

PROGRAMA Puentes
PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES

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

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA

MONTES ORIENTALES

ANA MACÍAS GINEL
ROCIO MARTIN BAUTISTA. ESTUDIO CIMMA

JULIO 2025

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 4
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 4
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 8
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 10
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 16
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 21
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 24
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 25
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 71
3.6	Fases para su implantación	Pg 73
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 75
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 77
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 79
3.10	Conclusiones.	Pg 81
4	Bibliografía.	Pg 83

Anexos

ANEXO I	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT
ANEXO II	REPORTAJE GRÁFICO
ANEXO III	ENCUESTA REALIZADA EN IZNALLOZ
ANEXO IV	ENCUESTA REALIZADA EN TORRE-CARDELA
ANEXO VII	VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS EN IZNALLOZ
ANEXO VIII	VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS EN GUADAHORTUNA
ANEXO IIX	VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS EN TORRE-CARDELA

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

1 DENOMINACIÓN DEL PROYECTO Y TERRITORIO.

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

Granada, es mucho más que un referente histórico y monumental. Su territorio, que abarca desde su capital hasta comarcas rurales como los Montes Orientales, refleja la diversidad de paisajes, culturas y retos que caracterizan a la provincia. A pesar de su atractivo y potencial, la provincia se enfrenta a desafíos significativos en términos de desarrollo económico, social, y urbanístico, especialmente en lo que respecta a la planificación y gestión de los recursos habitacionales. El acceso a la vivienda se ha convertido en una cuestión clave, no sólo para garantizar la dignidad de las personas, sino también para promover la revitalización de áreas rurales que, en muchos casos, sufren de despoblación. En este contexto, la vivienda adquiere un papel fundamental: no solo como bien patrimonial o elemento de propiedad, sino como un derecho básico que contribuye al bienestar y al futuro sostenible de la provincia

El artículo 47 de la Constitución Española (CE) reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada, calificándolo como un derecho social fundamental. Su regulación es compleja, no solo por la pluralidad de fuentes normativas que la abordan sino también por la naturaleza de su objeto, que a pesar de ser una propiedad privada debe cumplir una función social. Este derecho debe de superar su concepción tradicional como un mero objeto de propiedad, y ser reconocido como un elemento básico para el desarrollo de la vida humana en condiciones de dignidad.

Para poder abordar específicamente la situación de la vivienda en la provincia de Granada, es necesario primero contextualizar el marco general de España. Este contexto nos permite entender mejor los retos y objetivos a nivel nacional en relación con el desarrollo urbano, la mejora de la vivienda y los desafíos que enfrenta el sector. Así, al conocer la realidad del país, podemos analizar con mayor precisión las particularidades y necesidades de Granada, ajustando las políticas y estrategias de vivienda a la realidad local.

España cuenta con una diversidad territorial única, y en la actualidad se enfrenta a diversos retos en su desarrollo urbano, que impactan directamente en la calidad de vida de sus habitantes. Desde el crecimiento de las grandes ciudades hasta la transformación de las áreas rurales, el país se encuentra en un proceso de adaptación a los nuevos desafíos económicos, sociales y medioambientales. Para poder garantizar un futuro sostenible y de bienestar, la vivienda es uno de los sectores clave, un área fundamental que afecta tanto al entorno urbano como a la cohesión social. A través de políticas públicas y estrategias urbanísticas, como la Agenda Urbana Española 2030, España busca mejorar la accesibilidad, calidad y sostenibilidad de la vivienda, adaptándose a las necesidades de la población y los cambios en el mercado inmobiliario.

La Agenda Urbana Española incluye:

- Un análisis exhaustivo de la situación urbana y rural, abordando temas como el modelo urbano, la población, el territorio, la economía, la sociedad, el medio ambiente, el cambio climático, la energía, la movilidad, la vivienda y los instrumentos de intervención.
- Un marco estratégico basado en un Decálogo de Objetivos, que se desglosa en 30 objetivos específicos con sus correspondientes líneas de actuación.
Un sistema de indicadores para evaluar y seguir el progreso de los objetivos.
- Fichas que explican cómo desarrollar los planes de acción para la implementación de la Agenda Urbana Española.
- Un Plan de Acción para la Administración General del Estado, que propone acciones específicas dentro de sus competencias.

Con todo esto, el marco estratégico de la Agenda se resume en los siguientes Objetivos Estratégicos y Específicos:

	OBJETIVOS ESTRATEGICOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS
 TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD	OE1. ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO	1.1. ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL. 1.2. CONSERVAR Y MEJORAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y PROTEGER EL PAISAJE. 1.3. MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL
 MODELO URBANO	OE2. EVITAR LA DISPERSION URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE	2.1. DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACIDAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA DOTACION DE SERVICIOS BASICOS. 2.2. GARANTIZAR LA COMPLEJIDAD FUNCIONAL Y DIVERSIDAD DE USOS. 2.3. GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PUBLICOS. 2.4. MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE URBANO Y REDUCIR LA CONTAMINACION. 2.5. IMPULSAR LA REGENERACION URBANA. 2.6. MEJORAR LA CALIDAD Y LA SOSTENIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS
 CAMBIO CLIMÁTICO Y RESILIENCIA	OE3. PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMATICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA	3.1. ADAPTAR EL MODELO TERRITORIAL Y URBANO A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO Y AVANZAR EN SU PREVENCIÓN. 3.2. REDUCIR LAS EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO. 3.3. MEJORAR LA RESILIENCIA FRENTE AL CAMBIO CLIMATICO.
 GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR	OE4. HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR	4.1. SER MAS EFICIENTES ENERGETICAMENTE Y AHORRAR ENERGIA. 4.2. OPTIMIZAR Y REDUCIR EL CONSUMO DE AGUA. 4.3. FOMENTAR EL CICLO DE LOS MATERIALES. 4.4. REDUCIR LOS RESIDUOS Y FAVORECER SU RECICLAJE.
 MOVILIDAD Y TRANSPORTE	OE5. FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE	5.1. FAVORECER LA CIUDAD DE PROXIMIDAD. 5.2. POTENCIAR MODOS DE TRANSPORTE SOSTENIBLES.
 COHESIÓN SOCIAL E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES	OE6. FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUITAD	6.1. REDUCIR EL RIESGO DE POBREZA Y EXCLUSIÓN SOCIAL EN ENTORNOS URBANOS DESFAVORECIDOS. 6.2. BUSCAR LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DESDE UNA PERSPECTIVA DE GENERO, EDAD Y DISCAPACIDAD.
 ECONOMÍA URBANA	OE7. IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA	7.1. BUSCAR LA PRODUCTIVIDAD LOCAL, LA GENERACION DE EMPLEO Y LA DINAMIZACION Y DIVERSIFICACION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA. 7.2. FOMENTAR EL TURISMO SOSTENIBLE Y DE CALIDAD Y LOS SECTORES CLAVE DE LA ECONOMIA LOCAL.
 VIVIENDA	OE8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA	8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE. 8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MAS VULNERABLES.
 ERA DIGITAL	OE9. LIDERAR Y FOMENTAR LA INNOVACIÓN DIGITAL	9.1. FAVORECER LA SOCIEDAD DEL CONOCIMIENTO Y AVANZAR HACIA EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES INTELIGENTES (SMART CITIES). 9.2. FOMENTAR LA ADMINISTRACION ELECTRONICA Y REDUCIR LA BRECHA DIGITAL.
 INSTRUMENTOS Y GOBERNANZA	OE10. MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y GOBERNANZA	10.1. LOGRAR UN MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO ACTUALIZADO, FLEXIBLE Y SIMPLIFICADO QUE MEJORE, TAMBIEN, LA GESTION. 10.2. ASEGURAR LA PARTICIPACION CIUDADANA, LA TRANSPARENCIA Y FAVORECER LA GOBERNANZA MULTINIVEL. 10.3. IMPULSAR LA CAPACITACION LOCAL Y MEJORAR LA FINANCIACION. 10.4. DISEÑAR Y PONER EN MARCHA CAMPANAS DE FORMACION Y SENSIBILIZACION EN MATERIA URBANA, ASI COMO DE INTERCAMBIO Y DIFUSION DE LA INFORMACION.

Uno de los objetivos clave de la Agenda Urbana Española es garantizar el acceso a la vivienda, entendida como un derecho básico para todos los ciudadanos. El OE 8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA se enfoca en mejorar la disponibilidad de viviendas asequibles, tanto en el mercado de compra como de alquiler, a través de políticas públicas que fomenten la construcción, rehabilitación

y reactivación del parque residencial. Además, se busca optimizar el uso del suelo urbano, promoviendo la regeneración de áreas degradadas y facilitando el acceso a viviendas sostenibles y bien conectadas. La implementación de este objetivo es fundamental para asegurar una distribución equitativa de los recursos urbanos y mejorar la cohesión social a nivel local.

Actualmente, la realidad del mercado inmobiliario en España pone de manifiesto graves contradicciones. A pesar de la existencia de un significativo stock de viviendas no vendidas, muchos ciudadanos, especialmente aquellos pertenecientes a colectivos vulnerables, se enfrentan a grandes dificultades para acceder a una vivienda, debido a la precariedad del mercado laboral y las restricciones crediticias impuestas por las entidades financieras. Además, el alquiler, que en España representa solo el 17% del mercado frente al 83% de la vivienda en propiedad, se sitúa significativamente por debajo de la media europea, donde el alquiler representa el 38%.

En cuanto a la Comunidad Autónoma de Andalucía, su competencia para regular los derechos estatutarios relacionados con la vivienda está reconocida en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía. En Andalucía, garantizar el acceso a la vivienda es un objetivo crucial debido a la creciente presión sobre el mercado inmobiliario, especialmente en las áreas urbanas y turísticas. La región enfrenta desafíos significativos en términos de accesibilidad y calidad de la vivienda, con una alta demanda en ciertas zonas, como las capitales provinciales y las áreas costeras. Esto ha provocado un aumento de los precios tanto en alquiler como en compra, dificultando el acceso a la vivienda para una gran parte de la población, especialmente los jóvenes y colectivos vulnerables. Por lo tanto, asegurar una oferta de vivienda asequible y adecuada en Andalucía no solo responde a la necesidad de mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos, sino que también es clave para promover la cohesión social y territorial, evitando la exclusión y la despoblación en áreas rurales y suburbanas. La no ocupación de viviendas contraviene la función social de la propiedad y representa un uso ineficiente de las infraestructuras disponibles. En el contexto actual de crisis económica y social, la defensa de la función social de la vivienda adquiere una importancia crítica, especialmente en zonas rurales que se enfrentan al reto de la despoblación.

La problemática de la vivienda en las zonas rurales de Granada, y en particular en comarcas como los Montes Orientales, refleja una realidad compleja y multifactorial. La despoblación, el envejecimiento de la población y la falta de oportunidades laborales han generado un círculo vicioso que dificulta tanto la fijación de habitantes como la revitalización social y económica de estos territorios. A pesar de contar con un importante parque de viviendas, muchas de ellas permanecen vacías o en condiciones inadecuadas, mientras que el acceso a una vivienda digna y asequible sigue siendo un reto para los colectivos más vulnerables, especialmente jóvenes y familias con recursos limitados.

Esta situación no solo afecta al bienestar individual, sino que compromete el futuro de las comunidades rurales. La vivienda, por tanto, se convierte en un elemento clave para revertir la tendencia al abandono rural, promover la igualdad de oportunidades y garantizar el derecho a una vida digna en todo el territorio provincial. Ante este escenario, resulta imprescindible la puesta en marcha de iniciativas y políticas públicas específicas, como la creación de una Oficina de Vivienda, que respondan de manera integral a las necesidades locales y contribuyan a la reactivación y desarrollo sostenible de las zonas rurales de Granada.

Este proyecto Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación del Programa Puentes de la Diputación de Granada, en el marco de la Agenda Urbana, se enfocarán por un lado, en plantear objetivos globales que buscan garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles y de calidad en la zona de Montes Orientales y, por otro lado, objetivos específicos para la intervención directa en los municipios de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela.

1. Revitalización de áreas rurales en regresión demográfica: Contribuir a la revitalización de los municipios de los Montes Orientales afectados por la despoblación, mediante la rehabilitación de viviendas como parte de una estrategia más amplia para frenar el éxodo rural y favorecer la repoblación.
2. Diagnóstico de la demanda habitacional y atención a la vulnerabilidad: Realizar un análisis exhaustivo de la demanda de vivienda en la zona, que permita comprender en profundidad las necesidades habitacionales de la población y que sirva como base para el diseño de políticas y actuaciones que mejoren el acceso a la vivienda y favorezcan un desarrollo urbanístico equilibrado y sostenible en la comarca.
3. Investigación e innovación en la gestión de viviendas en áreas rurales: Fomentar la investigación en nuevas formas de gestión y uso de la vivienda, integrando criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, y priorizando la innovación en el papel de la vivienda en la revitalización de zonas rurales. Explorar nuevos proyectos como el cohousing o las cooperativas de vivienda, que ofrezcan soluciones innovadoras a las necesidades habitacionales y que sirvan de modelo para adaptar al territorio de los Montes Orientales.
4. Aprovechamiento del parque inmobiliario existente: El proyecto propone fomentar la rehabilitación y adaptación de viviendas actualmente desocupadas en la zona de los Montes Orientales. Este enfoque contribuye a optimizar los recursos existentes y a reforzar el tejido social y económico de la zona, promoviendo un desarrollo sostenible y equilibrado en el medio rural.

El proyecto tiene como finalidad última impulsar el desarrollo social, económico y territorial en la zona de Montes Orientales, promoviendo el acceso a soluciones habitacionales asequibles y adaptadas a las necesidades locales, que pueden replicarse en otras áreas rurales de situación similar. Se plantea aprovechar de manera eficiente las viviendas vacías, potenciando su utilización tanto para residencia habitual como para otros fines que contribuyan al bienestar colectivo y al crecimiento local, como pueden ser el alojamiento turístico rural. Asimismo, el proyecto pone el foco en la cohesión social y la inclusión, implementando medidas que favorezcan la integración de los sectores más vulnerables y refuercen el tejido comunitario. De esta manera, se pretende diversificar las oportunidades en el territorio, optimizar los recursos existentes y contribuir de forma efectiva al cumplimiento del derecho a la vivienda y a la revitalización de las zonas rurales de Andalucía.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

Fueron consultados los siguientes informes para el diagnóstico de la situación:

- Planes municipales de vivienda y suelo de los municipios de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela.

Se pudo observar que los planes de cada municipio se orientan a tres fines fundamentales

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.
3. Facilitar el cambio

De cada plan pudimos extraer información sobre la situación en la que se encuentra cada municipio, ya que estos nos mostraron diferentes datos sobre el parque de viviendas, la situación en la que se encontraban los edificios, información sobre la población que vivía en cada municipio, datos referentes a la habitabilidad y encuestas.

- Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

El Plan Vive en Andalucía constituye el principal instrumento autonómico para abordar los retos de la vivienda y la regeneración urbana, apostando por un modelo más justo, sostenible y adaptado a las necesidades reales de la población andaluza.

La lectura del Decreto 91/2020, que regula el Plan Vive en Andalucía, me ha permitido comprender el marco legal y las líneas de actuación autonómicas en materia de vivienda y rehabilitación, lo que me ayuda a fundamentar mi proyecto en Montes Orientales. Gracias a este texto, pude justificar la importancia de promover la rehabilitación de viviendas desocupadas en zonas rurales y plantear propuestas alineadas con los objetivos de sostenibilidad, accesibilidad y apoyo a colectivos vulnerables, tal y como establece la normativa andaluza.

- Agenda Urbana de los Montes Orientales

La Agenda Urbana de los Montes Orientales ha supuesto un punto de referencia fundamental para orientar mi proyecto hacia un desarrollo más sostenible, inclusivo y adaptado a las necesidades reales del territorio. Analizar este documento me ha permitido comprender mejor los retos económicos, demográficos y ambientales de la comarca, así como la importancia de trabajar bajo una visión estratégica que integre la sostenibilidad, la mejora de la calidad de vida y la cohesión social.

Gracias a la Agenda Urbana, he podido identificar líneas de actuación prioritarias como el impulso al turismo sostenible, la mejora de los entornos urbanos y la creación de oportunidades para fijar población, especialmente jóvenes y familias. Además, la metodología participativa utilizada en su

elaboración refuerza la necesidad de implicar a los distintos agentes locales y de adaptar las propuestas a la realidad de cada municipio. Todo esto me ha servido para fundamentar y enriquecer mi proyecto, asegurando que las acciones propuestas estén alineadas con los objetivos y estrategias compartidas por la comarca

- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

El Decreto-ley 1/2025 me ha aportado una base normativa muy útil y actualizada para justificar la urgencia y la viabilidad de promover viviendas sociales en los Montes Orientales. Lo que más valoro de este texto es que facilita y agiliza todo el proceso para convertir suelos o edificios en viviendas protegidas, eliminando muchos trámites y permitiendo a los ayuntamientos adaptarse mejor a las necesidades de cada municipio. Además, me ha dado argumentos claros para proponer soluciones más realistas y rápidas en mi proyecto, especialmente para responder a la falta de vivienda asequible en las zonas rurales.

- Trabajo de Fin de Práctica, Oficina Comarcal de Vivienda, reto demográfico, gestión e innovación en Montes Orientales, fase 1, de Rebeca Herrero García.

Con la lectura de este proyecto he podido obtener una visión global de la situación de la vivienda y los principales desafíos demográficos en la comarca de Montes Orientales, antes de iniciar mi propio trabajo. Este primer proyecto me sirvió como punto de partida para comprender el contexto real al que me enfrentaba, identificar las necesidades prioritarias y conocer los enfoques iniciales en materia de gestión e innovación aplicados en la zona. En conjunto, este proyecto anterior ha supuesto una base fundamental para orientar mi trabajo, aportando información, enfoques y ejemplos que han enriquecido mi análisis y mis propuestas.

- Planes urbanísticos de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Iznalloz, Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) Guadahortuna y Delimitación de Suelo Urbano (DSU) de Torre-Cardela.

El análisis de los planes urbanísticos de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela me ha permitido entender mejor las posibilidades y limitaciones legales a la hora de plantear propuestas de vivienda en los Montes Orientales. Revisar el PGOU, las Normas Subsidiarias y la Delimitación de Suelo Urbano de cada municipio me ha ayudado a identificar qué zonas son aptas para nuevas intervenciones, rehabilitaciones o reutilización de viviendas, y a adaptar mis propuestas a la normativa vigente. Además, conocer estos instrumentos me ha servido para asegurar que las acciones planteadas en mi proyecto sean viables y estén bien fundamentadas desde el punto de vista urbanístico.

- Estudio de casos similares y buenas prácticas

La revisión de experiencias como Somontano Alquila Vivienda, el Programa Rehabitare, la Red de Oficinas XALOC y la Ciudad Residencial Brisa del Cantábrico me ha resultado muy útil para enriquecer y fundamentar mi proyecto en los Montes Orientales. Analizar estos casos me ha permitido comprobar que existen soluciones innovadoras y eficaces para problemas muy similares a

los de nuestra comarca, como la existencia de viviendas vacías, el acceso complicado al alquiler en zonas rurales, la despoblación o la necesidad de alternativas habitacionales para personas mayores.

Gracias a este análisis, he podido identificar elementos clave como la importancia del acompañamiento técnico y la colaboración institucional, la utilidad de crear bolsas de alquiler gestionadas desde oficinas locales, el impacto positivo de rehabilitar viviendas públicas para alquiler social, y el valor de explorar modelos alternativos como el cohousing senior. Todo esto me ha servido para inspirar propuestas más realistas, adaptadas y sostenibles en mi propio proyecto, y para reforzar la idea de que la innovación, la coordinación y la atención personalizada pueden marcar la diferencia en la revitalización del medio rural y la mejora del acceso a la vivienda.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

El punto de partida de este proyecto se fundamenta en la necesidad de abordar la problemática de la vivienda en la comarca de los Montes Orientales. Esta comarca se caracteriza, en un aspecto general, por una serie de retos estructurales comunes a muchas zonas rurales del interior de Andalucía. El principal problema es la despoblación, ya que la emigración de jóvenes hacia áreas urbanas deja una población cada vez más envejecida, lo que repercute directamente en la demanda y características del parque residencial. La mayoría de las viviendas son antiguas y presentan deficiencias en accesibilidad, eficiencia energética y adaptación a las necesidades de personas mayores, por lo que la rehabilitación y modernización del parque inmobiliario es una prioridad. Aunque los precios de la vivienda son bajos en comparación con las ciudades, persisten dificultades de acceso para los colectivos más vulnerables, especialmente por la falta de oferta de vivienda protegida o adaptada y los bajos ingresos de muchas familias.

La comarca de los Montes Orientales de Granada se caracteriza por ser una de las zonas más desfavorecidas económicamente. La economía de la comarca sigue siendo fundamentalmente agraria, centrada en el cultivo del olivar y los cereales, y la falta de diversificación laboral ha propiciado la emigración de la población más joven en busca de mejores oportunidades, lo que agrava el envejecimiento y la despoblación del territorio. Además, la baja densidad de población, el abandono de viviendas y la escasez de infraestructuras y servicios son problemas estructurales que dificultan el desarrollo local y hacen que sea más difícil la fijación de población en el territorio.

Desde el punto de vista económico, los Montes Orientales presentan un escenario de alta vulnerabilidad, caracterizado por la escasez de actividad productiva, elevados índices de desempleo y una fuerte dependencia de ayudas públicas. Esta situación limita el desarrollo sostenible de la comarca y condiciona la capacidad de los municipios para ofrecer oportunidades reales de futuro a su población.

Sin embargo, es importante señalar que las ayudas públicas, aunque necesarias, no pueden ser la única respuesta a los desafíos del territorio. Si se convierten en el único recurso, corren el riesgo de fomentar una dependencia estructural y una cierta pasividad social, en lugar de impulsar la autonomía y la participación activa de la ciudadanía. La implicación directa de todos los vecinos en los procesos de toma de decisiones, en la gestión de proyectos y en la definición de las prioridades locales es fundamental para fortalecer el sentido de pertenencia, crear redes de apoyo mutuo y garantizar que las soluciones adoptadas respondan realmente a las necesidades y aspiraciones de la población. Promover espacios de encuentro, diálogo y colaboración entre los diferentes colectivos es clave para construir comunidades más resilientes, cohesionadas y capaces de afrontar de manera conjunta los retos presentes y futuros.

Por ello, las políticas de vivienda en los Montes Orientales están cada vez más orientadas a fijar población y revitalizar los municipios, apostando por facilitar el acceso a viviendas dignas y asequibles para jóvenes y familias, así como por crear condiciones atractivas para que decidan quedarse o regresar. Esto implica no solo mejorar y rehabilitar el parque residencial, sino también impulsar servicios, infraestructuras y oportunidades laborales que hagan de estos pueblos lugares atractivos para vivir a largo plazo. El reto es convertir la vivienda en una herramienta clave para el arraigo y el desarrollo local, contribuyendo a frenar la despoblación y a garantizar el futuro de la comarca.

Para comprender en profundidad la realidad del territorio y definir las necesidades prioritarias, se han desarrollado varias líneas de trabajo:

- **Análisis de planes y normativa vigente:** Se han revisado los principales instrumentos de planificación urbanística, así como la legislación autonómica y estatal en materia de vivienda, para identificar el marco normativo y las oportunidades de intervención en el ámbito rural.
- **Reuniones técnico-políticas con los ayuntamientos:** Se ha mantenido un diálogo directo con el personal de los ayuntamientos de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela, lo que ha permitido recopilar datos actualizados sobre la situación del parque de viviendas, la demanda habitacional y conocer más de cerca las necesidades específicas de cada municipio.
- **Se planificaron acciones de participación ciudadana** para implicar a la población en el diagnóstico de la situación de la vivienda. Aunque la propuesta inicial incluye la organización de talleres presenciales, se contempla la posibilidad de adaptar la metodología en función de la disponibilidad y la colaboración en los plazos previstos, priorizando en todo momento la recogida de opiniones y propuestas de los vecinos y vecinas. Por este motivo, se plantea focalizarnos en la elaboración y distribución de una encuesta específica sobre la vivienda, con el objetivo de recoger de forma directa las percepciones, necesidades y sugerencias de la ciudadanía. Esta herramienta permitirá complementar la información existente y asegurar que el diagnóstico refleje la realidad y las expectativas de la población local, manteniendo así un enfoque participativo y abierto a la colaboración vecinal.
- Aunque la idea inicial incluía la realización de talleres presenciales, finalmente no se pudo llevar a cabo y la participación se ha concretado en la elaboración y distribución de una encuesta sobre la situación de la vivienda. Esta encuesta ha servido para recoger las percepciones, necesidades y propuestas de los vecinos y vecinas, aportando una visión complementaria a la información institucional.
- **Estudios previos de las antiguas viviendas de maestros.** Se ha llevado a cabo un análisis específico de las antiguas viviendas de maestros, evaluando su estado y posibilidades de rehabilitación y adecuación para su futura puesta en uso, ya sea como vivienda habitual, social, alojamiento turístico o para otros fines de interés comunitario.

Resultados del Diagnóstico:

A partir de estas acciones, se ha elaborado un diagnóstico integral que pone de manifiesto:

- La existencia de un parque inmobiliario infrautilizado, con viviendas vacías susceptibles de ser rehabilitadas y puestas en valor.

- La necesidad de dar uso a las viviendas públicas, adaptándolas tanto a la demanda residencial como a otras funciones que contribuyan al desarrollo local.
- La importancia de fortalecer la cohesión social y la inclusión, facilitando el acceso a la vivienda a los sectores más vulnerables y generando oportunidades para fijar población en el territorio.
- La demanda de mayor información, asesoramiento y acompañamiento por parte de la ciudadanía en materia de vivienda, lo que evidencia la necesidad de crear una Oficina Comarcal de Vivienda como recurso de apoyo y dinamización.

Próximos pasos y propuestas:

El diagnóstico realizado sienta las bases para la propuesta de creación de la Oficina Comarcal de Vivienda, que deberá asumir, entre otras, las siguientes acciones prioritarias:

- Continuar y ampliar las iniciativas de participación ciudadana, promoviendo la concienciación y el debate sobre la problemática habitacional.
- Impulsar la rehabilitación y puesta en uso de las viviendas vacías, especialmente las de titularidad pública, mediante la elaboración de informes técnicos y la búsqueda de financiación.
- Ofrecer asesoramiento y apoyo personalizado a la población sobre acceso, ayudas y trámites relacionados con la vivienda.
- Continuar con las actuaciones necesarias para habilitar y poner en uso las antiguas viviendas de maestros, garantizando su adecuada rehabilitación y adaptación conforme a las necesidades actuales del municipio y en cumplimiento de la normativa vigente.
- Elaborar y presentar informes específicos para cada ayuntamiento, recogiendo tanto el análisis de las viviendas públicas como los resultados de la encuesta ciudadana.

Para poder abordar esta propuesta de la manera más realista posible, junto al diagnóstico de la situación general en la comarca de Montes Orientales, debemos realizar un diagnóstico individual sobre cada municipio que ha participado de manera activa en la elaboración de este proyecto, para así poder conocer sus necesidades específicas y las principales dificultades con las que nos encontramos. Un enfoque más individual nos permite conocer de manera más concreta las problemáticas a las que se enfrenta ese municipio y establecer una serie de propuestas de solución que estén más cerca de la realidad del territorio.

1.3.1. Diagnóstico de la situación de partida en Iznalloz

En el caso de Iznalloz se trata del núcleo urbano de mayor dimensión entre los tres municipios analizados y ejerce un papel central en la comarca. A la hora de realizar un diagnóstico de su situación, hemos extraído de su Plan Municipal de Vivienda y Suelo que, aunque presenta una población longeva, no puede ser considerado como un municipio envejecido. Aunque los decesos son más frecuentes en las franjas de edad entre los 80 y 90 años, los nacimientos superan a las defunciones, lo que demuestra un equilibrio positivo en términos demográficos. Sin embargo, la migración es la variable que más cambios ha experimentado en los últimos años y que seguirá influyendo en la evolución de la población en el futuro. A pesar de un saldo migratorio favorable en

los últimos tres años, no hay un grupo de edad claramente mayoritario, lo que contribuye a que la población de Iznalloz sea joven y estable, con una ligera tendencia al crecimiento.

En el momento de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), se proyectaba para Iznalloz una tendencia de crecimiento poblacional moderado, en contraste con el decrecimiento que experimentaba la provincia de Granada desde 2011. El PMVS estimaba que, de mantenerse esa tendencia, la población de Iznalloz alcanzaría aproximadamente los 5.085 habitantes en 2022. Sobre esta base, se calculó la necesidad de unas 16 nuevas viviendas, de las cuales 5 deberían ser de protección oficial para cubrir el 30% de la demanda estimada. Además, el diagnóstico señalaba que la mayoría de los demandantes de vivienda son jóvenes, con una preferencia por el alquiler con opción a compra. Sin embargo, la oferta de viviendas es limitada y los precios elevados dificultan el acceso a la vivienda.

Actualmente, disponemos de los datos reales que nos muestran que la población en 2022 fue de 5.142 habitantes, y en 2024 es de 5.154, según IECA e INE. Esto significa que evolucionó según lo previsto en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), sin desviaciones importantes respecto a las estimaciones iniciales. Esto confirma que la necesidad de vivienda calculada en el plan sigue siendo válida y actual, ya que no ha habido cambios demográficos que justifiquen una mayor o menor demanda. Por tanto, las propuestas y prioridades del PMVS, especialmente la creación de nuevas viviendas protegidas para jóvenes, continúan siendo plenamente pertinentes para el municipio.

Contrastando esta previsión con los datos oficiales más recientes, se observa que actualmente, según el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (Estadística mensual correspondiente al año 2025), en Iznalloz no hay inscripciones activas en dicho registro. Este dato resulta especialmente relevante, ya que sugiere que la demanda de vivienda protegida formalizada en el municipio es prácticamente inexistente en la actualidad, a pesar de que el PMVS identificaba una necesidad concreta de este tipo de vivienda. Esta situación puede estar relacionada tanto con la evolución demográfica estable como con la falta de oferta adecuada o con posibles dificultades para acceder a los procedimientos de inscripción.

El parque de viviendas existente en Iznalloz presenta un estado en general deficiente, con una alta cantidad de viviendas en mal estado y una falta de mantenimiento incluso en viviendas relativamente nuevas. En la encuesta municipal realizada por el PMVS en 2017, se destaca que la mayoría de las viviendas son de tipo adosado, tienen más de 71 m² y cuentan con más de 3 habitaciones. Sin embargo, un porcentaje significativo de las viviendas no tienen calefacción instalada, y muchos hogares resuelven este problema mediante sistemas de calefacción individual. Además, las humedades son uno de los problemas más comunes en las viviendas.

El municipio ha identificado áreas dentro de su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que podrían albergar hasta 980 viviendas, de las cuales 294 serían de protección oficial. Sin embargo, el desarrollo de estas áreas se ha visto ralentizado por la falta de urbanización en algunas de las unidades de ejecución (UE). En su mayoría, las viviendas protegidas ya existentes están desocupadas, lo que ha llevado a las autoridades a plantear inspecciones para asegurar el cumplimiento de la normativa de vivienda pública.

También hemos extraído información del Trabajo de Fin de Práctica, anterior a este, realizado por Rebeca Herrero García. Este proyecto nos acerca a la población de Iznalloz y nos permite hacer un diagnóstico de su situación de partida. El proyecto de diagnóstico en Iznalloz, realizado a través de una encuesta a 29 personas, mostró preocupaciones sobre la presencia de viviendas vacías. La mayoría de los encuestados (75,9%) considera que estas viviendas afectan negativamente la

seguridad y la imagen del pueblo, y creen que su rehabilitación mejoraría la estética y fomentaría el desarrollo local. Los principales obstáculos para la rehabilitación fueron la falta de recursos económicos y el desinterés de los propietarios. Además, se destacó que muchos no alquilan viviendas debido a requisitos financieros y malas condiciones. Se propuso que la administración respalde el alquiler y se incentive a los propietarios a rehabilitar. Aunque algunos mostraron disposición a participar en la mejora del municipio, la confianza en las autoridades locales era moderada. Se intentó llevar a cabo un taller de participación, pero no hubo asistencia. Debido a esto, se planea recabar más datos para continuar con el proceso.

