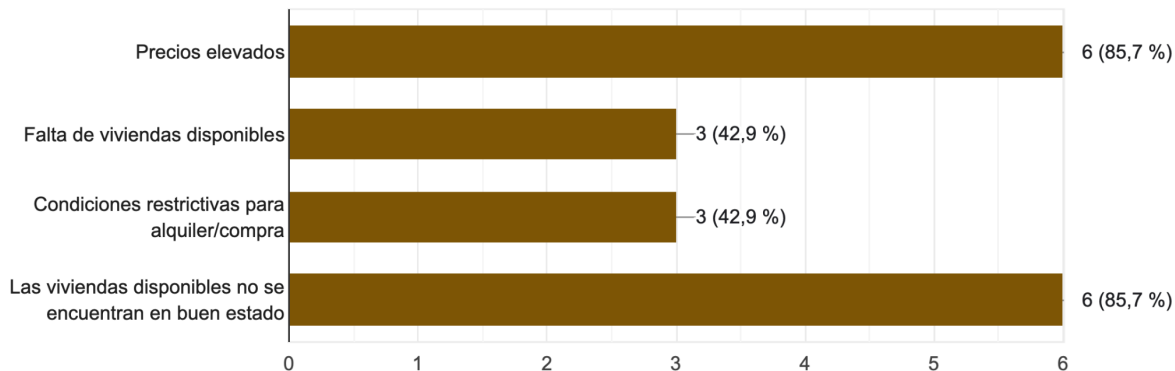
¿Cómo considera la oferta de vivienda en su municipio?

7 respuestas



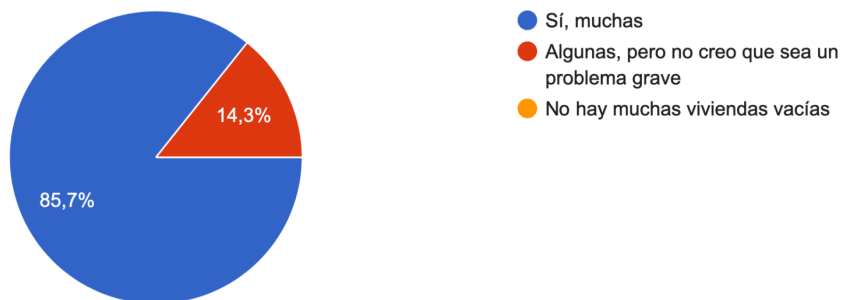
¿Cuáles son las principales dificultades para acceder a una vivienda en su municipio? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

7 respuestas



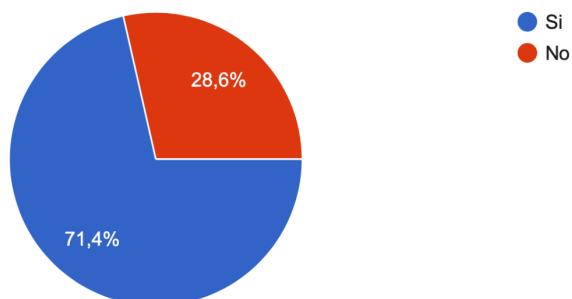
¿Considera que en su municipio hay viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor?

7 respuestas



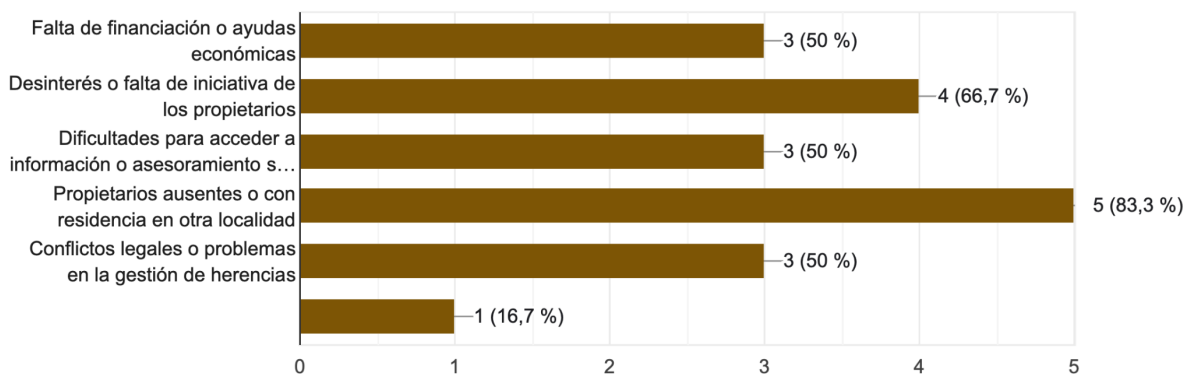
¿Has tenido algún problema relacionado con las casas vacías en la zona? (Ejemplo: robos, vandalismo, ocupaciones, etc.)

7 respuestas



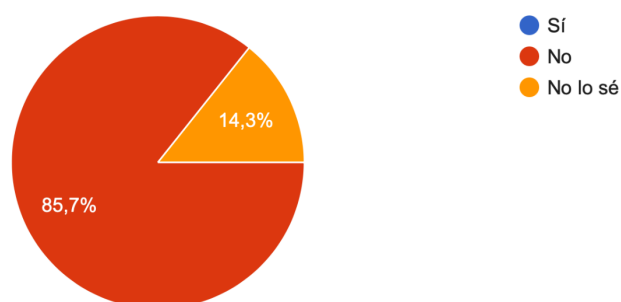
¿Cuáles son las principales dificultades para llevar a cabo la rehabilitación de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

6 respuestas



¿Cree que hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes en su municipio?

7 respuestas



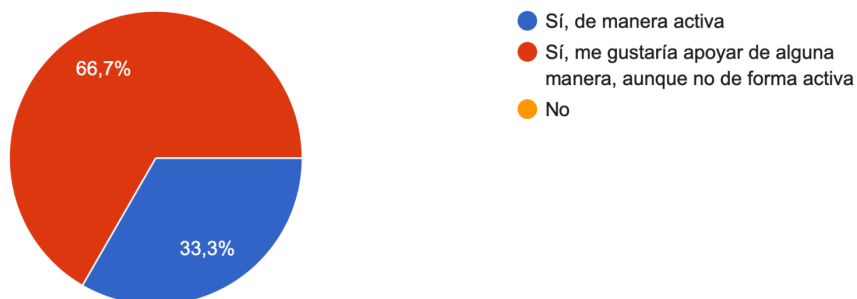
¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

7 respuestas



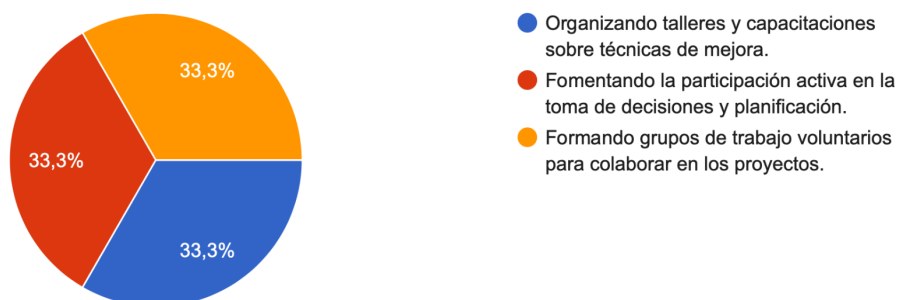
¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

6 respuestas



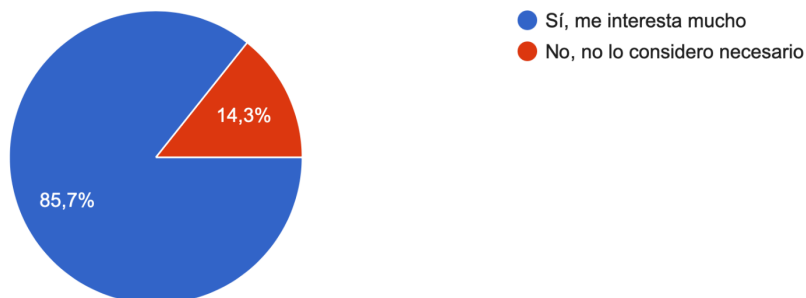
¿De qué manera consideras que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

6 respuestas



¿Está interesado/a en que le faciliten información y asesoramiento sobre programas de vivienda?

7 respuestas



ANEXO VII. CONCLUSIONES DE ALDEIRE

Durante el taller celebrado el 14 de mayo en el Guadalinfo de Aldeire, al que asistieron un total de siete personas —ninguna de ellas representantes de ayuntamientos ni consejerías—, los vecinos y vecinas compartieron una serie de observaciones clave sobre la situación actual de la vivienda en el municipio.

Una de las principales preocupaciones manifestadas fue la existencia de numerosas viviendas vacías en la calle principal, muchas de ellas completamente deshabitadas, lo que genera una sensación de abandono urbano y afecta negativamente a la vida del núcleo central del municipio. Aunque no se percibe una falta de viviendas como tal —ya que se reconoce que hay muchas cerradas—, sí se identifica una escasa oferta real de vivienda habitable, lo que, unido al mal estado general de muchas edificaciones, limita seriamente las posibilidades de acceso, especialmente para nuevos residentes.

En este sentido, los participantes hicieron hincapié en la urgencia de rehabilitar las viviendas deterioradas, muchas de las cuales presentan graves deficiencias estructurales. Esta preocupación se vincula con una necesidad creciente de atraer nuevos pobladores, una aspiración común en el municipio, pero que choca con la falta de condiciones mínimas en buena parte del parque inmobiliario disponible. Además, se indicó que las pocas viviendas que sí están en condiciones de ser habitadas suelen tener precios elevados y no se ajustan al perfil económico de quienes podrían estar interesados en establecerse en Aldeire.

Otro aspecto destacado fue la existencia de problemas recurrentes relacionados con las titularidades, especialmente derivados de herencias sin regularizar, lo cual dificulta enormemente la gestión, compra, rehabilitación o puesta en uso de muchas viviendas. Esta situación genera un importante volumen de patrimonio residencial paralizado que no puede ser aprovechado, ni a nivel público ni privado.

