

PROGRAMA Puentes
PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES

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

OFICINA DE VIVIENDA II Y PROYECTOS DE VIVIENDAS

AYUNTAMIENTO DE IZNALLOZ - MONTES ORIENTALES



FRANCISCO JAVIER NIEVES RODRÍGUEZ
EMMA LUENGO (ESTUDIO CIMMA)

JULIO 2026

EL 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 04
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 07
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 08
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 10
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 12
3.1	Denominación.	Pg 12
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 12
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 13
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 13
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 16
3.6	Fases para su implantación	Pg 18
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 19
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 21
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 26
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 27
3.11	Conclusiones.	Pg 38
4	Bibliografía.	Pg 39

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point.

Anexo 2. Reportaje gráfico.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.

Anexo 4. Estudio de viabilidad económico-financiera (si procede).

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

1 DENOMINACIÓN DEL PROYECTO Y TERRITORIO.

El proyecto objeto del presente análisis se denomina formalmente “Oficina de vivienda II y proyectos de vivienda” y se desarrolla en el término municipal de Iznalloz, cabecera indiscutible y centro funcional de la comarca de los Montes Orientales en la provincia de Granada. Este territorio se define geográficamente por una orografía abrupta y sinuosa, característica de las formaciones de media montaña de los sistemas béticos nororientales de Granada, lo que determina una trama urbana tradicional adaptada a laderas de fuerte pendiente con desniveles sumamente pronunciados entre las fachadas de sus vías públicas.

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

La formulación de los objetivos estratégicos en la fase preliminar de la propuesta técnica persigue neutralizar la vulnerabilidad física, energética y social detectada en el núcleo tradicional de Iznalloz. Estos fines se encuadran en los mandatos constitucionales sobre el derecho a una vivienda digna y adecuada y en la legislación estatal sobre suelo y rehabilitación residencial. Al inicio del proyecto de intervención, se definen los siguientes objetivos globales:

- Garantizar el acceso a la vivienda: Facilitar el acceso a una vivienda digna, segura y asequible.
- Promover el desarrollo urbano sostenible: Respeto al medio ambiente y promover la inclusión social.
- Impulsar políticas de vivienda social: Diseñar, coordinar y ejecutar programas de vivienda social y de interés prioritario, en coordinación con organismos públicos y privados.
- Lucha contra el reto demográfico: Facilitar la puesta de vivienda en el mercado de alquiler.
- Atender y asesorar a la ciudadanía: Brindar orientación legal, técnica y social sobre temas relacionados con la vivienda: alquileres, desahucios, ayudas, rehabilitación, entre otros.
- Gestionar ayudas y subvenciones: Asistencia para facilitar el acceso y mejora de viviendas.
- Realizar una labor de comunicación y educación sobre la problemática de la vivienda en la comarca
- Favorecer la gobernanza ciudadana: Favorecer la participación de los vecinos en la toma de decisiones y la gestión de su territorio.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

El ámbito de actuación espacial del proyecto abarca el casco antiguo consolidado y, el barrio de La Peña, un entorno singular donde la tipología edificatoria combina casas tradicionales de pueblo dispuestas entre medianeras. Desde una perspectiva urbanística y administrativa, el casco histórico de Iznalloz se halla oficialmente declarado y delimitado como un Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP), registrado formalmente bajo el código de expediente administrativo 18830-ERRP-40-22.

La fundamentación analítica, jurídica y presupuestaria de esta propuesta de intervención se asienta sobre un exhaustivo proceso de recopilación, depuración e integración de fuentes de información primaria y secundaria.

Las fuentes de información primarias corresponden a los trabajos de campo, catastro y google street view. El rescate y tratamiento informático de estos datos primarios permite su integración en un sistema de información geográfica (GIS) a través de archivos vectoriales Shapefile (.shape), localizando con precisión parcelaria cada edificación residencial plurifamiliar o unifamiliar.

Las fuentes secundarias comprenden el conjunto de planes municipales, legislación estatal y autonómica, series estadísticas oficiales y manuales técnicos de cálculo económico que se detallan a continuación:

Instrumento de Información	Ámbito e Información Extraída	Referencia Normativa o URL
Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Iznalloz	Inventario y caracterización del parque inmobiliario edificado, censo de viviendas vacías y estimaciones de demanda.	Diputación de Granada
Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Iznalloz	Clasificación del suelo, ordenanzas estéticas del Casco Histórico y catálogo de patrimonio protegido.	BOP/BOJA nº 37 (46)
Plan Estatal de Vivienda (PEV) 2026-2030	Regulación de líneas de subvención, intensidades de ayuda, límites de cuantía por vivienda y requisitos formales.	Real Decreto 326/2026, de 22 de abril

Plan Local de Intervención en Zonas Desfavorecidas (PLIZD)	Acotación geográfica del Barrio de La Peña de Iznalloz como zona de actuación prioritaria por exclusión social.	Diputación de Granada (2024-2028)
Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda	Mecanismos de simplificación administrativa para conversión de equipamientos en vivienda protegida.	Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero (Junta de Andalucía)
Plan Integral para la Inclusión de la Comunidad Gitana de Andalucía	Diagnóstico socioresidencial, erradicación de la chabolismo/vivienda insalubre y programas de inclusión específicos para la comunidad gitana	Junta de Andalucía / Consejería de Inclusión Social
Agenda Urbana Comarcal de los Montes Orientales	Directrices estratégicas de desarrollo territorial, sostenibilidad, rehabilitación del hábitat rural y cohesión comarcal.	Diputación de Granada / Comarca de los Montes Orientales
Trabajos Fin de Prácticas (TFP) (Trabajos precedentes)	Análisis de antecedentes, diagnósticos previos y casos de estudio elaborados por promociones anteriores de alumnas en el municipio	Diputación de Granada / Archivo Técnico de Prácticas
Datos demográficos y socioeconómicos oficiales	Serie temporales de desempleo, contratos agrarios, nacimientos, defunciones y censo de viviendas unifamiliares.	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) / INE

Sistema Estatal de Referencia del Alquiler de Vivienda	Explotación estadística de precios medios de alquiler por metro cuadrado de tipologías unifamiliares y colectivas.	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU)
--	--	--

El tratamiento de esta información de partida se ha cruzado con la información de catastro y la obtenida en las diferentes reuniones con técnicos y políticos del ayuntamiento, además del trabajo de campo, permitiendo identificar las patologías constructivas predominantes y calibrar la viabilidad de las soluciones técnicas propuestas frente a las limitaciones de renta de la población afectada.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

Iznalloz constituye el mayor asentamiento urbano y el centro administrativo de los Montes Orientales de Granada, con una población oficialmente censada de 5.206 habitantes en el año 2025. Demográficamente, el municipio muestra un comportamiento singular en comparación con el resto de la comarca, registrando un crecimiento vegetativo positivo gracias a que el volumen anual de nacimientos (65) supera al número de defunciones (52). No obstante, este equilibrio biológico contrasta severamente con una dinámica migratoria inestable de su población activa, condicionada por la precariedad y las limitaciones estructurales del mercado de trabajo local.

El perfil socioeconómico del municipio está marcado por tasas de desempleo registradas que alcanzan el 28.3%. Esta coyuntura sitúa históricamente a Iznalloz entre las poblaciones con menor renta media por habitante, agravada por una alta dependencia del sector primario estacional, donde la contratación agrícola temporal (2.415 contratos) predomina ampliamente sobre la indefinida (777). Esta debilidad estructural de los ingresos familiares limita la capacidad de inversión privada en el mantenimiento del parque edificado, desencadenando un proceso continuado de deterioro habitacional y físico.

La estructura inmobiliaria municipal cuenta con 1.860 viviendas principales, 544 de uso estacional y un alarmante stock de 632 viviendas desocupadas o cerradas, la gran mayoría concentradas en la trama tradicional del casco antiguo.

El centro histórico de Iznalloz —delimitado como Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP)— presenta una vulnerabilidad urbana y física muy acusada, determinada por los siguientes factores:

- **Obsolescencia física y constructiva:** Gran parte del parque edificado del casco antiguo corresponde a tipologías tradicionales unifamiliares entre medianeras que presentan deficiencias estructurales, patologías por humedades, aislamientos térmicos deficientes o inexistentes y falta de mantenimiento generalizado a causa de las bajas rentas de sus propietarios.
- **Severas barreras de accesibilidad:** La abrupta orografía de media montaña sobre la que se asienta el núcleo histórico se traduce en vías públicas con acusadas pendientes, escalinatas y un trazado urbano sinuoso. Esto, sumado a la falta de adaptabilidad interior de las viviendas tradicionales, genera una grave barrera de movilidad para una población

progresivamente envejecida.