Respecto al municipio, resulta imprescindible detenerse y poner el foco en el centro de Iznalloz, ya que este atraviesa una situación compleja tanto a nivel social como en lo referente a su parque de viviendas. Se trata de una zona marcada por la desigualdad y la falta de oportunidades, donde muchas familias dependen de ayudas sociales y existe una sensación generalizada de abandono. La desaparición de servicios esenciales, como el Centro Municipal de Información a la Mujer, ha dejado a colectivos vulnerables sin recursos ni atención adecuada. Además, se detectan problemas de convivencia, absentismo escolar y cierta tendencia a la formación de guetos en los centros educativos, lo que dificulta la integración y el desarrollo de los menores. A esto se suman denuncias vecinales por inseguridad, escasez de efectivos policiales, falta de limpieza y deficiencias en servicios básicos como el agua y la electricidad, con cortes frecuentes que afectan especialmente a las viviendas más antiguas.

En cuanto al parque de viviendas, el centro histórico presenta un elevado número de inmuebles vacíos, deteriorados o directamente abandonados, muchos de ellos adquiridos y posteriormente desatendidos, lo que ha favorecido la ocupación irregular y la degradación del entorno urbano. Las viviendas sufren deficiencias estructurales y problemas de acceso a suministros básicos, lo que repercute de manera especial en las familias con menos recursos. La falta de inversión pública en la rehabilitación y mejora del centro histórico es una queja recurrente entre los vecinos, que perciben una pérdida de valor del patrimonio y una desmotivación general para invertir en la zona. Todo ello se traduce en un círculo de abandono, ocupación irregular y conflictos de convivencia que dificultan la regeneración del centro urbano y la mejora de la calidad de vida. Esta realidad pone de manifiesto la necesidad de una intervención integral, que combine la rehabilitación del parque de viviendas con medidas sociales y de cohesión comunitaria, para lograr una verdadera revitalización del centro de Iznalloz.

Iznalloz se enfrenta a varios desafíos en términos de vivienda, la necesidad de rehabilitar viviendas existentes, aumentar la oferta de vivienda protegida, y mejorar las condiciones de vida de aquellos que actualmente residen en infraviviendas. Contamos con diversas palancas de impulso para afrontar esta situación. El contexto actual, marcado por una población joven y un crecimiento demográfico moderado, representa una oportunidad para responder a estos retos y favorecer el desarrollo del municipio. Además de esto, contamos con el apoyo institucional de la Diputación de Granada, de los ayuntamientos que nos darán una visión más cercana del territorio y de nuestra asistencia técnica que nos proporcionará un conocimiento especializado y un acompañamiento para el diseño, implementación y seguimiento de las acciones del proyecto.

1.3.2. Diagnóstico de la situación de partida en Guadahortuna

Guadahortuna se enfrenta actualmente a una realidad demográfica marcada por la inestabilidad y el descenso progresivo de su población. Según los datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), la población del municipio ha

pasado de 2.039 habitantes en 2011 a 1.846 en 2024, lo que supone una reducción del 9,5% en poco más de una década. Esta tendencia negativa se debe, principalmente, a los movimientos migratorios y a la salida de población joven, ya que el crecimiento vegetativo ha sido positivo en algunos años, pero insuficiente para compensar las pérdidas por emigración.

El análisis de la estructura de edad muestra que, en 2024, Guadahortuna cuenta con 935 hombres y 911 mujeres, con una edad media de 41,1 años. El 24,1% de la población es menor de 20 años, mientras que el 18,5% supera los 65 años, lo que refleja una base juvenil aún relevante pero en retroceso. Esta situación convierte a la vivienda en un factor estratégico para revertir la pérdida de población y favorecer el asentamiento de nuevos residentes.

En cuanto a la oferta habitacional, los primeros acercamientos con los representantes municipales han señalado la existencia de una importante carencia de viviendas adecuadas, lo que limita el asentamiento de familias y dificulta la fijación de jóvenes.

Respecto a la demanda de vivienda protegida, el perfil predominante es el de jóvenes menores de 35 años, que representan el 67,6% de las inscripciones en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, según los datos recogidos en el plan PMVS de 2017. La mayoría de estos jóvenes presentan ingresos familiares entre 0 y 1 IPREM, lo que dificulta su acceso al mercado libre y refuerza la importancia de políticas públicas que faciliten el alquiler o el alquiler con opción a compra. Actualmente, el ayuntamiento cuenta con 71 inscripciones activas en el registro municipal, lo que evidencia una demanda real y significativa de vivienda asequible para jóvenes y familias con necesidades especiales.

La existencia de vivienda vacía, la presencia de jóvenes interesados en permanecer en el municipio constituyen palancas clave para una estrategia de vivienda efectiva. Apostar por la rehabilitación del parque existente, la movilización de vivienda pública y la colaboración con programas autonómicos y estatales permitirá dinamizar el asentamiento de nuevos hogares y contribuir a la regeneración social y demográfica de Guadahortuna.

1.3.3. Diagnóstico de la situación de partida en Torre-Cardela

Torre-Cardela atraviesa una situación demográfica especialmente delicada, marcada por un descenso sostenido de la población en los últimos años. Según los datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), el municipio ha pasado de 942 habitantes en 2011 a 714 en 2024, lo que implica una pérdida de más del 24% de su población en poco más de una década. El envejecimiento demográfico es una de sus principales preocupaciones: más de un tercio de sus vecinos tiene más de 65 años y menos del 10% son menores de 20, datos que reflejan una pérdida de población joven y una tendencia al despoblamiento en la última década.

Este descenso poblacional se explica, en gran medida, por el fuerte envejecimiento de la población y la escasez de jóvenes. En 2024, la edad media en Torre-Cardela es de 52,5 años, muy por encima de la media provincial y autonómica. El 33,8% de la población tiene más de 65 años, mientras que solo el 9,7% es menor de 20 años, lo que evidencia una estructura demográfica muy envejecida y con escaso relevo generacional. De los 714 habitantes actuales, solo 63 tienen menos de 18 años, frente a 241 personas mayores de 65 años. Además, los grupos de edad más numerosos corresponden a personas de entre 60 y 79 años, mientras que la franja de 0 a 9 años apenas suma 25 niños.

La emigración juvenil y la falta de inmigración agravan este escenario. Los movimientos migratorios han sido muy limitados y, aunque las salidas de población han sido escasas, tampoco hay llegada de

nuevos residentes que compensen el envejecimiento. Esta situación convierte a la vivienda en un factor estratégico para intentar revertir la pérdida de población y atraer a familias jóvenes.

En cuanto a la vivienda, actualmente no existen inscripciones activas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, según los últimos datos disponibles y el propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Sin embargo, los estudios previos muestran que la mayoría de los solicitantes eran jóvenes menores de 35 años, interesados principalmente en viviendas pequeñas o medianas y en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, debido a sus limitadas capacidades de ahorro. Esto subraya la necesidad de generar una oferta de vivienda asequible y adaptada a las circunstancias de este grupo, como vía para frenar el éxodo juvenil y favorecer el asentamiento de nuevas familias.

La falta de planeamiento urbanístico actualizado añade una dificultad adicional: Torre-Cardela no cuenta con un Plan General de Ordenación Urbanística y su única normativa vigente es una Delimitación de Suelo Urbano de 1983, lo que limita las posibilidades de desarrollo y la reserva de suelo para vivienda protegida. Esta carencia de instrumentos urbanísticos modernos dificulta la gestión de la demanda y la planificación de nuevas actuaciones habitacionales.

En Torre-Cardela, a pesar de los esfuerzos realizados en el proyecto anterior y las iniciativas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, no se logró recabar información suficiente sobre la situación de la vivienda, lo que deja una brecha de información importante para el desarrollo de futuras estrategias. Por lo tanto, es importante en esta segunda fase del proyecto, tratar de recabar los datos con el fin de obtener una visión más clara de la situación local, y poder abordar de manera efectiva los desafíos relacionados con la vivienda en el municipio.

En definitiva, los datos demográficos y habitacionales de Torre-Cardela reflejan la urgencia de desarrollar políticas que contrarresten la despoblación y el envejecimiento, centrando los esfuerzos en ofrecer soluciones habitacionales accesibles y atractivas para los sectores más jóvenes de la población. Recabar información actualizada sobre la situación de la vivienda y adaptar las estrategias a la realidad local serán pasos clave en la segunda fase del proyecto.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

Con el objetivo de enriquecer y fundamentar el presente proyecto, se ha llevado a cabo un análisis comparativo de casos similares y buenas prácticas implementadas en otros territorios. Existen múltiples iniciativas, tanto a nivel nacional como internacional, que han abordado con éxito problemáticas relacionadas con el acceso a la vivienda, la rehabilitación del parque inmobiliario rural o la fijación de población en zonas en riesgo de despoblación. El estudio de estas experiencias permite identificar enfoques útiles, metodologías replicables y políticas públicas eficaces que pueden servir como referencia o inspiración.

- Somontano Alquila vivienda

Somontano Alquila Vivienda es una iniciativa puesta en marcha en 2021 por la Comarca del Somontano de Barbastro (Huesca), en colaboración con entidades públicas y sociales, para dar respuesta a la creciente demanda de vivienda en los núcleos rurales y favorecer la llegada de nuevos pobladores. El proyecto consiste en la creación y gestión de una bolsa de alquiler que incluye viviendas tanto públicas como privadas, así como otros inmuebles (locales, naves, solares), que se encuentran desocupados pero en condiciones de ser habitados o utilizados. Una de las claves del proyecto es el acompañamiento técnico y gratuito que se ofrece a los propietarios: asesoramiento legal, elaboración de contratos, tramitación del certificado de eficiencia energética, fianzas, seguros

y presupuestos de mejora. Este apoyo reduce las barreras de acceso para quienes desean alquilar una vivienda, y al mismo tiempo da confianza a los propietarios que dudan sobre cómo poner en uso sus inmuebles.



Este modelo resulta de gran interés para nuestro proyecto, ya que comparte problemáticas como la existencia de viviendas vacías, la dificultad de acceso al alquiler en zonas rurales y pérdida progresiva de población. Esta experiencia en Somontano demuestra que, con una mínima estructura técnica y de colaboración, se pueden activar recursos habitacionales ya existentes y dinamizar el territorio con nuevas oportunidades residenciales y económicas.

Uno de los objetivos principales de este proyecto es la creación de una Oficina de Vivienda que funcione como espacio de asesoramiento, información y acompañamiento para propietarios e inquilinos. La experiencia de Somontano demuestra que, a través de una estructura técnica sencilla y la colaboración entre administraciones y agentes sociales, es posible poner en valor el parque de viviendas vacías, facilitar el acceso al alquiler y dinamizar el territorio, contribuyendo así a frenar la despoblación y a revitalizar los municipios rurales. En este sentido, la Oficina de Vivienda que proponemos podría incorporar una bolsa de alquiler similar, gestionando tanto viviendas públicas como privadas y ofreciendo servicios gratuitos de asesoramiento legal, tramitación de contratos, gestión de certificados energéticos, seguros y apoyo en pequeñas reformas, tal y como se realiza en Somontano.

- Programa Rehabitare

El Programa Rehabitare es una iniciativa de la Junta de Castilla y León que desde 2006 impulsa la rehabilitación de viviendas municipales en desuso ubicadas en pequeños municipios (menos de 5.000 habitantes) para destinarlas al alquiler social. El proyecto responde a tres objetivos clave: facilitar el acceso a la vivienda a personas en situación vulnerable, fijar población en el medio rural y activar la economía local mediante obras de rehabilitación. El funcionamiento es sencillo y eficaz: los ayuntamientos ceden inmuebles vacíos a la administración autonómica, que se encarga de financiar y ejecutar las obras de reforma (hasta 40.000€ + IVA por vivienda), y una vez rehabilitados, se devuelven al municipio para que se alquilan a familias con necesidades habitacionales. Los ayuntamientos deben comprometerse a destinar estas viviendas al alquiler social durante al menos 10 años y a garantizar la transparencia y equidad en el proceso de adjudicación, priorizando a colectivos como jóvenes, víctimas de violencia de género o personas desahuciadas.

Este modelo resulta muy interesante para el contexto al que vamos a enfrentarnos en nuestro proyecto. Por un lado, en Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela disponen de viviendas vacías de titularidad pública, las antiguas casas de maestros que actualmente pertenecen al ayuntamiento. Y por otro lado, existe una urgencia de facilitar un acceso a vivienda digna y asequible, especialmente en los Montes Orientales, donde municipios como Guadahortuna, Pedro Martínez o Montejícar figuran entre los más pobres de España, con rentas anuales medias muy por debajo de la media nacional. Rehabitare demuestra que, con voluntad institucional, colaboración entre administraciones y una mínima inversión, es posible reactivar el patrimonio construido.



- Red de Oficinas XALOC

La Red XALOC es una iniciativa de la Generalitat Valenciana que ofrece un servicio integral de gestión, información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, especialmente orientado a municipios pequeños o en riesgo de despoblación.

Su estructura se basa en oficinas locales de vivienda, impulsadas en colaboración con los ayuntamientos y mancomunidades, que funcionan como ventanillas únicas para acercar las políticas públicas de vivienda a la ciudadanía de forma descentralizada. Cada oficina XALOC facilita la tramitación de ayudas, el acceso al parque público de vivienda, el asesoramiento sobre rehabilitación y fondos europeos, y el acompañamiento en procesos legales o administrativos relacionados con la vivienda. La Generalitat, por su parte, aporta apoyo técnico, logístico y financiero, incluyendo gastos de personal.



Este modelo resulta especialmente interesante como referente para los Montes Orientales, ya que nuestro proyecto plantea la creación de una oficina comarcal de vivienda. La experiencia de XALOC demuestra que tener un punto de atención cercano a la gente, donde se pueda pedir ayuda con el alquiler, la rehabilitación o las ayudas a la vivienda, facilita mucho el acceso a estos recursos. Además, ayuda a que los ayuntamientos más pequeños no tengan que enfrentarse solos a estos temas y puedan contar con apoyo técnico y económico. Por eso, XALOC puede servir de inspiración para poner en marcha una oficina similar en nuestra comarca, que ayude tanto a los vecinos como a los municipios a mejorar el acceso a la vivienda y hacer frente al problema de la despoblación.

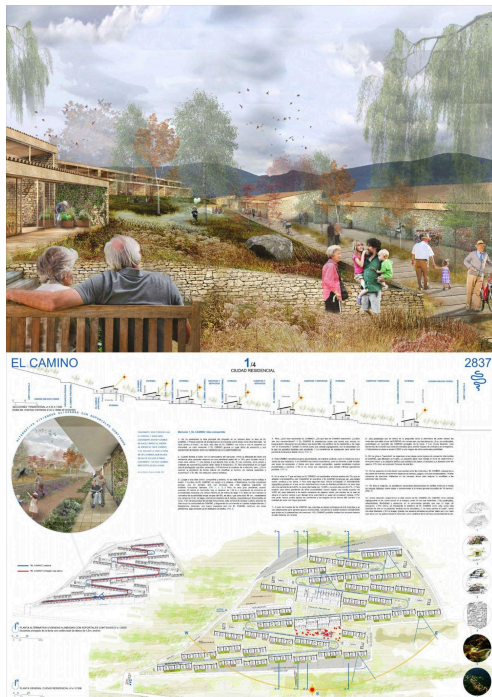
- Ciudad Residencial Brisa del Cantábrico

Este proyecto cooperativo en San Miguel de Meruelo (Cantabria), consiste en un modelo de cohousing senior autogestionado. Nace para dar respuesta a una pregunta clave: ¿Dónde? ¿Cómo? y ¿Con quién envejecer? Su objetivo es ofrecer un modelo de vida en comunidad donde lo más importante no es tanto la vivienda, sino la convivencia y la creación de vínculos entre personas mayores, en un entorno que favorece la autonomía, la ayuda mutua y el envejecimiento activo.

El complejo contará con viviendas, espacios comunes, un centro de día y alojamientos para estancias temporales, y se está desarrollando en un terreno de 90.000 m² junto al núcleo urbano de San Miguel de Meruelo, un municipio pequeño con servicios básicos y buena conexión con centros sanitarios. El proyecto funciona como cooperativa sin ánimo de lucro, y las personas socias adquieren un derecho de uso vitalicio y transmisible. Ha despertado gran interés a nivel nacional (con 151 personas en lista de espera), y su modelo de sostenibilidad social y económica —mediante gestión por edades, centralización de servicios, y construcción con criterios ecológicos— refuerza su viabilidad.

Este modelo resulta especialmente inspirador para comarcas como Montes Orientales, donde existe una población notablemente envejecida y dispersa. Tener alternativas habitacionales como el cohousing, que permiten a las personas mayores vivir con autonomía y apoyo mutuo, abre posibilidades reales en lugares donde la soledad y la falta de servicios son problemas crecientes. Además, fomenta el arraigo y puede ayudar a recuperar población y dinamizar el territorio. Este tipo de iniciativas pueden resultar novedosas e incluso ajenas para ciertos perfiles, pero personalmente considero que tras superar una barrera cultural, pueden suponer una alternativa significativa, ya que fomenta la autonomía, el acompañamiento y la atención digna, promueve el ahorro, la sostenibilidad y el uso compartido de recursos, reactiva el entorno rural creando empleo y actividad económica y reduce la presión sobre el sistema público de residencias. Este ejemplo muestra que abrir el abanico de opciones habitacionales para mayores no solo es necesario, sino también

posible. Incorporar modelos como este al debate comarcal puede enriquecer mucho la estrategia territorial en vivienda y envejecimiento.



2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

Los Montes Orientales conforman un territorio rural marcado principalmente por su fragilidad socioeconómica, con altos índices de despoblación, escasez de oportunidades laborales y una población envejecida en muchos de sus municipios. A nivel económico, nos encontramos con un contexto muy vulnerable, bajos niveles de renta y alta precariedad laboral. A nivel social se detectan ciertas tensiones de convivencia y una necesidad de políticas inclusivas que fomenten la cohesión social. Pero en contraposición a esto, podemos observar un interés creciente por parte de población joven en establecerse si existen condiciones mínimas, especialmente en materia de vivienda asequible y servicios básicos. La falta de oferta habitacional adecuada y la escasa planificación urbanística actualizada limitan las posibilidades de asentamiento y desarrollo. La recuperación de viviendas vacías, el fomento de vivienda protegida y la coordinación institucional se presentan como herramientas clave para revertir esta tendencia y contribuir a la revitalización del territorio.

2.1 Iznalloz

Iznalloz, el núcleo más grande de los tres municipios, presenta una población joven y estable con una ligera tendencia al crecimiento. Aunque existe una demanda clara de vivienda por parte de jóvenes, especialmente en régimen de alquiler con opción a compra, la oferta es limitada y muchas viviendas están en mal estado o vacías. El PGOU prevé suelo para nuevas viviendas, pero el desarrollo está frenado por falta de urbanización. La percepción vecinal en su plan de vivienda sostiene que las viviendas vacías afectan negativamente al entorno, y se identifican como principales barreras la falta de recursos y el desinterés de los propietarios.

Este municipio cuenta con potencial estratégico por su rol comarcal y la posible generación de empleo. Existe una necesidad de atraer y fijar población activa, especialmente profesionales que ya trabajan en el municipio.

2.2. Guadahortuna

Guadahortuna sufre una pérdida continua de población por la emigración, sin embargo, se percibe un interés real por permanecer en la localidad si se facilita el acceso a vivienda asequible y adaptada a las necesidades actuales. Esta situación convierte la cuestión habitacional en un factor estratégico para frenar la despoblación y revitalizar el entorno social y económico del municipio. La oferta habitacional es muy limitada, pero a su vez el municipio está lleno de numerosas viviendas abandonadas y en mal estado, lo que se ha convertido además en un problema para el atractivo del entorno y para la seguridad de los vecinos.

Se valora reutilizar viviendas vacías como una de las soluciones principales en las que centrarnos en este proyecto. La mayoría de demandantes tienen bajos ingresos y necesitan alquiler o alquiler con opción a compra. Existe una demanda creciente de vivienda por parte de jóvenes y familias y una falta de oferta habitacional cuya palanca de impulso podría ser la rehabilitación de viviendas.

2.3 Torre-Cardela

Torre-Cardela presenta una realidad demográfica caracterizada por un acusado envejecimiento de la población y una notable pérdida de habitantes en los últimos años. La despoblación y el envejecimiento de la población es uno de los problemas más graves del municipio. La escasez de oportunidades laborales y la falta de empleo estable empujan a los jóvenes a buscar mejores perspectivas fuera de Torre-Cardela, lo que incrementa el desequilibrio demográfico y pone en riesgo la sostenibilidad del municipio a medio y largo plazo.

La ausencia de un planeamiento urbanístico actualizado y la falta de datos precisos sobre las necesidades habitacionales dificultan la elaboración de estrategias eficaces. Por este motivo, uno de los retos prioritarios del proyecto es recabar información de primera mano a través de la presencia continuada en el territorio y el contacto directo con sus habitantes.

Resulta imprescindible impulsar soluciones que respondan a la realidad del municipio. Entre ellas, destacan la promoción de iniciativas que favorezcan la creación de empleo estable y diversificado, que pueda atraer a la población joven, así como la apuesta por proyectos innovadores como el cohousing rural, que pueden contribuir a atraer y fijar población y dinamizar la vida local.

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

3.1 DENOMINACIÓN.

El proyecto, “Oficina Comarcal de vivienda”, se encuentra en su segunda fase y tiene como objetivo principal mejorar las condiciones habitacionales en la zona de Montes Orientales, fomentando el acceso a viviendas dignas y asequibles. La iniciativa aborda el conocimiento y la concienciación de la población sobre la problemática de la vivienda, la rehabilitación de viviendas de titularidad pública, la promoción de soluciones adaptadas a las necesidades locales, así como la mejora de los servicios con el planteamiento de la creación de una Oficina Comarcal de Vivienda, que servirá como espacio de gestión, asesoramiento y coordinación para facilitar el acceso a la vivienda y promover políticas integrales en la comarca.

Se abordará todo el territorio de los Montes Orientales pero se hará especial incidencia en los municipios de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela. La cooperación de estos municipios, tanto en el anterior proyecto como en este, nos sitúan más cerca de poder ofrecer soluciones más específicas y realistas debido a que podemos tener una visión más cercana de su situación.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

Para la realización de este proyecto se han definido una serie de objetivos específicos sobre los que vamos a trabajar:

1. Recopilar información sobre el parque de viviendas existente en los municipios objeto de estudio, identificando el número, estado y titularidad, así como las principales carencias en la oferta de vivienda (por ejemplo, escasez de alquiler, falta de tipologías adaptadas, etc.).
2. Detectar y caracterizar la problemática habitacional local mediante las visitas al territorio y el análisis de la información recabada, prestando especial atención a las dificultades de acceso a la vivienda, la falta de opciones para jóvenes y mayores, y las situaciones de vulnerabilidad social.
3. Elaborar propuestas técnicas y de viabilidad para la rehabilitación de viviendas vacías municipales, analizando diferentes alternativas de uso (alquiler social, vivienda para jóvenes, cohousing, etc.) y estimando los recursos necesarios para su puesta en marcha. Explorar y proponer medidas de incentivo y dinamización para favorecer la ocupación de viviendas vacías, analizando las diferentes posibilidades de intervención y los beneficios que podría aportar cada una.
4. Recoger y sistematizar la información ciudadana sobre necesidades y expectativas en materia de vivienda, a través de la realización de encuestas y entrevistas con el fin de orientar las propuestas a la realidad social de cada municipio y fomentar la participación ciudadana.

5. Explorar y difundir modelos innovadores de acceso y gestión de la vivienda rural, como el cohousing senior, las cooperativas de vivienda o la autopromoción colectiva, adaptando su viabilidad a las características y necesidades detectadas en los municipios.
6. Diseñar y valorar la creación de una oficina municipal de vivienda, definiendo sus funciones, estructura básica y posibles servicios a prestar (información, asesoramiento, intermediación, gestión de ayudas, etc.), así como su papel en la dinamización y seguimiento de las políticas de vivienda en el municipio.

3.3 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

Este proyecto sobre vivienda en la comarca de los Montes Orientales ha contado con la implicación activa de diversos actores institucionales, técnicos y sociales, cuyas funciones han sido fundamentales para su desarrollo.

Diputación de Granada:

La Diputación de Granada ha sido un motor fundamental en este proyecto. Desde el principio, han impulsado la puesta en marcha de todas las actividades, facilitando el acceso a recursos técnicos y materiales, y estableciendo un marco metodológico común para que todo el trabajo se realizará de forma ordenada y coherente. Además, han estado pendientes del desarrollo del proyecto, aportando apoyo institucional en todo momento.

Universidad de Granada:

La Universidad de Granada ha tenido un papel muy importante, ya que su vinculación académica ha permitido que el proyecto tenga una visión más crítica y analítica. Gracias a las prácticas curriculares, los estudiantes hemos podido participar directamente, aportando una perspectiva diversa. También nos han acompañado durante la formación práctica, ayudándonos a reflexionar sobre los retos y oportunidades que existen en el ámbito de la vivienda.

Asistencia técnica:

Las asistentes técnicas del proyecto, que son dos arquitectas especializadas (Estudio cimma), han sido clave para la recogida de datos y el análisis urbano-arquitectónico de la zona. Han elaborado propuestas de mejora adaptadas a las necesidades locales y, además, han actuado como mediadoras entre la ciudadanía y la administración, facilitando la comunicación y asegurándose de que las soluciones propuestas sean realistas y útiles para la gente del territorio.

Ayuntamientos de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela:

Los ayuntamientos de estos tres municipios han tenido un valor imprescriptible, ya que han facilitado mucho el trabajo de campo, acercándonos a la realidad de estos municipios. Su conocimiento profundo de las problemáticas habitacionales de la zona ha sido fundamental para identificar las necesidades reales y priorizar las acciones más urgentes.

Población local:

Por último, la población local ha tenido un papel relevante en el proceso participativo, ya que, las aportaciones recogidas han permitido conocer de primera mano algunas de las experiencias y necesidades relacionadas con la vivienda en la comarca. Estas contribuciones han ayudado a orientar el proyecto hacia un enfoque más cercano a la realidad del territorio, intentando que las propuestas planteadas sean lo más ajustadas posible al contexto de los Montes Orientales.

3.4 ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

1. Estudios previos

El análisis de la situación de partida a la hora de realizar el proyecto comenzó consultando todas las fuentes de información mencionadas en el apartado anterior, esta recopilación de fuentes ha permitido conocer el contexto territorial, social y residencial de los municipios analizados, identificar las principales carencias y potencialidades del parque de viviendas y llevar a cabo un análisis de los instrumentos de planificación y de las políticas autonómicas en materia de vivienda que necesitaremos conocer para poder abordar este proyecto. Se realizó una investigación del escenario de partida atendiendo a:

- Planes municipales de vivienda y suelo

Lo primero que se realizó a la hora de abordar el proyecto fue un análisis exhaustivo que nos acerca a la situación en la que nos encontrábamos en la zona de Montes Orientales. Para ello se hizo un estudio de los Planes municipales de vivienda y suelo de los principales municipios objeto de estudio, Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela.

Estos planes nos trasladaron información suficiente sobre la situación en la que se encontraba la vivienda en esta zona, dentro de estos se realiza un análisis socio-demográfico y una previsión de nuevos hogares, que permiten anticipar la evolución de la población y su impacto en la necesidad de vivienda, se estudia el perfil del demandante de vivienda protegida, que ofrece una caracterización detallada de los solicitantes en términos de edad, renta, composición familiar y origen geográfico; y se estiman las necesidades de vivienda protegida, tanto desde una perspectiva cuantitativa como cualitativa. Además, se consideraron los programas de vivienda protegida y el nivel de ingresos, que vinculan las actuaciones previstas con la realidad económica de los posibles beneficiarios.

- Planes Urbanísticos

Se hizo una consulta de los planes urbanísticos y territoriales de cada territorio. En Iznalloz se realizó un análisis sobre el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), el cual nos dio información sobre cómo se organiza y planifica el territorio del municipio. Incluye datos sobre la clasificación del suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), los usos permitidos (residencial, industrial, etc.), y la estructura general del territorio, como equipamientos, infraestructuras y espacios públicos.

En el caso de Guadahortuna, el municipio cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) que nos han aportado información sobre la regulación del uso del suelo, el desarrollo urbanístico, la clasificación del suelo, los usos permitidos en cada zona, las condiciones de edificación y la organización básica del territorio. Aunque las NNSS son un instrumento más

limitado que un PGOU, nos han permitido comprender un poco más la estructura urbana y las posibilidades de crecimiento del municipio.

En el caso de Torre-Cardela, pero el municipio cuenta con un Documento de Subsidiación Urbanística (DSU). Este documento, aunque no tiene el alcance completo de un PGOU, permite regular ciertos aspectos del uso del suelo y orientar intervenciones urbanísticas concretas. Nos ofrece información sobre las condiciones básicas de edificación, las actuaciones previstas en el municipio y los criterios que guían el desarrollo urbano. Aunque se trata de una herramienta más limitada, el DSU sirve como referencia para entender la planificación urbanística actual de Torre-Cardela.

- Trabajo de Fin de Prácticas de la edición anterior (Proyecto en fase 1)

Para poder abordar el problema de la vivienda en la zona de Montes Orientales, los proyectos se organizan por distintas fases. El proyecto que estamos abordando se encuentra en Fase 2, y se trata de una continuación y ampliación de un proyecto inicial que se realizó en este mismo territorio, que se calificó como Proyecto de Aplicación de la Agenda Urbana: Oficina Comarcal de Vivienda, reto demográfico y gestión e innovación en Montes Orientales en Fase 1. Aunque los enfoques y el desarrollo de cada proyecto es distinto, hemos realizado un estudio detallado del Proyecto en Fase 1 de nuestra compañera Rebeca Herrero García para poder conocer la situación de la que partimos en el territorio.

- Plan Vive en Andalucía

También se revisó el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Este Decreto nos dio información relevante para poder desarrollar aspectos concretos de este proyecto, ya que trata las políticas públicas orientadas a facilitar el acceso a la vivienda, la promoción de la rehabilitación de edificios y el fomento y la regeneración de zonas urbanas de nuestra Comunidad Autónoma.

- El Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

El Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, supone un importante impulso normativo que facilita de forma notable la conversión de determinados inmuebles en viviendas de protección oficial, especialmente en municipios que, como el nuestro, presentan una creciente demanda de vivienda asequible. En este sentido, el artículo 3 del citado decreto establece de forma expresa que “conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional, con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria.”

Esta nueva ley facilita mucho que los ayuntamientos puedan convertir edificios o solares que ya tienen (y que ahora no se usan para nada o están vacíos) en viviendas sociales. Hasta ahora, hacer

este tipo de cambios era más complicado y llevaba mucho tiempo, porque había que modificar los planes urbanísticos y pasar por muchos trámites burocráticos. Con el nuevo decreto, esto se agiliza y se simplifica mucho.

2. Contactos con ayuntamientos y visita a los municipios.

Tras un estudio previo detallado partimos con información diversa sobre la situación en que la que se encuentra la zona de Montes Orientales, pero para poder recabar una información más realista debemos visitar el territorio para acercarnos más a la realidad de su contexto, por eso se realizaron distintos encuentros con el personal del ayuntamiento de los tres municipios que están colaborando con este proyecto.