Por último, surgió de forma reiterada la necesidad de establecer en el municipio un punto de referencia o ventanilla de atención donde los vecinos puedan obtener información clara y personalizada sobre ayudas, trámites de rehabilitación, regularización de la propiedad o programas de vivienda existentes. Se considera que este recurso podría facilitar enormemente la reactivación del parque residencial, resolver dudas jurídicas y técnicas, y servir de apoyo tanto a la población local como a quienes pudieran estar interesados en instalarse en el pueblo.

En definitiva, los vecinos de Aldeire señalaron como prioridades la puesta en valor de las viviendas vacías, la rehabilitación urgente de las que están en mal estado, la regulación de la titularidad de inmuebles y la creación de mecanismos de apoyo e información accesible para impulsar procesos de recuperación del entorno urbano y atraer nueva población al municipio.

Tras analizar las respuestas obtenidas en **la encuesta** realizada a la población de Aldeire, se observa que las respuestas han sido realizadas por 34 usuarios, la mayoría de los participantes son residentes habituales del municipio, predominando personas mayores de 45 años, muchas de ellas jubiladas o trabajando, aunque también hay propietarios con segunda residencia y algunos

inquilinos o residentes temporales. La mayor parte de las viviendas son casas unifamiliares o adosadas con más de 30 años de antigüedad; aunque muchas están consideradas en buen estado, varias necesitan algunas mejoras o incluso rehabilitación urgente, sobre todo por problemas de accesibilidad o por la presencia de materiales como el amianto en cubiertas o tejados.

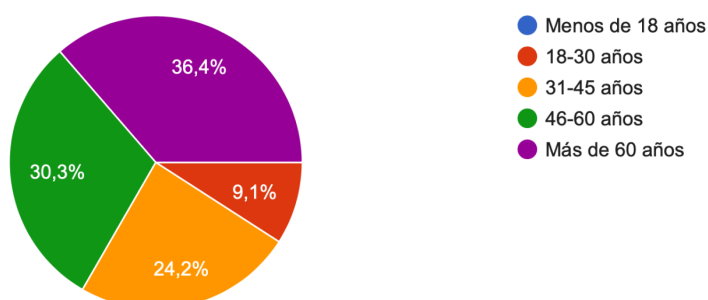
Entre las principales necesidades que manifiestan los vecinos destacan las mejoras en accesibilidad, la rehabilitación de viviendas antiguas y subvenciones tanto para la compra como para reformas. Existe la percepción generalizada de que la oferta de vivienda es escasa y cara, y muchos piden facilidades para acceder a hipotecas o ayudas específicas, especialmente dirigidas a jóvenes. Aunque la mayoría de los encuestados no declara tener graves dificultades para pagar hipotecas o alquiler, algunos sí reconocen que en determinados meses se les hace complicado. Además, se detecta una falta de financiación o ayudas económicas para la rehabilitación, así como desinterés o falta de iniciativa de algunos propietarios para poner en uso las viviendas vacías, unido a las dificultades para acceder a información y asesoramiento técnico.

Prácticamente todos coinciden en que en Aldeire existen muchas viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor, pero que su rehabilitación se ve frenada por problemas como precios elevados, propietarios ausentes, conflictos de herencias o falta de información. Entre las medidas que proponen los vecinos están la concesión de subvenciones y ayudas tanto para la compra como para la rehabilitación de viviendas, la creación de grupos de trabajo voluntarios para colaborar en proyectos de mejora, fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones y planificación urbanística, y mejoras en infraestructuras y servicios que contribuyan a fijar población y dinamizar la economía local, incluso vinculadas a sectores como la agricultura o la ganadería sostenible.

Muchos encuestados muestran además una clara disposición a implicarse, ya sea de forma activa o apoyando de manera indirecta, en iniciativas que mejoren la imagen del municipio y permitan poner en valor el patrimonio construido actualmente infrautilizado. En conclusión, los resultados reflejan que Aldeire necesita medidas urgentes y coordinadas que faciliten la rehabilitación y el acceso a la vivienda, promuevan el retorno o permanencia de población joven y aprovechen las casas vacías para revitalizar la localidad, apostando siempre por la colaboración entre vecinos, instituciones y propietarios.

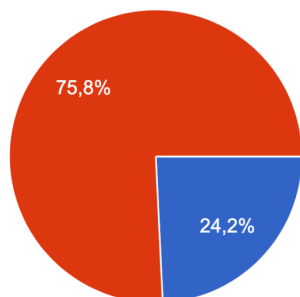
¿Cuál es su edad?

33 respuestas



Género:

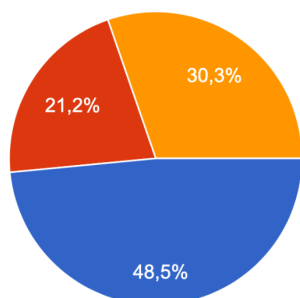
33 respuestas



- Hombre
- Mujer
- Prefiero no decirlo

Situación laboral actual:

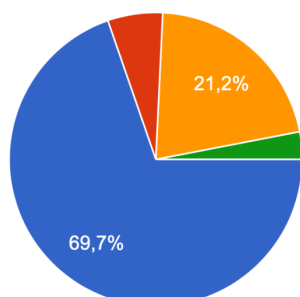
33 respuestas



- Trabajando
- Desempleado/a
- Jubilado/a
- Estudiante

¿Cuál es su relación con el municipio de Aldeire?

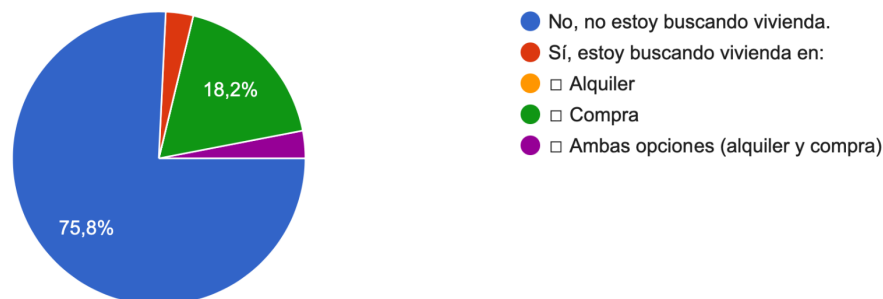
33 respuestas



- Resido habitualmente en Aldeire.
- Soy residente temporal en Aldeire (por trabajo, estudios, etc.).
- Tengo segunda residencia en Aldeire.
- Visito Aldeire por turismo o vacaciones.
- Trabajo en Aldeire, pero resido en otro municipio.
- Otra (especificar): _____

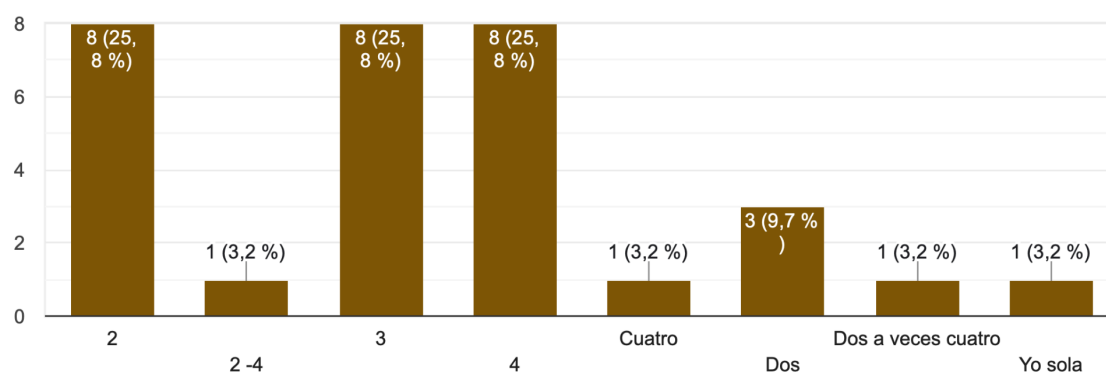
¿Está buscando vivienda en Aldeire?

33 respuestas



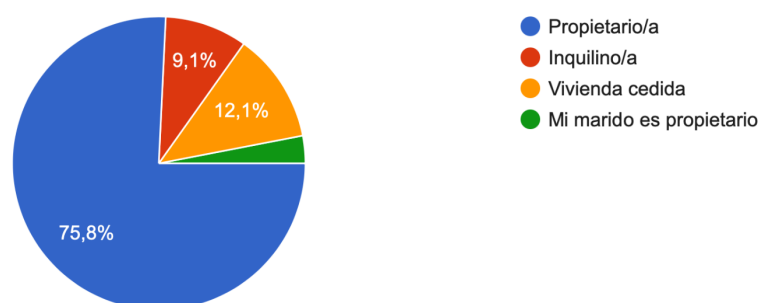
¿Cuántas personas viven en su hogar (incluyéndose usted)?

31 respuestas



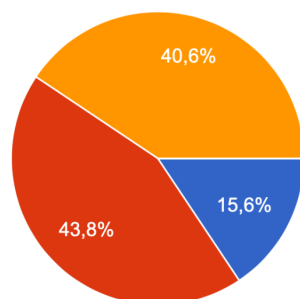
¿Es usted propietario/a o inquilino/a de su vivienda?

33 respuestas



¿En qué tipo de vivienda reside?

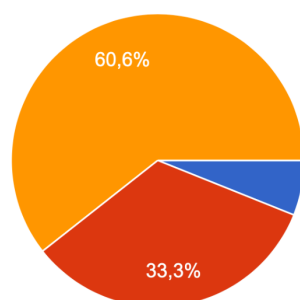
32 respuestas



- Piso en edificio
- Casa unifamiliar
- Vivienda adosada
- Vivienda en zona rural o cortijo

¿Cuántos años tiene su vivienda aproximadamente?