- **Ineficiencia y pobreza energética:** Las edificaciones presentan envolventes térmicas obsoletas, lo que deriva en consumos elevados de energía no renovable o en situaciones directas de pobreza energética durante los meses de invierno para las familias con menores recursos.
- **Anquilosamiento del mercado inmobiliario:** A pesar de existir un volumen elevado de inmuebles desocupados en el casco histórico, la falta de garantías jurídicas, el estado de deterioro de las viviendas y la escasa rentabilidad percibida por los propietarios impiden su salida al mercado de alquiler asequible, privando a la población joven de acceso a la vivienda y acelerando la pérdida de tejido social en el centro tradicional.
- **Deficiencias en las redes de servicios básicos:** Ciertas arterias del entramado tradicional sufren obsolescencia en las redes de abastecimiento y saneamiento, así como problemas derivados del trazado aéreo de infraestructuras de suministro, afectando a la calidad de vida de sus residentes y a la escena urbana protegida por el PGOU.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

La formulación técnica de la Estrategia ARRUR de Iznalloz asimila las lecciones aprendidas y las herramientas operativas de tres proyectos de referencia en regeneración urbana y rural a nivel nacional:

- **Programa Rehabitare (Junta de Castilla y León):** Su esquema operativo consiste en la cesión temporal de inmuebles desocupados de propiedad municipal a la administración regional para financiar su rehabilitación integral y destinarlos al alquiler social de jóvenes y colectivos vulnerables. La aplicabilidad de este modelo en Iznalloz se centra en las dos antiguas viviendas de los maestros, de titularidad municipal, colindantes con el Colegio Público San Juan de Ávila, las cuales permanecen desocupadas y con un uso esporádico como almacén de enseres escolares. No obstante, su rehabilitación habitacional ordinaria presenta una notable complejidad técnica: las viviendas carecen de accesos independientes a la vía pública, obligando a atravesar el patio escolar en funcionamiento y orientando sus balcones de fachada directamente hacia la zona recreativa de los escolares menores de edad, lo que compromete gravemente la intimidad de los residentes y la seguridad del recinto docente. Las alternativas propuestas plantean ejecutar una rehabilitación parcial que segregue los flujos abriendo un nuevo acceso peatonal independiente por la fachada trasera del edificio o, en su defecto, tramitar la desafectación del uso residencial para reconvertir estas dependencias en equipamiento educativo de apoyo (biblioteca, gimnasio o salón de actos) que solvante la carencia endémica de espacios del centro escolar.
- **Programa Somontano Alquila Vivienda (Huesca):** Red comarcal de intermediación inmobiliaria pública que gestiona una bolsa de alquiler aportando seguridad jurídica, técnica y financiera a los propietarios rurales. El programa asume de manera gratuita para el arrendador la redacción de contratos, la tramitación de los certificados de eficiencia energética obligatorios y la suscripción de pólizas de seguro públicas frente a impagos de rentas o daños materiales. Este modelo demuestra la efectividad de la mediación municipal directa para vencer el miedo histórico de los propietarios rústicos ante la ocupación ilegal o el deterioro de sus fincas, logrando movilizar con éxito el parque habitacional cerrado hacia

el mercado del arrendamiento.

- **Red de Oficinas XALOC (Generalitat Valenciana):** Consiste en una estructura descentralizada de ventanillas únicas locales y de atención itinerante para la gestión integral de las políticas de vivienda y rehabilitación edificatoria. Su despliegue comarcal rompe la brecha administrativa en núcleos rurales deprimidos, facilitando a los ciudadanos una asistencia directa y presencial para tramitar las solicitudes de ayudas estatales de eficiencia energética, reduciendo de manera drástica el porcentaje de solicitudes denegadas por fallas documentales.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

El municipio de Iznalloz, y en particular su entorno histórico comprendido por el Casco Antiguo y el Barrio de La Peña, atraviesa un proceso dinámico de obsolescencia urbana y vulnerabilidad social. Esta problemática no responde a un factor aislado, sino a la interacción de tres vectores críticos:

- **Físico-constructivo:** Un parque residencial envejecido con importantes patologías edificatorias, falta de conservación y severos problemas de accesibilidad derivados de una topografía montañosa acusada.
- **Socioeconómico y demográfico:** Un riesgo crónico de despoblación, envejecimiento poblacional y bolsas de exclusión social que limitan la capacidad de inversión privada en la rehabilitación de inmuebles.
- **Gestión e información urbana:** Una desconexión entre la demanda real de vivienda existente en el municipio y la actualización de los instrumentos de gestión pública, lo que dificulta la articulación de políticas efectivas de suelo y edificación.

Para revertir esta situación y reactivar el municipio, es necesario evaluar distintas alternativas estratégicas de desarrollo técnico:

- **Alternativa 1 (Desarrollo Periférico mediante Suelo Público Vacante):** En base a un estudio previo de disponibilidad de suelos públicos en el municipio, se constata la existencia de parcelas dotacionales y residenciales vacantes en la periferia conforme al PGOU. Asimismo, se detecta una demanda latente de vivienda en Iznalloz, si bien los registros e inventarios municipales no se encuentran actualizados, lo que impide dimensionar con precisión las necesidades reales del mercado local.
Plantear el desarrollo periférico como solución principal se descarta por sus elevadas externalidades negativas: supone un consumo ineficiente de suelo, incrementa los costes municipales de extensión y mantenimiento de redes de servicios (agua, saneamiento, alumbrado y transporte) y, fundamentalmente, desvía la inversión fuera del núcleo histórico, acelerando el vaciado físico, el abandono y la devaluación del patrimonio edificado en el centro.
- **Alternativa 2 (Actuaciones Puntuales e Individuales de Rehabilitación):** Esta opción plantea confiar la recuperación del casco antiguo a intervenciones aisladas de rehabilitación promovidas por los propios particulares o mediante subvenciones de carácter puntual sin coordinación integral.
Esta alternativa resulta ineficaz e insuficiente en el contexto de Iznalloz: al no existir un marco de gestión unificado ni acompañamiento técnico o social, la capacidad económica limitada de los residentes vulnerables frena la iniciativa privada. Las intervenciones aisladas no logran resolver los problemas estructurales del entorno (accesibilidad de los viales, estado de las infraestructuras públicas ni dinamización económica comunitaria), perpetuando la degradación del conjunto urbano.
- **Alternativa 3 (Declaración de ARRUR e Intervención Integral para la Puesta en Valor del Casco Histórico):** Propone la declaración formal de un Área de Regeneración y Renovación

Urbana y Rural (ARRUR) para el Casco Antiguo y el Barrio de La Peña, coordinada administrativamente mediante una Oficina Comarcal de Vivienda.

Esta es la solución propuesta al integrar la rehabilitación edificatoria con la puesta en valor del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de Iznalloz. La estrategia permite:

- **Revalorizar el Casco Histórico:** Recuperar la identidad urbana, el atractivo turístico-cultural y la calidad estética del conjunto tradicional, convirtiéndolo en un motor de atracción y fijación de población.
- **Optimizar recursos públicos:** Coordinar las ayudas de gran rehabilitación residencial (seguridad, accesibilidad y eficiencia energética del art. 98 del PEV 2026-2030) con inversiones municipales de reurbanización en plataforma única y demolición selectiva de ruinas insalvables para crear solares de equipamiento o autoconstrucción.
- **Inclusión social:** Integrar itinerarios de inserción socio-laboral comunitaria de la ERACIS+, vinculando la rehabilitación del entorno con la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

El proyecto se denomina formalmente “Oficina de vivienda II y proyecto de viviendas” , integrándose plenamente en el Plan de Acción de la Agenda Urbana de la Comarca de los Montes Orientales.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

- **Fijar población:** Revertir la tendencia al despoblamiento en el casco histórico, reteniendo a la población residente y atrayendo a nuevos habitantes y familias jóvenes que dinamicen el tejido social del municipio.
- **Mejorar el estado de la vivienda:** Intervenir de manera integral en el parque edificado del centro tradicional para solventar sus deficiencias estructurales, de conservación, habitabilidad y eficiencia energética.
- **Mejorar el casco urbano:** Adecuar el espacio público y su entorno tradicional, garantizando la accesibilidad universal en sus viales, la renovación de sus infraestructuras básicas y la conservación de su paisaje urbano.
- **Movilizar la vivienda vacía:** Incorporar el amplio stock de inmuebles desocupados del centro histórico al mercado residencial, fomentando fórmulas de alquiler asequible y garantizando la seguridad jurídica y técnica de los propietarios.

Objetivo Global	Diagnóstico de partida que lo justifica	Actuaciones asociadas
Fijar población	Desempleo del 28.3% (2025) y migración de la población activa a pesar del crecimiento vegetativo positivo	Medidas de acompañamiento socio-laboral y atracción de jóvenes
Mejorar el estado de la vivienda	Mantenimiento privado deficiente por bajas rentas y envolventes térmicas obsoletas.	Obras de rehabilitación integral, consolidación física y aislamiento térmico.
Mejorar el casco urbano	Orografía en pendiente, barreras arquitectónicas y redes de suministros envejecidas.	Eliminación de barreras en calles/itinerarios y renovación de redes e infraestructuras.

Movilizar la vivienda vacía	Existencia de un excedente inmobiliario de 632 viviendas vacías/desocupadas en el municipio. (2021)	Programas de intermediación de alquiler asequible y garantías a propietarios.
------------------------------------	---	---

3.3 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

La gobernanza de la propuesta se basa en un esquema de cooperación interinstitucional y participación vecinal multinivel:

- **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:** Autoridad de planificación estatal. Aporta la dotación financiera principal del Plan (60% de los fondos estatales asignados) y supervisa los informes de seguimiento de gestión y económicos registrados informáticamente por las comunidades autónomas.
- **Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Junta de Andalucía):** Órgano sustantivo competente para la tramitación, resolución de expedientes, cofinanciación (40% de los recursos económicos) y pago directo de las subvenciones a los destinatarios finales.
- **Diputación de Granada (Oficina Comarcal de Vivienda de los Montes Orientales):** Aporta asistencia técnica cualificada integrada por arquitectos y juristas, gestiona el Punto de Vivienda comarcal, y en colaboración con el ayuntamiento de Iznalloz, elabora las bases de datos de viviendas desocupadas y coordinan las actuaciones de inserción de la estrategia local.
- **Ayuntamiento de Iznalloz (Oficina Técnica Municipal):** Responsable de emitir las licencias urbanísticas prioritarias, aprobar la delimitación física del área de ARRUR, tramitar expedientes de ruina y demolición, y promover la reurbanización del espacio público comunal.
- **Agentes o Gestores de la Rehabilitación:** Profesionales del sector de la construcción autorizados por las juntas de vecinos de Iznalloz para realizar el diseño técnico, solicitar las licencias urbanísticas y percibir los fondos subvencionables mediante contratos de cesión de derecho de cobro.
- **Tercer Sector y Vecindad:** Asociaciones comunitarias encargadas de dinamizar las mesas de participación vecinal, facilitar la resolución pacífica de conflictos de convivencia y asegurar que los itinerarios de inserción lleguen de forma efectiva a las familias del Barrio de la Peña.

