

PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES



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

Oficina Comarcal de Vivienda, reto demográfico,
gestión e innovación

Montes Orientales

Rebeca Herrero García

Emma Luengo

consejo
SOCIAL. 04/10/2024
DE LA UNIVERSIDAD
DE GRANADA



EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 3
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 3
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 3
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 4
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 6
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 8
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 10
3.1	Denominación.	Pg 10
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 10
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 10
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 13
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 48
3.6	Fases para su implantación	Pg 49
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 51
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 54
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 55
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 58
3.11	Conclusiones.	Pg 68
4	Bibliografía.	Pg 72

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point.

Anexo 2. Reportaje gráfico.

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

1 DENOMINACIÓN DEL PROYECTO Y TERRITORIO.

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

El objetivo principal del proyecto Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación del Programa Puentes de la Diputación de Granada, en el marco de la Agenda Urbana, es garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles y de calidad en la región de los Montes Orientales. Este proyecto integral de rehabilitación y revitalización de los entornos rurales incluye acciones clave como el inventariado de viviendas vacías, la regeneración urbana y ambiental, la mejora de los servicios, la transición energética, etc. Además, busca fomentar una cultura habitacional responsable y promover la inversión local para crear un entorno urbano más inclusivo y sostenible.

Para continuar, impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana de edificios públicos y privados, logrando un equilibrio entre estas actividades y la creación de nuevos espacios habitables. Asimismo, se prioriza la promoción de actividades económicas y la formación de jóvenes y mujeres en el territorio.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

Este proyecto se centra en el ámbito urbanístico y en el parque de vivienda de cada uno de los 11 municipios que componen los Montes Orientales. Por ello, se ha tomado como punto de partida y principal fuente de información el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de cada municipio. De estos documentos se ha obtenido alguna información relativa a la situación actual de las viviendas de los municipios y de la demanda y oferta de vivienda protegida.

Para obtener datos relativos sobre la población de cada municipio se ha utilizado tanto el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) | Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (juntadeandalucia.es) y el Instituto Nacional de Estadística (INE) <https://www.ine.es/index.htm>. Con el fin de conocer la situación socioeconómica y demográfica de los distintos países. De ellas se han podido extraer datos como la edad de la población, el número de personas desempleadas, etc.

También se ha obtenido información relativa a las buenas prácticas relacionadas de los siguientes enlaces:

[Proyecto REHABITA - Juntaex.es](#)

[Banco de Inmuebles de Sayago | Facebook](#)

[https://sostrecivic./](https://sostrecivic/)

[VIVIR Y TRABAJAR en el valle de Ansó - Valle de Anso](#)

Además de las fuentes citadas, se han llevado a cabo una serie de reuniones en cada municipio con sus líderes políticos y diversos actores interesados. Estas reuniones han permitido obtener un conocimiento de primera mano acerca de la realidad existente en el territorio.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

Para llevar a cabo el análisis y diagnóstico de la situación actual en el territorio, se ha tomado como punto de partida los datos extraídos de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) de 2017. Estos planes han sido fundamentales para proporcionar una visión detallada sobre el estado de las viviendas en cada municipio, así como identificar áreas de suelo que podrían urbanizarse para la construcción de nuevas viviendas.

Asimismo, recabará información adicional a través de talleres realizados en el territorio. Al finalizar estos talleres, se abrirá un espacio de debate que resultará clave para recoger una cantidad significativa de información directamente de los ciudadanos, enriqueciendo de manera sustancial la comprensión de la situación estudiada. Además, se realizarán encuestas tanto en el territorio como en línea, complementando la información obtenida.

La información utilizada como base para la realización de los talleres proviene del análisis previo de la situación de la vivienda. Este conjunto de datos es esencial, ya que sirve como fundamento para las discusiones y propuestas que se generan durante los talleres. Es importante subrayar que esta información inicial se difunde y se trabaja en los talleres, proporcionando un contexto sólido para el desarrollo de las actividades.

El diagnóstico de situación del proyecto parte de un análisis exhaustivo de la realidad habitacional y demográfica de los municipios que conforman la comarca de los Montes Orientales de Granada. Esta zona ha enfrentado una serie de desafíos estructurales que hacen necesario implementar estrategias de revitalización y mejora del acceso a la vivienda. Los principales problemas detectados en esta fase de análisis incluyen la despoblación progresiva, la falta de mantenimiento y rehabilitación de viviendas vacías, así como el limitado acceso a viviendas asequibles y de calidad.

Principales Dificultades:

1. Despoblación y envejecimiento poblacional: la comarca ha experimentado un descenso significativo en su población, con un marcado envejecimiento

demográfico. Los jóvenes, en busca de mejores oportunidades laborales y de vida, tienden a migrar hacia áreas urbanas, lo que genera un vacío poblacional en los pueblos rurales. Esta tendencia agrava la situación de las viviendas desocupadas y ralentiza el dinamismo económico local.

2. Viviendas vacías y en deterioro: existen numerosas viviendas desocupadas, muchas de ellas en condiciones de deterioro. La falta de identificación de propietarios o su desinterés en rehabilitarlas ha complicado la puesta en marcha de estrategias de recuperación. Asimismo, un porcentaje considerable de las viviendas se encuentra tapiado o abandonado por temor a ocupaciones ilegales o deterioro por inquilinos.
3. Desconocimiento de las ayudas disponibles: muchos propietarios de viviendas vacías desconocen los incentivos y programas de rehabilitación disponibles. Esta falta de información limita su disposición a poner las viviendas en el mercado de alquiler o venta, lo que dificulta el aprovechamiento de estos inmuebles para nuevos residentes.
4. Trabas burocráticas y falta de recursos económicos: la rehabilitación de viviendas vacías enfrenta barreras burocráticas y económicas. Muchos propietarios consideran que el proceso de tramitación es complejo y costoso, y no cuentan con los recursos financieros para realizar las obras necesarias.

Palancas de Impulso:

1. Apoyo institucional: la colaboración entre la Diputación de Granada, los ayuntamientos y otros organismos públicos actúa como una palanca de impulso clave para el éxito del proyecto. Este apoyo permite una estructura organizativa sólida y un marco regulatorio que favorece la implementación de las estrategias necesarias para revitalizar el territorio.
2. Participación ciudadana: la involucración activa de la ciudadanía, a través de encuestas, talleres y espacios de debate, ha permitido obtener información directa y relevante sobre las necesidades y expectativas de la población. Esta participación también ha sido clave para generar una mayor sensibilización respecto a la problemática de las viviendas vacías y al fomento de su rehabilitación.
3. Buenas prácticas de proyectos similares: el proyecto se beneficia del aprendizaje obtenido de iniciativas similares llevadas a cabo en otras regiones de España, como el Proyecto Rehabita de Extremadura o el Banco de Viviendas de Sayago. Estas experiencias ofrecen modelos exitosos de intervención en áreas rurales, que pueden adaptarse a la realidad de los Montes Orientales.
4. Sinergias con otros proyectos territoriales: la integración del proyecto de

vivienda con otros programas de la región, como los relacionados con la energía y el turismo, permite aprovechar recursos comunes y crear un impacto más amplio. Estas sinergias impulsan el desarrollo económico y social del territorio de manera más coordinada.

Este diagnóstico inicial proporciona una visión clara de los obstáculos y oportunidades que enfrenta la Oficina Comarcal de Vivienda. A partir de esta base, se orientarán las próximas fases del proyecto hacia la implementación de soluciones efectivas que frenen la despoblación, impulsen la rehabilitación y mejoren la calidad de vida en los municipios.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

En la implementación del proyecto Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación en los municipios de los Montes Orientales de Granada, se han tomado como referencia diversas iniciativas exitosas en otras regiones de España. Estas buenas prácticas han servido como modelos para abordar problemas similares, como la despoblación rural y la mejora del parque de viviendas, adaptándose a las necesidades específicas de la comarca. A continuación, se detallan los principales casos estudiados y cómo se han integrado sus estrategias en el proyecto:

1. Proyecto Rehabita (Extremadura)

El Proyecto Rehabita en Extremadura ha sido una fuente de inspiración clave para el proyecto en los Montes Orientales. Esta iniciativa se enfoca en la rehabilitación de viviendas en zonas rurales, con el objetivo de hacerlas habitables y atractivas para nuevos residentes, especialmente en municipios con riesgo de despoblación.

Aplicación en los Montes Orientales:

Siguiendo el ejemplo de Rehabita, en los talleres se ha mencionado la importancia de priorizar la rehabilitación de viviendas en los municipios de la comarca, tanto de aquellas que son residencias principales como de segundas viviendas. Además, se ha comentado la idea de la renovación de viviendas vacías y en mal estado, incentivando a los propietarios a rehabilitarlas para uso propio o para su puesta en el mercado de alquiler. Esta estrategia no solo mejoraría el estado del parque inmobiliario, sino que también hace que los municipios sean más atractivos para nuevos habitantes, contribuyendo a frenar la despoblación.

2. Banco de Viviendas de Sayago (Zamora)

El Banco de Viviendas de Sayago es un proyecto que busca aprovechar las viviendas vacías en zonas rurales para ofrecerlas a personas interesadas en vivir en estos territorios. A través de un sistema de gestión centralizada, se identifican, rehabilitan y ponen en el mercado viviendas desocupadas, con especial énfasis en su alquiler o venta a precios accesibles.

Aplicación en los Montes Orientales:

Inspirados por esta iniciativa, en los talleres se propone crear un inventario de viviendas vacías en los municipios de los Montes Orientales, que estaría gestionado por la Oficina Comarcal de Vivienda. Este inventario no solo sirve para identificar las propiedades que pueden ser rehabilitadas, sino también para facilitar su comercialización o alquiler, conectando a potenciales inquilinos o compradores con los propietarios. Esta medida ayudaría a dinamizar el mercado inmobiliario local y a atraer nuevos residentes, contribuyendo a la revitalización demográfica y económica de la comarca.

3. Vivienda Cooperativa para Jóvenes en Calonge (Girona)

El proyecto ofrece una solución innovadora al problema de acceso a la vivienda en zonas rurales, especialmente para las generaciones más jóvenes. A través de un modelo cooperativo, se facilita la construcción y acceso a viviendas a precios asequibles, fomentando la permanencia de los jóvenes en el entorno rural.

Aplicación en los Montes Orientales:

En los talleres se ha hablado sobre la idea de fomentar el cooperativismo como una vía para que los jóvenes de la comarca puedan acceder a la vivienda. Para ello se deben proponer esquemas cooperativos donde los jóvenes pueden participar en la construcción o rehabilitación de viviendas, con apoyo técnico y financiero de la Oficina Comarcal. Esta estrategia busca no solo facilitar el acceso a la vivienda, sino también fortalecer el sentido de comunidad y pertenencia entre los jóvenes, incentivándolos a quedarse en la comarca y contribuir a su desarrollo.

4. Programa de Fomento y Asistencia al Alquiler de Vivienda Vecinal (Ayuntamiento de Ansó)

El programa tiene como objetivo principal facilitar el acceso al alquiler de viviendas a precios asequibles, con un enfoque en la preservación del patrimonio arquitectónico y la revitalización de los núcleos rurales. Este modelo combina incentivos para los propietarios que ponen sus viviendas en alquiler con asistencia técnica para garantizar que las viviendas cumplan con los estándares de habitabilidad.

Aplicación en los Montes Orientales:

La idea del proyecto sería que la Oficina Comarcal implemente un programa similar, que fomenta el alquiler de viviendas vacías a precios accesibles. Además, se ofrece asistencia técnica y financiera a los propietarios para que puedan adecuar sus propiedades a las necesidades del mercado. Este programa también incluye incentivos fiscales para los propietarios que decidan poner sus viviendas en alquiler, garantizando así un flujo constante de oferta de vivienda asequible en la comarca.

El proyecto Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación se ha enriquecido significativamente al identificar y proponer las buenas prácticas de estos casos exitosos. La rehabilitación de viviendas, la

gestión centralizada de inmuebles vacíos, el fomento del cooperativismo juvenil y la promoción del alquiler a precios asequibles han sido pilares fundamentales que, adaptados a la realidad de los Montes Orientales, han permitido desarrollar un proyecto robusto y con potencial de éxito en su misión de frenar la despoblación y revitalizar la vida en estos municipios rurales.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

Tras realizar una evaluación preliminar del proyecto, se han identificado las principales problemáticas que deben abordarse para garantizar su éxito en la región:

1. Viviendas Desocupadas no Identificadas: existen viviendas desocupadas cuyos propietarios no han sido identificados, lo que complica su adecuada planificación y gestión.
2. Viviendas Vacías no Ofertadas: hay un número considerable de viviendas desocupadas que no están disponibles en el mercado, limitando su acceso a posibles inquilinos o compradores.
3. Desconocimiento de Programas de Rehabilitación y Ofertas: la comunidad tiene un bajo nivel de conocimiento sobre los programas de rehabilitación y las oportunidades de vivienda disponibles, lo que reduce su participación en las soluciones propuestas.
4. Inquietudes y Temores: se percibe un temor generalizado entre la población, relacionado con posibles impagos de alquiler, el deterioro de las propiedades por parte de los inquilinos, el uso indebido de las viviendas para actividades ilegales, y la ocupación no autorizada que ha llevado al tapiado de algunas propiedades.
5. Deterioro de las Viviendas: muchas viviendas presentan un alto nivel de deterioro, lo que afecta su habitabilidad y requiere de medidas urgentes de rehabilitación.
6. Ocupación Ilegal de Viviendas: dependiendo de la zona, existe un porcentaje significativo de viviendas ocupadas de manera ilegal.

Para abordar estas problemáticas de manera técnica en el proyecto de vivienda, se ha diseñado la siguiente estrategia de intervención:

1. Identificación y Registro de Viviendas Desocupadas: se llevará a cabo un proceso sistemático para identificar y registrar las viviendas desocupadas, creando una base de datos actualizada que incluya información sobre su ubicación, estado y propietarios (si es posible).
2. Campaña de Información y Sensibilización: se desarrollará una campaña de sensibilización dirigida a la comunidad, para informar sobre los programas de rehabilitación, las opciones de vivienda disponibles y las medidas para superar los

temores relacionados con el alquiler y el mantenimiento de las propiedades.

3. Consulta Ciudadana: se realizará una consulta con la ciudadanía para comprender sus percepciones y necesidades en relación con la vivienda, permitiendo ajustar las soluciones propuestas en función de las demandas reales de la comunidad.
4. Creación de una Bolsa de Vivienda: se establecerá una bolsa de vivienda que agrupe las propiedades desocupadas disponibles, facilitando su posterior oferta y gestión en el mercado.
5. Asesoramiento Legal y Financiero: se ofrecerá asesoramiento legal y financiero tanto a propietarios como a posibles inquilinos, con el objetivo de disipar temores y proporcionar apoyo en cuestiones contractuales y económicas.
6. Plan de Rehabilitación: se desarrollará un plan integral de rehabilitación que aborde el deterioro de las viviendas, mejorando sus condiciones de habitabilidad y su valor en el mercado.
7. Prevención de la Ocupación Ilegal: en colaboración con las autoridades locales, se implementarán medidas de seguridad y vigilancia para prevenir la ocupación ilegal de viviendas.

Esta estrategia no solo busca resolver los aspectos técnicos del proyecto, sino también involucrar activamente a la comunidad y proporcionar soluciones integrales que aborden sus preocupaciones y necesidades.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

El Proyecto Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación (Fase 1) tiene como objetivo la rehabilitación y revitalización de los entornos urbanos rurales de los municipios de Montes Orientales. Esta iniciativa contempla diversas acciones, como la vivienda, la regeneración urbana y ambiental, la dotación de servicios y suministros, la transición energética en el área de actuación, la rehabilitación de edificios públicos y viviendas privadas en fachada.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

En esta primera fase del proyecto, se han definido los siguientes objetivos específicos:

1. Aumentar la conciencia y participación ciudadana: sensibilizar a los residentes sobre los riesgos asociados a las viviendas vacías y fomentar su participación activa en la mitigación de estos riesgos.
2. Elaborar un documento de conclusiones: proporcionar al ayuntamiento un informe detallado del proceso participativo que le permita tomar decisiones informadas sobre las iniciativas a implementar.
3. Realizar una labor de comunicación sobre la problemática de la vivienda en el Territorio de los Montes Orientales.
4. Trabajar con diferentes sectores de población (empresarios, propietarios de viviendas vacías, asociaciones).
5. Identificación y creación de una bolsa de viviendas vacías.
6. Difusión sobre las ayudas para la rehabilitación de viviendas.
7. Fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad.
8. Búsqueda de sinergias con los otros dos proyectos PUENTES del territorio (energía y turismo).
9. Identificar una lista de actuaciones concretas y personalizadas a llevar a cabo en los municipios por los Ayuntamientos, para facilitar la puesta de vivienda en el mercado de alquiler.

3.3 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

En el proyecto de mejora de la vivienda en la zona de Montes Orientales de

Granada, se identifican varios actores clave, cada uno de los cuales desempeña un papel fundamental para el éxito del proyecto. A continuación, se detallan los principales involucrados y sus respectivos roles:

1. Diputación de Granada

La Diputación de Granada actúa como el ente coordinador y financiador principal del proyecto. Su rol incluye:

Liderazgo y coordinación: la Diputación se encarga de liderar el proyecto, estableciendo las líneas estratégicas y asegurando la coordinación entre los distintos actores implicados.

Asignación de recursos: proporciona los recursos financieros necesarios para llevar a cabo las intervenciones previstas, gestionando fondos públicos y asegurando su correcta utilización.

Supervisión y evaluación: realiza un seguimiento continuo del proyecto, asegurando que las acciones se implementen según lo planificado y evaluando el impacto de las mismas en la mejora de la vivienda en los municipios implicados.

Asesoramiento técnico: ofrece apoyo técnico a los ayuntamientos, facilitando estudios, herramientas y guías que contribuyan a la toma de decisiones en materia de vivienda.

2. Ayuntamientos de los Municipios de Montes Orientales

Los ayuntamientos locales son los encargados de ejecutar y adaptar el proyecto a las necesidades específicas de cada municipio. Sus funciones incluyen:

Implementación local: desarrollan las acciones en el territorio, ajustando las intervenciones a la realidad local y a las problemáticas particulares de cada municipio.

Participación en la toma de decisiones: colaboran con la Diputación en la definición de las estrategias y prioridades del proyecto, asegurando que estas respondan a las necesidades reales de la población.

Facilitación de la participación ciudadana: organizan y promueven los mecanismos de participación ciudadana, como talleres, encuestas y reuniones, para recabar información directa de los vecinos sobre sus necesidades y preocupaciones en materia de vivienda.

Gestión administrativa: se encargan de la tramitación de permisos, licencias y demás aspectos administrativos necesarios para la ejecución de las obras o intervenciones planificadas.

3. Ciudadanía de los Municipios

La población de los municipios es el actor central en el proceso de participación ciudadana, y su involucramiento es crucial para que el proyecto responda a las necesidades reales. Sus roles incluyen:

Participación activa: los ciudadanos participan en las distintas fases del proyecto, especialmente en la etapa de diagnóstico y en la identificación de problemáticas. Esto puede incluir la asistencia a reuniones, la cumplimentación de encuestas o la participación en grupos de trabajo.

Provisión de información: aportan información valiosa sobre las condiciones actuales de las viviendas, las dificultades que enfrentan y las mejoras que consideran prioritarias. Esta información es clave para diseñar intervenciones efectivas.

Validación de propuestas: una vez elaboradas las propuestas de mejora, los ciudadanos pueden validar y priorizar las acciones, asegurando que las soluciones propuestas sean viables y aceptables para la comunidad.

Colaboración en la ejecución: en algunos casos, la ciudadanía también puede participar en la ejecución de pequeñas obras o en actividades de mejora comunitaria, fortaleciendo el tejido social y el sentido de pertenencia.

4. Técnicos y Expertos en Vivienda

Este grupo incluye arquitectos, urbanistas, sociólogos y otros profesionales que proporcionan la base técnica y científica para el proyecto. Sus roles son:

Diagnóstico técnico: realizan estudios y diagnósticos sobre el estado de la vivienda, analizando aspectos como la eficiencia energética, la accesibilidad, y la adecuación de las infraestructuras.

Desarrollo de propuestas: con base en la información recabada y en las directrices del proyecto, diseñan soluciones técnicas para mejorar las viviendas y el entorno urbano, adaptadas a las características de cada municipio.

Asesoría técnica: acompañan tanto a la Diputación como a los ayuntamientos en la implementación de las propuestas, asegurando que las intervenciones cumplan con los estándares técnicos y legales pertinentes.

5. Asociaciones y Colectivos Locales

Las asociaciones de vecinos, colectivos sociales y otras organizaciones locales también juegan un papel relevante:

Intermediación y difusión: Actúan como intermediarios entre la ciudadanía y las autoridades, facilitando la comunicación y asegurando que la voz de los colectivos más vulnerables sea escuchada.

Movilización comunitaria: fomentan la participación de la población en el proyecto, divulgando actividades y sesiones informativas que involucren a un mayor número de ciudadanos.