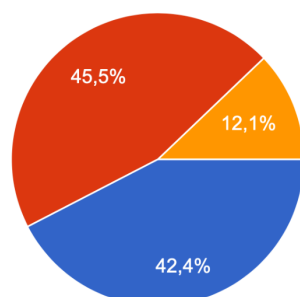
33 respuestas



- Menos de 10 años
- Entre 10 y 30 años
- Más de 30 años

¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

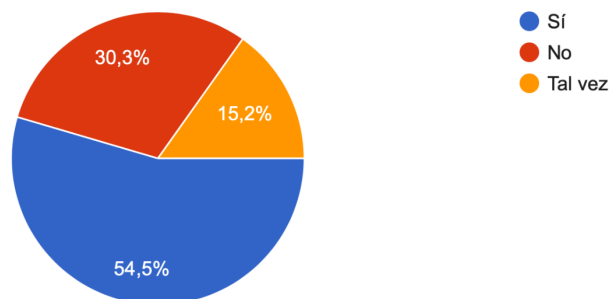
33 respuestas



- Buen estado
- Necesita algunas mejoras
- Necesita rehabilitación urgente

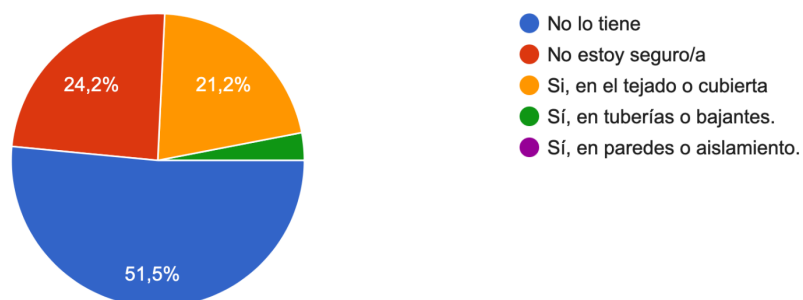
¿Tiene su vivienda problemas de accesibilidad (escaleras, falta de ascensor, etc.)?

33 respuestas



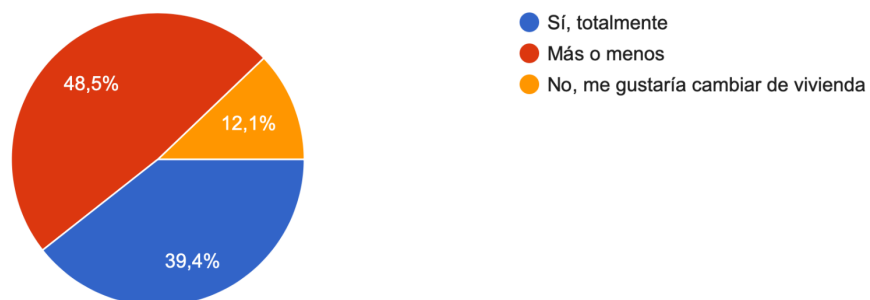
¿Tiene su vivienda amianto (uralita) en alguna parte de su estructura?

33 respuestas



¿Está satisfecho/a con su vivienda actual?

33 respuestas



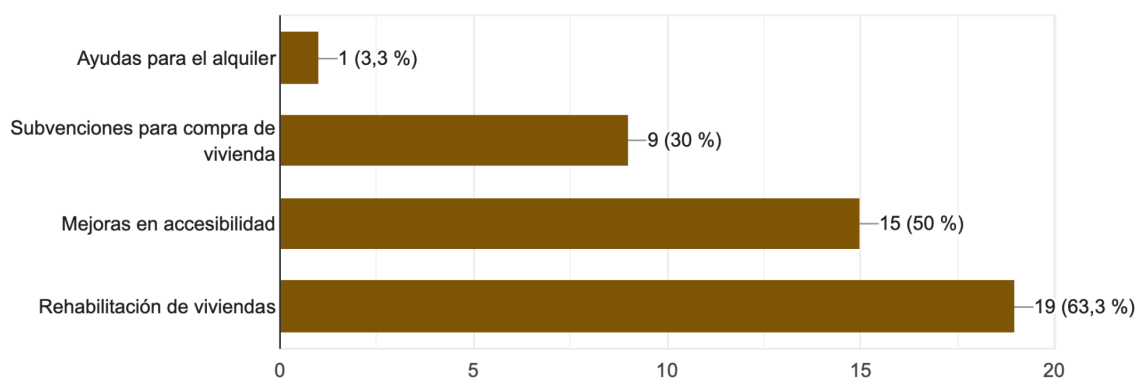
¿Tiene dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca de su vivienda?

33 respuestas



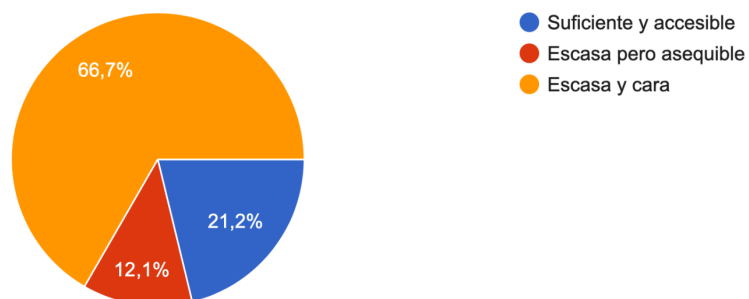
¿Qué tipo de ayudas o mejoras le interesarían? (Marque las que correspondan)

30 respuestas



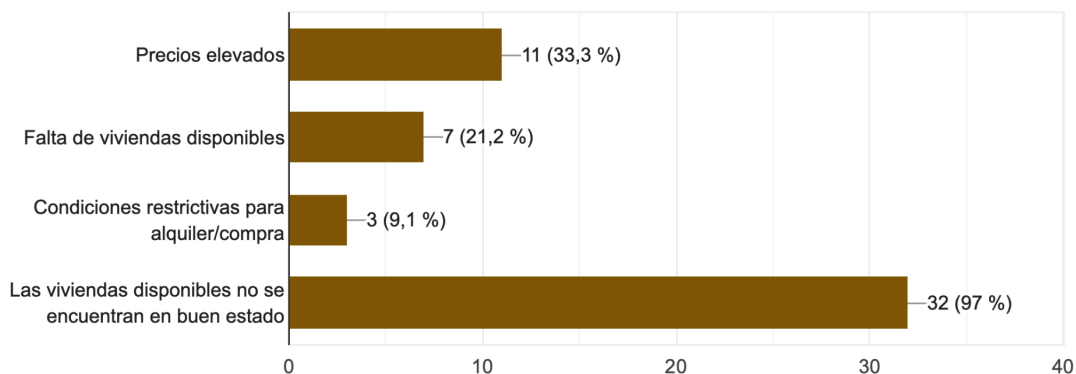
¿Cómo considera la oferta de vivienda en su municipio?

33 respuestas



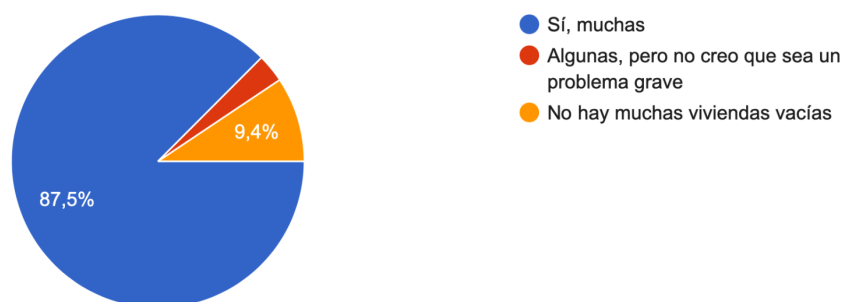
¿Cuáles son las principales dificultades para acceder a una vivienda en su municipio? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

33 respuestas



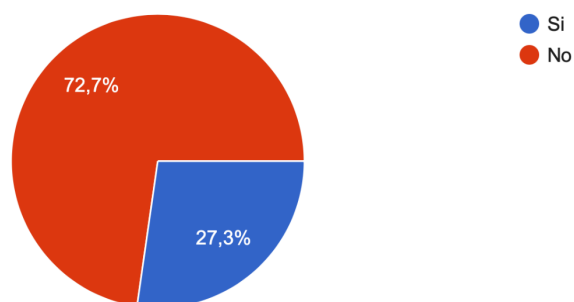
¿Considera que en su municipio hay viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor?

32 respuestas



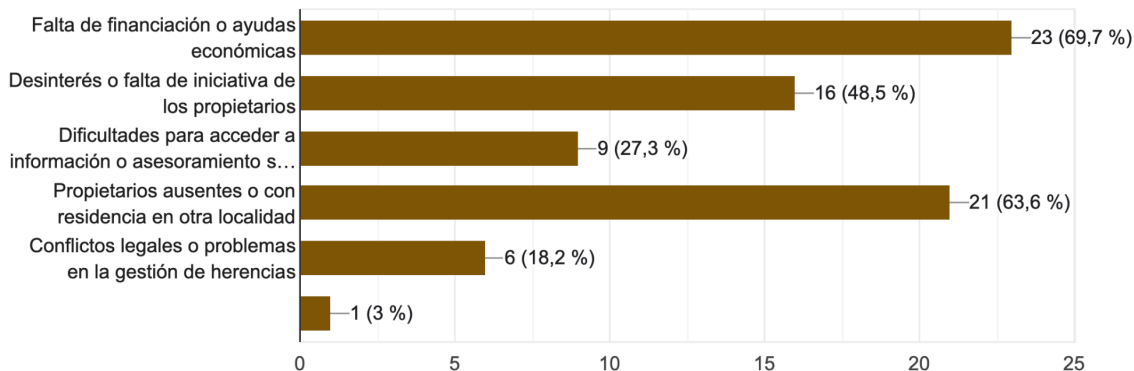
¿Has tenido algún problema relacionado con las casas vacías en la zona? (Ejemplo: robos, vandalismo, ocupaciones, etc.)