3.4 ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

En este apartado se detallan las tareas técnico-operativas llevadas a cabo durante el periodo de prácticas dentro de la

Actividad 1 (Diagnóstico, caracterización edificatoria y viabilidad económica de la rehabilitación residencial en Iznalloz), incorporando la definición de la vivienda tipo, la caracterización de las patologías del parque edificado y los presupuestos de intervención por bloques subvencionables.

Tarea 1.1: Recopilación, digitalización e integración SIG de la información parcelaria y de edificación

Metodología y ejecución: Se procedió al rescate y depuración de la información catastral alfanumérica y gráfica de la trama urbana tradicional de Iznalloz (Casco Histórico y Barrio de La Peña). Utilizando el software de información geográfica QGIS, se importaron los archivos vectoriales Shapefile (.shp) del Catastro y se cruzaron mediante tablas de atributos con los datos de campo, del

Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) y de Google Street View.

A través de esta integración espacial, se clasificaron las parcelas y edificaciones según su tipología (unifamiliar entre medianeras), régimen de ocupación (vivienda habitual, secundaria o desocupada) y, fundamentalmente, según su estado de conservación físico-constructivo.

Generación de cartografía temática en QGIS: Se elaboraron planos temáticos parcelarios a escala urbana catalogando el estado de la edificación en tres niveles:

- **Estado Bueno:** Edificaciones de construcción reciente o consolidadas que cumplen con los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad, requiriendo únicamente mantenimiento preventivo o mejoras menores de eficiencia energética.
- **Estado Regular:** Inmuebles que presentan deficiencias leves o moderadas (desprendimientos parciales de revestimientos en fachada, carpinterías obsoletas de vidrio monolítico, falta de aislamiento térmico o falta de adaptabilidad funcional) sin riesgo estructural inminente.
- **Estado Malo:** Edificaciones con patologías graves en la envolvente o estructura (fisuras, filtraciones acusadas por humedades, pudrición de forjados de madera, fallo de elementos portantes), muchas de las cuales se encuentran desocupadas o rozan la declaración de ruina física.

Tarea 1.2: Análisis tipológico y levantamiento de patologías de las viviendas del Casco Histórico

Metodología y ejecución: Se seleccionaron muestras representativas del parque residencial tradicional. La tipología predominante en el ámbito responde a la vivienda unifamiliar entre medianeras desarrollada en 2 plantas sobre rasante, con estructura de muros portantes de fábrica de ladrillo o mampostería, forjados unidireccionales de vigueta metálica/madera y cubiertas inclinadas de teja cerámica sobre tabiquillos.

El levantamiento e inspección de patologías puso de manifiesto tres problemáticas recurrentes:

1. **Ineficiencia térmica:** Fachadas sin aislamiento (hoja única o cámara sin aislar) y carpinterías de acero/aluminio sin rotura de puente térmico.
2. **Barreras de accesibilidad:** Accesos a nivel de calle con peldañado previo, pasos libres inferiores a 80 cm en puertas interiores y escaleras de elevada pendiente sin pasamanos ni elementos de apoyo ergométricos.
3. **Pérdida de consolidación física:** Fisuraciones puntuales en muros por pequeños asientos, desprendimiento de enfoscados y obsolescencia total en las instalaciones eléctricas comunitarias y de protección.

Tarea 1.3: Caracterización técnica y definición de la Vivienda Tipo de Iznalloz

Metodología y ejecución: Para poder extrapolar los costes de rehabilitación al conjunto del área, se definió un modelo parametrizado denominado Vivienda Tipo de Iznalloz. Este modelo sintetiza la geometría y características métricas promedio detectadas en las inspecciones de campo:

- **Superficie construida:** 85,00 m² construidos desarrollados en dos plantas.
- **Geometría de envolvente:** Fachada principal y trasera con un desarrollo de 51,79 m².
- **Cubierta:** Cubierta inclinada de teja cerámica de 49,55 m² de proyección horizontal.
- **Huecos en fachada:** 8,10 m² totales de superficie acristalada dividida en salón, cocina, dormitorios y baños.

Tarea 1.4: Definición de partidas, mediciones Presto y estimación de costes de la vivienda tipo

Metodología y estructura de presupuesto: A partir de la vivienda tipo definida, se redactó el

presupuesto y medición detallado mediante el software Presto, organizando las unidades de obra bajo los tres bloques subvencionables del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (Línea 2: Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, Accesibilidad y Renovación Urbana):

Bloque 1: Habitabilidad y Eficiencia Energética

Comprende las actuaciones encaminadas a mejorar el comportamiento térmico de la envolvente y la habitabilidad interior: SATE EPS 80mm en fachadas (51,79 m²), aislamiento en cubierta mediante insuflado de lana de roca (49,55 m²), sustitución de carpinterías por ventanas abatibles con acristalamiento aislante térmico-acústico 6/12/6 (8,10 m²)

Coste Total: 6.223,01 €

Bloque 2: Accesibilidad Universal

Comprende el tratamiento de los itinerarios de acceso y circulación interior: demolición de peldaños en acceso y construcción de rampa de acceso accesible con pavimento antideslizante clase 3 y doble pasamanos, ampliación del paso libre de puertas a 80 cm y colocación de carpintería interior de madera barnizada (5 ud) e instalación de pasamano en escaleras interiores (10,00 m).

Coste Total: 2.181,17 €

Bloque 3: Seguridad y Consolidación Estructural

Resuelve las patologías de conservación e instalaciones críticas: consolidación y refuerzo de forjados unidireccionales (15,00 m²), recalce y consolidación de muros portantes con fábrica de ladrillo gafa (12,50 m²) y renovación del cuadro general de mando y protección eléctrico según REBT.

Coste Total: 1.388,40 €

Cuadro Resumen del Presupuesto de Rehabilitación de la Vivienda Tipo (Mediciones Presto)

Código	Bloque Subvencionable (Plan Estatal)	Descripción Principal de Actuaciones	Importe Presupuestado (PEMS)	% sobre el Total Vivienda
01	Habitabilidad y Eficiencia	SATE 80mm, Insuflado cubierta, Ventanas aislantes 6/12/6	6.223,01€	63.55%
02	Accesibilidad Universal	Rampa exterior, Ampliación puertas a 80cm, Pasamanos	2.181,17€	22.27%

03	Seguridad y Consolidación	Refuerzo de forjados, Recalce de muros, Cuadro eléctrico	1.388,40€	14.18%
SUBTOTAL	REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO EN ESTADO REGULAR	<i>(Suma de los 3 bloques de edificación)</i>	8.404,18€	100%
SUBTOTAL	REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO EN ESTADO MALO	<i>(Suma de los 3 bloques de edificación)</i>	9.792,58€	100%

Cálculo e Integración de los Costes de Urbanización

Metodología y justificación de costes: Las intervenciones en el espacio público adyacente a las viviendas son imprescindibles para solucionar las barreras del entorno en ladera. Los costes de reurbanización se han calculado de forma independiente en la partida dentro del modelo de mediciones de Presto:

- **Firmes y Pavimentación:** Asfaltado de calzada sobre sub-base de piedra caliza (30 m2) por valor de 906,00€ y ejecución de solado peatonal de baldosas de terrazo en relieve antideslizante (10,00 m2) por valor de 260,50€. **Coste total para una superficie de intervención estima de 103.700m2: 1.423.130€**
- **Equipamiento y Mobiliario Urbano:** Instalación de bancos urbanos de estructura de acero y listones de madera con tratamiento fungicida (50), instalación de papeleras de PVC sobre soporte (150) e instalación de fuente doble adaptada (5). **Coste total: 27.781,80€.**
- **Coste Total Urbanización: 1.450.911,80€.**

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

1- Recursos Humanos (Equipo Multidisciplinar de la Oficina de Vivienda)

Detalla la plantilla técnica y administrativa necesaria para prestar atención ciudadana, gestionar ayudas, elaborar informes técnicos y coordinar la rehabilitación urbana:

- **Coordinador/a del Proyecto** (Ingeniero/a de Edificación / Arquitecto/a Técnico/a): Gestión general de la Oficina, supervisión técnica de las actuaciones en las viviendas y coordinación

con las áreas municipales de Urbanismo y Trabajo Social.

- Asesor/a Jurídico/a (Abogado/a / Grado en Derecho): Asesoramiento e intermediación en materia de arrendamientos, régimen de propiedad, licencias, tramitación de expedientes ante la administración autonómica y gestión de viviendas desocupadas o vulnerables.
- Trabajador/a Social: Atención a familias en situación de vulnerabilidad, elaboración de informes sociales para optar a subvenciones extraordinarias del Plan Estatal de Vivienda (hasta el 100% de intensidad de ayuda) y acompañamiento social.
- Técnico/a de Rehabilitación y Eficiencia Energética (Arquitecto/a / Aparejador/a): Elaboración e inspección de Informes de Evaluación del Edificio (IEE), asesoramiento en soluciones constructivas (SATE, cubiertas, accesibilidad) y medición de ahorro energético.
- Personal de Administración y Atención Ciudadana: Recepción de solicitudes, registro de expedientes, atención telefónica/presencial y gestión del archivo documental.

2- Recursos Materiales e Infraestructuras

Describe los espacios e instalaciones físicas aportados por la entidad local:

- Local municipal: Aportación por parte del Ayuntamiento de un inmueble o local acondicionado dentro del casco urbano (con accesibilidad universal) para albergar la sede presencial de la Oficina de Vivienda.
- Mobiliario y puestos de trabajo: Puestos equipados para la atención al público y mesas de trabajo técnico para el equipo multidisciplinar.

3- Recursos Tecnológicos y Herramientas Digitales

Indica las herramientas operativas para la gestión diaria y el análisis territorial:

- Equipamiento informático: Ordenadores de trabajo, periféricos y servidor de almacenamiento para expedientes digitales.
- Licencias de software técnico: Software de Gestión de Información Geográfica (QGIS / ArcGIS), software de mediciones y presupuestos (Presto) y herramientas de certificación energética.
- Plataforma de gestión de expediente digital y portal web: Canal telemático integrado en la sede electrónica municipal para solicitud de cita previa, tramitación de ayudas y difusión de la información sobre rehabilitación.