Apoyo en la ejecución: en algunos casos, pueden colaborar en la ejecución de las acciones propuestas, especialmente en actividades de mejora comunitaria que requieran una alta participación vecinal.

3.4 ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

En este apartado se describen las actividades generales que se han llevado a cabo en el proyecto Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación, así como las tareas específicas necesarias para su ejecución. Las actividades generales son las acciones principales, mientras que las tareas específicas detallan los pasos para completar cada actividad.

El desarrollo del proyecto de “Oficina comarcal de vivienda, reto demográfico, gestión e innovación” en la región de Montes Orientales ha seguido una metodología interconectada, diseñada para comprender a fondo los desafíos habitacionales en cada localidad y proponer soluciones efectivas y adecuadas. En esta sección, se describen las etapas fundamentales que han permitido una comprensión integral de la problemática habitacional en la región.

Desde el contacto inicial con los ayuntamientos hasta la formulación de propuestas de solución personalizadas, cada paso ha sido esencial para obtener una visión completa de la situación y de las necesidades específicas de cada comunidad. Este proceso ha sido la base para diseñar estrategias y acciones encaminadas a mejorar la calidad de vida de los residentes y promover la vivienda asequible en los Montes Orientales. A continuación, se detallarán las etapas clave de este proceso y cómo han contribuido al diseño de soluciones concretas:

1. Estudio de la bibliografía

Actividad general: realizar un análisis exhaustivo de la bibliografía de los planes de vivienda y suelo de cada municipio, así como la identificación de los casos de buenas prácticas implementadas en otras regiones. Para concluir un diagnóstico previo al proceso de la participación ciudadana, de la situación de la vivienda en el territorio.

Tareas específicas:

- Revisión de planes territoriales y urbanísticos de los municipios de los Montes Orientales.
- Estudio de la normativa vigente sobre rehabilitación y ordenación urbana en la región.
- Identificación de buenas prácticas en materia de gestión habitacional y regeneración urbana aplicadas en otros territorios, con especial énfasis en áreas rurales.
- Redacción de un informe sobre las lecciones aprendidas y recomendaciones para su adaptación al proyecto.

2. Contacto con los Ayuntamientos

Actividad general: establecer comunicación con los ayuntamientos para presentar el proyecto y recabar información sobre la situación habitacional y las prioridades locales.

Tareas específicas:

- Organización de reuniones con los alcaldes y representantes de los municipios.
- Presentación del proyecto y sus objetivos, destacando los beneficios esperados en términos de vivienda asequible y revitalización.
- Recopilación de información preliminar sobre las problemáticas y necesidades de cada municipio.
- Establecimiento de un canal de comunicación directo y continuo con las autoridades locales para garantizar su implicación en el desarrollo del proyecto.

El proyecto se ha diseñado para contar con la participación activa de los municipios de Campotéjar, Dehesas Viejas, Deifontes, Domingo Pérez de Granada, Gobernador, Guadahortuna, Iznalloz, Montejicar, Morelábor, Píñar, y Torre-Cardela.

A pesar de los esfuerzos por involucrar a todos los municipios mencionados, la respuesta ha sido desigual. De los 11 municipios contactados, solo tres han mostrado interés finalmente y se han comprometido activamente con el proyecto. Estos municipios han facilitado la distribución de encuestas, han asistido a las reuniones y han participado en la organización de los talleres, aunque para este último punto el número se redujo a dos. La primera reunión con los alcaldes que tuvo éxito en cuanto a asistencia fue en julio, a pesar de que se había intentado previamente. A esta convocatoria asistieron únicamente los alcaldes de Iznalloz, Guadahortuna y Deifontes; por otro lado, se realizó una reunión privada para la alcaldesa de Torre-Cardela en su municipio.

Este nivel de participación dispar subraya la importancia de seguir trabajando en la sensibilización y el compromiso de las autoridades locales y los ciudadanos para enfrentar de manera conjunta los retos demográficos y de vivienda en la comarca. La falta de implicación de algunos municipios representa un desafío adicional, pero también refuerza la necesidad de demostrar, a través de los resultados obtenidos en los municipios participantes, el valor y el impacto positivo que este proyecto puede tener en la región.

En la siguiente tabla se reflejan las interacciones producidas entre el alumno de Puentes y los Ayuntamientos de los municipios que participaban en el proyecto:

	Teléfono	Correo	Reuniones	Encuestas	Mercado	Talleres
Campotéjar	Sí	No	No	No	No	No
Dehesas Viejas	Sí	No	No	No	No	No
Deifontes	Sí	No	Sí	Sí	No	No
Domingo Pérez	Sí	No	No	No	No	No
Gobernador	Sí	No	No	No	No	No
Guadahortuna	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí
Iznalloz	Sí	No	Sí	Sí	Sí	No
Montejícar	Sí	No	No	No	No	No
Morelábor	Sí	No	No	No	No	No
Píñar	Sí	No	No	No	No	No
Torre-Cardela	Sí	No	Sí	No	No	No

3. Difusión y recopilación de información

Actividad general: realizar la difusión de encuestas y la recopilación de datos sobre la situación de la vivienda en los municipios participantes.

Tareas específicas:

- Diseño y elaboración de encuestas en formatos físico y digital.
- Coordinación con los ayuntamientos para la distribución de las encuestas.
- Difusión de encuestas a través de plataformas digitales, redes sociales y medios locales.
- Recopilación y almacenamiento de las respuestas en una base de datos centralizada.
- Análisis preliminar de los datos recopilados.

Explicación del proceso: se diseñó la primera herramienta del proceso de participación ciudadana: una encuesta que se difundió a través de redes sociales, Guadalinfo y de

manera presencial en los días de mercado. Posteriormente, se procedió a realizar un análisis detallado de los resultados obtenidos en las encuestas de los municipios que han establecido contacto durante el proceso. Las encuestas están estructuradas en tres secciones distintas: la primera sección recopila datos personales, la segunda explora la percepción comunitaria sobre la vivienda desocupada, y la tercera propone posibles soluciones. Cada sección incluye una serie de preguntas específicas que se describen a continuación:

DATOS PERSONALES

1. Género:
 - a. Hombre
 - b. Mujer
 - c. Otros
2. Edad:
 - a. Menos de 18
 - b. 18-25
 - c. 26-35
 - d. 36-64
 - e. 65 o más
3. Perfil
 - a. Turista
 - b. Residente
 - c. Trabajador
 - d. Visitante de temporada (ejemplo verano)
 - e. Segunda vivienda (residente de corta estancia)

¿QUÉ PIENSAS SOBRE LA VIVIENDA VACÍA?

4. ¿Crees que la presencia de casas vacías podría influir en la seguridad del vecindario?
 - a. Sí
 - b. Solo en casos extremos
 - c. No
 - d. No sabe/No contesta
5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)
 - a. Sí
 - b. No
 - c. No sabe/No contesta
6. ¿Crees que la rehabilitación de las casas vacías podría mejorar la imagen del pueblo?
 - a. Sí
 - b. Tal vez
 - c. No
 - d. No sabe/No contesta
7. ¿Consideras que la presencia de casas vacías afecta negativamente la imagen de la zona?
 - a. Sí
 - b. En cierta manera
 - c. No
 - d. No sabe/No contesta
8. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria?
 - a. Sí
 - b. Sí, pero no tan urgente
 - c. No
9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona?

- (Selecciona todas las opciones que apliquen)
- Mejora la apariencia estética de la zona
 - Aumenta el valor de las propiedades
 - Mejorar la calidad de vida de los residentes
 - Contribuye a la conservación del patrimonio histórico y cultural
 - Fomentar la inversión y el desarrollo económico local
10. ¿Cuáles crees que son los principales desafíos o barreras para llevar a cabo la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
- Falta de recursos económicos
 - Falta de interés por parte de los propietarios
 - Trámites burocráticos y permisos complicados
 - Falta de conocimiento sobre cómo llevar la rehabilitación
 - Propietarios no vinculados con el territorio
 - Problemas en la gestión de las herencias
11. ¿Cuál crees que es la principal razón por la que las viviendas permanecen vacías en tu municipio?
- Falta de demanda
 - Altos costos de alquiler
 - Propietarios que no quieren alquilar
 - Problemas legales con la propiedad
12. ¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de alquilar una vivienda?
- Requisitos financieros (como depósitos de seguridad y avales)
 - Disponibilidad limitada de propiedades
 - Condiciones de la vivienda
13. ¿Qué problema es más común al intentar ocupar una casa vacía?
- La vivienda no cumple con los estándares de habitabilidad
 - Que las viviendas que se ofertan no cumplen los requisitos de su demanda
 - Que no hay oferta de vivienda para alquilar en su municipio

¿QUÉ PROPONES?

14. ¿Qué acciones crees que se deberían tomar para abordar el problema de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
- Establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ofertarlas en el mercado de vivienda
 - Implementar medidas legales para abordar la propiedad vacía y forzar su rehabilitación o venta
 - Que las entidades locales o autonómicas gestionen una bolsa de viviendas vacías
 - Que la administración respalde y ofrezca garantías en el proceso de alquiler
 - Realizar campañas de concientización sobre la importancia de rehabilitar las casas vacías
 - Crear programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías
15. ¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?
- Sí, de manera activa
 - Sí, me gustaría apoyar de alguna manera, aunque no de forma activa
 - No
16. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?
- Fondos públicos
 - Fondos privados (Propietarios, inversionistas, etc.)
 - Una combinación de fondos públicos y privados
 - No sabe/No contesta

17. ¿Qué tipo de apoyo consideras que debería brindarse a los propietarios que deseen rehabilitar sus casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
- Asesoramiento técnico y arquitectónico
 - Incentivos fiscales o financieros
 - Acceso a programas de financiamiento o subsidios
 - Facilitación y permisos
 - Ningún tipo de apoyo
18. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona debería tener algún enfoque específico, como la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética?
- Sí, es importante conservar el estilo arquitectónico y características históricas
 - Sí, se debería implementar medidas de eficiencia energética
 - No, no es necesario un enfoque específico
19. ¿Cómo crees que debería involucrarse la comunidad en el proceso de rehabilitación de las casas en la zona?
- Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de rehabilitación
 - Promoviendo la participación en decisiones y planes de rehabilitación
 - Creando grupos de trabajo voluntario para colaborar en proyectos de rehabilitación
20. ¿Cuál es tu grado de confianza en las autoridades locales para llevar a cabo proyectos de rehabilitación de casas en la zona?
- Muy confiado/a
 - Algo confiado/a
 - Poco confiado/a
 - Nada confiado/a
21. ¿Cuál sería tu grado de optimismo respecto al impacto positivo que podría tener la rehabilitación de casas vacías en la zona?
- Muy optimista
 - Algo optimista
 - Poco optimista
 - Nada optimista
22. ¿Tienes alguna sugerencia o comentario adicional sobre la rehabilitación de casas vacías o vacías de la zona?

A continuación, se analizarán los resultados obtenidos en las encuestas, desglosándolos por municipio. Este examen detallado ofrecerá una perspectiva más clara sobre las necesidades y desafíos específicos que enfrenta cada municipio en relación a la vivienda.

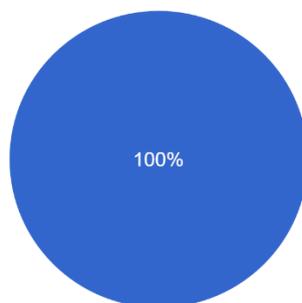
DEIFONTES

Análisis de la encuesta

Los resultados obtenidos tras la difusión de la encuesta en el municipio de Deifontes se resumen a continuación. La encuesta fue respondida por un total de 6 personas, lo que representa un 0,23% de la población total. De estos participantes, el 100% son hombres. En términos de distribución por edad, más del 80% de los encuestados se encuentran en el rango de 18 a 25 años, seguidos por el grupo de 36 a 64 años. En cuanto al perfil residencial, el 100% de los encuestados son residentes permanentes.

1. Género:

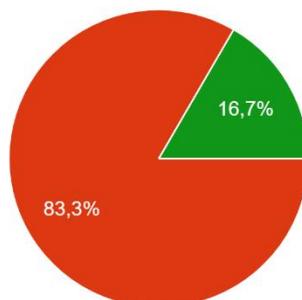
6 respuestas



- Hombre
- Mujer
- Otro

2. Edad:

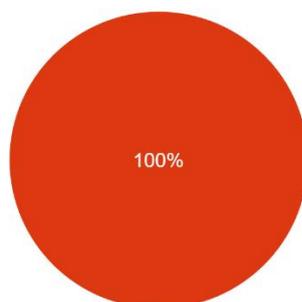
6 respuestas



- Menos de 18 17
- 18-25
- 26-35
- 36-64
- 65 o más

3. Perfil

6 respuestas



- Turista
- Residente
- Trabajador
- Visitante de temporada (ejemplo verano)
- Segunda vivienda (residente de corta estancia)

En la segunda sección de la encuesta, el 80,3% de los participantes consideró que la presencia de casas vacías podría tener un impacto negativo en la seguridad de la zona, en contraste con el 16,7% que comparte que solo en casos extremos. Respecto a los problemas relacionados con las viviendas vacías, el 33,3% indicó que no ha experimentado inconvenientes, mientras que el 66,7% ha tenido experiencias negativas.

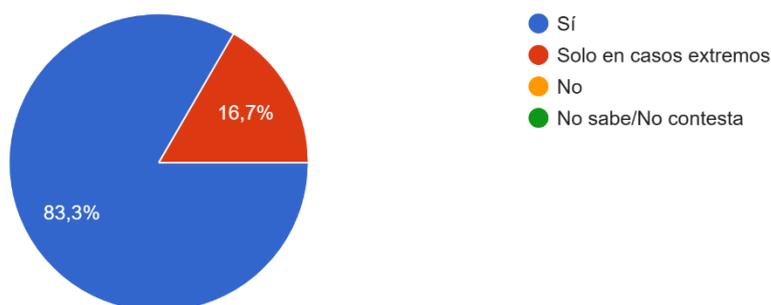
Un 66,7% de los encuestados cree que la rehabilitación de casas vacías mejoraría la imagen del pueblo, y el 66,7% considera que estas viviendas desocupadas afectan negativamente la

apariciencia de la zona. En cuanto a la urgencia de la rehabilitación, el 66,7% opina que es necesaria, mientras que el 33,3% cree que debería realizarse, aunque no con carácter urgente. Entre los beneficios identificados por la rehabilitación y revitalización de estas casas, el "fomento de la inversión y el desarrollo económico local" fue señalado por el 83,3% de los encuestados, seguido de la "aumenta el valor de las propiedades" con un 83,3%, y la "conservación del patrimonio" con un 66,7%, la cual empató con "mejora la apariencia estética de la zona", por último con un 50%, "mejora la calidad de vida de los residentes". Los principales obstáculos mencionados para la rehabilitación fueron la "falta de recursos económicos" con un 83,3%, empatado con la "falta de conocimiento sobre como llevar a cabo la rehabilitación".

El 66,7% de los encuestados opina que la principal razón por la que las viviendas permanecen vacías en el municipio es debido a la falta de demanda, seguido de un empate del 16,7% entre los altos costos y los propietarios que no quieren alquilar. Para continuar, se cree que el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de alquilar una vivienda es debido a requisitos financieros en un 83,3%, mientras el un 16,7% opina que es por las condiciones de la vivienda. Por último, los encuestados, en un 60%, dicen que las viviendas que se ofertan no cumplen con los requisitos de su demanda y esto es el problema más común al intentar alquilar una casa vacía.

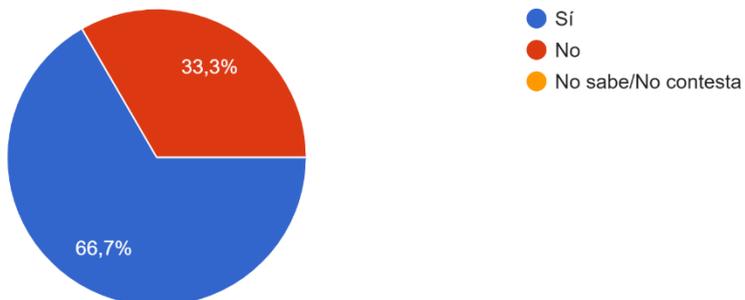
¿QUÉ PIENSAS SOBRE LA VIVIENDA VACÍA?

4. ¿Crees que la presencia de casas vacías podría influir en la seguridad del vecindario?
6 respuestas



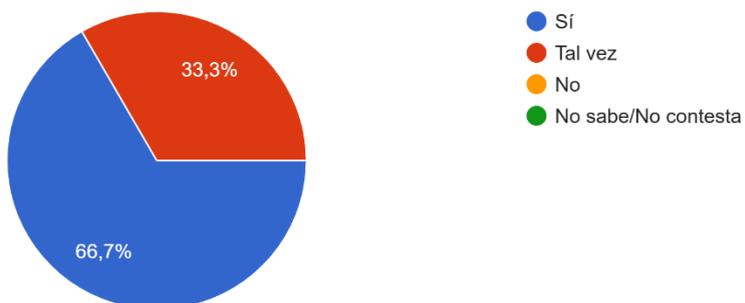
5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)

6 respuestas



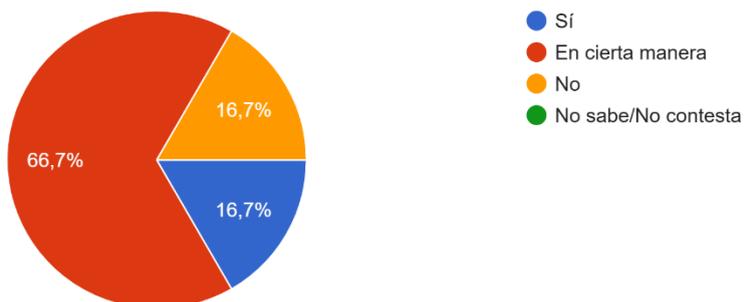
6. ¿Crees que la rehabilitación de las casas vacías podría mejorar la imagen del pueblo?

6 respuestas



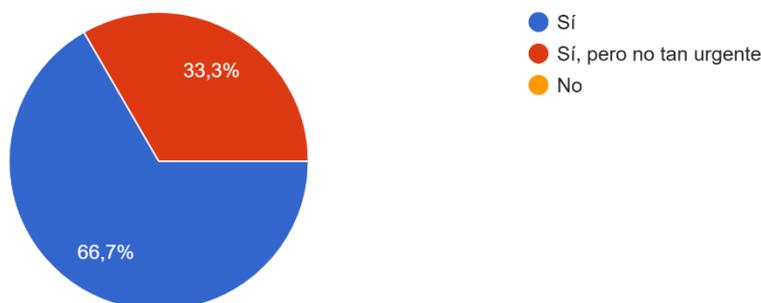
7. ¿Consideras que la presencia de casas vacías afecta negativamente la imagen de la zona?

6 respuestas



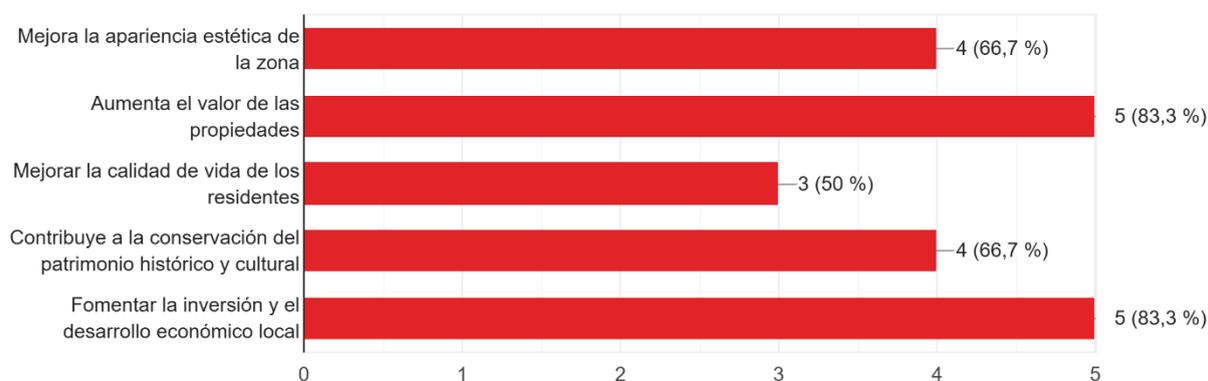
8. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria?