33 respuestas



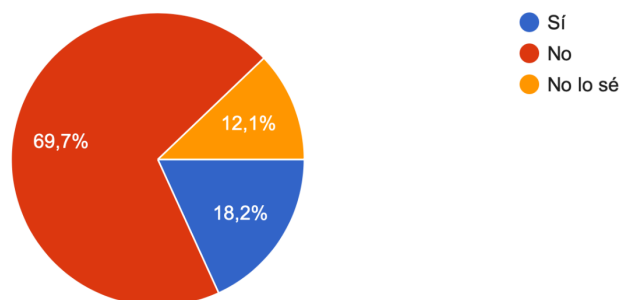
¿Cuáles son las principales dificultades para llevar a cabo la rehabilitación de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

33 respuestas



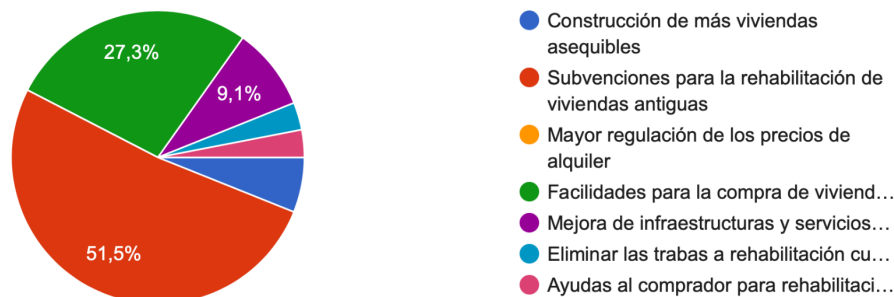
¿Cree que hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes en su municipio?

33 respuestas



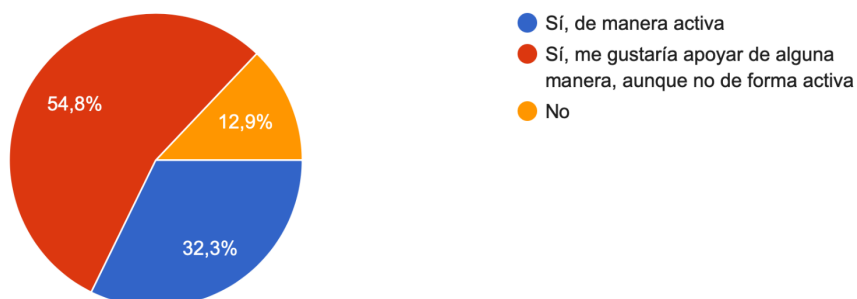
¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

33 respuestas



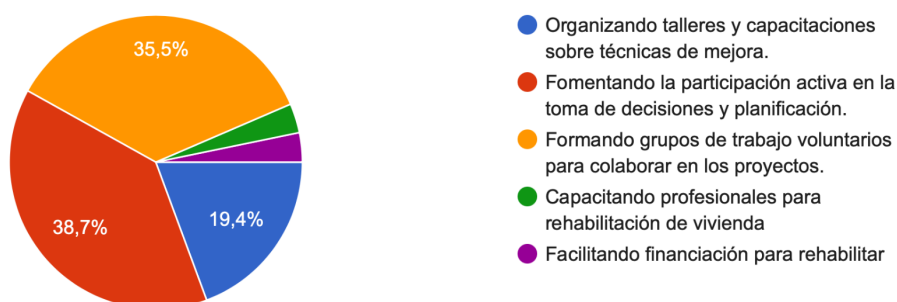
¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

31 respuestas



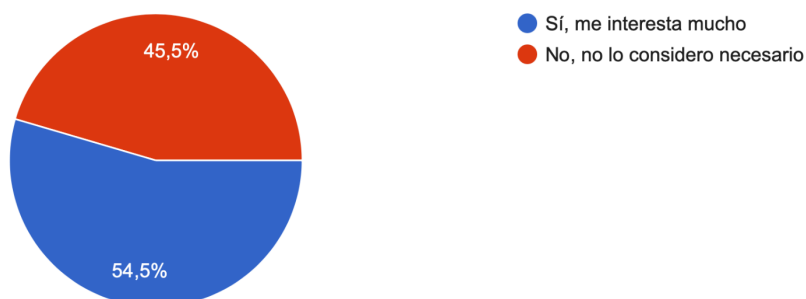
¿De qué manera consideras que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

31 respuestas



¿Está interesado/a en que le faciliten información y asesoramiento sobre programas de vivienda?

33 respuestas



ANEXO VIII. CONCLUSIONES DE ALQUIFE

Durante el **taller participativo** celebrado en Alquife el día 26 de junio en el Guadalinfo, un total de cuatro vecinos trasladaron una serie de preocupaciones sobre la situación actual del municipio de Alquife, centradas especialmente en el estado del parque residencial, la gestión del suelo, los servicios urbanos y las condiciones para la actividad económica. Una de las principales inquietudes gira en torno a la presencia de numerosas viviendas en estado de ruina, que no solo deterioran la imagen general del pueblo, sino que generan problemas de seguridad y obstaculizan la regeneración del tejido urbano. Se considera que estas ruinas, lejos de ser un problema irresoluble, podrían ser aprovechadas como oportunidad para generar nuevas viviendas o espacios productivos, especialmente en un contexto donde no existe suelo público disponible para construcción y muchas viviendas nuevas han sido edificadas en suelo rústico de forma irregular. Se habló de la posibilidad de que el ayuntamiento iniciará expedientes de declaración de ruina de oficio, como una posible vía para solucionar la problemática de las ruinas.

En relación con la vivienda de titularidad municipal, se mencionó que las unidades actualmente disponibles están mal adjudicadas, ya que hay personas ocupándose que no presentan una necesidad económica real, mientras existen familias o personas vulnerables sin acceso a alternativas habitacionales en el municipio. Algunos vecinos señalaron que hay inquilinos que no pagan alquiler o que disponen de rentas suficientemente altas como para alquilar o comprar una vivienda propia, lo que bloquea el acceso a quienes sí precisan de una solución pública. Esta situación ha generado malestar y una sensación de injusticia social en el municipio.

Asimismo, se hizo referencia al estado de abandono generalizado de las calles y espacios públicos, con falta de limpieza, mantenimiento e infraestructuras básicas, lo que repercute directamente en la calidad de vida de los residentes y en la percepción del municipio por parte de visitantes o posibles nuevos pobladores. La imagen del pueblo fue descrita como “desagradable”, lo que impacta negativamente en su capacidad de atracción y fijación de nuevos habitantes.

Otra cuestión señalada como limitante es la falta de apoyo institucional por parte del Ayuntamiento para la implantación de negocios o nuevas actividades económicas. Se identifican obstáculos burocráticos, falta de incentivos y ausencia de una estrategia clara para facilitar el emprendimiento local, lo que desalienta a personas interesadas en abrir comercios, alojamientos o servicios.

Finalmente, se destacó que muchas viviendas están sujetas a conflictos de titularidad, en gran parte por procesos de herencia sin regularizar o por la falta de documentación clara, lo cual impide su venta, rehabilitación o puesta en uso. Esta situación contribuye al problema de viviendas vacías y en desuso, que no pueden integrarse en ninguna política de vivienda ni en estrategias de regeneración urbana.

En resumen, la percepción vecinal señala la necesidad urgente de actuar sobre varios frentes: reordenar el uso de la vivienda municipal, rehabilitar ruinas y aprovecharlas como suelo urbano, mejorar el espacio público, regularizar situaciones patrimoniales complejas y crear condiciones favorables para el desarrollo económico local. Estas problemáticas, aunque complejas, también ofrecen una oportunidad de actuación integral si se abordan desde una estrategia combinada de regeneración urbana, dinamización social y gestión eficiente de los recursos locales.

En cuanto a los **resultados obtenidos en la encuesta**, un total de **38 personas** han respondido a la encuesta de vivienda realizada en el municipio de **Alquife**. A continuación, se presenta un resumen de los principales resultados obtenidos:

En cuanto al perfil sociodemográfico, la mayoría de las personas encuestadas tienen más de 60 años (12), seguidas por el grupo de 31 a 45 años (11) y de 46 a 60 años (9). Por género, 23 son hombres, 14 mujeres y 1 persona prefirió no decirlo. En cuanto a la situación laboral, predominan quienes están trabajando (21), seguidos por personas jubiladas (11), desempleadas (4) y estudiantes (2).

Respecto a su relación con el municipio, 24 personas afirman residir habitualmente en Alquife, 8 lo hacen como segunda residencia, 5 lo visitan por turismo o vacaciones y 1 es residente temporal. La mayoría no está buscando vivienda actualmente (27), mientras que 7 buscan comprar, 2 buscan ambas opciones, 1 busca alquiler y 1 respondió genéricamente “sí”.

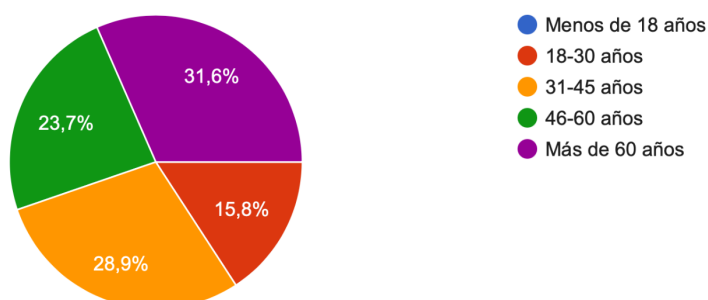
En relación a la tenencia de la vivienda, 23 personas son propietarias, 8 son inquilinas, 4 residen en vivienda cedida, 1 vive con sus padres y 1 es conviviente. La mayoría reside en una casa unifamiliar (25), 10 en vivienda adosada y 3 en piso en edificio. Además, 23 viviendas tienen más de 30 años de antigüedad, 14 tienen entre 10 y 30 años, y solo 1 tiene menos de 10 años.

Sobre las viviendas vacías en el municipio, una amplia mayoría (31 personas) considera que hay muchas que podrían aprovecharse mejor. Además, 12 personas han tenido problemas asociados a estas viviendas, como robos o vandalismo. En cuanto a si hay suficientes opciones de vivienda en el municipio, 25 consideran que no, 7 creen que sí y 6 no lo saben.

Finalmente, ante la posibilidad de participar en iniciativas para mejorar la situación de las casas vacías, 17 personas se mostraron dispuestas a participar de manera activa, 16 apoyarían de alguna forma aunque no activamente, y 5 no estarían interesadas en participar.

