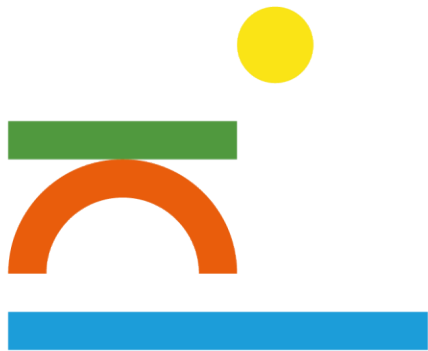




PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES



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

HABITAT CUEVA REMODELACIÓN URBANA Y COHESIÓN
SOCIAL DEL BARRIO DE LAS CUEVAS EN BAZA

MANCOMUNIDAD DE BAZA



NEREA SÁNCHEZ MORENO
MIGUEL MARTINEZ MONEDERO

PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 04
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 04
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg
1.2.1	Contexto histórico y génesis del Hábitat Troglodita en Baza	05
1.2.2	Clasificación y fuentes de información	05
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg
1.3.1	Evolución urbana y la fractura espacial: El impacto de la Línea Ferroviaria	06- 16
1.3.2	El Gradiente de deterioro y chabolismo vertical	
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg
1.4.1	El caso de Guadix: El modelo de planeamiento y gestión pública delegada	17- 19
1.4.2	El caso del Sacramento (Granada) : El modelo mixto de patronato e intervención cultural	
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 20-
2.1	Definición del cuello de botella institucional y financiero	22
2.2.	Evaluación de alternativas y análisis de externalidades.	
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 23
3.1	Denominación.	Pg 23
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 23
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 23
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 24
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 25
3.6	Fases para su implantación	Pg 27
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 27

3.8 Análisis de factibilidad para su desarrollo.

Pg
28

3.9 Conclusiones.

Pg
30

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point.

Anexo 2. Actividades complementarias propuestas en el municipio.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.

Anexo 4. Presupuesto.

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

1. HÁBITAT CUEVA REMODELACIÓN URBANA Y COHESIÓN SOCIAL DEL BARRIO DE LAS CUEVAS EN BAZA

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN

El presente Proyecto de Intervención para la Aplicación de la Agenda Urbana (PAU) se diseña con el propósito estructural de revertir los procesos de exclusión socio-espacial e infravivienda presentes en el hábitat cueva del municipio de Baza, transformando el modelo de intervención urbana mediante los principios de la sostenibilidad y la cohesión social.

Además se pretende establecer una línea metodológica, que permita resolver problemas similares en los municipios colindantes.

Los objetivos globales se articulan en tres ejes transversales:

1. **Dignificación arquitectónica y habitabilidad sostenible:** Catalogar, diagnosticar y proyectar soluciones técnicas de rehabilitación sobre la vivienda cueva, posicionando esta tipología tradicional no como un reducto de marginalidad, sino como un modelo de arquitectura bioclimática, eficiente y de huella de carbono neutra, integrada armónicamente en el paisaje del Geoparque de Granada.
2. **Innovación en la gobernanza y gestión financiera:** Superar el "cuello de botella" administrativo de los programas tradicionales de subvención pública. Se propone el diseño de un marco de gestión basado en la declaración de un Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP), donde el Ayuntamiento actúe como agente rehabilitador integral, eliminando la obligatoriedad del anticipo de capital por parte de las familias vulnerables.
3. **Revitalización comunitaria y fijación de la población:** Utilizar la inversión física en el territorio como palanca para la capacitación laboral local, el fomento del empleo verde especializado en construcción bioclimática, y la atracción de nuevos perfiles residenciales que mitiguen el riesgo de despoblación estructural.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE LA INFORMACION DE PARTIDA

1.2.1 Contexto Histórico y Génesis Geológica del Hábitat Cueva en Baza

El origen y la evolución de las viviendas cueva en Baza no responden a una simple elección arquitectónica caprichosa, sino a un fenómeno de resiliencia socioeconómica profundamente ligado a los ciclos demográficos y de pobreza de los siglos XVIII, XIX y principios del XX. La morfología geológica de la Hoya de Baza, caracterizada por sedimentos arcillosos, limos y calizas de la cuenca lacustre pliocena, ofreció el sustrato perfecto para una arquitectura por sustracción, donde el coste material de la construcción se reducía a cero: solo se requería la fuerza de trabajo del propio habitante.

Históricamente, el crecimiento de los barrios de cuevas se produce de manera concéntrica y periférica a las murallas de la Medina histórica de Baza. Los flujos migratorios del campo a la ciudad y las sucesivas crisis agrarias obligaron a las clases jornaleras más desfavorecidas a colonizar las laderas y cárcavas circundantes. Este crecimiento, que carecía por completo de planificación urbanística, se basaba en la excavación horizontal sobre los frentes de la ladera. Así nace una tipología habitacional donde la calle no es el resultado de un diseño vial, sino el espacio residual que queda libre entre las fachadas excavadas y el vacío de la ladera.

1.2.2 Clasificación y Fuentes de Información

Para el desarrollo del presente proyecto, se ha llevado a cabo un proceso de recopilación y análisis de datos estructurado en fuentes primarias y secundarias, enfocado específicamente en el contexto de las viviendas cueva de Baza y su integración territorial.

La información directa o fuentes primarias se han obtenido mediante el trabajo de campo y la consulta a agentes locales clave:

-Inspección técnica y diagnóstico: Toma de datos *in situ* para identificar las patologías estructurales y el estado de conservación de las viviendas analizadas.

-Servicios Sociales de Baza: Consulta para comprender la realidad socioeconómica del barrio, fundamental para diseñar la estrategia de formación y acceso a ayudas.

-Información y testimonios históricos: Recopilación de fuentes orales y crónicas locales para asegurar que la rehabilitación sea respetuosa con la identidad y la memoria del hábitat.

A la hora de contratar dicha información se han consultado bases de datos técnicas, cartografía oficial y estudios de referencia regional, que enumeramos a continuación:

-IGN (Instituto Geográfico Nacional): Utilizado para el análisis del relieve, la topografía y la relación paisajística de las viviendas cueva con su entorno natural.

-DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía): Información cartográfica y vectorial para el análisis territorial y la caracterización urbana a escala regional.

-PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) y Ayuntamiento de Baza (Área de Urbanismo y Catastro): Marco normativo, clasificación del suelo y consulta de expedientes para verificar la titularidad y las características físicas de las parcelas.

-Proyectos de intervención previos (Estudio GA3): Análisis de documentación técnica y propuestas preexistentes sobre la consolidación del tejido de cuevas.

-Proyectos previos de Hábitat Cueva: Revisión de planes de intervención y guías de buenas prácticas específicas para la arquitectura subterránea.

-Estudios del entorno del Geo-parque: Consulta de investigaciones geológicas y paisajísticas previas vinculadas al **Geo-parque de Granada**, que permiten contextualizar la vivienda cueva como un recurso de valor patrimonial y sostenible.

Por último el acceso a la información se ha realizado mediante portales de datos abiertos, consultas presenciales en dependencias municipales y el estudio de fondos documentales.