6 respuestas



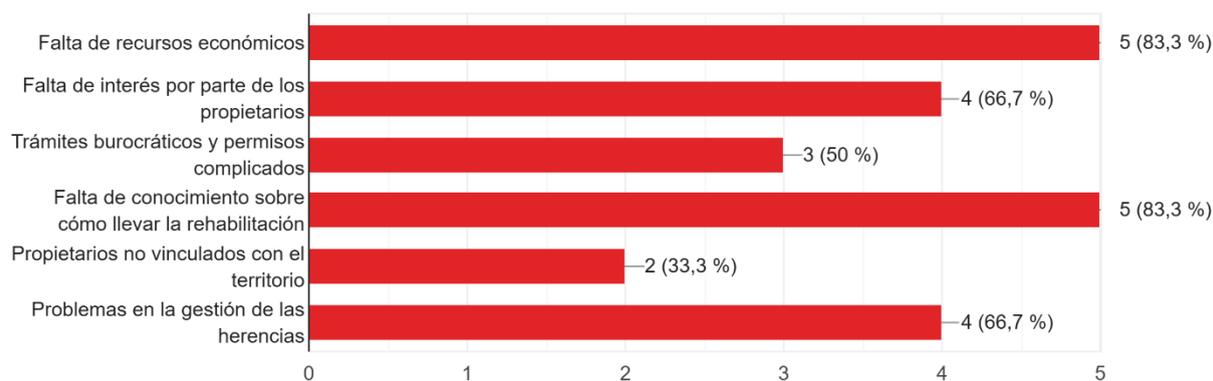
9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

6 respuestas



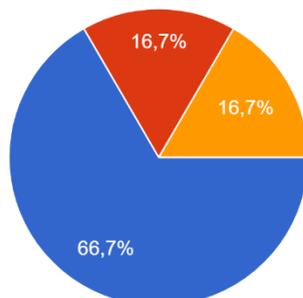
10. ¿Cuáles crees que son los principales desafíos o barreras para llevar a cabo la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

6 respuestas



11. ¿Cuál crees que es la principal razón por la que las viviendas permanecen vacías en tu municipio?

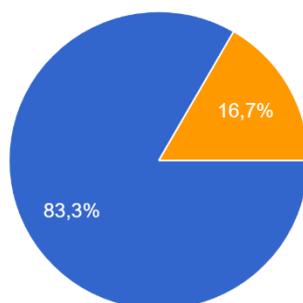
6 respuestas



- Falta de demanda
- Altos costos de alquiler
- Propietarios que no quieren alquilar
- Problemas legales con la propiedad

12. ¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de alquilar una vivienda?

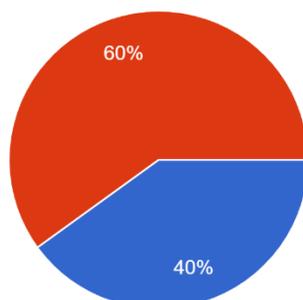
6 respuestas



- Requisitos financieros (como depósitos de seguridad y avales)
- Disponibilidad limitada de propiedades
- Condiciones de la vivienda

13. ¿Qué problema es más común al intentar alquilar una casa vacía?

5 respuestas



- La vivienda no cumple con los estándares de habitabilidad
- Que las viviendas que se ofertan no cumplen los requisitos de su demanda
- Que no hay oferta de vivienda para alquilar en su municipio

En la sección de propuestas, alrededor del 80% de los encuestados cree que la administración debe respaldar y ofrecer garantías en el proceso de alquiler. Además, el 60% sugiere que las entidades locales o autonómicas gestionen una bolsa de viviendas vacías, empatado con implementar medidas legales para abordar la propiedad vacía y forzar su rehabilitación o venta.

En cuanto a la participación comunitaria en las iniciativas de mejora y en la gestión del problema de las casas vacías, el 50% de los encuestados estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 50% no lo haría. Asimismo, el 73,3% considera que la financiación para la rehabilitación de viviendas debería provenir de una combinación de fondos públicos y privados.

Respecto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios para la rehabilitación, la mayoría (100%) sugiere "asesoramiento técnico y arquitectónico", seguido de "facilitación de trámites y permisos" con 83,3%.

Cuando se les preguntó si la rehabilitación de viviendas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o en la implementación de medidas de eficiencia energética, el 50% prefirió conservar el estilo arquitectónico, mientras que el 33,3% aboga por medidas de eficiencia energética, y otro 16,7% considera que no debería haber un enfoque específico.

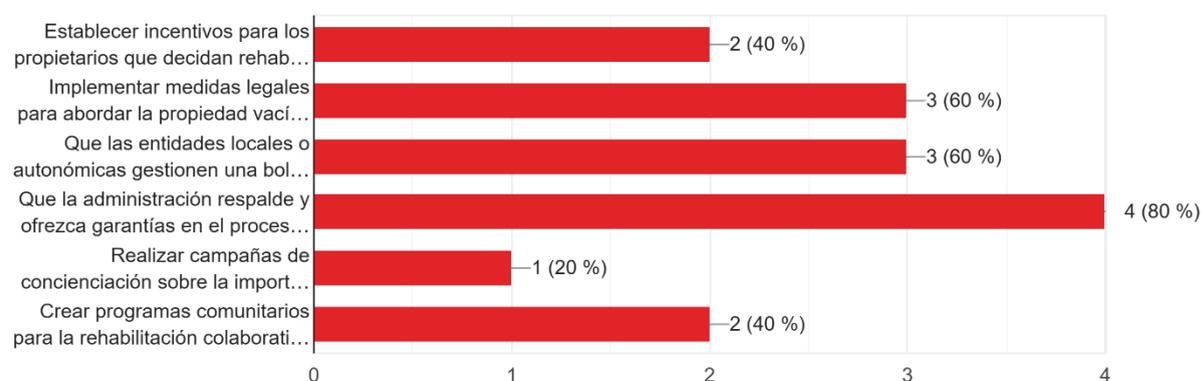
En cuanto a las formas de involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de viviendas, el 60% cree que se debería "proponer la creación de grupos de trabajo voluntario", y el 40% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación.

En relación con la confianza en las autoridades locales, el 40% no tiene confianza, el 20% tiene mucha, algo o poca confianza. Sin embargo, en términos de optimismo, el 67,7% se muestra algo optimista, el 16,7% muy optimista, empatado con poco optimista.

¿QUÉ PROPONES?

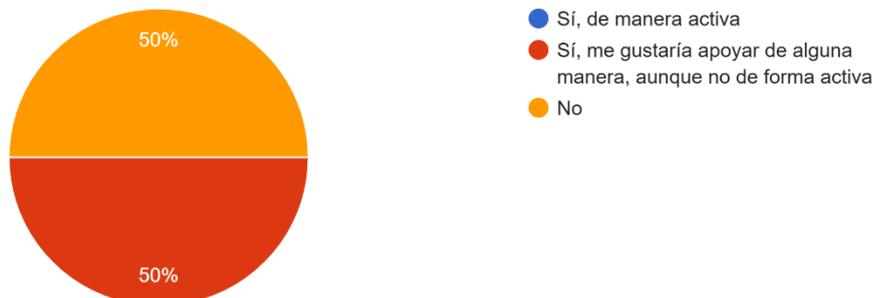
14. ¿Qué acciones crees que se deberían tomar para abordar el problema de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

5 respuestas



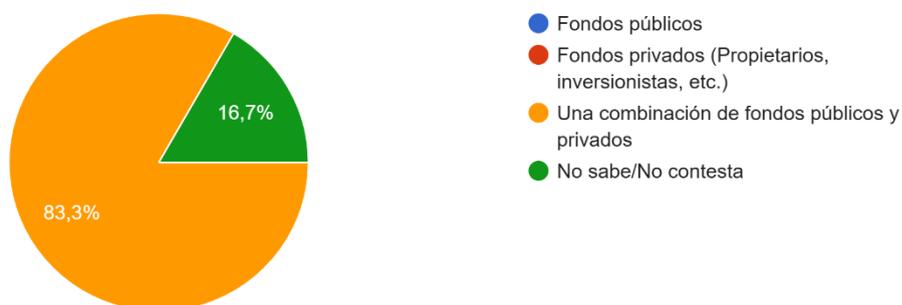
15. ¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

6 respuestas



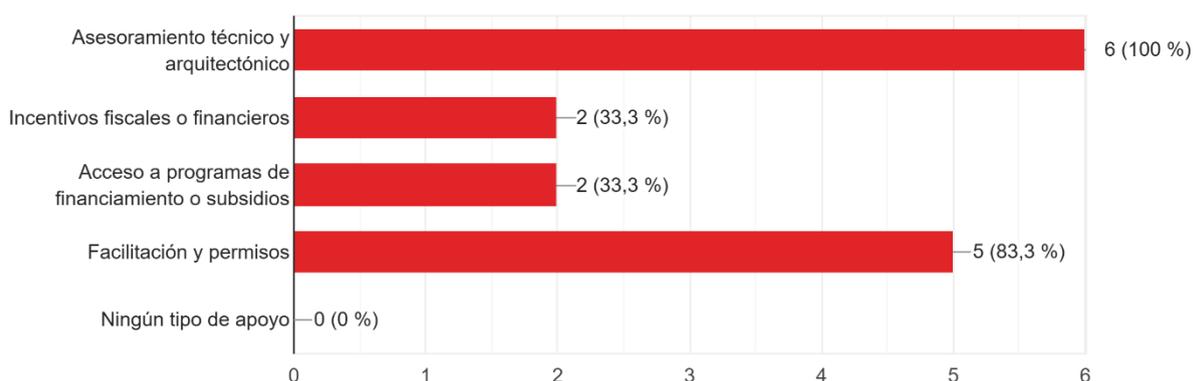
16. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?

6 respuestas

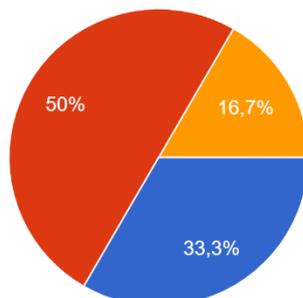


17. ¿Qué tipo de apoyo consideras que debería brindarse a los propietarios que deseen rehabilitar sus casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

6 respuestas

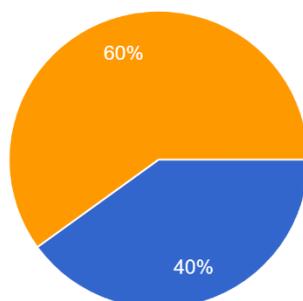


18. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona debería tener algún enfoque específico, como la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética?
6 respuestas



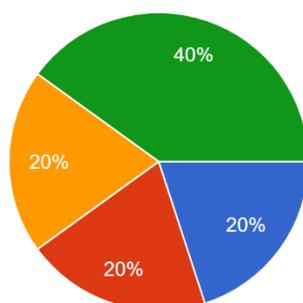
- Sí, es importante conservar el estilo arquitectónico y características históricas
- Sí, se debería implementar medidas de eficiencia energética
- No, no es necesario un enfoque específico

19. ¿Cómo crees que debería involucrarse la comunidad en el proceso de rehabilitación de las casas en la zona?
5 respuestas



- Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de rehabilitación
- Promoviendo la participación en decisiones y planes de rehabilitación
- Creando grupos de trabajo voluntario para colaborar en proyectos de rehabilitación

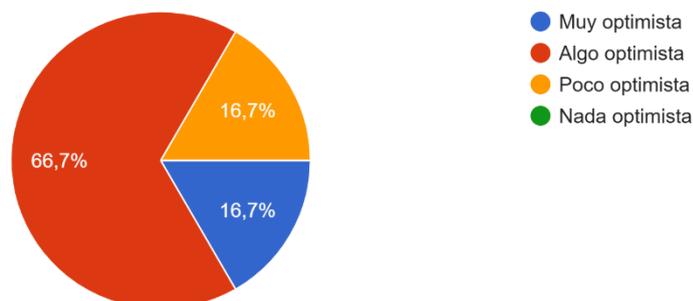
20. ¿Cuál es tu grado de confianza en las autoridades locales para llevar a cabo proyectos de rehabilitación de casas en la zona?
5 respuestas



- Muy confiado/a
- Algo confiado/a
- Poco confiado/a
- Nada confiado/a

21. ¿Cuál sería tu grado de optimismo respecto al impacto positivo que podría tener la rehabilitación de casas vacías en la zona?

6 respuestas



Finalmente, no se han recibido sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta por parte de los ciudadanos.

Gobernador

Análisis de la encuesta

Informe: Taller en Gobernador

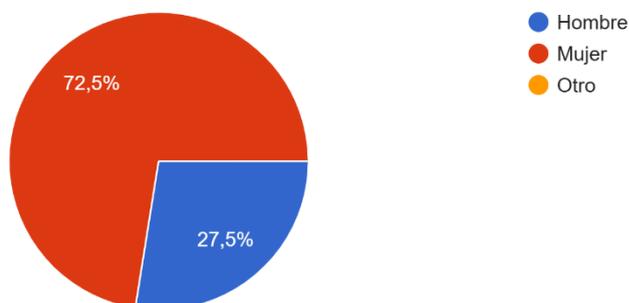
GUADAHORTUNA

Análisis de la encuesta

Los resultados obtenidos tras la difusión de la encuesta en el municipio de Guadahortuna, se resumen a continuación. La encuesta fue respondida por un total de 40 personas, lo que representa un 2,18% de la población total. De estos participantes, el 72,5% son mujeres. En términos de distribución por edad, más del 60% de los encuestados se encuentran en el rango de 36 a 64 años, seguidos por el grupo de 26 a 35 años. En cuanto al perfil residencial, aproximadamente el 72,5% de los encuestados son residentes permanentes, mientras que el resto poseen una segunda residencia en la zona, son trabajadores o visitantes.

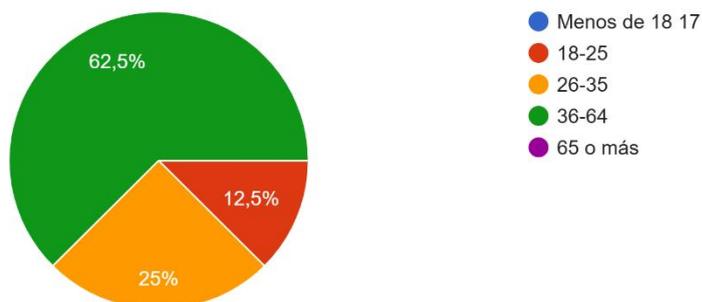
1. Género:

40 respuestas



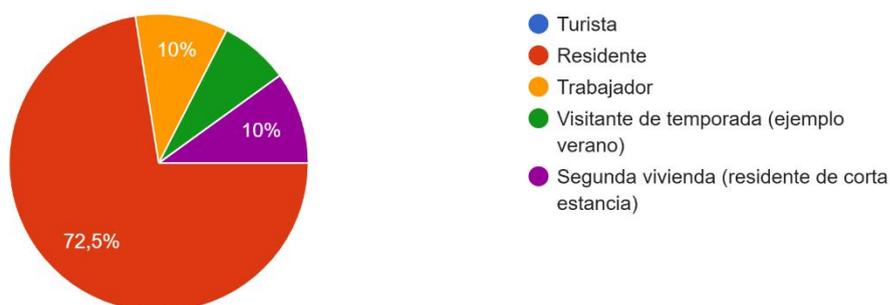
2. Edad:

40 respuestas



3. Perfil

40 respuestas



En la segunda sección de la encuesta, el 80% de los participantes consideró que la presencia de casas vacías podría tener un impacto negativo en la seguridad de la zona, en contraste con el 15% que considera que solo en casos extremos. Respecto a los problemas relacionados con las viviendas vacías, el 82,5% indicó que sí ha experimentado inconvenientes, mientras que el 7,5% no ha tenido experiencias negativas.

Un abrumador 80% de los encuestados cree que la rehabilitación de casas vacías mejoraría la imagen del pueblo, y el 67,5% considera que estas viviendas desocupadas afectan

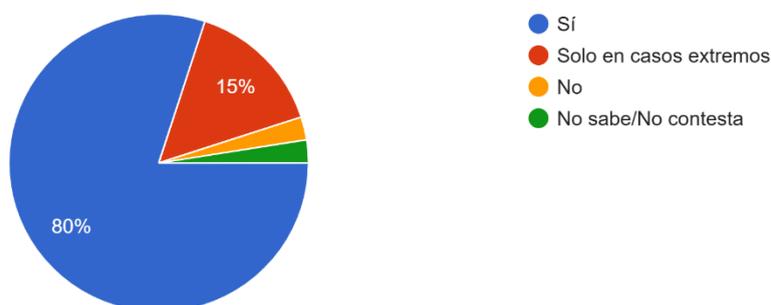
negativamente la apariencia de la zona. En cuanto a la urgencia de la rehabilitación, el 77,5% opina que es necesaria, mientras que el 22,5% cree que debería realizarse, aunque no con carácter urgente. Entre los beneficios identificados por la rehabilitación y revitalización de estas casas, la "mejora de la apariencia estética de la zona" fue señalado por el 74,4% de los encuestados, seguido del "fomento de la inversión y el desarrollo local" con un 66,7%, y la "mejora la calidad de vida de los residentes" con un 59%. Los principales obstáculos mencionados para la rehabilitación fueron la "falta de interés por parte de los propietarios" con un 69,2%, seguidos de la "falta de recursos económicos" con un 66,7% y los "propietarios no vinculados con el territorio" con un 51,3%.

El 45% de los encuestados opina que la principal razón por la que las viviendas permanecen vacías en el municipio es debido a la falta de demanda, seguido de los propietarios que no quieren alquilar en un 40%. Para continuar, se cree que el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de alquilar una vivienda es debido a las condiciones de la vivienda en un 39,5%, mientras el 31,6% opina que es por requisitos financieros. Por último, los encuestados, en un 46,2%, dicen que no hay oferta de vivienda para alquilar en su municipio y esto es el problema más común al intentar alquilar una casa vacía.

¿QUÉ PIENSAS SOBRE LA VIVIENDA VACÍA?

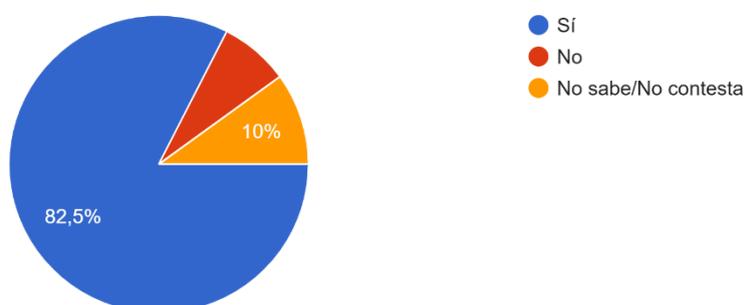
4. ¿Crees que la presencia de casas vacías podría influir en la seguridad del vecindario?

40 respuestas



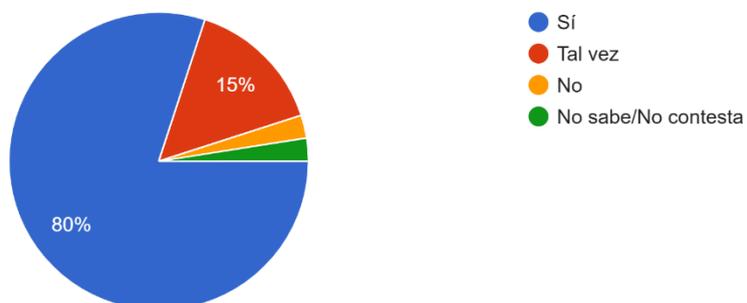
5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)

40 respuestas



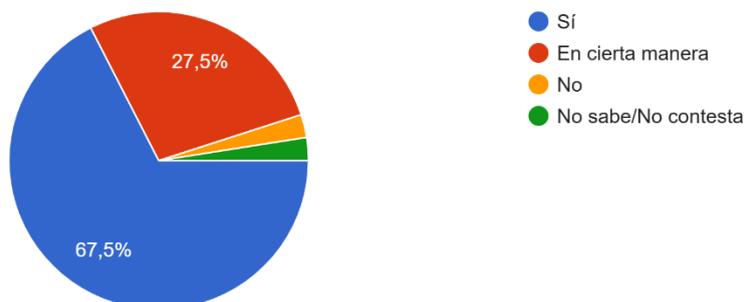
6. ¿Crees que la rehabilitación de las casas vacías podría mejorar la imagen del pueblo?

40 respuestas



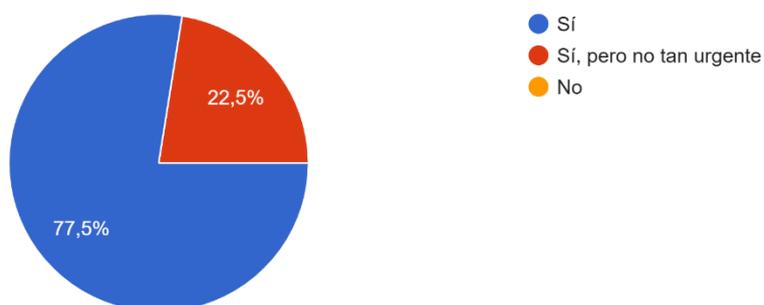
7. ¿Consideras que la presencia de casas vacías afecta negativamente la imagen de la zona?