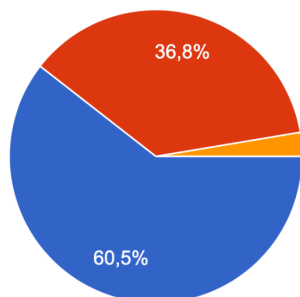
¿Cuál es su edad?

38 respuestas



Género:

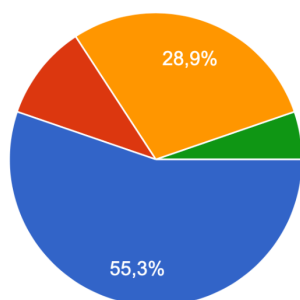
38 respuestas



- Hombre
- Mujer
- Prefiero no decirlo

Situación laboral actual:

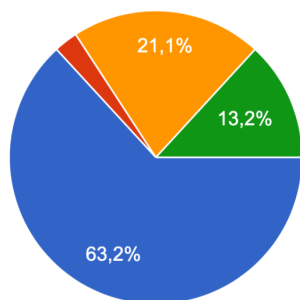
38 respuestas



- Trabajando
- Desempleado/a
- Jubilado/a
- Estudiante

¿Cuál es su relación con el municipio de Alquife?

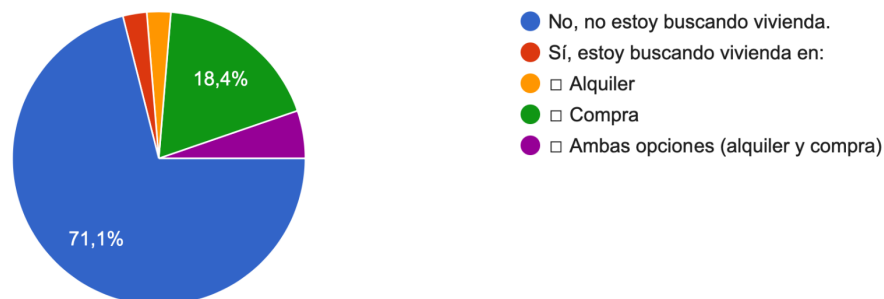
38 respuestas



- Resido habitualmente en Alquife.
- Soy residente temporal en Alquife (por trabajo, estudios, etc.).
- Tengo segunda residencia en Alquife.
- Visito Alquife por turismo o vacaciones.
- Trabajo en Alquife, pero resido en otro municipio.
- Otra (especificar): _____

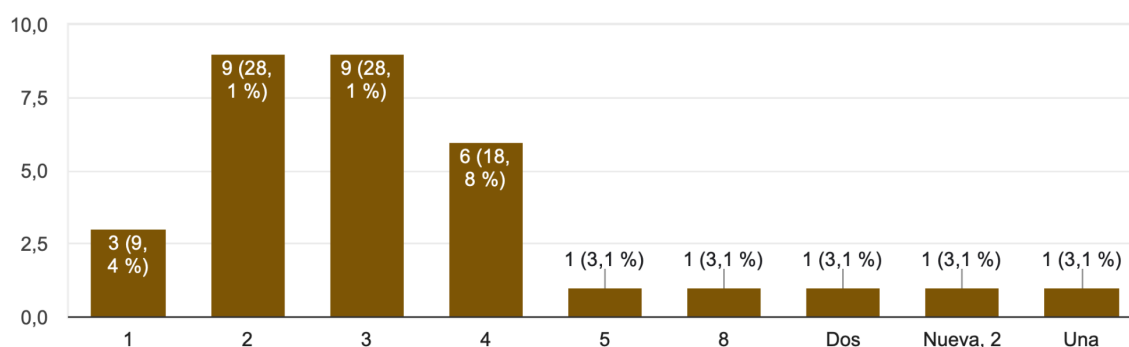
¿Está buscando vivienda en Alquife?

38 respuestas



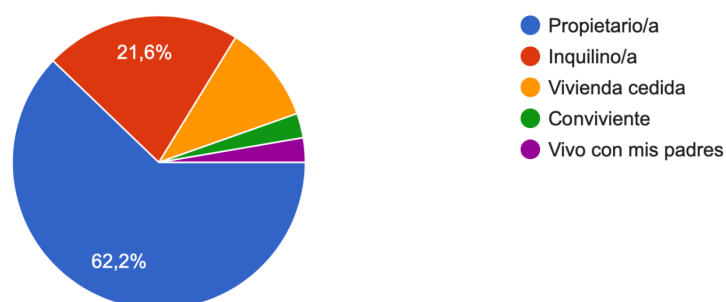
¿Cuántas personas viven en su hogar (incluyéndose usted)?

32 respuestas



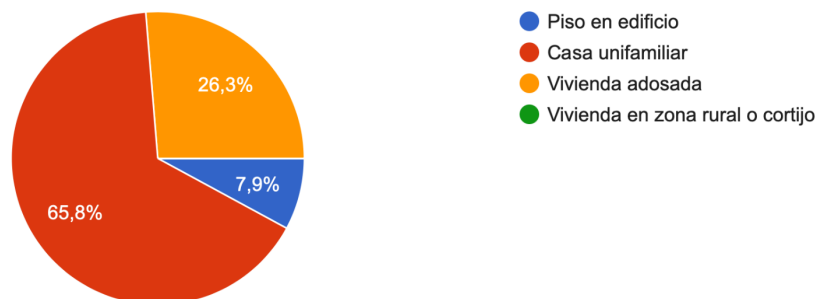
¿Es usted propietario/a o inquilino/a de su vivienda?

37 respuestas



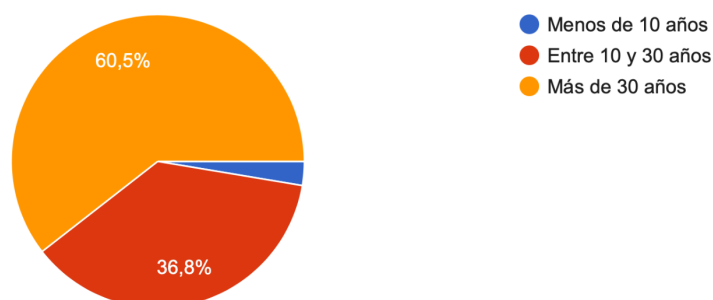
¿En qué tipo de vivienda reside?

38 respuestas



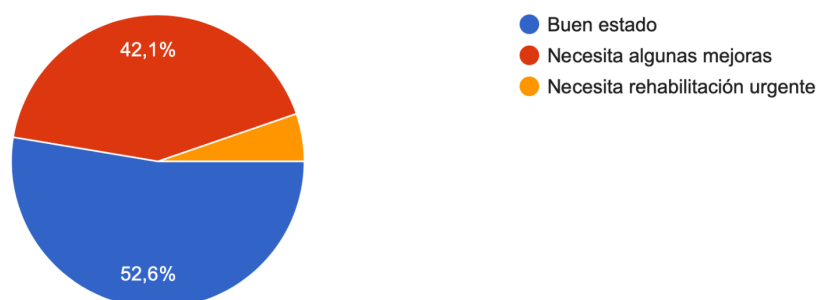
¿Cuántos años tiene su vivienda aproximadamente?

38 respuestas



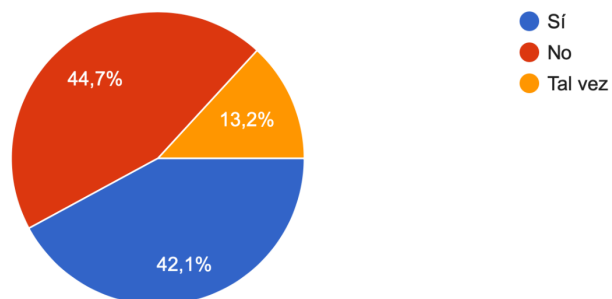
¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

38 respuestas



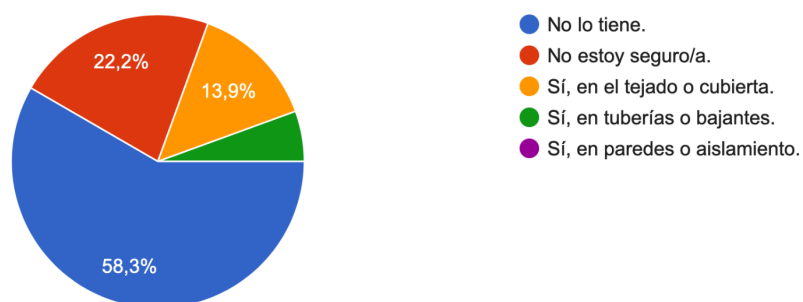
¿Tiene su vivienda problemas de accesibilidad (escaleras, falta de ascensor, etc.)?

38 respuestas



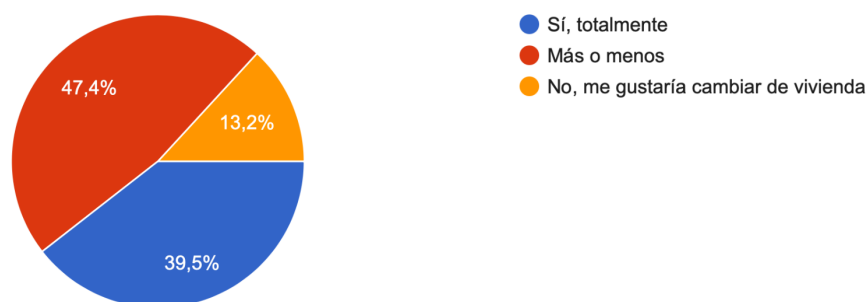
¿Tiene su vivienda amianto (uralita) en alguna parte de su estructura?

