PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

TRABAJO FIN DE PRÁCTICAS (TFP)

PROYECTO DE APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA

APOYO EN GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTO DE SERVICIOS COMARCALES EN VIVIENDA

MANCOMUNIDAD DE GUADIX

JESÚS CABELLO PÉREZ
EMMA LUENGO LÓPEZ

24/07/2026

Diputación de Granada

UNIVERSIDAD DE GRANADA

consejo SOCIAL DE LA UNIVERSIDAD DE GRANADA

AGENDA URBANA GRANADA 2030

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 4
1.3 Diagnóstico de situación. Pg 10
1.4 Estudio de casos similares y buenas prácticas. Pg 16

2 Formulación del problema y evaluación de soluciones. Pg 20

3 Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana. Pg 22

3.1 Denominación. Pg 22
3.2 Objetivos Operativos. Pg 22
3.3 Actores y roles en el proyecto. Pg 24
3.4 Actividades Generales y Tareas Específicas. Pg 25
3.5 Recursos necesarios y posibles Pg 32
3.6 Fases para su implantación Pg 34
3.7 Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto. Pg 38
3.8 Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad. Pg 39
3.9 Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto. Pg 51
3.10 Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc… Pg 54
3.11 Conclusiones. Pg 80

4 Bibliografía. Pg 82

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.

Este proyecto de intervención en la mancomunidad de Guadix, en el que nos centraremos inicialmente en los municipios de Guadix y Alamedilla, se enmarca dentro del contexto de la futura implementación del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, en el cual se establece una serie de líneas de actuación y financiación en materia de vivienda destinada para compra o alquiler social y asequible a nivel nacional conjunto a la implementación pertinente de cada comunidad autónoma. El Plan incorpora también líneas específicas dirigidas a la rehabilitación, adecuación y mejora del parque residencial existente, promoviendo actuaciones de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética, seguridad estructural y regeneración urbana y rural, con el objetivo de mejorar las condiciones de las viviendas y favorecer un entorno residencial más sostenible e inclusivo.

En este sentido, el proyecto pretende realizar un diagnóstico de la realidad de cada municipio que permita a los ayuntamientos identificar las principales necesidades y oportunidades que puede llegar a tener su propio municipio con el fin de poder optar a la convocatoria de subvenciones que marca dicho plan de vivienda.

Para dar respuesta a las necesidades que nos encontremos en materia de vivienda y poder adecuar la implantación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, el proyecto se articulará en base a una serie de objetivos globales necesarios para poder definir la dirección de la intervención en los municipios, que se muestran a continuación.

Objetivo General:

Contribuir a la mejora de las políticas locales de vivienda a través del análisis de la situación residencial de los municipios de Guadix y Alamedilla, favoreciendo el acceso a una vivienda digna, la rehabilitación del parque edificado, la regeneración urbana y la lucha contra la despoblación, en coherencia con los principios del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y de la Agenda Urbana Española.

Objetivos específicos:

- Dar a conocer y asesorar a los ayuntamientos y a los ciudadanos sobre el contenido del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, sus líneas de actuación y las opciones de financiación con las que cuenta.
- Analizar las características del parque residencial de Guadix y Alamedilla, identificando sus principales problemáticas de conservación, accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética y disponibilidad de vivienda.
- Determinar las necesidades de vivienda de la población y los grupos más vulnerables, valorando las dificultades de acceso a una vivienda digna.
- Relacionar las necesidades detectadas con las diferentes líneas de subvención previstas en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, determinando las actuaciones que pueden ser susceptibles de financiación.
- Ofrecer a los ayuntamientos una base técnica que les ayude a planificar futuras actuaciones de rehabilitación, regeneración urbana y promoción de vivienda protegida.

1.2 Rescate y tratamiento de información de partida.

Para poder abordar los objetivos mencionados anteriormente es importante conocer desde qué punto partimos y cuales son con las características y singularidades del territorio. Para ello, cabe destacar que la Mancomunidad de Guadix, se encuentra situada al este de la provincia de Granada, estando compuesta por 32 municipios y con el municipio de Guadix como centro poblacional de la comarca.

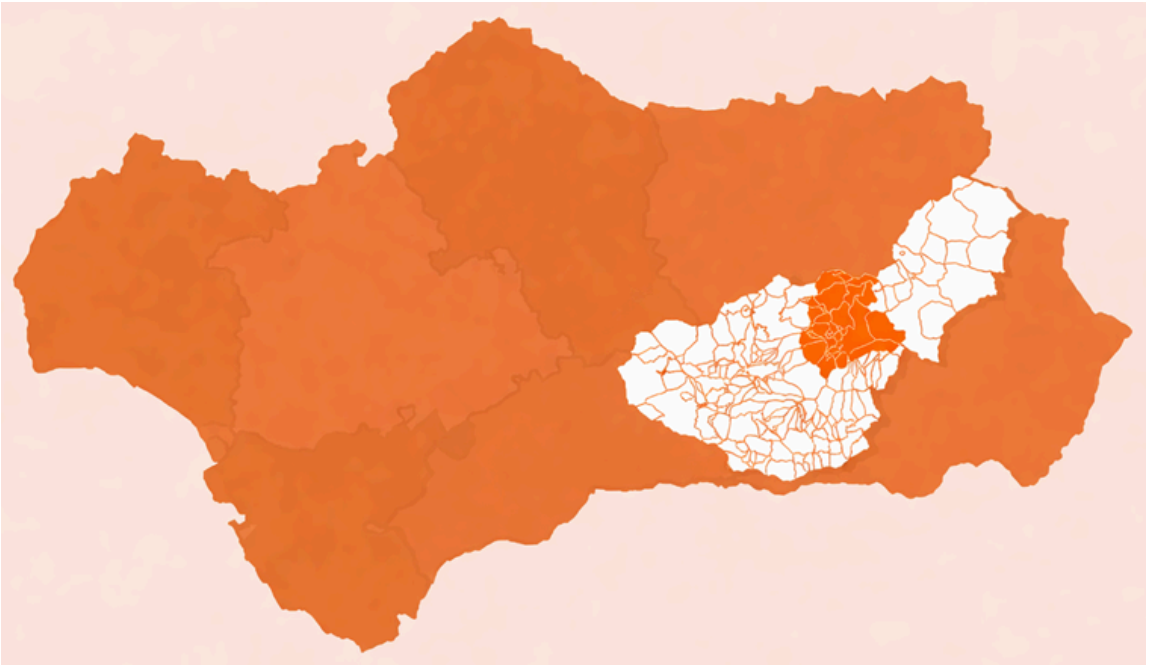


Imagen extraída de la Agenda Urbana de la Comarca de Guadix (editada con IA).

De esos 32 municipios nos encontramos con la existente dispersión de población de la comarca en núcleos rurales con numerosos pueblos con un n.º de habitantes inferior al millar de personas como Alamedilla, Diezma, Fonelas o Marchal.

También se puede observar cómo la población de la comarca se concentra especialmente en Guadix, con casi 19.000 habitantes, y en menor medida en municipios como Purullena, Benalúa o Valle del Zalabí con más de 2.000 habitantes.

Esta distribución demográfica de la Mancomunidad de Guadix, nos resulta relevante, puesto que condiciona notablemente las necesidades y problemáticas que pueden tener cada municipio en el ámbito de la vivienda tanto para el acceso, la rehabilitación del parque existente como para el riesgo de despoblación que amenaza sobretodo a los municipios con menor población.

Entidades de la Mancomunidad

- Alamedilla **Habitantes:** 543
- Albuñán **Habitantes:** 422
- Aldeire **Habitantes:** 592
- Alicún de Ortega **Habitantes:** 454
- Alquife **Habitantes:** 557
- Beas de Guadix **Habitantes:** 316
- Benalúa **Habitantes:** 3339
- Cogollos de Guadix **Habitantes:** 639
- Cortes y Graena **Habitantes:** 966
- Darro **Habitantes:** 1695
- Dehesas de Guadix **Habitantes:** 383
- Diezma **Habitantes:** 810
- Dólar **Habitantes:** 606
- Ferreira **Habitantes:** 303
- Fonelas **Habitantes:** 964
- Gor **Habitantes:** 744
- Gorafe **Habitantes:** 373
- Guadix **Habitantes:** 18725
- Huélago **Habitantes:** 358
- Huéneja **Habitantes:** 1177
- Jerez del Marquesado **Habitantes:** 990
- Calahorra (La) **Habitantes:** 681
- Lanteira **Habitantes:** 543
- Lugros **Habitantes:** 308
- Marchal **Habitantes:** 425
- Pedro Martínez **Habitantes:** 1147
- Peza (La) **Habitantes:** 1107
- Polícar **Habitantes:** 266
- Purullena **Habitantes:** 2338
- Villanueva de las Torres **Habitantes:** 519
- Valle del Zalabí **Habitantes:** 2122

Imagen extraída de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).

1.2.1 Plan Estatal de Vivienda

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 es el principal instrumento de la política estatal de vivienda en España para el periodo 2026-2030. Se regula mediante el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, que supone el primer plan aprobado tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, y reemplaza al anterior Plan Estatal de Vivienda 2022-2025. Su objetivo primordial es asegurar el acceso a una vivienda digna y asequible, fortaleciendo el papel de la vivienda como uno de los pilares esenciales del Estado del Bienestar.

El nuevo plan prevé una inversión global cercana a los 7.000 millones de euros, financiados conjuntamente por la Administración General del Estado y por las comunidades autónomas mediante un sistema de corresponsabilidad, en el que el Estado aporta el 60 % de los recursos y el 40 % restante lo aportan las comunidades autónomas. Con este aumento del presupuesto se refuerzan de forma importante las políticas públicas de vivienda frente a los programas anteriores.

Las actuaciones previstas se agrupan en torno a tres grandes líneas estratégicas. La primera tiene como objetivo incrementar la oferta de vivienda social, protegida y asequible, destina una parte significativa de los recursos a la construcción, adquisición y movilización de viviendas para alquiler asequible. La segunda línea está dirigida a la rehabilitación edificatoria, a la mejora de la accesibilidad y a la regeneración urbana y rural, promoviendo la eficiencia energética y la adaptación del parque residencial existente. La tercera línea está dirigida a disminuir el esfuerzo económico que supone el acceso a la vivienda para los hogares, sobre todo para los colectivos más vulnerables y para la población joven, facilitando la emancipación residencial.

Una de las aportaciones más significativas del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 es el reforzamiento del carácter permanente de la vivienda protegida. Las viviendas construidas o adquiridas con financiación pública estarán en principio indefinidamente sujetas a un régimen de protección pública, impidiendo su incorporación posterior al mercado libre, y garantizando así la permanencia de un parque público de vivienda asequible a largo plazo.

En la Línea de Financiación 2, orientada a la rehabilitación edificatoria y a la regeneración urbana y rural, el Plan prioriza la recuperación del parque residencial existente, potenciando las actuaciones de mejora de la seguridad estructural, la accesibilidad y la habitabilidad de la vivienda, así como la eficiencia energética de los edificios, frente al incremento de la oferta a través de nueva construcción, propia de la Línea 1. Esta línea es especialmente relevante para el presente proyecto, ya que prácticamente todas las actuaciones propuestas para Alamedilla y Guadix están incluidas en

sus tramos de financiación.

En esta misma línea, el Plan también incluye un programa específico para la recuperación y alquiler de viviendas vacías, que se articula a través de dos mecanismos complementarios, la compra pública de inmuebles desocupados que necesiten rehabilitación, para ampliar el parque de vivienda pública en alquiler, y el fomento del alquiler de viviendas vacías de titularidad privada, mediante ayudas tanto para su rehabilitación previa como para garantizar su asequibilidad una vez que se pongan en el mercado. Este programa resulta de especial relevancia en municipios en reto demográfico como Alamedilla, donde el elevado porcentaje de vivienda vacía supone una oportunidad para ampliar la oferta de vivienda asequible sin necesidad de nueva construcción.

Es importante destacar, además, que la cuantía total de las ayudas previstas en la Línea de Financiación 2 establecen cuantías superiores para las personas mayores de sesenta y cinco años o con algún grado de discapacidad reconocido, reforzando así la atención a los colectivos más vulnerables frente al deterioro del parque residencial y a las barreras de accesibilidad.

El plan incluye, asimismo, medidas para mejorar la transparencia y el seguimiento de las políticas de vivienda a través de sistemas comunes de información para todas las administraciones. También supone un impulso a la industrialización de los procesos constructivos para hacer más productivo el sector, reducir costes y acelerar la puesta en servicio de nuevas viviendas.

En cuanto a la distribución presupuestaria, el programa establece que al menos un 40% de los fondos irán destinados a la construcción y adquisición de vivienda pública y asequible, un 30% se dedicará a actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial existente, mientras que el 30% restante financiará medidas dirigidas a facilitar el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades económicas y territoriales. De este modo, el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 tiene como objetivo no solo incrementar la oferta residencial asequible, sino también mejorar la calidad del parque de viviendas y propiciar la cohesión social y territorial.

1.2.2 Alineación con la Agenda Urbana Española

El proyecto se ha diseñado de manera coherente con la Agenda Urbana Española, instrumento estratégico que traslada a nivel nacional los principios de la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y de la Agenda 2030. De los diez ejes estratégicos que conforman dicha Agenda, la intervención llevada a cabo en Alamedilla y Guadix afecta de forma directa a seis de ellos, lo que pone de manifiesto el carácter transversal e integral del proyecto, que va más allá de la mera rehabilitación física de las viviendas, para incorporar dimensiones sociales, patrimoniales, ambientales, económicas e institucionales.

Eje 1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo

En cuanto a su vertiente de orden, seguridad y convivencia, el proyecto favorece la mejora de la seguridad estructural de las viviendas con mayor déficit, la reducción de las situaciones de vulnerabilidad social detectadas en el parque residencial y la configuración de espacios públicos más seguros y accesibles, especialmente en las zonas de actuación prioritaria delimitadas en Guadix.

Eje 2.Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente

Desde el punto de vista cultural, de patrimonio y paisaje, el proyecto concede una especial atención a la conservación del patrimonio cultural edificado, especialmente importante en Guadix, donde cuarenta y nueve de las setenta y cuatro viviendas privadas diagnosticadas están catalogadas. Por tanto, la rehabilitación de estos edificios catalogados y la conservación de la identidad local constituyen un componente esencial de la estrategia de intervención.

Eje 3. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia

En el aspecto medioambiental urbano y de sostenibilidad, las actuaciones de rehabilitación energética previstas en ambos municipios tienen como objetivo conseguir una mayor eficiencia energética de las viviendas y reducir el consumo asociado a la calefacción, aspecto especialmente crítico si tenemos en cuenta que el treinta por ciento de los hogares de Guadix y el treinta y ocho por ciento de los de Alamedilla carecen actualmente de sistema de calefacción.

Eje 6. Favorecer la cohesión social y la igualdad de trato

El proyecto incide directamente en la cohesión social e igualdad, promoviendo el acceso a una vivienda digna y asequible, prestando especial atención a las poblaciones vulnerables identificadas en el diagnóstico (principalmente mayores de sesenta y cinco años y personas con discapacidad) y

favoreciendo la inclusión social a través del fomento de la vivienda protegida en ambos municipios.

Eje 7. Impulsar y favorecer la economía urbana

Desde el punto de vista económico, la movilización de recursos públicos y privados que implica la ejecución de las actuaciones de rehabilitación tiene un efecto tractor sobre la economía local, generando empleo vinculado al sector de la rehabilitación y contribuyendo a la dinamización económica de ambos municipios, especialmente relevante en contextos de despoblación como el de Alamedilla. A esto se añade el efecto derivado de la puesta en alquiler de las viviendas vacías rehabilitadas, lo cual, al facilitar la llegada y asentamiento de nueva población en estos núcleos, contribuye a sostener la demanda de servicios y comercios locales, reforzando así el tejido económico de municipios que se encuentran en riesgo de despoblación.

Eje 10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza

Finalmente, el proyecto potencia la gobernanza y la participación ciudadana a través de la coordinación institucional entre los diferentes gobiernos implicados, la participación activa de los ciudadanos en las jornadas informativas organizadas y la transparencia en la gestión del proyecto, asegurando que el proceso de diagnóstico y planificación sea conocido y avalado por los agentes del territorio.

1.2.3 Alineación con la Agenda Urbana Comarca de GUADIX

El proyecto se alinea, además, con la Agenda Urbana de la Comarca de Guadix, instrumento de planificación estratégica que traslada los principios de la Agenda Urbana Española a escala comarcal. Dentro de esta Agenda la Estrategia comarcal de vivienda: gestión e innovación, orientada al aumento del parque público de vivienda y de la oferta de vivienda asequible, articula dos líneas de actuación, la 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible y la 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

Durante este proyecto se incide directamente en ambas líneas. La estrategia de movilización de la vivienda vacía propuesta para Alamedilla —mediante su adquisición pública o su puesta en alquiler con garantías de asequibilidad— por un lado contribuye al incremento del parque de vivienda a precio accesible en un municipio con poca capacidad para promover nueva vivienda protegida.

Por otra parte, la aplicación de porcentajes reforzados de financiación para los hogares con acreditada vulnerabilidad social y las cuantías incrementadas previstas para las personas mayores de sesenta y cinco años y las personas con discapacidad, contribuyen a garantizar de forma efectiva el

acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades, en plena coherencia con los objetivos fijados por la Agenda Urbana comarcal.

1.3 Diagnóstico de situación.

Con la finalidad de conocer la situación inicial de los municipios objeto de estudio y disponer de una base técnica que permita fundamentar las propuestas de actuación planteadas en el presente trabajo, se ha realizado una recopilación y análisis de la información disponible en los respectivos Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Estos documentos son la principal fuente de información para la caracterización de la realidad residencial, urbanística y sociodemográfica de cada municipio.

A partir de la información contenida en esos planes, se han analizado aspectos relacionados con las características del parque de viviendas, la demanda y oferta de vivienda protegida, la identificación de colectivos vulnerables o con especiales necesidades de acceso a la vivienda, así como la disponibilidad de suelo y patrimonio público para actuaciones residenciales. Este diagnóstico permite establecer un diagnóstico previo de la situación de partida de los municipios de Guadix y Alamedilla identificando sus principales problemáticas, potencialidades y necesidades de intervención en materia de vivienda y regeneración urbana.

Los datos obtenidos a través de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), se se han contrastado en los encuentros mantenidos con los técnicos y los responsables políticos de ambos ayuntamientos, con el objetivo de actualizarlos y validar su vigencia y, de acuerdo con el conocimiento directo del territorio que aportan estos agentes, priorizar las problemáticas detectadas en el diagnóstico. Este contraste ha permitido matizar y enriquecer la información de partida, ajustándola a la realidad actual de cada municipio antes de proceder a su desarrollo pormenorizado en los siguientes epígrafes.

1.3.1 Diagnóstico de Guadix

En primer lugar, se recogió y se analizó información sobre la situación residencial y urbanística del municipio de Guadix, con el objetivo de elaborar un diagnóstico previo que permitiera identificar las principales necesidades de vivienda, rehabilitación urbana y regeneración residencial existente.

El estudio del parque de viviendas evidencia la existencia de un entorno residencial con una elevada antigüedad edificatoria y carencias importantes en aspectos relacionados con la accesibilidad y la eficiencia de las edificaciones. Se observa que el 30,16 % de los hogares no

cuenta con sistemas de calefacción, mientras que solamente el 27,35 % cuenta con plaza de garaje. Igualmente, la mayoría son viviendas privadas y existe un elevado número de inmuebles que no satisfacen plenamente las condiciones actuales de accesibilidad o los requisitos establecidos por el Código Técnico de la Edificación. Desde el punto de vista tipológico, las edificaciones más frecuentes son de entre una y cinco plantas de altura, siendo especialmente habituales las construcciones de dos a cuatro plantas. Asimismo, la mayoría de las viviendas tienen cinco o más habitaciones, lo que refleja una estructura residencial pensada para unidades familiares más numerosas que las actuales.

El análisis urbano realizado permite identificar, además, diferentes zonas donde se requiere actuar prioritariamente con actuaciones de rehabilitación integral, debido al deterioro del parque edificado y a las deficiencias existentes en materia de urbanización y equipamientos. En este sentido, resaltan el Área de Rehabilitación Integral (ARI) Centro y el ARI Zona de Cuevas. El primero tiene una superficie de aproximadamente 609.241 m² y cuenta con 663 viviendas en estado deficiente o en ruinas. Por su parte, el ARI Zona de Cuevas, con una superficie de 795.996 m², presenta 255 viviendas en similares condiciones. En las dos áreas se detectaron problemas de falta de accesibilidad, de escasez de espacios públicos de calidad y de existencia de edificaciones deterioradas, circunstancias que justifican la necesidad de impulsar procesos de regeneración urbana y rehabilitación residencial.

Los datos disponibles sobre la evolución demográfica indican una disminución de la población en las últimas décadas. Mientras que en el año 1999 el municipio contaba con 20.246 habitantes, en 2025 la población se sitúa en 18.877 habitantes. Esa caída en la población demuestra un proceso constante de pérdida de habitantes y no hay previsiones de un crecimiento significativo a corto ni medio plazo.

Pese al descenso demográfico, no obstante, se mantiene una importante demanda de vivienda protegida. El Registro Municipal de Demandantes tiene 195 inscripciones activas, siendo el alquiler con opción a compra la modalidad más solicitada, seguida del alquiler convencional y, en menor medida, de la adquisición en propiedad. En cuanto a la tipología de vivienda demandada, predominan claramente las viviendas de tres dormitorios, seguidas de las de dos dormitorios, mientras que las solicitudes de viviendas de un dormitorio o de más de tres dormitorios son considerablemente inferiores. También se recogen peticiones concretas de viviendas adaptadas para personas con necesidades especiales.

El análisis socioeconómico de los demandantes muestra que una parte importante de ellos se concentra en los tramos de menor renta, especialmente entre quienes disponen de ingresos inferiores a una vez el IPREM o comprendidos entre una y una vez y media dicho indicador. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de impulsar políticas de vivienda asequible dirigidas a posibilitar el acceso a la vivienda a los colectivos con mayores dificultades económicas.

Por otra parte, los datos reunidos hacen posible detectar distintos grupos de protección especial que necesitan de cuidados específicos en las políticas públicas de vivienda. Destacan entre ellos los jóvenes menores de 35 años, colectivo más numeroso, así como las personas con discapacidad, las familias monoparentales, las familias numerosas, las personas mayores y las víctimas de violencia de género. A la vez, se identifican diversos colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social, destacando a las personas mayores vulnerables, los menores en situación de vulnerabilidad, las mujeres en situación vulnerable o víctimas de maltrato, así como distintos casos de desahucio y personas sin hogar.

En cuanto a los medios para futuras actuaciones residenciales, el Consistorio cuenta con varias parcelas integradas en el Patrimonio Municipal de Suelo, que pueden albergar promociones de vivienda protegida. Resaltan los terrenos S140 y S143, que de manera conjunta permitirían la edificación de 33 viviendas protegidas. Además, el Patrimonio Municipal de Vivienda dispone de diversos inmuebles que podrían ser objeto de rehabilitación o puesta en servicio, por un total de 22 viviendas protegidas. A estos recursos se unen dos solares públicos con capacidad para nueve viviendas protegidas más.

En cuanto a la ocupación del parque residencial, los datos revelan que existen 7.039 viviendas destinadas a residencia principal, frente a 877 viviendas de uso secundario y 1.882 viviendas vacías. El hecho de que haya tantas viviendas vacías supone una gran oportunidad para poner en marcha acciones encaminadas a la movilización del parque residencial existente antes de plantearnos nuevos desarrollos urbanísticos.

Finalmente, el inventario municipal identifica un importante potencial para actuaciones de regeneración urbana mediante la recuperación de solares vacantes y la sustitución de edificaciones deterioradas. En el conjunto del municipio se contabilizan 140 solares disponibles y 202 viviendas en situación de ruina, distribuidas entre el núcleo urbano de Guadix y sus anejos. Estos datos ponen de manifiesto la existencia de un amplio margen de actuación para incrementar la oferta residencial y mejorar la calidad urbana mediante intervenciones de rehabilitación, renovación y construcción de vivienda protegida.

Por lo tanto, el diagnóstico inicial permite concluir que el contexto de Guadix se caracteriza por un parque residencial de elevada antigüedad, con carencias relevantes en materia de accesibilidad y eficiencia energética, así como por una tendencia demográfica moderadamente regresiva a largo plazo que, no obstante, se ha estabilizado en los últimos diez años. Esta caracterización se corresponde con la estructura de edad de la población: el 19,6 % de los habitantes tiene menos de 20 años, frente a un 20,1 % de mayores de sesenta y cinco años, un práctico equilibrio entre ambos grupos que evidencia igualmente un proceso de envejecimiento demográfico ya consolidado.