Para poder tener una base sólida sobre la que construir propuestas de actuación realistas y ajustadas a las necesidades locales se realizó una primera visita a cada territorio, para reunirnos con los representantes municipales y el personal técnico de los ayuntamientos, con el objetivo de conocer de primera mano la situación del parque de viviendas. Todo este proyecto está enfocado en su conjunto a la zona de Montes Orientales, pero la recogida de información y el trabajo de campo se realizará de manera presencial, centrándose específicamente en los municipios de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela, que han sido los que han mostrado interés y han decidido participar activamente en el proyecto.

2.1. Contactos con Iznalloz:

Durante los encuentros mantenidos con el alcalde y distintos concejales del ayuntamiento, se puso en valor la necesidad de atraer nuevos perfiles poblacionales que contribuyan al equilibrio demográfico y al desarrollo socioeconómico del municipio. En este sentido, se identificó un potencial en la posibilidad de fijar como residentes a los profesionales que actualmente trabajan en Iznalloz, principalmente funcionarios que se desplazan a diario desde Granada para trabajar en el territorio, pero al acabar su jornada laboral vuelven a Granada.

Iznalloz, en su condición de cabecera comarcal de los Montes Orientales, constituye un núcleo estratégico de servicios y generación de empleo en la zona. Su oferta educativa, que incluye tres centros de educación primaria y un instituto de educación secundaria, constituye una gran fuente de empleos y lo convierte en un punto de atracción para familias de municipios cercanos. Este potencial permite plantear un proyecto residencial orientado a fijar población, favoreciendo que quienes trabajan o escolarizan a sus hijos en Iznalloz opten por establecer su residencia de forma estable en el municipio.

No obstante, durante las conversaciones mantenidas también se evidenció la existencia de ciertos retos relacionados con la cohesión social y la convivencia en el municipio. Iznalloz, como cabecera comarcal, acoge una población diversa, lo que en ocasiones genera tensiones. Es importante atraer nuevos residentes, como profesionales, familias y trabajadores que contribuyan al equilibrio demográfico y a la dinamización económica, pero también se subraya la necesidad de avanzar hacia una mayor integración y convivencia entre todos los vecinos. En este sentido, cualquier estrategia residencial orientada a fijar población debe ir acompañada de políticas activas de

inclusión y fortalecimiento del tejido social. El análisis realizado en el marco del estudio sobre vivienda ha permitido detectar otras problemáticas emergentes que requieren atención. En este sentido, sería muy beneficioso ampliar la oferta de proyectos en la comarca desde el programa Puentes, incorporando iniciativas de cuidados a personas mayores y dependientes, así como programas de mediación intercultural.

2.2. Contactos con Guadahortuna:

Durante la visita a Guadahortuna, contactamos con el ayuntamiento para conocer la situación del municipio, y pudimos observar que existe una preocupación importante respecto a la situación de la vivienda. En los últimos tiempos han recibido un número creciente de solicitudes de familias, especialmente jóvenes, interesadas en establecerse de forma permanente en Guadahortuna. Sin embargo, esta demanda se enfrenta a una oferta habitacional muy limitada, ya que en general no hay viviendas disponibles a las que puedan acceder quienes deseen residir en el municipio.

La situación económica del municipio dificulta que su población pueda acceder a la compraventa. Y por otro lado, apenas existen ofertas de alquiler, ya que muchos propietarios de viviendas muestran reticencias a alquilar, principalmente por desconfianza o temor a posibles problemas con los inquilinos. Todo esto reduce las opciones para quienes buscan asentarse en el pueblo.

Respecto a las viviendas vacías, una parte significativa del parque residencial se encuentra en estado ruinoso; algunas con un avanzado deterioro y suponiendo un riesgo para la seguridad. Ante este contexto, la rehabilitación de viviendas existentes aparece como una de las soluciones más viables, aunque requiere de intervenciones y apoyos que permitan recuperar estos inmuebles y ponerlos en el mercado para dar respuesta a la creciente demanda y favorecer la fijación de población joven en el municipio.

Haciendo un análisis sobre la demanda de vivienda en Guadahortuna, al igual que en otros municipios de los Montes Orientales, está compuesta en su mayoría por personas y familias con bajos ingresos y situaciones de vulnerabilidad social, pertenecientes a comunidades tradicionalmente desfavorecidas. Este perfil de demanda refuerza la importancia de promover políticas de vivienda accesible que vayan acompañadas de medidas de inclusión social, ya que la vivienda, en este contexto, no puede entenderse únicamente como un bien material, sino como un elemento clave para la integración y el arraigo en el territorio.

En el ámbito social, se detectan tensiones y dificultades de convivencia entre distintos grupos de población, con niveles de integración y condiciones socioeconómicas muy dispares. Esta realidad se refleja en los testimonios recogidos durante la investigación, que se pueden observar en la fase 1 del proyecto, donde vecinos manifiestan que uno de los principales obstáculos para atraer nuevos residentes es precisamente la percepción de conflictos y falta de cohesión dentro del municipio. Convirtiéndose así en un factor determinante a la hora de decidir si establecerse o no en Guadahortuna. Por todo ello, resulta evidente que la problemática de la vivienda en la comarca es transversal y afecta a múltiples dimensiones del desarrollo local. No basta con mejorar el acceso a la vivienda o rehabilitar el parque residencial, sino que es imprescindible complementar estas acciones con políticas sociales que promuevan la integración real y la cohesión comunitaria.

Sería especialmente relevante poner en marcha proyectos de mediación intercultural y de dinamización social, que faciliten el entendimiento, la convivencia y la participación activa de todos los grupos presentes en el municipio. O proyectos relacionados con los cuidados, que promuevan la cohesión entre las diferentes generaciones, y que presten atención a la situación de las personas mayores, ya que nos encontramos con una comarca con una población cada vez más envejecida. Una de las soluciones principales contra la despoblación es hacer de Guadahortuna un lugar más atractivo para vivir y fijar población. Estas propuestas tienen el fin de contribuir a mejorar la calidad de vida en el entorno rural y mejorar su imagen, por lo que es fundamental abordar de manera integral tanto los retos económicos como los sociales.

2.3. Contactos con Torre-Cardela:

En este contexto, la vivienda se convierte en un elemento estratégico para fijar población y dinamizar el municipio. La alcaldesa ha señalado la intención de transformar las viviendas municipales en alojamiento turístico, ya que actualmente Torrecardela carece de este tipo de oferta y se percibe como una oportunidad para atraer visitantes a la comarca y generar movimiento económico. Esta iniciativa puede enfocarse como una iniciativa que trata de diversificar la economía local y que además puede contribuir a que el pueblo sea un lugar más atractivo para vivir, ya que el turismo puede actuar como motor de dinamismo social y económico, favoreciendo la creación de empleo y servicios complementarios y mejorando la imagen del municipio como destino abierto y activo.

Sin embargo, la situación habitacional en Torre-Cardela requiere una respuesta más amplia. A la necesidad de rehabilitar viviendas antiguas y aumentar la oferta para residentes permanentes, se suma el reto de ofrecer alternativas innovadoras que respondan a las características de una población envejecida. En este sentido, resultan especialmente inspiradores proyectos como el cohousing senior Brisa del Cantábrico, mencionado anteriormente: una cooperativa de mayores que promueve la vida en comunidad, la autonomía y el apoyo mutuo en un entorno rural, combinando viviendas privadas con amplios espacios comunes, servicios asistenciales y actividades compartidas.

Es importante destacar que la adaptación de un modelo similar en Torre-Cardela no implica necesariamente la construcción de nuevas viviendas. Esta alternativa puede desarrollarse aprovechando el parque residencial ya existente y adaptándolo. Los servicios comunes y las actividades compartidas podrían ofrecerse en dependencias municipales ya disponibles o en inmuebles en desuso, optimizando así los recursos del municipio y evitando un consumo innecesario de suelo.

Este enfoque permite a las personas mayores vivir con independencia pero en comunidad, compartir recursos, reducir costes y acceder a servicios de cuidado sin depender exclusivamente de la administración o de sus familias. A diferencia de las residencias tradicionales, el cohousing fomenta la autonomía y resulta más asequible económicamente. Además, puede atraer a nuevos perfiles de residentes, generar actividad económica y social, y convertir a Torre-Cardela en un referente de innovación rural en la provincia, todo ello bajo criterios de sostenibilidad y gestión democrática.

Es cierto que propuestas innovadoras como el cohousing senior pueden resultar, en un primer

momento, ajenas o incluso chocantes sobre todo en casos donde la población está acostumbrada a modelos tradicionales de convivencia. Sin embargo, considero fundamental abrir el debate y ampliar la mirada hacia alternativas que ya están funcionando en otros territorios rurales con retos similares. Incorporar nuevas formas de habitar y de entender la vida comunitaria es sumar opciones que puedan responder mejor a las necesidades actuales y futuras de Torre-Cardela. Este tipo de iniciativas, aunque supongan un cambio cultural, pueden ser inspiradoras y suponer una oportunidad para dinamizar el municipio, atraer nuevos perfiles de residentes, fomentar el apoyo mutuo y ofrecer una respuesta digna y sostenible al envejecimiento. Por eso, propongo que se exploren y valoren estas alternativas en el marco de la estrategia local de vivienda, como una vía para enriquecer el debate, innovar y construir un futuro más abierto y resiliente para Torre-Cardela.

3. Evaluación de la rehabilitación de las antiguas viviendas de maestros

Este proyecto tiene como objetivo analizar la situación actual de la vivienda en los municipios objeto de estudio y formular propuestas orientadas a su mejora. Además del análisis general del contexto habitacional, se parte del conocimiento previo de la existencia de viviendas vacías que antiguamente fueron destinadas a maestros y que, en la actualidad, son propiedad de los respectivos ayuntamientos. Dado el interés municipal en rehabilitar estos inmuebles para asignarles un nuevo uso, este trabajo también se enfocará en estudiar la viabilidad de dicha actuación.

Para abordar el tema de la vivienda en Montes Orientales se realizará un análisis de distintos aspectos y uno de los principales es la rehabilitación de vivienda como solución al problema de la gran cantidad de vivienda vacía que hay en estos territorios. Uno de los objetivos principales durante esta fase 2 del proyecto consiste en analizar la situación de varias viviendas que, en su origen, estuvieron destinadas a alojar a los maestros de los tres pueblos objeto de estudio. Actualmente, estas viviendas son propiedad de los respectivos ayuntamientos y, en muchos casos, se encuentran en estado de desuso o requieren de una rehabilitación para recuperar su funcionalidad.

El objetivo principal de este análisis es examinar las posibilidades que ofrecen estos inmuebles municipales, tanto desde el punto de vista de su rehabilitación arquitectónica como de su potencial para responder a las necesidades habitacionales actuales de la zona. Para poder evaluar la viabilidad de la rehabilitación se han estudiado distintos aspectos como la cantidad de viviendas, el estado en el que se encontraban, la calificación del suelo, la proyección que querían darle los ayuntamientos. Esto servirá como base para valorar la viabilidad de los proyectos de rehabilitación y su impacto sobre el pueblo, contribuyendo a la fijación de población y a la mejora de la calidad de vida en la comarca de los Montes Orientales.

3.1. Iznalloz

El municipio de Iznalloz cuenta con un total de 12 viviendas situadas junto al Colegio Público San Juan de Ávila, todas ellas de titularidad municipal. Actualmente, estas viviendas se encuentran desocupadas, si bien algunas se utilizan como espacios de almacenamiento de material escolar. A pesar de ser el municipio que dispone del mayor número de viviendas de antiguos maestros, Iznalloz es también el que presenta más dificultades para su rehabilitación y puesta en uso.

Desde el ayuntamiento se planteó estudiar las distintas posibilidades que podrían darse al uso de las viviendas. Se descartó la transformación en vivienda social debido a la proximidad con el entorno escolar. La principal dificultad para destinar estas viviendas a uso residencial radica en la falta de accesos independientes, ya que actualmente sólo es posible acceder a ellas atravesando el patio de un colegio en funcionamiento. Además de esto, los balcones de las viviendas están orientados hacia el patio del colegio, lo que acentúa la falta de separación entre los espacios residencial y educativo. Esta situación supone un contacto directo y constante con el entorno escolar, lo que dificulta garantizar la privacidad y seguridad, siendo los menores un colectivo especialmente vulnerable.

Una de las soluciones que se propone a esto es la rehabilitación con accesos independientes, que permitan garantizar la separación física y funcional respecto al colegio. La entrada se situaría en la parte de atrás, siendo independiente y sin tener un contacto tan directo con los alumnos.

Sin embargo, la configuración del edificio presenta una complejidad añadida: la entrada principal no da acceso directo a las viviendas, sino que, tras cruzar el patio, es necesario subir un tramo de escaleras para llegar a cada una de ellas. Esta disposición en altura dificulta significativamente la posibilidad de crear accesos alternativos, como en este caso, la parte trasera del edificio, ya que requeriría intervenciones estructurales complejas para salvar el desnivel existente y garantizar la accesibilidad. Además de esto, el acceso independiente no sería suficiente, puesto que los balcones seguirán dando al patio escolar.

Por estos motivos, el uso habitacional de las viviendas resulta inviable en las condiciones actuales. Se han planteado otras alternativas de uso, destacando las siguientes:

- Uso turístico restringido:

Se ha propuesto destinar las viviendas a alojamiento turístico durante los fines de semana, coincidiendo con la inactividad escolar, para evitar la convivencia directa con los menores.

La opción de destinar las viviendas a uso turístico únicamente los fines de semana, fuera del horario escolar, podría ser una alternativa viable para aprovechar estos inmuebles sin interferir en la actividad educativa. Entre sus ventajas destaca la posibilidad de generar ingresos y dinamizar la economía local, además de minimizar el contacto entre los visitantes y los menores del colegio.

Sin embargo, existen retos importantes desde el punto de vista administrativo y normativo. Sería necesario cumplir con la regulación turística vigente, garantizar la seguridad y privacidad del entorno escolar, y establecer un control estricto de accesos para evitar la presencia de personas ajenas durante el horario lectivo o eventos del centro. Además, la rotación de huéspedes podría suponer un mayor desgaste de las instalaciones y requerir una gestión más rigurosa. Por tanto, aunque es una opción a considerar, su implantación exige una planificación cuidadosa y el cumplimiento de todos los requisitos legales y de seguridad.

- Rehabilitación para uso del profesorado del centro:

La rehabilitación para el uso del profesorado también presenta dificultades, ya que los docentes podrían residir con sus familias, manteniéndose así la problemática del contacto directo con los menores y la falta de separación de espacios entre el ámbito residencial y el escolar.

- Rehabilitación para uso educativo:

Otra opción es rehabilitar las viviendas para que sean utilizadas por el propio centro escolar, ampliando así sus instalaciones o destinándolas a actividades complementarias.

La rehabilitación de las viviendas para uso educativo permitiría al centro escolar ampliar sus instalaciones y disponer de nuevos espacios para actividades complementarias, respondiendo así a las necesidades actuales del colegio. Esto puede tener ventajas administrativas, ya que adaptar un inmueble municipal a uso educativo suele requerir menos trámites que cambiar su uso a residencial o turístico, ya que se mantiene la función dotacional prevista en el planeamiento urbanístico.

La calificación del suelo es importante a la hora de evaluar la viabilidad de cada propuesta. Un uso dotacional educativo supondría una recalificación en el caso de que se destinaran a un uso distinto. Se ha tratado de averiguar la calificación pero los planos enviados por urbanismo sobre el dwg del PGOU de Iznalloz solamente especifican la ubicación de las casas de los maestros.

Por otro lado, es relevante señalar que este municipio cuenta con un amplio número de viviendas de antiguos maestros que rehabilitar. Aunque la opción ideal sería rehabilitar la totalidad de las viviendas, la complejidad técnica y funcional que implica la intervención puede dificultar este objetivo. Por ello, también se contempla la posibilidad de acometer la rehabilitación de solo una parte de las viviendas, priorizando aquellas cuya adaptación resulte más factible desde el punto de vista técnico y funcional.

También se mantuvieron conversaciones con la directora del centro escolar, que nos manifestó su opinión acerca de la rehabilitación de las viviendas, mostrando un profundo rechazo ante la rehabilitación para el uso habitacional. Considera que incluso cambiándose el acceso, los balcones seguirán dando a un patio escolar lleno de menores. Hizo hincapié en que al centro escolar le falta espacio, ya que por ejemplo no cuenta con un gimnasio o salón de actos. Por todo esto considera que la rehabilitación debería orientarse al uso escolar.

La directora me facilitó documentación referente a un estudio que se hizo en 2018, por parte de Sergio Ramírez, arquitecto. En este se evaluaba la posible rehabilitación de estas viviendas. En primer lugar, se identifican las demandas del colegio, que incluyen aulas, sala de profesores, biblioteca, sala de usos múltiples y otros espacios complementarios. Aunque la superficie total de las viviendas es suficiente, existen importantes limitaciones técnicas, especialmente la escasa altura libre de los techos y el reducido ancho de la parcela, que dificultan el cumplimiento de la normativa educativa.

A partir de este análisis, el informe plantea tres alternativas principales:

- Demolición total y construcción de un edificio nuevo: Esta opción permitiría diseñar un espacio completamente adaptado a las necesidades y normativas actuales, aunque supone un mayor coste y la pérdida del edificio original.

- Rehabilitación de los edificios existentes: Consiste en adaptar la estructura actual, realizando modificaciones en los forjados para ganar altura, redistribuyendo los espacios interiores, mejorando la accesibilidad y renovando las instalaciones para cumplir con los requisitos de eficiencia energética y funcionalidad. Cada bloque podría destinarse a usos específicos según sus características.
- Solución mixta: Implica combinar la rehabilitación de algunos bloques con la demolición de otros, por ejemplo, para crear un patio de juegos infantil o nuevas instalaciones, aprovechando al máximo los recursos existentes.

El informe destaca que la rehabilitación es, en principio, más económica y susceptible de recibir más subvenciones, aunque la viabilidad de cualquiera de las opciones dependerá del estado estructural de los edificios y de estudios técnicos más detallados. En definitiva, el documento no se decanta por una única solución, sino que expone las alternativas posibles para que puedan ser valoradas por el centro y las administraciones competentes.

3.2. Guadahortuna

El Ayuntamiento de Guadahortuna es propietario de tres viviendas que, en el pasado, estuvieron destinadas a alojar a maestros y actualmente se encuentran deshabitadas. Dos de ellas están ubicadas dentro del municipio, en la calle Escuelas, junto a un colegio que hoy en día no está en funcionamiento, y cuentan con accesos independientes. Por otro lado, la tercera vivienda es un cortijo situado en la zona de Navazuelo, en las proximidades de Guadahortuna. Debido al contexto en el que nos situamos en este municipio, se plantea la posibilidad de una rehabilitación de estas viviendas vacías, con el fin de ofrecer una solución habitacional asequible que dará respuesta a la problemática de la creciente demanda habitacional en el municipio.

En el caso de las antiguas casas de maestros de Guadahortuna, el análisis realizado contempla dos posibles usos principales: el turístico y el social. A lo largo del estudio, se aborda de manera detallada la viabilidad de ambas alternativas, valorando tanto el potencial de estas viviendas para contribuir al desarrollo turístico del municipio como su posible función para dar respuesta a necesidades sociales de la población local. De este modo, se pretende identificar cuál de las opciones resulta más adecuada o si es posible compatibilizarlas, por ejemplo con la transformación de las dos viviendas dentro de Guadahortuna en viviendas sociales y la del Navazuelo en una vivienda turística. Se valorará la viabilidad de ambas opciones y en deberán tener en cuenta las características y demandas específicas de Guadahortuna.

- Transformación en viviendas sociales

Una de las alternativas prioritarias planteadas por el Ayuntamiento ha sido la rehabilitación de estas viviendas para destinarlas a viviendas sociales. Esta propuesta responde a la necesidad de ofrecer soluciones habitacionales a personas y familias en situación de vulnerabilidad económica, facilitando el acceso a una vivienda digna a quienes no pueden afrontar los precios del mercado libre. En el caso concreto de Guadahortuna, la demanda de vivienda social proviene mayoritariamente de perfiles con bajos ingresos y situaciones de exclusión social, lo que refuerza

la pertinencia de esta opción. La rehabilitación permitiría, además, poner en valor un patrimonio municipal actualmente infrautilizado, contribuyendo tanto a la cohesión social como a la revitalización del entorno urbano.

Entre los factores que incrementan la viabilidad de esta alternativa destacan:

- Las viviendas disponen de un acceso independiente o el colegio junto al que se encuentran se encuentra inactivo.
- La reciente aprobación del Decreto-ley 1/2025 facilita el proceso de rehabilitación cuando se trate de convertir en viviendas sociales, lo que aporta mayor viabilidad a la propuesta de darles un uso social. Uno de los puntos más importantes de este decreto es que permite que los edificios o terrenos municipales que estaban pensados para otros usos (por ejemplo, para equipamientos como centros sociales, almacenes, etc.) puedan transformarse en viviendas sociales sin tener que esperar a cambiar todo el planeamiento urbanístico. Todo esto agiliza el proceso y permite que ayuntamientos como el de Guadahortuna puedan aprovechar mejor los recursos que ya tienen para dar solución a la alta demanda de vivienda, y que cada día se está convirtiendo en un problema más grande debido a la falta de oferta de alquileres o compra por parte de los propietarios de las casas.

Todo esto son puntos a favor para valorar positivamente la opción de las transformaciones en vivienda social, pero también surgió debate respecto a esta posibilidad, principalmente derivado de la preocupación del impacto en el entorno. Aunque el colegio adyacente permanece inactivo, actualmente el edificio y su entorno funcionan como un espacio de encuentro para numerosas asociaciones locales y acogen actividades como la escuela de verano, siendo este un barrio con mucho movimiento pero tradicionalmente tranquilo.

Parte de la inquietud expresada se relaciona con la incertidumbre sobre cómo podría cambiar la dinámica del barrio si se destinan estos inmuebles a viviendas sociales. Esta preocupación se basa en el temor a lo desconocido y a cómo la llegada de nuevos residentes podría afectar la convivencia, el uso de los espacios comunes y la tranquilidad habitual de la zona. Ante estas dudas, una de las soluciones propuestas es la posibilidad de establecer diferentes rangos dentro de las viviendas sociales, en función de la renta de los solicitantes. Esta modalidad permite adaptar el acceso a las viviendas según los ingresos de las familias, de modo que no se concentren únicamente situaciones de vulnerabilidad extrema, sino que puedan acceder personas con diferentes perfiles económicos, promoviendo así una mayor diversidad y equilibrio social. Los rangos de renta se calculan normalmente en función del IPREM, y permiten que tanto familias con ingresos bajos como otras con ingresos moderados puedan optar a una vivienda asequible, lo que contribuye a evitar la estigmatización y a favorecer una integración social más natural y positiva en el barrio.

- Transformación en alojamientos turísticos

Otra de las opciones que se valoró desde el Ayuntamiento fue la creación de alojamientos turísticos en las antiguas casas de maestros. Montes Orientales tiene diversa oferta turística pero

uno de los principales factores que hace a Guadahortuna un municipio donde exista demanda de estos alojamientos, es que recibe peregrinos. Esto se debe principalmente porque forma parte del Camino Real de San Juan de la Cruz, una ruta jacobea que atraviesa la provincia de Granada y conecta con otras regiones históricas y espirituales de Andalucía y Castilla. Esta senda, impulsada por la Asociación Granada Jacobea y apoyada por los ayuntamientos de los municipios por los que discurre, es recorrida por grupos de peregrinos que realizan etapas a pie, como la que conecta Guadahortuna con Cabra del Santo Cristo.

Esta alternativa podría suponer una oportunidad clave para la revitalización de la zona, dinamizando la economía local y fomentando el desarrollo sostenible del municipio. Esto tiene diferentes ventajas, la rehabilitación de la zona puede atraer y fijar población y el turismo rural genera un impacto económico directo e indirecto en la comunidad. Los viajeros no solo gastan en alojamiento, sino también en restaurantes, comercios locales, actividades culturales y productos autóctonos, lo que impulsa el comercio de proximidad y crea empleo en el municipio. La transformación de las casas de maestros en alojamientos turísticos puede, por tanto, diversificar la economía local, reducir la despoblación y fomentar el orgullo comunitario al poner en valor los recursos propios del pueblo.

El nuevo Decreto-ley 1/2025 también se pronuncia sobre el uso turístico de las viviendas permitiendo a los ayuntamientos regular la compatibilidad entre el uso turístico y el residencial, dándoles herramientas para decidir, según las necesidades locales, si un inmueble como las antiguas casas de maestros puede destinarse a alojamiento turístico, a vivienda social o a ambos usos, siempre garantizando el equilibrio urbano y el interés general. Esto es especialmente relevante en municipios donde el acceso a la vivienda asequible es un reto, pues el decreto facilita que los ayuntamientos puedan suspender nuevas licencias de viviendas de uso turístico si consideran que ello puede dificultar el acceso de la población local a una vivienda digna.

En conclusión, ambas opciones, tanto la conversión de las antiguas viviendas de maestros en alojamientos turísticos como su transformación en viviendas sociales, quedan abiertas y cuentan con sus respectivos argumentos sólidos para su desarrollo. La decisión final debe basarse en un análisis riguroso de las necesidades reales del municipio, valorando factores como la demanda de vivienda asequible, el potencial turístico de Guadahortuna y el impacto social y económico que cada alternativa puede generar en la comunidad.

3.3. Torre-Cardela

El Ayuntamiento de Torre-Cardela es titular de cuatro viviendas que antiguamente estuvieron destinadas a los maestros del municipio. De estas cuatro viviendas, una se encuentra habitada temporalmente, mientras que las otras tres permanecen vacías y tapiadas. Al lado hay un colegio que está en funcionamiento en la actualidad, pero las viviendas se encuentran separadas y cuentan con accesos independientes, lo que facilita su posible uso para otros fines en el futuro.

En mi encuentro con la alcaldesa de Torre-Cardela, se puso de manifiesto una problemática relevante: aunque el municipio recibe visitantes atraídos por su entorno natural y su proximidad a otros puntos de interés de la comarca, actualmente no existe una oferta de alojamiento turístico que permita a estas personas hospedarse en el propio municipio. Esta carencia supone una oportunidad perdida tanto para el desarrollo local como para la dinamización económica de Torre-Cardela.

La alcaldesa expresó su interés en que las antiguas viviendas de los maestros pudieran rehabilitarse y destinarse a alojamientos turísticos. Esta iniciativa podría convertirse en un motor de desarrollo para el municipio. La habilitación de espacios de alojamiento turístico puede atraer a nuevos visitantes, dinamizar la economía local y, a medio plazo, contribuir a la repoblación del municipio. Uno de los principales retos a los que se enfrenta Torre-Cardela son sus amplias tasas de despoblación, el turismo rural, bien gestionado, puede ser una herramienta eficaz para fijar población, crear empleo y mejorar la calidad de vida de los residentes, haciendo de Torre-Cardela un lugar más atractivo para vivir.

Tras realizar una revisión de las principales plataformas de alojamiento turístico, como Booking y Airbnb, se ha comprobado que actualmente no existe oferta disponible en Torrecardela. Esta ausencia de alojamientos inscritos en dichas webs pone de manifiesto la falta de opciones para la estancia de visitantes en el municipio.

La presencia de casas rurales en esta zona resulta muy positiva, ya que permite a los visitantes disfrutar de un entorno natural privilegiado y de múltiples actividades al aire libre. Los viajeros suelen elegir estos alojamientos para recorrer las rutas de senderismo y cicloturismo que atraviesan parajes como la Sierra de Arana o el embalse de Colomera, explorar atractivos únicos o conocer el rico patrimonio histórico y cultural de los pueblos de la comarca.

Durante este proyecto hubo sinergias con el proyecto de mi compañera Camina, el cual estaba enfocado al turismo, concretamente a la cueva del agua y al centro de interpretación. En ambos lugares se está programando una apertura cercana, lo que puede ampliar la demanda turística de la zona de Montes Orientales.

Durante las visitas al territorio se tuvo la oportunidad de hablar con su población, se realizaron encuestas y durante estas se mantuvieron diferentes conversaciones sobre el municipio, donde se pudo detectar que uno de los principales problemas, es la falta de empleo. Cuando se hablaba de juventud, una de las propuestas que más se repetía era que la gente joven tenía que irse del pueblo porque carecía de oportunidades laborales en Torre-Cardela, en sectores que no fueran el agrario. Dar un impulsó en el sector turístico al municipio puede ser también una oportunidad para ampliar el empleo y diversificar. La transformación de esas viviendas en alojamientos turísticos puede ser una oportunidad de crear empleo en otros sectores.

En definitiva, la rehabilitación de las viviendas municipales vacías convirtiéndolas en alojamientos turísticos representa una oportunidad estratégica para Torre-Cardela, alineada con las tendencias actuales de turismo rural, y con el objetivo de combatir la despoblación que afecta a muchos municipios de la comarca. Considero fundamental que se valore esta propuesta y se estudien fórmulas de colaboración entre administraciones para hacerla realidad, apostando así por un futuro más dinámico y esperanzador para Torre-Cardela y sus habitantes.

4. Conclusión viviendas antiguos maestros

Tras un análisis detallado sobre las posibilidades de rehabilitación de las antiguas casas de maestros, podríamos esquematizar, concluyendo que:

Iznalloz

Dispone de las viviendas de antiguos maestros vacías, que son titularidad del ayuntamiento:

- Número de viviendas: 12
- Acceso: No independiente (atravesando patio escolar)
- Estado: Aceptable
- Uso: vacías pero algunas de ellas se usan para guardar material escolar
- Propiedad: Ayuntamiento
- Limitaciones: no hay entrada independiente y están muy en contacto con los menores del centro educativo

Alternativas de rehabilitación evaluadas propuestas por el ayuntamiento:

- Rehabilitación para uso habitacional: entra en conflicto con el colegio
- Uso educativo: el centro escolar demanda más espacio
- Uso turístico (fines de semana), es limitado, pues está condicionado por los horarios escolares.
- Rehabilitación parcial con accesos segregados

Guadahortuna

Disponen de viviendas de antiguos maestros, titularidad del ayuntamiento:

- Número de viviendas: 3
- Acceso: Independiente y el colegio está inactivo
- Estado: Aceptable
- Propiedad: Ayuntamiento

Alternativas de rehabilitación evaluadas propuestas por el ayuntamiento:

- Vivienda de protección oficial: propuesta institucional, viable y prioritaria debido a que es uno de los municipios con menor renta bruta media por habitante, especialmente con el nuevo Decreto-ley 1/2025.
- Vivienda turística: viable, puede revitalizar el pueblo, forma parte del Camino Real de San Juan de la Cruz por lo que pasan peregrinos

Torre-Cardela

Disponen de viviendas de antiguos maestros, titularidad del ayuntamiento:

- Número de viviendas: 4
- Acceso: Independiente
- Uso actual: 1 con uso habitacional temporal y las demás vacías
- Estado: La ocupada no pudo visitarse y las demás están tapiadas
- Propiedad: Ayuntamiento

Alternativas de rehabilitación evaluadas propuestas por el ayuntamiento:

- Vivienda turística como motor de dinamización

5. Visita a las antiguas casas de maestros

- Iznalloz

En Iznalloz visitamos las viviendas de antiguos maestros. Las fachadas se encontraban en buen estado, el acceso está dentro del patio del recinto escolar y los balcones dan también a este patio. En el interior observamos que se encontraban en buen estado estructural, aunque necesitan una rehabilitación para poder ser habitadas de nuevo. Actualmente, en algunas de ellas se almacenan materiales y objetos del colegio.

Respecto al estado, se llevó a cabo una visita en la que, junto a mi equipo de asistencia técnica, se evaluó su condición. A nivel preliminar, se observó que las viviendas presentan un estado general aceptable, aunque requieren trabajos de rehabilitación y adecuación para garantizar que cumplan con los estándares adecuados de habitabilidad.





Figura 1: Imágenes 1, 2, de la fachada de las viviendas.



Figura 2: imágenes 3,4, del interior de las viviendas.