4- Recursos Financieros y Fuentes de Financiación

Desglosa los cauces económicos que hacen sostenible la implantación de estos recursos:

- Aportación municipal directa: Asignación presupuestaria del Ayuntamiento de Iznalloz para la cesión del local, suministros y cofinanciación de personal.
- Subvenciones del Plan Estatal de Vivienda (2026-2030) y CCAA: Fondos de financiación para las oficinas de rehabilitación y gestión de programas de infravivienda.
- Programas y convenios de la Diputación de Granada: Apoyo económico y asistencia técnica supramunicipal para el desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) y zonas desfavorecidas.
- Convenios institucionales: Apoyo a través de colegios profesionales (COAT / COAG) o la

Universidad de Granada (convenios de prácticas o asistencia técnica).

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

Conforme a la metodología global de gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR), las actividades complementarias a los estudios analíticos iniciales se articulan en las siguientes fases operativas secuenciales:

Fase/Cronograma	Actividad planificada	Tareas específicas comprendidas
Fase I	Actividad 2: Definición técnica y criterios constructivos	● T2.1: Propuesta técnica y declaración formal del ARRUR. ● T2.2: Redacción de la Memoria-Programa (Arts. 86 y 88 PEV 2026-2030) ● T2.3: Manual de criterios estéticos y de integración paisajística.
Fase II	Actividad 3: Planificación operativa y gestión social	● T3.1: Protocolo operativo para la oficina comarcal de vivienda ● T3.2: Coordinación e integración socio-laboral con ERACIS+ ● T3.3: Bases operativas del plan de realojo temporal
Fase III	Actividad 4: Tramitación administrativa y acuerdos	● T4.1: Presentación memoria-programa a consejería de fomento ● T4.2: Habilitación física de la sede de la oficina de vivienda y personal ● T4.3: Expediente presupuestario (PEV, FEDER, Diputación de Granada)
Fase IV	Actividad 5: Participación ciudadana y convocatoria	● T5.1: Mesas vecinales e informativas con propietarios ● T5.2: Apertura de oficina, recepción y baremación de expedientes de ayuda ● T5.3: Digitalización y actualización del censo municipal de demanda
Fase V	Actividad 6: Redacción de los proyectos de ejecución y urbanización, licencias y obras	● T6.1: Redacción de informes de evaluación del edificio (IEE) ● T6.2: Redacción de proyectos de ejecución de rehabilitación de edificios y viviendas unifamiliares ● T6.3: Proyecto de reurbanización de espacios públicos ● T6.4: Licitación, licencias, dirección facultativa y certificación de subvenciones

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

El desarrollo del proyecto de aplicación se planifica con un horizonte temporal de 36 meses, comenzando formalmente en **septiembre de 2026**. Para visualizar con precisión la secuencia temporal, se especifican las fechas de inicio y fin de cada tarea específica, indicando si se ejecutan de forma **paralela** (simultánea) o **secuencial** (una precede a otra):

Fase / Fechas Globales	Actividad Planificada	Tarea Específica y Descripción	Fechas Específicas / Régimen
FASE I Sep 26 - Nov 26 <i>(3 meses)</i>	Actividad 2: Definición técnica y criterios constructivos	• T2.1: Propuesta técnica y declaración formal de ARRUR/ERRP • T2.2: Redacción Memoria-Programa (Arts. 86/88 Plan Estatal de Vivienda (PEV)) • T2.3: Manual de criterios estéticos e integración paisajística	Sep 2026 – Oct 2026 <i>(Secuencial)</i> Oct 2026 – Nov 2026 <i>(Secuencial)</i> Oct 2026 – Nov 2026 <i>(Paralelo)</i>
FASE II Nov 26 - Feb 27 <i>(3 meses)</i>	Actividad 3: Planificación operativa y gestión social	• T3.1: Protocolo operativo Oficina Comarcal de Vivienda • T3.2: Coordinación e integración socio-laboral ERACIS+ • T3.3: Bases operativas del plan de realojo temporal	Nov 2026 – Ene 2027 <i>(Secuencial)</i> Dic 2026 – Feb 2027 <i>(Paralelo)</i> Ene 2027 – Feb 2027 <i>(Secuencial)</i>

FASE III Feb 27 - May 27 <i>(3 meses)</i>	Actividad 4: Tramitación administrativa y acuerdos	• T4.1: Presentación Memoria-Programa a Consejería (Acuerdo Bilateral) • T4.2: Habilitación física de la sede de la oficina y personal • T4.3: Expediente presupuestario (PEV, CCAA, Diputación)	Feb 2027 – Mar 2027 <i>(Secuencial)</i> Mar 2027 – May 2027 <i>(Paralelo)</i> Mar 2027 – May 2027 <i>(Paralelo)</i>
FASE IV May 27 - Nov 27 <i>(6 meses)</i>	Actividad 5: Participación ciudadana y convocatoria	• T5.1: Mesas vecinales e informativas con propietarios • T5.2: Apertura de oficina, recepción y baremación de ayudas • T5.3: Digitalización y actualización del censo de demanda	May 2027 – Jul 2027 <i>(Secuencial)</i> Jun 2027 – Oct 2027 <i>(Paralelo)</i> Sep 2027 – Nov 2027 <i>(Paralelo)</i>

FASE V Nov 27 - Ago 29 <i>(21 meses)</i>	Actividad 6: Redacción ejecutiva, licencias y obras	• T6.1: Redacción de Informes de Evaluación del Edificio (IEE)	Nov 2027 – Feb 2028 <i>(Secuencial)</i>
		• T6.2: Redacción proyectos ejecutivos de rehabilitación individual	Ene 2028 – Jun 2028 <i>(Paralelo)</i>
		• T6.3: Proyecto ejecutivo de reurbanización de espacios públicos	Feb 2028 – May 2028 <i>(Paralelo)</i>
		• T6.4: Licitación, licencias, ejecución de obras y certificaciones	Jun 2028 – Ago 2029 <i>(Secuencial)</i>

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

En este apartado se detalla el modelo de financiación pública y la distribución de aportaciones entre las administraciones implicadas y los propietarios particulares, tomando como marco el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (RD 326/2026) y la cofinanciación autonómica de la Junta de Andalucía.

- **Estado (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana):** Aporta el **60%** de los fondos asignados al Plan.
- **Comunidad Autónoma (Junta de Andalucía):** Aporta el **40%** de la cofinanciación (obligatoria a partir del año 2027).
- **Ayuntamiento de Iznalloz:** Aporta cuota variable vía convenio local (lo vamos a establecer en un 10%) y asume el coste remanente no subvencionado de la reurbanización del espacio público **80%** financiado por el Plan Estatal.
- **Propietarios (Particulares):** Asumen la parte no cubierta por las subvenciones ni por la aportación municipal del 10%

1- Tabla de reparto económico y subvenciones por actuación

Componente del Proyecto	Coste Real Estimado	% Subvención Plan Estatal / Junta	Cuantía Subvencionada (Estado + Junta)	Aportación Propietario Particular	Aportación Municipal / Ayuntamiento
01. Habitabilidad y Eficiencia	6.223,01 €	80% (hasta 20.500 €)	4.978,41 €	1.244,60 €	0 €
02. Accesibilidad Universal	2.181,17 €	70% (hasta 13.000 €)	1.526,82 €	644,35 €	0 €
03. Seguridad y Consolidación	1.388,40 €	40% (hasta 8.000 €)	555,36 €	833,04 €	0 €
TOTAL EDIFICACIÓN VIVIENDA TIPO ESTADO REGULAR	8.404,18 €	-	6.505,23 €	1.898,95 €	0 €
TOTAL EDIFICACIÓN VIVIENDA TIPO ESTADO MALO	9.792,58 €	-	7.060,59 €	2.731,99 €	0 €
04. Urbanización de Espacio Público	1.450.911,80€	80%	1.160.729,44 €	0,00 €	290.182,36 €

Coste total de viviendas en estado regular (1037 viviendas): 8.715.134,66 €

Coste total de viviendas en estado malo (183 viviendas): 1.792.042,14 €

Coste total reurbanización: 1.160.729,44 €

2- Tabla del presupuesto estimado anual de la oficina de vivienda

Categoría	Concepto / Perfil Profesional	Dedicación / Modalidad	Coste Anual Estimado (€)
Recursos Humanos	Coordinador/a Técnico/a (<i>Ing. Edificación / Aparejador</i>)	Jornada Completa	36.000 €
Recursos Humanos	Técnico/a de Rehabilitación y Eficiencia (<i>Arquitecto/a</i>)	Media Jornada	18.000 €
Recursos Humanos	Asesor/a Jurídico/a (<i>Graduado/a en Derecho</i>)	Media Jornada	18.000 €
Recursos Humanos	Trabajador/a Social	Media Jornada	16.500 €
Recursos Humanos	Personal Administrativo y Atención	Jornada Completa	22.000 €
Infraestructura	Sede / Local Municipal (Adecuación e Inmueble)	Aportación en especie (<i>Ayuntamiento</i>)	0 € (<i>Valorado en 6.000 €</i>)
Gastos Corrientes	Suministros (Luz, agua, internet, limpieza)	Anual	3.600 €

Gastos Corrientes	Material de oficina, papelería y consumibles	Anual	1.200 €
Tecnología e Informática	Equipamiento informático y periféricos (3 puestos)	Inversión inicial amortizable	2.500 €
Tecnología e Informática	Licencias de Software (GIS, CAD, Presto, Certificación)	Anual	1.800 €
Difusión y Participación	Campañas de información ciudadana	Anual	2.400 €
TOTAL ESTIMADO ANUAL			122.000 €

3- Tabla Resumen de Factibilidad Económico-Financiera

Concepto de Inversión	Coste Ejecución Material	Financiación Estatal + Autonómica	Aportación Municipal (Ayto. Iznalloz)	Aportación Particular (Propietarios)
Rehabilitación Privada Total <i>(Edificación Vivienda Tipo)</i>	10.507.176,80 €	8.132.554,84 €	0 €	2.374.621,96 €
Reurbanización Pública <i>(Entorno de Calle/Plaza)</i>	1.450.911,80 €	1.160.729,44 €	290.182,36 €	0 €
Oficina de Vivienda	122.000,00 €	97.600,00 €	24.400,00 €	0 €
TOTAL INVERSIÓN PUESTA EN VALOR	12.080.088,60 €	9.390.884,28 €	314.582,36 €	2.374.621,96 €
PORCENTAJE DE APORTACIÓN TOTAL	100%	77.74%	2.60%	19.66%

Conclusión de Viabilidad: La actuación es completamente viable y sostenible desde el punto de vista financiero. El elevado nivel de subvención pública convierte el proyecto en una oportunidad altamente atractiva para los propietarios, asegurando la viabilidad de la ejecución material tanto en el ámbito público como en el privado.