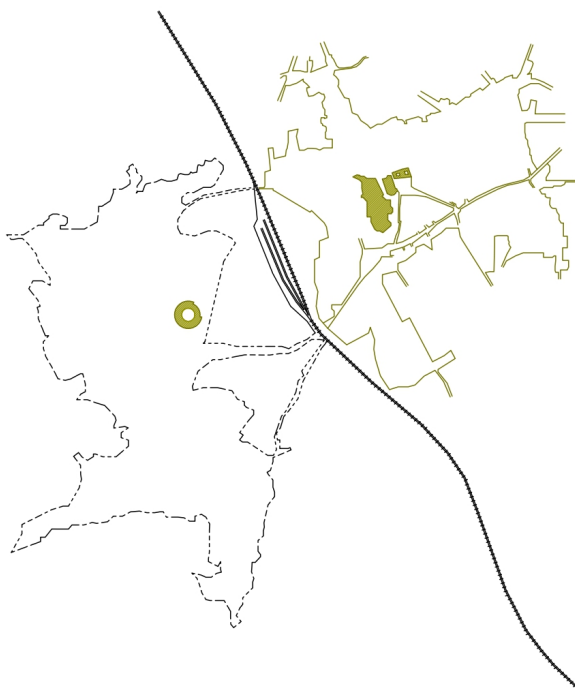
El tratamiento de estos datos ha consistido en el cruce de la **información técnica y científica (IGN, DERA, Geo-parque, GA3)** con la **realidad social y administrativa (Servicios Sociales, Plan Estatal de Vivienda, Plan de intervención en zonas desfavorecidas ERACIS+, Plan de innovación del Municipio de Baza)**. Este proceso permite que el análisis fundamente una propuesta de mejora integral que no solo resuelva problemas técnicos y urbanos, sino que actúe como un motor de atracción para nuevos vecinos, garantizando la viabilidad del barrio a largo plazo y su bienestar social.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

El diagnóstico de situación no debe entenderse como una mera recopilación estática de datos estadísticos, sino como un análisis transversal y dinámico que interconecta la morfología urbana, la geotecnia de las laderas, las herencias de las infraestructuras decimonónicas y la realidad socioeconómica del territorio. El objetivo de este bloque es desvelar las patologías físicas y sociales del Barrio de las Cuevas de Baza para, a partir de ahí, identificar las palancas de impulso que permitirán su regeneración integral. A continuación, se exponen los vectores analíticos que sustentan este diagnóstico, estructurados en una línea argumental que avanza de lo macroterritorial a lo microhumano.

1.3.1 La fractura espacial y morfológica: El impacto de la Línea Ferroviaria (1894)

El crecimiento histórico del núcleo urbano de Baza ha estado marcado por una dualidad morfológica evidente. Mientras que la ciudad intramuros y sus ensanches occidentales se consolidaron siguiendo un trazado ortogonal y adaptado a las zonas llanas, el sector oriental experimentó un crecimiento orgánico y espontáneo condicionado por la topografía escarpada de las laderas. Esta asimetría urbana se transformó en una brecha estructural insalvable en el año 1894, fecha de la inauguración de la línea ferroviaria Lorca-Baza.

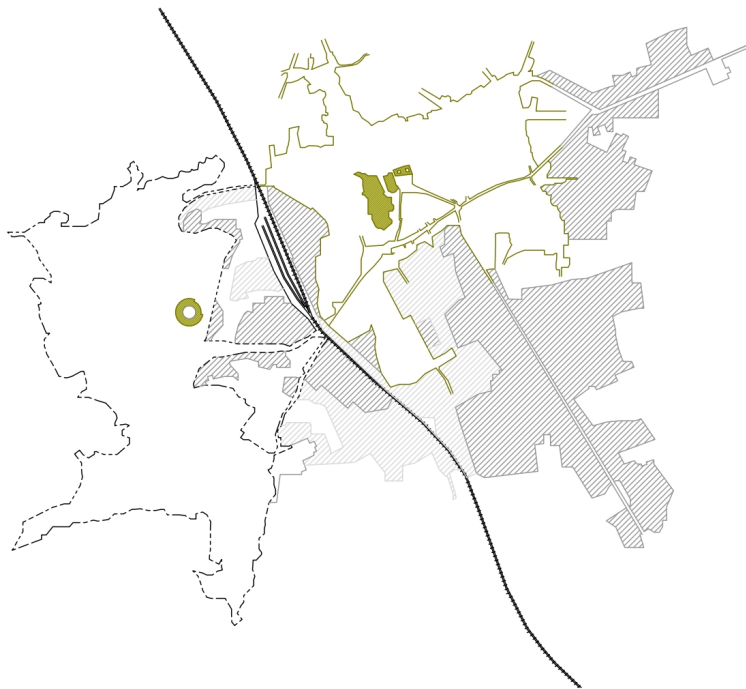


DIAGRAMA/CARTOGRAFIA BAZA 1956

La implantación del trazado ferroviario se proyectó siguiendo las cotas bajas que abrazaban el este del municipio. Esta infraestructura, lejos de actuar como un elemento de articulación o un nodo de intercambio, se comportó como una auténtica "muralla industrial" o foso físico. Los terraplenes, las playas de vías, las estaciones de mercancías y los muelles de carga crearon una discontinuidad geométrica que estranguló los ejes de comunicación transversales. El Barrio de las Cuevas quedó confinado al otro lado de las vías, incomunicado de los flujos de centralidad urbana. Tras el cese de la actividad ferroviaria en el año 1984, la desafección de los terrenos no supuso una sutura automática; al contrario, la explanada ferroviaria se fosilizó como un gran vacío urbano, un "no-lugar" que consolidó y cronificó el aislamiento estructural del barrio.



CRECIMIENTOS DEL MUNICIPIO DE BAZA 1985 VS ACTUALIDAD



La cicatriz del tren generó un fenómeno de alteridad en el imaginario colectivo de la población de Baza. El espacio físico de las vías construyó una frontera psicológica: lo que se encontraba "al otro lado del tren" comenzó a ser percibido como la periferia marginal, un territorio ajeno a las dinámicas de inversión, dotación de equipamientos y mantenimiento del espacio público. Este aislamiento favoreció un desarrollo endógeno y desordenado de

las cuevas, que crecieron sin el acompañamiento de las redes municipales de pavimentación, alumbrado eficiente o alcantarillado, asumiendo una condición de marginalidad geográfica.

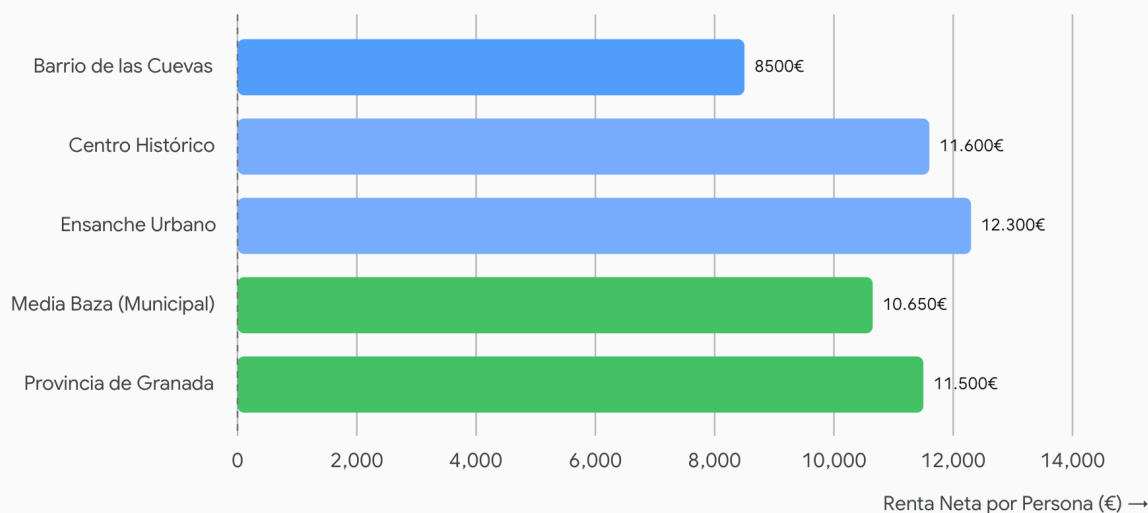


Para la Agenda Urbana, el diagnóstico de esta fractura demuestra que cualquier intervención orientada exclusivamente a la edificación o a la vivienda está condenada al fracaso si no se acompaña de una estrategia macro de "costura urbana". Actualmente vemos como esta "barrera" pasa a un segundo plano los días de mercado, en los que los habitantes del municipio se reúnen en este entorno. Por esto, es imperativo transformar el antiguo vacío ferroviario en un corredor verde o un eje cívico peatonal que rompa el efecto frontera y conecte de forma fluida y accesible el tejido del hábitat cueva con el centro histórico, los equipamientos administrativos y los servicios centrales del municipio de Baza.

1.3.2 Caracterización Socioeconómica: Las Cuevas como Zona con Necesidades de Transformación Social (ZNTS)

La segregación espacial descrita ha operado como un catalizador de la exclusión social. A lo largo de las últimas décadas, los indicadores demográficos y económicos del Barrio de las Cuevas han divergido drásticamente de las medias municipales, lo que motivó su catalogación administrativa como Zona con Necesidades de Transformación Social (ZNTS). Este estatus institucional sitúa al barrio dentro del mapa de la vulnerabilidad estructural de Andalucía, compartiendo características multicausales con entornos de exclusión crítica como el Polígono Sur (Las 3000 Viviendas) en Sevilla o el distrito de Alcazar de San Juan en la zona norte de Granada capital.