A esto hay que sumar una rentabilidad disponible media de 20.094 € por declaración (datos de IRPF del 2023), inferior a la media provincial, lo que condiciona la capacidad de una parte de los hogares del municipio de hacer frente por sí solos al coste de las actuaciones de rehabilitación necesarias. Sin embargo, Guadix tiene un gran número de parque de suelo público y un patrimonio edificado de gran valor cultural, lo que unido al elevado número de viviendas en estado deficiente o en ruina detectado en el municipio, lo sitúa en una posición estratégica dentro de la Mancomunidad para la aplicación de las líneas de rehabilitación, accesibilidad y regeneración urbana previstas en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

1.3.2 Diagnóstico de Alamedilla

Con el objetivo de conocer la situación residencial y urbanística del municipio de Alamedilla, se procedió a recopilar y analizar los principales indicadores relativos al parque de viviendas, la demanda de vivienda protegida, las características sociodemográficas de la población y la disponibilidad de recursos públicos para actuaciones residenciales. Esta información supone el punto de partida para identificar necesidades y definir futuras estrategias de intervención en materia de vivienda y regeneración urbana.

El análisis del parque residencial pone de manifiesto la existencia de un tejido edificatorio envejecido, propio de los pequeños municipios rurales del interior de Andalucía. El 97 % de las viviendas tiene aseo en el interior, pero el 38 % de los hogares no cuenta con calefacción y solo el 27 % de las viviendas tiene garaje. Se observa, así mismo, la presencia de un gran número de viviendas privadas en mal estado de conservación y un elevado porcentaje de inmuebles con problemas de accesibilidad que no se encuentran adaptados a las exigencias del Código Técnico de la Edificación. Desde el punto de vista constructivo, predominan las viviendas unifamiliares de dos plantas de altura y más de cinco habitaciones, algo muy representativo de los núcleos rurales tradicionales.

En las últimas décadas la evolución demográfica del municipio ha mostrado una tendencia claramente regresiva. En 1991 contaba con una población de 1.045 habitantes, mientras que en el año 2025 tan solo se encuentra en 519 habitantes, lo que representa una reducción cercana al 50 % de la población en poco más de treinta años. Esta tendencia a la despoblación es uno de los mayores retos a los que se enfrenta el municipio y condiciona de forma importante las necesidades actuales y futuras de vivienda. Además, no hay previsiones de recuperación demográfica a corto o medio plazo.

A pesar de esta pérdida continuada de población, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida refleja una demanda activa de 29 solicitantes. El tipo de acceso más solicitado es el de alquiler con derecho de compra que concentra casi la totalidad de las solicitudes, mientras que los tipos de alquiler normal y compra presentan una demanda mucho menor. En cuanto a la tipología de vivienda solicitada, las más demandadas son las de tres dormitorios, seguidas de las de dos dormitorios y, en menor medida, las de más de tres dormitorios. También se constatan demandas específicas de vivienda adaptada, lo que pone de relieve la necesidad de tener en cuenta criterios de accesibilidad universal en futuras promociones residenciales.

El estudio de los ingresos de los demandantes pone de manifiesto que la mayor parte de las solicitudes se concentra en los tramos más bajos de ingresos, especialmente en aquellas personas que ganan menos de una vez el IPREM. Este hecho pone de relieve la importancia de promover soluciones habitacionales asequibles que faciliten el acceso a la vivienda a los sectores con mayores dificultades económicas.

En cuanto a los grupos de protección especial, son los jóvenes con menos de 35 años quienes conforman el grupo más numeroso de solicitantes. Se identifican también a las personas con discapacidad, a las familias monoparentales y a las familias numerosas, aunque en cifras menores. Por otra parte, no se registran demandantes que pertenezcan a otros grupos específicos como mayores, víctimas de violencia de género o personas en situación de dependencia.

Asimismo, se identifican diversos colectivos en situación de vulnerabilidad social que necesitan especial atención por parte de las políticas públicas de vivienda. Entre ellos se encuentran las personas mayores en una situación vulnerable, los menores vulnerables y las mujeres en situación vulnerable. También se observan familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza, familias en riesgo de exclusión social y personas desempleadas que pueden pasar a situaciones de exclusión residencial. La existencia de estos colectivos pone sobre la mesa la necesidad de desarrollar actuaciones integrales que conjuguen medidas de carácter residencial con programas

de apoyo social.

Del lado de los recursos públicos disponibles para el desarrollo de intervenciones residenciales, el municipio dispone de varias parcelas que pertenecen al Patrimonio Municipal de Suelo. En total, estos terrenos darían cabida a la construcción de hasta doce viviendas protegidas, repartidas en cuatro parcelas municipales. Destaca entre ellas el Solar-01 que con 1.050 m² superficie, podrá albergar ocho viviendas protegidas, constituyendo el principal recurso disponible para la promoción de nueva vivienda pública en el municipio.

El Patrimonio Municipal de Vivienda cuenta, igualmente, en la actualidad, con cuatro viviendas protegidas, sitas en la Avenida de la Constitución, todas ellas de superficie construida de 77,88 m². Estos inmuebles constituyen un recurso habitacional de titularidad pública que puede ayudar a cubrir parte de la demanda residencial existente.

De las viviendas del parque habitacional, los datos de que se disponen indican que hay 293 viviendas que se utilizan como residencia principal, mientras que las viviendas de uso secundario son 94 y las vacías, 153. La alta proporción de viviendas desocupadas adquiere particular relevancia en un municipio con población en continua disminución, constituyendo una oportunidad para impulsar estrategias de recuperación y movilización de la vivienda existente, antes de plantear nuevos desarrollos residenciales.

Por otra parte, el inventario municipal localiza un total de 27 solares vacantes y 4 viviendas en estado de ruina dentro del casco urbano. También, se registran 14 infraviviendas, lo que pone de relieve la necesidad de llevar a cabo intervenciones orientadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad y a la erradicación de situaciones de vivienda inadecuadas.

En líneas generales, el diagnóstico inicial permite concluir que el contexto de Alamedilla se caracteriza por el envejecimiento del parque residencial, la pérdida continuada de población y la existencia de viviendas vacías y edificaciones que necesitan ser rehabilitadas. Además, esta caracterización se corresponde con los indicadores demográficos y de renta del municipio: el 9,4 % de la población tiene menos de 20 años, mientras que un 30,4 % tiene más de 65 años, una estructura claramente envejecida que agrava las dificultades para revertir la tendencia demográfica regresiva.

Aunque el ayuntamiento dispone de recursos públicos suficientes en materia de suelo para impulsar actuaciones de vivienda protegida y cuenta con un parque residencial susceptible de ser recuperado y puesto en valor, también contaría con dificultades económicas para poder abordar

esa inversión de rehabilitación y regeneración residencial. Todo ello configura un escenario donde las políticas de rehabilitación, accesibilidad, regeneración urbana y movilización de vivienda vacía adquieren una relevancia estratégica para mejorar las condiciones residenciales y contribuir a fijar población en el territorio.

1.4 Estudio de casos similares y buenas prácticas.

En España se han desarrollado en los últimos tiempos políticas y proyectos de vivienda que incorporan nuevos enfoques con el fin de responder los diferentes desafíos sociales, económicos y ambientales. Estos nuevos enfoques destacan por la necesidad de garantizar el acceso a la vivienda de forma asequible, disminuir el impacto ambiental de las construcciones y el intento de revitalizar zonas despobladas. Existen algunos ejemplos de buenas prácticas que se mostrarán a continuación.

En el ámbito de la vivienda social y la arquitectura sostenible, nos encontramos con un proyecto del estudio *Peris+Toral Arquitectes*, por la construcción de un edificio de 85 viviendas sociales en Cornellà de Llobregat (Barcelona), convirtiéndose en un referente internacional por ser uno de las mayores construcciones residenciales en España realizado con estructuras de madera. Este material reduce de manera considerable la huella de carbono en la construcción, puesto que se trata de un material renovable, contribuyendo así a una arquitectura más sostenible. En cuanto a las menciones técnicas del proyecto se indica que se dejaron los pasillos convencionales para ganar espacio útil en los apartamentos y con unos espacios similares en las habitaciones para optimizar la interconectividad. Además, esta medida ofrece gran flexibilidad para el uso de las habitaciones, ajustándose así a las necesidades de cada familia. Por último, ese edificio se organiza en torno a un patio comunitario que favorece la convivencia vecinal y facilita la ventilación de las viviendas para mayor confort interior y favoreciendo la disminución del consumo energético.

Otro de los ejemplos que existen en Cataluña es el caso de las 40 viviendas de alquiler social en Feliu de Llobregat, proyectadas por *MAIO Architects*. Este edificio se destaca por su capacidad para ofrecer viviendas que se adaptan a los hogares en el transcurso del tiempo, puesto que el proyecto está pensado para que los espacios sean flexible y de múltiples usos, para que puedan ir adaptándose a las necesidades de los residentes, como podría ser el trabajo desde casa, la ampliación de la unidad familiar u otras circunstancias. En estos edificios nos encontramos con puertas de dos hojas que pueden facilitar las variación de la distribución de los espacios interiores y exteriores, proyectadas con similitud en las dimensiones para todas las viviendas, asegurando el reparto equitativo de zonas exteriores. Con esta novedosa propuesta se demuestra la importancia

de diseñar viviendas que puedan adaptarse a los nuevos tiempos.

El proyecto Carabanchel 34, impulsado por la *Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS)*, se destaca como un punto relevante en la ciudad de Madrid que se lleva a cabo como la primera promoción pública de vivienda en la capital desarrollada bajo el estándar Passivhaus. Dicho estándar busca edificios con un consumo energético reducido al máximo mediante estrategias de diseño pasivo, como el aislamiento térmico elevado, una envolvente muy cerrada y sistemas de ventilación mecánica con recuperación de calor, permitiendo que el edificio disminuya en gran medida la demanda energética, reduciendo así tanto las emisiones contaminantes como los gastos asociados al consumo energético de las viviendas. Este proyecto muestra que la vivienda pública puede llegar a altos niveles de eficiencia y sostenibilidad sin perder de vista la accesibilidad económica.

A estas experiencias ligadas a la vivienda social, en España han surgido nuevos modelos de acceso a la vivienda basados en la cooperación y la cesión de uso. Uno de los casos más emblemáticos es La Borda, que está en Barcelona. Este proyecto se realiza sobre suelo público cedido por el Ayuntamiento y funciona a través de una cooperativa de vivienda en cesión de uso. En este modelo los residentes no adquieren la propiedad individual de las viviendas, sino el derecho a utilizarlas establemente a través de la cooperativa. La propiedad siempre permanece en manos de la entidad colectiva, evitando la especulación inmobiliaria y asegurando la asequibilidad a largo plazo. El edificio, además de contener una estructura de madera y criterios de construcción sostenible, cuenta con numerosos espacios compartidos, como lavanderías, cocinas comunitarias, salas polivalentes y terrazas colectivas, que fomentan la convivencia y refuerzan las relaciones entre vecinos.

Un caso parecido es el de *Entrepatios*, que se considera el primer proyecto de covivienda ecológica en Madrid. Se trata de una iniciativa que une elevados estándares de sostenibilidad ambiental con un modelo de convivencia basado en la ayuda mutua y la participación colectiva. Los residentes participan activamente en la gestión de los espacios, comparten servicios e instalaciones y de este modo pueden optimizar recursos y reducir costes. Desde el punto de vista técnico, el edificio incorpora medidas de eficiencia energética y consumo casi nulo, consolidándose como un ejemplo de integración entre sostenibilidad ambiental y cohesión social.

También hay que destacar el trabajo desarrollado por *Sostre Cívic*, una cooperativa catalana que impulsa y gestiona diferentes proyectos de viviendas cooperativas en cesión de uso. Su principal aportación ha sido la de extender este modelo de vivienda a escala regional, asesorando,

financiando y apoyando organizativamente a distintos colectivos de ciudadanos que querían llevar a cabo proyectos cooperativos. Así, Sostre Cívic impulsa un parque de vivienda estable y asequible que se desvincula de las dinámicas especulativas del mercado inmobiliario tradicional.

Por otra parte, las buenas prácticas en vivienda no se limitan a la construcción de nuevos edificios, sino que también incluyen actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación del patrimonio residencial existente. En este sentido, el *Barrio de Santa Adela*, en Granada, es uno de los ejemplos más destacados de regeneración urbana integral en España. Durante mucho tiempo, este barrio ha venido sufriendo de graves problemas de deterioro físico, envejecimiento de sus edificaciones y vulnerabilidad social. Por ello, la intervención realizada tuvo como objetivo simultáneo la mejora de las viviendas, la renovación de infraestructuras urbanas, la creación de nuevos espacios públicos y el fortalecimiento de la cohesión social. Uno de los aspectos más importantes del proceso fue la preocupación por conservar a la población original residente, evitando sus desplazamientos forzadamente y garantizando que los beneficios de la transformación repercutieran directamente en los vecinos del barrio.

También los *cascos históricos de Vitoria-Gasteiz y Salamanca* son considerados ejemplos de referencia en materia de conservación integral del patrimonio urbano. En ambos casos se desarrollaron estrategias que conjugaron la rehabilitación de edificios históricos con la modernización de servicios urbanos e infraestructuras, mejorando las condiciones de habitabilidad sin alterar los valores patrimoniales de estos conjuntos históricos. Estas actuaciones permitieron revitalizar las áreas centrales de las ciudades, mantener la población residente y preservar su identidad cultural y arquitectónica.

Por último, la *Plataforma de Pueblos Vivos de Aragón* es un ejemplo de buena práctica para hacer frente a los retos de la despoblación rural. No se trata como en los casos anteriores, de construir o rehabilitar edificios, sino de gestionar de forma eficiente el parque residencial existente a través de un banco de viviendas, locales y negocios disponibles en municipios rurales. Con ello la plataforma facilita el contacto entre propietarios y personas interesadas en trasladarse al medio rural para vivir o emprender negocios comerciales. Con esta medida se busca dar nueva vida a las casas vacías, revitalizar los pequeños municipios y favorecer el desarrollo territorial sostenible.

Estos proyectos reflejan las principales tendencias que están transformando la política de vivienda en España. Por un lado, se aprecia una creciente apuesta por la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética; por otro, surgen nuevos modelos de acceso a la vivienda basados en la cooperación y la cesión de uso; y, por último, se consolida la importancia de la rehabilitación y la

regeneración urbana como herramientas fundamentales para mejorar la calidad de vida de la población y preservar el patrimonio construido. Estas experiencias muestran que las buenas prácticas en vivienda no se reducen al incremento de la oferta de viviendas, sino que implican el desarrollo de soluciones integrales capaces de responder a las necesidades sociales, económicas y ambientales de las comunidades.

2 Formulación del problema y primera evaluación de soluciones.

Tras el análisis y contraste de la información contenida en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de Alamedilla y Guadix (epígrafe 1.3), y de constatar que ninguno de los dos municipios optó por promover la búsqueda de suelo para la construcción de nueva vivienda protegida, la formulación del problema y la primera evaluación de soluciones se ha articulado en tres fases sucesivas, orientadas a reconducir el diagnóstico inicial hacia una estrategia de intervención centrada en la rehabilitación y la regeneración del parque residencial existente.

Fase 1. Diagnóstico de necesidades de vivienda a partir de los PMVS

La primera fase se desprende directamente del diagnóstico realizado en el epígrafe anterior a partir de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de ambos municipios, contrastado con la información recogida en las reuniones mantenidas con los técnicos y responsables políticos locales. El diagnóstico permite extraer una caracterización precisa de las principales problemáticas residenciales de Alamedilla y Guadix, com son el envejecimiento y deterioro del parque edificado, elevados porcentajes de vivienda vacía, situaciones de vulnerabilidad social no siempre acreditada documentalmente y déficits de accesibilidad, habitabilidad y seguridad estructural en un número significativo de viviendas. Esta fase permite disponer de una base de necesidades habitacionales suficientemente fundamentada sobre la cual priorizar las actuaciones a desarrollar.

Fase 2. Priorización de las respuestas a las problemáticas detectadas en materia de vivienda

A diferencia de lo que habría ocurrido si los municipios hubieran optado por promover nueva vivienda protegida lo que habría exigido una fase de búsqueda y evaluación de suelo apto para la construcción, la evolución real del proyecto llevó a centrar esta segunda fase en la priorización de respuestas a las problemáticas ya diagnosticadas, dado el estado de conservación del parque existente y la escasa presión demográfica que justificara nueva construcción.

En los dos ayuntamientos, la prioridad compartida fue la mejora del parque público de vivienda, valorando para cada vivienda diagnosticada la alternativa de intervención más adecuada a su situación concreta, sustitución por ruina, rehabilitación de la seguridad estructural, mejora de la accesibilidad o de la habitabilidad. Además, en Alamedilla se consideró pertinente movilizar el amplio parque de vivienda vacía detectado en el municipio, ya sea mediante su adquisición pública o su alquiler, problema que en Guadix no se ha identificado con la misma importancia.

Esta priorización permitió concentrar los recursos técnicos y económicos disponibles en las actuaciones de mayor impacto sobre la calidad residencial y la fijación de población, descartando la promoción de nueva vivienda protegida como línea de actuación principal.

Fase 3. Vinculación de las actuaciones con las líneas de financiación pública

En la última fase del trabajo se analizó la adecuación de las actuaciones priorizadas en la fase anterior a los programas de ayuda y financiación contemplados en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, especialmente a los tramos de su Línea de Financiación 2, así como a otros instrumentos complementarios de financiación autonómica.

Para ello se estudiaron los requisitos de acceso a las distintas líneas de ayudas disponibles, valorando la compatibilidad de cada actuación priorizada con los objetivos marcados por las administraciones públicas. El análisis permitió conocer qué intervenciones podrían beneficiarse de financiación para la rehabilitación de edificios, la regeneración urbana, la mejora de la accesibilidad o la movilización de vivienda vacía.

A partir de esta evaluación, se desarrolló una propuesta estratégica de intervención, que define las opciones prioritarias para cada municipio, señalando las fuentes potenciales de financiación, los grupos destinatarios y los beneficios esperados, en términos de mejora de las condiciones residenciales.

Con esta metodología se ha elaborado un documento técnico de apoyo a la toma de decisiones municipales en vivienda, que incluye un diagnóstico detallado de las necesidades residenciales, una priorización fundamentada de las actuaciones de rehabilitación y regeneración necesarias, y una propuesta de actuaciones alineadas con los programas de financiación pública vigentes. Todo ello proporciona una base sólida para la planificación de políticas de vivienda orientadas a mejorar las condiciones residenciales y contribuir a fijar población en el territorio.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

Apoyo en gestión integral de proyecto de servicios comarcales en vivienda.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

El proyecto se articuló en torno a un conjunto de objetivos operativos orientados a diagnosticar, planificar y gestionar la rehabilitación residencial en los municipios de Alamedilla y Guadix. Estos objetivos conformaron la línea a seguir de la actuación técnica llevada a cabo y se fueron desplegando de forma coordinada a lo largo de las distintas fases del trabajo, desde el levantamiento de información hasta la formulación de propuestas de financiación en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

3.2.1 Diagnóstico de la vivienda en su conjunto

El primer objetivo operativo es realizar un diagnóstico detallado del parque residencial de los dos municipios. El diagnóstico incluye el estudio del estado de conservación de las edificaciones, la tipología de las mismas (unifamiliar o plurifamiliar), si están incluidos o no en el catálogo de patrimonio cultural y su situación de uso (vivienda principal, secundaria o vacía). El diagnóstico se sustenta en herramientas de análisis territorial a través de Sistemas de Información Geográfica (SIG), lo que posibilita la representación cartográfica de los resultados obtenidos y su fácil interpretación por los agentes involucrados.

3.2.2 Detección de necesidades de vivienda

El segundo objetivo trata de identificar cuáles son las necesidades habitacionales específicas de la población que habita cada municipio. Esto implica valorar situaciones de vulnerabilidad social, económica y de accesibilidad, y detectar carencias de habitabilidad y seguridad estructural que afectan a las viviendas. Para ello se han utilizado encuestas socioeconómicas dirigidas a la ciudadanía, que han arrojado resultados que han permitido priorizar los tipos de actuación más demandados en cada núcleo urbano (habitabilidad, accesibilidad o seguridad).

3.2.3 Planificación de intervenciones según el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

El tercer objetivo operativo es planificar las intervenciones de rehabilitación a partir de la información diagnóstica y de las necesidades identificadas, encajándolas dentro de los distintos programas y tramos de financiación previstos en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y, en particular, en su Línea de Financiación 2, relativa a la Regeneración y Renovación Urbana y Rural. Esta planificación requiere que cada vivienda diagnosticada sea asignada a la categoría de intervención que le corresponda (sustitución por ruina, rehabilitación de seguridad estructural, accesibilidad, habitabilidad o mejora interior), aplicando en cada caso los porcentajes y límites de subvención establecidos normativamente.

3.2.4 Difusión y participación ciudadana

El proyecto tiene también un objetivo de tipo comunicativo y participativo, dirigido a asegurar que la ciudadanía de Alamedilla y Guadix conozca el alcance del programa y pueda implicarse activamente en el mismo. Este objetivo se ha logrado a través de la presencia periódica personal en ambos municipios, la elaboración de material divulgativo y técnico, la organización de jornadas informativas y la realización de encuestas y entrevistas que han permitido conocer de primera mano las inquietudes y prioridades de los vecinos.

3.2.5. Institucionalización de la coordinación

Por último, el proyecto tiene como objetivo conseguir una buena coordinación entre los diferentes agentes e instituciones implicados (ayuntamientos, mancomunidad, técnicos municipales y entidad colaboradora), para lograr la viabilidad técnica, económica y administrativa de las actuaciones propuestas. Esta coordinación se ha llevado a cabo a través de reuniones periódicas de seguimiento con los equipos técnicos y políticos de ambos municipios, así como a través del contacto directo con la alcaldía de Alamedilla y arquitecto técnico de Guadix, lo cual ha permitido ajustar el diagnóstico y las propuestas a la realidad y capacidad de gestión de cada administración local.

3.3 Actores y sus roles en el proyecto.

Actores	Roles	Lugar
Torcuato	Presidente de la mancomunidad de Guadix	Mancomunidad de Guadix
	Alcalde de Alamedilla	Alamedilla
Alejandro	Arquitecto técnico de ayuntamiento de Guadix	Guadix
Vecinos de Alamedilla	Interesados en las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030	Alamedilla
Jesús Rafael Lorente Fernández	Alcalde de Guadix	Guadix
Joaquín José Valverde Bocanegra	Concejal de Urbanismo, PFEA, Patrimonio y vivienda de Guadix	Guadix

Tabla 1. Actores y roles.

3.4 Actividades Generales y Tareas Específicas.

Las tareas y actividades que se han desarrollado durante estos seis meses de trabajo en el territorio han estado condicionadas por las necesidades específicas y el grado de participación de los municipios en los que hemos intervenido (Guadix y Alamedilla). Por lo tanto, se han agrupado las actuaciones realizadas en tres tipos: actuaciones generales, actuaciones específicas de Alamedilla y actuaciones específicas de Guadix.

3.4.1 Actividades Generales

Dentro de las actividades generales realizadas, destaca en primer lugar el estudio y análisis del Plan Estatal de Vivienda, con la finalidad de conocer el marco normativo y estratégico que ha servido de orientación a las actuaciones realizadas en el territorio. Metodológicamente se abordó a través de la revisión documental del articulado correspondiente a las Líneas de Financiación 1, 2 y 3, la extracción de los tramos de financiación y sus cuantías máximas, y la elaboración de fichas-resumen que sintetizaran los requisitos de acceso y límites de subvención aplicables a cada tipología de actuación.

Esta actividad era un requisito previo indispensable a cualquier intervención en el territorio, ya que el conocimiento exhaustivo del marco normativo era la única garantía de que las estimaciones y propuestas siguientes se ajustaran a los criterios reales del programa, evitando interpretaciones erróneas que pudieran poner en riesgo la viabilidad de las solicitudes municipales.