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

El análisis de la dimensión de género en las intervenciones urbanas y habitacionales de Iznalloz evidencia un impacto diferenciado significativo entre hombres y mujeres, derivado de la estructura sociodemográfica local y del reparto tradicional de roles de cuidado.

1. Diagnóstico Diferenciado por Género en el Casco Histórico

- **Envejecimiento y feminización de la longevidad:** En la trama tradicional de Iznalloz, la población de edad avanzada está compuesta mayoritariamente por mujeres que viven solas en inmuebles de varias plantas. Sufren de forma directa la falta de adaptabilidad del espacio (escaleras empinadas, baños no adaptados), lo que incrementa el riesgo de accidentes domésticos y aislamiento social.
- **Uso del espacio público y movilidad de cuidados:** Las mujeres del municipio asumen de manera prioritaria las tareas de cuidado de personas dependientes y menores. Las barreras arquitectónicas de la vía pública (aceras estrechas, pendientes sin descansos, falta de iluminación) condicionan negativamente su movilidad cotidiana.

2. Medidas de Corrección e Impacto Positivo del Proyecto

- **Criterios de diseño accesible y seguro (Urbanismo de Cuidados):** La ejecución del solado antideslizante y la eliminación de peldaños en accesos residenciales reducen la carga física del transporte y cuidado de familiares dependientes.
- **Priorización de criterios de baremación social:** Las bases de concesión de las ayudas de la Oficina de Vivienda incorporan la perspectiva de género mediante la adjudicación de puntuación adicional a:
 - Hogares monoparentales (encabezados en más de un 80% por mujeres).
 - Mujeres víctimas de violencia de género.
 - Mujeres mayores de 65 años que vivan solas en inmuebles insalubres o con barreras físicas.
- **Gobernanza participativa paritaria:** Garantizar la presencia equitativa de mujeres en las Mesas Vecinales y de Participación Ciudadana (Tarea 5.1), asegurando que las decisiones relativas al mobiliario urbano (ubicación de bancos, iluminación nocturna) respondan a sus necesidades de seguridad y usabilidad.

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



PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

Francisco Javier Nieves Rodríguez

1

MODELO DE FINANCIACIÓN

ESTRUCTURA DE COSTES



Post 2027

60% Estado.

40% CCAA (En 2026 no esta obligada)

Ventaja local

El municipio no tiene cuota fija, pero su capacidad de inversión vía convenios determina la prioridad de los proyectos



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

2

LINEA 1: INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE

▪ Subvenciones:

- Adquisición de viviendas para el parque público
- Adquisición de viviendas por entidades sociales
- Promoción directa sobre suelo público
- Promoción mediante colaboración público-privada
- Gestión y explotación pública de viviendas
- Promoción de viviendas en suelo privado
- Nuevos modelos residenciales
- Puesta a disposición de viviendas vacías



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

3

LINEA 1: INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE

- Adquisición de viviendas para el parque público: Subvención de hasta el 70%. Si la vivienda necesitara adecuación, ayuda adicional de hasta 12.000 €. Alquiler o cesión en uso por un plazo mínimo de 50 años.
- Promoción directa sobre suelo público: 1000 €/m² de ayuda directa hasta un máximo de 85 m². Bonus de +200 €/m² (hasta 1200 €/m² si se utiliza construcción industrializada). Alquiler o cesión en uso por un plazo mínimo de 50 años.
- Estrategia recomendable: Cesión del suelo municipal para colaboración público-privada



Residencial Artemisa,
Parque Nueva Granada.
Ejemplo de vivienda social
y asequible



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

4

LINEA 2: FOMENTO REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, ACCESIBILIDAD Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL

- Subvenciones:
 - Regeneración y renovación urbana y rural
 - Rehabilitación integral de edificios
 - Rehabilitación interior de viviendas
 - Rehabilitación de viviendas vacías para alquiler social
 - Rehabilitación en edificios con protección patrimonial



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

5

LINEA 2: FOMENTO REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, ACCESIBILIDAD Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL

- Regeneración y renovación urbana y rural:
 - **Subvención:** Hasta un 80 % en urbanización de calles y plazas
 - **Seguridad social:** Hasta 10.800€ anuales y por familia para realojos de familias afectadas (Hasta un máximo de 5 años). Si los propietarios son vulnerables, se puede alcanzar el 100% de financiación
 - **Trámite crítico:** Requiere delimitar el área y firmar un acuerdo bilateral con el ministerio
- Rehabilitación integral de edificios:
 - **Accesibilidad:** Ayuda de hasta 13.000€ (ascensores/rampas). Puede aumentar a 18.000€ si residen persona con discapacidad y 20.500€ si residen mayores de 65 años.
 - **Energía:** Hasta 20.500€ por vivienda para eficiencia térmica



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

6

LINEA 2: FOMENTO REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, ACCESIBILIDAD Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL

- Rehabilitación de viviendas vacías para alquiler social:
 - **Propietario:** Recibe hasta 600 €/mes extra, por ceder la gestión al Ayuntamiento
 - **Reformas:** Bolsa de hasta 30.000€ para reformas de habitabilidad, energética, accesibilidad y mantenimiento



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

7

LINEA 3: REDUCIR TASA DE ESFUERZO EN EL PAGO DE VIVIENDA Y EMANCIPACIÓN DE LOS JOVENES

▪ Subvenciones:

- Ayuda general al alquiler
- Ayuda a colectivos especialmente vulnerables
- Ayuda al alquiler para jóvenes
- Ayuda a la compra para jóvenes en pequeños municipios
- Alquiler con opción a compra para jóvenes
- Cobertura de impagos de alquiler



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

8

LINEA 3: REDUCIR TASA DE ESFUERZO EN EL PAGO DE VIVIENDA Y EMANCIPACIÓN DE LOS JOVENES

- Ayuda general al alquiler: 250€ mensuales, con un límite del 40% de la renta. La renta no puede superar 1000€ al mes.
- Ayudas colectivos especialmente vulnerables: Hasta 900€ mensuales llegando al 100% de la renta, más 300€ de gastos. El requisito es un informe de los servicios sociales que atribuya la condición.
- Ayuda al alquiler para la emancipación de jóvenes: Hasta 300€ mensuales, con un límite del 60% de la renta. La renta no puede superar 500€ al mes en municipios con menos de 10.000 habitantes.
- Ayuda a la compra para jóvenes en pequeños municipios: Cheque directo de 15.000€ a jóvenes para la compra de vivienda, para pueblos con menos de 10.000 habitantes.



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

9

Plan Estatat Vivienda 2026-2030



GRACIAS POR SU ATENCIÓN

PARA CONTACTAR, PUEDEN DIRIGIRSE A:

 Teléfono
(+34) 649 739 562

 Correo / Web
Javinieves99@correo.ugr.es
Javinieves99@gmail.com



UNIVERSIDAD
DE GRANADA

10

PRESUPUESTO Y MEDICIONES
REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO IZNALLOZ

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01	HABITABILIDAD							
06LHC00012	m2 CITARA LADRILLO H/D 7 cm MORT. DE CAL Citara de ladrillo cerámico hueco doble de 24x11,5x7 cm, recibido con mortero de cal M10 (1:4); construida según CTE. Medida deduciendo huecos. Perímetro x altura		22,50		1,00	22,50		
						22,50	31,01	697,73
06EWW00060	m2 SATE EPS 80mm ACABADO ACRÍLICO FRATASADO REFORZADO EN FACHADAS Sistema de aislamiento térmico por el exterior en rehabilitación de fachadas, (con clasificación Categoría I en planta baja y Categoría III en resto de plantas), según ETAG 004, reforzado con doble malla y acabado con revestimiento acrílico, formado por: limpieza de paramentos de fachada realizada mediante agua a presión y/o cepillado mecánico para posterior anclaje de mortero de base; preparación del soporte, paneles rígidos aislantes de poliestireno expandido EPS de 80 mm de espesor con conductividad térmica de 0.037 w/mK de medidas 1000x500 mm por placa, según UNE-EN 13499; colocada a contrajunta adheridas al soporte con mortero polimérico monocomponente (anclaje químico base de doble encolado con llana dentada, con el espesor necesario para el correcto aplomado de la superficie; refuerzo de anclaje con espigas de fijación de polipropileno con clavo expansionante (anclaje mecánico) a razón de 8 ud/m2; refuerzos de esquinas mediante perfil cantonera de PVC con malla de fibra de vidrio, así como perfiles en uniones con ventanas y huecos; protección superficial de los paneles mediante tres capas de 3 mm de espesor cada una con mortero de 9 mm de espesor total mínimo; armado con doble malla de fibra de vidrio alcalirresistente de 160 gr/m2 embutida sobre la primera y la segunda capa sobre el mortero fresco, aplicando la segunda y tercera capa de mortero una vez haya secado la anterior; capa de imprimación de fondo aplicado a brocha o rodillo; revestimiento final con mortero acrílico a base de resinas al siloxano de elevada adherencia micro o equivalente con espesor mínimo de 1 mm y tamaño máximo de 0,8 mm, aplicado con llana y acabado fratasado, incluso forrado de dinteles y mochetas de huecos con el mismo material con espesor de aislamiento de 20 mm. Color RAL a elegir por la Dirección Facultativa. Incluso p/p de accesos, refuerzos de malla en esquinas de huecos para evitar fisuraciones, tratamiento de ventanas, puertas y otros huecos en fachada, perfiles de coronación en la línea superior, perfiles de goterón en huecos, sustitución de rejillas de ventilación de gas, pequeño material, preparación de la superficie del soporte, colocación de perfiles de arranque, formación de juntas, rincones, maestras, aristas, mochetas, jambas, dinteles, remates y sellado en los encuentros con paramentos. Así como la retirada y posterior recolocación o modificación de cualquier elemento anclado a fachadas de actuación, tales como rejas de seguridad, equipos de aire acondicionado, tendedores, toldos, luminarias, instalaciones de servicios y suministros, o cualquier otro elemento no enumerado preexistente en fachadas. Construido según recomendaciones y fichas técnicas del fabricante, proyecto de ejecución e indicaciones de la D.F. Se incluye panel termoaislante de espuma rígida de poliestireno extruido (XPS) sin piel y de conductividad térmica 0,034 W/m·K, como material aislante para la zona del zócalo en sistemas de aislamiento térmico por el exterior Weber therm. Medida la superficie ejecutada, deduciendo huecos mayores de 2 m2. Superficie fachada principal y trasera							
						51,79	57,65-5,86	
						51,79	71,25	3.690,04