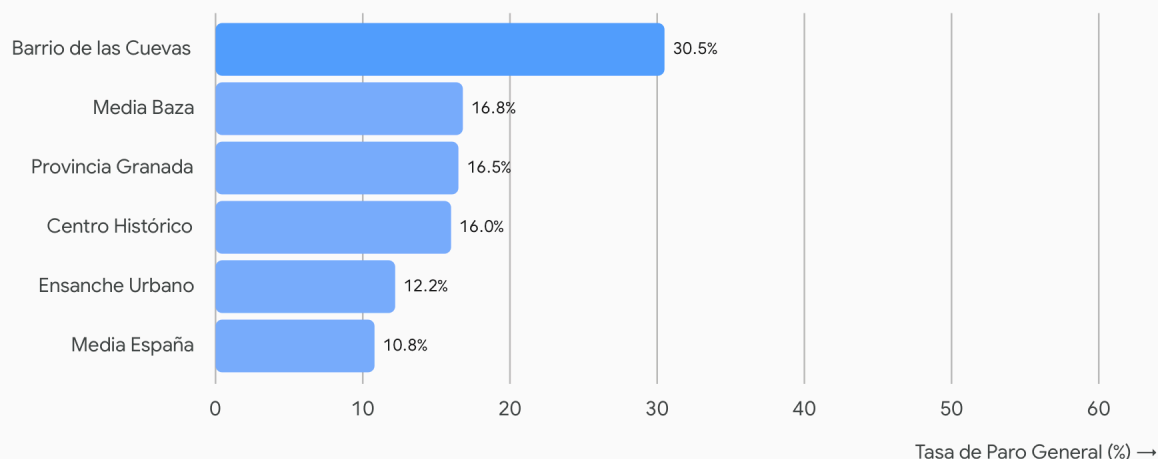
Análisis Socioeconómico: Barrio de las Cuevas



Al igual que en estos referentes autonómicos, la exclusión en el entorno de las cuevas de Baza no puede analizarse de forma reduccionista como un simple problema de escasez de recursos económicos; se trata de un ecosistema de vulnerabilidad multidimensional donde se retroalimentan una serie de factores.

En primer lugar el perfil laboral de la población activa del barrio se caracteriza por una baja cualificación formal y una alta dependencia del sector primario y de la construcción estacional. El desempleo estructural adquiere cifras alarmantes, cronificándose especialmente en los sectores de población joven y femenina. La economía familiar está supeditada a la temporalidad de las campañas agrícolas y a la percepción intermitente de subsidios, rentas mínimas de inserción o ayudas de emergencia social, lo que impide cualquier capacidad de ahorro, planificación económica a medio plazo o acceso a créditos financieros ordinarios.

Análisis de Empleo: Barrio de las Cuevas



Además, el diagnóstico identifica tasas de absentismo y abandono escolar temprano notablemente superiores a la media del resto de Baza. La falta de referentes profesionales dentro del entorno familiar y la escasez de recursos de apoyo socioeducativo en el propio barrio perpetúan una transmisión intergeneracional de la pobreza, donde las generaciones jóvenes encuentran serias dificultades para romper el círculo de la exclusión laboral.

Por último, la persistencia del aislamiento físico ha consolidado un prejuicio socio-cultural. El habitar en una cueva en las zonas altas del municipio se asocia erróneamente en el imaginario colectivo con la marginalidad y la precariedad extrema, despojando a esta tipología de su valor arquitectónico original. Este estigma actúa como una barrera invisible que dificulta la inserción laboral de los vecinos fuera del barrio y frena la atracción de nuevos residentes, inversores o emprendedores que podrían dinamizar el tejido social y económico del entorno.

1.3.3 Degradación técnica, topografía y el fenómeno del "chabolismo vertical"

Si bien el Barrio de las Cuevas comparte la calificación de ZNTS con Almanjáyar o las 3000 Viviendas, la manifestación física de su degradación presenta una singularidad geométrica y constructiva única. Mientras que en los barrios de Sevilla o Granada la exclusión se concentra en la degradación de bloques plurifamiliares de hormigón en altura y en la ocupación de espacios comunales, en Baza la precarización habitacional sigue un gradiente topográfico ascendente: existe una correlación entre la cota de altura sobre la ladera y la gravedad de la infravivienda.

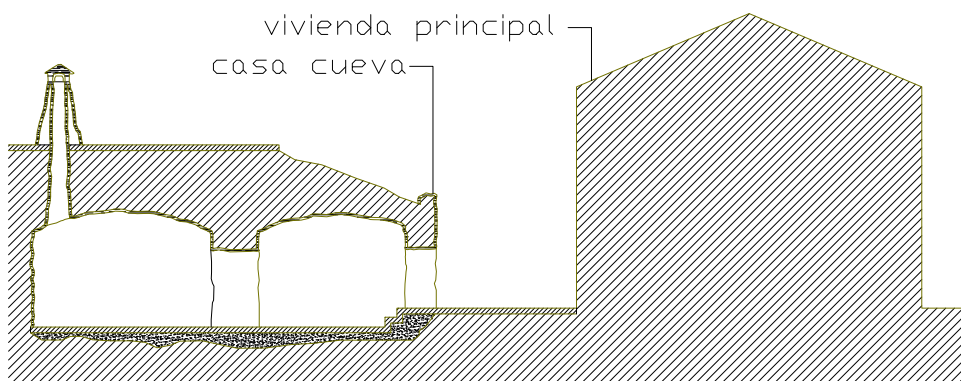
El Plan General de Ordenación Urbana de Baza reconoce la complejidad de este tejido, permitiendo distinguir una transición crítica a medida que el relieve se vuelve más abrupto. En las cotas bajas del barrio, singularizadas en el entorno de la calle Ángel, se observa un tejido de casa-cueva consolidado. Estas casas-cueva cuentan con fachadas construidas de obra convencional, accesos pavimentados, conexiones estables a las redes de agua y electricidad, y unas condiciones de habitabilidad óptimas que demuestran la viabilidad a largo plazo de esta arquitectura.

Sin embargo, a medida que la pendiente se acentúa hacia las proximidades del Parque San Pedro Mártir, la situación cambia de forma drástica. En esta franja superior, el tejido urbano se fragmenta y deriva hacia la infravivienda. Las cuevas de esta zona alta sufren de una carencia estructural de servicios básicos esenciales. Muchas de ellas carecen de cuartos húmedos normalizados (baños y cocinas con ventilación y saneamiento adecuado), disponen de conexiones eléctricas precarias o directamente informales y carecen de un sistema eficiente de evacuación de aguas residuales.

Esta acumulación de deficiencias habitacionales en la ladera configura el fenómeno del "chabolismo vertical". El peligro en estas cotas no es solo higiénico o de habitabilidad, sino estrictamente de seguridad física. La falta de redes formales de evacuación de agua, sumada a las escorrentías superficiales no canalizadas durante los episodios de lluvias torrenciales, provoca filtraciones masivas en el terreno arcilloso y de limos de la Hoya de Baza. Estas filtraciones alteran la cohesión mecánica de la tierra compacta que da forma a las cuevas, generando riesgos ciertos de colapsos estructurales, desprendimientos de chimeneas (lumbreras) y pérdida de estanqueidad. Esta degradación no solo pone en peligro la vida de los habitantes, sino que estigmatiza de forma severa la imagen del hábitat cueva, eclipsando por completo sus virtudes innatas como modelo de arquitectura bioclimática, de inercia térmica pasiva y de nula huella de carbono.