Igualmente, se gestionó y envió correos electrónicos a los ayuntamientos interesados, con el objetivo de establecer canales de comunicación, dar información de las actuaciones previstas y coordinar la participación de las entidades locales. Se identificaron los interlocutores municipales pertinentes, se elaboraron comunicaciones formales adaptadas a cada caso y se realizó un seguimiento continuado de las respuestas obtenidas. Hay que señalar que, aunque se informó a todos los ayuntamientos integrantes de la Mancomunidad de la existencia del proyecto y se les envió información sobre las líneas de subvención del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, sólo los ayuntamientos de Alamedilla y Guadix manifestaron su interés por participar, por lo que el desarrollo práctico del proyecto se limitó finalmente a estos dos municipios.

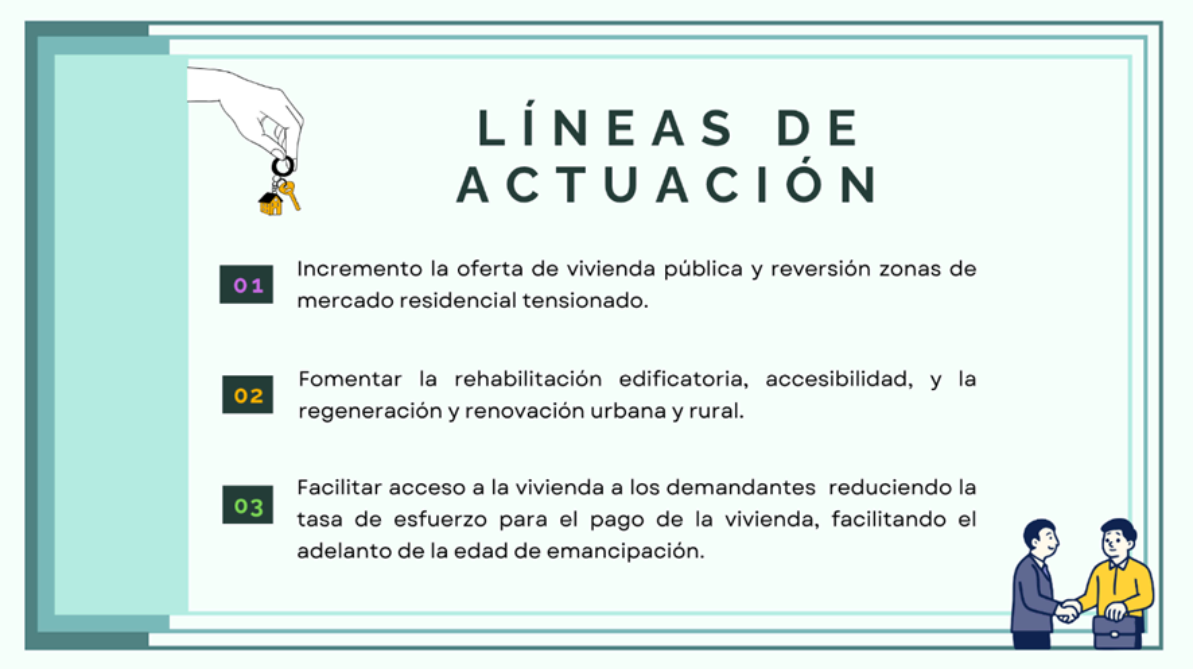
Por ello, esta actividad se justifica puesto que la implicación activa de los ayuntamientos es un factor clave para el éxito del programa, por lo que se requiere un canal de comunicación fluido y constante que permita anticipar necesidades, resolver incidencias y mantener informadas a las administraciones locales del avance del proyecto.

De estas reuniones se consensuaron y documentaron los criterios de interpretación técnica aplicados de forma homogénea en ambos municipios el tramo de sustitución aplicable a las viviendas en ruina, el alcance de la habitabilidad interior a nivel de edificio y el tratamiento conservador de la vulnerabilidad no confirmada, garantizando la coherencia metodológica del conjunto del diagnóstico.

Paralelamente, se mantuvo una presencia continuada en el territorio a través de la asistencia presencial todos los martes al municipio de Guadix y con frecuencia los jueves al municipio de Alamedilla, distribución que se modificaba cada semana en función de las necesidades detectadas y de las actividades programadas, lo que permitía una mayor flexibilidad en la intervención y una atención más ajustada a las demandas de cada municipio. Esa presencia periódica respondía a la necesidad de generar un vínculo de confianza tanto con los técnicos y representantes municipales como con la propia ciudadanía, pues el trabajo de campo –encuestas, dossier fotográfico, reuniones– exigía un conocimiento directo y actualizado de la realidad de cada núcleo urbano que no podía sustituirse por una gestión exclusivamente remota.

Esta continuidad fue clave para finalizar el diagnóstico de las 101 viviendas estudiadas en los dos municipios (27 en Alamedilla y 74 en Guadix), y para establecer una relación fluida con los ciudadanos y con los técnicos municipales que me permitió realizar el cuestionario y obtener la información necesaria para el análisis del QGIS.

En esta misma línea, se elaboró material divulgativo y técnico mediante la diseño de una presentación informativa con el fin de dar a conocer los principales contenidos del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, material que se utilizó tanto en reuniones con representantes políticos y personal técnico municipal como en jornadas informativas dirigidas a la ciudadanía. La forma de trabajo ha sido sintetizar el contenido normativo, muchas veces denso y técnico, en un formato visual y accesible, dando prioridad a los aspectos de mayor interés práctico para cada público (requisitos de acceso, cuantías, plazos). Se escogió este enfoque didáctico ya que para lograr la adhesión y participación activa de los agentes no especializados era necesario que comprendieran eficazmente el programa. La presentación informativa completa se puede ver en el epígrafe 3.10.



Ejemplo de la presentación informativa sobre el Plan de Vivienda 2026-2030.

Estas actuaciones fueron complementadas con el diseño y la elaboración de una encuesta orientada a recabar información sobre el estado de conservación de las viviendas y las características sociodemográficas de sus ocupantes, la cual fue aplicada posteriormente a la población interesada en el programa de vivienda en el municipio de Alamedilla, con el objetivo de realizar un análisis socioeconómico que permitiera identificar necesidades habitacionales y proponer posibles medidas de intervención. El cuestionario se estructuró por bloques temáticos (estado constructivo, composición familiar, situación económica, posible vulnerabilidad) y se aplicó de forma presencial para asegurar el correcto cumplimentado. Era imprescindible ya que constituía la principal fuente de datos primarios sobre la que se basaría, más adelante, la estimación individualizada de las ayudas por vivienda.

El cuestionario se convirtió en la fuente primaria de información socioeconómica sobre la que se sustentó en Alamedilla la estimación individualizada de las ayudas por vivienda que se detalla en el epígrafe 3.8. Es importante mencionar que la encuesta solamente fue realizada en Alamedilla por el propio interés de los ciudadanos del municipio y por la imposibilidad de realizarlo en el municipio de Guadix.

Se elaboró, además, un dossier fotográfico de las viviendas estudiadas, con fines de su correcta identificación territorial y evaluación preliminar de su estado de conservación exterior. Esta tarea se realizó a través de un recorrido sistemático por cada núcleo urbano, fotografiando fachadas y elementos constructivos relevantes y asociando cada registro a su ubicación catastral. Su

justificación obedece a la necesidad de disponer de un soporte documental objetivo y contrastable que complementara la información recogida en la encuesta y sirviera de referencia visual en las fases posteriores de análisis y de toma de decisiones.

Finalmente, se continuó con el desarrollo de reuniones periódicas con el equipo de asistencia técnica junto al compañero del Programa Puentes que fue derivado al proyecto de Iznalloz (también relativo a la mejora del acceso a la vivienda asequible y social) para realizar el seguimiento del proyecto, informar sobre el grado de ejecución de las actuaciones y coordinar las tareas previstas en cada fase de trabajo. Estas reuniones permitían confrontar los avances de campo con los criterios técnicos definidos, y fueron el espacio en el que se revisaban y ajustaban determinados criterios metodológicos a medida que surgían nuevas casuísticas en el territorio. Su carácter periódico se debe a la necesidad de garantizar la coherencia técnica del conjunto del proyecto y corregir con agilidad cualquier desviación detectada.

3.4.2 Actividades Alamedilla

Dentro de las actividades realizadas en el municipio de Alamedilla, cabe destacar las reuniones periódicas con el alcalde, para exponer el avance de los trabajos realizados, coordinar actuaciones y recabar la información necesaria para el desarrollo del proyecto. Estas reuniones, que se programaron con una frecuencia regular, tenían la doble finalidad de dar cuenta del estado de las acciones y conseguir el apoyo institucional y el acceso a la información municipal (padrón, catastro) que hiciese posible avanzar en el análisis. Su razón es que en una localidad pequeña como Alamedilla era importante hablar directamente con el alcalde para agilizar los trámites y para conseguir el compromiso del equipo de gobierno local en el desarrollo del proyecto.

En este sentido, se elaboró y produjo cartelería informativa para difundir las jornadas de divulgación con datos resumidos sobre las principales líneas de ayudas y subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, con el fin de facilitar la comprensión anticipada de los contenidos a tratar y fomentar la participación vecinal. Este material fue diseñado con prioridad a la claridad visual y a la síntesis de la información esencial, y se repartió en los puntos de mayor afluencia del municipio. Elegimos esta estrategia de difusión previa, ya que una asistencia informada permitía optimizar el tiempo de las sesiones, reduciendo la necesidad de explicaciones introductorias y facilitando que el debate se centrara en dudas concretas.

En el marco de estas jornadas se organizaron y desarrollaron encuentros informativos dirigidos a la ciudadanía interesada en acogerse a las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda, con el fin de

difundir el contenido de las subvenciones, explicar los requisitos para acceder a ellas y resolver las dudas planteadas por los asistentes. Se utilizó una metodología que consistió en una exposición general del programa seguida de un turno abierto de preguntas, formato que se consideró el más adecuado para resolver de forma directa las inquietudes de los vecinos y crear la confianza necesaria para que luego participaran en la encuesta y en el programa de ayudas.

Paralelamente, se procedió a la elaboración de una encuesta orientada a recabar información sobre el estado de conservación de las viviendas y las características sociodemográficas de sus ocupantes, la cual posteriormente se aplicó entre la población interesada en el programa de vivienda en Alamedilla. La encuesta se convirtió en la principal fuente de información y en muchos casos la única sobre el estado real de cada vivienda, lo que justifica el especial cuidado en su diseño y aplicación exhaustiva sobre la población interesada.

Con esta información se hizo un análisis socioeconómico que permitió identificar en un total de 10 viviendas privadas las necesidades de intervención en la vivienda y las diferentes situaciones de vulnerabilidad, para plantear posibles medidas de intervención. De las diez viviendas en las que se pudo determinar con claridad la situación de vulnerabilidad, ocho resultaron vulnerables, siendo la presencia de personas mayores de sesenta y cinco años (87,5 % de los casos) y de personas con discapacidad reconocida igual o superior al 33 % (62,5 %) las circunstancias más frecuentes, frente a un porcentaje más reducido de hogares con bajos ingresos (25 %). Respecto a las necesidades constructivas detectadas en el conjunto de la encuesta, la actuación prioritaria más frecuente fue las relativas a la seguridad con 7 personas eligiendo esa opción, seguida de las actuaciones centradas en la habitabilidad (6 personas) y finalmente las de accesibilidad con 4 personas. Cabe destacar que los y las usuarios encuestados tenían la opción de marcar más de una de las opciones, puesto que el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 permite complementar varias de las actuaciones a la vez.

Desde el punto de vista metodológico, el análisis se ha realizado cruzando las variables recogidas en la encuesta (composición familiar, ingresos, estado de la vivienda) para tipificar cada caso según su tipo de intervención necesaria y su situación de vulnerabilidad, aplicando siempre un criterio conservador ante los datos no confirmados —esto es, sin escalar a la financiación del 100 % del coste salvo que la vulnerabilidad estuviera expresamente acreditada—. Esta cautela se explica por la necesidad de hacer frente a la administración con estimaciones realistas y defendibles.

Finalmente, se realizó el análisis y la caracterización de las viviendas a través de herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG), empleando el software QGIS. Este proceso permitió

recopilar, gestionar y representar información relativa al estado de las edificaciones, las actuaciones prioritarias de acción, las posibles situaciones de vulnerabilidad social detectadas y el precio estimado por vivienda según actuación, actividad que se realizó sobre el total de las viviendas en Alamedilla. Esa información, digitalizada en capas georreferenciadas y aplicando los costes diferenciados en función del tipo de intervención, se justifica por la necesidad de disponer de una visión de conjunto del territorio que permitiera priorizar actuaciones espacialmente y respaldar, con una base cartográfica sólida.

El trabajo sobre el software de información geográfica realizado dio como resultado un conjunto de capas georreferenciadas (estado de conservación, situación de vulnerabilidad y coste estimado de actuación por vivienda) que permitió visualizar espacialmente la concentración de las viviendas en peor estado del núcleo histórico del municipio, y que sirvió de base directa para la priorización de actuaciones y la estimación de subvenciones desarrollada en el epígrafe 3.8.2. Las imágenes de las capas obtenidas a partir de la herramienta QGIS se puede ver en el epígrafe 3.10.



Ejemplo de una de las capas recogidas por QGIS en Alamedilla. Estado de la edificación.

3.4.3 Actividades Guadix

Dentro de las acciones llevadas a cabo en el municipio de Guadix, es importante mencionar las reuniones periódicas con el arquitecto técnico del ayuntamiento, con el fin de exponer el avance de los trabajos realizados, coordinar actuaciones y obtener los datos necesarios para el desarrollo del proyecto. Esta interlocución se estableció como la vía principal de acceso a información técnica municipal catálogo de edificios protegidos, expedientes de ruina, usos de las edificaciones y su justificación se encuentra en que dicho perfil profesional era el que poseía el conocimiento más preciso y actualizado sobre las particularidades del casco urbano de Guadix, siendo imprescindible para aplicar correctamente criterios específicos como la bonificación patrimonial o la identificación de viviendas en situación de ruina.

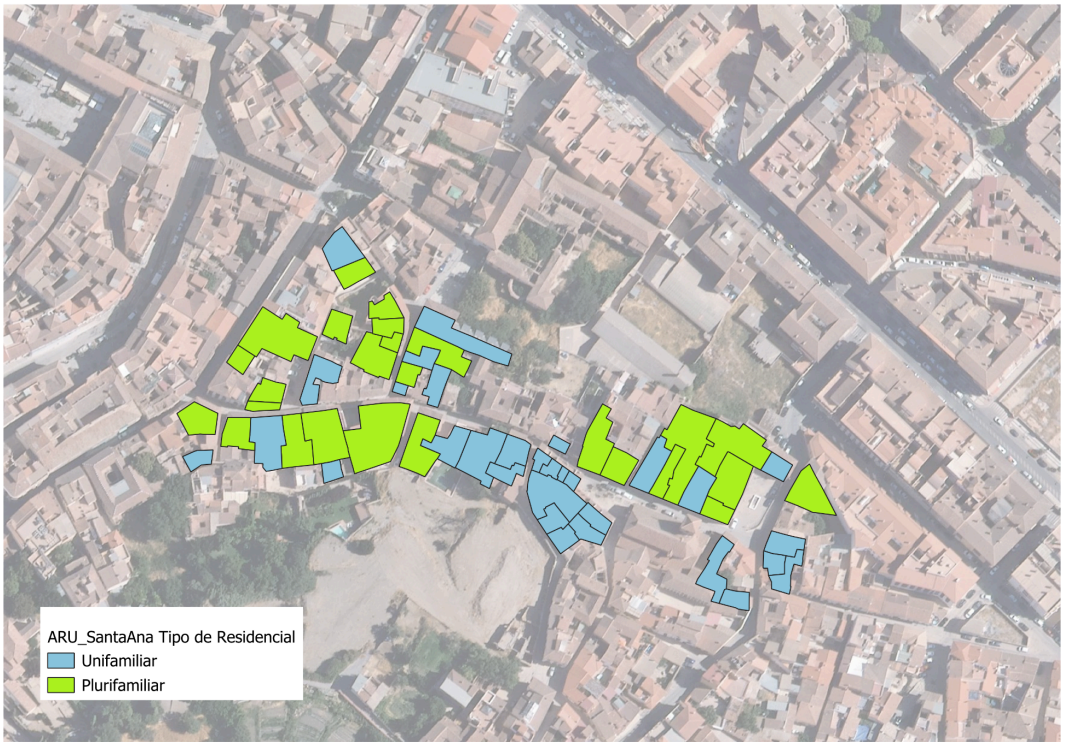
Esta interlocución permitió acceder al catálogo municipal de patrimonio cultural, los expedientes de ruina y la información de usos de las edificaciones del entorno de la calle Santa Ana, datos que resultaron imprescindibles para diferenciar el tratamiento de las viviendas catalogadas y en ruina en el posterior análisis.

En este marco, también se hizo el análisis y caracterización de las viviendas con el software QGIS, proceso que permitió recopilar, gestionar y representar información relativa al estado de las edificaciones, el uso de las edificaciones, el catálogo patrimonial, el número de viviendas vacías o en ruina y el precio estimado por vivienda según actuación. Sobre las edificaciones de la Calle Santa Ana y demás calles aledañas del municipio de Guadix se llevó a cabo esta actividad. La metodología seguida incluyó para cada vivienda variables propias del contexto de Guadix, en particular, su inclusión o no en el catálogo patrimonial, determinante para la aplicación del incremento de 30.000 €/vivienda en edificios catalogados fuera del tramo de ruina, y su estado de vacío o ruina, que condicionaba la aplicación del tramo de sustitución de vivienda no rehabilitable frente al resto de tramos de rehabilitación, utilizando un coste base de referencia de 2.000 €/m².

Esta diferenciación de tratamiento se debe al valor histórico y patrimonial del casco de Guadix que requería de un análisis más matizado que el utilizado en Alamedilla, y a la necesidad de mantener también aquí un criterio conservador en aquellos casos en que no estuviera confirmada la situación de vulnerabilidad de los ocupantes.

El diagnóstico de las 74 viviendas privadas que conforman el entorno de la calle Santa Ana y calles colindantes, realizado mediante análisis QGIS, reveló que cuarenta y nueve de ellas casi dos tercios están incluidas en el catálogo de patrimonio cultural (ocho de tipo tipológico, trece monumental,

veintisiete genérico y una singular). Del estado de conservación veintiuna viviendas se encuentran en buen estado, veinte en estado regular, quince en estado malo y dieciséis en ruina, por lo que se le debe aplicar el tramo de sustitución de vivienda no rehabilitable a este último grupo. La representación cartográfica de estas capas, catalogación patrimonial, conservación y coste estimado por vivienda, hizo evidente la coincidencia espacial entre el patrimonio catalogado y el mayor deterioro constructivo en el casco histórico.



Ejemplo de una de las capas recogidas por QGIS en Guadix. Tipo de vivienda residencial

3.5 Recursos necesarios y posibles.

Es necesario para la ejecución de esta actuación contar con un equipo técnico competente que elabore la memoria técnica valorada de cada vivienda, en la que se recoja el diagnóstico del estado de conservación del inmueble, la definición detallada de las actuaciones de rehabilitación que sean necesarias y la estimación económica de las mismas, ajustada a los tramos de financiación establecidos en la Línea de Financiación 2 del Plan de Vivienda Estatal 2026-2030. El trabajo ha de ser realizado por un técnico (arquitecto o aparejador/arquitecto técnico) con capacidad para redactar proyectos y suscribir informes de evaluación del edificio.

De igual modo, se requiere la intervención de un trabajador del ámbito social que se encargue de la fundamentación social del expediente, siendo determinante para acreditar la situación de vulnerabilidad de los hogares afectados, condición que —según se señala en el Plan— habilita la aplicación del porcentaje máximo de financiación (100% del coste subvencionable dentro del límite fijado por vivienda) frente al tratamiento conservador aplicado en los casos de vulnerabilidad no confirmada.

Además, para organizar y tramitar la totalidad del proceso se requiere la figura de un administrativo que coordine la documentación generada, el seguimiento de los plazos y la comunicación con las administraciones competentes (ayuntamientos y el órgano gestor autonómico).

La ejecución de la actuación necesita también de un presupuesto que contemple los costes de redacción técnica y gestión administrativa y la propia inversión en las obras de rehabilitación, debiendo prever las fuentes de financiación aplicables (fondos propios municipales y subvención estatal/autonómica a través de las líneas de financiación 2 del Plan Estatal de Vivienda).

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) y el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) son igualmente imprescindibles para obtener de primera mano los datos de partida de cada inmueble (estado de conservación, superficie útil, condición de catalogación patrimonial en el caso de Guadix) que constituyen la base sobre la que se sustenta el cálculo de la subvención por vivienda, por lo que también es necesaria la intervención de personal técnico especializado en su elaboración.

También se considera conveniente contar con asesoría jurídica que garantice el correcto encaje normativo de los expedientes conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Plan de Vivienda Estatal 2026-2030, prestando especial atención a los supuestos más complejos o límite, tales como las viviendas en situación de ruina o sustitución y aquellos casos en los que la vulnerabilidad de los hogares no ha podido ser plenamente acreditada.

La colaboración institucional es otro recurso indispensable, tanto con los Ayuntamientos de Guadix y Alamedilla, que deben facilitar el acceso a la información padronal, catastral y a los expedientes municipales existentes, como con la Junta de Andalucía, como órgano gestor autonómico del Plan, responsable de la validación y tramitación de las solicitudes de financiación.

Por último, cabe señalar la necesidad de disponer de los recursos materiales y tecnológicos adecuados, entre los que se incluyen equipos informáticos y herramientas de cálculo (hojas de cálculo y bases de datos catastrales) que permitan el modelado y la sistematización del análisis de subvenciones vivienda por vivienda en ambos municipios.

3.6 Fases para su implementación.

La ejecución del presente proyecto se desarrolla en una fase inicial ya realizada durante el periodo de prácticas como son los trabajos previos de diagnóstico, análisis normativo y estimación de subvenciones descritos en los epígrafes 1.3, 3.4 y 3.8 y en una serie de fases posteriores, todavía por desarrollar, que difieren entre Alamedilla y Guadix en función de las características de cada municipio, en especial de la existencia en Guadix de un ámbito de actuación conjunta sobre la calle Santa Ana que requiere una fase adicional de delimitación administrativa.

Fase 1. Trabajos previos (ya ejecutado)

Esta primera fase, realizada en su totalidad durante las prácticas, comprende el estudio del marco normativo del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, el diagnóstico residencial de ambos municipios a partir de los PMVS, el trabajo de campo (encuesta en Alamedilla, interlocución técnica e institucional en Guadix), el análisis SIG mediante QGIS y la estimación individualizada de subvenciones por vivienda, cuyos resultados quedan recogidos en los apartados 3.4 y 3.8 de este trabajo. En esta fase se crea la base técnica indispensable sobre la que se sustentarán todas las fases subsiguientes.

3.6.1 Fases para Alamedilla

Fase 2. Sesiones de participación ciudadana y solicitud de documentación a los propietarios

Una vez superada la fase de diagnóstico, corresponde convocar sesiones de participación ciudadana dirigidas a los propietarios de las viviendas identificadas como susceptibles de rehabilitación, con el fin de informarles individualmente del resultado del diagnóstico, de las ayudas a las que podrían acogerse y de la documentación que deberán aportar título de propiedad, certificado catastral, documentación acreditativa de ingresos y, en su caso, del grado de vulnerabilidad o discapacidad, conforme al artículo 8.2.b) del RD 326/2026, que exige la autorización para recabar la información del IRPF a través de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Fase 3. Redacción del proyecto técnico de rehabilitación de cada vivienda

Obtenida la conformidad y la documentación de los propietarios, se redacta el proyecto o memoria técnica de rehabilitación de cada vivienda, requisito establecido en el artículo 98 del RD 326/2026 para las actuaciones de rehabilitación integral de edificios, que además del proyecto técnico exige la actualización del Libro del Edificio Existente (cuyos contenidos se recogen en el anexo III del propio Real Decreto) y, cuando corresponda, la certificación de la eliminación segura de materiales nocivos

como el amianto. En este documento se deberán definir con precisión las actuaciones proyectadas de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad, conforme a los requisitos de los edificios previstos en el artículo 97, y servirá de base para el presupuesto protegido de la actuación.

Fase 4. Gestión de la documentación administrativa y presentación de la solicitud de subvención

Con el proyecto técnico ya redactado, se procede a la reunión y presentación ante la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento en Granada de la solicitud de subvención, acompañada de la memoria técnica, el presupuesto protegido, la acreditación de la propiedad y, en su caso, de la situación de vulnerabilidad, todo ello conforme al procedimiento de acceso a la ayuda que corresponda según la actuación (artículo 100 del RD 326/2026 para la rehabilitación integral de edificios, o artículo 109 para la rehabilitación en el interior de las viviendas).