PRESUPUESTO Y MEDICIONES
REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO IZNALLOZ

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
07HWW90100	m2 INSUFLADO 25 cm ESPESOR LANA DE ROCA BAJO CUBIERTA TEJAS 25kg/m3 Aislamiento de techo de cubierta de tejas sobre tabiquillos mediante relleno interior de nódulos de lana de roca sin ligantes, con conductividad térmica de 0,045 W/mk, densidad de 25 kg/m3 y 25 cm de espesor medio, mediante insuflado desde el exterior mediante la retirada de una teja y taldro sobre el tablero de soporte por cada espacio entre tabiquillos, con p.p. de inspección previa y cegado de huecos existentes de ventilación o espacios por donde se pudieran producir fugas de material durante su instalación, comprobación del espesor mediante reglas graduadas y utilización de endoscopio para comprobar la correcta colocación de material en toda su extensión, cegado e impermeabilización de perforaciones del tablero y recolocación teja cerámica, dejando el hueco cubierto con una nueva teja especial con ventilación en una de cada 3 perforaciones. Medida la superficie ejecutada. Proyección horizontal cubierta					49,55		
						49,55	14,34	710,55
01KAV90003	m2 DEMOLICIÓN SELECTIVA M. MANUALES DE VENTANA DE ACERO Demolición selectiva con medios manuales de ventana de acero. Medida la superficie de fuera a fuera del cerco. Todas ventanas					8,05	4,44+3,61	
						8,05	8,70	70,04
11AVA00126	m2 VENTANA ABATIBLE AC. GALVANIZADO TIPO II (0,50-1,50 m2) Ventana de hojas abatibles, ejecutada con perfiles conformados en frío de acero galvanizado, de espesor mínimo 0,8 mm, tipo II (0,50-1,50 m2), incluso junquillos, cantoneras, patillas de fijación, juntas de estanqueidad de neopreno, vierteaguas, herrajes de colgar y cierre y p.p. de sellado de juntas con masilla elástica; construida según CTE. Medida de fuera a fuera del cerco. Salón Cocina Dormitorio Baño					1,44 1,00 1,44 0,56		
						4,44	72,46	321,72
11AVA00128	m2 VENTANA ABATIBLE AC. GALVANIZADO TIPO IV (> 3 m2) Ventana de hojas abatibles, ejecutada con perfiles conformados en frío de acero galvanizado, de espesor mínimo 0,8 mm, tipo IV (> 3 m2), incluso junquillos, cantoneras, patillas de fijación, juntas de estanqueidad de neopreno, vierteaguas, herrajes de colgar y cierre y p.p. de sellado de juntas con masilla elástica; construida según CTE. Medida de fuera a fuera del cerco. Balcones planta alta					3,61		
						3,61	60,46	218,26
12ACT80016	m2 ACRIST. TÉRMICO Y ACÚSTICO DOS LUNAS PULIDAS INCOLORAS 6 mm Acristalamiento aislante térmico y acústico, formado por dos lunas pulidas incoloras de 6 mm de espesor, cámara de aire deshidratado de 12 mm, perfil metálico separador, desecante y doble sellado perimetral, colocado con perfil continuo, incluso perfil en U de neopreno, cortes y colocación de junquillos; construido según CTE e instrucciones del fabricante. Medida la superficie acristalada en multiples de 30 mm. Superficie acristalada					8,10		
						8,10	63,54	514,67
TOTAL 01.....								6.223,01

PRESUPUESTO Y MEDICIONES
REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO IZNALLOZ

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
02	ACCESIBILIDAD							
01AWP00001	m DEMOLICIÓN DE FORMACIÓN DE PELDAÑO DE LADRILLO HUECO Demolición de formación de peldaño de ladrillo hueco con medios manuales, incluso carga manual y transporte de material sobrante a vertedero. Medida la longitud inicial por la arista de intersección entre huella y tabica. Arista puerta entrada					1,05		
						1,05	6,05	6,35
JJ01AWW00001	m2 DEMOLICIÓN SELECTIVA DE MOCHETAS DE PASO Demolición selectiva de embocaduras de tabiquería en huecos para ampliación de paso libre a 80 cm, con medios manuales, incluso carga manual y transporte de material sobrante a vertedero. Medida la superficie inicial en verdadera magnitud.							
	Huecos puertas	5		0,30	2,10	3,15		
						3,15	7,72	24,32
J07HTF00061	m2 FORMACIÓN DE RAMPA ACCESIBLE EN ACCESO Formación de rampa plana de acceso con mortero de regulación y solado de baldosa antideslizante clase 3. Medido en proyección horizontal.							
	Superficie					2,50		
						2,50	71,00	177,50
11SBA90025N	m BARANDILLA RAMPA PERS CON DISC. AC. CAL. PASAMANOS TUBO 50x4 mm Barandilla de rampa accesible para personas con discapacidad en acero laminado en caliente formado por montantes en T de 50 mm y 6 mm de espesor a cada metro y doble pasamanos con tubular de Ø50 mm y 4 mm de espesor a 0,65m y 0,90m de altura, anclajes a elementos de fábrica, suelo o forjados con anclajes químicos o mecánicos, incluso p.p. de material de agarre y colocación. Medida la longitud ejecutada.							
	Rampa				1,05	1,05		
						1,05	42,09	44,19
06DTD00002	m2 TABICÓN DE LADRILLO H/D 7 cm Tabicón de ladrillo cerámico hueco doble 24x11,5x7 cm, recibido con mortero M5 de cemento CEM II/A-L 32,5 N, con plastificante; según CTE. Medido a cinta corrida.							
	Ajuste huecos	5	1,20			6,00		
						6,00	20,01	120,06
11MPB00151	m2 PUERTA PASO BARNIZAR 1 H. CIEGA ABAT. CERCO 70x40 mm Puerta de paso para barnizar, con hoja ciega abatible, formada por: precerco de pino flandes de 70x30 mm con garras de fijación, cerco de 70x40 mm, tapajuntas de 60x15 mm y hoja prefabricada normalizada de 35 mm, canteada por dos cantos, en madera de sapelly, herrajes de colgar, seguridad y cierre, con pomo o manivela, en latón de primera calidad, incluso colgado. Medida de fuera a fuera del precerco.							
	Puertas	5		0,80	2,10	8,40		
						8,40	163,58	1.374,07
13IBB00003	m2 BARNIZ GRASO SOBRE CARPINTERÍA DE MADERA Barniz graso sobre carpintería de madera formado por: limpieza y lijado fino del soporte, mano de fondo con tapaporos, lijado fino y dos manos de barniz. Medidas dos caras, de fuera a fuera del tapajuntas.							
	Puertas	5		0,92	2,10	9,66		
						9,66	17,40	168,08
11SBA90032	m PASAMANOS AC. LAM. FRIO TUBO 50x4 mm Pasamanos en acero tubular laminado en frío de 50x4mm de diám. con soportes cada 1 m de 30x2 mm de diám. anclados en los paramentos, incluso p.p. de material de agarre y colocación. Medido la longitud desarrollada.							
	Longitud escaleras	2	5,00			10,00		
						10,00	26,66	266,60
TOTAL 02.....								2.181,17

PRESUPUESTO Y MEDICIONES
REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO IZNALLOZ

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
03	SEGURIDAD							
05FUS00112	m2 FORJADO VIG. SEMIRR. PAREADAS ARM. RÍGIDAS BOV. HOR. (HA-25) Forjado unidireccional de hormigón armado HA-25/P/20/XC2, consistencia plástica y tamaño máximo del árido 20 mm, canto de 25+5 cm e intereje de 70 cm, con viguetas semirresistentes pareadas de armaduras rígidas, bovedillas de hormigón, armaduras complementarias con acero B 500 S, mallazo electrosoldado B 500 T, capa de compresión de 5 cm, incluso p.p. de macizado de apoyos, encofrados complementarios, apeos, desencofrado, vibrado y curado; construido según EFHE, Código Estructural y NCSR-02. Medida la superficie de fuera a fuera deduciendo huecos mayores de 1 m2. Consolidación					15,00		
						15,00	53,73	805,95
06LHM0001J	m2 FÁBRICA 1 PIE LADRILLO GAFA Fabrica de un pie de espesor para recalce y consolidación de muros portantes, con ladrillo gafa, recibido con mortero M5 (1:6), con plastificante; construida según CTE. Medida deduciendo huecos. Superficie					12,50		
						12,50	44,65	558,13
01IEW90002	u DEMOLICIÓN MASIVA M. MANUALES DE CUADRO INDIVIDUAL Demolición masiva con medios manuales de cuadro individual. Medida la cantidad ejecutada.					1,00		
						1,00	9,03	9,03
08EWW00011	u CAJA CUADRO MANDO Y PROTECCIÓN 1 DIF. + 6 MAGN. Caja para cuadro de mando y protección, para empotrar con capacidad para un interruptor diferencial y seis magnetotérmicos, incluso ayudas de albañilería y conexiones; construido según REBT. Medida la cantidad ejecutada.					1,00		
						1,00	15,29	15,29
TOTAL 03.....								1.388,40