40 respuestas



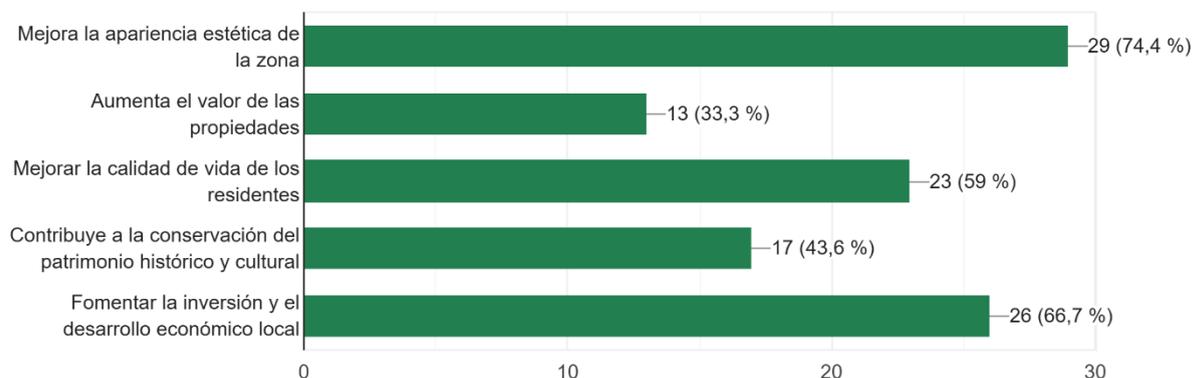
8. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria?

40 respuestas



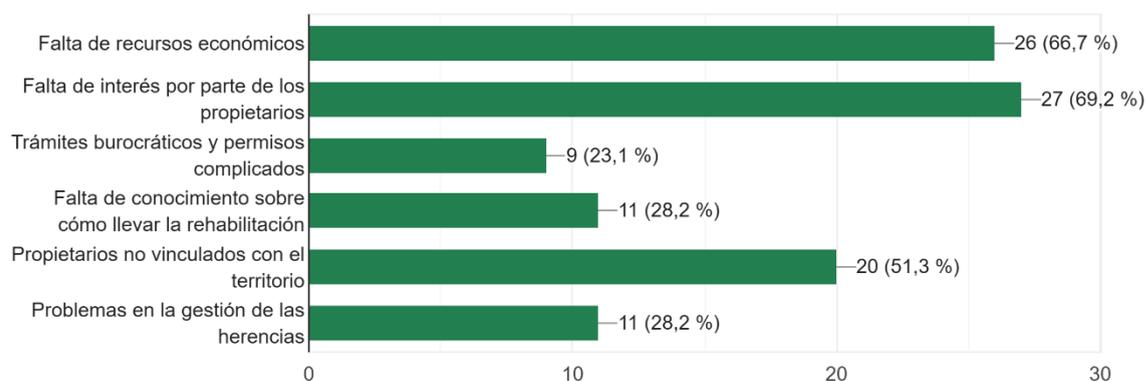
9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona?
(Selecciona todas las opciones que apliquen)

39 respuestas



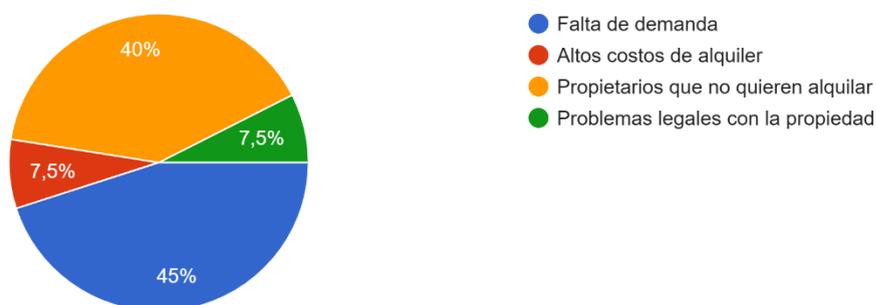
10. ¿Cuáles crees que son los principales desafíos o barreras para llevar a cabo la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

39 respuestas



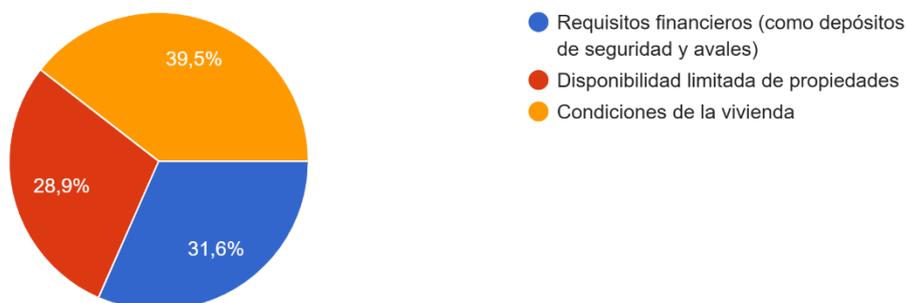
11. ¿Cuál crees que es la principal razón por la que las viviendas permanecen vacías en tu municipio?

40 respuestas



12. ¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de alquilar una vivienda?

38 respuestas



13. ¿Qué problema es más común al intentar alquilar una casa vacía?

39 respuestas



En la sección de propuestas, alrededor del 61% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado inmobiliario. Además, el 52,6% sugiere la implementación de medidas legales para abordar la propiedad vacía y forzar su rehabilitación o venta, y el 36,8% empata entre que las entidades locales o autonómicas gestionen unas bolsas de viviendas vacías y realicen campañas de concienciación sobre la importancia de rehabilitar las cosas vacías.

En cuanto a la participación comunitaria en las iniciativas de mejora y en la gestión del problema de las casas vacías, el 48,7% de los encuestados estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 28,2% se involucraría de manera activa. Asimismo, el 42,1% considera que la financiación para la rehabilitación de viviendas debería provenir de una combinación de fondos públicos y privados, frente al 28,9% que aboga por una financiación exclusivamente privada.

Respecto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios para la rehabilitación, la mayoría (20 votos) sugiere "asesoramiento técnico y arquitectónico", seguido de "acceso a programas de financiamiento o subsidios" con 19 votos.

Cuando se les preguntó si la rehabilitación de viviendas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o en la implementación de medidas de eficiencia energética, el 41% prefirió conservar el estilo arquitectónico, mientras que el 25,6% aboga por medidas de eficiencia energética, y otro 33,3% considera que no debería haber un enfoque específico.

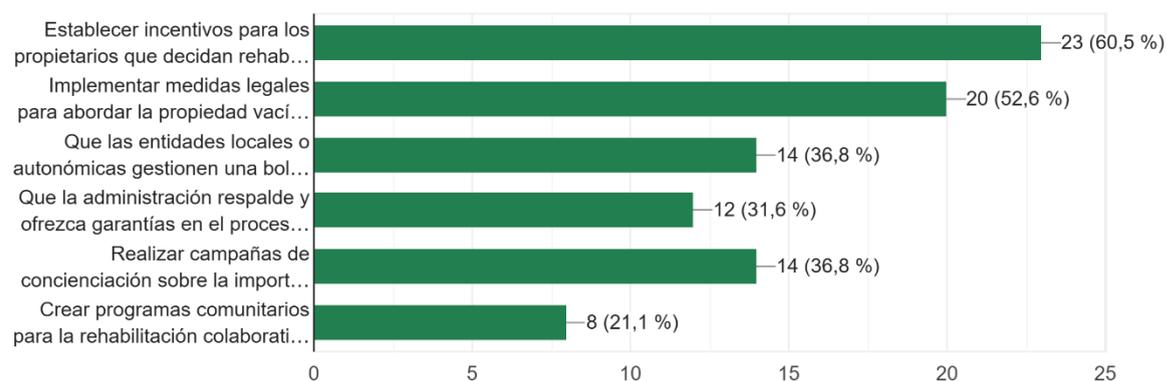
En cuanto a las formas de involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de viviendas, el 56,4% cree que se debería "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación", el 28,2% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 15,4% propone la creación de grupos de trabajo voluntario.

En relación con la confianza en las autoridades locales, existe un empate del 35,9% entre tiene mucha confianza y algo de confianza, y el 15,4% no confía en absoluto en el proyecto. Sin embargo, en términos de optimismo, el 38,5% se muestra algo optimista, el 33,3% muy optimista, el 20,5% no es optimista, y el 7,7% no tiene ninguna expectativa positiva.

¿QUÉ PROPONES?

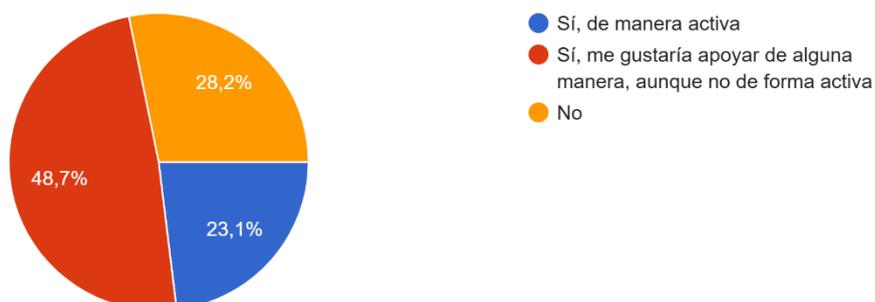
14. ¿Qué acciones crees que se deberían tomar para abordar el problema de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

38 respuestas



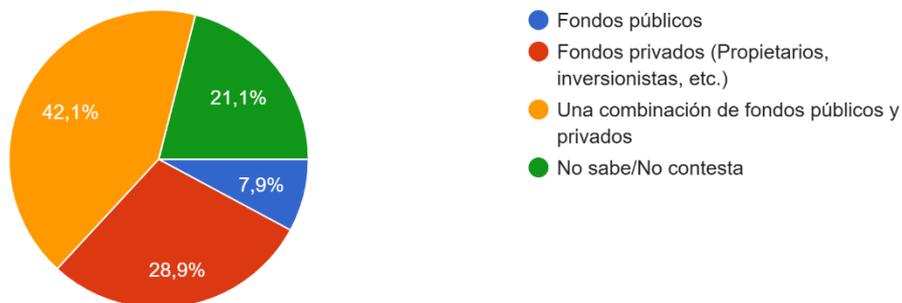
15. ¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

39 respuestas



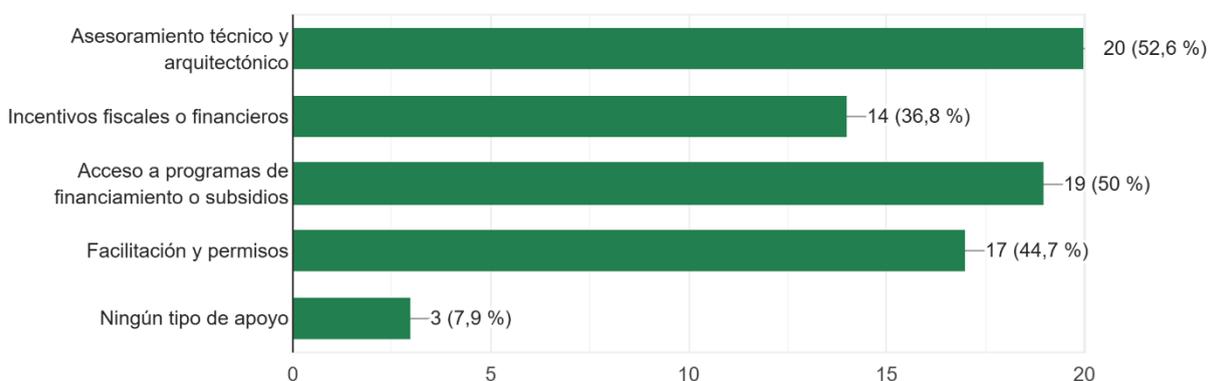
16. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?

38 respuestas



17. ¿Qué tipo de apoyo consideras que debería brindarse a los propietarios que deseen rehabilitar sus casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

38 respuestas



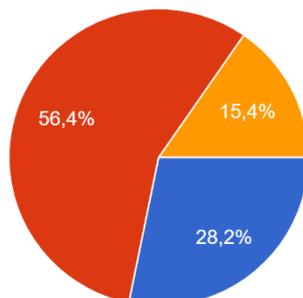
18. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona debería tener algún enfoque específico, como la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética?

39 respuestas



19. ¿Cómo crees que debería involucrarse la comunidad en el proceso de rehabilitación de las casas en la zona?

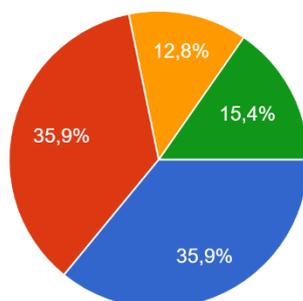
39 respuestas



- Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de rehabilitación
- Promoviendo la participación en decisiones y planes de rehabilitación
- Creando grupos de trabajo voluntario para colaborar en proyectos de rehabilitación

20. ¿Cuál es tu grado de confianza en las autoridades locales para llevar a cabo proyectos de rehabilitación de casas en la zona?

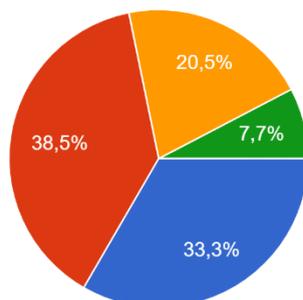
39 respuestas



- Muy confiado/a
- Algo confiado/a
- Poco confiado/a
- Nada confiado/a

21. ¿Cuál sería tu grado de optimismo respecto al impacto positivo que podría tener la rehabilitación de casas vacías en la zona?

39 respuestas



- Muy optimista
- Algo optimista
- Poco optimista
- Nada optimista

Finalmente, se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales tanto en la encuesta como en el taller y las encuestas a pie de calle. Algunos de ellos incluyen:

- “Las casas vacías en el centro del pueblo las venden baratas porque hay vecinos muy problemáticos, sucios, ruidosos y que no tienen vergüenza en tema de

convivencia. Ese es el gran problema de que la gente no quiera rehabilitar sus casas ni vivir en el pueblo.”

- “La mayoría no quiere reformar sus casas para alquilarlas porque les trae más cuenta sembrarlas de marihuana.”
- “Hay muchísimas viviendas vacías en el pueblo. Unas están mejor que otras, pero el problema es que no hay interés por comprar o alquilar a un precio razonable y depende de la calle donde se encuentre, es imposible.”
- “Ofrecer a ONG casas vacías para la acogida de personas (migrantes, refugiados, en riesgo de exclusión ...).”

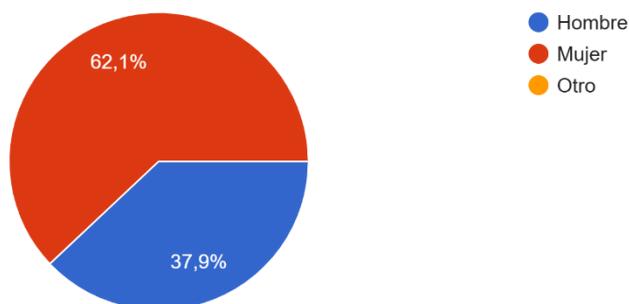
IZNALLOZ

Análisis de la encuesta

Los resultados obtenidos tras la difusión de la encuesta en el municipio de Iznalloz se resumen a continuación. La encuesta fue respondida por un total de 29 personas, lo que representa un 0,56% de la población total. De estos participantes, el 62,1% son mujeres. En términos de distribución por edad, 48,3% de los encuestados se encuentran en el rango de 36 a 64 años, seguidos por el grupo de 26 a 35 años en un 41,4%. En cuanto al perfil residencial, el 93,1% de los encuestados son residentes permanentes, mientras que el resto poseen una segunda residencia en la zona, o son turistas.

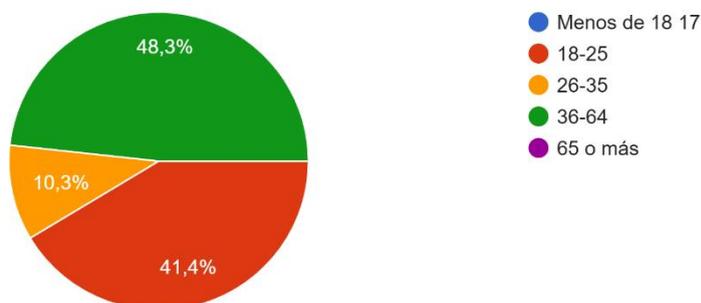
1. Género:

29 respuestas



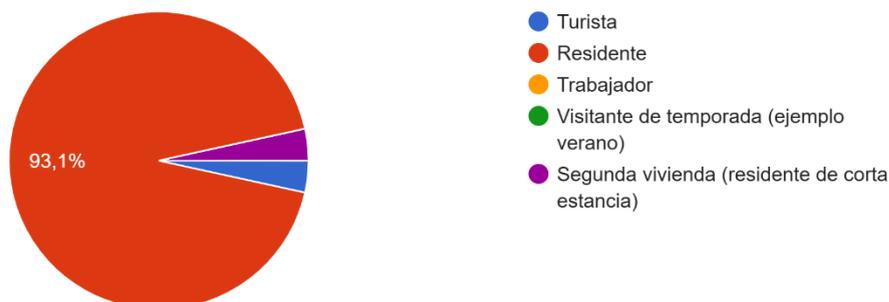
2. Edad:

29 respuestas



3. Perfil

29 respuestas



En la segunda sección de la encuesta, el 75,9% de los participantes consideró que la presencia de casas vacías podría tener un impacto negativo en la seguridad de la zona, en contraste con el 17,2% que considera que solo en casos extremos. Respecto a los problemas relacionados con las viviendas vacías, el 62,1% indicó que sí ha experimentado inconvenientes, mientras que el 34,5% no ha tenido experiencias negativas.

El 75,9% de los encuestados cree que la rehabilitación de casas vacías mejoraría la imagen del pueblo, y el 62,1% considera que estas viviendas desocupadas afectan negativamente la apariencia de la zona. En cuanto a la urgencia de la rehabilitación, el 65,5% opina que es necesaria, mientras que el 31% cree que debería realizarse, aunque no con carácter urgente. Entre los beneficios identificados por la rehabilitación y revitalización de estas casas, la "mejora de la apariencia estética de la zona" fue señalado por el 75,9% de los encuestados, seguido del "fomento de la inversión y el desarrollo local" con un 72,4%, y la "conservación del patrimonio histórico y cultural" con un 65,5%. Los principales obstáculos mencionados para la rehabilitación fueron la "falta de recursos económicos" con un 85,7%, seguidos de la "falta de interés por parte de los propietarios" con un 75% y los "propietarios no vinculados con el territorio" con un 57,1%.

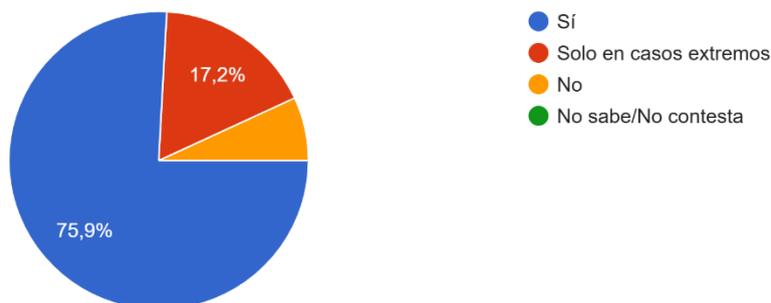
El 45,8% de los encuestados opina que la principal razón por la que las viviendas permanecen vacías en el municipio es debido a los propietarios que no quieren alquilar, seguido de la falta de demanda en un 37,5%. Para continuar, se cree que el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de alquilar una vivienda es debido a los requisitos financieros en un 61,5%,

mientras el 30,8% opina que es por condiciones de la vivienda. Por último, los encuestados, en un 56%, dicen que las viviendas que se ofertan no cumplen los requisitos de su demanda y esto es el problema más común al intentar alquilar una casa vacía.

¿QUÉ PIENSAS SOBRE LA VIVIENDA VACÍA?

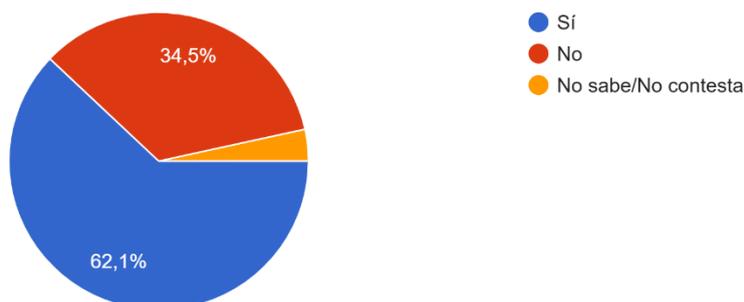
4. ¿Crees que la presencia de casas vacías podría influir en la seguridad del vecindario?