Fase 5. Ejecución de las obras

Concedida la subvención, se pasa a la ejecución material de las obras de rehabilitación conforme al proyecto técnico aprobado, en los plazos de ejecución que se establezcan en la resolución de concesión (artículo 103 del RD 326/2026 para la rehabilitación integral de edificios, artículo 112 para la rehabilitación en viviendas).

Fase 6. Recepción de la obra y presentación de la documentación de fin de obra

Finalizadas las obras, se produce su recepción técnica y presentación en la Consejería de la documentación justificativa de fin de obra con certificado final de obra, facturas y demás documentos acreditativos del gasto, trámite imprescindible para el abono de la subvención según lo dispuesto en el artículo 102 del RD 326/2026 (abono de la ayuda) y artículo 157, relativo a la documentación justificativa de las actuaciones del Plan en su conjunto.

3.6.2 Fases para Guadix

Fase 2. Delimitación y aprobación del Ámbito de Regeneración de Santa Ana

Al contrario que en Alamedilla, las actuaciones proyectadas sobre la calle Santa Ana y sus aledaños en Guadix necesitan, como paso previo, la delimitación formal del área como Ámbito de Regeneración y Renovación Urbana, de acuerdo al artículo 87 del RD 326/2026. El propio Ayuntamiento la solicita ante la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento acompañada de una memoria que justifique el ámbito propuesto y se resuelve, según el procedimiento que habitualmente viene siguiendo la Junta de Andalucía para figuras equivalentes del anterior Plan estatal, mediante informe de evaluación, propuesta provisional de delimitación, trámite de alegaciones al Ayuntamiento y aprobación definitiva mediante orden del titular de la Consejería.

Una vez delimitado, se firma el acuerdo de gestión del área previsto en el artículo 88, que articula la colaboración entre la Consejería y el Ayuntamiento para la tramitación y el abono de las ayudas en su ámbito.

Fase 3. Sesiones de participación ciudadana y solicitud de documentación a los propietarios de Santa Ana

Definido el ámbito, se celebran sesiones informativas dirigidas a los propietarios de las viviendas y edificios incluidos en el Ámbito de Regeneración de Santa Ana, en las que se detalla el alcance de la delimitación, las actuaciones previstas y la documentación que deben aportar, con especial hincapié en este caso en la acreditación de la catalogación patrimonial de cada inmueble, determinante para la bonificación prevista en el artículo 114 del RD 326/2026.

Fase 4. Redacción del proyecto técnico de rehabilitación de cada vivienda o edificio

Así pues, se redacta el proyecto técnico o memoria valorada de cada vivienda o edificio, con la particularidad de que, al tratarse de un área de regeneración, las actuaciones subvencionables no se limitan a la rehabilitación individual sino que pueden incluir, conforme al artículo 90 del RD 326/2026, la sustitución de viviendas cuya rehabilitación no sea viable o la demolición de inmuebles en ruina que dificulten el desarrollo del área, al igual que en Alamedilla.

Fase 5. Redacción del proyecto de urbanización

Esta fase es propia de Guadix, al depender directamente de la condición de área de regeneración del ámbito de Santa Ana. El artículo 90.d) del RD 326/2026 subvenciona las obras de urbanización y

reurbanización de los espacios públicos del área (pavimentación, jardinería, infraestructuras y servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro energético, alumbrado, gestión de residuos y telecomunicaciones) y las obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos, con la exigencia expresa de eliminar barreras arquitectónicas, instalar pavimentos podotáctiles, mobiliario urbano accesible e itinerarios peatonales seguros, pudiendo financiarse hasta el 80 % de su coste con el límite de 18.000 €/vivienda del área.

Fase 6. Gestión de la documentación administrativa y presentación de la solicitud de subvención

Con los proyectos técnicos de edificación y de urbanización redactados, se presentan ante la Delegación Territorial las solicitudes de subvención, según el procedimiento de acceso a la ayuda previsto en el artículo 92 del RD 326/2026 para las actuaciones dentro del área de regeneración.

Fase 7. Ejecución de las obras

Las obras de rehabilitación de los inmuebles y las obras de urbanización del entorno se ejecutan de forma coordinada en el plazo de ejecución establecido en el artículo 94 del RD 326/2026, que establece un plazo de referencia de ocho años para las actuaciones en áreas de regeneración, prorrogable hasta dos años más.

Fase 8. Recepción de las obras y presentación de la documentación de fin de obra

Finalizadas las obras de edificación y de urbanización, se procede a su recepción y a la presentación ante la Consejería de la documentación justificativa de fin de obra, requisito para el abono de la subvención conforme al artículo 93 del RD 326/2026 (abono de la ayuda en áreas de regeneración).

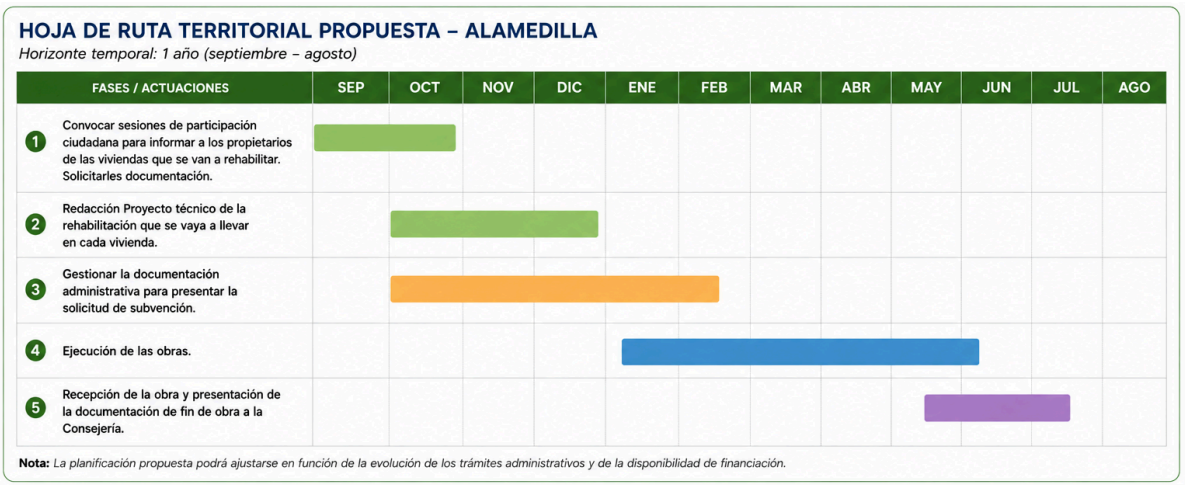
3.7 Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.

Con la finalidad de facilitar la implantación de las actuaciones propuestas, se plantea una hoja de ruta territorial que establece la secuencia de actuaciones necesarias para su desarrollo. Esta planificación se ha realizado con un horizonte temporal de un año, tomando como referencia el inicio del ejercicio en el mes de septiembre, y organiza de forma cronológica las principales fases técnicas, administrativas y de ejecución que se requieren para la materialización de las actuaciones previstas en los municipios de Alamedilla y Guadix.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 prevé un periodo de ejecución de cuatro años, pero la propuesta que se presenta solo corresponde al primer año de aplicación, considerando que este constituye la fase clave para la preparación técnica de los expedientes, la obtención de financiación y el inicio de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana.

3.7.1 Hoja de ruta territorial. Municipio de Alamedilla

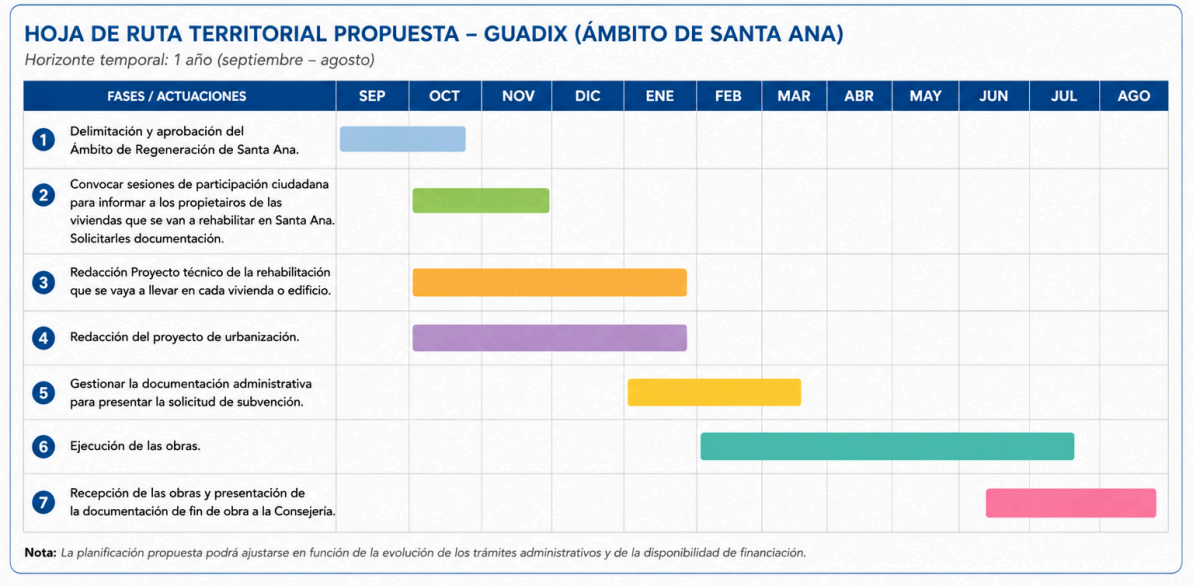
En el municipio de Alamedilla se plantea una planificación que permita iniciar las actuaciones de rehabilitación residencial una vez identificado el parque de viviendas prioritario. La hoja de ruta contempla cinco fases principales que integran la participación ciudadana, la elaboración de la documentación técnica, la tramitación administrativa y la ejecución material de las actuaciones.



Hoja de ruta propuesta para el proyecto en Alamedilla. Imagen realizada con IA bajo directrices propias.

3.7.2 Hoja de ruta territorial. Municipio de Guadix

La planificación incorpora una fase previa destinada a la delimitación administrativa del ámbito de actuación y la elaboración simultánea de los proyectos de rehabilitación y urbanización, debido a la mayor complejidad de las actuaciones previstas en Guadix y a la necesidad de intervenir sobre un Área de Regeneración y Rehabilitación Urbana. Esta programación pretende ordenar las actuaciones sobre las edificaciones con la mejora del espacio público, favoreciendo una intervención integral de la calle Santa Ana.



Hoja de ruta propuesta para el proyecto en Guadix. Imagen realizada con IA bajo directrices propias.

3.8 Análisis de factibilidad para su desarrollo, o en su caso estudio de viabilidad.

3.8.1 Diagnóstico de Alamedilla

El diagnóstico residencial realizado en Alamedilla ha permitido evaluar un total de 27 viviendas, de las cuales 21 son de titularidad privada y 6 de titularidad pública. Esa cantidad, si bien menor en términos absolutos, adquiere relevancia al compararla con las dimensiones del municipio, cuya población se ha reducido de 1.045 habitantes en 1991 a 519 en 2025, una disminución cercana al cincuenta por ciento que refleja una tendencia demográfica regresiva sin expectativas de recuperación en el corto plazo.

A continuación, se presenta una tabla con los principales indicadores extraídos del diagnóstico de las viviendas evaluadas en el municipio:

Indicador	Detalle
Total de viviendas evaluadas	27 (21 privadas y 6 públicas)
Estado de las viviendas privadas	8 en estado regular, 9 en estado malo y 4 en ruina
Vulnerabilidad en viviendas privadas	8 con vulnerabilidad confirmada, 2 sin vulnerabilidad y 11 de situación desconocida
Viviendas públicas	6, todas en estado regular, sin vulnerabilidad identificada; requieren actuación de habitabilidad interior

Tabla 2. Diagnóstico de las viviendas evaluadas en Alamedilla

Del análisis realizado al parque privado se desprende que trece de las veintiuna viviendas evaluadas (más del sesenta por ciento) presentan un estado de conservación deficiente, nueve en estado malo y cuatro en ruinas. Esta circunstancia se corresponde con el diagnóstico inicial del municipio que ya identificaba veinticuatro viviendas en ruinas y un treinta y ocho por ciento de hogares sin calefacción, uno de los porcentajes más altos de la comarca.

En cuanto a la vulnerabilidad social, ocho de las veintiuna viviendas privadas tienen vulnerabilidad confirmada, mientras que en once de ellas (más de la mitad) se desconoce su situación por falta de información disponible en el momento del diagnóstico. El elevado porcentaje de casos no determinados supone un aspecto relevante de cara a la planificación de las ayudas, ya que la condición de vulnerabilidad resulta determinante para acceder a la financiación del cien por cien del coste de la actuación prevista en la Línea de Financiación 2 del Plan Estatal de Vivienda. Por prudencia metodológica, en la estimación económica del proyecto no se han asimilado los casos de vulnerabilidad no confirmada a los de vulnerabilidad, optando por un criterio conservador que evita sobreestimar el nivel de subvención esperado.

3.8.2 Estimación de subvenciones en Alamedilla

Conforme al diagnóstico realizado en el epígrafe anterior, se ha estimado el coste de las actuaciones de rehabilitación necesarias en Alamedilla y la correspondiente subvención esperada en función de los tramos de la Línea de Financiación 2 del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, diferenciando entre vivienda de titularidad pública y vivienda de titularidad privada.

3.8.2.1 Vivienda pública

De las seis viviendas públicas que se han diagnosticado necesitan una actuación combinada de habitabilidad y accesibilidad, con un coste que se ha estimado en 900 €/m². Según los criterios de la Línea de Financiación 2 del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, la ayuda por habitabilidad podrá llegar a los 20.500 € o al 80 % del coste (Capítulo III, Sección 2.ª Art. 98-99), y la ayuda por accesibilidad podrá llegar a los 13.000 € o al 70% del coste (Capítulo III, Sección 2.ª Art. 98-99). Con estas circunstancias, el importe conjunto estimado de las seis actuaciones se eleva a 287.200 €, de los cuales se prevé una aportación municipal de 107.080 €, siendo el resto sufragado con la ayuda.

Actuación (viviendas públicas)	Precio estimado	Coste actuación	Aportación ayuntamiento (est.)
Habitabilidad + Accesibilidad	800 €/m²	46.400 €	16.380 €
Habitabilidad + Accesibilidad	800 €/m²	48.000 €	17.980 €
Habitabilidad + Accesibilidad	800 €/m²	46.400 €	16.380 €
Habitabilidad + Accesibilidad	800 €/m²	47.200 €	17.180 €
Habitabilidad + Accesibilidad	800 €/m²	49.600 €	19.580 €
Habitabilidad + Accesibilidad	800 €/m²	49.600 €	19.580 €
Total: 6 viviendas	**—**	**287.200 €**	**107.080 €**

Tabla 3. Estimación de subvenciones para vivienda pública en Alamedilla (Línea de Financiación 2).

3.8.2.2 Vivienda privada

A las veintiuna viviendas privadas se les ha aplicado un coste de referencia variable en función del tipo de actuación requerida: 1.000 €/m² para habitabilidad, 500 €/m² para seguridad, 800 €/m² para accesibilidad y 1.200 €/m² para las actuaciones completas que combinan los tres tipos de intervención. De estas veintiuna viviendas, diecisiete tienen información suficiente para poder desagregar el tipo de actuación, encontrándose distribuidas en cuatro actuaciones de habitabilidad, tres de seguridad, tres de accesibilidad y siete de actuación completa.

Actuación	Precio estimado	N.º viviendas	Coste medio / vivienda	Aportación media / propietario
Habitabilidad	1.000 €/m²	4	52.125 €	31.625 €
Seguridad	500 €/m²	3	30.833 €	22.833 €
Accesibilidad	800 €/m²	3	15.300 €	3.060 €
Actuación completa	1.200 €/m²	7	60.071 €	17.757 €
Total	—	**17**	—	—

Tabla 4. Resumen de la estimación de subvenciones para vivienda privada en Alamedilla, por tipo de actuación.

a) Actuación completa

Las siete viviendas que precisan una actuación integral (combinando seguridad, accesibilidad y habitabilidad) muestran las superficies y costes individualizados que se recogen en el siguiente cuadro. El importe total estimado de estas actuaciones es de 420.500 €, de los que se entiende que los propietarios deberán asumir 124.300 €. Esa diferencia entre ambas cantidades, 296.200 €, se corresponde con la totalidad de la subvención que se prevé para este grupo de viviendas, lo que supone una subvención media de 42.314 € por vivienda, coincidente con la suma de los límites máximos individuales establecidos por la normativa para cada tipo de actuación combinada (20.500 € de habitabilidad, 13.000 € de accesibilidad y 12.000 € de seguridad).

N.º vivienda	Superficie estimada de actuación	Coste actuación	Aportación propietario (est.)
1	73 m²	73.000 €	27.500 €
2	105 m²	105.000 €	59.500 €
3	49 m²	49.000 €	3.500 €
4	51 m²	51.000 €	5.500 €
5	29 m²	29.000 €	5.800 €
6	54 m²	54.000 €	8.500 €
7	60 m²	59.500 €	14.000 €
Total: 7 viviendas	—	**420.500 €**	**124.300 €**

Tabla 5. Actuación completa (seguridad + accesibilidad + habitabilidad) en vivienda privada, Alamedilla.

b) Accesibilidad

Las tres viviendas que necesitan únicamente una actuación de accesibilidad tienen una superficie estimada reducida (diecisiete metros cuadrados cada una) y un coste de actuación total de 45.900 €. Con la subvención máxima de 13.000 € o el 70% del coste, la aportación estimada de los propietarios se reduce a 9.180 € en su conjunto, lo que representa un esfuerzo económico muy limitado para este tipo de intervención.

N.º vivienda	Superficie estimada de actuación	Coste actuación	Aportación propietario (est.)
1	17 m²	15.300 €	3.060 €
2	17 m²	15.300 €	3.060 €
3	17 m²	15.300 €	3.060 €
Total: 3 viviendas	—	**45.900 €**	**9.180 €**

Tabla 6. Actuación de accesibilidad en vivienda privada, Alamedilla.

c) Habitabilidad

Las cuatro viviendas que necesitan una actuación de habitabilidad se les estima un coste conjunto de 208.500 €. Con la ayuda máxima de 20.500 € o el 80% del costo por vivienda, la contribución total estimada de los propietarios se eleva a 126.500 €.

N.º vivienda	Superficie estimada de actuación	Coste actuación	Aportación propietario (est.)
1	41 m²	41.000 €	20.500 €
2	71,5 m²	71.500 €	51.000 €
3	51,5 m²	51.500 €	31.000 €
4	44,5 m²	44.500 €	24.000 €
Total: 4 viviendas	—	**208.500 €**	**126.500 €**

Tabla 7. Actuación de habitabilidad en vivienda privada, Alamedilla.

d) Seguridad

Por último, las tres viviendas que requieren una actuación de seguridad estructural presentan un coste de actuación conjunto de 92.500 €. Con la subvención máxima de 12.000 € o el 70 %, la aportación total estimada de los propietarios se sitúa en 68.500 €, el porcentaje de coste asumido por el propietario más elevado de los cuatro tipos de actuación analizados, en coherencia con el menor porcentaje de cobertura que la normativa reconoce a este tipo de intervención.

N.º vivienda	Superficie	Coste actuación	Aportación propietario (est.)
1	59 m²	29.500 €	21.500 €
2	58,5 m²	29.250 €	21.250 €
3	67,5 m²	33.750 €	25.750 €
Total: 3 viviendas	—	**92.500 €**	**68.500 €**

Tabla 8. Actuación de seguridad en vivienda privada, Alamedilla.

3.8.2.3 Análisis de la vulnerabilidad

De las veintiuna viviendas privadas diagnosticadas en Alamedilla, ocho presentan una situación de vulnerabilidad social confirmada, distribuidas en el municipio tal y como se recoge en las figuras siguientes. Es preciso señalar que en un mismo hogar puede concurrir más de una situación de vulnerabilidad, por lo que el número de respuestas registradas en la encuesta supera al número de viviendas afectadas.



Situación de vulnerabilidad por vivienda recogida en QGIS. Alamedilla

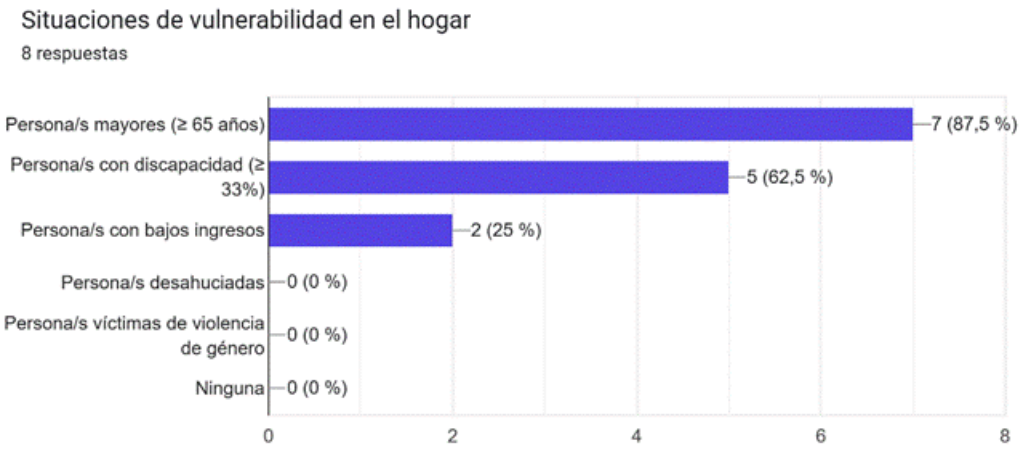


Gráfico de barras de vulnerabilidad recogido en la encuesta. Alamedilla

De las situaciones de vulnerabilidad declaradas, la más frecuente es la presencia de personas mayores de sesenta y cinco años, identificada en siete de los ocho hogares (87,5 %), seguida de la presencia de personas con discapacidad reconocida igual o superior al 33 %, en cinco hogares (62,5 %). La vulnerabilidad de carácter estrictamente económico, esto es, hogares con bajos ingresos, se registra únicamente en dos de los ocho casos (25 %), no habiendo detectado situaciones de desahucio ni de violencia de género entre los hogares encuestados.

El artículo 99 del RD 326/2026 contempla la variación de la cuantía de la subvención en función de la situación. Si se trata de una persona mayor de sesenta y cinco años o con discapacidad reconocida igual o superior al 33 %, conforme al artículo 99.2.b, la cobertura de las actuaciones de accesibilidad puede llegar hasta el 80 % del coste, así como el importe máximo por vivienda, que pasa de 13.000 € a 18.000 €/vivienda (20.500 €/vivienda si el grado de discapacidad es igual o superior al 65 %).

Esta circunstancia afecta por tanto a los siete hogares con personas mayores y a los cinco hogares con discapacidad reconocida en la medida en que la actuación requerida en su vivienda sea de accesibilidad. Por otra parte, de conformidad con el artículo 99.5, la acreditación de vulnerabilidad económica —bajos ingresos, presente en dos de los ocho hogares— permite incrementar la cobertura hasta el 100 % del coste de la actuación, con independencia de su tipología (seguridad, accesibilidad o habitabilidad), siendo este el mecanismo de mayor alcance de los dos y siendo además acumulable con el anterior cuando ambas circunstancias concurran en un mismo hogar.

3.8.2.4 Posible solución para vivienda vacía en Alamedilla

Uno de los aspectos más singulares del barrio residencial de Alamedilla es la importante proporción de vivienda vacía: de las 540 viviendas del municipio, 153 están vacías, frente a las 293 viviendas principales y 94 secundarias. Esta cifra unida a la tendencia regresiva de la demografía municipal sitúa la movilización de este parque vacío como una de las líneas de actuación prioritarias del proyecto para lo cual el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 contempla dos mecanismos complementarios.

El primer mecanismo se centra en la compra por parte del ayuntamiento de viviendas desocupadas que necesiten ser rehabilitadas, con el fin de aumentar el número de inmuebles públicos disponibles para alquiler. Esta línea tiene en cuenta una subvención de 12.000 € por vivienda adquirida, con una cobertura de hasta el 70 % del precio de adquisición, lo que reduce de forma importante el esfuerzo inversor que debe asumir la administración local para ampliar su parque de vivienda pública.