PRESUPUESTO Y MEDICIONES
REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO IZNALLOZ

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
4	URBANIZACIÓN							
15PCC00001	m2 CALZADA CON 10 cm PIEDRA + 20 cm PIEDRA CALIZA + HORM. ASFALT. Calzada formada por: sub-base de piedra de 10 cm de espesor, base de piedra caliza procedente de machaqueo de 20 cm de espesor, recebo con finos del mismo material, riego de imprimación de betún de 1,5 kg/m2 y pavimento con tres capas de hormigón asfáltico en caliente, con extendido mecánico, de 5 cm de espesor, incluso compactado de la distintas capas con medios mecánicos; construida según PG-3-1975. Medida la superficie ejecutada.					30,00		
						30,00	30,20	906,00
15PPP00008	m2 SOLADO CON TERRAZO TIPO RELIEVE 40x40 cm EN COLORES Solado con baldosas de terrazo tipo relieve de 40x40 cm con marmolina de grano medio en colores formando dibujos, recibidas con mortero M5 (1:6), incluso nivelado con capa de arena de 2 cm, de espesor medio, formación de juntas, enlechado y limpieza del pavimento. Medida la superficie ejecutada.					10,00		
						10,00	26,05	260,50
15UPP00005	u PAPELERA PÚBLICA DE PVC SOBRE SOPORTE METÁLICO Papelería pública de PVC sobre soporte de perfil rectangular y chapa de anclaje de acero galvanizado, fijada al pavimento mediante tornillos, incluso colocación, pequeño material y ayudas de albañilería. Medida la cantidad ejecutada.					150,00		
						150,00	71,89	10.783,50
15UFF00030	u FUENTE DOBLE ADAPTADA Fuente doble adaptada hasta 12000mm de altura. Estructura de acero y cubetas de acero inoxidable con dos grifos de pulsador y uno de ellos adaptados para discapacitados y niños. Con pletina para atornillar al pavimento o empotrar. Medida la unidad totalmente ejecutada y en funcionamiento.					5,00		
						5,00	792,06	3.960,30
15UBB00040	u BANCO URBANO 4 VIGAS DE MADERA Banco urbano sin respaldo de largo hasta 3m y ancho hasta 60cm, formado por estructura de acero laminado en caliente y galvanizado acabado con pintura electrostática de poliéster y listones de madera con tratamiento protector fungicida, insecticida e hidrófugo. Resistente a la intemperie y con filtro U.V. Sistema de fijación compuesta por base metálica preparada para atornillar al suelo. incluida p/p de tornillería y anclaje. Medida la unidad ejecutada.					50,00		
						50,00	260,76	13.038,00
TOTAL 4.....								28.948,30
TOTAL.....								38.740,88

3.11 CONCLUSIONES.

El desarrollo del presente Trabajo Fin de Prácticas, permite articular una síntesis evaluativa entre las aspiraciones analíticas preliminares y los resultados técnicos, presupuestarios y de gestión alcanzados.

El contraste entre los planteamientos hipotéticos de la fase inicial y la propuesta técnica final evidencia cómo los objetivos genéricos de partida se han traducido en instrumentos de planificación urbana y de ingeniería de la edificación plenamente parametrizados, ejecutables y financiados:

1. Garantizar el acceso a una vivienda digna, segura y asequible vs. Parametrización constructiva y económica de la Vivienda Tipo

- Objetivo Inicial: Facilitar el acceso a viviendas adecuadas y neutralizar la vulnerabilidad física y energética en el centro histórico.
- Resultado y Contraste: Se ha pasado de la mera constatación del deterioro a la definición analítica de la Vivienda Tipo de Iznalloz (85 m2 construidos en 2 plantas) y al levantamiento exhaustivo de sus patologías (ineficiencia de envolventes, barreras de accesibilidad y pérdida de consolidación estructural). A través del software Presto, se han medido y presupuestado detalladamente las partidas necesarias por bloques subvencionables, fijando un coste real de rehabilitación de 8.404,18 € para viviendas en estado regular y de 9.792,58 € para viviendas en estado malo. Esto demuestra que la intervención no requiere demoliciones traumáticas, sino intervenciones quirúrgicas de consolidación, SATE de 80 mm, insuflado de lana de roca de 25 cm e implantación de itinerarios accesibles.

2. Lucha contra el reto demográfico y fijación de población vs. Estrategia de inversión y dinamización socioeconómica

- Objetivo Inicial: Retener a la población residente y atraer a familias jóvenes para revertir el envejecimiento urbano.
- Resultado y Contraste: El diagnóstico reveló una paradoja demográfica: Iznalloz mantiene un crecimiento vegetativo positivo (65 nacimientos vs. 52 defunciones en 2025), pero sufre una alta inestabilidad migratoria por el desempleo (28,3%) y la estacionalidad del empleo agrario. La propuesta responde articulando una Hoja de Ruta territorial a 36 meses (septiembre 2026 - agosto 2029) con un impacto económico global de 12.080.088,60 € en el Casco Antiguo y Barrio de La Peña. Esta inversión actúa como un catalizador directo para el sector de la construcción y los servicios locales, transformando el centro en un espacio atractivo, accesible y energéticamente eficiente capaz de fijar población joven.

3. Movilizar el parque de vivienda vacía vs. Protocolo operativo de la Oficina Comarcal de Vivienda

- Objetivo Inicial: Poner en el mercado de alquiler asequible el stock de inmuebles cerrados.
- Resultado y Contraste: Frente a las viviendas desocupadas o cerradas, el proyecto asimila las lecciones de buenas prácticas analizadas (Programa Somontano Alquila y Red XALOC). Se ha estructurado el funcionamiento de la Oficina de Vivienda II como ventanilla única local que ofrece seguridad técnica y jurídica a los propietarios rurales. La mediación municipal se

respalda con las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (hasta 600 €/mes extra para el propietario que ceda la gestión y bolsas de hasta 30.000 € para reformas de habitabilidad), superando el histórico temor a impagos o desperfectos.

4. Mejora del casco urbano y eliminación de barreras vs. Proyecto de Reurbanización integral

- **Objetivo Inicial:** Adecuar el espacio público y garantizar la accesibilidad universal en la orografía de ladera.
- **Resultado y Contraste:** Las deficiencias en viales y redes se han traducido en un Proyecto de Ejecución de Reurbanización valorado en 1.450.911,80 €, que contempla la transformación de viales en plataforma única, solados antideslizantes de terrazo relieve, asfaltado de calzadas e instalación de mobiliario urbano adaptado y fuentes dobles para 1.220 viviendas del entorno intervenido.

5. Gobernanza e inclusión social con perspectiva de género vs. Urbanismo de cuidados y coordinación interinstitucional

- **Objetivo Inicial:** Favorecer la participación ciudadana y la equidad social.
- **Resultado y Contraste:** La integración de la estrategia local con el Plan Local de Intervención en Zonas Desfavorecidas y el programa ERACIS+ asegura que la rehabilitación física vaya acompañada de itinerarios de inserción socio-laboral. Asimismo, la incorporación del análisis de género ha puesto de relieve la feminización de la longevidad en el casco histórico (mujeres mayores que viven solas), estableciendo criterios de baremación social con puntuación prioritaria para hogares monoparentales, mujeres mayores de 65 años y víctimas de violencia de género.

4 BIBLIOGRAFÍA.

- **Ayuntamiento de Iznalloz.** (2012). *Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Iznalloz*. Boletín Oficial de la Provincia de Granada / Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, nº 37 (46).
- **Comarca de los Montes Orientales & Diputación de Granada.** (2022). *Agenda Urbana Comarcal de los Montes Orientales: Plan de Acción Estratégico*. Servicio de Concertación y Desarrollo Local.
- **Diputación de Granada.** (2021). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) del Municipio de Iznalloz*. Área de Fomento y Desarrollo Provincial.
- **Diputación de Granada.** (2024). *Plan Local de Intervención en Zonas Desfavorecidas (PLIZD) - Municipio de Iznalloz (2024-2028)*. Red de Servicios Sociales Comunitarios.
- **Diputación Provincial de Huesca & Comarca del Somontano de Barbastro.** (2020). *Programa Somontano Alquila Vivienda: Red comarcal de bolsa de alquiler asequible e intermediación inmobiliaria*.
- **Generalitat Valenciana.** (2021). *Red de Oficinas Locales de Vivienda, Rehabilitación y Hábitat (Red XALOC): Guía técnica y protocolo de atención ciudadana*.
- **Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).** (2025). *Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA): Datos demográficos, socioeconómicos y del parque edificatorio de Iznalloz*.
- **Junta de Andalucía.** (2020). *Plan Integral para la Inclusión de la Comunidad Gitana de Andalucía 2021-2030*. Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad.
- **Junta de Andalucía.** (2025). *Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en*

materia de vivienda y simplificación administrativa. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

- **Junta de Castilla y León.** (2018). *Programa Rehabitare: Modelo de gestión pública de cesión e intervención en inmuebles municipales para alquiler social en el medio rural.*
- **Ministerio de Fomento.** (2019). *Agenda Urbana Española (AUE): Marco estratégico y metodología de los Planes de Acción Local.* Gobierno de España.
- **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).** (2024). *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda.* Gobierno de España.
- **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).** (2026). *Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.* Boletín Oficial del Estado (BOE).