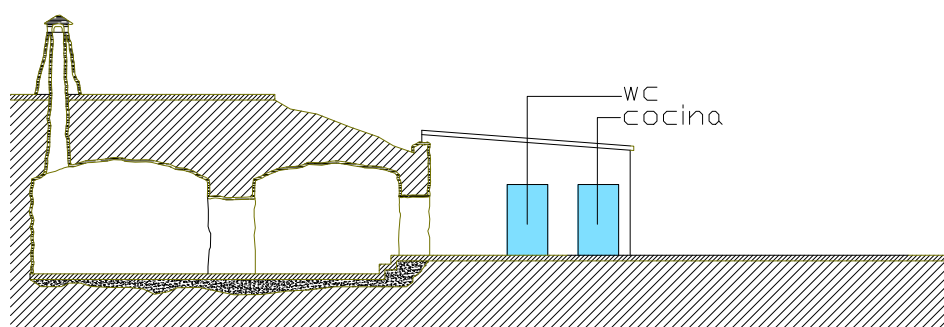
Con el fin de atender a dicha complejidad, nos amoldaremos al planteamiento de tipologías de casa cueva propuesto por el PGOU. Dividiremos pues estas en 3 condiciones o tipos:

-TIPO 1: Enfocadas en la parte de menor cota de la ladera, esta tipología cuenta con una vivienda completamente externalizada del entorno de la cueva, separada por lo general por un patio intermedio.



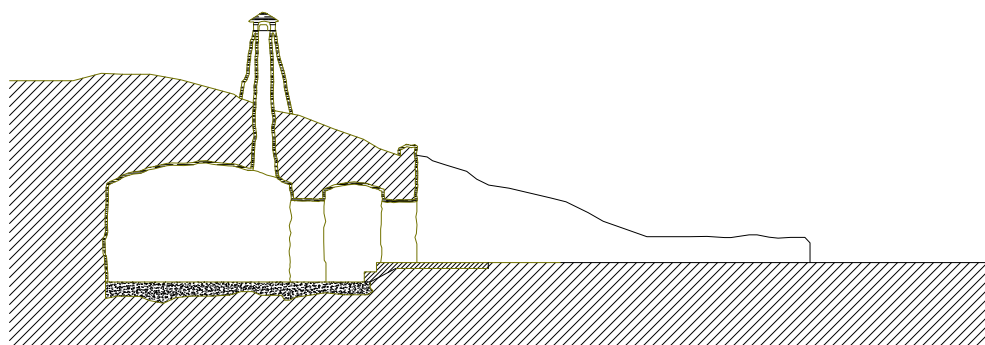
sección_tipo 1

-TIPO 2: En este tipo la casa cueva aun conserva su carácter de vivienda principal, habiéndose externalizado únicamente los cuartos húmedos y de servicios.



sección_tipo 2

-TIPO 3: Responde al tipo de mayor prioridad de intervención, tratándose este de casas cuevas que aun no cuentan con unos servicios de cuartos húmedos y células de habitabilidad adecuados.



sección_tipo 3

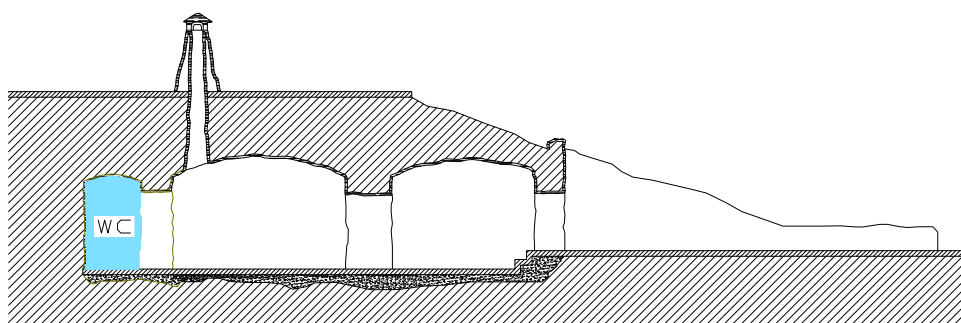
1.3.4 Marco Normativo Reciente y Palancas de Impulso Local

Frente a este escenario de vulnerabilidad física y social, el diagnóstico identifica que en la actualidad existen herramientas normativas e institucionales activas en el territorio que deben ser utilizadas como "palancas de impulso" para revertir la situación. La intervención ya no parte de un vacío administrativo, sino que se apoya en estrategias multinivel en desarrollo.

La herramienta central para la intervención comunitaria es el **Plan Local de Intervención en Zonas Desfavorecidas "Cuevas de Baza"**, diseñado bajo el paraguas de la estrategia **ERACIS+**. Co-financiado de forma plurianual por el Fondo Social Europeo Plus (FSE+) y la Consejería de Inclusión Social de la Junta de Andalucía, este programa cuenta con un equipo técnico y de mediación integrado de forma directa en el barrio. Su labor se enfoca en diseñar itinerarios personalizados de inserción laboral, mejorar el éxito educativo, potenciar el asociacionismo vecinal y dinamizar la participación ciudadana. ERACIS+ constituye una palanca de gobernanza fundamental, ya que ofrece la estructura social y la relación de confianza vecinal necesaria para que cualquier renovación física de las viviendas sea aceptada y auto-gestionada por la comunidad.

Desde la perspectiva puramente urbanística y ambiental, el Ayuntamiento de Baza dispone del **Plan de Actuación Integrado (PAI)**, un documento que alinea las políticas municipales con las directrices de la Agenda Urbana Española y los Objetivos de Desarrollo Sostenible

(ODS). El PAI prioriza de forma explícita al Barrio de las Cuevas como su principal vector de intervención en materia de regeneración urbana, identificándolo como un entorno clave para ensayar políticas de transición ecológica, mitigación del cambio climático mediante el bioclimatismo y renaturalización de espacios públicos degradados.

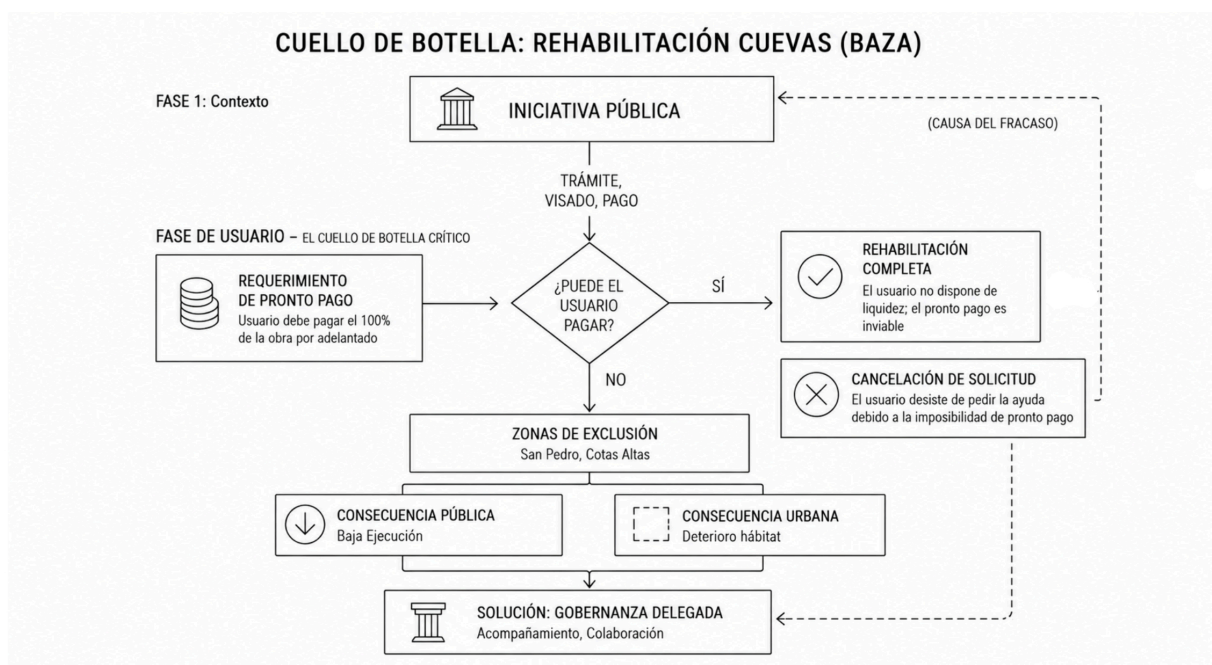


MODELO IDEAL DE CASA CUEVA

En un intento de dar respuesta inmediata a las patologías de las viviendas, el Ayuntamiento de Baza ha implementado en sus presupuestos anuales líneas de ayudas directas a la rehabilitación de cuevas, orientadas a la concesión de microsubvenciones para reparaciones urgentes (arreglo de humedades, consolidación de fachadas, impermeabilización de aleros y adecuación básica de cocinas y baños). Estas ayudas se bareman vinculando la cuantía al nivel de ingresos de la unidad familiar medido a través del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Sin embargo, el diagnóstico detecta un importante desajuste técnico-burocrático: a pesar de la existencia de estos fondos públicos, las partidas presupuestarias sufren constantes niveles de baja ejecución o quedan desiertas en las zonas de mayor exclusión (las cotas altas de San Pedro Mártir). Los vecinos con niveles de ingresos más bajos y situaciones de exclusión extrema se ven incapacitados para superar las exigencias de tramitación documental, la contratación de técnicos redactores de proyectos visados y la obligatoriedad administrativa de adelantar el importe total de las obras para recibir el reintegro posterior. Esta paradoja convierte una herramienta teórica de impulso en una barrera práctica infranqueable, cronificando la degradación del hábitat y evidenciando la necesidad de