29 respuestas



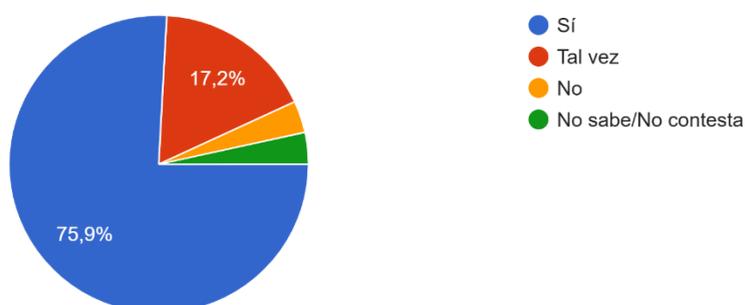
5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)

29 respuestas



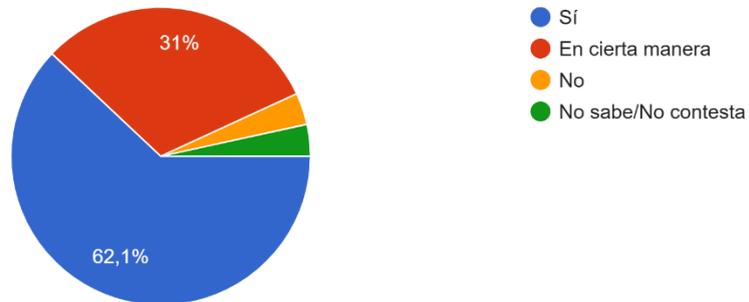
6. ¿Crees que la rehabilitación de las casas vacías podría mejorar la imagen del pueblo?

29 respuestas



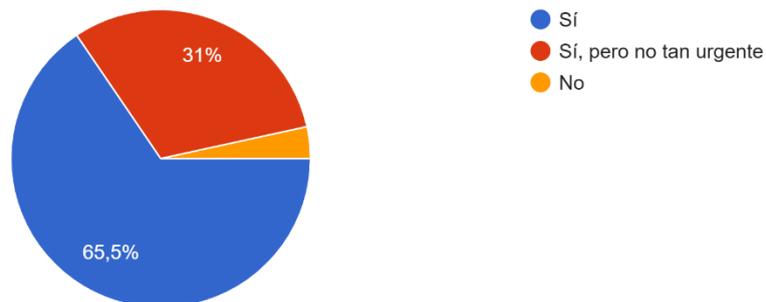
7. ¿Consideras que la presencia de casas vacías afecta negativamente la imagen de la zona?

29 respuestas



8. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria?

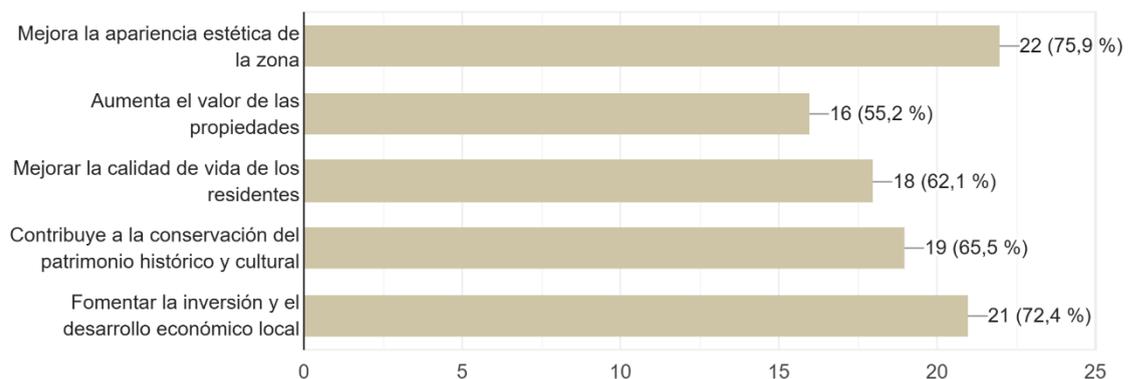
29 respuestas



9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona?

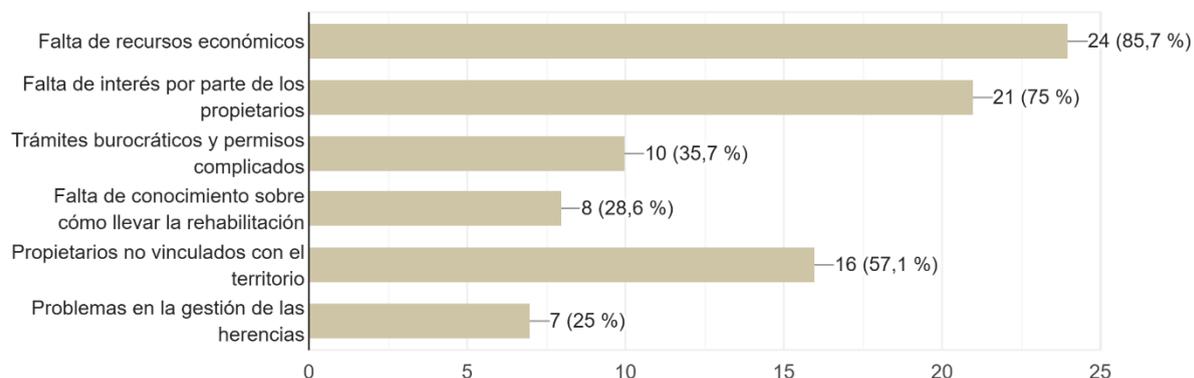
(Selecciona todas las opciones que apliquen)

29 respuestas



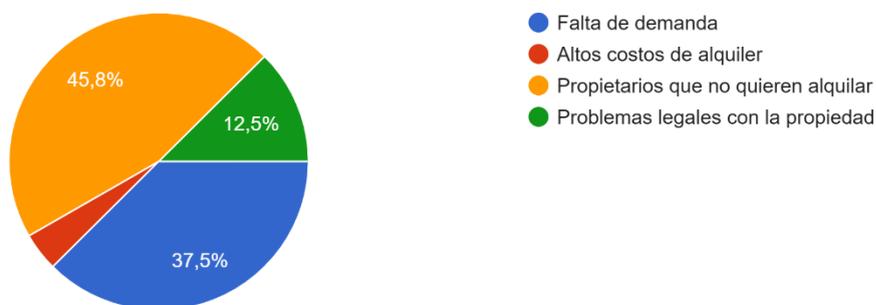
10. ¿Cuáles crees que son los principales desafíos o barreras para llevar a cabo la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

28 respuestas



11. ¿Cuál crees que es la principal razón por la que las viviendas permanecen vacías en tu municipio?

24 respuestas



12. ¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de alquilar una vivienda?

26 respuestas



13. ¿Qué problema es más común al intentar alquilar una casa vacía?

25 respuestas



En la sección de propuestas, el 57,1% de los encuestados cree que la administración debe respaldar y ofrecer garantías en el proceso de alquiler. Además, existe un empate del 50% entre la implementación de medidas legales para abordar la propiedad vacía y forzar su rehabilitación o venta, y establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado inmobiliario, y el 46,4% considera que las entidades locales o autonómicas gestionen una bolsa de viviendas vacías.

En cuanto a la participación comunitaria en las iniciativas de mejora y en la gestión del problema de las casas vacías, el 63% de los encuestados estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 22,2% se involucraría de manera activa. Asimismo, el 46,4% considera que la financiación para la rehabilitación de viviendas debería provenir de una combinación de fondos públicos y privados, frente al 25% que aboga por una financiación exclusivamente privada.

Respecto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios para la rehabilitación, la mayoría (20 votos) sugiere "facilitación y permisos", seguido de "asesoramiento técnico y arquitectónico" con 16 votos.

Cuando se les preguntó si la rehabilitación de viviendas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o en la implementación de medidas de eficiencia energética, el resultado fue un empate del 42,9%, y otro 14,3% considera que no debería haber un enfoque específico.

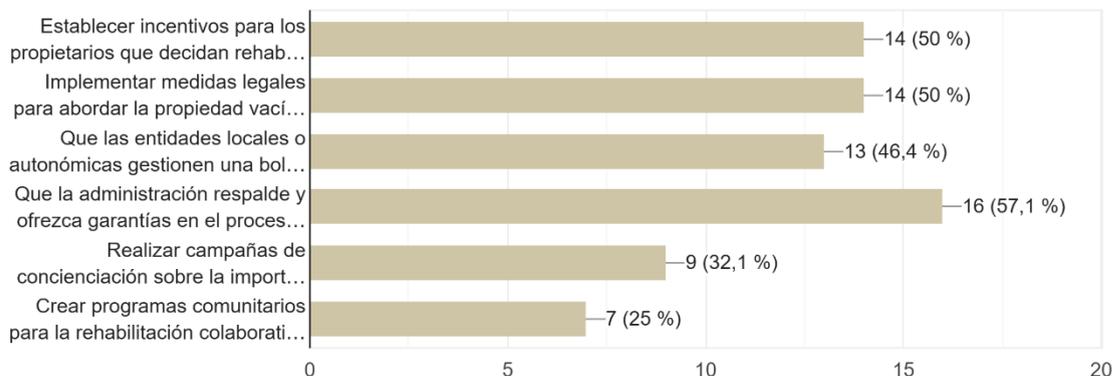
En cuanto a las formas de involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de viviendas, el 59,3% cree que se debería "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación", el 29,6% propone la creación de grupos de trabajo voluntario, y el 11,1% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación.

En relación con la confianza en las autoridades locales, el 44,4% tiene algo de confianza, el 33,3% poca confianza, el 14,8% mucha y el 7,4% no confía en absoluto en el proyecto. Sin embargo, en términos de optimismo, el 66,7% se muestra algo optimista, el 18,5% no es optimista, el 11,1% es muy optimista, y el 3,7% no tiene ninguna expectativa positiva.

¿QUÉ PROPONES?

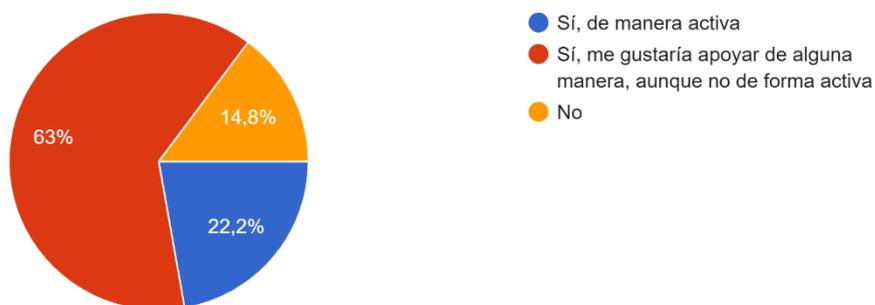
14. ¿Qué acciones crees que se deberían tomar para abordar el problema de las casas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

28 respuestas



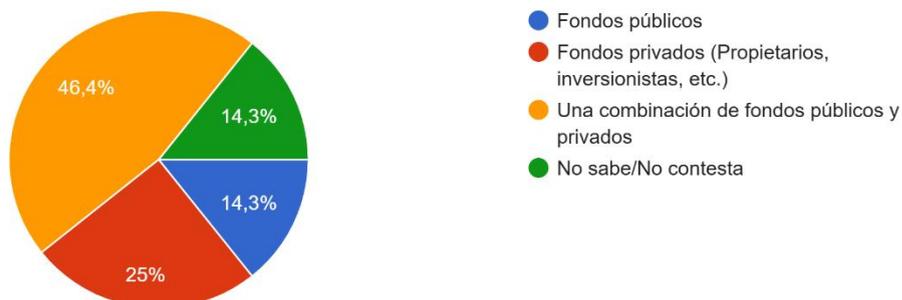
15. ¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las casas vacías en la zona?

27 respuestas



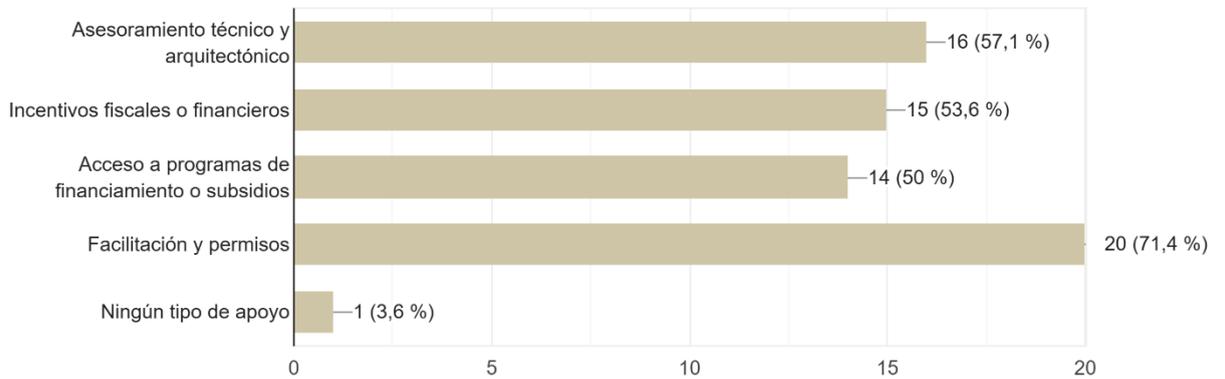
16. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?

28 respuestas



17. ¿Qué tipo de apoyo consideras que debería brindarse a los propietarios que deseen rehabilitar sus casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

28 respuestas



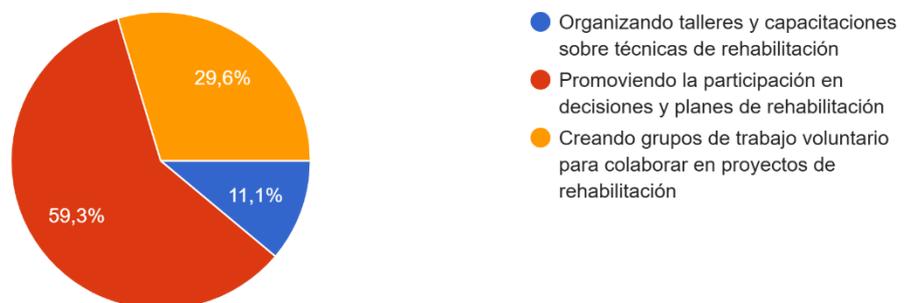
18. ¿Crees que la rehabilitación de las casas en la zona debería tener algún enfoque específico, como la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética?

28 respuestas



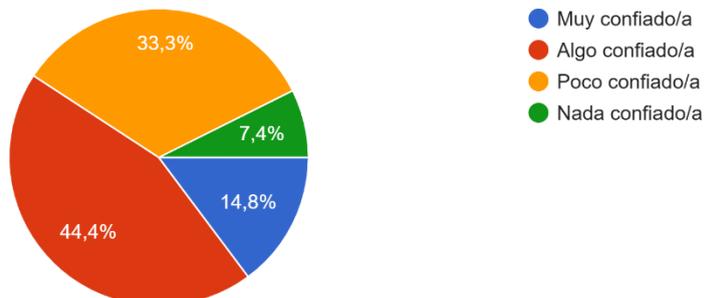
19. ¿Cómo crees que debería involucrarse la comunidad en el proceso de rehabilitación de las casas en la zona?

27 respuestas



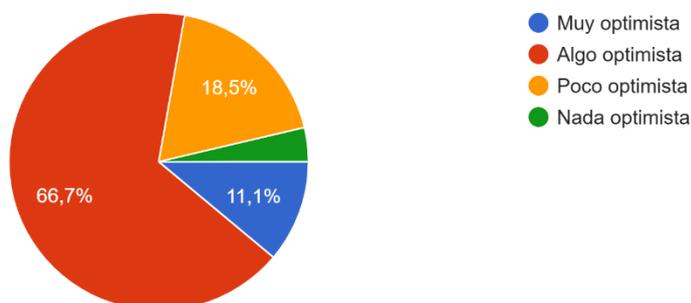
20. ¿Cuál es tu grado de confianza en las autoridades locales para llevar a cabo proyectos de rehabilitación de casas en la zona?

27 respuestas



21. ¿Cuál sería tu grado de optimismo respecto al impacto positivo que podría tener la rehabilitación de casas vacías en la zona?

27 respuestas



Finalmente, se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales tanto en la encuesta como en el taller y las encuestas a pie de calle. Algunos de ellos incluyen:

- “En mi opinión las casas vacías antiguas es un problema, porque dan sensación de dejadez al municipio. Aunque no las rehabiliten por dentro se debería obligar al propietario a pintar la fachada cada cierto tiempo para que así no parezca que esas calles están tan abandonadas. Me parece muy interesante el tema de la rehabilitación de las viviendas para el tema del alquiler y creo que en mi municipio sería interesante porque hay pocas casas para alquilar a un precio decente. Pero muchos ciudadanos no las rehabilitan porque luego no las alquilan y por desgracia entran ocupas en su casa. Porque al ser un pueblo se conoce todo y hay gente con muy poca educación. Desde mi punto de vista se tendría que controlar mejor la ocupación ilegal de las viviendas para que los propietarios estén tranquilos y así inviertan en su pueblo.”
- “Pues la verdad que la zonas de mas sufren este tipo de situaciones es una zona muy complicada por que falta mucha educación y nones solo el tema de la vivienda si no enfanches ilegales a sistema electrico , siministro de agua etc ojala esto llegue alguk lado y se pueda dar una solución a todo esto por que creo que primero hay que hacer e inverir mucho para todo eso un saludo.”
- “Si se busca ampliar el parque de viviendas lo idóneo es facilitar la construcción de vivienda evitando una burocracia desorbitada y unos impuestos abusivos mas que la rehabilitación de las viviendas vacías.”

4. Asistencia al Municipio el Día del Mercado

Actividad general: visitar los municipios en los días de mercado para establecer contacto directo con la población local y promover la participación en el proyecto.

Tareas específicas:

- Coordinación previa con los ayuntamientos para identificar los días de mercado en cada municipio.
- Preparación de materiales informativos y de promoción para distribuir durante las visitas.
- Desplazamiento al municipio en la fecha programada.
- Interacción directa con los residentes para explicar el proyecto, distribuir encuestas y recopilar opiniones.
- Documentación de las interacciones y retroalimentación obtenida durante la visita.

Explicación del proceso: fijando una fecha con los ayuntamientos de los municipios asistimos a los mismos. Para ello se realizaron dos variantes de flyers:

- El primero con función de difusión por los medios, como grupos de Whatsapp, y así avisar de antemano a la población de que nos íbamos a encontrar allí informando acerca del proyecto.
- El segundo sería repartido una vez estuviésemos allí, este contenía una breve explicación de lo que se pretende hacer.



Oficina comarcal de vivienda, reto demográfico, gestión e innovación

NO TE LO PIERDAS

- Problemas de vivienda
- Oficina comarcal de vivienda
- Rehabilitación
- Alquiler

Estaremos desde las **10 am** el 9 de Julio en el mercado de Iznalloz para hablar sobre la problemática de la vivienda vacía.

ANÍMATE

Diputación de Granada
UNIVERSIDAD DE GRANADA
PROGRAMA **Puentes**
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SISTEMALES



WELLNESS BY
AYUNTAMIENTO DE
IZNALLOZ

OFICINA COMARCA DE VIVIENDA, RETO
DEMOGRÁFICO, GESTIÓN E INNOVACIÓN

ENCUESTAS
Difusión de encuestas para la recopilación de información sobre la problemática de la vivienda en Iznalloz.

OBJETIVOS
Crear una oficina comarcal de vivienda, análisis/estudio del parque de viviendas disponibles a nivel municipal para nuevos pobladores

TALLER
El 18 de Julio se realizará un taller en Iznalloz donde se analizarán casos de buenas prácticas en otros territorios y se abrirá un debate sobre las diferentes problemáticas detectadas en el municipio





Algunas de las conclusiones obtenidas fueron las siguientes:

Iznalloz

- Vecino confirma que contiene una vivienda ocupada y le gustaría reformarla
- Otro vecino nos contaba que su hijo de unos 34-35 años y siendo padre no encontraba un alquiler menor de 500 euros mensuales.
- Por otra parte, afirmaban que el trabajo escasea en el municipio.

Guadahortuna

- Existen viviendas vacías que no se pueden rehabilitar por la antigüedad
- Confirman que no se podía alquilar debido a que la gente se va a otros pueblos vecinos.
- Su deseo es poder rehabilitar para vender o alquilar las propiedades.
- Un caso concreto manifestó como su vecino no le permitía alquilar la vivienda, le ponía obstáculos o le causaba problemas a conciencia para atormentarle. Le propusimos ofrecerle la vivienda a sujeto y la respuesta fue que ya se había intentado y el resultado fue la no realización de pagos.
- Pudimos contactar con una mujer que poseía la primera casa construida en el municipio, su objetivo era poder rehabilitarla debido a la existencia de goteras y vigas de madera.
- Encontramos otro caso de unas personas que buscaban comprar y rehabilitar un solar, pero el problema estaba en el solar próximo, el cual se encontraba abandonado, lleno de basuras, plaga de ratas, etc.

5. Organización y realización de talleres en los municipios

Actividad general: llevar a cabo talleres presenciales en cada municipio para debatir la problemática de la vivienda y proponer soluciones.

Tareas específicas:

- Coordinación con los ayuntamientos para la organización de los talleres (selección de fechas y lugares).
- Preparación del material didáctico y presentaciones para los talleres.

- Desplazamiento a los municipios en las fechas programadas.
- Moderación y facilitación de los talleres, incluyendo la exposición de problemas y soluciones basadas en buenas prácticas.
- Documentación de los debates y conclusiones de cada taller.

TALLER IZNALLOZ

Se asistió a la fecha señalada pero no hubo participación por parte de los ciudadanos del municipio.