El segundo mecanismo está orientado a poner en alquiler las viviendas vacías, con fórmulas de garantías de asequibilidad. El instrumento incluye, por un lado, una aportación mensual de 600 € por vivienda para cubrir los gastos de alquiler y, por otro, una subvención de hasta 12.000 € por vivienda para la rehabilitación previa de las mismas (Capítulo III, Sección 4.ª Art. 113), con el objetivo último de generar oferta de vivienda social y asequible sin que el Ayuntamiento tenga que asumir la titularidad de los inmuebles.

Las dos fórmulas (adquisición y alquiler de fomento) son complementarias entre sí, y permiten al Ayuntamiento de Alamedilla diseñar una estrategia flexible para movilizar su elevado parque de vivienda vacía, adaptando el instrumento utilizado en cada caso a las características del inmueble y a la disponibilidad presupuestaria municipal.

3.8.3 Diagnóstico de Guadix

En Guadix se han realizado diagnósticos residenciales en un total de setenta y cuatro viviendas privadas, cantidad muy superior a la de Alamedilla, en concordancia con el mayor tamaño del municipio, cuya población, aún experimentando una tendencia también descendente, alcanza los 17.566 habitantes en el año 2023. El trabajo de campo se ha centrado de manera particular en el entorno de la calle Santa Ana y sus calles colindantes, área declarada de actuación prioritaria dentro del Área de Regeneración y Rehabilitación Urbana.

Un rasgo definitorio del parque residencial de Guadix es su alto valor patrimonial: cuarenta y nueve de las setenta y cuatro viviendas evaluadas —casi dos tercios— están incluidas en el catálogo municipal de patrimonio cultural, en cuatro categorías de protección: ocho de tipo tipológico, trece monumental, veintisiete genérico y una singular. Esta circunstancia condiciona de forma determinante el diseño de la estrategia de rehabilitación, dado que las actuaciones sobre inmuebles catalogados llevan aparejado un bonus patrimonial específico en la estimación de subvenciones, tal como se desarrolla en el siguiente epígrafe.

Indicador	Detalle
Total de viviendas privadas evaluadas	74
Viviendas incluidas en el catálogo de patrimonio cultural	49 (8 tipológico, 13 monumental, 27 genérico y 1 singular)
Estado de conservación	21 en buen estado, 20 en estado regular y 15 en estado malo
Viviendas en ruina	16
Tipología residencial	31 unifamiliares y 26 plurifamiliares

Tabla 9. Diagnóstico de las viviendas privadas evaluadas en Guadix.

Por lo que se refiere al estado de conservación, veintiuna casas están en buen estado, veinte en estado regular, quince en estado malo, y dieciséis presentan un grado de deterioro tal que se consideran directamente en estado de ruina. Este último número —mayor que el de Alamedilla en cifras absolutas, pero proporcionalmente menor sobre la totalidad del parque evaluado— exige la aplicación del tramo específico de sustitución de vivienda no rehabilitable previsto en la Línea de Financiación 2, diferenciado del resto de categorías de intervención.

En cuanto a la tipología edificatoria, de las viviendas tipificadas en este ámbito, treinta y una son unifamiliares y veintiséis plurifamiliares, distribución que unida a la información sobre catalogación patrimonial, resulta determinante para la estimación diferenciada de costes y subvenciones que se plantea a continuación.

3.8.4 Estimación de subvenciones de Guadix

La estimación de subvenciones en Guadix se ha configurado en función de dos variables determinantes: la tipología edificatoria (unifamiliar o plurifamiliar) y la condición de catalogación patrimonial de cada vivienda, ya que esta última determina la aplicación de un bonus patrimonial de 30.000 € por vivienda sobre las actuaciones en edificios catalogados situados fuera del tramo de sustitución por ruina (Capítulo III, Sección 5.ª Art. 114). El precio base de referencia usado para todas las casas de Guadix ha sido de 2.000 €/m².

3.8.4.1 Viviendas unifamiliares

De las treinta y una viviendas unifamiliares diagnosticadas, ocho no están catalogadas y veintitrés sí. La incidencia del bonus patrimonial es claramente perceptible al comparar ambos grupos: si bien parten de una superficie media de actuación idéntica —setenta metros cuadrados— y un coste de actuación superior en las viviendas catalogadas (84.000 € frente a 63.000 €), la subvención estimada para estas últimas es notablemente mayor (75.500 € frente a 45.500 €), lo que reduce de forma significativa el esfuerzo económico que deben asumir sus propietarios.

Categoría	N.º viviendas	Superficie media	Coste actuación	Subvención estimada
Sin catalogar	8	70 m²	63.000 €	45.500 €
Catalogadas	23	70 m²	84.000 €	75.500 €

Tabla 10. Estimación de subvenciones para viviendas unifamiliares en Guadix, según catalogación patrimonial.

3.8.4.2 Viviendas plurifamiliares

En el caso de las viviendas plurifamiliares, diecisiete no están catalogadas, y veintiséis sí, en una superficie media de actuación de cien metros cuadrados en ambos casos y un coste de actuación idéntico de 100.000 € por vivienda. La subvención estimada vuelve a mostrar claramente el bonus patrimonial, que sube hasta los 80.500 € en las viviendas catalogadas frente a los 50.500 € en las no catalogadas, una diferencia de 30.000 €, que se corresponde exactamente con el importe del bonus aplicado.

Categoría	N.º viviendas	Superficie media	Coste actuación	Subvención estimada
Sin catalogar	17	100 m²	100.000 €	50.500 €
Catalogadas	26	100 m²	100.000 €	80.500 €

Tabla 11. Estimación de subvenciones para viviendas plurifamiliares en Guadix, según catalogación patrimonial.

3.8.4.3 Estimación total de subvenciones en Guadix

La suma de los cuatro grupos estudiados —unifamiliares y plurifamiliares, catalogadas y no catalogadas— permite conocer globalmente la inversión residencial estimada para Guadix. El importe total de intervención es de 6.568.000 € para las setenta y cuatro viviendas privadas diagnosticadas, de los cuales se calcula una subvención total de 4.083.000 €, quedando una aportación local y de los propietarios de 1.485.000 €. Eso supone que, de promedio, algo más del sesenta por ciento del coste total de la rehabilitación residencial de Guadix quedaría cubierto por la financiación del Plan Estatal de Vivienda, correspondiendo el resto a la aportación municipal y de los particulares.

Tipo	Viviendas	Coste estimado x vivienda tipo	Aportación	Subvención
Unifamiliares sin catalogar	8	63.000 €	17.500 €	45.500 €
Unifamiliares catalogadas	23	84.000 €	8.500 €	75.500 €
Plurifamiliares sin catalogar	17	100.000 €	49.500 €	50.500 €
Plurifamiliares catalogadas	26	100.000 €	19.500 €	80.500 €
Total: 74 viviendas	**74**	**6.568.000 €**	**1.485.000 €**	**4.083.000 €**

Tabla 12. Síntesis de la inversión residencial estimada en Guadix.

3.8.4.4 Urbanización

La condición de área de regeneración implica, además de las actuaciones de rehabilitación sobre las viviendas y edificios incluidos en el Ámbito de Regeneración de Santa Ana, la posibilidad de financiar las obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos del ámbito, conforme al artículo 90.d) del Real Decreto 326/2026. En esta base, se ha estimado el coste de reurbanización del espacio público de la calle Santa Ana y calles colindantes, con una superficie de intervención de 2.600 m². Con aplicación de un coste unitario de referencia de 600 €/m², según actuaciones de renovación de pavimentación, mejora de la accesibilidad e infraestructuras urbanas, el coste total estimado de la actuación asciende a 1.560.000 € (2.600 m² × 600 €/m²).

De acuerdo con el límite de financiación del 80 % del coste establecido en el artículo 90.d) del RD 326/2026 para este tipo de intervenciones, la subvención podría ascender hasta 1.248.000 €, correspondiendo el 20 % restante, 312.000 €, a la aportación municipal o a otras fuentes de cofinanciación local.

Concepto	Valor
Área de intervención (calle Santa Ana y calles colindantes)	2.600 m²
Coste unitario	600 €/m²
Cobertura de la subvención (80 %)	1.248.000 €
Aportación local (20 %)	312.000 €
Coste total estimado	**1.560.000 €**

Tabla 13. Síntesis de inversión sobre urbanización de espacios públicos Calle Santa Ana y colindantes.

3.8.5 Inversión y financiación estimadas

La inversión residencial estimada para el conjunto del proyecto es de 7.658.500 €, que es el resultado de sumar los 6.568.000 € correspondientes a Guadix, a los que hay que sumar los 1.090.500 € correspondientes a Alamedilla, a lo que hay que añadir la inversión en reurbanización de espacios públicos en el entorno de la calle Santa Ana, en Guadix, estimada en 1.560.000 €. Juntos, el proyecto se estima que requerirá una inversión total de 7.658.500 €.

En términos de financiación, la subvención total estimada es de 4.714.890 €, que se desglosan en 4.083.000 € para Guadix, 631.890 € para Alamedilla y 1.248.000 € para la reurbanización de espacios públicos. La aportación local total, tanto del ayuntamiento como de los propietarios particulares, se estima en 1.935.580 €, de los cuales 1.485.000 € corresponden a Guadix y 450.580 € a la reurbanización de los espacios públicos. Esta estructura de financiación pone de manifiesto el elevado grado de cobertura que ofrece el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 a este tipo de actuaciones, reduciendo de manera sustancial el esfuerzo inversor que deben asumir las administraciones locales y los particulares.

Concepto	Guadix	Alamedilla	Total
Coste de actuación	6.568.000 €	1.054.600 €	7.622.600 €
Subvención estimada	4.083.000 €	619.040 €	4.702.040 €
Aportación local	1.485.000 €	435.560€	1.920.560 €
% del coste subvencionado	62,2 %	58,7 %	61,7 %

Tabla 14. Síntesis de la inversión residencial estimada por municipio.

3.8.6 Impacto esperado

El efecto esperado del proyecto gira en torno a cuatro dimensiones principales. En primer lugar, una mejora sustancial de la habitabilidad y de la seguridad estructural del parque residencial de los dos municipios y muy especialmente de aquellas viviendas que fueron diagnosticadas en mal estado. En segundo lugar, una regeneración urbana de carácter integral que aúne la intervención sobre la vivienda con la reurbanización de espacios públicos, especialmente en el entorno de la calle Santa Ana de Guadix. En tercer lugar, el fortalecimiento de la participación ciudadana y la coordinación institucional entre los diferentes agentes involucrados, elemento que ha estado presente en todas las etapas del proyecto. Y en cuarto lugar una alineación explícita con los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana Española que sitúa este trabajo en un marco de planificación territorial coherente con las políticas urbanas y de vivienda de ámbito nacional.

En conclusión, el diagnóstico y la estimación de subvenciones desarrollados en este trabajo conforman una herramienta técnica de apoyo a la toma de decisiones, que permite a los ayuntamientos de Alamedilla y Guadix y a la Mancomunidad de Guadix avanzar en la formulación de solicitudes de financiación fundamentadas y ajustadas a la realidad de su parque residencial, contribuyendo a revertir, en la medida de lo posible, las dinámicas de despoblación y deterioro habitacional que afectan a ambos municipios.

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

La incorporación de la perspectiva de género es un elemento transversal, entendido como la integración sistemática del principio de igualdad entre mujeres y hombres en el diseño, planificación, ejecución y evaluación de las actuaciones propuestas. Este enfoque permite identificar las distintas necesidades que pueden tener los diferentes grupos de población en el acceso y mantenimiento de una vivienda digna, evitando que las políticas generen desigualdades o reproduzcan situaciones de exclusión.

Las actuaciones que se proponen en este proyecto, orientadas a difundir el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y a acompañar a la ciudadanía para acceder a las distintas líneas de ayudas, ayudan a derribar las barreras informativas que suelen afectar más a las personas que tienen menor acceso a recursos administrativos o digitales. La organización de jornadas informativas, la elaboración de material divulgativo de fácil comprensión y el asesoramiento personalizado son herramientas que facilitan una participación más igualitaria y aumentan las posibilidades de que los colectivos con mayores dificultades puedan beneficiarse de las subvenciones disponibles.

El proyecto, asimismo, incorpora una perspectiva amplia de vulnerabilidad social que no solo considera las diferencias por razón de género sino también otros factores que condicionan el acceso a una vivienda adecuada. Entre los colectivos especialmente vulnerables se encuentran las personas mayores, las personas con discapacidad o con movilidad reducida, las familias con bajos ingresos, las personas en riesgo de exclusión social, los hogares monoparentales, la población residente en viviendas con deficiencias de accesibilidad o eficiencia energética y los habitantes de municipios rurales afectados por procesos de despoblación y envejecimiento.

En este sentido, las actuaciones previstas generan un impacto positivo en estos colectivos al facilitar el conocimiento y el acceso a programas de ayudas dirigidas a la rehabilitación, a la mejora de la eficiencia energética, a la eliminación de barreras arquitectónicas y a la adaptación funcional de las viviendas. Estas medidas contribuyen a favorecer la permanencia de la población en su entorno habitual, a mejorar las condiciones de habitabilidad y a reducir las desigualdades territoriales existentes entre el medio urbano y el rural.

Con el objetivo de reforzar la igualdad de oportunidades y garantizar la inclusión social, el proyecto contempla la aplicación de diversas medidas complementarias, entre las que se encuentran:

- Uso de un lenguaje inclusivo y no sexista en toda la documentación y materiales divulgativos.
- Creación de materiales informativos claros, accesibles y adaptados a las personas con diferentes niveles de alfabetización digital.
- Organización de jornadas informativas presenciales en los horarios compatibles con las responsabilidades familiares y laborales de la población.
- Difusión de las ayudas por los distintos medios de comunicación (presenciales, digitales y tablones municipales) para evitar la exclusión debida a la brecha digital.
- Promover la igualdad en la participación de mujeres y hombres en las actividades de divulgación y asesoramiento.

Asimismo, el objetivo último del proyecto va más allá de la mera tramitación de ayudas públicas, orientándose a la mejora integral de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y, en el caso del municipio de Guadix, a la regeneración del espacio urbano del barrio de Santa Ana mediante actuaciones de rehabilitación edificatoria, mejora de la accesibilidad y adecuación del entorno urbano. Estas acciones ayudarán a conformar hogares más seguros, accesibles, cómodos y sostenibles, promoviendo la autonomía personal y el bienestar de toda la población.

Sin embargo, su repercusión se hace especialmente patente en los colectivos más vulnerables, entre los que se encuentran las mujeres, las personas mayores y los niños, al disminuir las barreras físicas existentes, al mejorar las condiciones de seguridad y habitabilidad de las viviendas y al facilitar un entorno urbano más inclusivo y adecuado a las necesidades de aquellos que presentan una mayor dependencia o riesgo de exclusión social.

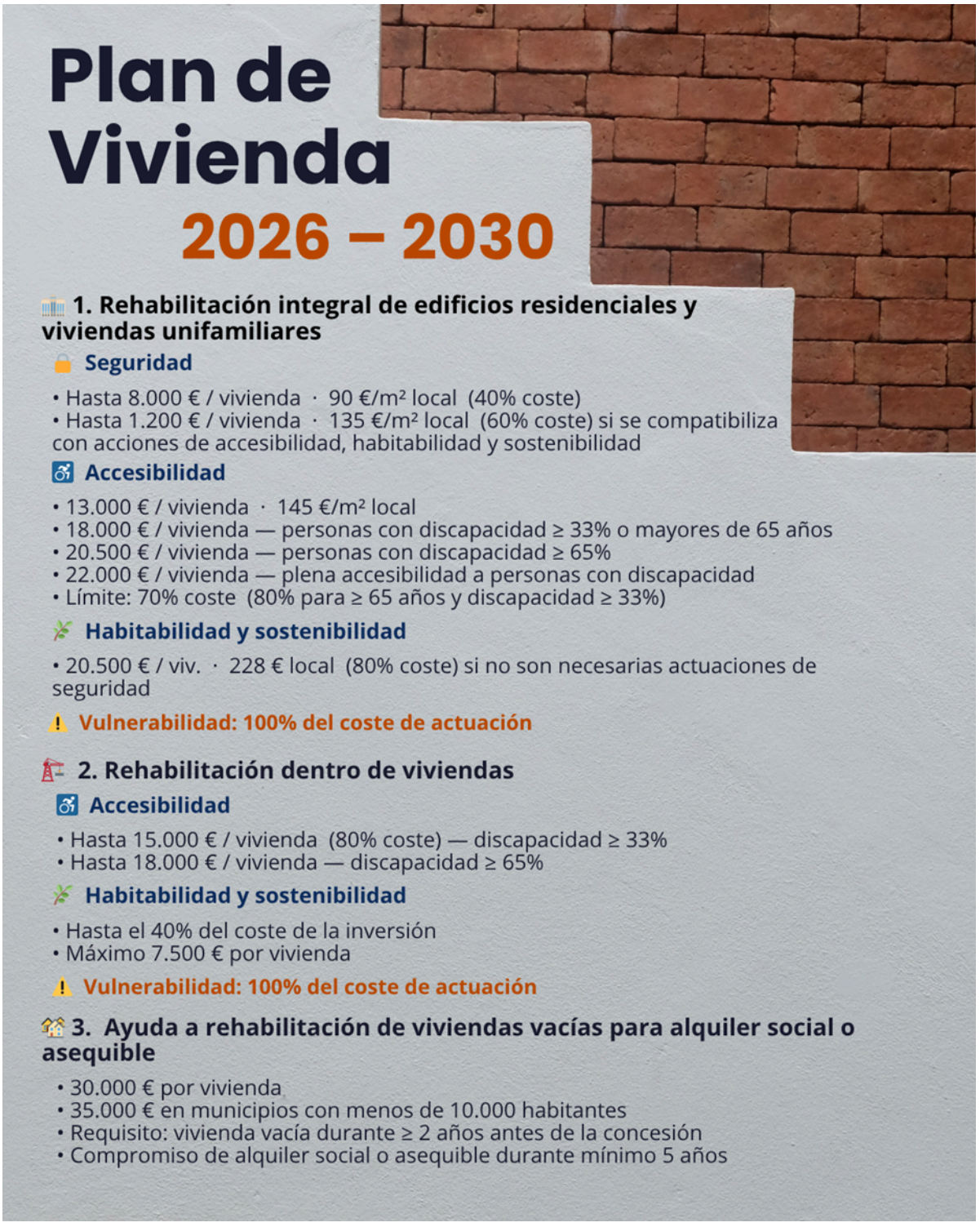
En conclusión, este proyecto integra de manera efectiva la perspectiva de género y el enfoque de inclusión social, lo que contribuye a un acceso más equitativo a las ayudas públicas previstas en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. Las actuaciones planteadas no sólo pretenden mejorar las condiciones del parque residencial de los municipios estudiados, sino también asegurar que las oportunidades que generen las políticas públicas de vivienda lleguen especialmente a aquellos colectivos que presentan una mayor situación de vulnerabilidad, contribuyendo así a la cohesión social, la igualdad de oportunidades y el desarrollo sostenible del territorio.

3.10 Diseños previos, infografías, mapas, soluciones marketing, etc ...

Área de Rehabilitación propuesta para el municipio de Alamedilla al inicio del proyecto.

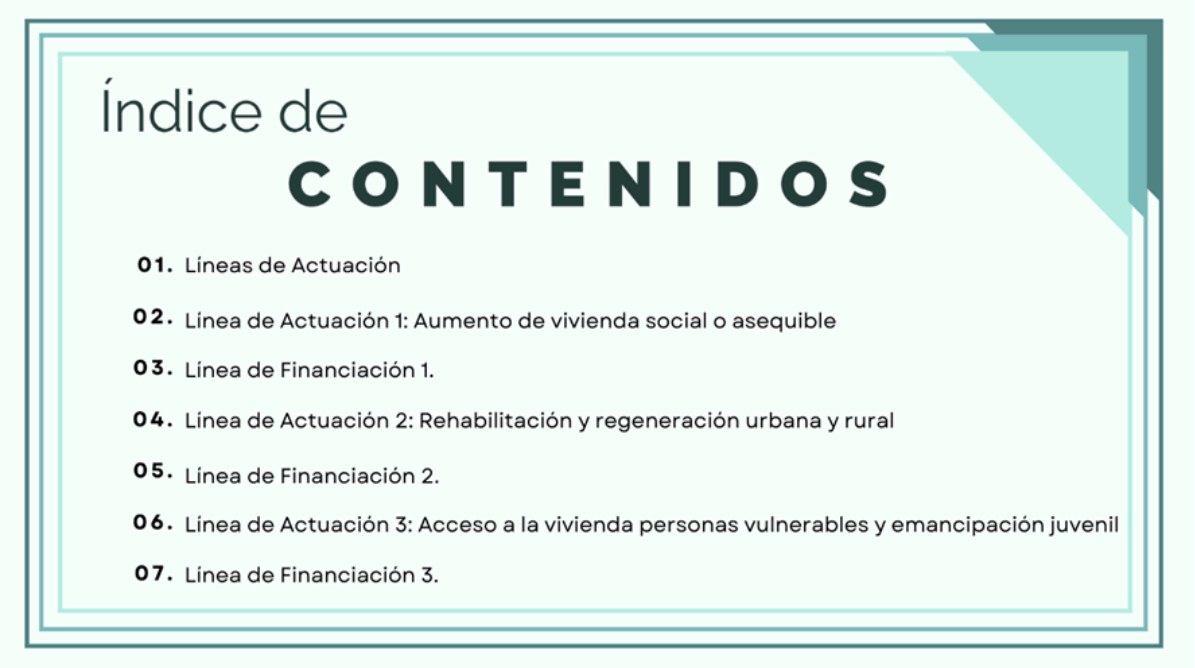


Cartel publicitario para jornada de divulgación en Alamedilla.



Presentación informativa del PLAN ESTATAL DE VIVIENDA







LÍNEAS DE ACTUACIÓN

01 Incremento la oferta de vivienda pública y reversión zonas de mercado residencial tensionado.

02 Fomentar la rehabilitación edificatoria, accesibilidad, y la regeneración y renovación urbana y rural.

03 Facilitar acceso a la vivienda a los demandantes reduciendo la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, facilitando el adelanto de la edad de emancipación.



AUMENTO DE VIVIENDA SOCIAL O ASEQUIBLE

01

- El incremento del parque de **vivienda pública.**
- El incremento del parque de **vivienda protegida** con calificación permanente.
- Impulso de **alojamientos temporales, cohousing, coliving, viviendas intergeneracionales** y modalidades similares.
- El impulso a los **procesos de industrialización** avanzada en la construcción de viviendas.
- El impulso a la **calidad de la arquitectura.**



LÍNEA DE FINANCIACIÓN 1

Aumento de vivienda social o asequible

Todas las actuaciones de esta línea se destinan a incrementar la vivienda social o asequible.

OBJETO DE AYUDA	FINANCIACIÓN
Adquisición de **viviendas públicas**	Hasta 70% precio adquisición (85% zonas tensionadas) + 12.000€ por vivienda con necesidad de rehabilitación.
Adquisición de viviendas por otras entidades para **alquiler o cesión de uso**	
Promoción directa de vivienda en **suelo público**	Hasta 1.000€/m² (85m² máx.) / 70% coste Hasta 1.100€/m² / 75% coste si necesitan edificación o se ubican en zonas tensionadas. Hasta 1.200€/m² / 80% coste si necesitan edificación y se ubican en zonas tensionadas
Promoción mediante **colaboración público-privada**	

LÍNEA DE FINANCIACIÓN 1

Aumento de vivienda social o asequible

Todas las actuaciones de esta línea se destinan a incrementar la vivienda social o asequible.