transitar hacia un nuevo modelo de gobernanza delegada, que no solo haga frente a esta



problemática sino que colabore con las distintas iniciativas ya planteadas.

1.3.5 Síntesis del Diagnóstico: Matriz de Dificultades vs. Palancas de Impulso

Como cierre conceptual del diagnóstico y con el fin de sistematizar las variables detectadas antes de formular la solución operativa, se establece la siguiente matriz analítica que confronta las barreras estructurales del territorio con sus fortalezas intrínsecas:

DISFICULTADES (BARRERAS)	PALANCAS DE IMPULSO
Aislamiento e incomunicación histórica Existencia de una frontera física y psicológica heredada del vacío ferroviario de 1894, que fragmenta de forma transversal la conectividad del barrio con el resto de Baza.	Valor patrimonial e identidad Única El carácter singular del hábitat troglodita como un modelo habitacional bioclimático de alta eficiencia energética y su vinculación de valor con el Geoparque de Granada.
Gradiente de deterioro e infravivienda Presencia de "chabolismo vertical" en las cotas topográficas altas (San Pedro Mártir), caracterizado por la falta de saneamiento, riesgos geotécnicos por filtraciones de agua y peligro de colapsos.	Instrumentos de planeamiento activos Disponibilidad de un marco normativo estratégico local a través del Plan de Actuación Integrado (PAI) alineado con los objetivos de la Agenda Urbana.
Exclusión Multidimensional y Vulnerabilidad Clasificación del barrio como Zona Desfavorecida (ZNTS) con altas tasas de desempleo, baja cualificación, dependencia de subsidios y un fuerte estigma social arraigado.	Estructura Técnica y de cohesión social Presencia en el territorio de los equipos de intervención social comunitaria de la estrategia ERACIS+, junto con los Servicios Sociales del Ayuntamiento.
Bloqueo administrativo del modelo de ayudas Incompatibilidad del sistema de subvenciones por reembolso con la realidad de las familias vulnerables, que carecen de capacidad de ahorro o financiación	Fondos y financiación externa Existencia de líneas de financiación preferentes europeas (Next Generation EU) destinadas específicamente a Actuaciones de Rehabilitación a Nivel de Barrio (ERRP).

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

El análisis y la intervención sobre el hábitat cueva en Andalucía Oriental cuenta con precedentes de indudable valor técnico y metodológico. Para el diseño de la Oficina de Gestión de Vivienda (OGV) de Baza, resulta imprescindible evaluar las experiencias desarrolladas en los dos núcleos referentes de la provincia de Granada: **Guadix** y el barrio del **Sacromonte** en Granada capital, analizando qué modelos de gestión se impusieron y cuáles fueron sus impactos reales.

1.4.1 El caso de Guadix: El modelo de planeamiento y gestión pública delegada

En Guadix, el volumen y concentración de viviendas cueva (el mayor conjunto de Europa Oriental) motivó un enfoque eminentemente regulatorio y de gobernanza local directa.

Se optó por un **modelo público de carácter institucional directo**. El Ayuntamiento impulsó la redacción de planes específicos de ordenación urbanística (como las sucesivas innovaciones del PGOU orientadas a la Zona de Cuevas) para dotar de seguridad jurídica un marco donde las propiedades de los "suelos superpuestos" (techos de cuevas que son viales públicos) generaban constantes conflictos de licencias. Asimismo, se articuló de forma pública la delegación de competencias por parte de la Junta de Andalucía para agilizar el otorgamiento de licencias de obra.

El modelo demostró ser eficaz para ordenar el crecimiento del barrio y evitar la pérdida de la tipología constructiva, permitiendo que las cuevas bajas se consolidaran y atrajeran inversiones de carácter turístico y hotelero. Sin embargo, su limitación histórica radicó en

que, al apoyarse de forma estricta en la regulación administrativa tradicional, dejó fuera de las palancas financieras directas a los sectores de población más envejecidos o en riesgo de exclusión de las zonas altas escarpadas, quienes seguían encontrando dificultades para tramitar proyectos técnicos independientes.

1.4.2 El caso del Sacromonte (Granada): El modelo mixto de patronato e intervención cultural

El histórico barrio del Sacromonte presentaba problemas severos de accesibilidad, riesgos geológicos por desprendimiento e infravivienda estructural derivados del abandono progresivo acaecido a finales del siglo XX.

Se implementó un **modelo mixto público-privado de gestión externa**, coordinado a través de entidades singulares como el Consorcio del Albaicín y agencias municipales públicas con capacidad de captación de fondos europeos (como la antigua Oficina de Rehabilitación). Este sistema combinó la inversión pública directa en infraestructuras de consolidación de laderas con el otorgamiento de concesiones administrativas a entidades de carácter privado-asociativo para la dinamización cultural (por ejemplo, el Centro de Interpretación/Museo del Sacromonte).

La externalización y gestión mixta fue un éxito rotundo para el rescate paisajístico, la revalorización patrimonial y la inserción de las cuevas en los flujos económicos de la ciudad. No obstante, generó un efecto colateral adverso: una fuerte presión de gentrificación turística y un encarecimiento del suelo que desplazó a parte de la comunidad gitana originaria del barrio, demostrando que la intervención técnica y comercial, si no se blinda con un fuerte enfoque social interno, pone en peligro la fijación de la población autóctona.

1.4.3 Conclusiones del estudio de casos: El aprendizaje clave para el desarrollo del proyecto

El análisis comparativo y cruzado de las experiencias de Guadix y el Sacromonte no debe entenderse como una mera revisión teórica, sino como la síntesis de un **aprendizaje crítico** que operará como la piedra angular para el posterior desarrollo operativo de este proyecto de intervención. Del éxito y de las limitaciones de ambos modelos se extraen las directrices estratégicas que justifican científicamente las decisiones de diseño que se plantearán en los siguientes bloques.

El modelo Accitano demuestra que para intervenir en un hábitat con la complejidad jurídica y estructural de las cuevas es imprescindible contar con un marco normativo unificado que resuelva los conflictos de "suelos superpuestos". Sin embargo, su rigidez institucional enseña que la burocracia tradicional aleja a la población más vulnerable si no se despliega una atención directa y proactiva a pie de barrio.

El modelo de la capital granadina valida el acierto de una intervención integral (donde la consolidación de laderas convive con la dinamización comunitaria), pero enciende una señal de alarma: la falta de un control público y social estricto sobre el territorio puede derivar en procesos de gentrificación que desplacen a los residentes originales.

1.4.3.1 Conclusión: Hacia una tercera vía de gestión integrada en Baza

La principal conclusión metodológica de este bloque es que Baza requiere una **tercera vía de gobernanza** que asimile la solvencia técnica de Guadix y el enfoque integral del Sacromonte, pero blindando la permanencia del vecino preexistente. Este aprendizaje clave se materializará en los bloques posteriores mediante la propuesta de una **Oficina de Gestión de Vivienda (OGV)** de carácter estrictamente público y con base comunitaria, instalada en el Centro Joven del propio barrio.