TALLER GUADAHORTUNA

La asistencia fue de tres hombres y una mujer. Se debatió la situación de la vivienda en el municipio llegando a algunas conclusiones o soluciones aportadas por los ciudadanos. La primera es en relación al ICIO (Impuestos de Construcción de Obra), la idea que exista una bonificación del 100% para ayudar con los pagos a quien necesite construir. En Guadahortuna el ICIO es del 2'4%, lo que supondría un incentivo para que la población realice la rehabilitación que tanto se demanda. Otra alternativa es trasladar la misma idea al IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) alrededor de dos o tres años. Esta última se está aplicando en algunos municipios de los Montes Orientales para las placas solares y la eficiencia energética. Además, se realizaron una serie de comentarios como por ejemplo:

- “Las casas no tienen valor, nadie quiere venir a vivir por los gitanos, incluso estando regaladas.”
- “Las casas no están en condiciones de comprarse.”
- “Que despropian las viviendas que no quieren arreglar, evitarían la caída de tejas o perjudicar las viviendas vacías.”

Para continuar, algunas conclusiones que se sacaron del taller se pueden resumir de la siguiente forma, la entrada del pueblo no está al gusto de los ciudadanos, afirman que hace muy feo por las viviendas vacías; Guadahortuna es un pueblo de paso, por lo que es una lástima que se encuentre en las condiciones en las que está, podría tener mucha vida. En cuanto al trabajo, muchas personas dependen de la cosecha de hortalizas o verduras como el calabacín, cosa que ahora mismo es prácticamente imposible ya que no hay agua, a pesar de que el municipio dispone de una gran vega. Se hicieron preguntas por las jóvenes generaciones, y los asistentes afirmaron que aunque ahora mismo gran cantidad de ellos se encuentren en Granada estudiando, a todos les encanta el pueblo como para vivir en él. Si nos centramos en las viviendas vacías, bien es sabido que son un riesgo para la población por posibles derrumbamientos (tejas) hacia la calle o hacia casas vecinas. Todas esas viviendas almacenan plagas de ratas, los ciudadanos contaban como es una ocasión mientras se derrumbaba una, salían ratas a “patadas”, por otro lado, también decían que se colaban al Covirán por los cables de la luz. Por último, una mujer pedía si fuera posible reformar el garaje de su casa para acomodarlo para una persona mayor.

6. Elaboración del diagnóstico y propuesta de soluciones

Actividad general: desarrollar un diagnóstico detallado y proponer soluciones específicas para cada municipio.

Tareas específicas:

- Análisis de los datos recopilados a través de encuestas, visitas al mercado y talleres.
- Revisión de los planes de uso y gestión del suelo en cada municipio.
- Redacción de un informe de diagnóstico para cada municipio.
- Propuesta de soluciones basadas en buenas prácticas, adaptadas a las necesidades

locales.

- Elaboración de un documento final con conclusiones y recomendaciones para los ayuntamientos.

Tras el análisis de los datos obtenidos en la encuesta y los talleres realizados en los municipios de la comarca de Montes Orientales, se ha identificado una serie de problemáticas comunes relacionadas con la vivienda vacía y su impacto en el desarrollo local, la seguridad, la estética urbana y la economía. La escasa participación ciudadana en el proceso de consulta del Programa Puentes, con pocos municipios que han mostrado interés, también revela una falta de sensibilización e implicación en la resolución de este problema. A partir de este diagnóstico, se proponen las siguientes soluciones clave para abordar la situación:

1. Creación de la Oficina Comarcal de Vivienda

Esta oficina será el eje central para la gestión y coordinación de todas las acciones relacionadas con la vivienda en la comarca de Montes Orientales. Su función principal será actuar como intermediario entre propietarios, inquilinos y las administraciones locales, facilitando el acceso a información, asesoramiento técnico, jurídico y arquitectónico, así como el apoyo en la tramitación de subvenciones y ayudas. Además, la Oficina Comarcal de Vivienda se encargará de coordinar las siguientes iniciativas, garantizando una respuesta integral a la problemática de las viviendas vacías.

2. Creación de una bolsa de vivienda vacía

Esta bolsa permitirá identificar, catalogar y gestionar las viviendas vacías en los diferentes municipios de la comarca. A través de la bolsa, se establecerá un registro oficial de las propiedades desocupadas, facilitando su rehabilitación y posterior entrada en el mercado de alquiler o compra. La gestión de esta bolsa incluirá medidas que incentiven a los propietarios para que ofrezcan sus viviendas, tales como asesoramiento técnico, subvenciones para la rehabilitación y el mantenimiento de las viviendas.

3. Subvenciones y ayudas a la rehabilitación

Para garantizar que los propietarios puedan rehabilitar sus viviendas vacías, se ayudará a los propietarios a solicitar programas de subvenciones y ayudas económicas de la junta de Andalucía asociadas al PLAN VIVE. Estas ayudas estarán enfocadas en la mejora de las condiciones estructurales, la eficiencia energética y la conservación del patrimonio arquitectónico de la comarca. Se priorizarán las viviendas que puedan incorporarse al mercado de alquiler o compra una vez rehabilitadas, buscando generar un impacto positivo tanto en la oferta de viviendas como en la revitalización de las áreas urbanas afectadas por la presencia de casas desocupadas.

4. Rehabilitación y puesta en valor de las viviendas vacías

La rehabilitación de las viviendas vacías se plantea como una solución tanto para mejorar la oferta habitacional como para fomentar la imagen y la estética de los municipios. La intervención sobre estas viviendas, además de incrementar su valor en el mercado, ayudará a atraer nuevas inversiones y mejorar la calidad de vida de los residentes. Esta medida se complementará con campañas de promoción que destaquen los beneficios económicos, sociales y culturales de vivir en los municipios de la comarca, especialmente en aquellas zonas con mayor número de viviendas vacías.

5. Sensibilización y participación ciudadana

La escasa participación observada en la actual edición del Programa Puentes subraya la necesidad de intensificar las campañas de sensibilización y educación sobre el problema

de las viviendas vacías. Para ello, se realizarán actividades que fomenten la implicación de la ciudadanía en las soluciones propuestas, destacando el papel activo que pueden desempeñar en la revitalización de sus comunidades. Las campañas incluirán de nuevo encuestas, talleres, encuentros vecinales y mecanismos de participación en línea, con el objetivo de involucrar a la población en el proceso de rehabilitación y gestión de las viviendas vacías. Se buscará además reforzar la confianza en las administraciones locales, mostrando los avances y beneficios concretos de las medidas implementadas.

Estas propuestas están orientadas a generar un cambio estructural en la gestión de las viviendas vacías en Montes Orientales, apostando por un enfoque integral que combine la intervención institucional, la participación ciudadana y el desarrollo de políticas locales sostenibles. Con la implementación de estas soluciones, se espera reducir el número de viviendas vacías, mejorar la oferta habitacional y contribuir a la regeneración económica y social de la comarca.

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

Para la creación y funcionamiento de la Oficina Comarcal de Vivienda y la implementación efectiva de las acciones previstas en el proyecto, es fundamental disponer de una serie de recursos tanto materiales como humanos. Estos recursos asegurarán el correcto desarrollo de las actividades propuestas, desde el diagnóstico hasta la rehabilitación de viviendas y la promoción de una cultura habitacional sostenible. A continuación, se detallan los recursos necesarios y posibles:

1. Recursos humanos

- Equipo técnico especializado: personal cualificado en áreas como arquitectura, urbanismo, y derecho inmobiliario para asesorar en la rehabilitación de viviendas, elaboración de propuestas y apoyo técnico.
- Coordinadores y gestores del proyecto: responsables de coordinar las acciones de la oficina, gestionar la participación ciudadana y mantener contacto con los ayuntamientos.
- Facilitadores del proceso participativo: profesionales encargados de organizar y moderar los talleres y encuentros con la ciudadanía.
- Personal administrativo: para la gestión diaria de la oficina, apoyo en la difusión de información y administración de ayudas.

2. Infraestructura y materiales

- Sede física de la oficina comarcal: un espacio centralizado para la atención al público y la gestión de las actividades del proyecto, con acceso a internet, salas de reuniones y área de atención ciudadana.
- Equipamiento informático y de oficina: ordenadores, impresoras, fotocopiadoras, software especializado, teléfonos y mobiliario necesario para la operación de la oficina.
- Vehículos para desplazamientos: necesarios para el traslado del equipo técnico y de los coordinadores entre los distintos municipios participantes, especialmente para las visitas a pie de campo y las reuniones con los ayuntamientos.

3. Recursos financieros

- Presupuesto para la rehabilitación de viviendas: fondos destinados a subvenciones y ayudas a propietarios para la rehabilitación de viviendas vacías y en mal estado, según las estrategias acordadas.
- Subvenciones y apoyos para la oficina: recursos financieros para el mantenimiento de la oficina y la ejecución de las actividades participativas, como la organización de talleres, la

difusión de encuestas y la promoción de las soluciones adoptadas.

4. Recursos de comunicación y difusión

- Campañas de comunicación: recursos destinados a la difusión de encuestas, promoción de actividades del proyecto y sensibilización sobre la problemática de la vivienda a través de medios como redes sociales, radios locales, folletos informativos y plataformas digitales de los ayuntamientos.

- Encuestas y materiales impresos: producción y distribución de encuestas, folletos y guías informativas para la población en los municipios, facilitando la participación ciudadana en el diagnóstico y las propuestas de solución.

5. Recursos jurídicos y legislativos

- Asesoramiento legal: servicios de asistencia legal para propietarios y ayuntamientos en los procesos de rehabilitación de viviendas, arrendamientos, y regularización de propiedades vacías.

- Estudios de uso y gestión del suelo: análisis de los planes municipales para identificar posibles intervenciones y adecuar las acciones a la normativa urbanística de cada localidad.

6. Sinergias con otros proyectos territoriales

- Colaboración con Proyectos Puentes: aprovechar las sinergias con otros proyectos territoriales de energía y turismo para coordinar acciones que potencien la sostenibilidad y el desarrollo económico de la región.

Estos recursos son esenciales para la implementación integral del proyecto y garantizarán la viabilidad y éxito de las acciones planteadas en la Oficina Comarcal de Vivienda.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

Las fases para la implementación del proyecto se refieren a la secuencia temporal en la que se llevarán a cabo las actividades y tareas del proyecto.

En este proyecto se propone montar una oficina comarcal de vivienda, ello implica una serie de pasos y planificación para garantizar que cumpla con los objetivos propuestos, como el asesoramiento a la población sobre temas de vivienda, la rehabilitación de inmuebles, la promoción de vivienda asequible, entre otros. A continuación, te detallo los pasos clave que debes seguir para montar una oficina comarcal de vivienda:

1. Definir la misión y objetivos de la oficina

Es fundamental que la oficina comarcal tenga una misión clara y objetivos específicos. Por ejemplo:

- Fomentar la rehabilitación de viviendas vacías o en mal estado.
- Asesorar a los ciudadanos sobre ayudas para la compra o alquiler de viviendas.
- Promover la oferta de vivienda asequible.
- Coordinar políticas locales de vivienda en varios municipios.

2. Identificar la localización y alcance territorial

La oficina debe estar ubicada en un sitio accesible para los ciudadanos. Además, al ser comarcal, debe establecer una relación con los distintos municipios de la comarca. En el caso de los Montes Orientales de Granada, sería necesario definir cómo se prestará el servicio en municipios más pequeños o alejados, como puede ser a través de delegaciones o desplazamientos periódicos.

3. Dotación de recursos humanos

Se debe contar con un equipo técnico que tenga las competencias necesarias para realizar las funciones de la oficina. El equipo mínimo debería incluir:

- Un gestor o director de la oficina, responsable de la administración y coordinación general.
- Técnicos especializados en vivienda, que ofrezcan asesoramiento legal, arquitectónico y urbanístico.
- Agentes de desarrollo local, que ayuden en la dinamización del territorio.
- Personal administrativo, que apoye en la gestión de trámites y atención al público.

4. Establecer los recursos financieros y materiales

Será necesario definir un presupuesto para el funcionamiento de la oficina. Los recursos necesarios incluyen:

- Infraestructura: oficina física, con el equipamiento adecuado (mobiliario, ordenadores, sistemas de comunicación, etc.).
- Vehículos de transporte: si se planea realizar desplazamientos frecuentes a los municipios.
- Recursos de difusión: impresión de folletos, encuestas, cartelería, campañas en redes sociales, etc.
- Financiación de proyectos: gestión de fondos europeos, estatales o autonómicos para rehabilitación, alquiler, etc.

5. Elaboración de un plan de trabajo

El plan de trabajo debe incluir una hoja de ruta con las acciones a llevar a cabo y los objetivos que se pretenden alcanzar. El plan puede dividirse en fases, que incluyan:

- Fase de diagnóstico: realizar estudios y encuestas para identificar las necesidades de vivienda en cada municipio.
- Fase de propuesta de soluciones: elaborar propuestas de rehabilitación y construcción de vivienda asequible, en coordinación con los ayuntamientos.
- Fase de implementación y seguimiento: ejecución de proyectos y evaluación continua.

6. Gestión de la información y colaboración con instituciones

La oficina debe colaborar con las instituciones locales, regionales y nacionales. Es importante:

- Acceder a los planes de uso y gestión del suelo de cada municipio para entender la situación de las viviendas y planificar futuras actuaciones.
- Colaborar con los servicios sociales locales para identificar familias con necesidades habitacionales.
- Colaborar con las administraciones públicas para la tramitación de ayudas y subvenciones.

7. Desarrollo de herramientas de participación ciudadana

Es crucial involucrar a la población en el proyecto para asegurar que las soluciones propuestas se ajusten a sus necesidades. Algunas herramientas pueden ser:

- Encuestas y consultas a la población para recoger su opinión.
- Talleres y jornadas informativas para explicar las opciones de rehabilitación y vivienda asequible.
- Espacios de debate y participación ciudadana.

8. Promoción y difusión de la oficina

La oficina debe estar bien comunicada para que los ciudadanos conozcan los servicios que ofrece. Esto se puede lograr mediante:

- Campañas de difusión en redes sociales y medios locales.
- Cartelería en puntos de encuentro público.
- Información a través de los ayuntamientos y centros de Guadalinfo.

- Presencia en eventos locales como mercadillos y ferias.
9. Asesoramiento legal y técnico
- La oficina debe ofrecer asesoramiento especializado sobre:
- Rehabilitación de viviendas.
 - Trámites administrativos para acceder a ayudas o regularizaciones.
 - Información sobre el alquiler y la compra de vivienda.
 - Asesoramiento técnico y arquitectónico para proyectos de rehabilitación.
10. Evaluación y mejora continua
- Es necesario establecer un sistema de evaluación periódica de los resultados obtenidos para hacer ajustes en la estrategia. Esto puede incluir:
- Análisis de los resultados de las encuestas y consultas.
 - Reuniones periódicas con los ayuntamientos de los municipios participantes.
 - Valoración de la satisfacción de los ciudadanos con los servicios prestados.
11. Buscar financiación y subvenciones
- Además de los recursos locales, será fundamental acceder a subvenciones estatales o europeas para proyectos de vivienda rural y lucha contra la despoblación, como el Plan Estatal de Vivienda o los Fondos Next Generation EU.

Montar una oficina comarcal de vivienda requiere una planificación sólida, con una estructura que permita tanto la atención directa a los ciudadanos como la colaboración con las instituciones locales y regionales.

3.7 HOJA DE RUTA TERRITORIAL PROPUESTA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

1. Marco de referencia

- Contexto general del proyecto: el proyecto "Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación" tiene como objetivo principal abordar los desafíos de despoblación y deterioro de viviendas en los municipios de los Montes Orientales de Granada. La iniciativa busca revitalizar estos territorios mediante la rehabilitación de viviendas primarias, secundarias y vacías, mejorando las condiciones de vida y fomentando la fijación de la población en estos entornos rurales.
- Diagnóstico inicial: Se ha identificado que una de las principales problemáticas en estos municipios es la gran cantidad de viviendas desocupadas, muchas de las cuales no están identificadas o no están disponibles en el mercado. Además, hay un desconocimiento generalizado sobre los programas de rehabilitación y los recursos disponibles, junto con temores relacionados con el alquiler y el mantenimiento de las propiedades. El proyecto se propone resolver estos problemas mediante una estrategia integral que incluye la identificación de viviendas, la sensibilización de la comunidad y la implementación de soluciones prácticas.
- Normativa y planificación territorial: el proyecto se enmarca en la normativa urbanística vigente y en los planes municipales de vivienda y suelo de cada municipio participante. Estos planes serán revisados y utilizados para guiar la identificación de áreas prioritarias para la intervención, asegurando que las acciones propuestas estén alineadas con las políticas locales de desarrollo urbano y rural.

2. Expectativas de las entidades locales

- Expectativas recogidas en encuentros y reuniones: a lo largo de los encuentros con los ayuntamientos de los municipios involucrados, se han recogido varias expectativas y

demandas. Los representantes locales han expresado su preocupación por la creciente despoblación y el deterioro del parque inmobiliario, y han subrayado la importancia de fijar población mediante la mejora de las condiciones de vida. Además, esperan que el proyecto no solo aborde las viviendas vacías, sino que también contribuya a la dinamización económica de la región.

- Compromisos de colaboración: cuatro de los once municipios han mostrado interés activo en participar en el proyecto, comprometiéndose a colaborar en la difusión de encuestas y en la organización de actividades como talleres y encuentros con la ciudadanía. Estos municipios han acordado facilitar el acceso a la información y apoyar la logística necesaria para la implementación del proyecto.

3. Metodología de trabajo y cronograma

La hoja de ruta territorial del proyecto oficina comarcal de vivienda, reto demográfico, gestión e innovación establece un cronograma detallado de las fases, actividades, y objetivos que se llevarán a cabo a lo largo del tiempo. Cada fase del proyecto estará vinculada a un conjunto de acciones específicas y a la participación activa de los ayuntamientos de los municipios de los Montes Orientales, con el propósito de garantizar una ejecución eficiente y coordinada. La hoja de ruta municipal requiere, en primer lugar, la creación de una Oficina de Vivienda. A continuación, se presentan en detalle los pasos necesarios desde los ayuntamientos para configurar los diversos equipos y facilitar la implementación del plan de trabajo propuesto.

Actividades	2024			2025											
	OC T	NO V	DI C	EN E	FE B	MA R	AB R	MA Y	JU N	JU L	AG O	SE P	OC T	NO V	DI C
Definición de la estructura de la Oficina															
Contratación del personal															
Definición y aprobación detallada de las estrategias															
Llevar a cabo las acciones															
Seguimiento															

Tabla 12. Cronograma de desarrollo de las actividades para la creación de una Oficina de Vivienda

El proceso de puesta en funcionamiento de la Oficina Comarcal de Vivienda en los Montes Orientales se desarrollaría de la siguiente manera:

Octubre 2024 – Noviembre 2024: Definición de la estructura de la Oficina

En este periodo, los once municipios involucrados deberían decidir la estructura y el funcionamiento de la Oficina Comarcal de Vivienda. Se deben tomar decisiones clave sobre la organización interna, roles y responsabilidades, así como la definición de procesos operativos. Esto implica revisar los posibles esquemas de organización propuestos en el proyecto, considerar otras alternativas y llegar a un acuerdo sobre el enfoque a seguir.

Diciembre 2024 - Enero 2025: Contratación de personal

Una vez que se haya establecido la estructura y el funcionamiento de la Oficina, se procederá a la búsqueda y selección del personal necesario para su operación. Esto abarcará la contratación de profesionales con experiencia en áreas pertinentes, tales como planificación urbana, gestión ambiental, financiamiento de proyectos y administración pública. Durante esta etapa, se llevarán a cabo los procesos de selección y se formalizarán las contrataciones. La primera opción contemplada implica la contratación de un arquitecto, respaldado por el apoyo técnico y administrativo de los distintos ayuntamientos. Como alternativa, se considera la posibilidad de contratar tanto a un arquitecto como a un abogado.

Febrero 2025 - Abril 2025: Definición y aprobación de las distintas estrategias

El equipo de la Oficina Comarcal de Vivienda se enfocará en la definición y aprobación de las distintas estrategias específicas que se realizarán en el territorio. Esto implica la elaboración detallada de planes de trabajo basados en acciones propuestas en el proyecto. Se evaluarán los recursos necesarios y se elaborará un plan de ejecución detallado.

Abril 2025 - Diciembre 2025: Llevar a cabo las acciones

Con la documentación y los recursos preparados, la Oficina Comarcal de Vivienda estará lista para el lanzamiento de las distintas estrategias. Durante estos meses, se llevarán a cabo las primeras etapas de implementación, y se establecerán sistemas de monitoreo y seguimiento para garantizar que los proyectos avancen según lo previsto. Se realizarán ajustes y correcciones según sea necesario.