OBJETO DE AYUDA	FINANCIACIÓN
Gestión y explotación pública de viviendas	200€/m² - 300€/m² en zonas tensionadas (85m² máx.) en 8 años.
Promoción de viviendas en **suelo privado con protección pública**	750€/m² alquiler (60% coste) // 600€/m² enajenación (55% coste) 850€/m² alquiler // 700€/m² enajenación o 950€/m² alquiler // 800€/m² necesidad edificación y/o zonas tensionadas.
Fomento de cooperativas **cohousing, coliving y alojamiento temporal**	750€/m² / 55% coste 850€/m² / 60% coste, si necesitan edificación o se ubican en zonas tensionadas. 950€/m² / 75% coste, si necesitan edificación y se ubican en zonas tensionadas

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA Y RURAL

02

- Ayuda a la **regeneración y renovación** urbana y rural.
- Rehabilitación integral de **edificios** de viviendas
- Rehabilitación **dentro de las viviendas**.
- Rehabilitación de **viviendas vacías** para destinarlas a alquiler social o asequible
- Ayuda adicional para viviendas en **edificios con protección patrimonial.**



REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA Y RURAL

02

- Ayuda a la **regeneración y renovación** urbana y rural.
- Rehabilitación integral de **edificios** de viviendas
- Rehabilitación **dentro de las viviendas**.
- Rehabilitación de **viviendas vacías** para destinarlas a alquiler social o asequible
- Ayuda adicional para viviendas en **edificios con protección patrimonial.**



LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2

Regeneración y renovación urbana y rural

OBJETO DE AYUDA	Financiación
Rehabilitación de **edificios residenciales** colectivos y **viviendas unifamiliares** (Situaciones de vulnerabilidad financiación del 100% del coste)	**Seguridad:** Hasta 8.000€/vivienda o 90€/m²/local (40% coste) + acciones de accesibilidad y/o habitabilidad: hasta 12.000€/vivienda o 135€/m² (60% coste)
	Accesibilidad: Hasta 13.000 €/vivienda y 145 €/m² local (70% coste) Hasta 18.000€/vivienda si reside mayores de 65 años o pers. con disc. ≥33% (80% coste) Hasta 20.500 € si reside persona con discapacidad ≥65%. (80% coste) Hasta 22.000 €/vivienda actuaciones que garanticen plena accesibilidad a personas con discapacidad.
	Habitabilidad y sostenibilidad: Cuantía resultado de multiplicar: [Ayuda por vivienda x n.º viviendas edificio x ayuda por m² (en función de nivel de ahorro)] En caso de no resultar necesarias actuaciones de seguridad: hasta 20.500 € por vivienda y 228 €/m² local (máx. 80 %)

LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2

Regeneración y renovación urbana y rural

OBJETO DE AYUDA	Financiación
Rehabilitación **dentro de las viviendas** (mejora y adecuación interior) (Situaciones de vulnerabilidad finanaciación del 100% del coste)	**Accesibilidad:** Hasta 15.000 €/Vivienda si reside una persona con discapacidad ≥ 33% (80% del coste) Hasta 18.000€/vivienda si acredita un grado de discapacidad reconocido ≥ 65%.
	Habitabilidad y sostenibilidad: Hasta 40% del coste (límite 7.500€/vivienda)

LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2

Regeneración y renovación urbana y rural

OBJETO DE AYUDA	Financiación
Renovación urbana mediante **sustitución de viviendas no rehabilitables** y **construcción** de **nuevas viviendas.**	Hasta 1.000€/m² útil (máx. 85m² por vivienda). Límite del 80% del coste (incluye tributos y gastos de gestión).
Urbanización y reurbanización del **espacio público** y mejora de **accesibilidad** y **eficiencia ambiental.**	Hasta 80% del coste de urbanización o reurbanización (límite de 18.000 €/vivienda).
Realojos de la población afectada con **acompañamiento social individualizado.**	18.000€/año por unidad de convivencia realojada. Duración: hasta 5 años. Para: gestión, mediación y acompañamiento de realojo.
Demolición de viviendas y entornos urbanos inadecuados.	Hasta el 80 % del coste de demolición (viviendas, chabolas, infraviviendas, etc.)
Adquisición de viviendas para **realojo temporal o definitivo.**	700€/m² útil (máx. 85m² y límite de 80% coste adquisición).

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA Y RURAL

02

- Ayuda a la **regeneración y renovación** urbana y rural.
- Rehabilitación integral de **edificios** de viviendas
- Rehabilitación **dentro de las viviendas.**
- Rehabilitación de **viviendas vacías** para destinarlas a alquiler social o asequible
- Ayuda adicional para viviendas en **edificios con protección patrimonial.**



LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2

Rehabilitación integral de edificios de viviendas

OBJETO DE AYUDA	Financiación
Rehabilitación integral en **edificios residenciales y viviendas unifamiliares** con mejora acreditada de **eficiencia energética** (Situaciones de vulnerabilidad financiación del 100% del coste)	**Seguridad:** Hasta 8.000€/vivienda o 90€/m²/local (40% coste) + acciones de accesibilidad y/o habitabilidad: hasta 12.000€/vivienda o 135€/m² (60% coste)
	Accesibilidad: Hasta 13.000 €/vivienda y 145 €/m² local (70% coste) Hasta 18.000€/vivienda si reside mayores de 65 años o pers. con disc. ≥33% (80% coste) Hasta 20.500 € si reside persona con discapacidad ≥65%. (80% coste) Hasta 22.000 €/vivienda actuaciones que garanticen plena accesibilidad a personas con discapacidad.
	Habitabilidad y sostenibilidad: Cuantía resultado de multiplicar: [Ayuda por vivienda x n.º viviendas edificio x ayuda por m² (en función de nivel de ahorro)] En caso de no resultar necesarias actuaciones de seguridad: hasta 20.500 € por vivienda y 228 €/m² local (máx. 80 %)

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA Y RURAL

02

- Ayuda a la **regeneración y renovación** urbana y rural.
- Rehabilitación integral de **edificios** de viviendas
- Rehabilitación **dentro de las viviendas.**
- Rehabilitación de **viviendas vacías** para destinarlas a alquiler social o asequible
- Ayuda adicional para viviendas en **edificios con protección patrimonial.**



LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2

Rehabilitación en las viviendas

OBJETO DE AYUDA	Financiación
Ayuda a la **rehabilitación** de viviendas en edificios de tipología **residencial de vivienda.** (Situaciones de vulnerabilidad finanaciación del 100% del coste)	**Accesibilidad:** Hasta 15.000 €/Vivienda si reside una persona con discapacidad ≥ 33% (80% del coste) Hasta 18.000€/vivienda si acredita un grado de discapacidad reconocido ≥ 65%.
	Habitabilidad y sostenibilidad: Hasta 40% del coste (límite 7.500€/vivienda)

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA Y RURAL

02

- Ayuda a la **regeneración y renovación** urbana y rural.
- Rehabilitación integral de **edificios** de viviendas
- Rehabilitación **dentro de las viviendas.**
- Rehabilitación de **viviendas vacías** para destinarlas a alquiler social o asequible
- Ayuda adicional para viviendas en **edificios con protección patrimonial.**



LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2

Rehabilitación de viviendas vacías y en edificios con protección patrimonial

Secciones	Financiación
Rehabilitación de **viviendas vacías** que se vayan a destinar al alquiler social o asequible	Hasta 30.000 €/vivienda si es destinada a vivienda asequible al menos 5 años y haya estado anteriormente vacía durante 2 años mínimo. Hasta 35.000 €/vivienda en municipios menores a 10.000 hab.
Rehabilitación de viviendas en **edificios** con distintos niveles de **protección patrimonial**	30.000 €/vivienda ubicadas en edificos protegidos.

ACCESO A LA VIVIENDA PERSONAS VULNERABLES Y EMANCIPACIÓN JUVENIL

03

- Ayudas para la emancipación de las **personas jóvenes**.
- Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucios de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras **personas especialmente vulnerables**.
- Ayuda **general** al alquiler de vivienda



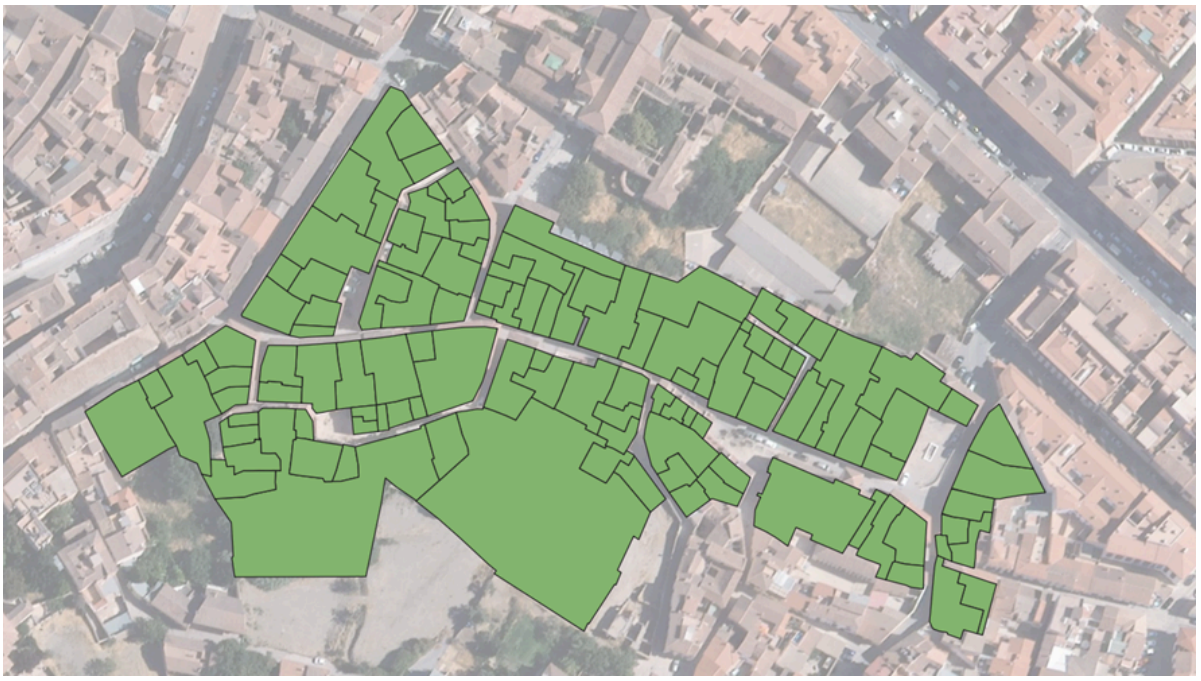
LÍNEA DE FINANCIACIÓN 3

Acceso a la vivienda de personas vulnerables y emancipación juvenil

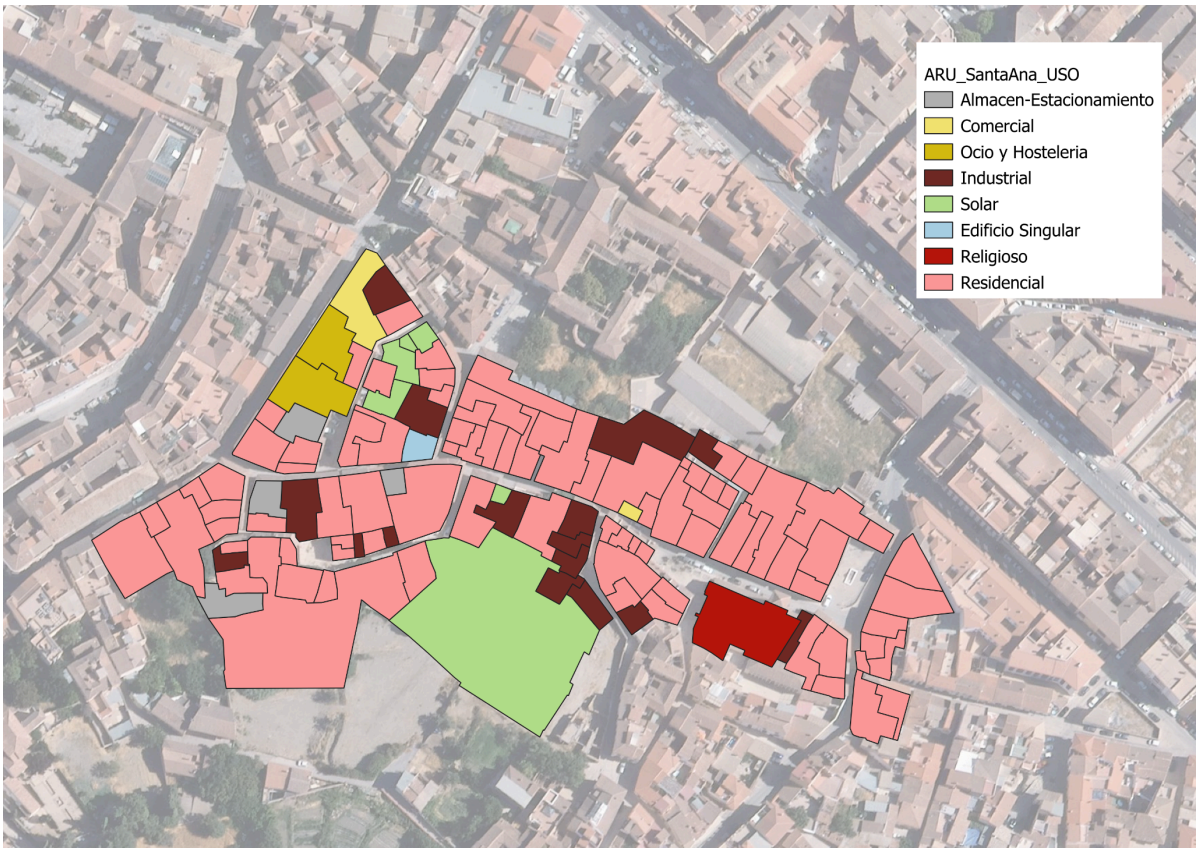
Secciones	Financiación
Ayuda al **alquiler** de vivienda	Vivienda: 250 € o 40% de la renta Habitación: 150 € o 40% de la renta
Colectivos vulnerables (Víctimas de violencia de género, personas desahuciadas, personas sin hogar, etc.)	1.000 €/mes o 100% de la renta 300 €/mes para gastos
Ayuda al **alquiler para la emancipación** de las personas jóvenes	Vivienda: 300 €/mes o 60% de la renta. Habitación: 200 €/mes o 60% de la renta.
Ayuda a la **compra de vivienda** para jóvenes en municipios ≤ 10.000 habitantes	15.000 € o 20% del coste de la vivienda.
Ayuda al **alquiler con opción a compra** para jóvenes en viviendas protegidas permanentes	Hasta 33.600€ + hasta 26.880€ adicionales (opción de compra: entre 1 y 3 años.)

MUCHAS
GRACIAS

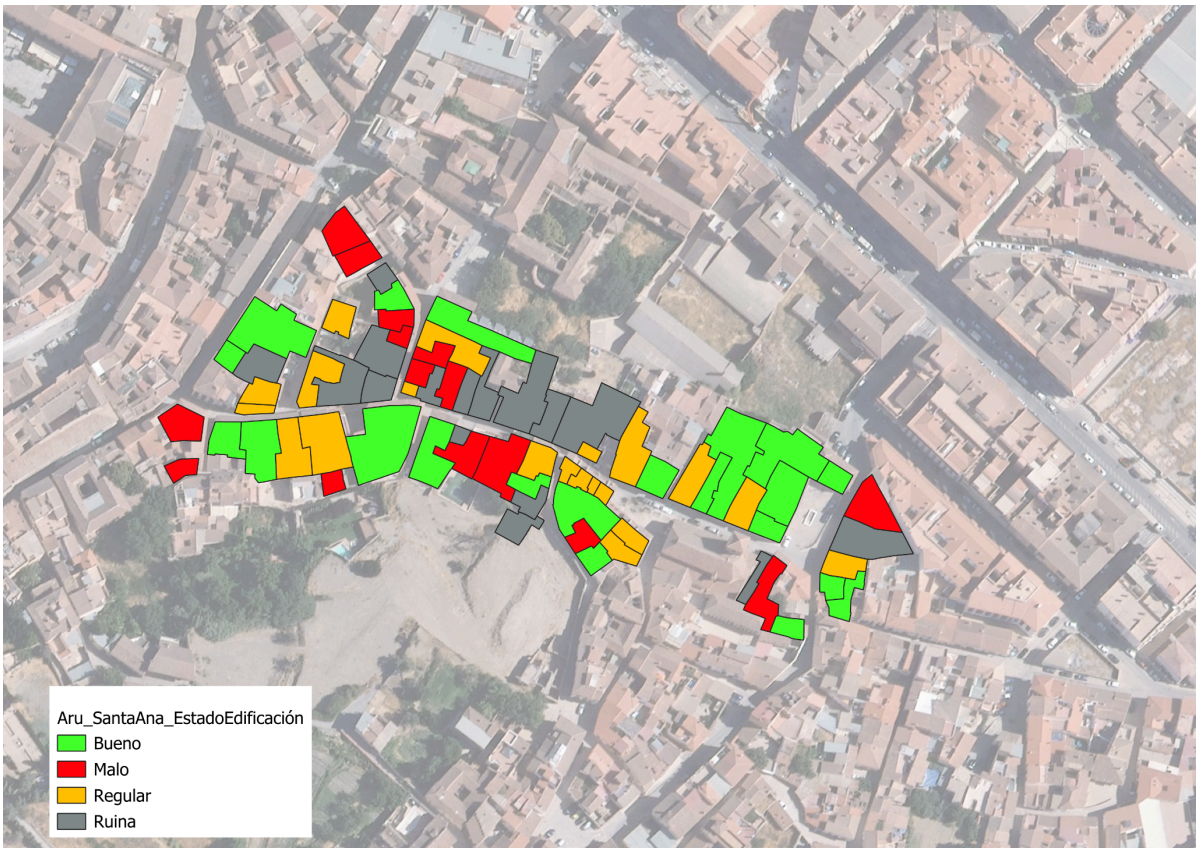
Barrio Santa Ana (Guadix).



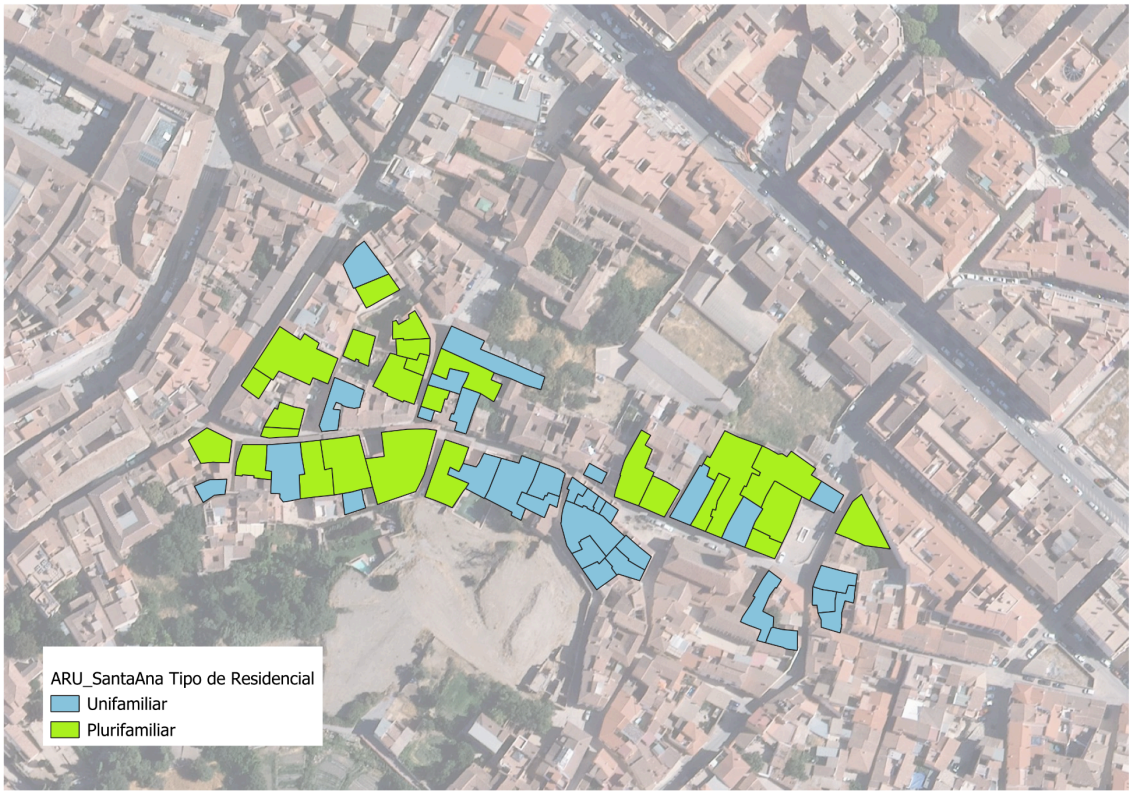
Barrio Santa Ana (Guadix). Tipo de uso.



Barrio Santa Ana (Guadix).Estado de las viviendas.



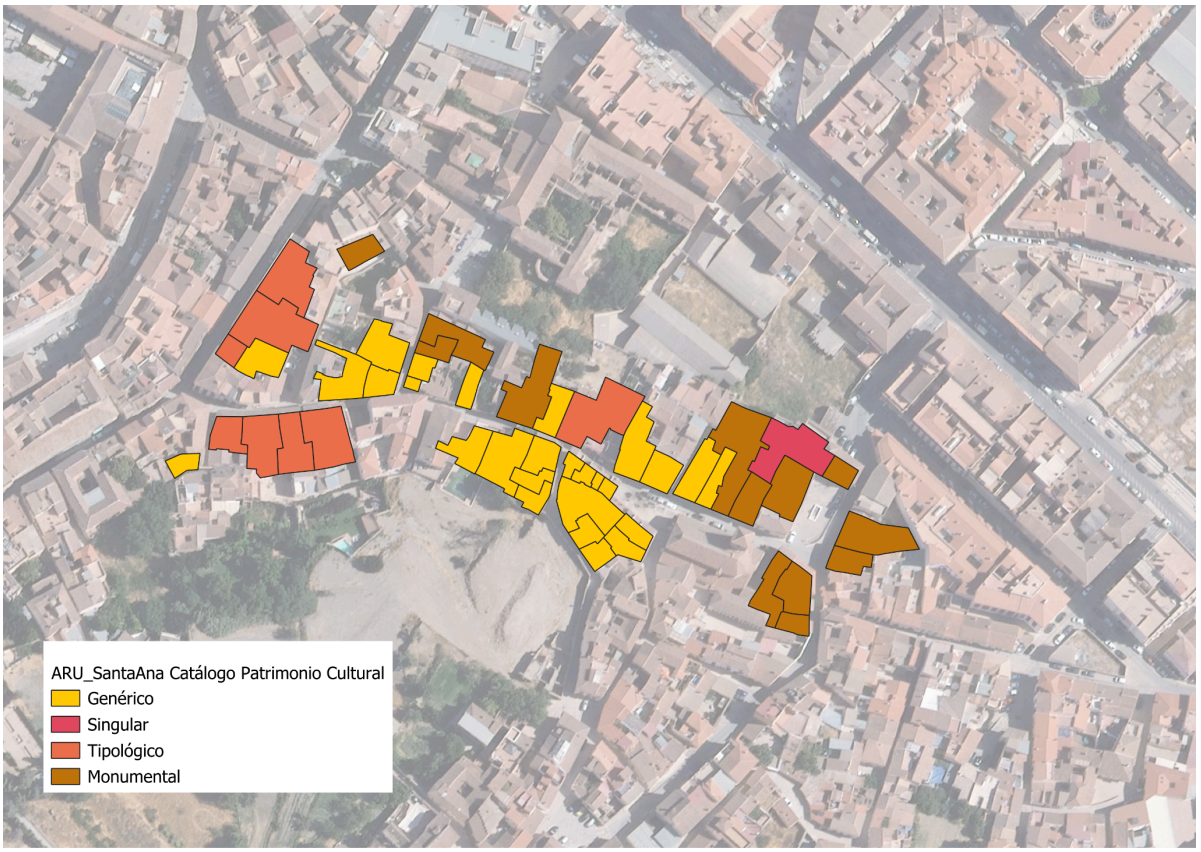
Barrio Santa Ana (Guadix). Tipo de residencial.