36 respuestas



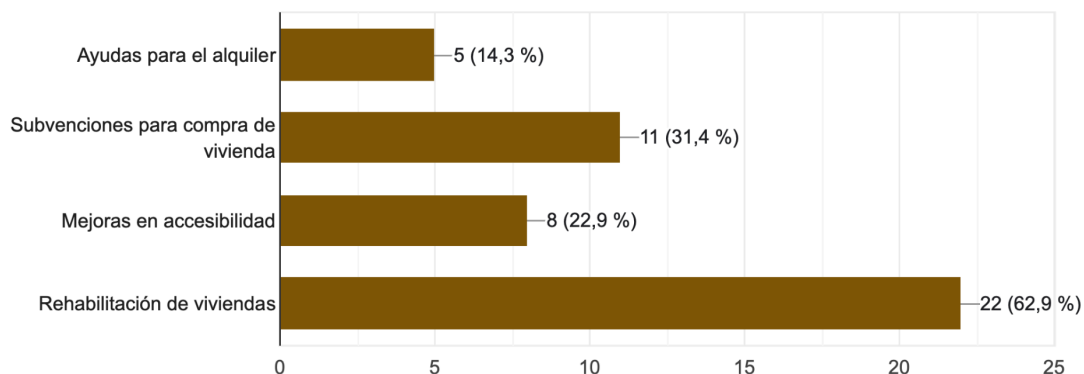
¿Está satisfecho/a con su vivienda actual?

38 respuestas



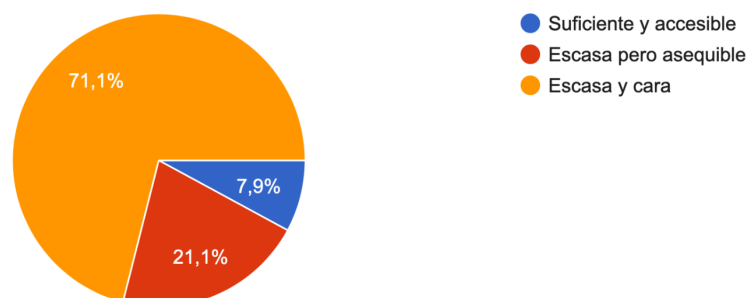
¿Qué tipo de ayudas o mejoras le interesarían? (Marque las que correspondan)

35 respuestas



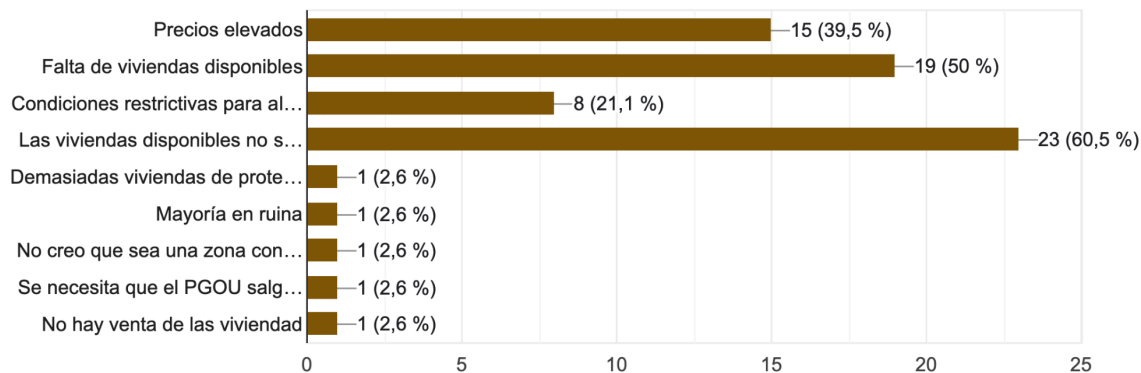
¿Cómo considera la oferta de vivienda en su municipio?

38 respuestas



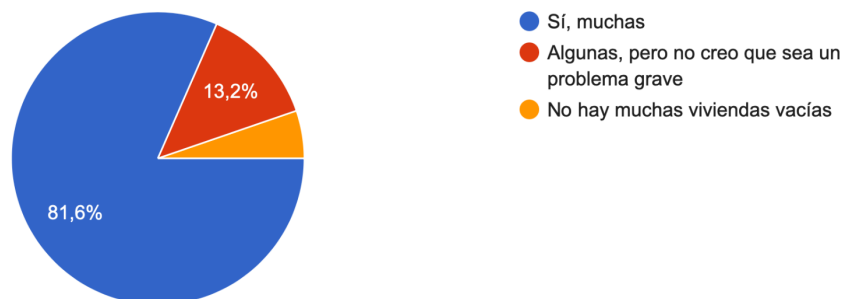
¿Cuáles son las principales dificultades para acceder a una vivienda en su municipio? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

38 respuestas



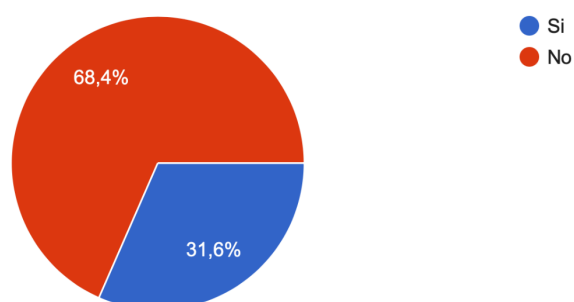
¿Considera que en su municipio hay viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor?

38 respuestas



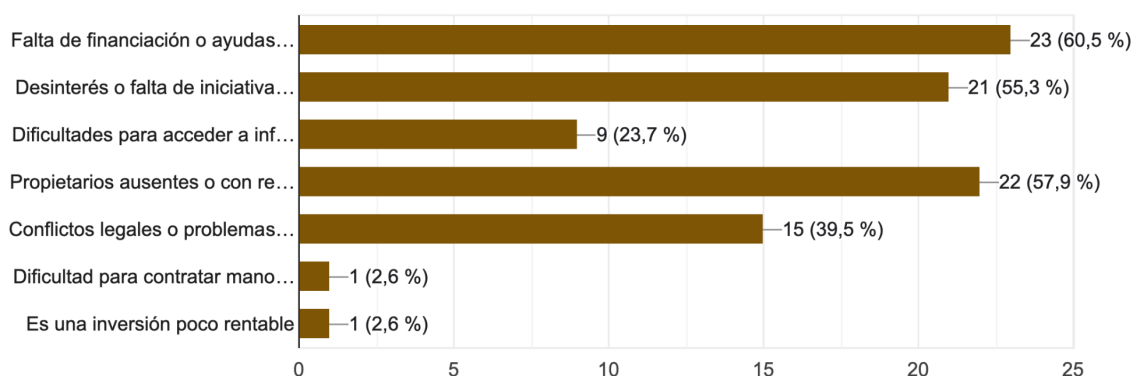
¿Has tenido algún problema relacionado con las casas vacías en la zona? (Ejemplo: robos, vandalismo, ocupaciones, etc.)

38 respuestas



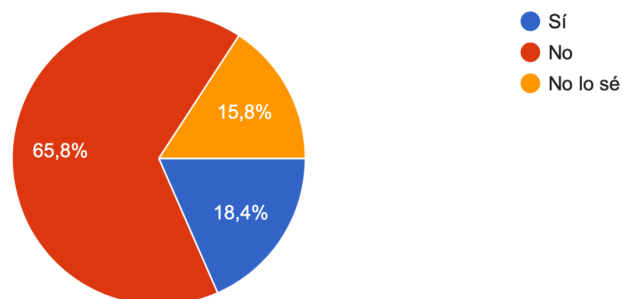
¿Cuáles son las principales dificultades para llevar a cabo la rehabilitación de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

38 respuestas



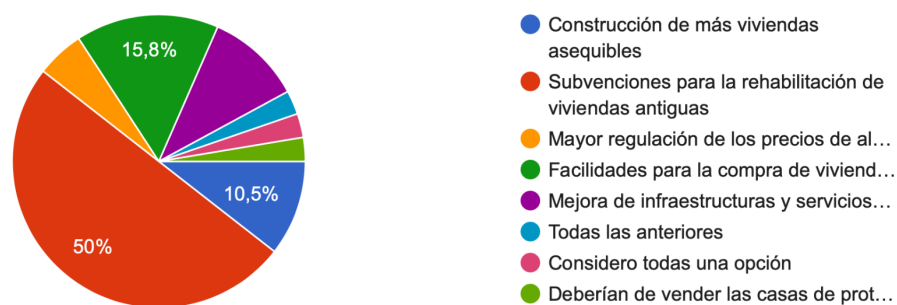
¿Cree que hay suficientes opciones de vivienda en su municipio?

38 respuestas



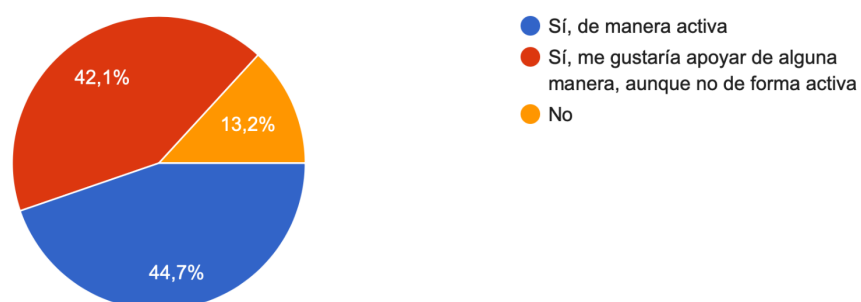
¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

38 respuestas



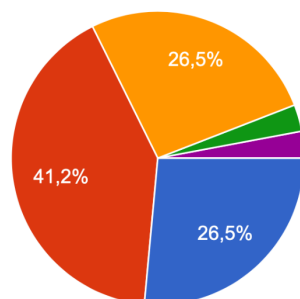
¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

38 respuestas



¿De qué manera consideras que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

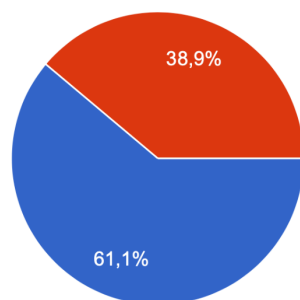
34 respuestas



- Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de mejora.
- Fomentando la participación activa en la toma de decisiones y planificación.
- Formando grupos de trabajo voluntarios para colaborar en los proyectos.
- Creando puestos de trabajo, para que la gente joven no tenga que buscar car t...
- No creo que la solución a esto este en la accion de la gente, sino del estado,...