ANEXOS.

ANEXO I	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT
ANEXO II	REPORTAJE GRÁFICO
ANEXO III	FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL
ANEXO IV	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (SI PROCEDE)

Trabajo Fin de Prácticas (TFP)

Proyecto de Aplicación de la Agenda Urbana

Oficina de Vivienda II y Proyectos de Viviendas – Ayuntamiento de Iznalloz (Montes Orientales)

Autor: Francisco Javier Nieves Rodríguez | Tutoría: Emma Luengo (Estudio Cimma)
Programa Puentes – Prácticas Universitarias en Territorios Sostenibles (Julio 2026)

Diputación de Granada

Universidad de Granada

Agenda Granada 2030

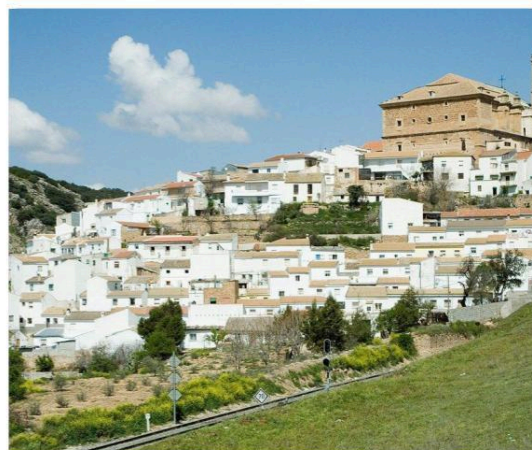
BLOQUE 1

Presentación y Marco del Proyecto

Introducción, objetivos globales e instrumentos normativos de partida

1. Contexto y Delimitación Territorial

- 📍 **Ámbito de Actuación:** Municipio de Iznalloz, centro funcional de la comarca de los Montes Orientales de Granada.
- ⚠️ **Orografía Singular:** Trama urbana tradicional de media montaña adaptada a laderas con desniveles pronunciados.
- 🏠 **Declaración Oficial:** El centro histórico está delimitado como Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP - Exp. 18830-ERRP-40-22).
- 🏠 **Garantía Constitucional:** Neutralización de la vulnerabilidad residencial bajo el derecho a una vivienda digna y adecuada.



BLOQUE 2

Diagnóstico de la Situación Actual

Análisis socioeconómico, demográfico y del parque residencial edificatorio

2. Diagnóstico Socioeconómico

Dinámica Demográfica (2025)

- **Población censada:** 5.206 habitantes en el municipio.
- **Crecimiento vegetativo positivo:** 65 nacimientos frente a 52 defunciones anuales.
- **Inestabilidad migratoria:** Éxodo continuo de población joven activa debido a la falta de oportunidades laborales locales.

Mercado Laboral y Parque Residencial

- **Tasa de desempleo:** 28,3% con renta media históricamente reducida.
- **Dependencia agrícola:** 2.415 contratos temporales agrarios frente a solo 777 indefinidos.

2. Vulnerabilidad del Casco Histórico



Obsolescencia Física

Viviendas unifamiliares entre medianeras con patologías estructurales, humedades y falta de mantenimiento por rentas reducidas.



Barreras Topográficas

Vías con acusadas pendientes, escalinatas y falta de adaptabilidad interior que aíslan a la población envejecida.



Pobreza Energética

Envoltentes térmicas deficientes que generan un elevado consumo energético e ineficiencia en los meses de invierno.

BLOQUE 3

Objetivos Operativos

Estrategias globales de regeneración, vivienda asequible y cohesión urbana

3. Objetivos Operativos Clave

-  **Fijar Población:** Retener a jóvenes y atraer familias para revitalizar el centro histórico.
-  **Rehabilitación Edificatoria:** Resolver fallos estructurales, habitabilidad y eficiencia energética.
-  **Adecuación del Espacio Público:** Eliminar barreras arquitectónicas y renovar infraestructuras básicas.
-  **Garantía a Propietarios:** Intermediación pública contra impagos y desperfectos.

BLOQUE 4

Actividades y Tareas en Prácticas

Trabajo de campo, análisis SIG, caracterización técnica y mediciones presupuestarias

4. Análisis GIS y Levantamiento



Tarea 1.1: Integración SIG

Cruce de datos de Catastro, PMVS y Google Street View mediante QGIS (archivos Shapefile .shp) clasificando cada parcela por estado de conservación.

Tarea 1.2: Inspección Patológica

Identificación de ineficiencia térmica en fachadas/cubiertas, accesos inaccesibles con peldaños y pérdida de consolidación estructural.



Tarea 1.3: Vivienda Tipo

Parametrización del modelo representativo de Iznalloz: 85,00 m² construidos en 2 plantas, 51,79 m² de fachada y 49,55 m² de cubierta.

4. Parametrización por Bloques

🏠 Bloques de Rehabilitación (Presto)

- **Bloque 1 - Eficiencia Energética:** SATE EPS 80mm (51,79 m²), lana de roca insuflada 25cm (49,55 m²) y ventanas aislantes 6/12/6. (Coste: 6.223,01 €)
- **Bloque 2 - Accesibilidad Universal:** Rampa plana de acceso, ampliación de puertas a 80cm y pasamanos. (Coste: 2.181,17 €)
- **Bloque 3 - Seguridad Estructural:** Refuerzo de forjados, recalce de muros y cuadro eléctrico REBT. (Coste: 1.388,40 €)

🚶 Reurbanización de Espacio Público

- **Firmes y Pavimentos:** Asfaltado de calzada y solado peatonal en baldosas de terrazo en relieve antideslizante. (1.423.130,00 €)
- **Mobiliario Urbano:** 50 bancos de acero/madera, 150 papeleras PVC y 5 fuentes dobles adaptadas. (27.781,80 €)
- **Inversión Total Urbanización:** 1.450.911,80 € para 103.700 m² de ámbito urbano.

4. Presupuesto Vivienda Tipo

Código	Bloque Subvencionable (Plan Estatal)	Descripción de Actuaciones	Importe (PEMS)	% Total
01	Habitabilidad y Eficiencia Energética	SATE 80mm, insuflado cubierta, ventanas aislantes 6/12/6	6.223,01 €	63,55%
02	Accesibilidad Universal	Rampa exterior, ampliación puertas a 80cm, pasamanos	2.181,17 €	22,27%
03	Seguridad y Consolidación	Refuerzo de forjados, recalce de muros, cuadro eléctrico	1.388,40 €	14,18%
TOTAL REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO (ESTADO REGULAR)				
	8.404,18 €	100%		
TOTAL REHABILITACIÓN VIVIENDA TIPO (ESTADO MALO)				
	9.792,58 €	100%		

5. Fases de Implementación



Fase I y II: Delimitación y Protocolo

Declaración formal de ARRUR/ERRP, Memoria-Programa, manual estético y constitución del protocolo operativo con la estrategia ERACIS+.



Fase III y IV: Acuerdos y Convocatoria

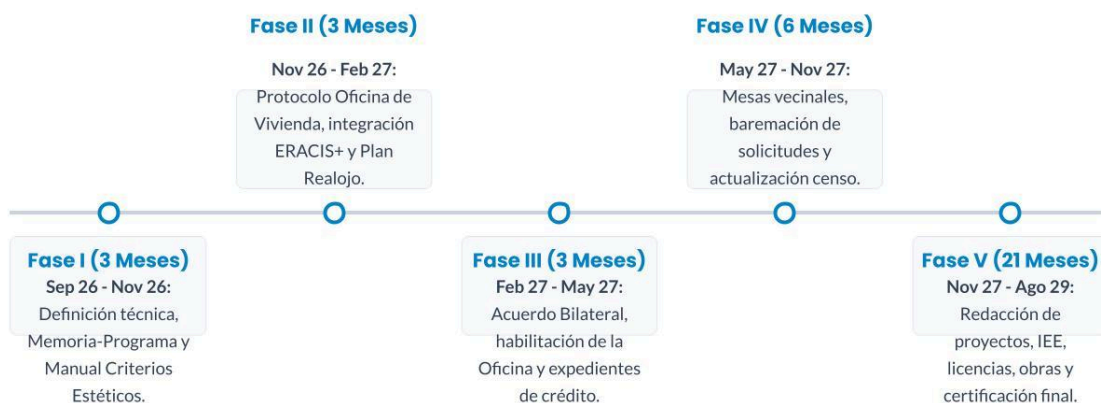
Firma del acuerdo bilateral Consejería-MIVAU, habilitación de la Oficina de Vivienda, mesas vecinales e inscripción de solicitudes.



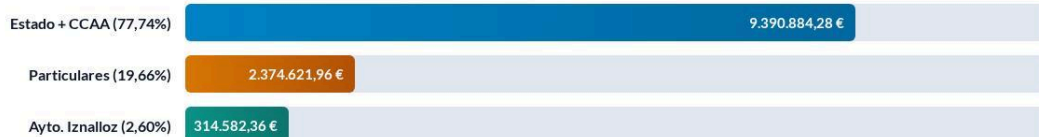
Fase V: Proyectos y Obras

Redacción de Informes IEE, proyectos ejecutivos de rehabilitación y reurbanización, licitación, licencias y dirección de obras.

6. Cronograma de Desarrollo



7. Reparto de la Inversión Total



Total Inversión de Puesta en Valor: 12.080.088,60 €

La subvención pública de casi el 78% (vía Plan Estatal de Vivienda) minimiza el esfuerzo financiero municipal y particular, garantizando la viabilidad plena de la ejecución.

¿Preguntas o Dudas?

Gracias por su atención e interés en la regeneración urbana de Iznalloz.

 Francisco Javier Nieves Rodríguez
 Programa Puentes – Ayuntamiento de Iznalloz / UGR
 javinieves99@gmail.com