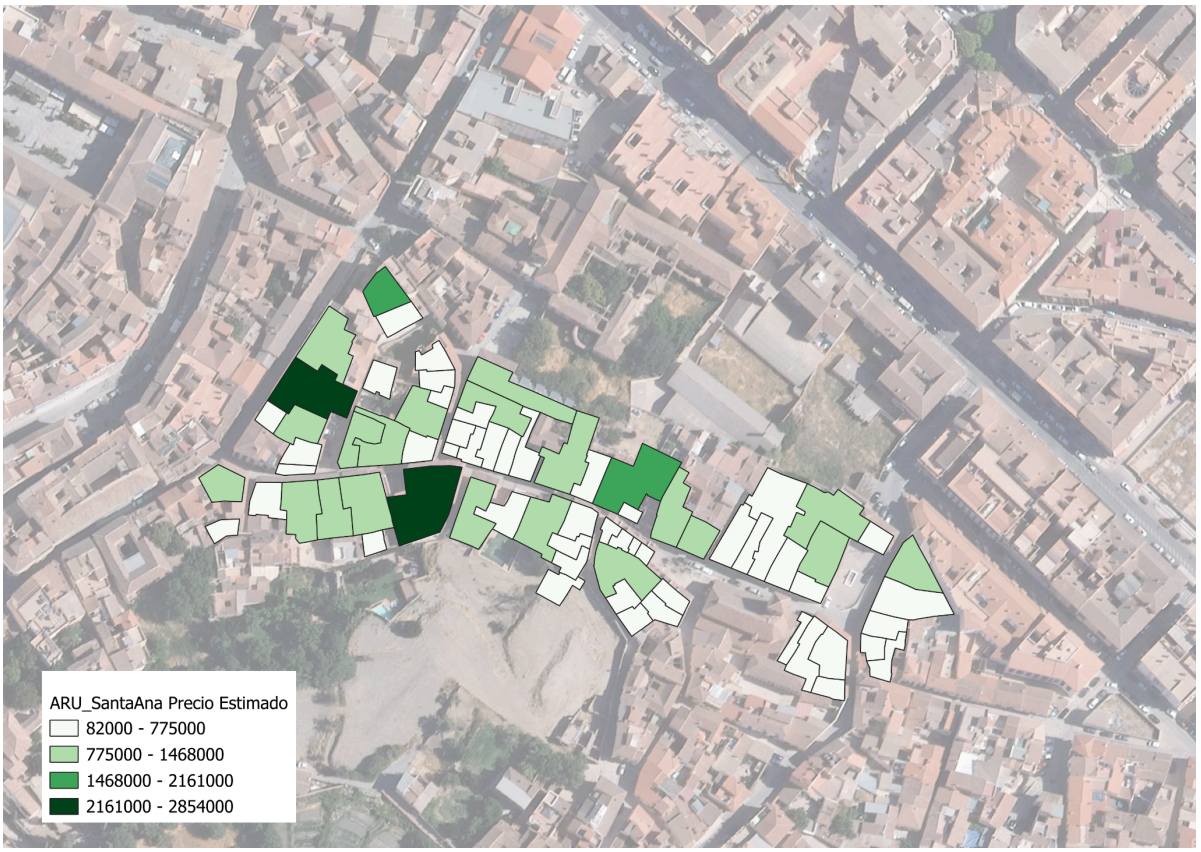
Barrio Santa Ana (Guadix). Solares o viviendas vacías/ruinas.



Barrio Santa Ana (Guadix). Viviendas catalogadas



Barrio Santa Ana (Guadix). Precio estimado rehabilitación



Municipio de Alamedilla.



Municipio de Alamedilla. Estado de Edificación.



Municipio de Alamedilla. Situaciones de Vulnerabilidad.



Municipio de Alamedilla. Prioridad de Actuación.

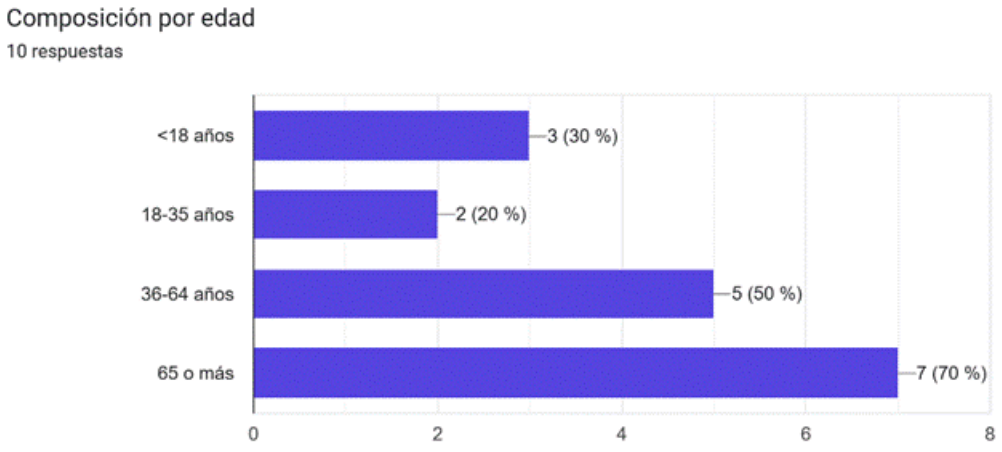


Municipio de Alamedilla. Precio estimado de rehabilitación.



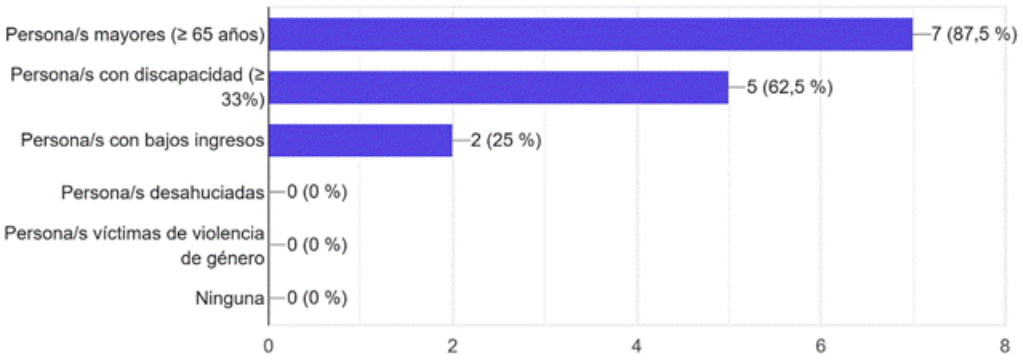
Respuestas Encuesta Alamedilla.





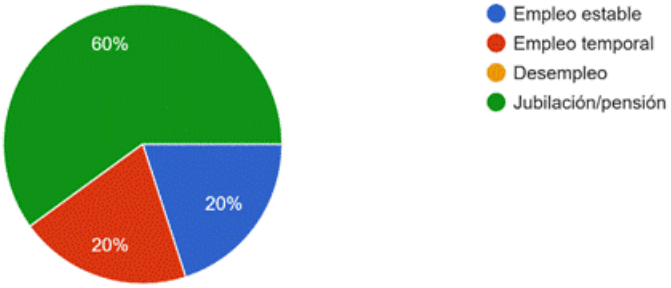
Situaciones de vulnerabilidad en el hogar

8 respuestas



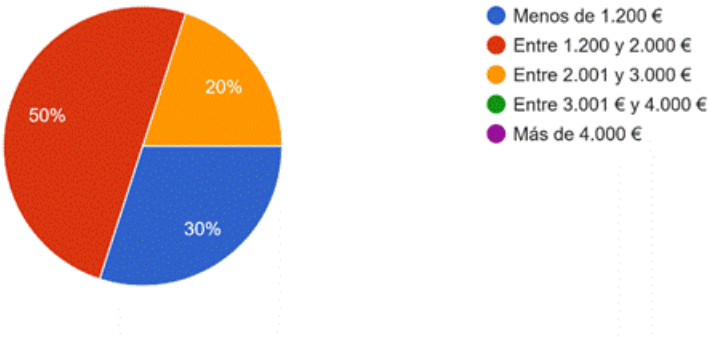
Situación laboral predominante en el hogar

10 respuestas



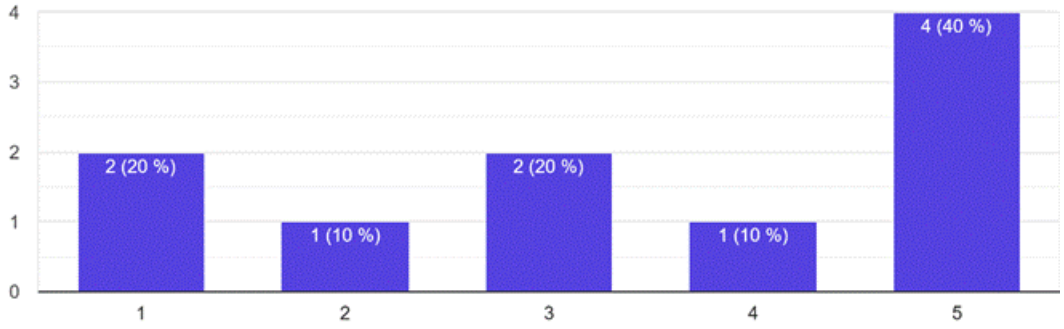
Nivel de ingresos mensuales del hogar

10 respuestas



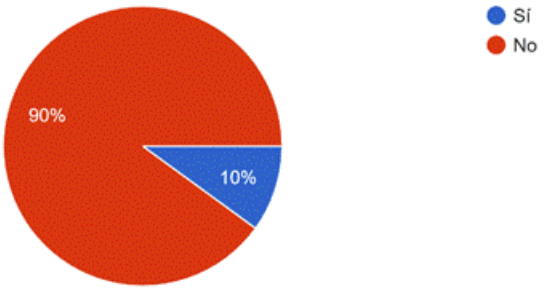
¿Cómo considera que es su grado de dificultad para afrontar los gastos básicos de la vivienda?

10 respuestas



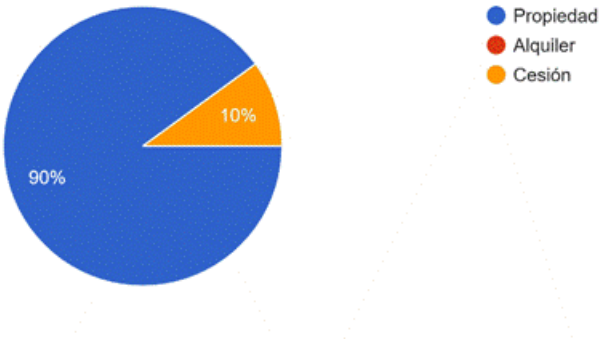
¿Ha recibido alguna ayuda pública relacionada con vivienda?

10 respuestas



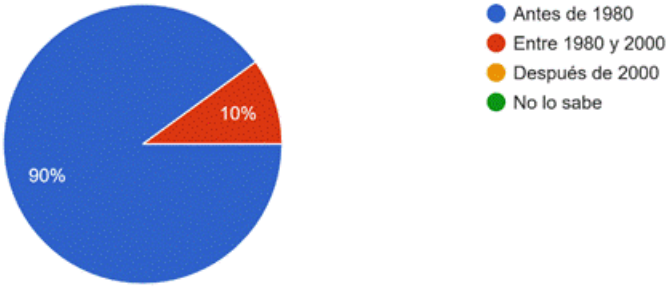
¿Cuál es el régimen de tenencia de su vivienda?

10 respuestas



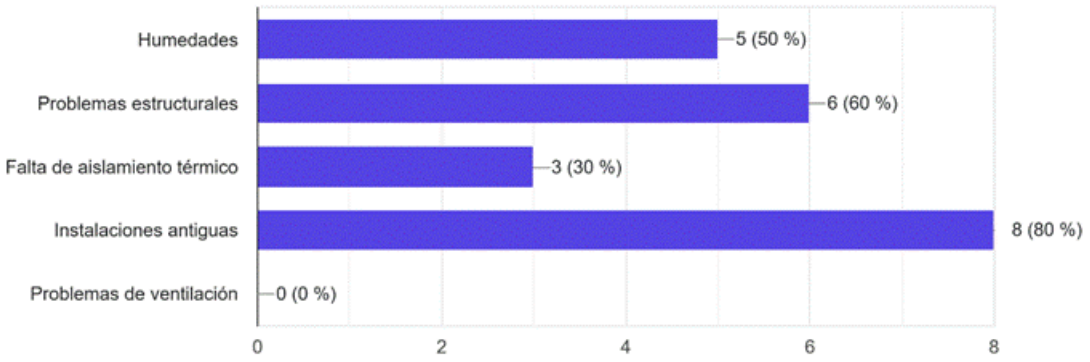
¿Cuál es la antigüedad aproximada de su vivienda?

10 respuestas



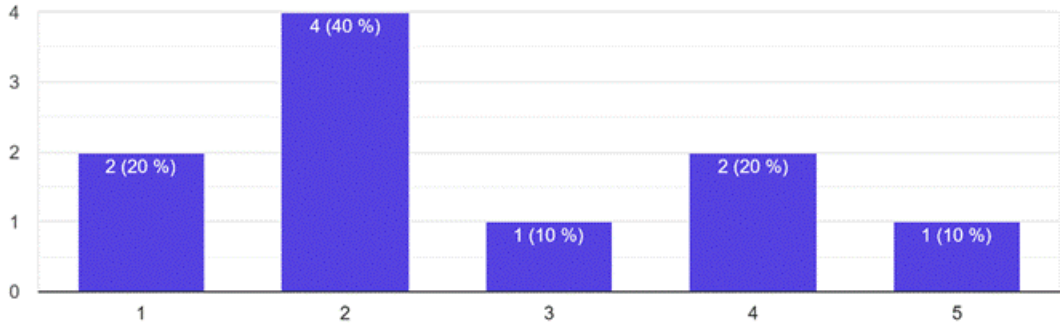
¿Qué problemas existentes encuentra en su vivienda?

10 respuestas



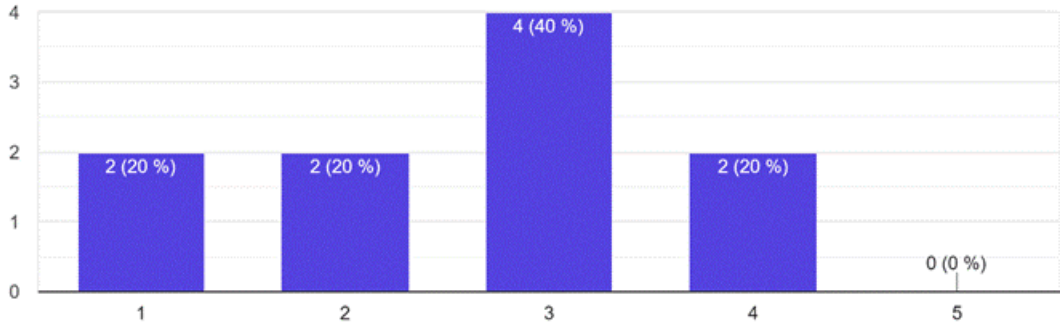
¿Considera que su vivienda mantiene bien la temperatura en invierno/verano?

10 respuestas



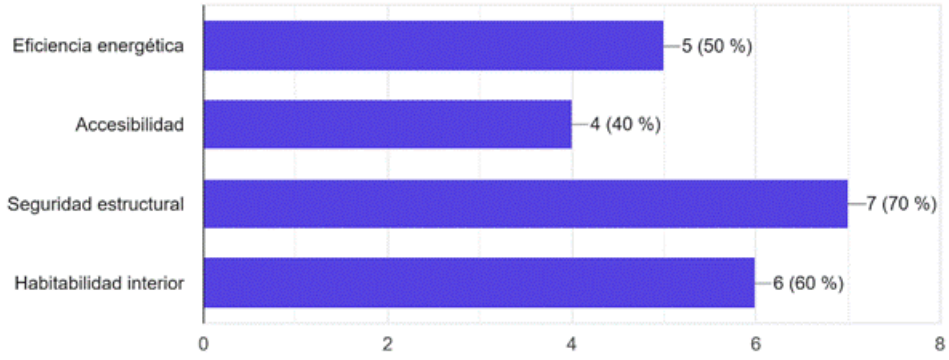
¿Cómo considera el nivel de accesibilidad de su vivienda?

10 respuestas



¿Qué tipo de actuación consideraría prioritaria en su vivienda?

10 respuestas



3.11 Conclusiones.

Al cabo de los seis meses de prácticas en que se ha desarrollado este trabajo, corresponde contrastar los objetivos operativos planteados al inicio del proyecto (epígrafe 3.2) con los resultados efectivamente obtenidos, para valorar el grado de cumplimiento de la intervención y las líneas que quedan abiertas para su continuidad.

En cuanto al diagnóstico del parque residencial, el objetivo se ha cumplido de forma satisfactoria: se han evaluado un total de 101 viviendas en los dos municipios —27 en Alamedilla y 74 en Guadix— mediante la combinación de la aplicación de una encuesta socioeconómica en Alamedilla y del análisis de la información institucional y patrimonial disponible en Guadix, y representando cartográficamente los resultados mediante herramientas SIG. El diagnóstico realizado ha permitido caracterizar el estado de conservación, la tipología y la situación de uso de cada vivienda con un nivel de detalle que no existía con anterioridad en ninguno de los dos municipios.

En la detección de necesidades de vivienda, el trabajo de campo ha permitido identificar con precisión situaciones de vulnerabilidad social presentes en Alamedilla (ocho de los diez hogares en los que se pudo determinar dicha situación, siendo las más frecuentes la edad avanzada y la discapacidad) y tipificar las actuaciones más demandadas en ambos municipios, con predominio de las intervenciones que combinan seguridad, accesibilidad y habitabilidad frente a las actuaciones de tipo único. Se ha escogido, sin embargo, un criterio conservador en los muchos casos de vulnerabilidad no confirmada, lo que asegura la solidez de las estimaciones económicas, aunque previsiblemente infravalora el volumen real de ayuda a la que podrían tener acceso los hogares afectados.

Respecto a la planificación de las intervenciones en virtud del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, se ha conseguido acomodar cada vivienda detectada en las etapas de financiación de la Línea de Financiación 2, habiéndose obtenido una estimación económica global de 9.218.500 € de inversión necesaria, de la cual el Plan Estatal asumiría alrededor del 65 %, mientras que el resto correría por cuenta de los consistorios y de los propietarios particulares. Esta estimación proporciona a ambos ayuntamientos una base técnica cuantificada, de la que no disponían con anterioridad, para concurrir a la convocatoria de ayudas.

El objetivo de difusión y participación ciudadana se ha conseguido de forma desigual entre los municipios y, sobre todo, a escala comarcal: si bien la información sobre el Plan Estatal de Vivienda se trasladó a la totalidad de los ayuntamientos de la Mancomunidad de Guadix, sólo Alamedilla y Guadix mostraron interés por participar de forma activa, por lo que en ellos se concentró el

desarrollo práctico del proyecto. Más que un objetivo incumplido, este resultado supone en sí mismo un hallazgo relevante de cara a la hoja de ruta territorial (epígrafe 3.7), que deberá contemplar una estrategia específica de captación de interés, si se pretende extender la metodología al resto de la comarca.

Finalmente, se ha consolidado la institucionalización de la coordinación entre agentes mediante los encuentros periódicos que se celebran con los equipos técnicos y políticos de los dos municipios y la Mancomunidad de Guadix, lo que ha posibilitado la adaptación constante del diagnóstico y de las propuestas a la realidad y a la capacidad de gestión de cada administración local.

En conjunto, puede decirse que los objetivos planteados al inicio del proyecto se han cumplido en su práctica totalidad, aunque con matices que enriquecen las conclusiones iniciales: el diagnóstico y la estimación de subvenciones desarrollados constituyen una herramienta técnica sólida de apoyo a la toma de decisiones, pero su alcance real dependerá de la voluntad institucional de dar continuidad a las fases de implantación descritas en el epígrafe 3.6, así como de la capacidad de la Mancomunidad de Guadix para trasladar el interés mostrado por Alamedilla y Guadix al resto de municipios de la comarca, en coherencia con el objetivo general de contribuir a la mejora de las políticas locales de vivienda y a la lucha contra la despoblación.

4 BIBLIOGRAFÍA.

- Arquitectura en Blanco. (2024). *40 viviendas sociales en Sant Feliu de Llobregat – MAIO Architects*. https://arquitecturaenblanco.com/proyecto/40-viviendas-sociales-en-sant-feliu-de-llobregat-maio/

- Arquitectura Viva. (2024). *85 viviendas sociales en Cornellà de Llobregat (Barcelona)*. https://arquitecturaviva.com/obras/85-viviendas-sociales-en-cornella-de-llobregat-barcelona

- Ayuntamiento de Madrid. (2025, 30 de junio). *El Ayuntamiento inicia la construcción de 40 viviendas para alquiler asequible en Carabanchel*. https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Carabanchel/El-Ayuntamiento-inicia-la-construccion-de-40-viviendas-para-alquiler-asequible-en-Carabanchel/

- Ayuntamiento de Salamanca. (2024, 16 de enero). *El Plan de Gestión de la Ciudad Vieja de Salamanca reforzará la protección y conservación del patrimonio e impulsará su puesta en valor*. https://www.aytosalamanca.es/w/el-plan-de-gesti%C3%B3n-de-la-ciudad-vieja-de-salamanca-reforzar%C3%A1-la-protecci%C3%B3n-y-conservaci%C3%B3n-del-patrimonio-e-impulsar%C3%A1-su-puesta-en-valor

- Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. (s. f.). *Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI) del Casco Medieval*. https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=u_2128d395_18dce8e69cf_13fc

- Diputación de Granada. (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alamedilla*. Delegación de Obras Públicas y Vivienda.

- Diputación de Granada. (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Guadix*. Delegación de Obras Públicas y Vivienda.

- Federación Española de Municipios y Provincias. (s. f.). *Mancomunidad de Municipios de la Comarca de Guadix*. FEMP. http://femp.femp.es/Portal/Front/Atencion_al_asociado/MancomunidadesDetalle/_fxSSGDnKJVkVOxYPTwLpZIvaUwz7NhLI6hKgzxX7CRyvuGo1ueJ1Uuu7gxyHbyoD

- Granada Hoy. (2023, 24 de octubre). *Granada presenta Santa Adela como ejemplo de regeneración urbana*. https://www.granadahoy.com/granada/granada-presenta-santa-adela-ejemplo-regeneracion-urbana_0_2007252853.html

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (2026). *SIMA: Alamedilla (Granada). Andalucía pueblo a pueblo – Ficha municipal*. Junta de Andalucía. https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/ficha.htm?mun=18002

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (2026). SIMA: Guadix (Granada). Andalucía pueblo a pueblo – Ficha municipal. Junta de Andalucía. https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/ficha.htm?mun=18089

- La Borda Cooperativa d'Habitatge. *La Borda*. https://www.laborda.coop

- Mancomunidad de Municipios de la Comarca de Guadix. (2024). *Agenda Urbana de la Mancomunidad de Municipios de la Comarca de Guadix*. Mancomunidad de Municipios de la Comarca de Guadix.

- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2019). *Agenda Urbana Española*. Gobierno de España.

- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2026). *Plan Estatal de Vivienda 2026-2030*. Gobierno de España.

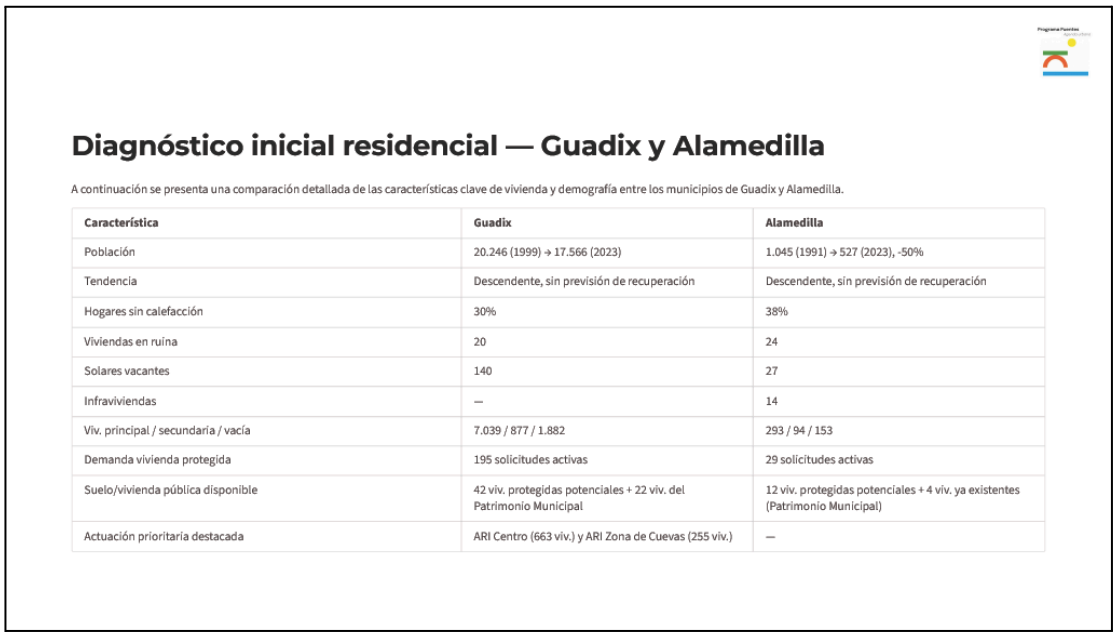
- Pueblos Vivos Aragón. (s. f.). *Banco de viviendas y desarrollo rural*. https://pueblosvivosaragon.com

- Sostre Cívic. *Cooperativa de vivienda en cesión de uso*. https://sostrecivic.cat

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT





Diagnóstico inicial residencial — Guadix y Alamedilla

A continuación se presenta una comparación detallada de las características clave de vivienda y demografía entre los municipios de Guadix y Alamedilla.