En lugar de externalizar las actuaciones, este posterior planteamiento de proyecto se diseñará para unificar las fuerzas vivas del municipio: el equipo técnico de la OGV absorberá la complejidad de los proyectos de edificación y la captación de los Fondos Next Generation EU, mientras que el acompañamiento familiar directo se delegará en las estructuras sociales ya desplegadas en el territorio, como **Servicios Sociales** y la estrategia comunitaria **ERACIS+**.

Una vez cerrado el diagnóstico de situación y asimiladas las lecciones de las buenas prácticas de la provincia, se dispone del sustrato teórico necesario para avanzar hacia el núcleo del TFP. A continuación, el **Bloque 2** abordará de forma concreta la formulación del problema administrativo y el cuello de botella que bloquea la rehabilitación en Baza, abriendo el camino para el posterior despliegue ejecutivo y de Agenda Urbana del **Bloque 3**.

2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

La formulación del problema en el Barrio de las Cuevas de Baza requiere distanciar la mirada de los síntomas superficiales (la degradación física de las fachadas o la falta de pavimentación) para concentrarse en los retos de carácter procedimental y técnico-administrativo que condicionan el desarrollo del territorio. Como se desprende del análisis del marco normativo local y del estudio comparativo del modelo de Guadix y del Sacromonte, la persistencia de la infravivienda en las cotas altas de San Pedro Mártir no responde a una falta de asignación presupuestaria ni a una inacción institucional; al contrario, responde a la complejidad de aplicar los mecanismos administrativos tradicionales de subvención sobre un tejido social y arquitectónico de extrema singularidad. El verdadero desafío reside en superar la rigidez del circuito financiero estandarizado mediante un nuevo modelo de gobernanza delegada.

2.1 Definición concreta del problema: Las limitaciones del circuito administrativo tradicional

El modelo habitual de fomento de la edificación y rehabilitación residencial implementado por las administraciones públicas se fundamenta en el principio de la subvención individualizada en régimen de concurrencia competitiva y abono mediante justificación posterior (pago por reembolso). Este procedimiento, diseñado con éxito para entornos urbanos convencionales, encuentra serias dificultades de encaje en una Zona con Necesidades de Transformación Social (ZNTS) como las Cuevas de Baza, operando como un freno involuntario debido a tres factores críticos:

1. **La restricción de la liquidez financiera previa:** Las bases reguladoras de los planes sectoriales y municipales exigen de forma ordinaria que el beneficiario sufrague el coste total de la ejecución material de la obra de manera anticipada, recibiendo el reintegro público tras la certificación técnica final. En un entorno de vulnerabilidad socioeconómica crónica, la carencia de capital inicial y las dificultades de acceso a los canales de crédito comercial ordinario impiden que las familias de las cotas superiores puedan iniciar los expedientes, neutralizando la efectividad de la ayuda a pesar de la disponibilidad del crédito presupuestario.
2. **La complejidad técnica y la brecha digital:** La tramitación de expedientes de rehabilitación requiere la aportación de proyectos técnicos visados, memorias de eficiencia energética, solicitudes de licencias urbanísticas y una gestión digital avanzada. La asimetría formativa y la brecha digital presentes en el tejido residencial del barrio dificultan que los ciudadanos gestionen de forma autónoma estos requerimientos, requiriendo un acompañamiento técnico tutelado por parte de la

administración.

3. **La singularidad jurídica de la casa-cueva:** El catastro y el registro de la propiedad en el tejido de cuevas afrontan el desafío técnico de los "suelos superpuestos" , como ya hemos comentado. La falta de una delimitación jurídica tridimensional normalizada (donde con frecuencia el plano superior de una cueva coincide con el vial público de la cota superior) añade una complejidad excepcional a la concesión de licencias individuales, ralentizando la tramitación administrativa ordinaria. Ante esto, la OGV se plantea como el instrumento idóneo para aplicar los mecanismos de delimitación, regularización y ordenación que ofrece la **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, permitiendo ordenar de forma agrupada los títulos de propiedad, inscripciones registrales y las servidumbres de las cuevas.

El resultado de esta disfunción procedimental es un escenario complejo: mientras el Ayuntamiento de Baza realiza un esfuerzo técnico e inversor manteniendo activas las partidas de ayudas, las dinámicas de tramitación individuales dificultan la absorción de los fondos en las zonas de mayor vulnerabilidad, acelerando el deterioro del hábitat residencial y restando eficacia a los recursos públicos disponibles.

2.1 Evaluación de posibles alternativas.

Acogiéndonos al marco normativo del Plan Estatal de Vivienda y las directrices de los fondos Next Generation EU para la regeneración a nivel de barrio, se plantean alternativas estratégicas de intervención para revertir el deterioro del tejido residencial del Barrio de las Cuevas, atrayendo nuevas subvenciones que faciliten a los vecinos la mejora estructural de sus hogares.

Entre ellas la posibilidad de ayudas directas para reformas con al finalidad de implementar un parque de alquiler público. Esta opción, tanteada con anterioridad a la presente propuesta, planteaba vincular la concesión de subvenciones públicas de rehabilitación a la condición de que los propietarios cediesen el uso de la vivienda cueva a una bolsa municipal de alquiler social, con las nuevas directrices del Plan Estatal de Vivienda. Sin embargo, el análisis técnico determina que este no es un entorno óptimo para este modelo debido a una serio impedimentos insalvables.

En primer lugar, la elevada tasa de viviendas sin titularidad registrada en firme o con transmisiones hereditarias no formalizadas impide la firma de contratos de arrendamiento con validez legal o sesiones del uso de la vivienda por parte de los propietarios.

Ademas, gran parte de los residentes de las cotas altas ya habitan las cuevas en precario o como residencia única; obligarles a la cesión para alquiler público provocaría un desplazamiento residencial indeseado, entrando en contradicción con las políticas de cohesión de Servicios Sociales y ERACIS+.

Por ultimo, la regularización previa de la propiedad que exigiría la formalización jurídica del alquiler público alargaría y complicaría los plazos, superando con creces las ventanas temporales para la justificación de las subvenciones europeas.

Por todo ello, **se plantea como solución óptima la Oficina de Gestión de Vivienda (OGV)**. Al configurarse como un ventanilla única descentralizada que asume el rol de Agente Rehabilitador, la oficina se convierte en el único instrumento capaz de unificar la regularización de la propiedad tridimensional mediante la Ley LISTA, eliminar la barrera del adelanto de capital para las familias vulnerables y coordinar las reformas directamente sobre el territorio de manera agrupada y eficiente.

3. PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1. DENOMINACIÓN.

El proyecto se denomina formalmente: **"Oficina Comarcal de Gestión para la Regularización y Rehabilitación Integral del Hábitat Cueva en la comarca de Baza"**

3.2. OBJETIVOS OPERATIVOS.

Los objetivos operativos traducen la estrategia en metas cuantificables y verificables en el territorio:

- **OO 1. Delimitación de Entornos Residenciales:** Declarar e inscribir el área de las cotas altas como Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) en un plazo de 4 meses, extendiendo esta delimitación a los municipios de la comarca que lo soliciten.
- **OO 2. Regularización de Títulos de Propiedad:** Tramitar y resolver, mediante la aplicación de la Ley LISTA, un mínimo de 120 expedientes de regularización de suelos superpuestos y escrituras públicas durante el primer año de funcionamiento de la oficina.
- **OO 3. Gestión de Ayudas "Llave en Mano":** Canalizar las subvenciones de los programas de vivienda estatales y europeos para intervenir en un mínimo de 75 cuevas en situación de vulnerabilidad extrema, asumiendo la OGV la gestión técnica y financiera completa para evitar el anticipo de capital por parte del vecino.
- **OO 4. Vertebración Supramunicipal:** Establecer una red comarcal de asistencia técnica, con sede central en Baza, que sirva de apoyo a los municipios de la comarca del Altiplano que comparten la problemática del hábitat troglodita (Benamaurel, Cortes de Baza, Zújar, Castelléjar, Cuevas del Campo y Freila).