- Guadahortuna

En Guadahortuna accedimos a una de las dos viviendas que se encuentran dentro del municipio, tenían dos plantas y una zona exterior en la primera planta. Comprobamos que, mantienen una buena estructura general, aunque requieren trabajos de rehabilitación antes de poder ser habitadas. Al cortijo del Navazuelo no pudimos acceder porque las llaves no estaban disponibles.



Figura 3: imagen 5 de la fachada de las viviendas.



Figura 4: imágenes 6, 7, del interior de la vivienda.

- Torre-Cardela

Debido a estas circunstancias, no ha sido posible realizar una visita al interior de ninguna de ellas: ya que en una de ellas se encuentra habitando actualmente una persona y en las otras tres, al estar tapiadas, solo han podido ser observadas desde el exterior, limitando el análisis a la valoración de sus fachadas.



Figura 5: imágenes 8, 9, de la fachada de las viviendas.

6. Participación ciudadana

La participación ciudadana es un pilar fundamental en este proyecto, ya que permite recoger de primera mano las inquietudes y necesidades reales de la población en relación a la vivienda en los Montes Orientales. Desde el inicio, la intención ha sido fomentar la implicación de los vecinos y vecinas a través de la difusión de encuestas y la realización de talleres participativos, herramientas clave para conocer su percepción y propuestas, y conseguir así un diagnóstico lo más fiel posible a su realidad diaria.

Sin embargo, aunque inicialmente se planificó la realización de talleres en los distintos municipios para profundizar en el debate y recoger aportaciones directas, finalmente no fue posible llevarlos a cabo debido a problemas de agenda e incompatibilidades. A pesar de esta circunstancia, se puso especial esfuerzo en diseñar y adaptar encuestas personalizadas para cada uno de los municipios

seleccionados, tras un estudio previo de diagnóstico que permitió identificar las peculiaridades y necesidades concretas de cada localidad.

Se elaboraron encuestas específicas para Iznalloz, Torre-Cardela y Guadahortuna. No obstante, en el caso de Guadahortuna, el ayuntamiento decidió no proceder con la difusión de la encuesta, por lo que la acción participativa se centró en los municipios de Iznalloz y Torre-Cardela.

En el caso de Guadahortuna, y ante la imposibilidad de llevar a cabo un proceso de participación ciudadana directa como el desarrollado en otros municipios, se optó por una vía alternativa que permitiera igualmente recoger información relevante y abordar las necesidades locales con el mayor rigor posible. Para ello, se mantuvo una reunión formal con el alcalde y el secretario general del Ayuntamiento, en la que se abordaron en profundidad las principales problemáticas que afectan al municipio en materia de vivienda. Durante este encuentro se realizó un análisis detallado de la situación actual, identificando obstáculos específicos y explorando posibles soluciones adaptadas al contexto local. A lo largo de la conversación, tanto el alcalde como el secretario general compartieron su visión sobre las dificultades existentes, así como distintas propuestas encaminadas a mejorar el entorno residencial. Su participación activa en el diagnóstico y su conocimiento directo del municipio resultaron fundamentales para orientar el diseño y la definición de las acciones prioritarias dentro del proyecto.

La información, las propuestas y las reflexiones aportadas en esta reunión permitieron enfocar el trabajo del proyecto en Guadahortuna desde una perspectiva realista y plenamente ajustada a las particularidades del municipio. De este modo, aunque no se contó con la fase de encuestas participativas, la implicación de los responsables municipales garantizó que las líneas de actuación respondieran de manera precisa a las necesidades detectadas, estableciendo así una base sólida para el desarrollo de intervenciones efectivas y consensuadas en la localidad.

A la hora de elaborar la encuesta en Iznalloz, se tuvo en cuenta las características del municipio. La encuesta realizada ha resultado ser especialmente compleja, dado que este municipio actúa como cabecera de comarca en la zona de los Montes Orientales. Además, se ha constatado que las problemáticas relacionadas con la vivienda son bastante amplias y toca distintos temas. Se han querido abarcar distintos ámbitos como la manifestación del ayuntamiento de dar un enfoque a la fijación de población en el territorio, principalmente de trabajadores que van y vienen todos los días. También se tratan otros temas como es el empleo, el nivel de vida de jóvenes y personas mayores, las viviendas sociales, el alquiler y compra o las viviendas turísticas. Iznalloz es un municipio que abarca mucho y el tema de la vivienda se vuelve transversal llegando a afectar a diferentes ámbitos de la vida local. Además, respecto a las casas de antiguos maestros, se presenta un enfoque menos concreto, lo que añade esa capa de complejidad y amplitud al diagnóstico. Esto implica que en Iznalloz se abren varios frentes de trabajo, ya que es un municipio donde confluyen diferentes problemáticas relacionadas con la vivienda, requiriendo un abordaje multifacético y coordinado.

A la hora de difundir la encuesta se utilizaron diferentes canales de difusión: grupos de WhatsApp y Facebook locales, carteles informativos en el centro Guadalinfo y el uso de códigos QR para facilitar el acceso y la cumplimentación de la encuesta. Además, para garantizar la participación de personas

mayores o con menor acceso a medios digitales, se optó por la realización de encuestas presenciales en la calle, lo que permitió captar una visión más inclusiva y diversa.

En el caso de Torrecardela, la encuesta diseñada presenta un enfoque algo más concreto en comparación con la realizada en Iznalloz. Este ajuste responde a la realidad de que es un municipio con una problemática en materia de vivienda más definida y específica. La población está notablemente envejecida, por lo que hemos decidido centrar buena parte de la encuesta en las necesidades, demandas y particularidades de las personas mayores, quienes representan un segmento clave de la comunidad local. Asimismo, al manifestarnos que el enfoque que se pretende dar a las antiguas casas de maestros en Torrecardela es el turístico, también se ha tratado de profundizar en conocer este factor dentro del municipio.

La participación de la población en Torre-Cardela cobra una relevancia especial dentro del proyecto, pues este municipio parte de una clara falta de datos previos obtenidos mediante procesos participativos o estudios como el PMVS, donde por ejemplo no fue posible elaborar ni difundir una encuesta específica para recoger las percepciones y necesidades de la ciudadanía. Esta carencia convierte la implicación actual de los vecinos y vecinas en una pieza fundamental para el desarrollo de cualquier iniciativa relacionada con la vivienda y la revitalización del entorno local.

En Torre-Cardela, dada la particularidad de que una gran parte de la población está compuesta por personas mayores, se priorizó ir al territorio presencialmente para realizar las encuestas directamente y asegurar así la involucración de todos los sectores de la población. El uso del QR también se promocionó, aunque el contacto directo ha sido fundamental para recoger aportaciones valiosas. Este contacto directo con la población fue muy bien recibido en el municipio, lo que se materializó en diversas conversaciones con la población, que proporcionó a este proyecto una visión más completa.

Las encuestas han resultado ser una herramienta esencial para conocer la realidad habitacional de estos municipios y recoger datos sobre las principales problemáticas detectadas, como la existencia de viviendas vacías, la falta de recursos para su puesta en uso, el desinterés de algunos propietarios y las dificultades administrativas para acceder a la rehabilitación. Por último, la recopilación y actualización de estos datos a través de la participación ciudadana será clave para orientar adecuadamente el trabajo del proyecto y priorizar acciones según las necesidades constatadas.

7. Análisis a través de las encuestas

7.1. Iznalloz

En Iznalloz han participado 36 personas en las encuestas. Si tenemos en cuenta la población total del municipio en 2024, que es de 5.172 habitantes, el porcentaje de participación es de aproximadamente un 0,7%. La mayoría de las respuestas provienen de mujeres, que representan más de tres cuartas partes del total. Este dato refleja una mayor implicación femenina en la consulta realizada.

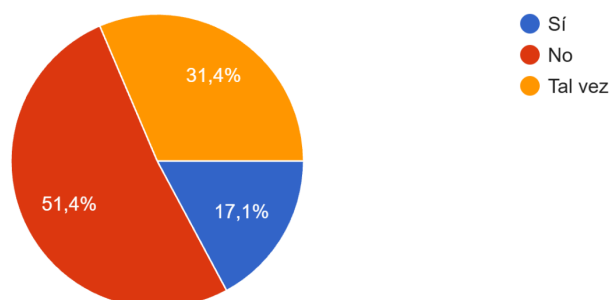
La participación se concentra principalmente en personas adultas, especialmente entre los 36 y 64 años. El grupo de jóvenes y mayores está significativamente menos representado. La mayoría de las

personas que han respondido a la encuesta son residentes, pero también hay visitantes de temporada y propietarios de segunda vivienda.

Una proporción considerable considera la situación de la vivienda como mala o regular, mientras que solo una pequeña parte la valora como buena. A la hora de profundizar más en la vivienda en Iznalloz se van a mostrar algunos de los gráficos más representativos de las respuestas.

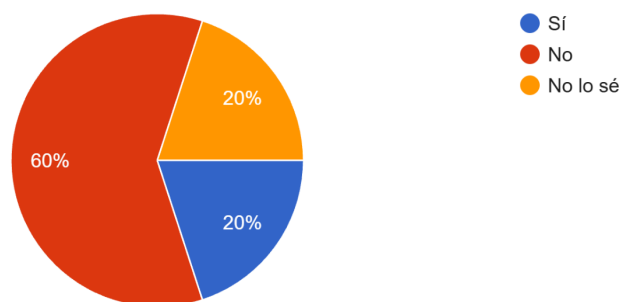
Si tuviera que buscar vivienda en su municipio, ¿cree que encontraría viviendas en buen estado y a precios razonables?

35 respuestas



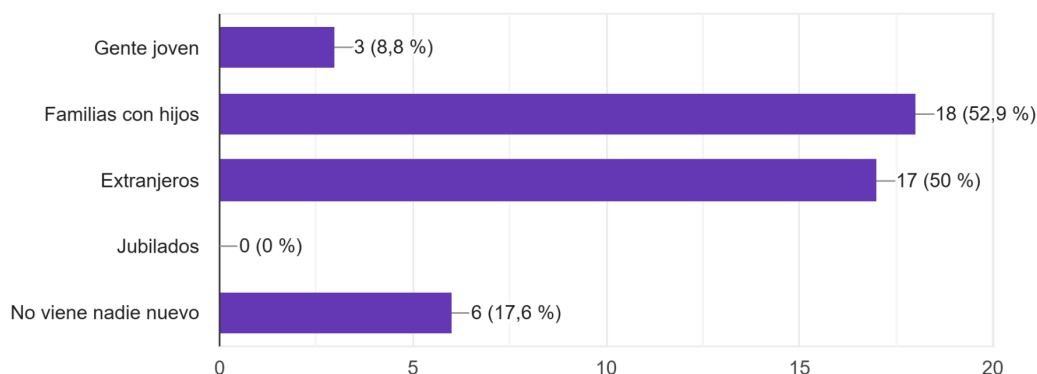
¿Crees que hay suficiente oferta de vivienda para atraer a nuevos vecinos o familias al municipio?

35 respuestas



¿Qué personas están viniendo a vivir al pueblo últimamente? (Puedes marcar más de una)

34 respuestas

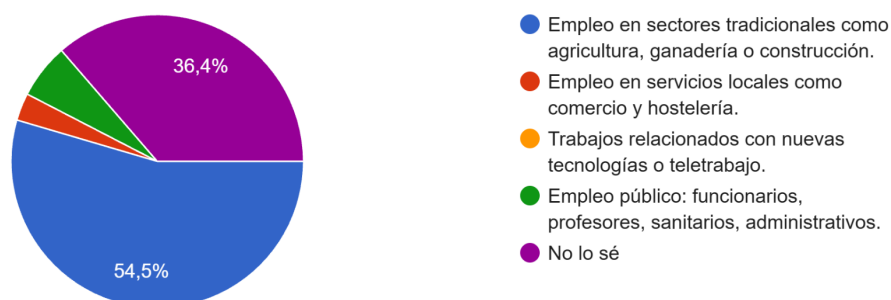


Respecto a la oferta de vivienda, un 60% opina que no hay suficientes opciones para atraer a nuevos vecinos o familias, y solo una minoría cree que sí existe esta oferta. Esta percepción está en sintonía con la valoración previa sobre el estado y el precio de las viviendas, reforzando la idea de que mejorar la disponibilidad y condiciones de las viviendas podría ser clave para dinamizar y repoblar el municipio. Además, preguntados sobre la llegada de nuevos habitantes, menos de la mitad ha notado un aumento significativo en los últimos años, mientras que un número relevante simplemente percibe algunos casos esporádicos, y otro grupo declara no haber visto cambios.

El perfil de las personas que están llegando al municipio resulta revelador: la mayoría de respuestas identifica la llegada de familias con hijos y de extranjeros, mientras que la presencia de nuevos jóvenes residentes es mucho menor y no se constata la llegada de jubilados. Es significativo también que una parte de la población considera que no viene nadie nuevo últimamente, lo que acentúa la sensación de estancamiento y resalta la necesidad de políticas activas para atraer y fijar población.

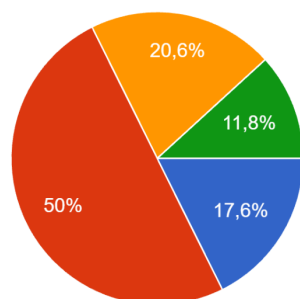
¿Qué tipo de empleo es el más común entre los nuevos trabajadores que llegan al pueblo?

33 respuestas



¿Piensas que las personas que vienen a trabajar se quedan a residir de manera estable?

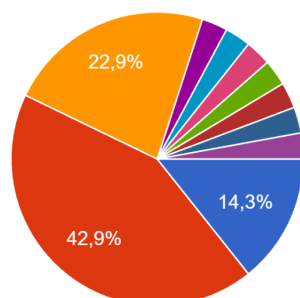
34 respuestas



- La mayoría se queda a vivir de forma permanente.
- Muchos vienen a trabajar diariamente, pero viven en otros lugares.
- La mayoría viene temporalmente y luego se va a vivir a otro lugar.
- No lo sé

¿Qué crees que haría falta para que los trabajadores nuevos se queden a vivir de forma fija en el pueblo?

35 respuestas



- Disponibilidad de vivienda asequible p...
- Empleo estable y bien remunerado.
- Mejora de servicios básicos (transport...
- Ocio y actividades para integrar a los...
- Limpieza, leyes de convivencia, redad...
- Los que vienen no tienen oficio ni ben...
- Orden, limpieza, imagen, seguridad.

▲ 1/2 ▼

Las respuestas analizadas reflejan la percepción y preocupaciones de la población respecto al empleo, la estabilidad residencial y los obstáculos para que los nuevos trabajadores se queden a vivir en el pueblo.

En cuanto al empleo más común entre los nuevos residentes, destaca que la mayoría de las personas encuestadas señala los sectores tradicionales como la agricultura, la ganadería y la construcción, seguidos de lejos por otras opciones como el empleo público o los servicios locales. Es relevante observar que un porcentaje significativo reconoce no saber cuál es el perfil predominante de empleo entre quienes llegan, lo que indica cierta distancia o desconocimiento sobre la realidad de los nuevos habitantes.

Sobre la permanencia de quienes vienen a trabajar, la mitad de los encuestados piensa que muchos solo trabajan a diario en el pueblo pero residen en otros lugares, y solo una minoría cree que la mayoría se queda de forma permanente. También resulta relevante el porcentaje que considera que la llegada suele ser temporal y que, posteriormente, estas personas terminan marchándose

Una de las preguntas que más matices ha generado es la relacionada con lo que haría falta para que los nuevos trabajadores se quedaran a vivir de forma fija en el pueblo. Predomina ampliamente la

demanda de empleo estable y bien remunerado, pero también aparecen otras preocupaciones sociales y de convivencia muy explícitas en los comentarios. Los participantes han escrito peticiones de "más vigilancia" y "limpieza, leyes de convivencia, redadas de marihuana", dejando ver inquietud por la seguridad y la convivencia cotidiana. Además, algunos responden que "los que vienen aquí no tienen ni oficio ni beneficio", mostrando una percepción de desconfianza o escepticismo respecto a la integración.

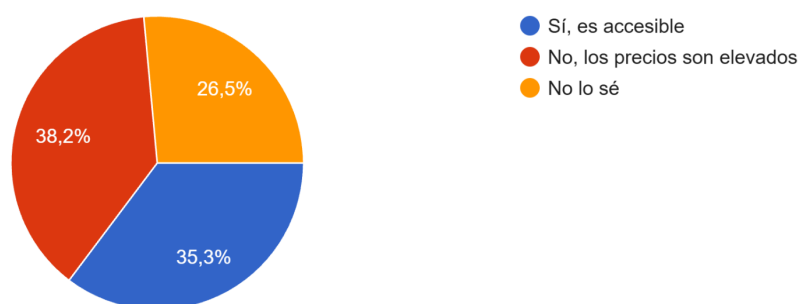
¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de encontrar una vivienda para alquilar o comprar?

34 respuestas



¿Consideras que el precio de la vivienda en tu municipio es accesible para la mayoría de las personas?

34 respuestas



¿Qué opinas sobre la idea de promover viviendas destinadas para personas con dificultades económicas en el pueblo?

34 respuestas

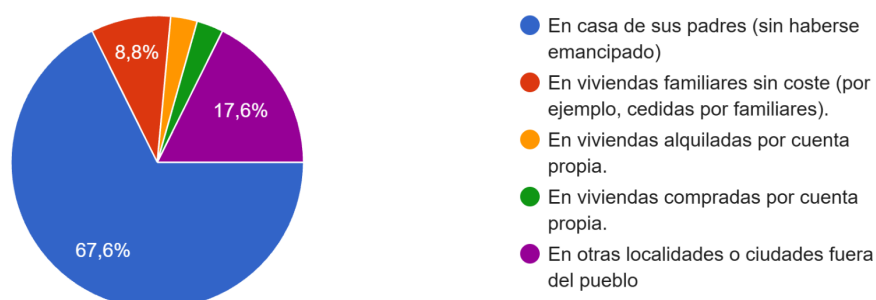


En cuanto al acceso a la vivienda, las personas identifican como principal obstáculo el no tener suficiente dinero para los alquileres, seguido por la falta de oferta y por el mal estado de muchas viviendas. La percepción sobre el entorno y la convivencia también aparece de manera puntual, aunque es menos dominante que los problemas económicos y de calidad del parque habitacional.

La mayoría de las personas encuestadas opina que el precio de la vivienda en el municipio no es accesible, aunque una parte significativa opina lo contrario y un grupo importante no tiene información suficiente al respecto. Sobre la promoción de viviendas para personas con dificultades económicas, la propuesta recibe un respaldo mayoritario, aunque algunos destacan la necesidad de una gestión cuidada y expresan ciertas reservas sobre el impacto social. Solo una pequeña minoría rechaza la iniciativa. Estos resultados muestran que hay preocupación y apertura dentro de la población hacia nuevas políticas habitacionales, especialmente si se acompañan de información y una gestión responsable.

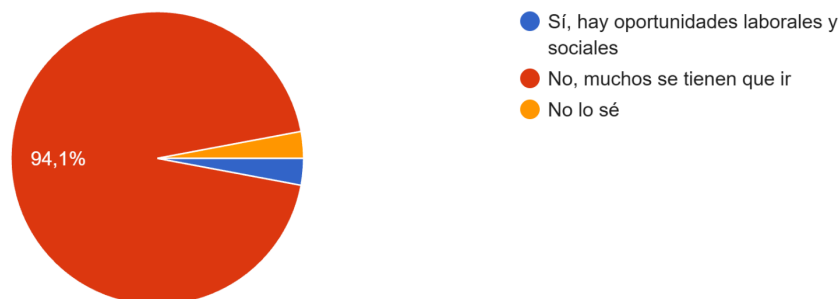
¿Dónde viven actualmente la mayoría de los jóvenes del pueblo?

34 respuestas



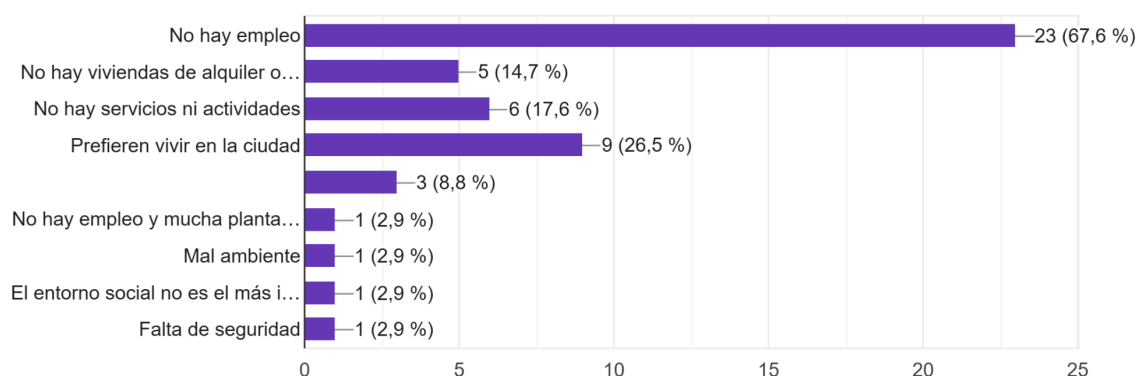
¿Crees que hay oportunidades reales de futuro para los jóvenes en tu pueblo?

34 respuestas



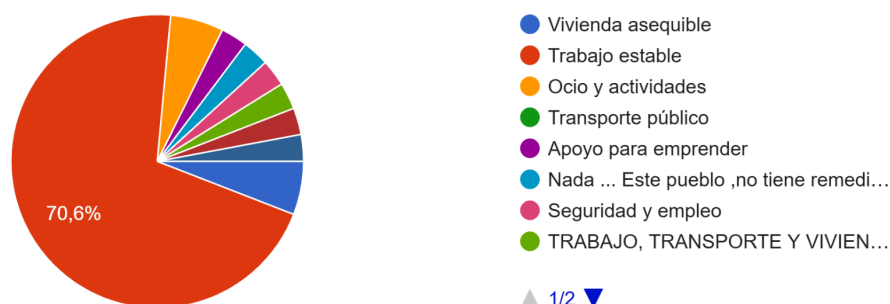
¿Por qué motivos los jóvenes se van del pueblo? (Puedes marcar más de uno)

34 respuestas



¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?

34 respuestas



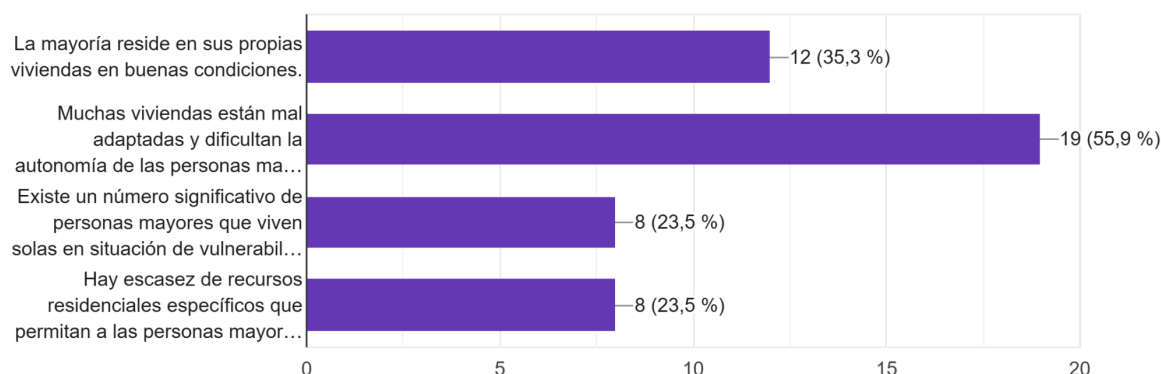
El análisis de las encuestas dirigidas a la juventud en el municipio revela un diagnóstico claro y preocupante sobre las dinámicas de permanencia y abandono. La mayoría de los jóvenes siguen residiendo en casa de sus padres, sin haber podido acceder a una vivienda propia, reflejo de las

limitaciones para la emancipación y la falta de alternativas habitacionales viables. Este hecho se vincula de manera directa con las razones por las que los jóvenes deciden marcharse, encabezadas sobre todo por “no hay empleo”, pero a las que se suman comentarios muy concretos que revelan la complejidad social del entorno: “mucha plantación de marihuana y cortes de luz”, “mal ambiente” y “el ambiente no es el ideal en estos momentos”. Estas aportaciones, recogidas textualmente, insisten en factores estructurales pero también en una sensación de deterioro o inseguridad que condiciona la vida diaria.

Las opiniones recogidas no se limitan al ámbito laboral o de servicios, sino que inciden en la necesidad de dignificar la experiencia cotidiana en el municipio. En cuanto a lo que creen que haría falta para que los jóvenes se quedaran a vivir, las respuestas dejan claro que la falta de trabajo estable y bien remunerado sigue siendo el principal obstáculo, pero surgen también otras demandas: la necesidad de “seguridad”, expresada de forma directa; la percepción de que “el pueblo no tiene remedio”, un comentario que evidencia cierto desencanto o resignación; y la mención conjunta a “trabajo, transporte y vivienda” como el paquete imprescindible que permitiría realmente fijar población joven, mejorar la calidad de vida y revertir la tendencia migratoria.

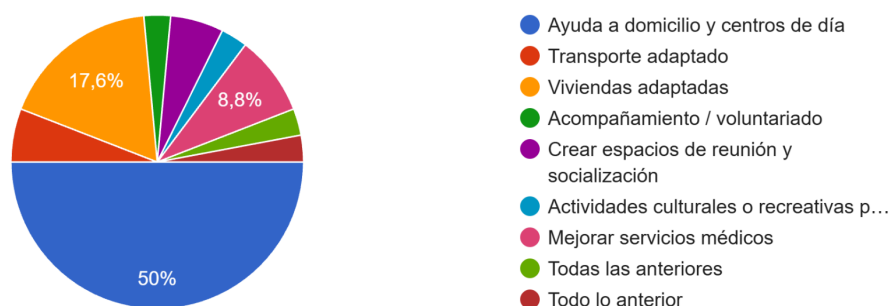
¿Cómo describirías la situación habitacional de las personas mayores en tu localidad? (puedes marcar más de una)

34 respuestas



¿Qué se podría hacer para mejorar la calidad de vida de las personas mayores y qué servicios son más necesarios en tu localidad?

34 respuestas



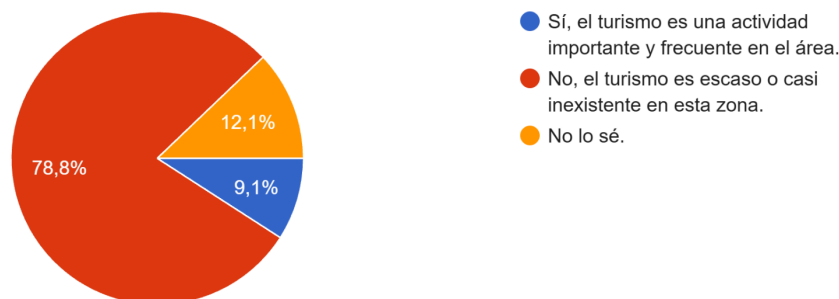
El análisis de las respuestas sobre la situación habitacional de las personas mayores en el municipio pone de manifiesto varios aspectos relevantes. Una parte considerable opina que muchas viviendas no están adaptadas y eso dificulta la autonomía de los mayores en su día a día, mientras que sólo una parte estima que la mayoría reside en sus propias viviendas en buenas condiciones.

Respecto a la frecuencia con la que las personas mayores están solas, una mayoría notable considera que muchas viven solas y apenas tienen compañía o ayuda, lo que evidencia una situación preocupante de aislamiento social. Un grupo algo menor reconoce que algunas personas mayores están solas pero disponen de una cierta red de apoyo, mientras que solo una minoría identifica que casi nunca están solas, ya que suelen vivir con familia o cuentan con apoyo constante. Este dato resalta la importancia de fortalecer redes de apoyo comunitario y servicios para combatir la soledad y sus efectos negativos en la salud y calidad de vida.

En cuanto a las propuestas para mejorar la calidad de vida de las personas mayores, la mitad de los encuestados considera que la prioridad debería ser reforzar la ayuda a domicilio y los centros de día, lo cual indica una necesidad clara de servicios que permitan la permanencia en el hogar con apoyos adecuados. También se valoran la existencia de viviendas adaptadas, transporte adaptado, acompañamiento (voluntariado) y la creación de espacios de reunión y socialización, aunque con menor frecuencia. Otras demandas incluyen la realización de actividades socioculturales y la mejora de los servicios médicos, pero la mayoría piensa que un enfoque integral y la combinación de varias medidas serían la vía más efectiva.

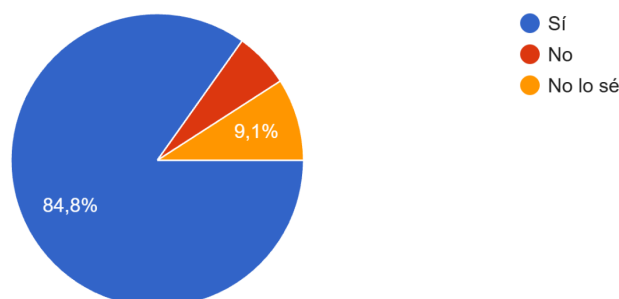
¿Crees que el turismo tiene presencia significativa en tu zona?

33 respuestas



¿Crees que el turismo podría ser una oportunidad para fijar población en el pueblo?

33 respuestas



En lo referente al turismo, las gráficas sobre la percepción del turismo en el municipio muestran un diagnóstico claro sobre el sentir popular respecto a esta actividad y su potencial como motor de desarrollo local. La gran mayoría de los encuestados considera que el turismo es actualmente escaso o casi inexistente en la zona (78,8%), y solo una minoría piensa que es una actividad importante y frecuente, mientras que otro grupo simplemente no tiene una opinión formada. Esta percepción de ausencia o baja presencia turística se ve reflejada también en la valoración de la oferta de alojamientos: el 82,4% indica que ni siquiera sabe si hay suficientes, y casi nadie considera que exista una cantidad considerable de alojamientos turísticos.

A pesar de esta escasez, el deseo de cambio es evidente. El 90,9% de las personas consultadas expresa que le gustaría que hubiera más turismo en el pueblo, apostando porque esta actividad podría beneficiar económicamente y socialmente a la comunidad. Es importante destacar que la mayoría ve el turismo no solo como una fuente de ingresos, sino también como una oportunidad para revitalizar la vida local y crear nuevas posibilidades para la población.

En esta línea de pensamiento, el 84,8% opina que el turismo podría ser clave para fijar población en el municipio, aportando estabilidad y frenando la despoblación que sufren muchas zonas rurales. Queda patente, por tanto, que existe una apertura mayoritaria a explorar el turismo como estrategia de futuro, siempre que su implantación se gestione de forma equilibrada y adaptada a las características y necesidades del municipio. Este respaldo social crea un terreno favorable para diseñar propuestas concretas que conecten turismo, empleo y mejora de la calidad de vida local, potenciando además el uso y rehabilitación de las viviendas como recurso estratégico para atraer y acoger a nuevos visitantes y residentes.

Finalmente, sobre las posibles mejoras, el gráfico muestra que las principales mejoras que la población demanda en materia de vivienda se centran en dos aspectos clave: aumentar la oferta de viviendas asequibles y mejorar la calidad, accesibilidad y servicios del parque habitacional, cada uno con un 26,5% de las respuestas. También destaca que, aunque hay interés en programas de alquiler protegido y medidas específicas para colectivos concretos, menos de un 10% considera que no sean necesarias mejoras. Estos datos reflejan una clara preocupación social por la falta de vivienda adecuada y asequible, así como una demanda generalizada de intervenciones que vayan más allá de lo estructural, abarcando también la calidad de vida y los servicios vinculados a la vivienda.

7.2. Guadahortuna.

En el presente año, no se ha realizado la encuesta de vivienda en Guadahortuna, ya que el Ayuntamiento ha decidido priorizar otros asuntos y proyectos de interés local. No obstante, la encuesta llevada a cabo en la fase 1 del proyecto en este municipio fue la que contó con mayor número de respuestas de toda la zona de Montes Orientales. Por este motivo, los datos nos serán útiles para orientar y fundamentar nuestro proyecto en Guadahortuna durante este año.