Septiembre 2025 - Diciembre 2025: Seguimiento

El último trimestre de 2025 se dedicará a la continuación de la implementación de los proyectos, con un enfoque en alcanzar hitos importantes y avanzar hacia los objetivos establecidos. La Oficina Comarcal de Vivienda continuará supervisando y gestionando las distintas acciones, asegurando su correcta ejecución y la optimización de recursos. Siguiendo con la oficina de vivienda mencionada previamente, el siguiente paso consistirá en instituir un modelo piloto para la ejecución de las estrategias delineadas en un único municipio. Este enfoque permitirá evidenciar los resultados positivos del

proyecto. En caso de lograrse, los residentes de los demás municipios podrán constatar su éxito, lo que facilitará su adhesión al proyecto con mayor confianza y sin reticencias.

La implementación de este plan garantizará que las acciones del proyecto se desarrollen de manera organizada y efectiva, optimizando los recursos disponibles y asegurando la implicación activa de los municipios.

3.8 ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD PARA SU DESARROLLO, O EN SU CASO ESTUDIO DE VIABILIDAD.

El Análisis de factibilidad del Proyecto de la oficina comarcal de vivienda en los montes orientales debe considerar una valoración detallada de los recursos necesarios, tanto económicos como humanos, así como la capacidad de los municipios para financiar y llevar a cabo las actividades propuestas. El éxito del proyecto dependerá de la optimización de los recursos disponibles en el territorio y de una correcta distribución de los costos entre los municipios participantes, asegurando una sostenibilidad financiera y operativa a largo plazo.

Valoración Económica

La implementación de la Oficina Comarcal de Vivienda y las acciones vinculadas al proyecto requerirá una inversión inicial para la apertura y funcionamiento de la oficina, así como para la realización de los procesos participativos, la difusión de las encuestas y la rehabilitación de viviendas vacías. A continuación, se detallan los principales puntos:

1. Apertura y gestión de la Oficina Comarcal de Vivienda

- Costes iniciales:

Alquiler o acondicionamiento de un espacio físico para la oficina: 12.000€ anuales.

Equipamiento (mobiliario, tecnología, sistemas de gestión): 8.000€.

Gastos administrativos y operativos (electricidad, agua, internet, suministros): 6.000€ anuales.

- Personal:

Contratación de un equipo técnico especializado: 2 técnicos (coste anual 40.000€).

Administrativo y personal de atención al público: 1 puesto (coste anual 20.000€).

2. Proceso participativo

- Difusión de encuestas: producción y distribución de materiales impresos, difusión en redes sociales y medios locales: 100€.

- Organización de talleres y reuniones comunitarias: alquiler de espacios, material logístico y facilitadores: gratuito, ayuda por parte de los ayuntamientos.

3. Rehabilitación y regeneración urbana

- Subvenciones para la rehabilitación de viviendas: Programa de Rehabilitación del Plan Vive. En una primera fase, se propone rehabilitar entre 7-10 viviendas

- Fomento de la inversión local en servicios y actividades económicas complementarias: se buscará atraer inversión privada y aprovechar fondos públicos ya disponibles a nivel autonómico y estatal.

4. Transición energética

- Implementación de medidas de eficiencia energética: programas de eficiencia en las viviendas rehabilitadas, con un coste estimado de 5.000€ por intervención, podrán necesitarse 150.000€ adicionales. Coste que asumirá el propietario del inmueble.

Tabla resumen de los precios:

TOTAL	Precio
Primera Fase	86.100 €
Segunda Fase	Programa de Rehabilitación del Plan Vive
Tercera Fase	Propietario
Total	86.100 €
Total por municipio	7.827,28 €

En la comarca de los Montes Orientales, encontramos una cantidad significativa de viviendas vacías que representan una oportunidad clave para trabajar en la rehabilitación y mejora del parque habitacional de la zona. Estas viviendas no solo podrían ofrecer soluciones a la demanda de vivienda asequible, especialmente para jóvenes y familias, sino que también podrían mejorar notablemente la estética y la vitalidad de los municipios, contribuyendo a combatir la despoblación y revitalizar la economía local.

1. Deifontes:

- Viviendas vacías: 79
- Oportunidad: Deifontes, al tener una proporción moderada de viviendas vacías, ofrece una excelente oportunidad para ejecutar programas de rehabilitación enfocados en mejorar la oferta de vivienda y aprovechar su proximidad a otras áreas urbanas. La rehabilitación en este municipio podría atraer tanto a población joven como a aquellos interesados en mudarse a zonas rurales cercanas a núcleos más grandes.

2. Guadahortuna:

- Viviendas vacías: 190
- Oportunidad: Con un número elevado de viviendas vacías, Guadahortuna se presenta como uno de los puntos clave para una intervención significativa en la rehabilitación. La rehabilitación de estas viviendas no solo tendría un impacto positivo en la disponibilidad de viviendas asequibles, sino que también contribuiría a mejorar la imagen del municipio, lo que podría generar nuevas oportunidades económicas relacionadas con el turismo rural y la inversión local.

3. Iznalloz:

- Viviendas vacías: 630
- Oportunidad: Iznalloz es el municipio con mayor número de viviendas vacías de la comarca, lo que representa una oportunidad extraordinaria para abordar la regeneración urbana a gran escala. Rehabilitar este parque de viviendas no solo ofrecería soluciones inmediatas al problema de la falta de oferta de vivienda asequible, sino que también supondría una mejora significativa en la estética del municipio. Este esfuerzo de rehabilitación podría revitalizar el centro urbano, atraer nuevas inversiones y fomentar la cohesión social en la zona.

4. Montejícar:

- Viviendas vacías: 412
- Oportunidad: En Montejícar, un municipio con un importante número de viviendas desocupadas, se podría poner en marcha un ambicioso programa de rehabilitación que no solo favorezca la mejora de las condiciones de habitabilidad, sino que también promueva la eficiencia energética y la sostenibilidad. Este tipo de intervenciones generaría un efecto dominó, mejorando la imagen general del municipio y aumentando su atractivo como lugar para vivir y desarrollar actividades económicas.

5. Morelábor:

- Viviendas vacías: 106
- Oportunidad: La rehabilitación de las viviendas vacías en Morelábor podría ser clave para asegurar que el municipio no pierda su carácter rural y atractivo, a la vez que se garantiza que estas viviendas puedan ser ocupadas por nuevos residentes. Este municipio tiene la oportunidad de mejorar su parque de viviendas y, a través de estas intervenciones, crear un entorno más dinámico y cohesionado.

6. Píñar:

- Viviendas vacías: 111
- Oportunidad: En Píñar, el enfoque de la rehabilitación de viviendas vacías puede orientarse tanto a la mejora de la oferta de vivienda como a la potenciación del turismo rural, dado el interés histórico y cultural que presenta el municipio. La rehabilitación aquí no solo impactaría en el mercado de viviendas, sino que también impulsaría el desarrollo local, atrayendo a turistas y nuevos residentes.

7. Torre-Cardela:

- Viviendas vacías: 176
- Oportunidad: Torre-Cardela, con un número considerable de viviendas vacías, se enfrenta a una situación similar a la de otros municipios rurales. La rehabilitación de estas viviendas es una necesidad urgente que podría transformar el municipio, facilitando el acceso a viviendas asequibles y mejorando la calidad de vida de los actuales y futuros habitantes. Además, estas acciones podrían tener un efecto positivo en el desarrollo económico local, vinculando la rehabilitación de viviendas con nuevas iniciativas empresariales.

La rehabilitación de las viviendas vacías en estos municipios de los Montes Orientales no solo resolvería la falta de oferta de vivienda asequible, sino que también ayudaría a mejorar la estética y el atractivo de estos municipios. Estas intervenciones pueden generar un impacto muy positivo en el desarrollo económico local, estimulando la inversión privada, mejorando la cohesión social y fomentando la participación ciudadana en el proceso de regeneración urbana.

Cada municipio cuenta con su propio conjunto de desafíos y oportunidades, pero todos comparten el potencial para transformar sus paisajes urbanos y su oferta de viviendas a través de programas de rehabilitación ambiciosos, bien financiados y estratégicamente implementados.

Los municipios que no se han mencionado es debido a la falta de datos. No cuentan con un registro del número de viviendas vacías.

Aprovechamiento de los Recursos del Territorio

Es fundamental maximizar los recursos ya existentes en los municipios y buscar mecanismos de colaboración entre los diferentes actores locales, tales como ayuntamientos, asociaciones y empresas locales. Algunos de los recursos a optimizar incluyen:

1. Infraestructuras municipales disponibles

- Aprovechamiento de los edificios públicos que podrían ser acondicionados para albergar temporalmente la oficina o realizar talleres comunitarios, reduciendo los costes de alquiler o construcción.
- Utilización de los centros Guadalinfo para la difusión de encuestas y acceso de la ciudadanía a la información.

2. Sinergias con los Proyectos Puentes

- Energía y turismo: integración de las acciones de rehabilitación con medidas de eficiencia energética y aprovechamiento del turismo rural para mejorar el atractivo de las viviendas rehabilitadas.

3. Participación ciudadana y voluntariado

- Involucrar a la comunidad local mediante programas de voluntariado, especialmente en el proceso de rehabilitación de viviendas, con el fin de reducir los costes de mano de obra.

Reparto de Costes entre Municipios

Dado que los municipios de los Montes Orientales varían en tamaño y capacidad económica, se propone un modelo de reparto de los costes en función de la población, los ingresos municipales y la cantidad de viviendas vacías en cada localidad.

1. Criterios de Reparto:

- Municipios con mayor número de viviendas vacías asumirán un porcentaje mayor del coste de las actividades de rehabilitación.
- Los ayuntamientos con mayor capacidad fiscal podrán contribuir con más recursos a la financiación de la oficina comarcal.
- Se buscará la financiación compartida de las subvenciones a la rehabilitación a través de fondos autonómicos, estatales y europeos, como el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

2. Subvenciones y fondos públicos

- Aprovechamiento de ayudas y subvenciones disponibles para la rehabilitación de viviendas y transición energética, reduciendo la carga financiera directa sobre los municipios.

Viabilidad a Largo Plazo

El éxito a largo plazo del proyecto dependerá de la capacidad de la Oficina Comarcal de Vivienda para generar un impacto real en la oferta de viviendas asequibles y la fijación de población en los municipios. Para garantizar su sostenibilidad, se propone:

1. Mecanismos de financiación continua

- La oficina deberá buscar fuentes adicionales de financiación, como el cobro de tasas por servicios técnicos y de asesoría, así como la búsqueda de colaboraciones público-privadas.

2. Monitoreo y evaluación de impacto

- Implementar un sistema de indicadores para evaluar el progreso de las acciones propuestas, incluyendo:
 - Número de viviendas rehabilitadas.
 - Incremento en la oferta de viviendas asequibles.
 - Impacto en la fijación de población joven y en la reactivación económica local.

Este análisis de factibilidad muestra que el Proyecto de la Oficina Comarcal de Vivienda es viable, siempre que se realice una planificación cuidadosa de los recursos y se optimicen los disponibles en el territorio. La colaboración entre los ayuntamientos, el aprovechamiento de subvenciones y el reparto adecuado de los costes garantizarán que el proyecto sea económicamente sostenible y logre los objetivos planteados.

3.9 INCORPORACIÓN Y ANÁLISIS DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROYECTO.

La incorporación de la perspectiva de género en el Proyecto de Oficina Comarcal de Vivienda es fundamental para garantizar que tanto hombres como mujeres puedan beneficiarse equitativamente de las acciones propuestas. Esto incluye asegurar que las necesidades específicas de cada género sean tenidas en cuenta en las diferentes fases de implementación, desde la planificación y rehabilitación de viviendas hasta la gestión del alquiler y la promoción de políticas habitacionales.

Es crucial reconocer que los roles y responsabilidades sociales asignados a hombres y mujeres pueden afectar de manera desigual su acceso a la vivienda y sus oportunidades de participación en los procesos de toma de decisiones. Por ejemplo, las mujeres suelen enfrentarse a mayores barreras económicas y sociales, lo que puede limitar su capacidad para acceder a una vivienda adecuada, sobre todo en el ámbito del alquiler. Por tanto, el proyecto se enfoca en promover la equidad de género a través de la identificación de estas desigualdades y la formulación de soluciones que fomenten la igualdad.

El análisis de los datos recopilados en las encuestas realizadas en diversos municipios destaca una participación mayoritaria de mujeres, lo que subraya la necesidad de integrar su perspectiva en todas las fases del proyecto. En Guadahortuna, el 72,5% de las respuestas provinieron de mujeres, mientras que en Iznalloz representaron el 62,1%. Por el contrario, en Deifontes no hubo respuestas femeninas, aunque esto se debe principalmente a la baja tasa de participación general. Estos datos sugieren una participación activa de las mujeres en algunos municipios, lo que ofrece una valiosa oportunidad para incluir sus voces en las políticas de rehabilitación y acceso a la vivienda, reconociendo su papel clave en la gestión del hogar.

En conclusión, el proyecto debe abordar las barreras específicas que enfrentan las mujeres en términos de acceso a la vivienda y participación en la vida comunitaria. La implementación de políticas inclusivas, como el apoyo económico para la rehabilitación de viviendas vacías y la promoción de la propiedad compartida, son medidas que pueden contribuir a una mayor equidad. Además, será necesario fomentar una mayor participación de hombres y mujeres en todos los municipios, con el fin de asegurar una representación equilibrada en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo habitacional y la gestión urbana.

3.10 DISEÑOS PREVIOS, INFOGRAFÍAS, MAPAS, SOLUCIONES MARKETING, ETC ...

A lo largo de la ejecución integral del proyecto, se ha desarrollado un conjunto de recursos digitales que han sido creados tanto para su utilización en línea como en formato impreso, que son los siguientes:

Presentación en los talleres



Ayuntamiento de
Guadahortuna

Taller Agosto 2024

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN GUADAHORTUNA

Realizado por Rebeca Herrero García



Índice

- 01** Situación actual de las viviendas
- 02** Causas
- 03** Consecuencias
- 04** Ejemplos de casos prácticos
- 05** Posibles soluciones



Situación de la vivienda

SXX crecimiento de la población
80s despoblamiento

En la actualidad contamos con 1360 viviendas

La mayoría del parque de vivienda tiene mas de 50 años

80% construidas antes de los 80s.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

Figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Guadahortuna

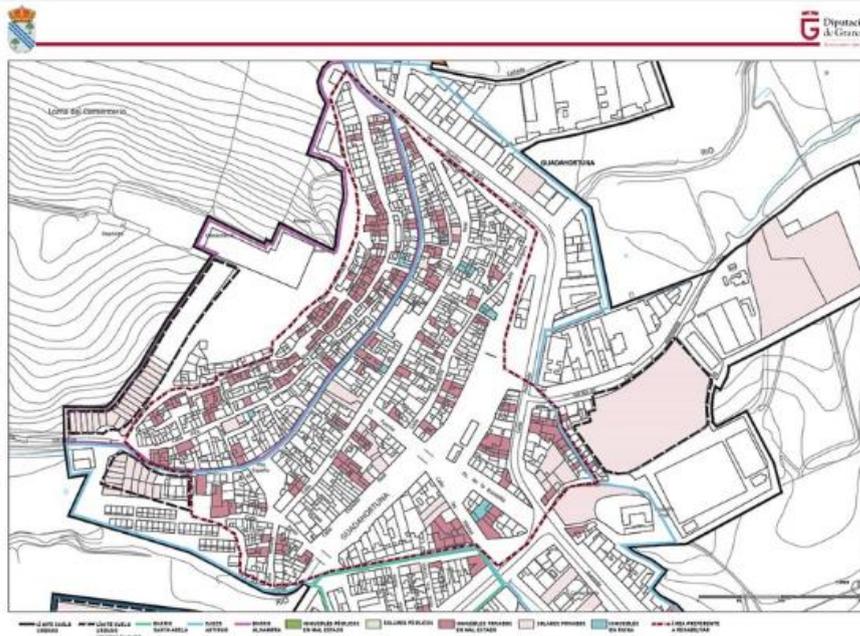


Figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Guadahortuna

En 2011 se registran un total de 1184 viviendas
 . Principal: 781
 . Secundarias: 213
 . Vacías: 190

23% necesitan rehabilitación a fecha del 2016

Demandantes

Según el RMDVP (Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida), 183 personas solicitaron viviendas protegidas entre los años 2009-2024

Los demandantes constituyen un 10% de la población total del municipio

	Solicitudes a las inscripciones activas			Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad vivienda ada
	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
Guadahortuna	71	292	71	26	39,44%	43	60,56%	3	11	2	2
Provincia	12.635	20.670	9.208	4.821	52,36%	4.387	47,64%	923	560	812	208

Fuente: Ayuntamiento Guadahortuna. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
Fuente: Consejería Fomento y Vivienda. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: estadística mensual mes de junio de 2017

Figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Guadahortuna

Resumen

Tabla resumen de los datos mencionados anteriormente

	Total
Vivienda antigua	128
Vivienda mal estado	47
Vivienda Vacía	190
Demandantes	71



Causas y consecuencias

Pérdida de servicios



Desaparición de servicios básicos como centros de salud, escuelas, servicios de transporte.

Deterioro urbano



El no uso de las viviendas o instalaciones produce su deterioro, provocando la mala imagen del municipio.

Impacto económico



Pérdida de ingresos en la economía local provocada por un menor consumo local

EJEMPLOS

Buenas prácticas implementadas en otros lugares



Proyecto Rehabita

Rehabilitación de viviendas vacías y ponerlas a precios asequibles. Ingresos para nuevas reformas.



Banco de viviendas de Sayago

Dar a conocer Sayago, divulgando sus paisajes, patrimonio, etc. Generar un banco de viviendas, asesoramiento de propietarios e interesados.



Vivienda cooperativa para jóvenes

Rehabilitación integral de un edificio en desuso, ahorro de energía, para ofrecer viviendas 30% por debajo del precio de mercado. <35 años

EJEMPLOS

Buenas prácticas implementadas en otros lugares

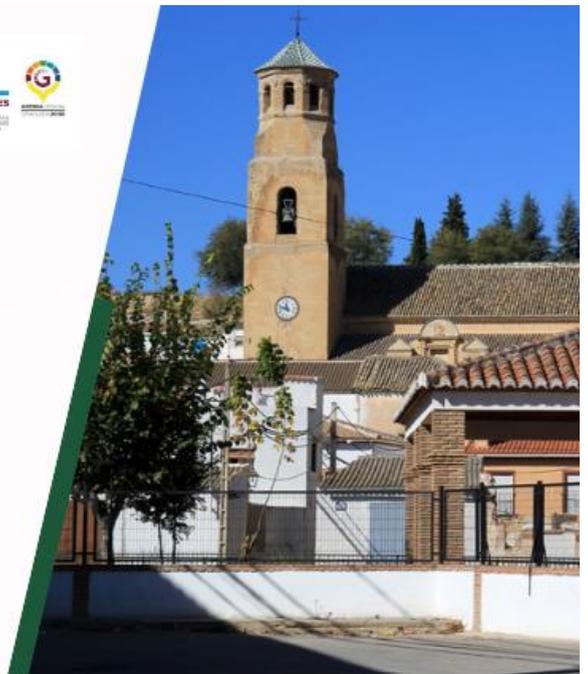


Programa de fomento y asistencia al alquiler de la vivienda vecinal

Coordinación con el ayuntamiento, ofreciendo medidas de incentivos para los propietarios de las viviendas vacías y que las incluya en la Bolsa de viviendas de alquiler.



MUCHAS GRACIAS





**AYUNTAMIENTO DE
IZNALLOZ**

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN IZNALLOZ

REALIZADO POR REBECA HERRERO



ÍNDICE

01

Situación
actual de las
viviendas

02

Causas y
Consecuencias

03

Ejemplos de
casos prácticos

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

- 01** Según los datos del Censo de 2011, Iznalloz contaba con un total de 3795 viviendas.
- 02** El número de viviendas vacías supone el 17% de las existentes.
- 03** Dos terceras partes de la vivienda de Iznalloz se había construido antes de la década de los 80.
- 04** Partiendo de las viviendas principales y secundarias, 86% se encuentran en buen estado, el 12% tiene alguna deficiencia, alrededor de un 2% están en mal estado o ruinoso.