3.3. ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

La gobernanza del proyecto se estructura de forma piramidal y cooperativa entre administraciones y ciudadanía:

- **Excmo. Ayuntamiento de Baza (Área de Urbanismo):** Asume el rol jurídico fundamental de **Agente Rehabilitador Público** (según el Real Decreto 853/2021). Proporciona el espacio físico en el Edificio Centro Joven, gestiona las licencias de obra y lidera los expedientes de regularización dominical.
- **Diputación de Granada (Área de Territorio Sostenible) y mancomunidad de Baza:** Actúa como promotor e intermediario supramunicipal. Facilita el soporte técnico y coordina la mesa de seguimiento comarcal para que la OGV preste asistencia jurídica externa a los municipios más pequeños del Altiplano.
- **Servicios Sociales Municipales y Equipo ERACIS+:** Encargados de la mediación social sobre el terreno. Realizan el baremo de exclusión, tramitan las solicitudes y formalizan las actas de representación delegada que permiten a la OGV actuar en nombre de las familias.
- **Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Junta de Andalucía):** Organismo que valida la delimitación de los ERRP y coordina la liberación e inspección de los fondos de rehabilitación residencial.
- **Comunidad de Vecinos del Barrio de las Cuevas:** Beneficiarios directos que otorgan la representación de sus títulos a la oficina pública, participando activamente en los procesos de mediación y validando los proyectos constructivos en sus cuevas.

3.4. ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

Para el desarrollo del proyecto se establece un plan de 3 etapas, con un planteamiento de desarrollo de 2 a 4 años.

Actividad General 1: Puesta en marcha e implantación de la Oficina Gestión Comarcal (OGV)

Tarea A.1: Aprobado en pleno y consolidación de la Oficina de gestión Comarcal por parte del ayuntamiento de Baza

Tarea A.2: Acondicionamiento técnico y logístico del punto de atención en el Centro Joven del barrio

Tarea A.3: Campaña de difusión comunitaria, asambleas vecinales e información "puerta a puerta" junto a los técnicos de ERACIS+

Tarea A.4: Formalización de los convenios de encomienda de gestión con los ayuntamientos de la comarca interesados en integrarse en la ventanilla única

Actividad General 2: Gestión Técnica y Regularización Urbanística

Tarea B.1: Delimitación cartográfica y redacción técnica de la Memoria-Programa del ERRP comarcal, para solicitud de fondos Next Generation.

Tarea B.2: Aplicación de las herramientas de la Ley LISTA para deslindar las titularidades complejas en régimen de propiedad tridimensional (suelos superpuestos).

Tarea B.3: Agrupación de viviendas cuevas en "lotes homogéneos de obra" y redacción de proyectos técnicos unificados para resolver humedades, falta de ventilación y cimentación.

Actividad General 3: Licitación, Ejecución y Justificación de Ayudas

Tarea C.1: Lanzamiento de concursos públicos unificados por lotes para la contratación de las empresas constructoras locales.

Tarea C.2: Supervisión y dirección técnica de las obras de habitabilidad básica sin intercambio monetario directo con los residentes.

Tarea C.3: Tramitación de licencias de primera ocupación, expedición de cédulas de habitabilidad y justificación de fondos ante la Junta de Andalucía y la Diputación de Granada.

3.5. RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

3.5.1 RECURSOS DE INFRAESTRUCTURA Y LOGISTICA

La implantación física de la oficina huye de la centralización administrativa para arraigarse directamente en el tejido del barrio, garantizando la accesibilidad total de los vecinos:

-Sede Operativa Descentralizada (Centro Joven de Baza): Se asigna un espacio físico exclusivo dentro de las dependencias del Edificio Centro Joven del municipio, ubicado estratégicamente en el entorno de afección del barrio de cuevas. Al tratarse de un inmueble de titularidad pública local, se suprime cualquier coste derivado de arrendamientos o cánones de uso para el proyecto. El espacio dispondrá de una zona de atención al público adaptada (ventanilla única de vivienda), un área de trabajo técnico interconectada y una sala polivalente para reuniones de mediación comunitaria y asambleas vecinales.

-Equipamiento Tecnológico e Informático: Cada puesto de trabajo contará con terminales informáticos de última generación conectados a la red corporativa municipal mediante fibra óptica, estaciones de escaneo documental y sistemas de firma digital para la tramitación telemática ágil de expedientes con la Junta de Andalucía y el Catastro.

-Dotación de Software Técnico Especializado: Licencias operativas de software CAD y BIM para el modelado arquitectónico, así como herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG/GIS) esenciales para cruzar los datos de las parcelas catastrales con las

cotas altimétricas reales del terreno.

-Instrumental Técnico de Campo: Adquisición y uso de estaciones totales y equipos de medición topográfica de precisión (incluyendo el apoyo de escáner láser 3D de la oficina técnica municipal). Este instrumental es indispensable para realizar el levantamiento volumétrico exacto de las cavidades subterráneas y definir las secciones tridimensionales que exige la regularización de suelos superpuestos.

3.5.2 RECURSOS HUMANOS

Se plantea la consolidación de un equipo multidisciplinar, conformado por:

Perfiles Técnicos (Un/as Arquitecto/as o Arquitecto/as Técnico/as): Asumen las funciones de Coordinación Técnica de la oficina. Sus tareas específicas engloban la realización de las inspecciones oculares de las cuevas, el diagnóstico de patologías estructurales (humedades, ventilación, estabilidad de laderas), el levantamiento de los planos tridimensionales, la redacción de las memorias técnicas y de los proyectos de edificación agrupados por lotes de viviendas contiguas, así como la dirección de ejecución material y supervisión de las obras de conservación contratadas.

Perfil Jurídico (Un/a Abogado/a o Técnico/a de Administración General - TAG): Responsable de la Asesoría Jurídica y la regularización dominical. Su labor principal es desenredar el complejo entramado de propiedades sin escriturar, herencias yacentes y dobles inmatriculaciones del barrio aplicando las herramientas de ordenación territorial que otorga la Ley LISTA andaluza. Se encargará de la tramitación de los expedientes de segregación de suelos superpuestos, la formalización de servidumbres tridimensionales, la coordinación con notarías y Registros de la Propiedad, y la instrucción legal de las subvenciones en la Ventanilla Única.

Perfil Social (Un/a Trabajador/a Social / Mediador/a Comunitario/a): Actúa como el nexo humano y comunitario de la OGV en permanente coordinación con el Plan Integral ERACIS+. Su cometido es romper la desconfianza histórica de los sectores más vulnerables hacia los trámites administrativos. Se encarga del baremo socioeconómico de las familias, la gestión de la documentación social para la exención de tasas, el acompañamiento en la brecha digital y, fundamentalmente, la formalización de las actas de representación delegada mediante las cuales los vecinos facultan legalmente al Ayuntamiento para actuar en su nombre como Agente Rehabilitador Público.

3.5.2 RECURSOS FINANCIEROS Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El diseño financiero de la propuesta garantiza la neutralidad fiscal absoluta para el Excmo. Ayuntamiento de Baza, convirtiéndola en una alternativa de gasto cero sobre el presupuesto corriente municipal. La viabilidad económica se cimenta sobre una estructura multifuente de transferencias finalistas de administraciones superiores:

-Fondos Next Generation EU (Mecanismo de Recuperación y Resiliencia): El grueso de la financiación de los recursos humanos y los gastos corrientes de la oficina se sufraga al 100% a través de las partidas específicas destinadas a la financiación de "oficinas de rehabilitación y ventanillas únicas" reguladas en el **Real Decreto 853/2021** (dentro de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social). Estas cuantías europeas contemplan costes de gestión independientes de las ayudas directas a las obras, cubriendo las nóminas del equipo multidisciplinar durante el periodo de vigencia del ERRP.

Plan Provincial de Vivienda y Suelo de la Diputación de Granada: Actúa como fondo de cofinanciación complementario y de garantía de expansión supramunicipal. Aportará las partidas necesarias para absorber los costes extraordinarios del proyecto que no queden cubiertos por los fondos europeos, tales como los gastos arancelarios notariales y registrales derivados de las regularizaciones masivas de la LISTA, así como las bolsas de viaje y dietas de desplazamiento técnico para la asistencia itinerante al resto de municipios del Altiplano granadino que se adhieran a la red comarcal de la oficina.

3.6. FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

Se plantea de forma optimista un despliegue operativo programado en cuatro fases diferenciadas en un marco temporal de 24 meses:

Fase I: Constitución Logística y Normativa (Meses 1-4): Habilitación del espacio físico en el Centro Joven, aprobación en pleno de la OGV y firma del protocolo general de actuación comarcal junto a la Diputación de Granada.