A modo de resumen, la encuesta fue respondida por un total de 40 personas, lo que representa un 2,18% de la población total. La mayoría de los participantes manifestó preocupación por la presencia de viviendas vacías, considerando en un 80,3% que afectan negativamente a la seguridad y, en un 66,7%, que deterioran la imagen del municipio. Además, dos tercios de los encuestados han tenido experiencias negativas relacionadas con este fenómeno. Respecto a la rehabilitación, el 66,7% considera que es necesaria y que mejoraría la apariencia del pueblo, destacando como principales beneficios el fomento de la inversión y el desarrollo económico local (83,3%), el aumento del valor de las propiedades (83,3%) y la conservación del patrimonio (66,7%).

Sin embargo, los principales obstáculos identificados son la falta de recursos económicos y de conocimiento sobre cómo rehabilitar las viviendas (83,3% en ambos casos). La falta de demanda es señalada como la principal causa de viviendas vacías (66,7%), mientras que los requisitos financieros son el mayor impedimento para el alquiler (83,3%). La mayoría de los encuestados considera que la administración debe respaldar y ofrecer garantías en el proceso de alquiler (80%), y apoya tanto la creación de una bolsa de viviendas gestionada por entidades públicas como la implementación de medidas legales para forzar la rehabilitación o venta (60%). Asimismo, el 100% ve fundamental el asesoramiento técnico y arquitectónico para los propietarios, y el 73,3% cree que la financiación debe combinar fondos públicos y privados. Por último, aunque la confianza en las autoridades locales es baja (40% no confía), predomina un cierto optimismo ante la posibilidad de mejora de la situación.

7.3. Torre-Cardela

Torre-Cardela cuenta con una población estimada de 712 habitantes según los últimos datos publicados en 2024. En la encuesta participaron 18 personas, lo que equivale aproximadamente al 2,5% de la población total del municipio.

A partir de la información proporcionada en las encuestas podemos ver que la edad de la mayoría de las personas encuestadas es entre 36 y 64 años (52,9%). El 35,3% pertenece al grupo de 65 años o más, lo que evidencia una importante representación de la población mayor. Solo el 11,8% tiene entre 18 y 35 años. Y no se registraron respuestas de menores de 18 años. En lo referente al género, las respuestas muestran un equilibrio relativo, con un 52,9% de hombres y un 47,1% de mujeres.

La mayoría de estas personas son residentes habituales del municipio de Torre-Cardela, concretamente un 94,1% de las personas encuestadas, mientras que el 5,9% corresponde a visitantes de temporada. No se recogieron respuestas de propietarios de segunda residencia ni de personas que ya no viven en el municipio.

La percepción sobre la situación actual de la vivienda en el municipio es predominantemente positiva: El 70,6% valora la situación como buena, el 11,8% considera que es regular y el mismo porcentaje la califica como mala.

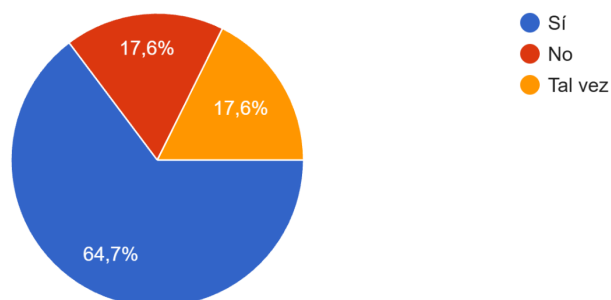
Estos datos reflejan que la muestra, aunque pequeña, representa principalmente a la población adulta y mayor del municipio y reside de forma habitual en Torre-Cardela. Además, existe una percepción mayoritariamente optimista respecto a la situación habitacional, aunque también se detectan voces críticas y falta de información entre una parte minoritaria.

VIVIENDA:

¿Qué piensan estas personas sobre la oferta habitacional en el municipio?

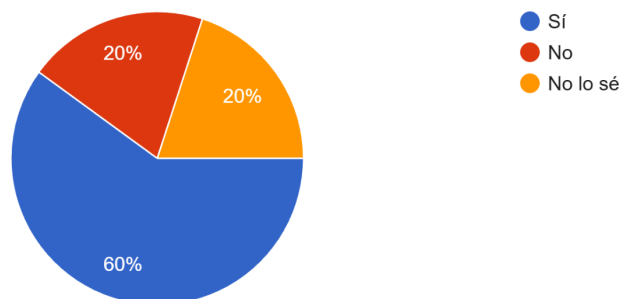
Si tuviera que buscar vivienda en su municipio, ¿cree que encontraría viviendas en buen estado y a precios razonables?

17 respuestas



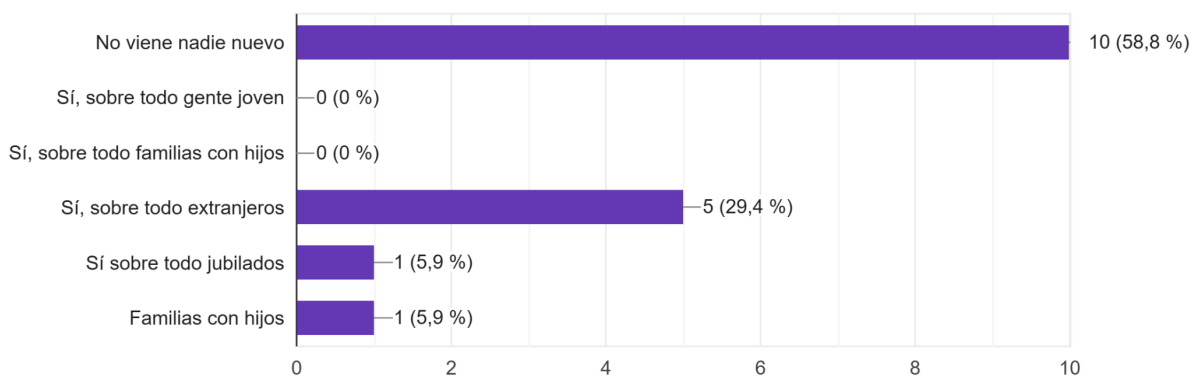
¿Crees que hay suficiente oferta de vivienda para atraer a nuevos vecinos o familias al municipio?

15 respuestas



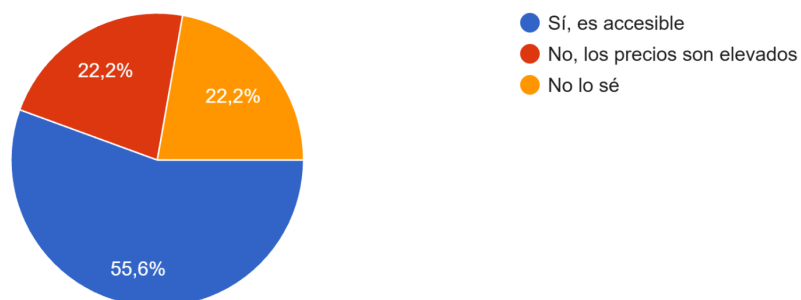
¿Has notado la llegada de nuevos habitantes al pueblo últimamente? (Puedes marcar más de una)

17 respuestas



¿Consideras que el precio de la vivienda en tu municipio es accesible para la mayoría de las personas?

18 respuestas



Por un lado, la mayoría de las personas encuestadas considera que, en caso de buscar una vivienda en Torre-Cardela, probablemente la encontrarán en buen estado y a precios razonables. Esto indica que existe cierta confianza en el acceso a vivienda adecuada dentro del municipio.

Sin embargo, cuando se pregunta por la oferta de vivienda suficiente para atraer a nuevos vecinos o familias, la percepción, aunque positiva en parte, también refleja incertidumbre y desconocimiento entre los participantes. Este matiz sugiere que, aunque se reconoce disponibilidad de vivienda para los actuales residentes, persisten dudas sobre si esta oferta sería realmente atractiva o accesible para quienes decidan trasladarse a vivir a Torre-Cardela.

Relacionando esto con las respuestas sobre la llegada de nuevos habitantes, se observa que la mayoría no percibe un flujo significativo de nuevos vecinos, salvo algunos casos de población extranjera o perfiles de jubilados y familias con hijos. Es decir, la dinámica del municipio sigue siendo una sensación de estancamiento demográfico

¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de encontrar una vivienda para alquilar o comprar?

14 respuestas



En cuanto a los obstáculos principales para acceder a una vivienda, las respuestas son variadas. Destaca la dificultad económica—la falta de recursos para alquilar o comprar—junto con viviendas en mal estado y escasez de oferta, especialmente en alquiler. Además, en las respuestas abiertas, varias personas subrayan cuestiones estructurales: la falta de gente joven, de actividades y de dinamismo en el municipio, y una vida social limitada. Se recogieron comentarios como “no hay gente en el pueblo ni cosas que hacer por eso la gente no quiere vivir aquí”, lo cual muestra que la problemática supera lo estrictamente habitacional y se vincula con la falta de oportunidades y atractivo para residir allí de forma permanente.

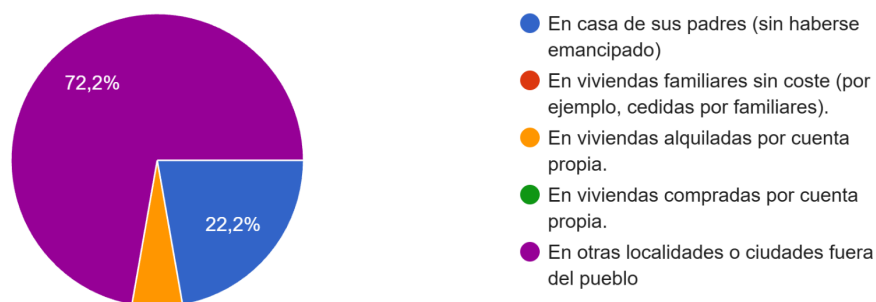
En síntesis, aunque existe la percepción de que el acceso a la vivienda no es un gran problema para quien ya vive en Torre-Cardela, la realidad es que la falta de opciones de alquiler, el estado del parque de viviendas y, sobre todo, la ausencia de estímulos sociales y económicos dificultan tanto la fijación de población como la llegada de nuevos residentes. Esto advierte de la necesidad de abordar la cuestión habitacional de forma integral, teniendo en cuenta no solo el acceso físico a una vivienda, sino también el entorno y las oportunidades de vida que el municipio puede ofrecer.

JÓVENES:

¿Y qué lugar ocupan los jóvenes en este municipio?

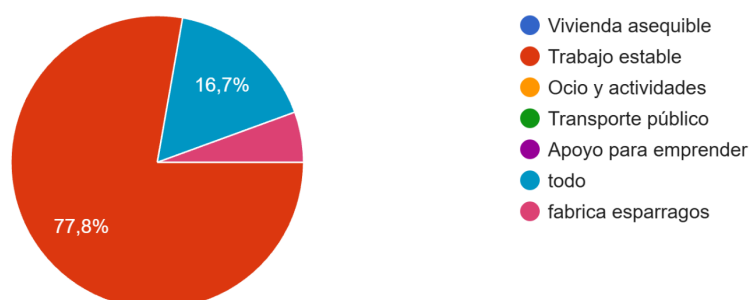
¿Dónde viven actualmente la mayoría de los jóvenes del pueblo?

18 respuestas



¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?

18 respuestas



El análisis de las dos gráficas evidencia de forma clara uno de los grandes retos demográficos de Torre-Cardela: la falta de juventud y el progresivo envejecimiento de la población. La primera gráfica muestra que la mayoría de los jóvenes del municipio no reside actualmente en Torre-Cardela, sino que vive en otras localidades o ciudades fuera del pueblo. Tan solo una pequeña parte sigue viviendo en casa de sus padres sin haberse emancipado o, en menor medida, en viviendas alquiladas. Este dato cuantifica una realidad ya visible en la vida cotidiana del municipio: la presencia de jóvenes es muy escasa y la mayoría de la población está formada por personas mayores.

Este fenómeno se alimenta, según la experiencia recogida en las conversaciones con los propios vecinos, de un círculo vicioso: la ausencia de otros jóvenes y la falta de actividades de ocio específicas para ellos hace que no encuentren motivos para quedarse, lo que a su vez retroalimenta la falta de vida juvenil en el pueblo. Además las personas consultadas insisten especialmente en que el principal obstáculo es la falta de oportunidades laborales. Es común escuchar que “no hay trabajo para los jóvenes, por eso tienen que irse a buscarlo fuera”.

La segunda gráfica refuerza que la razón mayoritaria que señalan los encuestados para que más jóvenes se queden a vivir en Torre-Cardela es la necesidad de un trabajo estable, seguida a mucha distancia por la demanda de vivienda asequible y, en menor medida, de ocio y actividades. Esto deja patente que el reto principal para frenar la marcha de los jóvenes y revitalizar el municipio pasa por generar oportunidades económicas y empleo local estable.

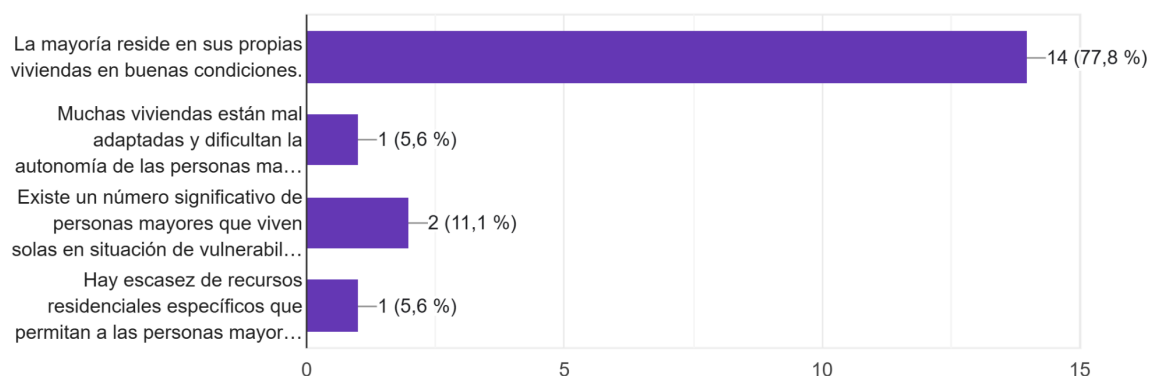
En síntesis, la despoblación juvenil en Torre-Cardela no responde únicamente a la disponibilidad de vivienda, sino que tiene causas estructurales más profundas relacionadas sobre todo, con la falta de empleo. Sin una mejora en la oferta de trabajo y actividades dirigidas a la juventud, resulta muy difícil revertir esta tendencia y construir un futuro más dinámico y diverso para el municipio.

PERSONAS MAYORES:

¿Y cómo es la vida de las personas mayores en el pueblo?

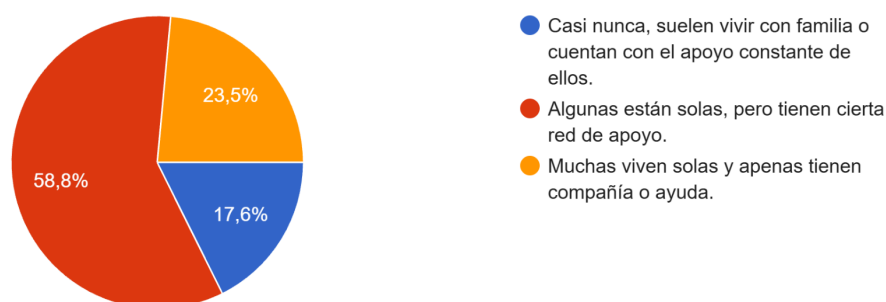
¿Cómo describirías la situación habitacional de las personas mayores en tu localidad? (puedes marcar más de una)

18 respuestas



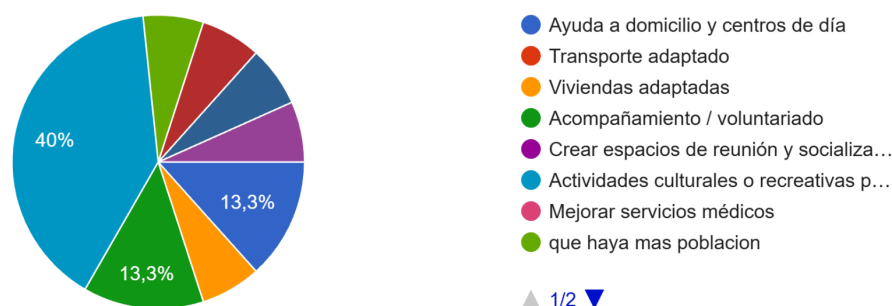
¿Con qué frecuencia están solas las personas mayores en tu localidad?

17 respuestas



¿Qué se podría hacer para mejorar la calidad de vida de las personas mayores y qué servicios son más necesarios en tu localidad?

15 respuestas



Las respuestas muestran que la mayoría de las personas mayores reside en sus propias viviendas, por lo general en buenas condiciones. Sin embargo, las gráficas también advierten sobre situaciones de vulnerabilidad: se reconoce la existencia de personas mayores que viven solas, algunas sin apenas compañía o ayuda, y se aprecia cierta preocupación por la escasez de recursos residenciales específicos y por viviendas mal adaptadas que dificultan su autonomía.

Si analizamos la frecuencia con la que las personas mayores están solas, más de la mitad de los participantes señala que muchas viven solas y apenas tienen compañía, y una parte importante indica que, aunque cuentan con cierta red de apoyo, la soledad es un fenómeno habitual. Sólo una minoría afirma que las personas mayores casi nunca están solas porque tienen apoyo familiar constante. Esto confirma que la soledad y el aislamiento son uno de los grandes retos sociales en el municipio.

Frente a esta realidad, la tercera gráfica refleja la percepción sobre los servicios y acciones más necesarios para mejorar la calidad de vida de las personas mayores. La opción más señalada por la población es el refuerzo de la ayuda a domicilio y los centros de día, seguida de la demanda de transporte adaptado, viviendas adaptadas, programas de acompañamiento y espacios de socialización. Se mencionan también actividades culturales para personas mayores, la mejora de los servicios médicos y la importancia de atraer más población, lo que refleja una preocupación por el envejecimiento y la despoblación.

La combinación de las gráficas evidencia que, aunque muchas personas mayores conservan su independencia en el hogar, la soledad, la falta de servicios adaptados y la necesidad de reforzar la atención domiciliaria y social son aspectos centrales para el bienestar de este colectivo. La ciudadanía demanda, por tanto, un incremento en los recursos de ayuda, acompañamiento y servicios adaptados, aspecto que resulta clave en un municipio con una proporción tan alta de población mayor y con tendencia al envejecimiento.

Durante las conversaciones con los vecinos y vecinas, se puso de manifiesto que el Ayuntamiento de Torre-Cardela ha puesto en marcha diferentes medidas para apoyar a la población mayor, especialmente a través de la implementación del servicio de ayuda a domicilio. Esta iniciativa ha permitido que muchas personas mayores con escaso apoyo familiar puedan permanecer en sus casas, recibiendo atención personalizada para las tareas diarias, la higiene personal y el acompañamiento. Estas actuaciones representan un refuerzo clave frente a la soledad y la falta de

servicios residenciales específicos, actuando allí donde las redes familiares o vecinales no llegan.

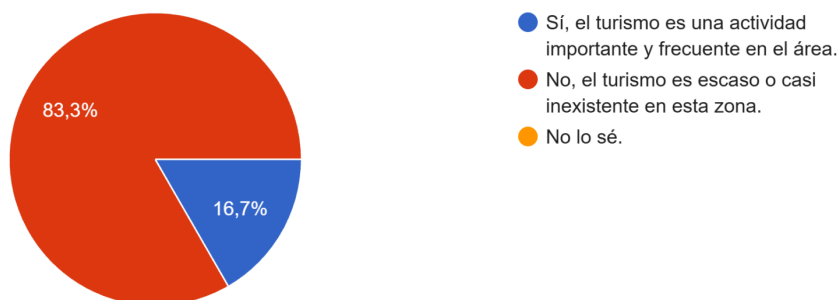
En resumen, el análisis conjunto de las gráficas y la información recopilada en el territorio confirma la importancia y necesidad de mantener y reforzar estos servicios, ya que contribuyen de forma decisiva al bienestar y la calidad de vida de la numerosa población mayor de Torre-Cardela

TURISMO:

Otro factor que se ha analizado en las encuestas es el turismo, ya que es el enfoque que nos manifestó la alcaldesa que quería dar a las viviendas de maestros y además puede ser un motor de dinamismo social.

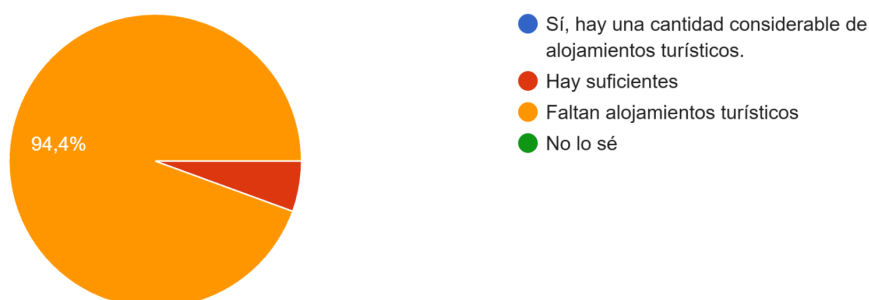
¿Crees que el turismo tiene presencia significativa en tu zona?

18 respuestas



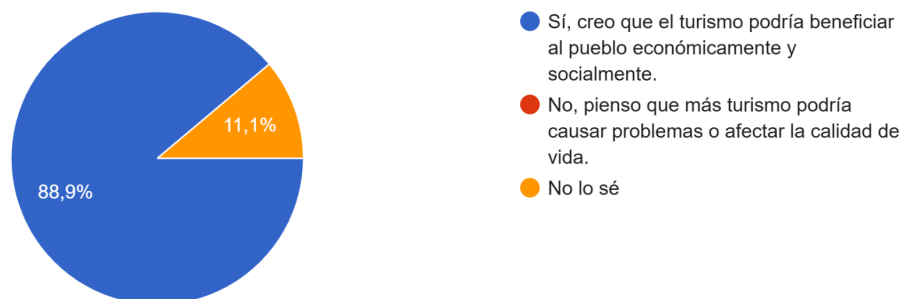
¿Consideras que en tu pueblo hay muchos alojamientos turísticos (casas rurales, apartamentos, hostales, etc.)?

18 respuestas



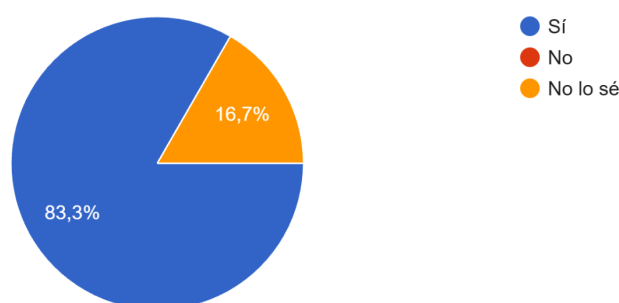
¿Te gustaría que en tu pueblo hubiese más turismo?

18 respuestas



¿Crees que el turismo podría ser una oportunidad para fijar población en el pueblo?

18 respuestas



El análisis de las gráficas sobre turismo en Torre-Cardela revela que, actualmente, el turismo tiene escasa presencia en la localidad. La mayoría de las personas encuestadas percibe que el turismo es, en la práctica, una actividad poco significativa o casi inexistente en la zona. Esta percepción se asocia de manera directa con la ausencia de alojamientos turísticos como casas rurales, apartamentos o pequeñas hospederías: prácticamente todas las personas consultadas reconocen que faltan este tipo de infraestructuras en el pueblo, lo que dificulta la llegada de visitantes y el desarrollo de una oferta turística real.

A pesar de esta situación, cuando se pregunta a la población sobre la posibilidad de aumentar el turismo, la respuesta es ampliamente favorable. La mayoría estaría de acuerdo en que hubiese más turismo y considera que podría suponer un beneficio para Torre-Cardela, tanto económica como socialmente. En las conversaciones mantenidas durante el trabajo de campo, las personas mostraron una actitud receptiva hacia el turismo, aunque sin profundizar demasiado en los detalles sobre cómo desarrollarlo ni qué tipo de turismo preferirían.

Los datos también reflejan que el turismo es percibido como una oportunidad para dinamizar el municipio y fijar población. Muchas respuestas apuntan a que el desarrollo de esta actividad podría contribuir a que haya “más vida” en el pueblo, fomentar la actividad económica y social, y, por tanto, ayudar a revertir el proceso de despoblación y el envejecimiento progresivo de Torre-Cardela. El turismo se ve así como recurso económico, que puede aumentar la oferta de empleo, que es otra de las problemáticas del municipio, y también como fuente de dinamismo social y de mejoras en la calidad de vida, al propiciar la llegada de personas nuevas, la creación de empleo y una mayor oferta

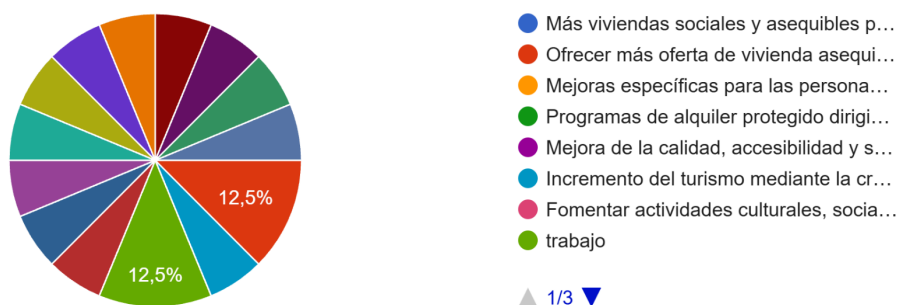
de servicios y actividades.

En este sentido, la rehabilitación de las antiguas viviendas de maestros con un enfoque turístico se percibe como una oportunidad concreta. Dar un uso turístico a estos inmuebles podría suponer un primer paso para crear una pequeña red de alojamientos, facilitar la llegada de visitantes y poner en valor el patrimonio local. Además, permitiría explorar nuevas vías de desarrollo en un contexto donde la falta de oferta turística es identificada como un obstáculo principal para la atracción de población y el impulso económico.

En conclusión, aunque Torre-Cardela apenas cuenta aún con actividad turística ni infraestructuras adecuadas, existe un consenso social sobre la conveniencia de potenciar este sector como vía para reactivar el municipio, mejorar la convivencia y fijar población. Aprovechar recursos como las viviendas de maestros para este fin representa una línea estratégica que responde tanto a las demandas ciudadanas recogidas en las encuestas como a la necesidad de buscar nuevos horizontes para el futuro del pueblo.

¿Qué mejoras cree usted que deberían hacerse en materia de vivienda en su municipio?

16 respuestas



El análisis de las respuestas recogidas en las gráficas sobre las mejoras que debería abordar Torre-Cardela en materia de vivienda refleja una visión colectiva centrada en asegurar el futuro del municipio a través de la revitalización poblacional. Una parte importante de quienes participaron en la encuesta insisten en la necesidad de que haya más población y en evitar que el pueblo se vacíe, lo que manifiesta una preocupación real frente a la despoblación y al envejecimiento progresivo. En este sentido, muchos subrayan que para conseguir un municipio vivo y con futuro es necesario atraer gente joven, lo que solo será posible, según sus opiniones, si se generan trabajos que no estén exclusivamente relacionados con el campo.

El fomento del turismo figura también como una de las mejoras posibles, valorándose como un motor potencial de dinamismo social y económico. Se demanda, además, que parte de los esfuerzos se dediquen a colectivos concretos, como los mayores, a través de la puesta en marcha de centros y servicios adaptados que permitan un envejecimiento digno y activo.

También existen respuestas que ponen en valor la calidad de vida actual de Torre-Cardela, destacando que el pueblo “está muy bien” y reconociendo tanto el trabajo institucional como el papel acogedor de la comunidad, aunque siempre en el contexto de poder mejorar y atraer nueva población.

En conjunto, las gráficas ponen de relieve una visión de futuro que pasa por no resignarse a la pérdida de habitantes y por buscar alternativas laborales para jóvenes y mayores que permitan a todos desarrollar su proyecto de vida en Torre-Cardela. Hay una clara demanda de diversidad

económica, actividad social y servicios que hagan del pueblo un lugar atractivo, activo y capaz de ofrecer estabilidad, especialmente para las nuevas generaciones que hoy se ven obligadas a marcharse.

8. Propuesta de Oficina Comarcal de Vivienda

Propongo establecer una Oficina Comarcal de Vivienda en la zona de los Montes Orientales como una acción estratégica central en el marco de este proyecto. Se trata de una propuesta orientada a convertirse en un espacio de referencia que facilite una gestión integral y coordinada de las necesidades habitacionales del territorio.

Esta oficina no solo ofrecería información y apoyo jurídico y técnico, sino que también actuaría como intermediaria entre propietarios, inquilinos y administraciones, facilitando la tramitación de ayudas, subvenciones y todo tipo de trámites relacionados con la vivienda. Además, se pretende que la oficina tenga un enfoque práctico y cercano, adaptándose a las necesidades reales detectadas en las encuestas realizadas a la población.

En cuanto a su funcionamiento, se proponen diferentes opciones. Por un lado, se plantea la posibilidad de que la oficina tenga una sede física fija en un municipio estratégico, como podría ser Iznalloz por su situación de cabecera de comarca. Sin embargo, también se considera que pueda ser una oficina itinerante, desplazándose periódicamente por los distintos municipios de los Montes Orientales para acercar sus servicios a toda la población, especialmente a quienes viven en zonas más alejadas o con menos recursos.

También se propone la posibilidad de que la oficina, además de centrarse en vivienda, pueda ser un punto de atención integral donde se aborden otras problemáticas detectadas en la comarca. La vivienda es un tema transversal que influye en muchos otros aspectos de la vida en el medio rural, como el arraigo de la población joven, la llegada de nuevos vecinos o el desarrollo económico y social del territorio.

En definitiva, la creación de la Oficina Comarcal de Vivienda pretende ser una herramienta útil, flexible y cercana, capaz de adaptarse a las necesidades cambiantes de la comarca y de servir de apoyo tanto a la ciudadanía como a las administraciones locales en la búsqueda de soluciones reales y sostenibles para el reto de la vivienda y otros desafíos

Batería de acciones que se podrían llevar a cabo desde la Oficina Comarcal de Vivienda:

- Creación y actualización de un registro comarcal de viviendas vacías y en desuso.
- Servicio de intermediación entre propietarios e inquilinos, facilitando el acceso a contratos de alquiler seguros y condiciones asequibles.
- Asesoramiento jurídico y técnico a particulares para la rehabilitación de viviendas y tramitación de ayudas oficiales.

- Apoyo y acompañamiento en todos los trámites de solicitud de subvenciones autonómicas, estatales o europeas destinadas a vivienda, eficiencia energética y accesibilidad.
- Diseño de campañas informativas para sensibilizar sobre el problema de la vivienda vacía y fomentar su puesta en alquiler.
- Organización de jornadas y talleres sobre temas de interés: rehabilitación, eficiencia energética, soluciones habitacionales innovadoras, convivencia vecinal, etc.
- Promoción de fórmulas de vivienda colaborativa, como el cohousing rural o el alquiler compartido para jóvenes o personas mayores.
- Creación de un banco de recursos para pequeñas reformas, facilitando mano de obra local o voluntariado orientado a la mejora de viviendas vulnerables.
- Apoyo en la búsqueda de vivienda para nuevos habitantes, familias, personas retornadas o población inmigrante interesada en fijar su residencia en la comarca.
- Colaboración activa con los servicios sociales municipales para identificar y atender situaciones de emergencia habitacional.
- Observatorio permanente de la situación de la vivienda en la comarca, mediante la recogida y análisis de datos periódicos y la elaboración de informes.
- Coordinación con otras áreas de desarrollo local (empleo, juventud, servicios sociales, emprendimiento) para una atención integral que ayude a fijar población.
- Gestión y dinamización de proyectos, como la rehabilitación de viviendas de antiguos maestros.
- Establecimiento de canales de participación ciudadana para recoger propuestas y necesidades sobre vivienda en cada municipio.