¿Está interesado/a en que le faciliten información y asesoramiento sobre programas de vivienda?

36 respuestas



- Sí, me interesa mucho
- No, no lo considero necesario

ANEXO IX. CONCLUSIONES DE LANTEIRA

En Lanteira participaron 4 personas en la encuesta. La mayoría son residentes habituales o temporales del municipio. Ninguno de los encuestados está buscando vivienda actualmente, pero muestran un alto grado de interés en la mejora de la situación habitacional local.

Los participantes viven mayormente en casas unifamiliares o adosadas, algunas con más de 30 años de antigüedad y en estado que requiere mejoras. La mayoría no tiene problemas graves de accesibilidad ni presencia confirmada de amianto, aunque algunos no están seguros. Solo una persona manifestó satisfacción total con su vivienda actual.

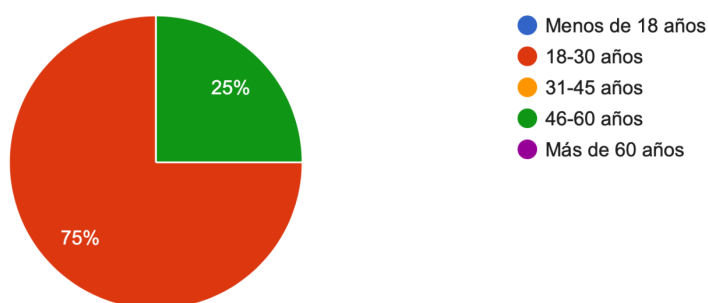
Respecto a la situación económica, una persona enfrenta dificultades para pagar, y otra lo hace ocasionalmente. Las principales ayudas que interesan son rehabilitación de viviendas, subvenciones para compra y alquiler. La percepción general sobre la oferta de vivienda es que es escasa y cara, y los principales obstáculos para acceder a vivienda son:

- Falta de disponibilidad
- Precios elevados
- Mal estado de las viviendas disponibles

Todos reconocen la existencia de viviendas vacías, aunque no siempre han tenido problemas relacionados con ellas. Las barreras para rehabilitar estas casas incluyen: falta de financiación, desinterés de los propietarios y ausencia de estos. Hay preocupación por la falta de opciones para jóvenes, y la comunidad está dispuesta a colaborar en proyectos, principalmente a través de grupos voluntarios o talleres.

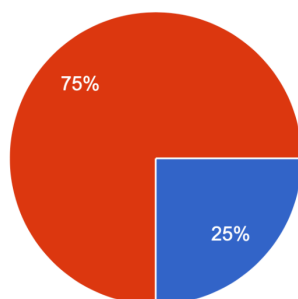
¿Cuál es su edad?

4 respuestas



Género:

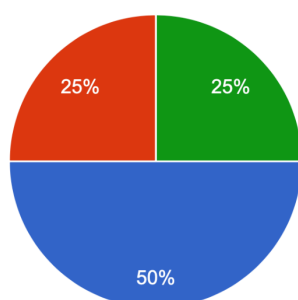
4 respuestas



- Hombre
- Mujer
- Prefiero no decirlo

Situación laboral actual:

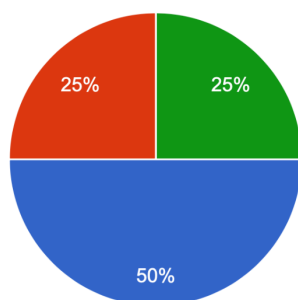
4 respuestas



- Trabajando
- Desempleado/a
- Jubilado/a
- Estudiante

¿Cuál es su relación con el municipio de Lanteira?

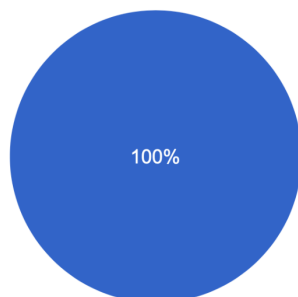
4 respuestas



- Resido habitualmente en Lanteira.
- Soy residente temporal en Lanteira (por trabajo, estudios, etc.).
- Tengo segunda residencia en Lanteira.
- Visito Lanteira por turismo o vacaciones.
- Trabajo en Lanteira, pero resido en otro municipio.
- Otra (especificar): _____

¿Está buscando vivienda en Lanteira?

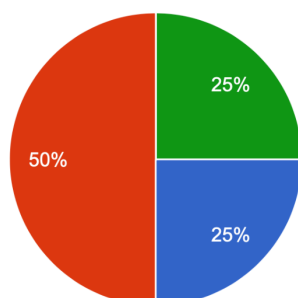
4 respuestas



- No, no estoy buscando vivienda.
- Sí, estoy buscando vivienda en:
- ☐ Alquiler
- ☐ Compra
- ☐ Ambas opciones (alquiler y compra)

¿Es usted propietario/a o inquilino/a de su vivienda?

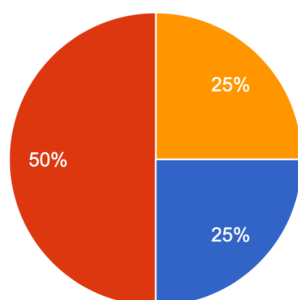
4 respuestas



- Propietario/a
- Inquilino/a
- Vivienda cedida
- Casa de mis padres

¿En qué tipo de vivienda reside?

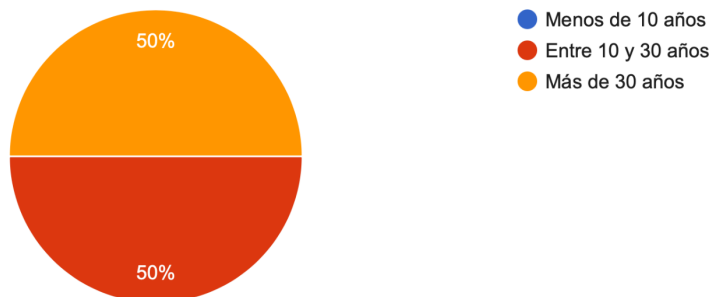
4 respuestas



- Piso en edificio
- Casa unifamiliar
- Vivienda adosada
- Vivienda en zona rural o cortijo

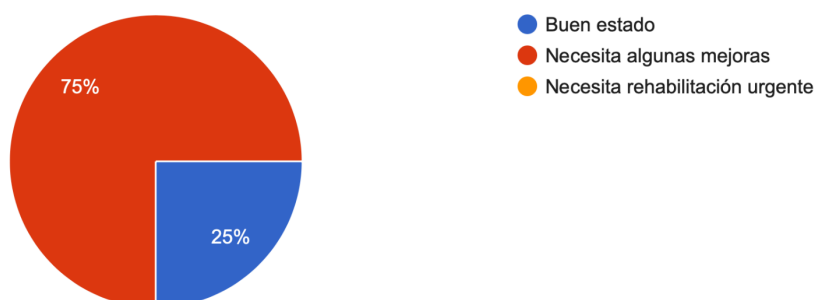
¿Cuántos años tiene su vivienda aproximadamente?

4 respuestas



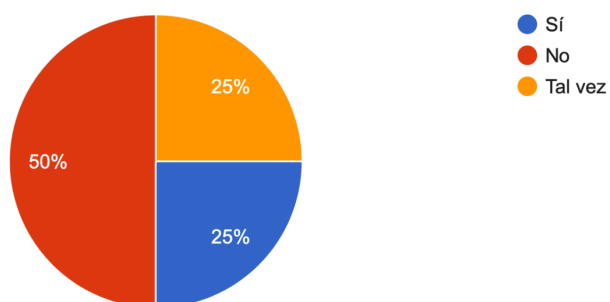
¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

4 respuestas



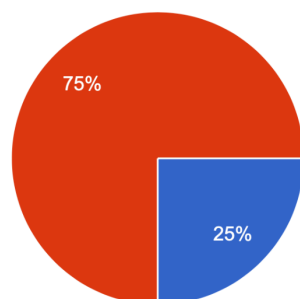
¿Tiene su vivienda problemas de accesibilidad (escaleras, falta de ascensor, etc.)?

4 respuestas



¿Tiene su vivienda amianto (uralita) en alguna parte de su estructura?

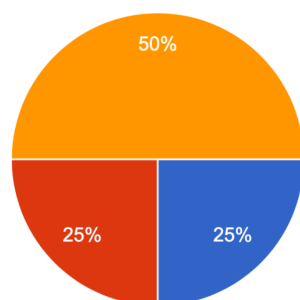
4 respuestas



- No lo tiene.
- No estoy seguro/a.
- Sí, en el tejado o cubierta.
- Sí, en tuberías o bajantes.
- Sí, en paredes o aislamiento.

¿Está satisfecho/a con su vivienda actual?

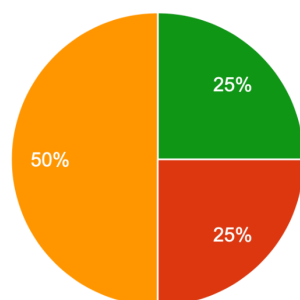
4 respuestas



- Sí, totalmente
- Más o menos
- No, me gustaría cambiar de vivienda

¿Tiene dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca de su vivienda?

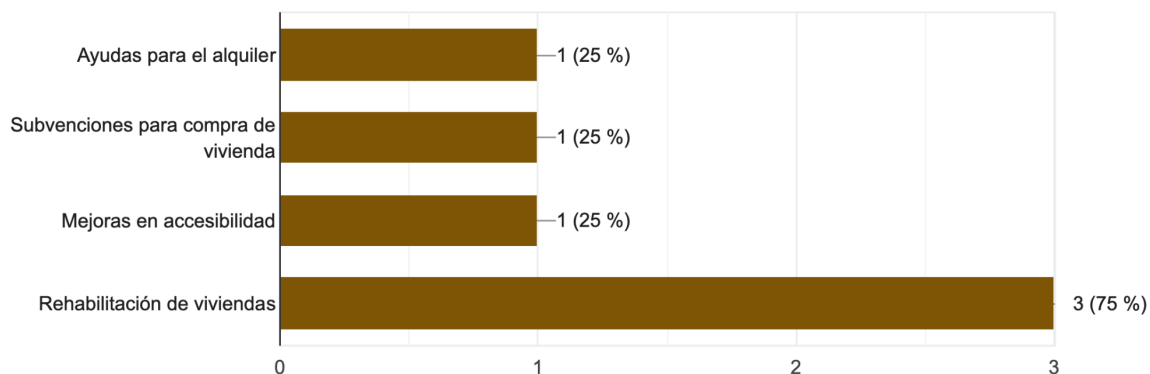
4 respuestas



- Sí, con frecuencia, no puedo cubrir el pago de manera regular.
- A veces, tengo dificultades, pero logro pagar en algunos meses.
- No, nunca he tenido problemas para pagar el alquiler o la hipoteca.
- No aplicable (no tengo alquiler ni hipoteca).