Tipo	Principal	Secundaria	Vacia
Nº viviendas	2.620	545	630

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

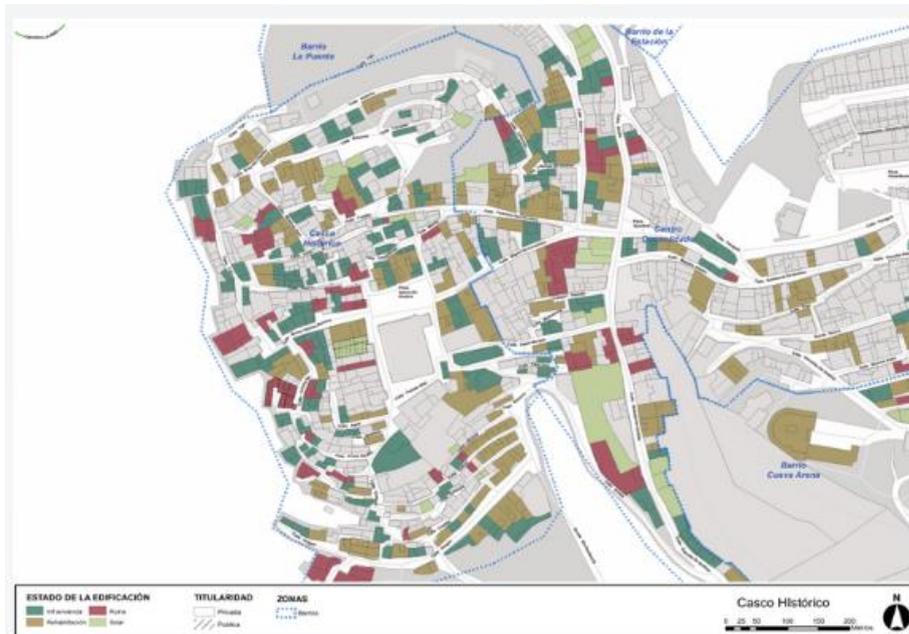
Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº viviendas	3250	470	50	30

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

- 05** En 2016 se contabilizó un 27% de viviendas en condiciones de infravivienda o ruina. Se excluyeron las viviendas con defectos en su interior.
- 02** La mayoría pertenecen al Casco antiguo y al Centro Consolidado.
- 03** En Iznalloz encontramos en base a los datos del Inventario de Viviendas-cueva de Diputación de Granada 322 cuevas abandonadas, de las cuales 113 están en mal estado y 202 en ruina.

Unidad poblacional	Viviendas públicas en mal estado	Viviendas privadas en mal estado	Viviendas privadas en ruina
Iznalloz	0	669	77



El centro histórico consta del mayor número de viviendas vacías del municipio

Figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Iznalloz



DEMANDANTES

Según el RMDVP (Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida), 4 personas solicitaron vivienda protegida entre los años 2009-2024.

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Iznalloz (fecha 2016), 25 personas solicitaron vivienda protegida, 12 de ellos eran jóvenes menores de 35.

	Solicitudes a las inscripciones activas			Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
Iznalloz	76	142	0	21	56,57%	33	43,43%	2	2	4	1
Granada	4.445	9.102	3.175	1.733	54,58%	1.442	45,42%	262	138	282	76

Fuente: Ayuntamiento Iznalloz. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Consejería Fomento y Vivienda. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Estadístico mensual mes de Octubre 2016

Figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Iznalloz

CAUSAS Y CONSECUENCIAS

Algunas de las posibles causas y consecuencias que observamos debido a la existencia de viviendas vacías son las siguientes:

<p>Pérdida de servicios</p>  <p>Desaparición de servicios básicos como centros de salud, escuelas, servicios de transporte.</p>	<p>Deterioro urbano</p>  <p>El no uso de las viviendas o instalaciones produce su deterioro, provocando la mala imagen del municipio.</p>	<p>Impacto económico</p>  <p>Pérdida de ingresos en la economía local provocada por un menor consumo local.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

EJEMPLOS

 <p>Proyecto Rehabita</p> <p>Rehabilitación de viviendas vacías y ponerlas a precios asequibles. Ingresos para nuevas reformas.</p>	 <p>Banco de viviendas de Sayago</p> <p>Dar a conocer Sayago, divulgando sus paisajes, patrimonio, etc. Generar un banco de viviendas, asesoramiento de propietarios e interesados.</p>	 <p>Vivienda cooperativa para jóvenes</p> <p>Rehabilitación integral de un edificio en desuso, ahorro de energía, para ofrecer viviendas 30% por debajo del precio de mercado. <35 años</p>	 <p>Programa de fomento y asistencia al alquiler de la vivienda vecinal</p> <p>Coordinación con el ayuntamiento, ofreciendo medidas de incentivos para los propietarios de las viviendas vacías y que las incluya en la Bolsa de viviendas de alquiler.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



3.11 CONCLUSIONES.

La implementación del proyecto para la creación de una Oficina Comarcal de Vivienda en la comarca de Montes Orientales tiene el potencial de generar un impacto significativo en el territorio, tanto en términos sociales como económicos. A continuación, se resumen las principales conclusiones en torno a los objetivos clave del proyecto:

1. Mejorar el acceso de los jóvenes a la vivienda

Una de las principales problemáticas identificadas en los municipios de Montes Orientales es la dificultad de los jóvenes para acceder a una vivienda asequible. La creación de la Oficina Comarcal de Vivienda puede ser una herramienta eficaz para paliar esta situación, ya que:

- Facilitará el acceso a subvenciones, ayudas y programas de alquiler o compra, que son esenciales para que los jóvenes puedan independizarse sin abandonar el territorio.
- La rehabilitación de viviendas vacías y su puesta en el mercado contribuirá a aumentar la oferta disponible, lo que a su vez puede reducir los precios de alquiler y venta.
- La Oficina también podrá gestionar bolsas de vivienda vacía y trabajar en la promoción de viviendas asequibles dirigidas específicamente a la población joven, incentivando que permanezcan o se establezcan en la comarca.

Este enfoque no solo mejora las oportunidades para los jóvenes, sino que también combate la despoblación rural, asegurando el relevo generacional en los municipios.

2. Mejorar la estética de los municipios

El deterioro de las viviendas vacías ha sido un factor determinante en la degradación visual de algunos municipios de la comarca. El proyecto prioriza la rehabilitación de estas viviendas no solo como una solución habitacional, sino también como una estrategia para revitalizar la imagen de los pueblos. La mejora estética es esencial por varias razones:

- Contribuye a mejorar la calidad de vida de los residentes, que perciben sus municipios como espacios más cuidados, ordenados y atractivos.
- Aumenta el atractivo turístico de la zona, lo que puede fomentar la inversión en el desarrollo local, dado que los municipios más estéticamente agradables tienen mayor capacidad de atraer visitantes y nuevos residentes.
- Fortalecerá el sentido de pertenencia de los vecinos, al ver cómo sus municipios se recuperan y revitalizan gracias a las iniciativas del proyecto.

Esta intervención integral, centrada en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano, busca rescatar el valor cultural e histórico de los pueblos de Montes Orientales.

3. Continuación con la participación ciudadana

La participación ciudadana es un eje fundamental del proyecto, y uno de los aprendizajes clave ha sido la necesidad de fortalecer esta implicación en futuras etapas. La recolección de datos, opiniones y propuestas a través de encuestas y consultas a los ciudadanos ha sido positiva, pero insuficiente debido a la baja participación en algunos municipios. Por tanto, el reto de cara a futuras fases del proyecto será:

- Ampliar la participación mediante estrategias que promuevan un mayor compromiso, como la organización de talleres presenciales y consultas en línea más accesibles.
- Fomentar la creación de grupos de trabajo locales en los que los propios ciudadanos puedan aportar ideas para la rehabilitación y el uso de las viviendas vacías.
- Mantener canales abiertos para que la población continúe colaborando con el proyecto, contribuyendo al diseño de políticas de vivienda que realmente respondan a sus necesidades y expectativas.

Un mayor involucramiento de la comunidad permitirá que las soluciones propuestas sean más sostenibles y alineadas con las prioridades de los residentes, fortaleciendo el tejido social y garantizando una implementación eficaz del proyecto.

Además se han realizado un resumen o conclusiones de las encuestas difundidas en los municipios:

Las conclusiones obtenidas a partir de la encuesta realizada en el municipio de Deifontes reflejan varios puntos clave sobre la percepción de la comunidad respecto a las viviendas vacías y su rehabilitación. Aunque la participación fue baja, los resultados ofrecen una visión clara de las preocupaciones y propuestas de los residentes.

El 66,7% de los encuestados percibe que las viviendas vacías afectan negativamente tanto la seguridad como la imagen del municipio, lo que subraya la importancia de abordar este problema. Además, la misma proporción considera necesaria la rehabilitación de estas viviendas. Los beneficios percibidos de esta rehabilitación, como el fomento de la inversión y el desarrollo económico local (83,3%) y la mejora de la calidad de vida y la estética de la zona, refuerzan la idea de que la revitalización de las viviendas vacías es una prioridad para la comunidad.

Sin embargo, los principales obstáculos identificados para llevar a cabo estas acciones son la falta de recursos económicos y el desconocimiento sobre cómo proceder con las rehabilitaciones, ambos mencionados por el 83,3% de los encuestados. Esto sugiere la necesidad de intervenciones dirigidas a proporcionar asesoramiento técnico y apoyo financiero a los propietarios, una demanda respaldada por el 100% de los participantes. En términos de propuestas, el 80% de los encuestados aboga por un mayor respaldo de la administración en el proceso de alquiler, mientras que un 60% sugiere la creación de una

bolsa de viviendas vacías gestionada por las entidades locales o autonómicas. Estas acciones, junto con la implementación de medidas legales para abordar la propiedad vacía, podrían ser clave para desbloquear el potencial de estas viviendas y mejorar la situación habitacional en el municipio.

Finalmente, la encuesta revela que el 67,7% de los encuestados se muestra moderadamente optimista sobre el futuro del proyecto, lo que indica un cierto nivel de confianza en el éxito de las intervenciones planificadas.

Las conclusiones obtenidas a partir de la encuesta realizada en el municipio de Guadahortuna muestran una participación más significativa que en otros municipios, la mayoría mujeres.

Un 80% de los participantes expresó que la presencia de casas vacías afecta negativamente la seguridad y la imagen del pueblo, y un 77,5% cree que la rehabilitación de estas viviendas es urgente. Los beneficios más destacados de la rehabilitación incluyen la mejora de la apariencia estética de la zona (74,4%) y el fomento de la inversión local (66,7%), lo que refleja una clara percepción de que la revitalización de viviendas vacías es clave para mejorar la calidad de vida de los residentes. Sin embargo, los principales obstáculos mencionados para llevar a cabo estas rehabilitaciones son la falta de interés por parte de los propietarios (69,2%) y los recursos económicos insuficientes (66,7%).

En cuanto a las razones que explican la alta tasa de viviendas vacías, el 45% de los encuestados atribuye esta situación a la falta de demanda, y un 40% señala que muchos propietarios simplemente no quieren alquilar. Además, un 46,2% considera que la escasa oferta de viviendas en alquiler es el principal problema para quienes buscan alquilar.

Entre las propuestas destacadas, un 61% aboga por establecer incentivos para que los propietarios rehabiliten sus viviendas vacías, mientras que un 52,6% sugiere la implementación de medidas legales que obliguen a la rehabilitación o venta de estas viviendas.

Finalmente, los comentarios adicionales obtenidos a través de la encuesta y el taller indican que las dinámicas locales, como problemas de convivencia y el uso de algunas viviendas para actividades ilegales, podrían estar influyendo negativamente en la disposición de los propietarios a rehabilitar o alquilar sus propiedades. Estos testimonios sugieren la necesidad de abordar cuestiones sociales más profundas que afectan la situación habitacional en el municipio.

Las conclusiones de la encuesta realizada en el municipio de Iznalloz revelan una baja participación, siendo la mayoría mujeres.

Un 75,9% de los participantes considera que la presencia de casas vacías tiene un impacto negativo en la seguridad, y el mismo porcentaje cree que la rehabilitación de estas viviendas mejoraría la imagen del pueblo. Aunque existe un amplio consenso en la importancia de la rehabilitación, 65,5% considera que es necesaria de forma urgente. Entre los beneficios más destacados de esta rehabilitación se encuentran la mejora estética del área (75,9%), el fomento de la inversión local (72,4%) y la conservación del patrimonio histórico y cultural (65,5%).

Los principales obstáculos identificados para la rehabilitación de las casas vacías son la falta de recursos económicos (85,7%) y la falta de interés de los propietarios (75%), junto con la desconexión de los propietarios no vinculados al territorio (57,1%). La razón principal para que las viviendas sigan vacías es que los propietarios no quieren alquilar (45,8%), seguido por la falta de demanda (37,5%). En cuanto a las dificultades para alquilar, 61,5% de los encuestados señala los requisitos financieros como el principal obstáculo.

Las propuestas incluyen un apoyo mayoritario para que la administración ofrezca garantías en el proceso de alquiler (57,1%), junto con la implementación de medidas legales para

forzar la rehabilitación o venta de las viviendas vacías (50%). El mismo porcentaje sugiere incentivos para que los propietarios rehabiliten y pongan sus viviendas en el mercado inmobiliario. Además, un 46,4% cree que se debe gestionar una bolsa de viviendas vacías a nivel local o autonómico.

Los comentarios adicionales sugieren que las casas vacías generan una imagen de dejadez en el municipio, y que los problemas sociales, como la ocupación ilegal y el enganche fraudulento a los servicios básicos, desalientan la rehabilitación y el alquiler. Además, se propone simplificar la burocracia para la construcción de nuevas viviendas como complemento a la rehabilitación del parque habitacional existente.

Conclusión final

En resumen, el proyecto propuesto representa una oportunidad para revitalizar la comarca de Montes Orientales a través de una estrategia integral centrada en la vivienda. Al mejorar el acceso de los jóvenes a una vivienda asequible, restaurar la estética y el valor cultural de los municipios, y fomentar una participación ciudadana activa y continua, el proyecto aborda las necesidades urgentes de la comarca desde una perspectiva colaborativa y de largo plazo. Si se implementan adecuadamente, estas medidas contribuirán no solo a mejorar las condiciones de vida de los habitantes, sino también a garantizar un futuro próspero y sostenible para los municipios de la comarca.

4 BIBLIOGRAFÍA.

ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). (2022). Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). Recuperado de <https://www.alokabide.euskadi.eus/bizigune-es-tu-programa/webalo00-landing/es/>

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 Campotéjar.

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 Dehesas Viejas.

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 Deifontes.

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 Domingo Pérez.

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 Domingo Pérez.

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 Gobernador.

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 Guadahortuna.

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 Iznalloz.

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 Montejícar.

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 Morelábor.

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 Píñar.

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 Torre-Cardela.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2023). Instituto Nacional de Estadística (INE). Recuperado de <https://www.ine.es/index.htm>.

Jordi Bosch Meda (2006). Estudios de Progreso. Fundación Alternativas. El problema de la vivienda en España desde una perspectiva de género: análisis y propuestas para su desarrollo.

Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). (2023). Informe Anual del SIMA. Recuperado de https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/anual?CodOper=b3_151&idNode=23204

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT





INTRODUCCIÓN

La situación del proyecto parte de un análisis de la realidad habitacional y demográfica de los municipios que conforman la comarca de los Montes Orientales de Granada.

Principales dificultades

01

Despoblación y envejecimiento poblacional

02

Viviendas vacías y en deterioro

03

Desconocimiento de las ayudas disponibles

04

Trabas burocráticas y falta de recursos económicos

Palancas de impulso

01

Apoyo institucional

02

Participación ciudadana

03

Buenas prácticas de proyectos similares

04

Sinergias con otros proyectos territoriales

OBJETIVOS



- 01** Garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles y de calidad en la región de los Montes Orientales
- 02** Rehabilitación y revitalización de los entornos urbanos rurales de los municipios de Montes Orientales
- 03** Informar a los propietarios de viviendas vacías sobre las opciones para poner sus propiedades en el mercado de alquiler



BUENAS PRÁCTICAS



Proyecto Rehabita

Rehabilitación de viviendas vacías y ponerlas a precios asequibles. Ingresos para nuevas reformas.



Banco de viviendas de Sayago

Dar a conocer Sayago, divulgando sus paisajes, patrimonio, etc. Generar un banco de viviendas, asesoramiento de propietarios e interesados.



Vivienda cooperativa para jóvenes

Rehabilitación integral de un edificio en desuso, ahorro de energía, para ofrecer viviendas 30% por debajo del precio de mercado. <35 años



Programa de fomento y asistencia al alquiler de la vivienda vecinal

Coordinación con el ayuntamiento, ofreciendo medidas de incentivos para los propietarios de las viviendas vacías y que las incluya en la Bolsa de viviendas de alquiler.

METODOLOGÍA

01

Estudio de la bibliografía

02

Contacto con los ayuntamientos

03

Difusión y recopilación de información

04

Asistencia al municipio el día del mercado

05

Organización y realización de talleres en los municipios

06

Elaboración de diagnóstico y propuesta de soluciones

07

Implementación de soluciones y seguimiento

RESULTADOS DEIFONTES



- 01** Necesidad de rehabilitar viviendas vacías del municipio para el desarrollo económico local y mejora de calidad de vida y estética de la zona.
- 02** Obstáculos para la rehabilitación: falta de recursos económicos y desconocimiento sobre como proceder con las rehabilitaciones.
- 03** Soluciones: creación de una bolsa de viviendas vacías y la implementación de medidas legales para abordar la propiedad vacía.



RESULTADOS GUADAHORTUNA



- 01** Necesidad de rehabilitar viviendas vacías del municipio para el fomento de la inversión y el desarrollo local, además de la mejora de calidad de vida y estética de la zona.
- 02** Obstáculos para la rehabilitación: falta de recursos económicos y de interés por parte de los propietarios, también los propietarios no vinculados con el territorio.
- 03** Soluciones: establecimiento de incentivos para los propietarios que deciden rehabilitar las viviendas vacías, implementación de medidas legales para abordar la propiedad vacía y forzar su rehabilitación o venta y por último que las entidades locales o autonómicas gestionen unas bolsas de viviendas vacías y realicen campañas de concienciación.



RESULTADOS IZNALLOZ



- 01** Necesidad de rehabilitar viviendas vacías del municipio para el fomento de la inversión local, conservación del patrimonio histórico y cultural y mejorar la estética de la zona.
- 02** Obstáculos para la rehabilitación: falta de recursos económicos y falta de interés de los propietarios.
- 03** Soluciones: garantías en el proceso de alquiler y la implementación de medidas legales para forzar la rehabilitación o venta de viviendas vacías.



RESULTADOS GUADAHORTUNA



- 01** Obstáculos: viviendas sin valor, no hay trabajo, condiciones pésimas de viviendas que pueden causar accidentes, plagas de ratas o basuras.
- 02** Soluciones: que el ICIO reciba una bonificación del 100% para ayudar a la gente con los pagos, expropiación de viviendas que no quieren arreglar y rehabilitar o reformar.



CONCLUSIONES



- 01** Consenso en que las casas vacías afectan negativamente la seguridad y la imagen de la zona. Además miedo al alquiler por posibles impagos u ocupaciones ilegales.
- 02** Clara demanda de rehabilitación de casas.
- 03** Fuerte apoyo a incentivos para propietarios que rehabiliten casas vacías con financiamiento público y privado.
- 04** Obstáculos:
 - Falta de recursos económicos
 - Desinterés de propietarios
 - Problemas de herencia



ESTRATEGIAS

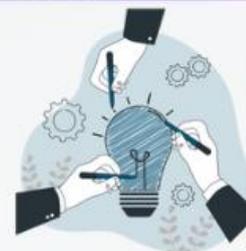
Algunas de las estrategias que se han propuesto en el proyecto son las siguientes:



**Creación de la
Oficina
Comarcal de
vivienda**

ESTRATEGIAS

Algunas de las estrategias que se han propuesto en el proyecto una vez esté en marcha la Oficina Comarcal de Vivienda son:



Creación de la Bolsa de vivienda vacía

Número de vta en la bolsa de v

Subvenciones y ayudas

ESTRATEGIAS

Algunas de las estrategias que se han propuesto en el proyecto una vez esté en marcha la Oficina Comarcal de Vivienda son:



Rehabilitación y puesta en valor de viviendas vacías

Sensibilización

OBJETIVOS FINALES

- 01** Mejorar el acceso de los jóvenes a la vivienda
- 02** Mejorar la estética de de los municipios.
- 03** Continuación con la participación ciudadana para reclutar todos los datos y propuestas posibles.



PRESUPUESTO

Se dividirá en fases para asumir los gastos de la mejor manera posible:
PRIMERA FASE

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA	Alquiler o acondicionamiento de espacio físico	Equipamiento	Gastos administrativos
Precio	12.000 €/año	8.000 €	6.000 €/año

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA	Contratación de un equipo técnico especializado	Administrativo y personal de atención al público
Precio	40.000 €/año por dos técnicos	20.000 €/año por un puesto

PRESUPUESTO

Se dividirá en fases para asumir los gastos de la mejor manera posible:
PRIMERA FASE

PROCESO PARTICIPATIVO	Difusión de encuestas
Precio	100 €/total

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	Subvenciones para la rehabilitación
Precio	Programa de Rehabilitación del Plan Vive

PRESUPUESTO

Se dividirá en fases para asumir los gastos de la mejor manera posible:
SEGUNDA FASE

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	Subvenciones para la rehabilitación
Precio	Programa de Rehabilitación del Plan Vive

PRESUPUESTO

Se dividirá en fases para asumir los gastos de la mejor manera posible:
TERCERA FASE

TRANSICIÓN ENERGÉTICA	Implementación de medidas de eficiencia energética
Precio	5.000 €/vivienda 30 -> 150.000 €

PRESUPUESTO

Resumen de los precios

TOTAL	Precio
Primera Fase	86.100 €
Segunda Fase	Programa de Rehabilitación del Plan Vive
Tercera Fase	Propietario
Total	86.100 €
Total por municipio	7.827,28 €

**MUCHAS
GRACIAS POR
SU ATENCIÓN**