La Oficina de Vivienda estaría destinada a todos los municipios que forman parte de la comarca de Montes Orientales, pero para profundizar un poco más en esta propuesta, se ha recogido el posible enfoque que se podría dar a cada uno de los municipios estudiados durante esta fase 2. Tras las visitas a los municipios y tras un diagnóstico de su situación actual, la Oficina podría tener un enfoque mucho más personalizado cuando se trabaje en cada municipio, atendiendo a las características de este y a sus necesidades en materia de vivienda.

8.1. Iznalloz

El análisis de las encuestas realizadas en Iznalloz revela con claridad las preocupaciones más profundas de la población en torno a la vivienda y al contexto social del municipio. Una de las demandas más repetidas es la falta de oferta de vivienda en condiciones adecuadas: muchas personas señalan que, además de ser escasas, las viviendas se encuentran en mal estado, lo que dificulta tanto el acceso de los nuevos residentes como la mejora de las condiciones de vida para quienes desean permanecer en el pueblo. Esta percepción evidencia la necesidad de que la Oficina de Vivienda oriente sus recursos hacia la rehabilitación intensiva del parque habitacional, la detección de viviendas vacías y la creación de nuevas alternativas residenciales que respondan a las necesidades reales del municipio.

Sin embargo, el diagnóstico de Iznalloz trasciende la cuestión estrictamente habitacional. Las encuestas muestran que la convivencia se ha convertido en uno de los grandes retos de la localidad. En muchas de las cuestiones que se planteaban con respuesta abierta, se repitieron varios comentarios donde las personas hacían alusión directa a esta problemática. La población identifica situaciones de deterioro en el ambiente social, problemas de integración y conflictos que afectan tanto al bienestar individual como al desarrollo comunitario. Por ello, la Oficina de Vivienda en Iznalloz no solo debe operar como ventanilla técnica sino como plataforma activa para la construcción de soluciones integrales que afecten a la vida social y la calidad de los vínculos vecinales.

Para abordar ambas dimensiones, la oficina deberá enfocarse en varias líneas de acción:

Rehabilitación y dinamización residencial: Impulsar programas de rehabilitación, acompañar a familias para el acceso a ayudas y trabajar en la recuperación y reutilización de viviendas vacías o en mal estado. Esto contribuirá a ampliar la oferta y atraer a nuevos residentes.

Mediación y mejora de la convivencia: La oficina podrá lanzar iniciativas de mediación social, dinamizar espacios de diálogo y establecer protocolos de intervención en conflictos vecinales. La presencia de personal especializado permitirá tratar las tensiones desde una óptica profesional, garantizando el bienestar, la integración y la cohesión del núcleo urbano.

Diagnóstico constante y participación ciudadana: Mantener vivo el proceso de consulta y encuestas, abriendo la oficina como espacio de escucha activa donde la ciudadanía pueda participar, proponer y sentirse parte de las soluciones. Es importante convertir a la población en sujetos activos, de manera que estén involucrados en las decisiones que se tomen en el municipio.

Programa formativo y de sensibilización: Organizar talleres que aborden tanto el acceso a recursos habitacionales como temas de convivencia, diversidad y valores comunitarios, proporcionando las herramientas necesarias para transformar el clima social del municipio.

El enfoque que se propone se ajusta a las características del municipio, convirtiendo a la Oficina de Vivienda en Iznalloz en una entidad multifuncional, capaz de responder no solo a las necesidades inmediatas de vivienda, sino también de mediar, acompañar y fomentar dinámicas que reviertan el ambiente de conflictividad. De este modo, la mejora de la vivienda se convierte en un motor para el

desarrollo social y la regeneración del municipio en su conjunto, creando las condiciones para que Iznalloz sea un lugar más habitable, seguro y atractivo para todos.

8.2. Guadahortuna

Guadahortuna se enfrenta a una elevada demanda de vivienda, existen muchas familias que pretenden quedarse a vivir en el municipio de forma estable pero no encuentran una casa donde vivir. Respecto a la oferta de vivienda, los propietarios son reacios a alquilar, debido a la desconfianza hacia los posibles arrendatarios, además le sumamos la inestabilidad laboral que también crea desconfianza respecto al pago. En cuanto a la compraventa, existen propietarios que han puesto en venta su casa pero los precios son inaccesibles para muchas de las personas que pretenden obtener una vivienda. Esta situación genera una tensión social añadida y limita las oportunidades de arraigo y desarrollo para muchas familias.

Por otro lado, existe un importante número de viviendas en ruinas. Estas casas en mal estado afectan a la imagen del municipio, desincentiva la llegada de nuevos residentes, incluso aumentan la despoblación al empeorar la situación de los residentes ya existentes. Además de esto suponen un riesgo para la seguridad y la salud pública, al convertirse en focos de insalubridad y peligro estructural. Estas viviendas se encuentran abandonadas por sus propietarios y muchas de ellas son fruto de herencias complejas con múltiples propietarios, lo que dificulta la gestión y rehabilitación de estos inmuebles.

El enfoque de la Oficina de Vivienda en Guadahortuna debe ser integral, adaptado a la realidad social y económica del municipio, y orientado tanto a resolver los problemas inmediatos de acceso a la vivienda como a transformar el entorno urbano a medio y largo plazo. La combinación de mediación, asesoramiento, gestión de solares y captación de ayudas públicas permitirá avanzar hacia un modelo de municipio más habitable, seguro y atractivo para todos sus vecinos.

8.2.1 Líneas de actuación de la Oficina de Vivienda

La Oficina de Vivienda puede desempeñar un papel fundamental en varios frentes:

Mediación entre propietarios e inquilinos: Ofrecer un servicio de mediación que genere confianza entre ambas partes, informando sobre garantías de pago, seguros de alquiler y posibles ayudas públicas para propietarios que decidan poner sus viviendas en el mercado. Se pueden promover contratos con avales o seguros de impago, facilitando así el acceso a la vivienda a personas con empleos menos estables, y reduciendo el miedo de los propietarios a posibles impagos o deterioros.

Asesoramiento para la compra y acceso a ayudas: La oficina puede informar y acompañar a los vecinos interesados en la compra de vivienda, ayudando a tramitar subvenciones, préstamos blandos y otras ayudas disponibles a nivel autonómico y nacional, como las contempladas en el Plan de Vivienda de Andalucía, los Fondos Europeos de Desarrollo Regional (FEDER) y los programas de regeneración urbana y rural.

Gestión de viviendas en ruinas y solares: Ante la proliferación de casas en ruinas de titularidad desconocidas, la oficina puede coordinar acciones para identificar a los propietarios, facilitar acuerdos de cesión o expropiación en casos justificados, y promover la demolición de inmuebles inseguros. Esto permitiría regenerar el tejido urbano, mejorar la imagen del municipio y ofrecer nuevas oportunidades de residencia a la población local. Una vez liberados los solares, el Ayuntamiento podría asumir la gestión de estos terrenos, creando un “parque municipal de solares”.

Durante las charlas mantenidas con el alcalde y el secretario general, se hizo hincapié en la problemática de la gran cantidad de viviendas ruinosas que había por todo el municipio. La declaración de ruina es una herramienta fundamental para poder actuar de manera legal sobre estas propiedades. Es un acto administrativo mediante el cual el Ayuntamiento, tras una inspección técnica, determina que un edificio ha alcanzado un estado de deterioro, desgaste o daño estructural tan avanzado que resulta inseguro, insalubre o irrecuperable para el uso habitual. Esta declaración puede iniciarse de oficio por el propio Ayuntamiento o a instancia de parte interesada (vecinos, propietarios, etc.)

El proceso, además de garantizar la seguridad de las personas y el entorno, abre la puerta a que el Ayuntamiento pueda asumir la gestión de solares tras la demolición, bien como parte de un parque municipal de solares u ofreciendo los terrenos a precios asequibles para incentivar la autoconstrucción o nuevos proyectos de vivienda.

De este modo el ayuntamiento podría ofertar solares a precios asequibles, de manera que la población tenga acceso a su propia vivienda. Construir una vivienda desde cero es bastante costoso, por lo que cabe destacar que existen subvenciones para la autopromoción de viviendas. La oficina realizará labores de información y asesoramiento a los vecinos sobre las subvenciones que existen y las posibilidades de autopromoción de vivienda podrían incentivar a que esta estrategia se lleve a cabo.

En resumen, la declaración de ruina podría convertirse en una palanca clave para desbloquear situaciones de abandono y deterioro urbano, permitiendo que los solares liberados se pongan al servicio de un proyecto municipal de revitalización y acceso digno a la vivienda en municipios como Guadahortuna

Rehabilitación: Uno de los objetivos principales para mejorar la vivienda de la zona de Montes Orientales es la rehabilitación de viviendas vacías. La oficina puede promover la rehabilitación de viviendas existentes, accediendo a fondos regionales y nacionales destinados a la mejora de la eficiencia energética, la accesibilidad y la habitabilidad. En Andalucía, que ofrece ayudas para mejorar la eficiencia energética, la accesibilidad y la seguridad estructural de viviendas unifamiliares y edificios residenciales en municipios de reto demográfico, entre los que se encuentran muchos de los Montes Orientales.

Estas ayudas pueden cubrir parte del coste de las obras. Además, la Junta de Andalucía dispone de subvenciones para la rehabilitación de viviendas que contribuyen a financiar actuaciones para subsanar deficiencias básicas, mejorar la habitabilidad y adaptar los inmuebles a personas mayores o con discapacidad.

La Oficina de Vivienda podrá asesorar a los propietarios sobre los requisitos y procedimientos para solicitar estas ayudas, facilitar la conexión con técnicos y agentes rehabilitadores, y acompañar en la tramitación de proyectos. También podrá impulsar campañas para identificar viviendas vacías o en ruinas susceptibles de rehabilitación, promoviendo su puesta en valor para atender la demanda

habitacional y contribuir a la regeneración urbana.

Acciones de mediación para mejorar la convivencia en el núcleo urbano: La Oficina Comarcal de Vivienda puede desempeñar un papel clave en la mediación y resolución de conflictos relacionados con la convivencia vecinal. Algunas de las acciones que podría llevar a cabo son:

- la puesta en marcha de un servicio de mediación vecinal para abordar desacuerdos por ruidos, usos indebidos de las viviendas, problemas de mantenimiento o cuestiones relativas a la propiedad y los lindes.
- Facilitación de acuerdos extrajudiciales entre propietarios y vecinos, promoviendo soluciones dialogadas y sostenibles. La vía extrajudicial tiene un peso decisorio significativo, llevar a cabo soluciones extrajudiciales de conflictos como puede ser la mediación, evitan la judicialización de conflictos y favorece el diálogo, el entendimiento y una mejor convivencia en el núcleo urbano.
- Organización de talleres y encuentros comunitarios donde se aborden temas de convivencia, gestión de espacios comunes y corresponsabilidad en el mantenimiento del entorno urbano.
- Asesoramiento técnico-jurídico para clarificar derechos y obligaciones de convivencia, así como procedimientos de denuncia o regularización de situaciones conflictivas.
- Estas actuaciones no solo contribuyen a la mejora del ambiente vecinal, sino que también refuerzan el sentido de comunidad y la corresponsabilidad en la regeneración urbana y la calidad de vida en Guadahortuna.

Diseño de programas de participación ciudadana: La sensibilización y la implicación activa de la ciudadanía son fundamentales para afrontar tanto la problemática de la vivienda como el desafío demográfico en Guadahortuna.

Se pueden impulsar programas de participación ciudadana que inviten a vecinos de todas las edades a dialogar y proponer soluciones sobre vivienda, rehabilitación, despoblación y convivencia intergeneracional. Un ejemplo pueden ser las campañas de concienciación sobre el reto demográfico y el valor social de la vivienda, utilizando materiales accesibles y actividades públicas: charlas, debates, acciones en centros escolares y colaboraciones con asociaciones locales. O los Foros y mesas redondas con testimonios de jóvenes, mayores, familias recientemente llegadas y expertos, para compartir experiencias y generar empatía hacia distintas realidades habitacionales.

8.3. Torre-Cardela

La implantación de una Oficina Comarcal de Vivienda en Torre-Cardela representa una oportunidad para dar respuesta a los desafíos específicos que enfrenta el municipio en materia de vivienda, dinamismo social y fijación de población. El enfoque que podría adoptar esta oficina se caracteriza por una atención integral y personalizada a las necesidades detectadas en el diagnóstico local,

haciendo especial hincapié en los siguientes ejes:

Atención a la realidad demográfica y residencial:

Torre-Cardela se enfrenta a una marcada tendencia al envejecimiento y la falta de juventud, con un parque residencial adecuado pero infrautilizado. Por ello, la oficina puede realizar acciones como:

- Facilitar el acceso a vivienda para jóvenes y nuevas familias, priorizando la intermediación en alquileres y la promoción de programas de emancipación.
- Impulsar la rehabilitación y adaptación de viviendas, tanto para atraer población joven como para garantizar la autonomía y el bienestar de las personas mayores.

Refuerzo de servicios para personas mayores:

El elevado porcentaje de personas mayores y la problemática de la soledad hacen imprescindible que la oficina promueva y coordine servicios de ayuda a domicilio y viviendas adaptadas. Y además actúe como canal de información sobre recursos sociosanitarios, ayudas para la rehabilitación y programas de autonomía personal.

Diversificación económica y empleo:

Uno de los mayores retos señalados por la población es la falta de empleo fuera del sector agrícola. En este sentido, la oficina podría:

- Colaborar en la dinamización de proyectos turísticos y comerciales relacionados con la vivienda, como la conversión de antiguas viviendas de maestros en alojamientos turísticos para fomentar el dinamismo económico y social.
- Habilitar espacios de coworking o incentivar el alquiler de viviendas a personas que pueden teletrabajar desde entornos rurales, atrayendo así perfiles profesionales diversos.
- Crear una línea de asesoramiento y acompañamiento para quienes quieran iniciar pequeños negocios vinculados a la vivienda.
- Apoyar la puesta en marcha de talleres formativos sobre rehabilitación, eficiencia energética y nuevas fórmulas de vivienda que generen empleo local.
- Apoyar la creación de cooperativas locales que gestionan el alquiler, rehabilitación o mantenimiento de viviendas, facilitando la inserción laboral y la economía social.
- Fomentar empresas de servicios vinculados al sector residencial (limpieza, atención domiciliaria, jardinería, mantenimiento de edificios).

- Colaborar con centros de formación y entidades especializadas para ofrecer cursos adaptados a las necesidades de empleo detectadas en la comarca (albañilería, energías alternativas, domótica rural).

Apoyo a la participación y sensibilización:

El éxito de cualquier estrategia requiere de una ciudadanía informada y activa. Por ello, la oficina podría desarrollar programas de participación ciudadana y campañas de sensibilización sobre la importancia de la vivienda, la despoblación y las oportunidades de revitalización y crear foros abiertos, espacios de debate y encuentros periódicos para incorporar las propuestas y expectativas de los propios vecinos y vecinas.

Acompañamiento integral y coordinación interadministrativa:

La oficina actuaría como ventanilla única y punto de referencia:

- Ofreciendo información y asesoramiento técnico y jurídico tanto a personas particulares como a las administraciones locales.
- Facilitando trámites de ayudas, subvenciones y rehabilitación, adaptando las soluciones a la realidad de Torre-Cardela y coordinando acciones con otros municipios de la comarca.

En resumen, el enfoque propuesto para la Oficina de Vivienda en Torre-Cardela pretende enfrentarse a los principales retos del municipio: frenar la despoblación, atraer y fijar población joven, mejorar la calidad de vida de los mayores y dinamizar social y económicamente la localidad.

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

La implementación efectiva del proyecto de mejora de la vivienda en los Montes Orientales requiere un conjunto de recursos materiales, humanos, técnicos, jurídicos y económicos, así como una adecuada planificación institucional y social. Es importante la integración de esfuerzos desde diferentes ámbitos, con especial atención al papel de las administraciones locales, la ciudadanía, los profesionales técnicos y el marco normativo vigente.

- Recursos humanos y técnicos

Asistencia técnica profesional: El proyecto cuenta conmigo como responsable del estudio y con toda la aportación de mis conocimientos técnico jurídicos como estudiante recién graduada, además de esto el apoyo en la colaboración de mi asistencia técnica, que son arquitectas especializadas en planeamiento y urbanismo que me han acompañado durante todo el proceso. Constituyen el equipo base encargado de realizar diagnósticos, evaluar la viabilidad técnica y jurídica de las propuestas, y redactar alternativas de intervención. Este equipo mixto permite cruzar variables sociales, urbanísticas y legales.

Personal municipal de apoyo: Se requiere la implicación del personal técnico y político de los ayuntamientos para facilitar información, coordinar el acceso a las viviendas públicas y colaborar en la gestión de procesos participativos.

Se recibió el apoyo del personal técnico y político de los ayuntamientos de Iznalloz, Guadahortuna y Torre-Cardela a la hora de elaborar el proyecto. Se mantuvieron distintas reuniones donde se nos mostró la problemática de los municipios.

La participación activa y el apoyo de los ayuntamientos son fundamentales para el éxito del proyecto, ya que estas instituciones representan el nexo más directo con la ciudadanía y conocen de primera mano las necesidades específicas de cada municipio. Su implicación permite una mejor adaptación de las iniciativas a la realidad local, facilita la colaboración interinstitucional y promueve un sentido de pertenencia y compromiso entre los vecinos. Además, el respaldo de los ayuntamientos aporta legitimidad y recursos al proyecto, aumentando las posibilidades de obtener resultados sostenibles y duraderos en el ámbito de la vivienda en los Montes Orientales.

Coordinación comarcal: A medio plazo, se propone crear una oficina comarcal de vivienda, no necesariamente una oficina física, que pueda actuar como referencia en vivienda: puede ser una estructura itinerante, digital o incluso gestionada desde una entidad preexistente.

La futura oficina de vivienda debe contar con un equipo multidisciplinar compuesto por arquitectos, abogados, trabajadores sociales y administrativos. Los arquitectos serán responsables del análisis técnico y del asesoramiento urbanístico; los abogados brindarán apoyo legal y orientarán sobre derechos en materia de vivienda; los trabajadores sociales acompañarán a las familias en situación de vulnerabilidad y gestionarán recursos sociales; y los administrativos garantizarán la correcta gestión documental, atenderán a la ciudadanía y tramitarán expedientes y ayudas, contribuyendo a una organización eficiente y transparente del servicio. Este equipo permitirá ofrecer una atención integral y cercana, adaptada a las necesidades reales de los vecinos de los Montes Orientales.

- Recursos materiales y de infraestructura

Para la elaboración de este proyecto he contado con un espacio en el que poder trabajar, en el municipio de Iznalloz. Este espacio ha sido necesario para poder elaborar mi trabajo de fin de prácticas y la vez mantener la presencia en el territorio, la cual es necesaria para poder aportar una visión que se adapte a las necesidades de la comarca.

Espacios de encuentro y participación: lugares donde poder reunirse con los políticos y personal técnico de los distintos ayuntamientos, un lugar donde poder trabajar en el proyecto y un lugar donde poder encontrarme con las distintas personas del municipio para difundir encuestas, fomentar la participación ciudadana y mejorar el acceso a la información.

Equipamiento básico: Ordenadores, material gráfico, proyector, folletos informativos, encuestas en papel y formato digital.

Espacio físico: existe la necesidad de que exista un espacio físico que funcione como “Punto vivienda”, este espacio puede estar en un único municipio o puede ser itinerante.

Un sistema itinerante garantiza una atención más cercana y personalizada, adaptándose a la realidad de los pequeños municipios donde la demanda puede ser variable y no siempre justifica la existencia de una oficina permanente.

Este "PUNTO VIVIENDA" serviría de ventanilla única para atender necesidades específicas, ofrecer talleres, gestionar ayudas y resolver dudas, optimizando recursos y asegurando que ninguna comunidad quede desatendida. Y en este espacio pueden realizarse diversas actividades que fomente la oficina de vivienda.

- Recursos jurídicos y normativos

Marco legal actualizado: El proyecto se beneficiará de las nuevas disposiciones del Decreto-ley 1/2025, de medidas urgentes en materia de vivienda, que facilita la transformación de equipamientos públicos en vivienda de protección oficial sin necesidad de modificación del planeamiento.

Estudios legales de compatibilidad urbanística: Será necesario realizar análisis de los instrumentos de ordenación urbanística en cada municipio, para garantizar que las intervenciones previstas se ajusten a la normativa vigente.

- Recursos económicos y financieros

Financiación para rehabilitación: Se deberá estimar el coste de intervención en las viviendas municipales, diferenciando entre rehabilitación integral, rehabilitación parcial o adecuación para usos turísticos o sociales. Las fuentes de financiación potencial incluyen:

Los fondos pueden provenir de distintas fuentes como de la Diputación de Granada, subvenciones de la Junta de Andalucía, Fondos europeos (Next Generation EU), colaboraciones público-privadas.

Financiación para la contratación del personal: Es fundamental prever una dotación económica específica para la contratación de personal técnico y administrativo: El presupuesto debe cubrir los salarios, la Seguridad Social y la formación del personal necesario.

- Recursos metodológicos y sociales

Encuestas a la población: es una herramienta que se ha usado como medio para incentivar la participación de los vecinos con el objetivo de que haya una reflexión sobre la problemática de la vivienda.

Documentación gráfica y audiovisual: Se preverán distintos gráficos que analicen la situación de la demanda en el territorio además de fotografías que documenten distintos aspectos como el estado de las viviendas.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

Con base en el análisis detallado y participativo realizado en los capítulos anteriores, queda patente la necesidad de contar con una estructura estable y profesionalizada para abordar los retos residenciales y demográficos en los Montes Orientales. Los datos recogidos, tanto a través de encuestas como de encuentros, han puesto de manifiesto la urgencia de articular respuestas innovadoras y coordinadas en torno al acceso, rehabilitación y dinamización de la vivienda. De ahí, surge la propuesta de implantación de una Oficina Comarcal de Vivienda.

Modelo organizativo y funcionamiento:

Propongo la creación de una oficina itinerante, flexible y cercana, capaz de desplazarse semanalmente por los distintos municipios de la comarca. Este formato es esencial en un territorio muy disperso geográficamente y con una población mayoritaria de edad avanzada, muchas veces con dificultades de movilidad. Así, por ejemplo, se fijarían días concretos para cada municipio: martes en Iznalloz, miércoles en Guadahortuna, jueves en Torre-Cardela... Esto permitiría a toda la población identificar fácilmente cuándo y dónde acceder al “punto vivienda” de su localidad, garantizando máxima proximidad.

En Montes Orientales existen 19 municipios, la idea sería que si no es posible llegar a todos ellos que al menos la oficina se extienda en diferentes días en diferentes municipios geográficos localizados estratégicamente, tratando de facilitar el desplazamiento a las personas que inevitablemente tuvieran que llevarlo a cabo.

No sería necesario levantar una nueva infraestructura, sino aprovechar y acondicionar espacios municipales ya existentes, por ejemplo centros sociales o determinados espacios dentro de los ayuntamientos, dotándolos de la señalización y recursos materiales necesarios para identificarlos como el punto de atención de la oficina de vivienda.

Paralelamente, se diseñaría una marca e imagen propia para la oficina, asociada a materiales informativos y campañas de difusión, de modo que toda la ciudadanía asocie claramente los servicios y utilidades ofrecidas en cada municipio. Además, se deberá hacer especial hincapié en la difusión de la existencia de esta Oficina, para que la gente pueda conocerla.

Equipo humano necesario:

La oficina estaría compuesta por un equipo multidisciplinar de al menos:

- 1 coordinador/a técnico/a, responsable de la planificación y gestión integral.
- 1 asesor/a jurídico-técnico/a, especializado en trámites, normativa y gestión de ayudas y subvenciones.

- 1 promotor/a comunitario/a, encargado de la dinamización social, talleres, mediación vecinal y participación ciudadana.
- Apoyo administrativo según necesidades y picos de trabajo.

Acciones a desarrollar por la oficina:

En esta estructura, la Oficina Comarcal de Vivienda desplegaría tanto las acciones ya implementadas durante el diagnóstico como nuevas líneas estratégicas que den respuesta a las problemáticas detectadas y a expectativas de futuro. Sus funciones principales incluirían:

- Atención individualizada: asesoramiento presencial y telefónico sobre acceso a vivienda, ayudas, rehabilitación y derechos residenciales.
- Gestión de encuestas periódicas y dinámicas participativas para actualizar el diagnóstico y recoger nuevas necesidades de la población.
- Talleres divulgativos y acciones formativas en materias como rehabilitación, eficiencia energética, convivencia, derechos y deberes vecinales.
- Servicio de mediación social y comunitaria, priorizando la vía extrajudicial, para resolver conflictos de convivencia, lindes, ruidos o uso del espacio común.
- Acompañamiento a personas mayores, familias vulnerables y jóvenes en procesos de búsqueda, adaptación y mantenimiento de vivienda.
- Coordinación con servicios sociales municipales y supramunicipales, reforzando redes de apoyo para colectivos especialmente necesitados.

Gestión antiguas viviendas de maestros:

Especial relevancia tendrán las acciones asociadas a la rehabilitación y puesta en valor de las antiguas viviendas de maestros. La oficina lideraría la gestión de ayudas específicas, el asesoramiento técnico para su transformación en viviendas sociales, alojamientos turísticos u otros usos de interés general, así como la comprobación de la viabilidad jurídica y económica de cada iniciativa.

Propuesta Torre-Cardela:

En el caso concreto de Torre-Cardela, además se propone estudiar la creación de un futuro centro intergeneracional en las antiguas viviendas de maestros, a imagen de experiencias similares en municipios como Fornes, donde se creó sinergia con otro proyecto Puentes, donde se pretende crear un espacio intergeneracional en dicho municipio, que funcione de manera similar a un centro de día y a la vez pueda tener función residencial. Este espacio multifuncional podría facilitar tanto el arraigo de jóvenes como la convivencia activa de mayores, generando nuevas sinergias y formas de habitar que nutran la vida local. Tener algo así parecido en Torre-Cardela podría funcionar como motor de dinamismo social, tratando de solventar así una de las problemáticas más manifestadas por su población.

Acciones futuras y líneas de innovación

Además de los servicios y proyectos previamente descritos, la oficina debe abordar acciones de

carácter innovador y anticipatorio, pudiendo en un futuro adoptar acciones como:

- Creación de una bolsa comarcal de viviendas vacías: inventariar, categorizar y promover el uso responsable de viviendas desocupadas, colaborando con propietarios para su puesta en el mercado del alquiler o venta en condiciones asequibles.
- Constitución de una bolsa de demandantes de vivienda: agrupar y asesorar a personas interesadas en residir en la comarca, facilitando emparejamientos directos entre oferta y demanda.
- Iniciativas de vivienda colaborativa y modelos de cohousing rural, especialmente para jóvenes o mayores que busquen alternativas innovadoras y solidarias al acceso a la vivienda tradicional.
- Impulso de convenios con entidades sociales, empresas y administración para favorecer la inserción laboral vinculada a la rehabilitación, el mantenimiento y la dinamización habitacional.
- Campañas de sensibilización y formación online/offline para toda la ciudadanía sobre la importancia de la vivienda digna, la recuperación del patrimonio y el reto demográfico.

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

Para poder implementar la Oficina Comarcal de Vivienda se ha elaborado un esquema de lo que sería la puesta en marcha y el cronograma de acciones durante el primer año.

Despliegue temporal de las acciones y fases principales (12 meses):

El despliegue de la Oficina se organizará en fases para asegurar una implementación eficiente y visible en los primeros 12 meses:

Fase 1 (Meses 1-3) : Lanzamiento y estructuración

Periodo: Septiembre-Octubre 2025

- Contratación de personal: Para que la oficina sea operativa desde el inicio
- Constitución del equipo y puesta en marcha.
- Difusión inicial del servicio y creación de canales de comunicación. Lanzamiento de la campaña informativa en prensa local y redes sociales.
- Primer contacto y presentaciones con los municipios.

Fase 2 (Meses 4-6): Diagnóstico y primeros servicios

Noviembre-Diciembre 2025

- Elaboración de un registro de viviendas vacías, solares y recursos habitacionales.
- Puesta en marcha del servicio de mediación vecinal y asesoramiento técnico-jurídico.
- Inicio de la formación específica para personal y agentes colaboradores.

Fase 3 (Meses 7-9): Ejecución de acciones principales

Enero-Febrero 2026

- Atención directa a personas mayores, jóvenes y familias.
- Gestión de ayudas para rehabilitación y acceso a vivienda. Especial hincapié en las viviendas de antiguos maestros.
- Desarrollo de talleres y programas participativos en los municipios.

Fase 4 (Meses 10-12): Seguimiento y evaluación

Marzo-Abril 2026

- Revisión de casos atendidos y evaluación del impacto de las acciones.
- Ajuste de estrategias según necesidades detectadas.
- Presentación de resultados y propuestas para el próximo ciclo de intervención.

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

La sostenibilidad financiera y organizativa es clave para convertir la Oficina Comarcal de Vivienda de los Montes Orientales en una herramienta eficaz y duradera para el territorio. A partir de la experiencia y los datos recogidos en la Fase 1 del proyecto, se plantea un modelo flexible, eficiente y realista, diseñado para optimizar recursos y lograr el máximo impacto social.

Concepto	Descripción	Coste estimado anual
Personal técnico	2 especialistas	40.000 €
Administrativo/Atención al público	1 puesto fijo para tramitación, acogida y apoyo logístico	20.000 €
Acondicionamiento y equipamiento	Uso de infraestructuras municipales y centros Guadalinfo	12.000 €
Gastos operativos	Suministros, materiales, desplazamientos y difusión	Incluidos en global
TOTAL APROXIMADO		72.000 €/año (mínimo)

Modalidades de funcionamiento:

Sede central en Iznalloz: Aprovechando su condición de cabecera comarcal.

Oficina itinerante: Servicios presenciales organizados por días fijos en cada municipio, garantizando acceso a población mayor o con dificultades de movilidad.

Optimización territorial: Organización de turnos y puntos de atención según áreas o proximidades, para cubrir el máximo de municipios moviendo el equipo mínimo imprescindible.

Aprovechamiento de recursos existentes: Prioridad en utilizar espacios municipales, evitando la necesidad de construir nuevas infraestructuras.

Perfil y funciones del equipo técnico

Como especialistas, la idea sería empezar contratando

- Un/una arquitecto/a que se encargará de evaluar el estado de las viviendas, redactar proyectos de rehabilitación, proponer soluciones técnicas innovadoras y asegurar que las intervenciones cumplan con la normativa urbanística y de eficiencia energética. Realizar un Diagnóstico del parque habitacional local y gestión de proyectos de dinamización residencial y turísticos.
- Un/Una jurista ofrecerá asesoramiento legal en materia de propiedad, sucesiones y arrendamientos, gestionará trámites complejos como declaraciones de ruina, conflictos de titularidad y expropiaciones, y velará por la seguridad jurídica en todos los procedimientos,

contratos y ayudas relacionadas con la vivienda. También se llevará a cabo Asesoramiento sobre rehabilitación, ayudas y subvenciones.

- La idea es contar en el futuro con la ayuda, puede que no de manera permanente, pero sí puntual, de trabajadores sociales o expertos en mediación, para poder abordar tanto situaciones de conflicto directo como la prevención de problemas comunitarios de fondo. Y también llevan a cabo la dinamización de talleres, charlas y encuentros comunitarios.
- También se contará con personal administrativo y de atención: que se encargue de la recepción, información y apoyo a la ciudadanía, la tramitación administrativa de solicitudes y seguimientos., la coordinación logística y gestión documental.