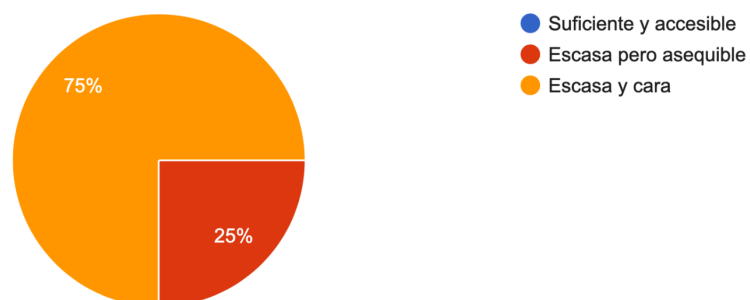
¿Qué tipo de ayudas o mejoras le interesarían? (Marque las que correspondan)

4 respuestas



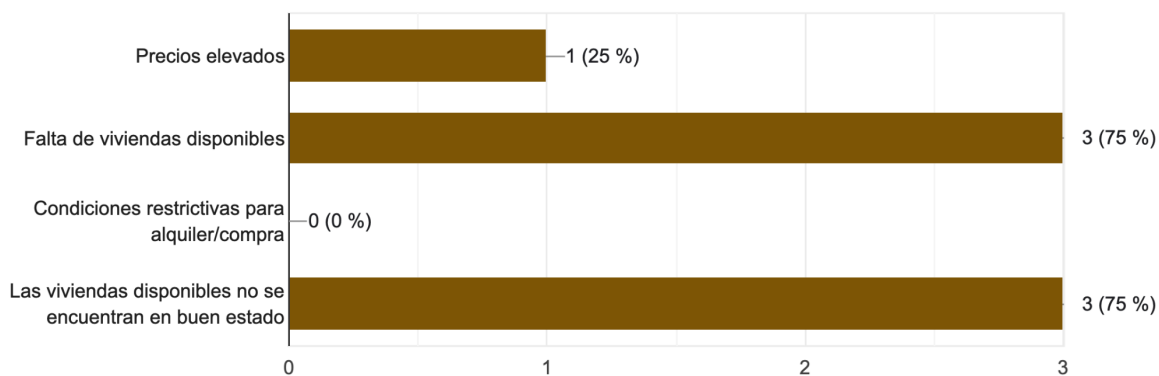
¿Cómo considera la oferta de vivienda en su municipio?

4 respuestas



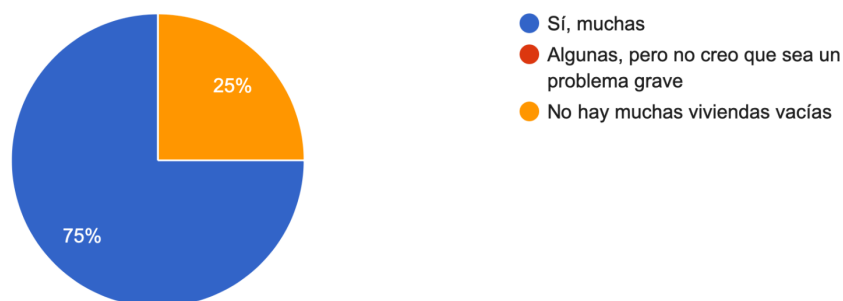
¿Cuáles son las principales dificultades para acceder a una vivienda en su municipio? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

4 respuestas



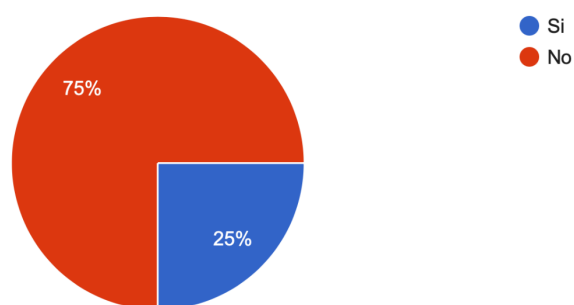
¿Considera que en su municipio hay viviendas vacías que podrían aprovecharse mejor?

4 respuestas



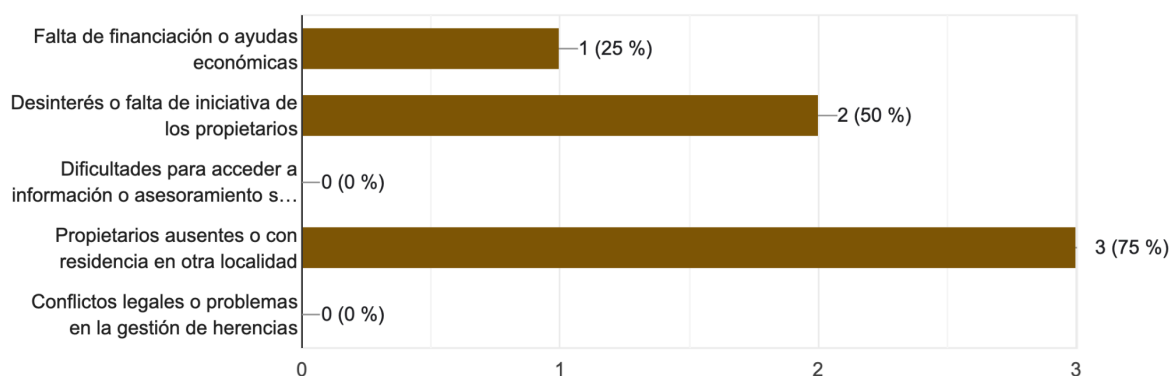
¿Has tenido algún problema relacionado con las casas vacías en la zona? (Ejemplo: robos, vandalismo, ocupaciones, etc.)

4 respuestas



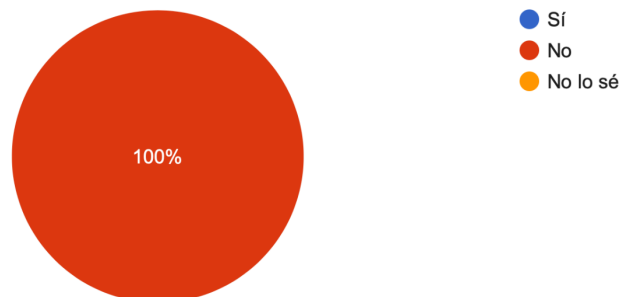
¿Cuáles son las principales dificultades para llevar a cabo la rehabilitación de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que correspondan)

4 respuestas



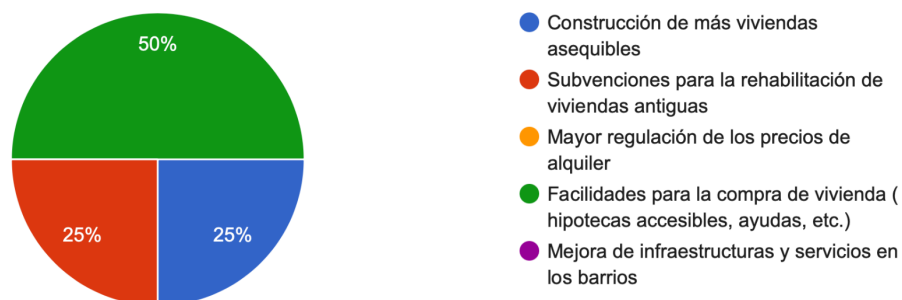
¿Cree que hay suficientes opciones de vivienda para jóvenes en su municipio?

4 respuestas



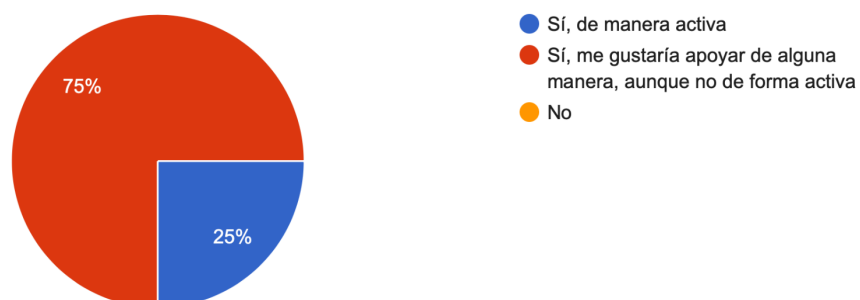
¿Cómo cree que se podría mejorar la situación de la vivienda en su municipio?

4 respuestas



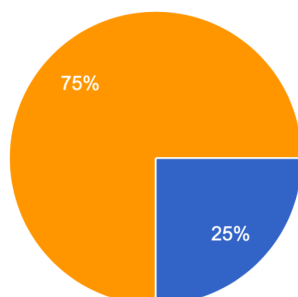
¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

4 respuestas



¿De qué manera consideras que la comunidad podría participar en el proceso de mejora de su entorno?

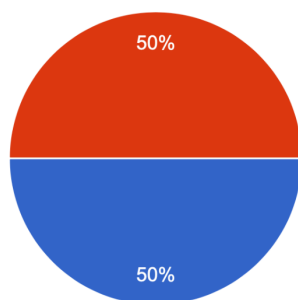
4 respuestas



- Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de mejora.
- Fomentando la participación activa en la toma de decisiones y planificación.
- Formando grupos de trabajo voluntarios para colaborar en los proyectos.

¿Está interesado/a en que le faciliten información y asesoramiento sobre programas de vivienda?

4 respuestas



- Sí, me interesa mucho
- No, no lo considero necesario