Característica	Guadix	Alamedilla
Población	20.246 (1999) → 17.566 (2023)	1.045 (1991) → 527 (2023), -50%
Tendencia	Descendente, sin previsión de recuperación	Descendente, sin previsión de recuperación
Hogares sin calefacción	30%	38%
Viviendas en ruina	20	24
Solares vacantes	140	27
Infraviviendas	—	14
Viv. principal / secundaria / vacía	7.039 / 877 / 1.882	293 / 94 / 153
Demanda vivienda protegida	195 solicitudes activas	29 solicitudes activas
Suelo/vivienda pública disponible	42 viv. protegidas potenciales + 22 viv. del Patrimonio Municipal	12 viv. protegidas potenciales + 4 viv. ya existentes (Patrimonio Municipal)
Actuación prioritaria destacada	ARI Centro (663 viv.) y ARI Zona de Cuevas (255 viv.)	—

Actividades Realizadas

Actividades Generales

- Estudio del Plan Estatal
- Comunicación con municipios
- Presencia territorial (martes Guadix, jueves Alamedilla)
- Material divulgativo y técnico
- Encuestas socioeconómicas
- Dossier fotográfico
- Reuniones de seguimiento

Alamedilla

- Reuniones con alcalde
- Cartelería informativa
- Jornadas informativas ciudadanas
- Encuestas y análisis socioeconómico
- Identificación de necesidades
- Análisis SIG con QGIS (estado, vulnerabilidad, actuación necesaria precios)

Guadix

- Reuniones con arquitecto técnico
- Análisis SIG con QGIS (estado, uso, patrimonio, vacías/ruinas, precios)
- Enfoque en Calle Santa Ana y colindantes

Objetivos Operativos del Proyecto

1. **Diagnóstico integral de viviendas**
2. **Identificación de necesidades habitacionales**
3. **Planificación de intervenciones conforme al Plan Estatal de Vivienda 2026-2030**
5. **Divulgación y participación ciudadana**
6. **Coordinación institucional**

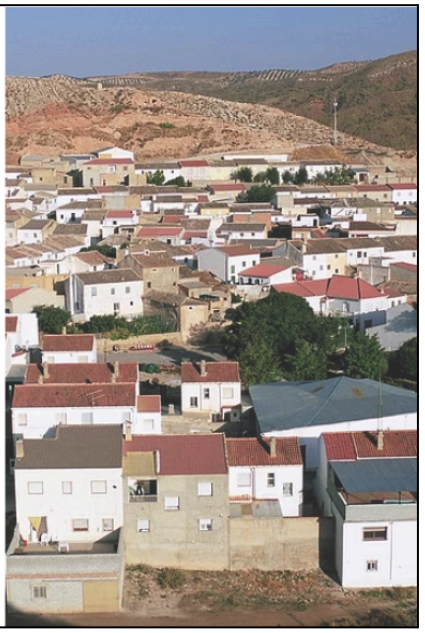
Alineación con la Agenda Urbana Española

1	**Eje 1: Orden, seguridad y convivencia** • Mejora de la seguridad estructural de viviendas · Reducción de situaciones de vulnerabilidad social · Espacios públicos seguros y accesibles
2	**Eje 2: Cultura, patrimonio y paisaje** • Preservación del patrimonio cultural · Rehabilitación de edificios catalogado · Conservación de la identidad local
3	**Eje 3: Medio ambiente urbano y sostenibilidad** • Rehabilitación energética de viviendas · Mejora de la eficiencia energética · Reducción de consumo de calefacción
4	**Eje 6: Cohesión social e igualdad** • Acceso a vivienda digna y asequible · Atención a poblaciones vulnerables · Inclusión social mediante vivienda protegida
5	**Eje 7: Economía urbana próspera** • Movilización de recursos públicos y privados · Generación de empleo en rehabilitación · Dinamización económica local
6	**Eje 10: Gobernanza y participación ciudadana** • Coordinación institucional entre administraciones · Participación ciudadana en jornadas informativas · Transparencia en la gestión del proyecto

Alamedilla

27 viviendas evaluadas (21 privadas, 6 públicas).

Intervenciones necesarias en habitabilidad, seguridad y accesibilidad.



Ejemplos de Viviendas - Alamedilla

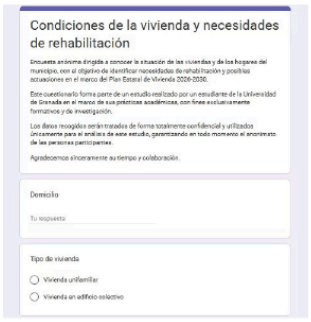


Estado de Edificación - Alamedilla

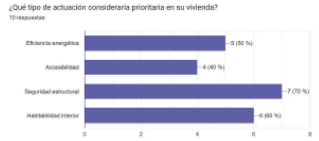


Encuesta de Diagnóstico - Alamedilla

Instrumento de recopilación de datos para identificar necesidades de rehabilitación.







Situación de Vulnerabilidad - Alamedilla



Prioridad de Actuación - Alamedilla



Diagnóstico de las Viviendas - Alamedilla

27

Total viviendas

Desglose de las 27 viviendas

21 viviendas privadas

Estado: 8 Regular, 9 Malo, 4 en Ruina.

Vulnerabilidad: 8 Sí, 2 No, 11 Desconocido.

6 viviendas públicas

Todas en estado Regular. Sin situaciones de vulnerabilidad identificadas.

Actuación requerida: Habitabilidad interior (6 viviendas).

8 en situación de vulnerabilidad

Viviendas con vulnerabilidad identificada.

13 en estado Malo o Ruina

9 viviendas en estado Malo y 4 viviendas en Ruina.

Estimación de Subvenciones - Alamedilla

Vivienda Pública · Línea de Financiación 2

Subvención habitabilidad: 20.500 € o el 80% del coste · Subvención accesibilidad: 13.500 € o el 70% del coste

6

Viviendas públicas

Actuación Viviendas Públicas	Precio estimado para la actuación	Coste Actuación	Estimación aportación ayuntamiento
Habitabilidad + Accesibilidad	1.000 €/m²	58.000 €	24.500 €
Habitabilidad + Accesibilidad	1.000 €/m²	60.000 €	26.500 €
Habitabilidad + Accesibilidad	1.000 €/m²	58.000 €	24.500 €
Habitabilidad + Accesibilidad	1.000 €/m²	59.000 €	25.500 €
Habitabilidad + Accesibilidad	1.000 €/m²	62.000 €	28.500 €
Habitabilidad + Accesibilidad	1.000 €/m²	62.000 €	28.500 €
Total: 6 viviendas	—	359.000€	158.000 €

Estimación de Subvenciones - Alamedilla

Vivienda Privada · Línea de Financiación 2

21

Viviendas privadas

Coste de referencia variable según tipo de actuación

Actuación	Precio estimado para la actuación	N.º de viviendas	Coste Actuación media x vivienda	Estimación aportación x propietario
Habitabilidad	1.000 €/m²	4	52.125 €	31.625 €
Seguridad	500 €/m²	3	30.833 €	22.833 €
Accesibilidad	900 €/m²	3	15.300 €	3.060 €
Actuación Completa	1.200 €/m²	7	144.171 €	98.671 €
Total:	—	17		

Actuación Completa - Alamedilla

Vivienda Privada · Línea de Financiación 2

Subvención habitabilidad: 20.500 € o el 80% del coste · Subvención accesibilidad: 13.000 € o el 70% del coste · Subvención seguridad: 12.000 € o el 60% del coste (45.500 € en total)

Coste de referencia: 1.200 €/m² (Seguridad + Accesibilidad + Habitabilidad)

7
Viviendas

690.700 €
Estimación de aportación del total de propietarios

45.500 €
Coste Actuación total

N.º Vivienda	Superficie (m²)	Coste Actuación	Estimación aportación propietarios
1	146 m²	175.200 €	129.700 €
2	210 m²	142.800 €	97.300 €
3	98 m²	252.000 €	206.500 €
4	102 m²	117.600 €	72.100 €
5	58 m²	122.400 €	76.900 €
6	108 m²	69.600 €	24.100 €
7	119 m²	129.600 €	84.100 €
Total: 7 viviendas	—	1.009.200 €	690.700 €

Accesibilidad - Alamedilla

Vivienda Privada · Línea de Financiación 2

Subvención accesibilidad: 13.000 € o el 70% del coste

3
Viviendas

9.180 €
Estimación aportación del total de propietarios

45.900 €
Coste Actuación Total

N.º Vivienda	Superficie estimada (m²)	Precio estimado	Coste Actuación	Estimación aportación propietarios
1	17 m²	900 €/m²	15.300 €	3.060 €
2	17 m²	900 €/m²	15.300 €	3.060 €
3	17 m²	900 €/m²	15.300 €	3.060 €
Total: 3 viviendas	—	—	45.900 €	9.180 €

Habitabilidad - Alamedilla

Vivienda Privada · Línea de Financiación 2

Subvención habitabilidad: 20.500 € o el 80% del coste

4
Viviendas

126.500 €
Estimación aportación del total de propietarios

208.500 €
Coste Actuación total

N.º Vivienda	Superficie estimada (m²)	Precio estimado	Coste Actuación	Estimación aportación propietarios
1	41 m²	1.000 €/m²	41.000 €	20.500 €
2	71,5 m²	1.000 €/m²	71.500 €	51.000 €
3	51,5 m²	1.000 €/m²	51.500 €	31.000 €
4	44,5 m²	1.000 €/m²	44.500 €	24.000 €
Total: 4 viviendas	—	—	208.500 €	126.500 €

Seguridad - Alamedilla

Vivienda Privada · Línea de Financiación 2

Subvención seguridad: 12.000 € o el 60% del coste

3
Viviendas

92.500 €
Coste de actuación total

68.500 €
Estimación aportación del total de propietarios

N.º Vivienda	Superficie estimada (m²)	Precio estimado	Coste de Actuación	Estimación aportación propietarios
1	59 m²	500 €/m²	29.500 €	21. 500 €
2	58,5 m²	500 €/m²	29.250 €	21.250 €
3	67,5 m²	500 €/m²	33.750 €	25.750 €
Total: 3 viviendas	—	—	92.500 €	68.500 €

Precio Estimado - Alamedilla



Soluciones para Viviendas Vacías - Alamedilla

Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

Adquisición de Viviendas Públicas

- Subvención por vivienda: 12.000 €
- Aplicable a: Viviendas con necesidad de rehabilitación
- Cobertura: Hasta el 70% del precio de adquisición
- Objetivo: Incrementar el parque público de vivienda

Fomento de Vivienda en Alquiler Asequible

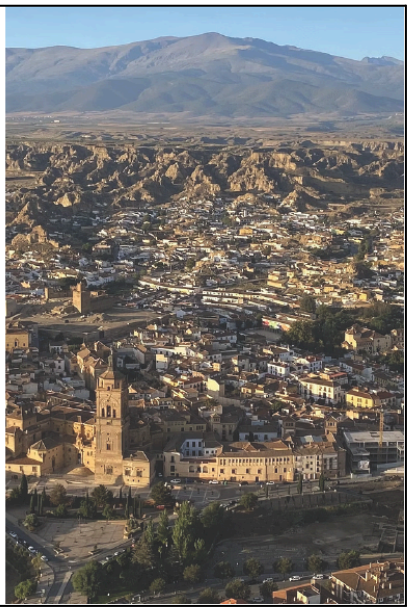
- Financiación mensual: 600 € por vivienda/mes
- Rehabilitación: Hasta 12.000 € por vivienda
- Objetivo: Vivienda asequible y social
- Modalidad: Alquiler con garantía de asequibilidad

Ambas opciones permiten al Ayuntamiento de Alamedilla movilizar el parque de viviendas vacías hacia soluciones de vivienda pública y asequible

Guadix

74 viviendas privadas evaluadas (49 en patrimonio cultural).

Intervenciones necesarias en habitabilidad, seguridad y accesibilidad.



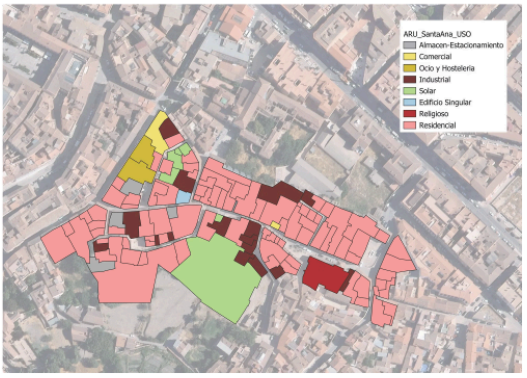
Componentes del Área de Regeneración y Rehabilitación Urbana

1	**Acuerdo de delimitación del área** • Delimitación cartográfica del área (papel y fichero digital) • Ficha resumen de la actuación
2	**Diagnóstico** Situación demográfica, social, económica y ambiental.
3	**Programa de actuaciones** • Descripción de actuaciones • Localización y gestión • Propuestas en ámbitos social, económico y ambiental • Viabilidad técnica y económica • Análisis del equilibrio presupuestario
4	**Plan de reasignación temporal y retorno legítimo** • Indicadores de los plazos y costes • Medidas complementarias para población afectada
5	**Informe de criterios aplicados para selección del área** • Situación de vulnerabilidad urbana • Calidad de la propuesta • Eficiencia en los recursos • Carácter integral de actuaciones

Ejemplos de Viviendas - Guadix

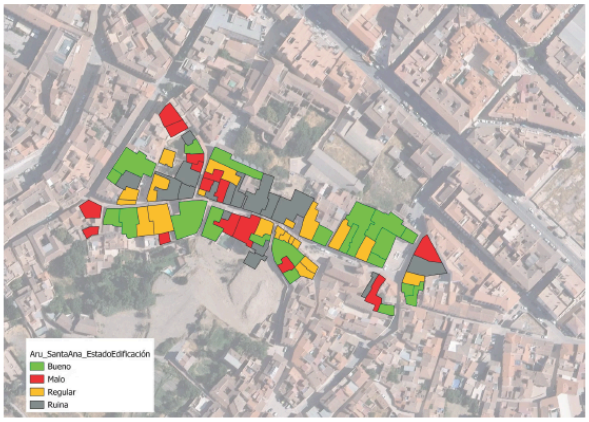


Uso del Suelo - Guadix



Mapa de categorías de uso del suelo.

Estado de Edificación - Guadix



Diagnóstico de las Viviendas (Guadix)

74

Total viviendas privadas

Desglose de las 74 viviendas privadas

49 en patrimonio cultural
Tipológico: 8 · Monumental: 13 ·
Genérico: 27 · Singular: 1

21 en buen estado
20 en estado regular
15 en estado Malo

16 viviendas en ruinas

31 unifamiliar / 26 plurifamiliar

LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2. SECCIÓN 1

Regeneración y renovación urbana y rural

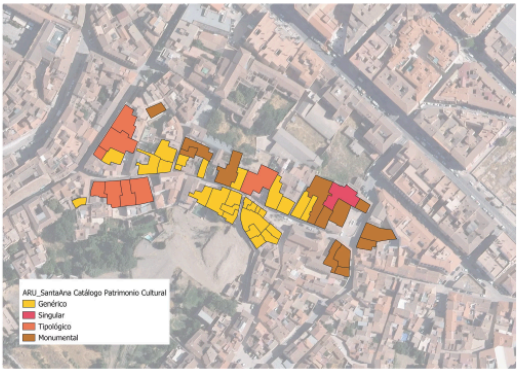
OBJETO DE AYUDA	Financiación
Rehabilitación de edificios residenciales colectivos y viviendas unifamiliares Situaciones de vulnerabilidad: financiación del 100% del coste	• Seguridad: Hasta 20.000 €/vivienda. 8.000 € en materia de seguridad + 12.000 € si se combina con actuaciones de accesibilidad y habitabilidad • Accesibilidad: Hasta 18.000 €/vivienda (máx. 80% del coste) • Habitabilidad: Hasta 20.500 €/vivienda (máx. 80% del coste)

LÍNEA DE FINANCIACIÓN 2. SECCIÓN 2

Regeneración y renovación urbana y rural

OBJETO DE AYUDA	Financiación
Rehabilitación dentro de las viviendas (mejora y adecuación interior)	**Situaciones de vulnerabilidad:** Financiación del 100% del coste **Accesibilidad:** Hasta 15.000 €/vivienda si reside una persona con discapacidad ≥33% (80% del coste) o hasta 10.000 € si discapacidad ≥65% **Habitabilidad y sostenibilidad:** Hasta 40% del coste (límite 7.500 €/vivienda)

Catálogo Patrimonio Cultural - Guadix



Tipo Residencial - Guadix (Viviendas Unifamiliares)

VIVIENDAS UNIFAMILIARES SIN CATALOGAR

Número de viviendas
8

Superficie media de actuación
70 m²

Coste de actuación
63.000 €

Aportación (Ayuntamiento/Propietario)
17.500 €

Subvención estimada
45.500 €

VIVIENDAS UNIFAMILIARES CATALOGADAS

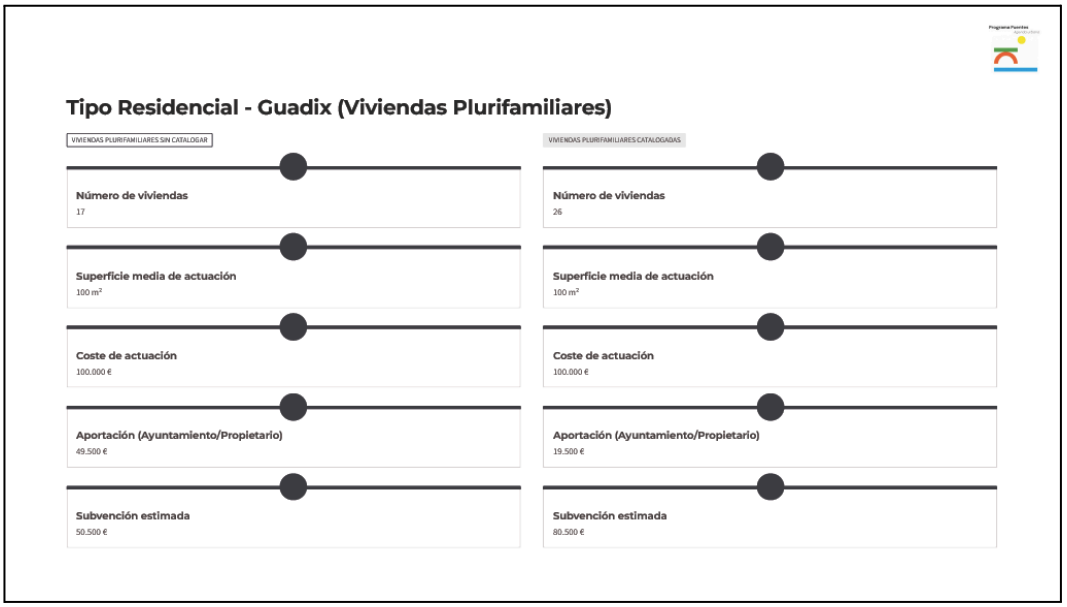
Número de viviendas
23

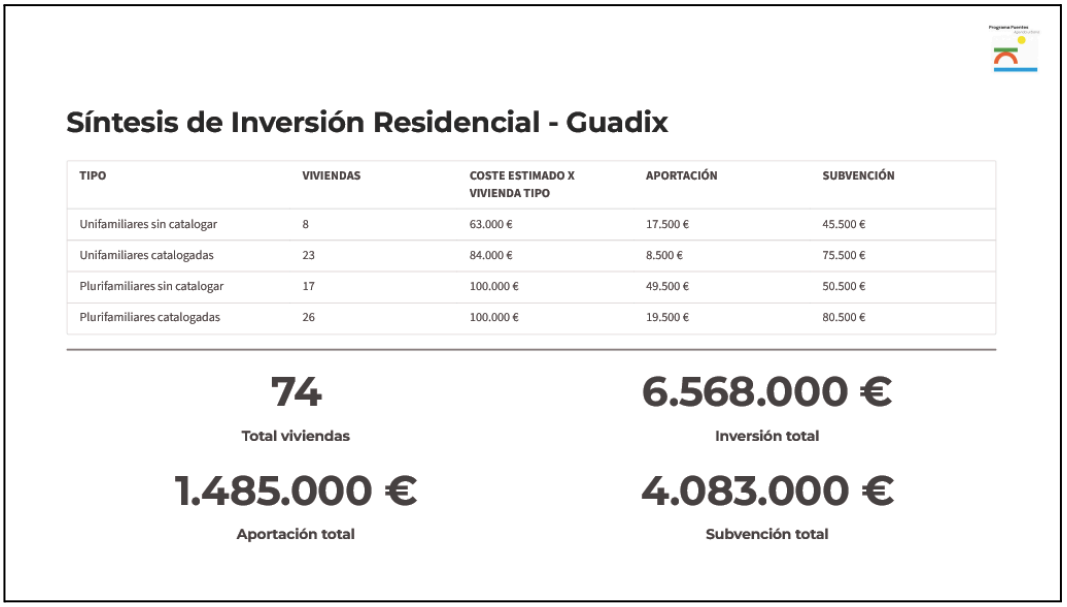
Superficie media de actuación
70 m²

Coste de actuación
84.000 €

Aportación (Ayuntamiento/Propietario)
8.500 €

Subvención estimada
75.500 €


Tipo Residencial - Guadix (Viviendas Plurifamiliares)
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES SIN CATALOGAR
Número de viviendas
17
Superficie media de actuación
100 m²
Coste de actuación
100.000 €
Aportación (Ayuntamiento/Propietario)
49.500 €
Subvención estimada
50.500 €
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES CATALOGADAS
Número de viviendas
26
Superficie media de actuación
100 m²
Coste de actuación
100.000 €
Aportación (Ayuntamiento/Propietario)
19.500 €
Subvención estimada
80.500 €


Síntesis de Inversión Residencial - Guadix
TIPO
VIVIENDAS
COSTE ESTIMADO X VIVIENDA TIPO
APORTACIÓN
SUBVENCIÓN
Unifamiliares sin catalogar 8 63.000 € 17.500 € 45.500 €
Unifamiliares catalogadas 23 84.000 € 8.500 € 75.500 €
Plurifamiliares sin catalogar 17 100.000 € 49.500 € 50.500 €
Plurifamiliares catalogadas 26 100.000 € 19.500 € 80.500 €
74
Total viviendas
6.568.000 €
Inversión total
1.485.000 €
Aportación total
4.083.000 €
Subvención total

Reurbanización de Espacios Públicos

Calle Santa Ana y calles colindantes

Las obras de renovación del espacio público tienen un coste estimado de **600 €/m²**.

2.600 m²	600 €/m²	1.560.000€
Área de intervención	**Coste unitario**	**Coste total estimado**
Calle Santa Ana y calles colindantes	Precio estimado por metro cuadrado	Resultado del cálculo global

Cálculo

2.600 m² × 600 €/m² = 1.560.000 €

Cobertura de la subvención

1.248.000 € representan el **80%** del coste que podría estar cubierto por la subvención.

312.000 € corresponden al **20%** de aportación local requerida.

Conclusiones

Apoyo integral en la gestión de servicios comarcales de vivienda para la regeneración urbana y mejora de la calidad de vida

Diagnóstico realizado

101 viviendas evaluadas (27 Alamedilla + 74 Guadix)

Análisis integral de estado, vulnerabilidad y patrimonio

Inversión estimada total

Rehabilitación residencial: 6.568.000 € (Guadix) + 631.890 € (Alamedilla) = 7.199.890 €

Reurbanización espacios públicos: 1.560.000 €

Inversión total: 8.759.890 €

Financiación

Subvención estimada: 4.083.000 € (Guadix) + 631.890 € (Alamedilla) + 1.248.000 € (espacios públicos) = 5.962.890 €

Aportación local: 1.485.000 € (Guadix) + 312.000 € (espacios públicos) = 1.797.000 €

Impacto

- Mejora de habitabilidad y seguridad estructural
- Regeneración urbana integral
- Participación ciudadana y coordinación institucional
- Alineación con Agenda Urbana Española

Gracias

Por su atención y colaboración

Programa Puentes · Mancomunidad de Guadix · 2026

ANEXO II REPORTAJE GRÁFICO

DOSSIER FOTOGRÁFICO VIVIENDAS CALLE SANTA ANA. GUADIX












8






5





















DOSSIER FOTOGRÁFICO VIVIENDAS ALAMEDILLA