Valor añadido y plus estratégico

- Flexibilidad operativa: La opción itinerante permite maximizar el contacto y adaptarse a las necesidades de cada núcleo, especialmente de la población mayor.
- Reducción de costes: Uso de espacios públicos ya disponibles y colaboración con Guadalinfo.
- Apoyo efectivo a la rehabilitación: Acompañamiento desde la gestión de ayudas hasta la viabilidad técnica, con especial atención a proyectos emblemáticos (como la recuperación de las viviendas de maestros).
- Facilidad de acceso y cercanía: Agenda y presencia regular en cada municipio, garantizando atención y continuidad en el servicio.
- Capacidad de actualización y adaptación continua gracias al contacto directo y periódico con los diferentes colectivos sociales y autoridades locales.

Visualización esquemática de las líneas de acción futuras

- Bolsa comarcal de viviendas vacías: Inventario, puesta en el mercado y gestión de ofertas y demandas.
- Bolsa de demandantes de vivienda: Asesoramiento y emparejamiento con viviendas disponibles.
- Impulso a proyectos de vivienda colaborativa/intergeneracional: Especial atención a las oportunidades de rehabilitación como motor de empleo y fijación de población.
- Nuevos servicios transversales: Mediación vecinal, asesoría integral y acciones de sensibilización sobre el reto habitacional y demográfico.

En definitiva, el modelo propuesto asegura solidez, adaptación al entorno rural disperso de los Montes Orientales y una gestión profesional, responsable y flexible, orientada a maximizar los recursos humanos, materiales y económicos disponibles, así como el impacto social del proyecto.

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

La perspectiva de género es un enfoque transversal que debe aplicarse a todas las circunstancias y ámbitos de la vida, y, por tanto, también resulta imprescindible en el desarrollo de este proyecto sobre vivienda en los municipios de Montes Orientales. La importancia de integrar la perspectiva de género radica en que todas las realidades sociales, económicas y culturales están atravesadas por el género, influyendo de manera decisiva en las experiencias, necesidades y oportunidades de las personas.

En el contexto de la vivienda, resulta fundamental reconocer que las vivencias y necesidades de hombres y mujeres no son homogéneas. Por ejemplo, a la hora de recabar información a través de encuestas, es imprescindible tener en cuenta que las percepciones, prioridades y dificultades que expresan hombres y mujeres pueden diferir notablemente. Estas diferencias se ven acentuadas en los municipios rurales, donde el contexto social, laboral y familiar presenta características específicas que afectan de manera diferenciada a los géneros.

Las mujeres suelen afrontar mayores obstáculos para acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler, debido a la precariedad laboral, menores ingresos y una mayor carga de cuidados no remunerados. En los Montes Orientales, donde la economía es fundamentalmente agraria y los empleos estables escasean, las mujeres tienen más dificultades para emanciparse y acceder a una vivienda digna, especialmente las jóvenes y las familias monoparentales encabezadas por mujeres. Además, la falta de servicios de apoyo y conciliación en el entorno rural limita sus posibilidades de participación social y económica, perpetuando su dependencia y dificultando su arraigo en el territorio.

Por todo ello, este proyecto incorpora la perspectiva de género en todas sus fases: desde el diseño de los instrumentos de recogida de datos (encuestas, conversaciones que se han tenido con los residentes), hasta el análisis de los resultados y la propuesta de soluciones. Se presta especial atención a la identificación de desigualdades y barreras específicas que afectan a las mujeres en el acceso y disfrute de la vivienda, así como a la promoción de medidas que fomenten la igualdad real y efectiva en este ámbito.

En definitiva, la inclusión de la perspectiva de género no solo enriquece el análisis, sino que garantiza que las propuestas y políticas que se deriven de este proyecto sean más justas, inclusivas y adaptadas a la realidad diversa de la población de Montes Orientales.

Tras las conversaciones mantenidas con mujeres residentes, personal técnico de los ayuntamientos y la revisión de los datos recogidos, he identificado algunos aspectos clave que refuerzan la necesidad de incluir este enfoque:

- Desigual acceso a la vivienda: Especialmente entre mujeres jóvenes y madres solteras, se observa más dificultad para acceder a una vivienda propia o de alquiler. Muchas de ellas, además de contar con menores ingresos, dependen de trabajos temporalmente ligados al sector agrícola, que es inestable y mal remunerado. Esta precariedad económica se combina con la falta de redes de apoyo en materia de conciliación.

- **Carga de cuidados no remunerados:** Las mujeres expresan que suelen asumir la mayor parte de las tareas domésticas y del cuidado de personas dependientes. Esto limita sus posibilidades para buscar mejores empleos o formarse, perpetuando así su dependencia económica y residencial. Por ejemplo, durante las entrevistas en los municipios, varias mujeres destacaron que no pueden desplazarse fuera del pueblo por tener a su cargo a familiares mayores.
- **Invisibilidad de la situación habitacional de las mujeres:** Muchas mujeres —sobre todo mayores— habitan viviendas familiares antiguas, sin las condiciones mínimas de habitabilidad y con dificultades para afrontar las reformas. Ellas mismas señalaron que la gestión de ayudas suele ser compleja y poco adaptada a sus capacidades digitales o de movilidad.

Propuestas para favorecer el acceso de las mujeres a la vivienda:

A partir del diagnóstico realizado, planteó las siguientes acciones para que la incorporación de la perspectiva de género en la vivienda sea real y efectiva:

- Priorizar a mujeres en situación de vulnerabilidad en la asignación de ayudas a la rehabilitación de viviendas, facilitando trámites presenciales y un acompañamiento adaptado (por ejemplo, a través de personal técnico municipal formado en igualdad).
- Impulsar la creación de un programa específico de mediación para familias monoparentales encabezadas por mujeres, que ofrezca asesoramiento legal y apoyo psicológico en los procesos de búsqueda y alquiler de vivienda.
- Organizar talleres de formación y empoderamiento para mujeres en temas de derechos habitacionales, educación financiera y acceso a recursos públicos. Estas actividades pueden enmarcarse dentro de la programación de los municipios y contar con la colaboración de asociaciones locales.
- Fomentar la rehabilitación de viviendas vacías con criterios de igualdad de acceso, incentivando a propietarios/as a alquilar estos inmuebles a mujeres en situación de precariedad.
- Promover la corresponsabilidad social en el cuidado y la conciliación mediante la creación de espacios municipales de apoyo a la dependencia, de forma que las mujeres tengan más libertad para trabajar o buscar vivienda.

El objetivo es que el enfoque de género no solo sea un apartado formal, sino una herramienta que transforme activamente la situación de las mujeres en los Montes Orientales, contribuyendo a un entorno más justo.

3.10 CONCLUSIONES.

España es mucho más que las grandes urbes que centralizan nuestra atención. Por eso, proyectos como los impulsados por puentes son tan importantes, porque ponen de manifiesto el valor que

tienen nuestros pueblos. Las zonas rurales se encuentran cada vez más vaciadas pero sobre todo cada vez más olvidadas. Sin embargo, estos territorios guardan una riqueza cultural, social y natural que resulta imprescindible para el equilibrio y el desarrollo sostenible del país. Recuperar la vida en los pueblos no solo significa frenar la despoblación, sino también apostar por nuevas formas de habitar, de trabajar y de relacionarnos, donde la cercanía, la colaboración y la innovación social sean protagonistas.

Entre los principales hallazgos destaca la existencia de un elevado número de viviendas vacías y en mal estado, convirtiéndose la rehabilitación en una de las principales soluciones. Existen oportunidades, como las antiguas viviendas de maestros, de titularidad del ayuntamiento, cuya rehabilitación y puesta en uso se presenta como una oportunidad clave para fijar población, atraer nuevos residentes y mejorar la imagen de los municipios. La falta de oferta habitacional adecuada, especialmente en régimen de alquiler asequible, limita las posibilidades de arraigo de jóvenes y familias, y agrava las desigualdades sociales y territoriales. Esta situación se ve agravada por la precariedad laboral, la baja renta media de la población y la escasa diversificación económica.

En el desarrollo del proyecto de vivienda en Montes Orientales hemos logrado acercarnos de manera directa a la realidad de cada municipio, elaborando encuestas y obteniendo una participación en zonas relevantes como en Torrecardela, que partía desde cero en este ámbito, permitiéndonos recoger opiniones y necesidades. El trabajo de campo y la implicación directa han sido clave para diagnosticar desde dentro las problemáticas concretas, demostrando que la vivienda es un aspecto transversal que influye en muchos otros factores de la vida municipal, como la convivencia, la oportunidad de empleo, la fijación de población o el bienestar de las personas mayores.

En Iznalloz encontramos la problemática más compleja debido a su tamaño y diversidad, por lo que uno de los principales retos es asentar población, favorecer el acceso a la vivienda y mediar en situaciones delicadas de convivencia, buscando siempre soluciones que favorezcan la integración y la cohesión. Guadahortuna comparte esos retos y una de sus problemáticas principales destacables es el elevado número de viviendas en estado de ruina, lo que podría abordarse con una gestión de estas viviendas a través de herramientas como la declaración de ruina y la recuperación del parque habitacional. Torre-Cardela, por su parte, presenta una población muy envejecida y carente de oportunidades laborales para la juventud, lo que hace imprescindible trabajar para evitar la despoblación, retener jóvenes y garantizar que los mayores puedan disfrutar de una buena calidad de vida.

Este proceso participativo y diagnóstico nos ha permitido no solo identificar los problemas, sino también abrir caminos para plantear políticas más útiles, poniendo en valor la necesidad de una gestión centralizada en materia de vivienda y mostrando cómo la mejora en este ámbito puede ser una palanca para transformar otros aspectos fundamentales del día a día en cada municipio.

La propuesta de creación de una Oficina Comarcal de Vivienda se consolida como una de las principales líneas de actuación del proyecto. Esta oficina, concebida como un recurso cercano, flexible y adaptado a la realidad rural, permitirá centralizar el asesoramiento, la información y la gestión de ayudas, así como mediar entre propietarios e inquilinos, promover la rehabilitación y facilitar el acceso a la vivienda. Representa un cambio esencial para transformar, coordinar y dar coherencia a todas las acciones vinculadas al acceso, rehabilitación y gestión de la vivienda en la comarca. No se trata solo de un espacio administrativo, sino de un proyecto estratégico que funciona como catalizador de soluciones a problemas muy arraigados.

La oficina tiene un papel fundamental como referencia clara tanto para la ciudadanía como para los

ayuntamientos y otros agentes del territorio. En la dimensión de políticas públicas, la oficina apoyará a los ayuntamientos en la gestión y en la elaboración de planes para la recuperación del parque habitacional, agilizando la tramitación administrativa y favoreciendo soluciones que garanticen la seguridad y revitalización urbana en municipios con problemáticas severas. Al mismo tiempo, será clave para promover la fijación de población en municipios como Torrecardela y ayudar a crear condiciones que hagan posible el arraigo de nuevo talento joven y la permanencia de las personas mayores en entornos dignos y conectados.

En definitiva, los Montes Orientales tienen ante sí el reto, pero también la oportunidad, de convertirse en un ejemplo de revitalización rural a través de la colaboración institucional, la innovación social y el aprovechamiento de sus propios recursos. El proyecto supone un modelo de intervención que puede ser replicado en otros territorios rurales con realidades similares. El compromiso de las entidades, la ciudadanía y las administraciones será clave para avanzar hacia un futuro más justo, habitable y lleno de posibilidades para todos y todas.

4 BIBLIOGRAFÍA.

Ayuntamiento de Iznalloz. (2013). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Iznalloz.

Ayuntamiento de Guadahortuna. (2013). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Guadahortuna.

Ayuntamiento de Torre-Cardela. (2013). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Torre-Cardela.

Junta de Andalucía. (2020). Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Comunidad Montes Orientales. (2022). Agenda Urbana de los Montes Orientales.

Junta de Andalucía. (2025). Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Herrero García, R. (2024). Oficina Comarcal de Vivienda, reto demográfico, gestión e innovación en Montes Orientales, fase 1 [Trabajo de Fin de Práctica].

Ayuntamiento de Iznalloz. Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Iznalloz.

Ayuntamiento de Guadahortuna. Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Guadahortuna.

Ayuntamiento de Torre-Cardela. Delimitación de Suelo Urbano (DSU) de Torre-Cardela.

Diputación de Huesca. (2021). Somontano Alquila Vivienda [Programa].

Junta de Castilla y León. (2016). Programa Rehabitare.

Diputació de Girona. (2006). Red de Oficinas XALOC.

Gobierno de Cantabria. (2025). Ciudad Residencial Brisa del Cantábrico.

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT

OFICINA COMARCAL DE
VIVIENDA

MONTES ORIENTALES

ANA MACÍAS GINEL



SITUACIÓN DE PARTIDA



IZNALLOZ

- **Población:** Crecimiento moderado, con 5.154 habitantes en 2024
- **Parque de viviendas:** Muchas viviendas en mal estado y viviendas vacías.
- **Centro histórico:** Alta presencia de viviendas vacías, abandono y conflicto social.

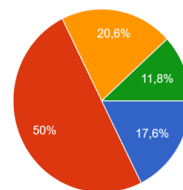
ENCUESTA IZNALLOZ

- Respuestas: 36

- Oportunidad de **fijación de población** en los trabajadores que vienen diariamente

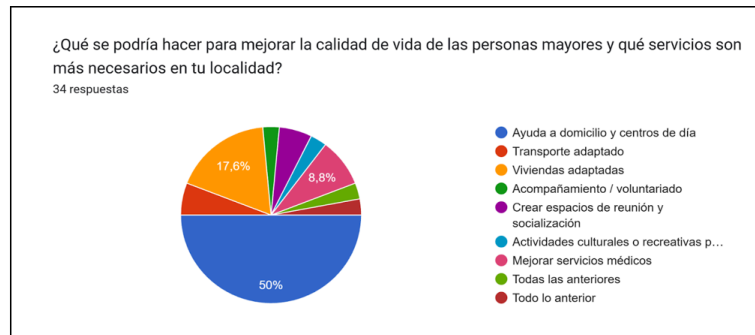
- **Jóvenes:** falta de oportunidades laborales

¿Piensas que las personas que vienen a trabajar se quedan a residir de manera estable?
34 respuestas



- La mayoría se queda a vivir de forma permanente.
- Muchos vienen a trabajar diariamente, pero viven en otros lugares.
- La mayoría viene temporalmente y luego se va a vivir a otro lugar.
- No lo sé

- **Personas mayores:** Ayuda a domicilio y centros de día
- En las respuestas se hacen muchas referencias a la **seguridad** y al **entorno social**



TORRE-CARDELA

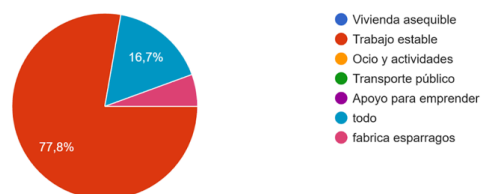
- **Descenso y envejecimiento de la población:** De 942 habitantes en 2011 a 714 en 2024 (-24%). Edad media: 52,5 años.
- **Fugas demográficas:** Pérdida continua de población joven y escasa llegada de nuevos residentes.



ENCUESTA TORRE-CARDELA

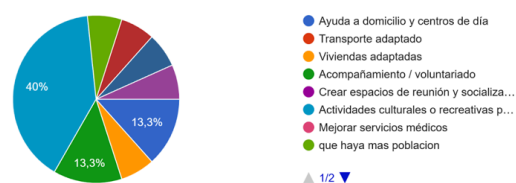
- Respuestas: 18
- Se mencionó mucho la falta de trabajo en la gente joven en sectores que no fueran el agrícola

¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?
18 respuestas



- la mayoría de las personas encuestadas no percibieron problemas relacionados con la vivienda
- Se hizo alusión en diferentes respuestas a la falta de población

¿Qué se podría hacer para mejorar la calidad de vida de las personas mayores y qué servicios son más necesarios en tu localidad?
15 respuestas



GUADAHORTUNA

- **Descenso poblacional sostenido:** De 2.039 habitantes en 2011 a 1.846 en 2024
- **Estructura demográfica:** Juventud relevante, pero en retroceso.
- **Falta de oferta habitacional:** Dificultad para fijar población joven y nuevas familias.
- **Demanda efectiva:** 71 inscripciones activas en el registro de vivienda protegida, predominio de jóvenes con bajo ingreso
- **Parque de viviendas:** muchas viviendas están en mal estado



VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS

IZNALLOZ

- Número de viviendas: 12
- Acceso: No independiente (atravesando patio escolar)
- Estado: Aceptable
- Limitaciones: contacto con el centro educativo



VIABILIDAD DE LA PUESTA EN USO



- Rehabilitación para uso habitacional: entra en conflicto con el colegio
- Uso educativo: el centro escolar demanda más espacio
- Uso turístico (fines de semana), es limitado, pues está condicionado por los horarios escolares.
- Rehabilitación parcial con accesos segregados

TORRE-CARDELA

- Número de viviendas: 4
- Acceso: Independiente
- Estado: Una esta ocupada y las demás están tapiadas



VIABILIDAD DE LA PUESTA EN USO

- Se propuso la transformación en vivienda turística

Ventajas:

- Motor de dinamización en el municipio
- La creación de empleo en sectores distintos al agrario
- La fijación de población



GUADAHORTUNA

- Número de viviendas: 3
- Acceso: Independiente y el colegio está inactivo, aunque es sede diferentes asociaciones
- Una de ellas se encuentra en el [Navazuelo](#)
- Estado: Aceptable



VIABILIDAD DE LA PUESTA EN USO

- Vivienda de protección oficial:

Prioritaria debido a que es uno de los municipios con menor renta bruta media por habitante,

Viabilidad alta: especialmente con el nuevo Decreto-ley 1/2025.

- Vivienda turística:

Forma parte del Camino Real de San Juan de la Cruz por lo que pasan peregrinos



PROPUESTA: OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA

- **Espacio de referencia:** gestión integral de las **necesidades habitacionales** del territorio.
- Planteamientos:
 - **Sede fija** en un municipio estratégico
 - **Oficina itinerante**, desplazándose periódicamente por los distintos municipios
- Podría ser también un punto de atención integral donde se aborden otras problemáticas detectadas en la comarca
- Espacio físico, podrían adaptarse espacios públicos ya disponibles

ACCIONES QUE PODRÍA LLEVAR A CABO

01

ASESORAMIENTO:
acceso a vivienda,
ayudas y
rehabilitación.

02

TALLERES
ENCUESTAS

03

ACOMPañAMIENTO
O EN PROCESOS DE
BÚSQUEDA DE
VIVIENDA.

04

GESTIÓN DE
PROYECTOS,
como la
rehabilitación de
viviendas de
antiguos maestros.

POSIBLES LÍNEAS DE ACCIÓN EN IZNALLOZ

Impulsar programas de
rehabilitación



Servicio de mediación,
priorizando la vía extrajudicial,
para resolver conflictos de
convivencia

POSIBLES LÍNEAS DE ACCIÓN EN TORRE-CARDELA

Incentivar el alquiler de viviendas a personas que pueden teletrabajar, habilitar espacios de coworking, atrayendo así perfiles profesionales diversos.



Promoción de fórmulas de vivienda colaborativa, como el cohousing rural o el alquiler compartido para jóvenes o personas mayores.

POSIBLES LÍNEAS DE ACCIÓN EN GUADAHORTUNA

Mediación entre propietarios e inquilinos: Ofrecer un servicio de mediación que genere confianza entre ambas partes, informando sobre garantías de pago, seguros de alquiler y posibles ayudas para propietarios que decidan poner sus viviendas en el mercado

Gestión de viviendas en ruinas y solares: facilitar acuerdos de cesión o expropiación en casos justificados, y promover la demolición de inmuebles inseguros. El ayuntamiento podría ofertar solares a precios asequibles.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Concepto	Descripción	Coste estimado anual
Personal técnico	2 especialistas	40.000 €
Administrativo/Atención al público	1 puesto fijo para tramitación, acogida y apoyo logístico	20.000 €
Acondicionamiento y equipamiento	Uso de infraestructuras municipales y centros Guadalinfo	12.000 €
Gastos operativos	Suministros, materiales, desplazamientos y difusión	Incluidos en global
TOTAL APROXIMADO		72.000 €/año (mínimo)

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

ANEXO II

REPORTAJE GRÁFICO

Imágenes vivienda de antiguos maestros (Iznalloz)







imágenes viviendas de maestros (Guadahortuna)









Imágenes viviendas antiguos maestros (Torre-Cardela)



FICHA INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES: VIVIENDAS DE MAESTROS DE GUADAHORTUNA.

	MUNICIPIO:	Guadahortuna	Nº FICHA INVENTARIO:	7
	NÚCLEO:	GUADAHORTUNA	CLAVE:	7-GUH-GUA18088
	Denominación del Inmueble: VIVIENDA DE MAESTROS Nº 1			

Fecha de emisión de ficha:	dic-2018
Epígrafe Reglamento Bienes:	Inmueble
Clasif. Reglamento Bienes:	Dominio público
Situación Patrimonial:	Servicio público
Destino Funcional:	RESIDENCIAL



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Denominación:	VIVIENDA DE MAESTROS Nº 1		
Localización:	CALLE ESCUELAS, 5		
Superficie Solar (m2):	68,28	Superficie Construida (m2):	87,68
Plantas sobre Rasante:	2	Plantas bajo Rasante:	0
Ref. Catastral	4868418VG6546H0001XW		
Naturaleza del Inmueble:	URBANO		
Calific. y Clasific. Suelo:	RESIDENCIAL		
Linderos	Norte: ANTIGUO CENTRO PREESCOLAR	Sur: VIVIENDA MAESTROS Nº 2	
	Este: ANTIGUO CENTRO PREESCOLAR	Oeste: CALLE ESCUELAS	

DATOS DE ADQUISICIÓN:

Fecha Adquisición:	
Forma:	
Transmitente:	
Título:	
Observaciones:	NO CONSTA

DATOS REGISTRALES:

Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
Observaciones: NO CONSTA					

VALORACIONES:

Descripción:	Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Suelo. Método Residual para la Valoración del Suelo y Método de Reposición para la Edificación		
Importe (€):	34.578,02	Total (€):	34.578,02

UBICACIÓN EN ARCHIVO MUNICIPAL:

Signatura del lugar del archivo en que obra la documentación correspondiente:

--

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Descripción:	EDIFICIO ADOSADO AL ANTIGUO CENTRO DE PREESCOLAR, DE DOS PLANTAS DE ALZADO. CONSTRUIDO EN 1966
Distribución por plantas:	PLANTA BAJA: SALON, COCINA Y ASEO. PLANTA ALTA: DORMITORIOS Y BAÑO
Estado Conservación:	REGULAR

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Estructura:	HORMIGON ARMADO
Cubierta:	INCLINADA DE TEJA CURVA CERAMICA
Solados:	TERRAZO
Revest. Interiores:	YESO Y PINTURA PLASTICA Y ALICATADO EN ZONAS HUMEDAS
Revest. Exteriores:	ENFOSCADO Y PINTURA PETREA
Carpintería Interior:	MADERA
Carpintería Exterior:	METALICA
Instalaciones:	BASICAS
Eliminación Barreras:	
Urbanización:	

DATOS A CUMPLIMENTAR POR EL AYUNTAMIENTO:

Rentas y Aprovechamientos:

Importe Anual (€):		Descripción	
Tercero:			
Observaciones:			

Amortizaciones:

Fecha Puesta Funcion.:		%Aplicable:		Amortización Periodo:	
Valor Residual:		Valor Adquisic.:		Periodo Amortiz. Desde:	
Dotación Anual:		Nº de años:		Periodo Amortiz. Hasta:	

Seguros:

Compañía:	
Poliza:	
Vencimiento:	
Tipo Riesgo:	
Observaciones:	

Financiación:

Concepto:	
Descripción:	
Tercero:	
Importe (€):	



MUNICIPIO: N° FICHA INVENTARIO:
 NÚCLEO: CLAVE:
 Denominación del Inmueble:

Fecha de emisión de ficha:
 Epígrafe Reglamento Bienes:
 Clasif. Reglamento Bienes:
 Situación Patrimonial:

Destino Funcional:

RESIDENCIAL



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Denominación:
 Localización:
 Superficie Solar (m2): Superficie Construida (m2):
 Plantas sobre Rasante: Plantas bajo Rasante:
 Ref. Catastral:
 Naturaleza del Inmueble:
 Calific. y Clasific. Suelo:
 Linderos
 Norte: Sur:
 Este: Oeste:

DATOS DE ADQUISICIÓN:

Fecha Adquisición:
 Forma:
 Transmitedor:
 Título:
 Observaciones:

DATOS REGISTRALES:

Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción

Observaciones:

VALORACIONES:

Descripción:
 Importe (€): Total (€):

UBICACIÓN EN ARCHIVO MUNICIPAL:

Signatura del lugar del archivo en que obra la documentación correspondiente:

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Descripción:	EDIFICIO ADOSADO AL ANTIGUO CENTRO DE PREESCOLAR DE DOS PLANTAS DE ALZADO Y CONSTRUIDO EN EL AÑO 1966.
Distribución por plantas:	PLANTA BAJA: SALON, COCINA Y ASEO. PLANTA ALTA: DORMITORIOS Y BAÑO
Estado Conservación:	REGULAR

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Estructura:	HORMIGON ARMADO
Cubierta:	INCLINADA DE TEJA CERAMICA CURVA
Solados:	TERRAZO
Revest. Interiores:	YESO Y PINTURA PLASTICA Y ALICATADO EN ZONAS HUMEDAS
Revest. Exteriores:	ENFOSCADO Y PINTURA PETREA
Carpintería Interior:	MADERA
Carpintería Exterior:	METALICA
Instalaciones:	BASICAS
Eliminación Barreras:	
Urbanización:	

DATOS A CUMPLIMENTAR POR EL AYUNTAMIENTO:

Rentas y Aprovechamientos:

Importe Anual (€):		Descripción	
Tercero:			
Observaciones:			

Amortizaciones:

Fecha Puesta Funcion.:		%Aplicable:		Amortización Periodo:	
Valor Residual:		Valor Adquisic.:		Periodo Amortiz. Desde:	
Dotación Anual:		Nº de años:		Periodo Amortiz. Hasta:	

Seguros:

Compañía:	
Poliza:	
Vencimiento:	
Tipo Riesgo:	
Observaciones:	

Financiación:

Concepto:	
Descripción:	
Tercero:	
Importe (€):	

FICHA DE INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES: VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS DE GUADAHORTUNA. EL NAVAZUELO.

 Ayuntamiento Guadahortuna	MUNICIPIO:	Guadahortuna	Nº FICHA INVENTARIO:	37
	NÚCLEO:	GUADAHORTUNA	CLAVE:	37-GUH-GUA18088
	Denominación del Inmueble:			

VIVIENDA MAESTRO EL NAVAZUELO

Fecha de emisión de ficha:	dic-2018
Epígrafe Reglamento Bienes:	Inmueble
Clasif. Reglamento Bienes:	Dominio público
Situación Patrimonial:	Servicio público
Destino Funcional:	EQUIPAMIENTO



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Denominación:	VIVIENDA MAESTRO EL NAVAZUELO		
Localización:	EL NAVAZUELO		
Superficie Solar (m2):	73,50	Superficie Construida (m2):	73,50
Plantas sobre Rasante:	1	Plantas bajo Rasante:	0
Ref. Catastral	18090A013000340001SI		
Naturaleza del Inmueble:	NO URBANO		
Calific. y Clasific. Suelo:	EQUIPAMIENTO		
Linderos	Norte: RESTO REF CAT 18090A013000340001SI	Sur: RESTO REF CAT 18090A013000340001SI	
	Este: RESTO REF CAT 18090A013000340001SI	Oeste: RESTO REF CAT 18090A013000340001SI	

DATOS DE ADQUISICIÓN:

Fecha Adquisición:	
Forma:	
Transmitente:	
Título:	
Observaciones:	NO CONSTA

DATOS REGISTRALES:

Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
Observaciones: NO CONSTA					

VALORACIONES:

Descripción:	Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Suelo. Método Residual para la Valoración del Suelo y Método de Reposición para la Edificación		
Importe (€):	13.245,72	Total (€):	13.245,72

UBICACIÓN EN ARCHIVO MUNICIPAL:

Signatura del lugar del archivo en que obra la documentación correspondiente:

--

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Descripción:	EDIFICIO DE UNA SOLA PLANTA CONSTRUIDA EN 1963
Distribución por plantas:	CUATRO HABITACIONES, COCINA Y BAÑO
Estado Conservación:	MALO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Estructura:	HORMIGON ARMADO
Cubierta:	INCLINADA DE TEJA CERAMICA CURVA
Solados:	HIDRAULICA
Revest. Interiores:	YESO Y PINTURA Y ALICATADO EN ZONAS HUMEDAS
Revest. Exteriores:	LADRILLO VISTO
Carpintería Interior:	MADERA
Carpintería Exterior:	MADERA
Instalaciones:	BASICAS
Eliminación Barreras:	
Urbanización:	

DATOS A CUMPLIMENTAR POR EL AYUNTAMIENTO:

Rentas y Aprovechamientos:

Importe Anual (€):		Descripción:	
Tercero:			
Observaciones:			

Amortizaciones:

Fecha Puesta Funcion.:		%Aplicable:		Amortización Periodo:	
Valor Residual:		Valor Adquisic.:		Periodo Amortiz. Desde:	
Dotación Anual:		Nº de años:		Periodo Amortiz. Hasta:	

Seguros:

Compañía:	
Poliza:	
Vencimiento:	
Tipo Riesgo:	
Observaciones:	

Financiación:

Concepto:	
Descripción:	
Tercero:	
Importe (€):	

ANEXO III ENCUESTA REALIZADA EN IZNALLOZ

1. Encuesta realizada

La encuesta que se difundió en el municipio de Iznalloz fue la siguiente:

ENCUESTA DIFUNDIDA EN IZNALLOZ:

LA VIVIENDA EN PALABRAS DE SUS VECINOS

1. Edad:

- Menor de 18
- 18-35
- 36-64
- 65 o más

2. Género:

- Hombre
- Mujer
- Otro

3. Perfil:

- Residente
- Visitante de temporada
- Propietario de segunda vivienda
- Crecí o residí anteriormente, pero ya no vivo en este municipio

4. ¿Cómo valoras la situación actual de la vivienda en tu municipio?

- Buena
- Regular
- Mala
- No lo sé

5. Si tuviera que buscar vivienda en su municipio, ¿cree que encontraría viviendas en buen estado y a precios razonables?

- Sí
- No
- Tal vez

6. ¿Crees que hay suficiente oferta de vivienda para atraer a nuevos vecinos o familias al municipio?

- Sí
- No
- No lo sé

7. ¿Has notado un aumento en la llegada de nuevos habitantes a tu pueblo en los últimos años?

- Sí, ha habido un aumento notable de nuevos residentes.
- Ha habido algunos, pero no muchos.
- No, no he notado cambios en la población.
- No lo sé

8. ¿Qué personas están viniendo a vivir al pueblo últimamente?

(Puedes marcar más de una)

- Gente joven
- Familias con hijos
- Extranjeros
- Jubilados
- No viene nadie nuevo

9. ¿Qué tipo de empleo es el más común entre los nuevos trabajadores que llegan al pueblo?

- Empleo en sectores tradicionales como agricultura, ganadería o construcción.
- Empleo en servicios locales como comercio y hostelería.
- Trabajos relacionados con nuevas tecnologías o teletrabajo.
- Empleo público: funcionarios, profesores, sanitarios, administrativos.
- No lo sé

10. ¿Piensas que las personas que vienen a trabajar se quedan a residir de manera estable?

- La mayoría se queda a vivir de forma permanente.
- Muchos vienen a trabajar diariamente, pero viven en otros lugares.
- La mayoría viene temporalmente y luego se va a vivir a otro lugar.
- No lo sé

11. ¿Qué crees que haría falta para que los trabajadores nuevos se queden a vivir de forma fija en el pueblo?