Fase II: Levantamiento e Instrumentos Legales (Meses 5-10): Delimitación formal del ERRP, escaneo topográfico de las laderas y tramitación de los expedientes de propiedad mediante la ley LISTA.

Fase III: Redacción y Ejecución Material (Meses 11-22): Redacción de los proyectos de edificación, licitación unificada por lotes de cuevas contiguas y ejecución de las obras de conservación y acondicionamiento higiénico-sanitario.

Fase IV: Cierre y Transferencia Comarcal (Meses 23-24): Liquidación financiera de las ayudas, entrega de llaves y escrituras regularizadas a los vecinos, y apertura de la fase de extensión a los ayuntamientos satélites de la comarca.

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

El proyecto se concibe como un **modelo de gestión radial y mancomunado** para dar respuesta a las demandas recogidas en las reuniones técnicas comarcales. Baza asume el rol de "nodo central" de la OGV debido a que cuenta con la infraestructura del Centro Joven y la mayor concentración de viviendas cuevas.

A partir de ahí, la hoja de ruta fija un calendario de asistencia técnica itinerante: los profesionales de la oficina se desplazarán periódicamente a las oficinas técnicas de los municipios limítrofes del Altiplano para unificar criterios de concesión de licencias sobre suelo troglodita. Esto permitirá coordinar peticiones conjuntas a la Diputación de Granada, optimizando los recursos públicos a escala comarcal.

3.8. ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD PARA SU DESARROLLO.

El éxito de la Oficina de Gestión de Vivienda (OGV) comarcal no solo depende de su acierto estratégico, sino de un análisis riguroso que demuestre que su implementación es viable en el corto y medio plazo. A continuación, se detalla el estudio de factibilidad articulado en sus tres vertientes fundamentales: jurídica, financiera y operativa.

3.8.1 Viabilidad Jurídica y Normativa

La viabilidad legal del proyecto se califica como **plena y robusta**, al fundamentarse en el principio de colaboración institucional y en la articulación combinada de dos herramientas normativas complementarias de rango estatal y autonómico:

-**La figura del Agente Rehabilitador Público:** Consagrada en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, esta figura legal otorga al Ayuntamiento de Baza la cobertura jurídica necesaria para asumir la gestión directa de los fondos, la redacción de proyectos y la contratación de las obras por mecanismos de representación delegada. Esto blindará legalmente todas las actuaciones de la OGV, ya que actúa como un intermediario público oficial que vela por el interés común de los propietarios.

-**Las potencialidades de ordenación del suelo de la Ley LISTA:** La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) dota al consistorio de los instrumentos de planeamiento y gestión urbana idóneos para resolver de forma agrupada los complejos expedientes de las viviendas cueva. A través de las figuras de regularización de la LISTA, la OGV puede tramitar de manera coordinada la segregación de fincas, la declaración de escrituras públicas de propiedades históricas y el deslinde de las complejas servidumbres tridimensionales (suelos superpuestos) que bloqueaban cualquier licencia urbanística individual en las cotas altas del barrio.

3.8.2 Viabilidad Financiera y Sostenibilidad Presupuestaria

La viabilidad económica del proyecto está **completamente asegurada**, ya que se ha diseñado bajo un estricto criterio de neutralidad fiscal que garantiza un impacto de coste cero sobre los recursos ordinarios del Ayuntamiento de Baza.

Al ampararse de forma directa en las líneas de subvención destinadas a la creación de ventanillas únicas y oficinas de rehabilitación de los Fondos Next Generation EU, los costes derivados del personal técnico (salarios del equipo multidisciplinar), software y material de oficina se sufragan externamente. La OGV no detrae recursos de las partidas estructurales del presupuesto municipal corriente.

El modelo ejecutivo de la oficina permite agrupar las reformas de viviendas cuevas contiguas en "lotes unificados de obra". Esto optimiza los presupuestos públicos al abaratar los costes de licitación, transporte de materiales y andamiajes en las laderas, maximizando el rendimiento de las aportaciones complementarias del Plan Provincial de Vivienda de la

PRESUPUESTO

Estimación de costes oficina
comarcal de gestión (24 meses)

NEREA SÁNCHEZ MORENO
ESTUDIANTE DE ARQUITECTURA
BECARIA DEL PROGRAMA Puentes
DIPUTACIÓN DE GRANADA

Personal	Tiempo contrato	Coste mensual (€)	Total
Arquitecto/a (coordinador)	24 meses	2800€	67200€
Tecnico Juridico (Asesor fiscal)	24 meses	2000€	48000€
Trabajador Social (Mediador)	24 meses	2000 €	48000€
Auxiliar administrativo	24 meses	1800€	43200€

TOTAL APROXIMADO: 206 400€

Equipamiento	Unidades	Coste unidad (€)	Total
Equipos informaticos (4 puestos)	4	1500	6000
Escaner profesional	1	1500	1500
Impresora multifuncional A3	1	1500	1500
Mobiliario de oficina	1 lote	6000	6000
Equipamiento topografico	1 lote	10000	10000

TOTAL APROXIMADO: 15000

Software	Licencia	Coste unidad (€)	Total
Licencia CAD/BIM	24 meses	6000	6000
Software GIS	24 meses	Gratuito	0
Firma electronica y gestor de documentos	24 meses	4000€	8000

TOTAL APROXIMADO: 18000€

Otros gastos	Duración	-	Total
Marketing	24 meses		12000
Funcionamiento	24 meses		8000
Imprevistos	24 meses		25000

TOTAL APROXIMADO: 45000€

TOTAL APROX: 286 400 €

Tiempo estimado del trabajo: 24 meses

Diputación de Granada.

3.8.3 Viabilidad Operativa y Eficiencia Social

La viabilidad operativa se califica como **muy alta**, resolviendo el histórico absentismo administrativo y los problemas de accesibilidad detectados en programas institucionales previos mediante dos decisiones estratégicas de localización y mediación.

En primer lugar, ubicar físicamente la oficina dentro del propio tejido del barrio (en las dependencias del Edificio Centro Joven) elimina las barreras de movilidad física y la desconexión burocrática. La OGV se convierte en una infraestructura vecina, accesible a pie para los residentes de las cotas altas, facilitando la entrega de documentación y el seguimiento diario de las obras.

Por último, la integración diaria de las trabajadoras sociales de la OGV con el equipo del Plan Integral ERACIS+ garantiza un canal de comunicación directo y de mutua confianza con el vecindario más vulnerable. Esta mediación comunitaria "puerta a puerta" neutraliza por completo los riesgos derivados de la brecha digital y la desconfianza burocrática, asegurando la firma pacífica y ágil de las actas de representación delegada que requiere el modelo "llave en mano"

3.9. CONCLUSIONES.

La Oficina de Gestión de Vivienda (OGV) ofrece una respuesta real y adaptada a la paradoja detectada en el diagnóstico, demostrando que el problema del Barrio de las Cuevas de Baza no era de carácter presupuestario, sino un bloqueo estructural en las herramientas de tramitación tradicional que excluía sistemáticamente a los residentes más vulnerables. La transformación de este modelo en un instrumento "llave en mano", donde la administración local asume la gestión integral en representación delegada del ciudadano, elimina de raíz las barreras del adelanto de capital, la burocracia digital y la complejidad técnica de la regularización catastral y tridimensional mediante la Ley LISTA, asegurando de este modo que los fondos públicos e institucionales se canalicen con equidad social y eficacia directamente hacia las cotas altas de San Pedro Mártir.

Finalmente, su planteamiento de escala comarcal e institucional bajo la supervisión de la Diputación de Granada convierte a esta oficina en una inversión estratégica de alto rendimiento que deja plenamente asentada una metodología técnica y legal exportable para todo el territorio, lo que no solo revaloriza el hábitat troglodita como una solución residencial sostenible y bioclimática idónea dentro del Geoparque de Granada, sino que consolida las bases de gobernanza necesarias para activar a posteriori líneas de inserción sociolaboral enfocadas en la edificación tradicional.

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point.

Anexo 2. Actividades complementarias propuestas en el municipio.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.

Anexo 4. Presupuesto.