- Disponibilidad de vivienda asequible para comprar o alquilar.
- Empleo estable y bien remunerado.
- Mejora de servicios básicos (transporte, salud...)
- Ocio y actividades para integrar a los nuevos residentes.
- Otra...

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

- No hay acceso a viviendas para compra o alquiler
- No tener suficiente dinero para los alquileres
- Las casas que hay no están en buen estado
- Otra...

13. ¿Consideras que el precio de la vivienda en tu municipio es accesible para la mayoría de las personas?

- Sí, es accesible
- No, los precios son elevados
- No lo sé

14. ¿Qué opinas sobre la idea de promover viviendas destinadas para personas con dificultades económicas en el pueblo?

- Me parece una buena iniciativa que podría beneficiar a muchas personas.
- Creo que puede ser útil, aunque requiere una gestión cuidadosa.
- Tengo ciertas reservas sobre cómo podría afectar al entorno social.
- No creo que sea necesario ni conveniente para el pueblo.
- No estoy seguro/a

15. ¿Dónde viven actualmente la mayoría de los jóvenes del pueblo?

- En casa de sus padres (sin haberse emancipado)
- En viviendas familiares sin coste (por ejemplo, cedidas por familiares).
- En viviendas alquiladas por cuenta propia.
- En viviendas compradas por cuenta propia.
- En otras localidades o ciudades fuera del pueblo

16. ¿Crees que hay oportunidades reales de futuro para los jóvenes en tu pueblo?

- Sí, hay oportunidades laborales y sociales
- No, muchos se tienen que ir
- No lo sé

17. ¿Por qué motivos los jóvenes se van del pueblo? (Puedes marcar más de uno)

- No hay empleo
- No hay viviendas de alquiler o compra
- No hay servicios ni actividades
- Prefieren vivir en la ciudad

18. ¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?

- Vivienda asequible
- Trabajo estable
- Ocio y actividades
- Transporte público
- Apoyo para emprender

19. ¿Cómo describirías la situación habitacional de las personas mayores en tu localidad? (puedes marcar más de una)

- La mayoría reside en sus propias viviendas en buenas condiciones
- Muchas viviendas están mal adaptadas y dificultan la autonomía de las personas mayores
- Existe un número significativo de personas mayores que viven solas en situación de vulnerabilidad
- Hay escasez de recursos residenciales específicos que permitan a las personas mayores seguir viviendo en el entorno rural con un apoyo adecuado

20. ¿Con que frecuencia están solas las personas mayores en tu localidad?

- Casi nunca, suelen vivir con familia o cuentan con el apoyo constante de ellos
- Algunas están solas, pero tienen cierta red de apoyo
- Muchas viven solas y apenas tienen compañía o ayuda

21. ¿Qué se podría hacer para mejorar la calidad de vida de las personas mayores y qué servicios son más necesarios en tu localidad?

- Ayuda a domicilio y centros de día
- Transporte adaptado
- Viviendas adaptadas

- Acompañamiento / voluntariado
- Crear espacios de reunión y socialización
- Actividades culturales o recreativas para mayores
- Mejorar servicios médicos
- Otra...

22. ¿Crees que el turismo tiene presencia significativa en tu zona?

- Sí, el turismo es una actividad importante y frecuente en el área.
- No, el turismo es escaso o casi inexistente en esta zona.
- No lo sé.

23. ¿Consideras que en tu pueblo hay muchos alojamientos turísticos (casas rurales, apartamentos, hostales, etc.)?

- Sí, hay una cantidad considerable de alojamientos turísticos.
- Hay suficientes
- Faltan alojamientos turísticos
- No lo sé

24. ¿Te gustaría que en tu pueblo hubiese más turismo?

- Sí, creo que el turismo podría beneficiar al pueblo económicamente y socialmente.
- No, pienso que más turismo podría causar problemas o afectar la calidad de vida.
- No lo sé

25. ¿Crees que el turismo podría ser una oportunidad para fijar población en el pueblo?

- Sí
- No
- No lo sé

26. ¿Qué mejoras cree usted que deberían hacerse en materia de vivienda en su municipio?

(Puede marcar varias opciones)

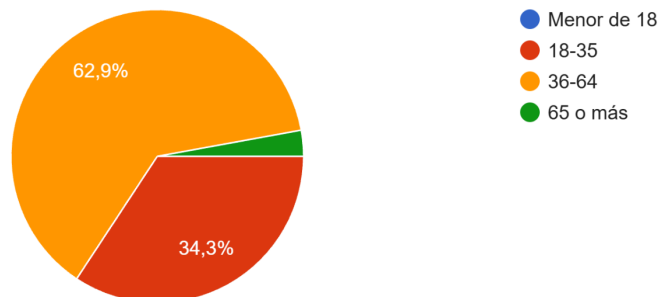
- Más viviendas sociales y asequibles para personas con bajos ingresos.
- Ofrecer más oferta de vivienda asequible para facilitar que los trabajadores se queden a vivir.
- Mejoras específicas para las personas mayores.
- Programas de alquiler protegido dirigidos a jóvenes y familias.
- Mejora de la calidad, accesibilidad y seguridad de las viviendas existentes.
- Incremento del turismo mediante la creación de más alojamientos turísticos.
- Fomentar actividades culturales, sociales y de ocio.
- Otra...

2. Respuestas

Las respuestas fueron:

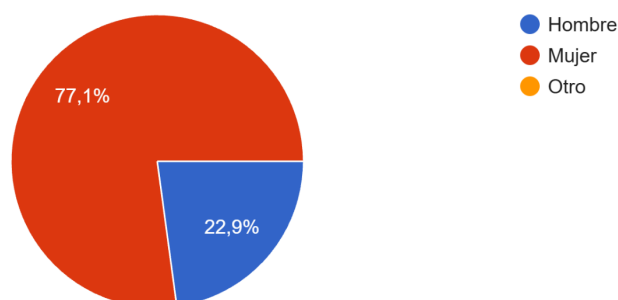
Edad:

35 respuestas



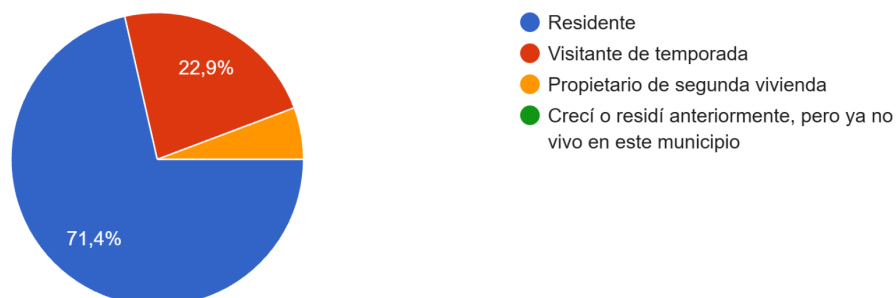
Género

35 respuestas



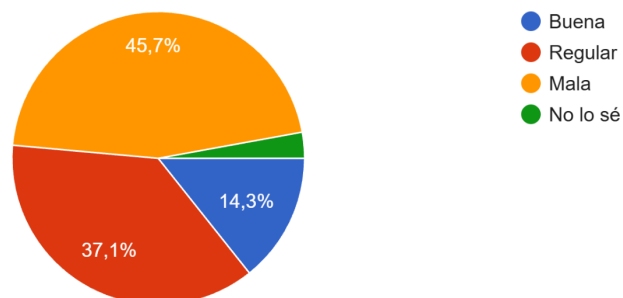
Perfil

35 respuestas



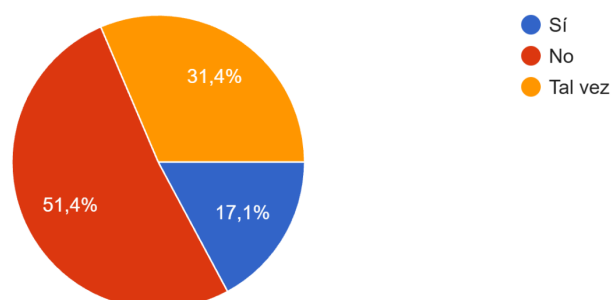
¿Cómo valoras la situación actual de la vivienda en tu municipio?

35 respuestas



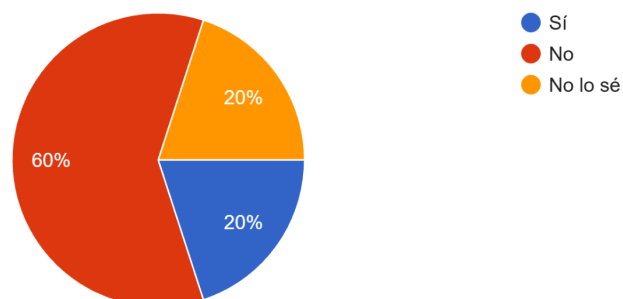
Si tuviera que buscar vivienda en su municipio, ¿cree que encontraría viviendas en buen estado y a precios razonables?

35 respuestas



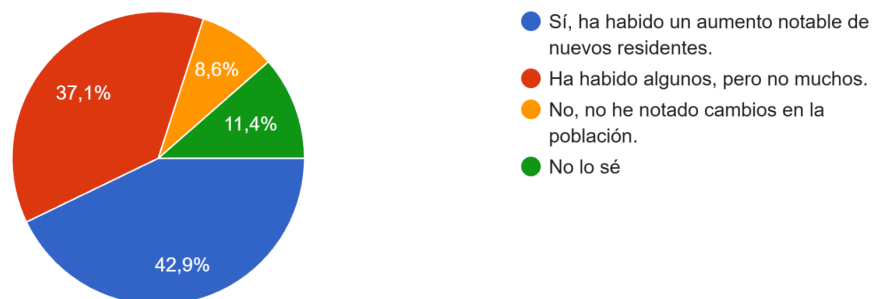
¿Crees que hay suficiente oferta de vivienda para atraer a nuevos vecinos o familias al municipio?

35 respuestas



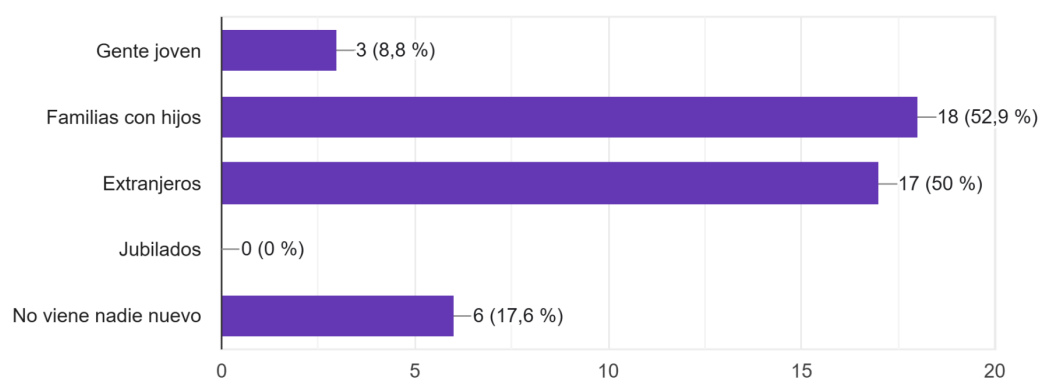
¿Has notado un aumento en la llegada de nuevos habitantes a tu pueblo en los últimos años?

35 respuestas



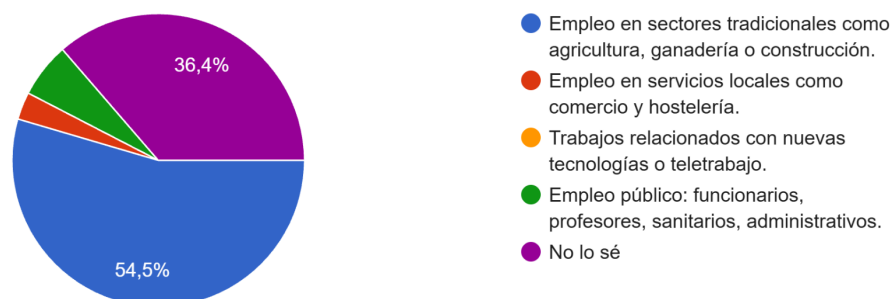
¿Qué personas están viniendo a vivir al pueblo últimamente? (Puedes marcar más de una)

34 respuestas



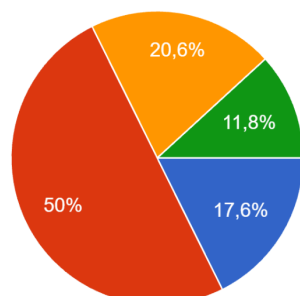
¿Qué tipo de empleo es el más común entre los nuevos trabajadores que llegan al pueblo?

33 respuestas



¿Piensas que las personas que vienen a trabajar se quedan a residir de manera estable?

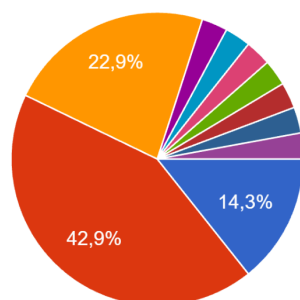
34 respuestas



- La mayoría se queda a vivir de forma permanente.
- Muchos vienen a trabajar diariamente, pero viven en otros lugares.
- La mayoría viene temporalmente y luego se va a vivir a otro lugar.
- No lo sé

¿Qué crees que haría falta para que los trabajadores nuevos se queden a vivir de forma fija en el pueblo?

35 respuestas

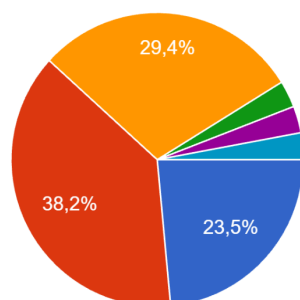


- Disponibilidad de vivienda asequible p...
- Empleo estable y bien remunerado.
- Mejora de servicios básicos (transport...
- Ocio y actividades para integrar a los...
- Limpieza, leyes de convivencia, redad...
- Los que vienen no tienen oficio ni ben...
- Orden, limpieza, imagen, seguridad.

▲ 1/2 ▼

¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de encontrar una vivienda para alquilar o comprar?

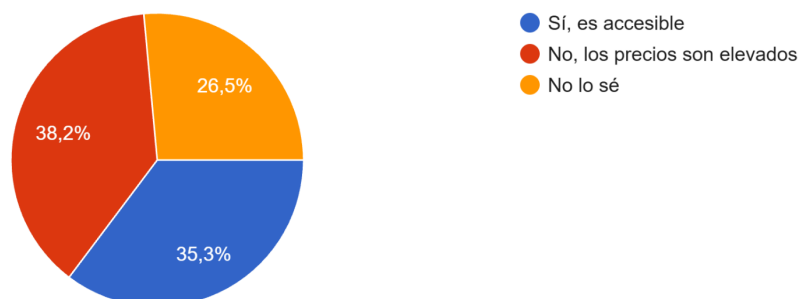
34 respuestas



- No hay acceso a viviendas para compra o alquiler
- No tener suficiente dinero para los alquileres
- Las casas que hay no están en buen estado
- El vecindario y la falta de civismo.
- Hay Barrios donde la convivencia con vecinos es difícil
- No tengo información

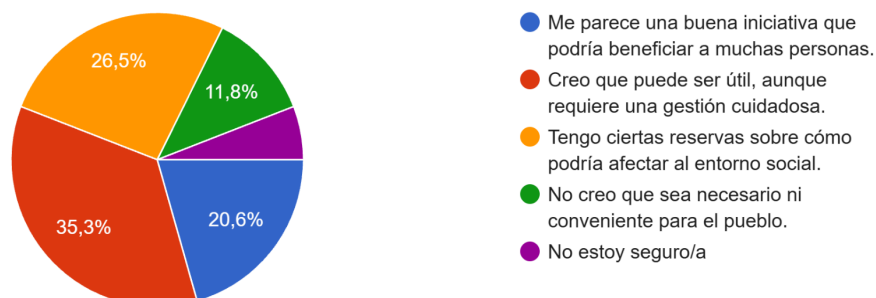
¿Consideras que el precio de la vivienda en tu municipio es accesible para la mayoría de las personas?

34 respuestas



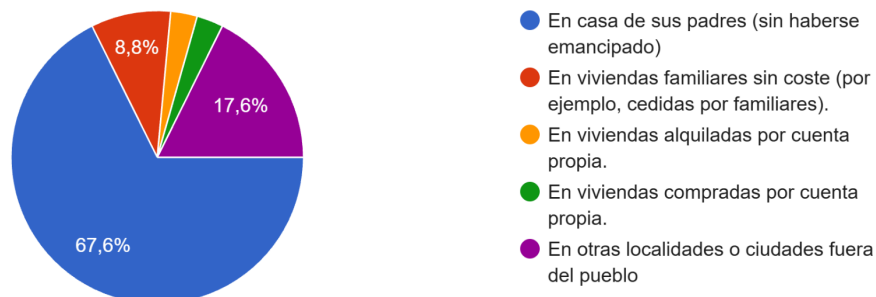
¿Qué opinas sobre la idea de promover viviendas destinadas para personas con dificultades económicas en el pueblo?

34 respuestas



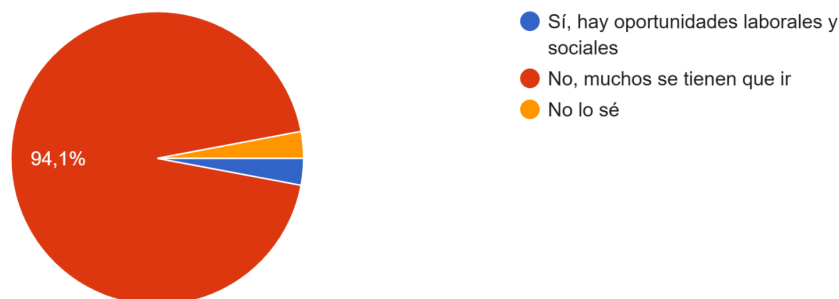
¿Dónde viven actualmente la mayoría de los jóvenes del pueblo?

34 respuestas



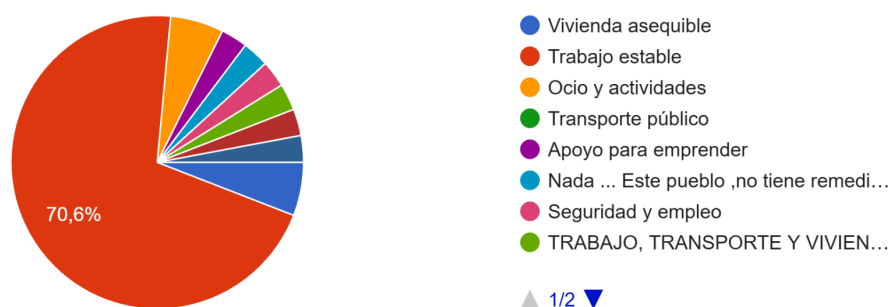
¿Crees que hay oportunidades reales de futuro para los jóvenes en tu pueblo?

34 respuestas



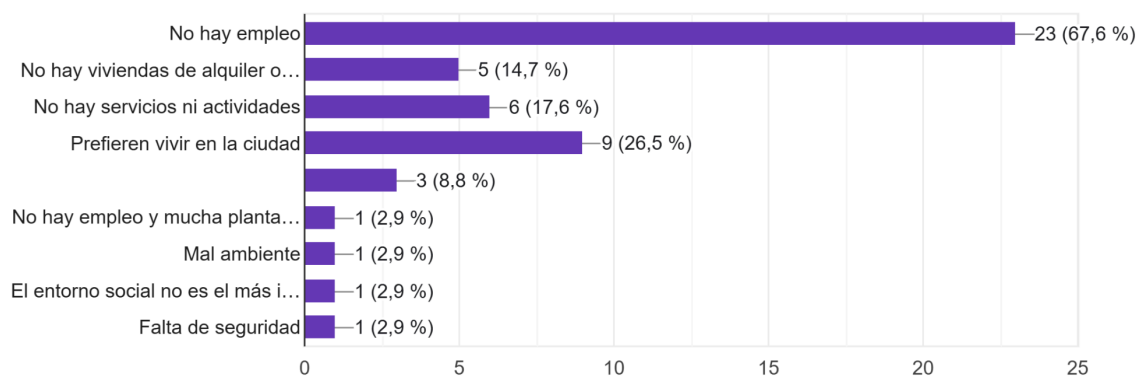
¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?

34 respuestas



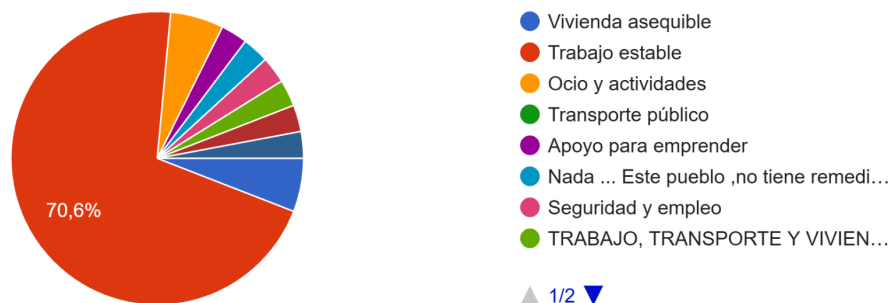
¿Por qué motivos los jóvenes se van del pueblo? (Puedes marcar más de uno)

34 respuestas



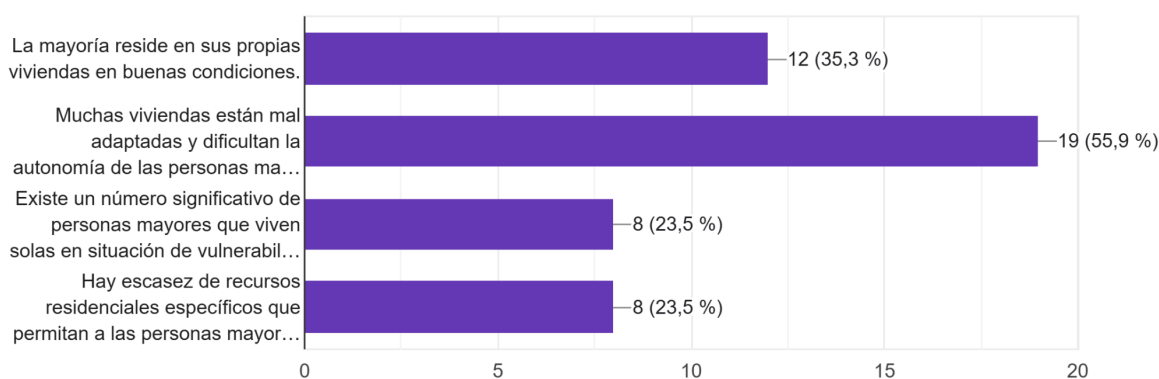
¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?

34 respuestas



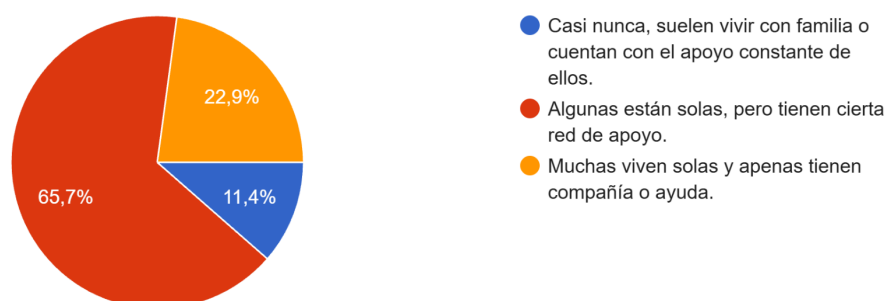
¿Cómo describirías la situación habitacional de las personas mayores en tu localidad? (puedes marcar más de una)

34 respuestas



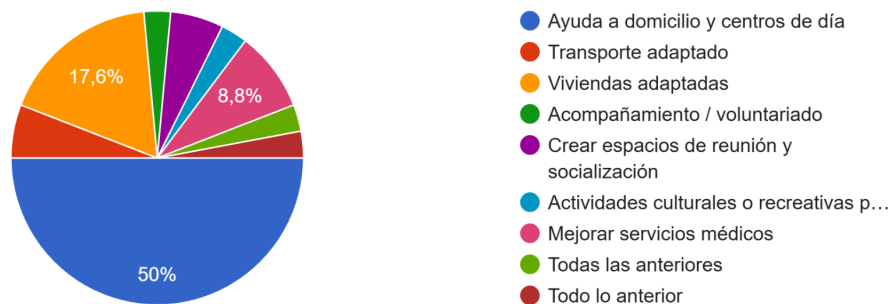
¿Con qué frecuencia están solas las personas mayores en tu localidad?

35 respuestas



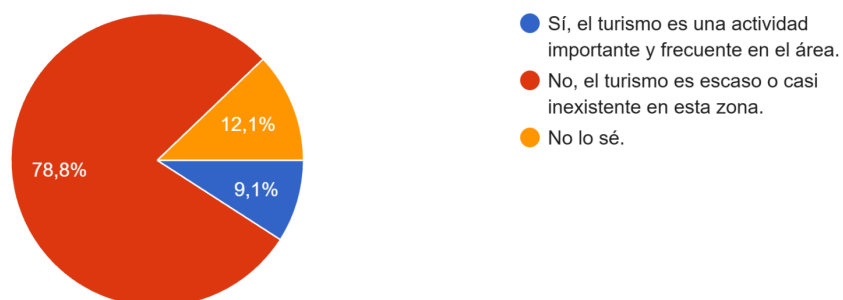
¿Qué se podría hacer para mejorar la calidad de vida de las personas mayores y qué servicios son más necesarios en tu localidad?

34 respuestas



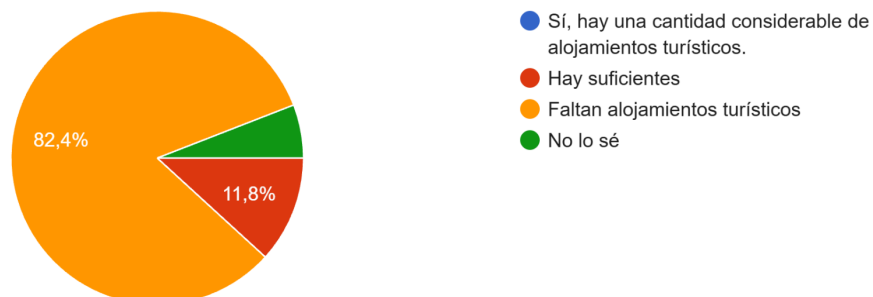
¿Crees que el turismo tiene presencia significativa en tu zona?

33 respuestas



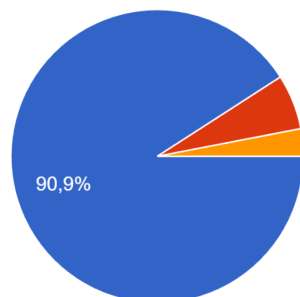
¿Consideras que en tu pueblo hay muchos alojamientos turísticos (casas rurales, apartamentos, hostales, etc.)?

34 respuestas



¿Te gustaría que en tu pueblo hubiese más turismo?

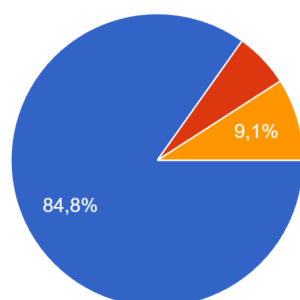
33 respuestas



- Sí, creo que el turismo podría beneficiar al pueblo económicamente y socialmente.
- No, pienso que más turismo podría causar problemas o afectar la calidad de vida.
- No lo sé

¿Crees que el turismo podría ser una oportunidad para fijar población en el pueblo?

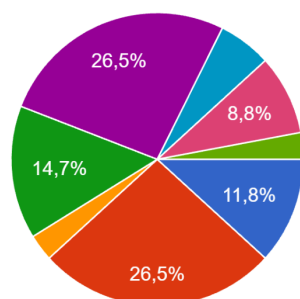
33 respuestas



- Sí
- No
- No lo sé

¿Qué mejoras cree usted que deberían hacerse en materia de vivienda en su municipio?

34 respuestas



- Más viviendas sociales y asequibles para personas con bajos ingresos.
- Ofrecer más oferta de vivienda asequible para facilitar que los trabaja...
- Mejoras específicas para las persona...
- Programas de alquiler protegido dirigi...
- Mejora de la calidad, accesibilidad y s...
- Incremento del turismo mediante la cr...
- Fomentar actividades culturales, socia...
- No mejoraría nada de vivienda mejora...

En Iznalloz han participado 36 personas en las encuestas. Si tenemos en cuenta la población total del municipio en 2024, que es de 5.172 habitantes, el porcentaje de participación es de aproximadamente un 0,7%. La mayoría de las respuestas provienen de mujeres, que representan más de tres cuartas partes del total. Este dato refleja una mayor implicación femenina en la consulta realizada.

La participación se concentra principalmente en personas adultas, especialmente entre los 36 y 64 años. El grupo de jóvenes y mayores está significativamente menos representado. La mayoría de las personas que han respondido a la encuesta son residentes, pero también hay visitantes de temporada y propietarios de segunda vivienda.

Una proporción considerable considera la situación de la vivienda como mala o regular, mientras que solo una pequeña parte la valora como buena. A la hora de profundizar más en la vivienda en Iznalloz se van a mostrar algunos de los gráficos más representativos de las respuestas.

Respecto a la oferta de vivienda, un 60% opina que no hay suficientes opciones para atraer a nuevos vecinos o familias, y solo una minoría cree que sí existe esta oferta. Esta percepción está en sintonía con la valoración previa sobre el estado y el precio de las viviendas, reforzando la idea de que mejorar la disponibilidad y condiciones de las viviendas podría ser clave para dinamizar y repoblar el municipio. Además, preguntados sobre la llegada de nuevos habitantes, menos de la mitad ha notado un aumento significativo en los últimos años, mientras que un número relevante simplemente percibe algunos casos esporádicos, y otro grupo declara no haber visto cambios.

El perfil de las personas que están llegando al municipio resulta revelador: la mayoría de respuestas identifica la llegada de familias con hijos y de extranjeros, mientras que la presencia de nuevos jóvenes residentes es mucho menor y no se constata la llegada de jubilados. Es significativo también que una parte de la población considera que no viene nadie nuevo últimamente, lo que acentúa la sensación de estancamiento y resalta la necesidad de políticas activas para atraer y fijar población.

Las respuestas analizadas reflejan la percepción y preocupaciones de la población respecto al empleo, la estabilidad residencial y los obstáculos para que los nuevos trabajadores se queden a vivir en el pueblo.

En cuanto al empleo más común entre los nuevos residentes, destaca que la mayoría de las personas encuestadas señala los sectores tradicionales como la agricultura, la ganadería y la construcción, seguidos de lejos por otras opciones como el empleo público o los servicios locales. Es relevante observar que un porcentaje significativo reconoce no saber cuál es el perfil predominante de empleo entre quienes llegan, lo que indica cierta distancia o desconocimiento sobre la realidad de los nuevos habitantes.

Sobre la permanencia de quienes vienen a trabajar, la mitad de los encuestados piensa que muchos solo trabajan a diario en el pueblo pero residen en otros lugares, y solo una minoría cree que la mayoría se queda de forma permanente. También resulta relevante el porcentaje que considera que la llegada suele ser temporal y que, posteriormente, estas personas terminan marchándose

Una de las preguntas que más matices ha generado es la relacionada con lo que haría falta para que los nuevos trabajadores se quedaran a vivir de forma fija en el pueblo. Predomina ampliamente la demanda de empleo estable y bien remunerado, pero también aparecen otras preocupaciones sociales y de convivencia muy explícitas en los comentarios. Los participantes han escrito peticiones de "más vigilancia" y "limpieza, leyes de convivencia, redadas de marihuana", dejando ver inquietud por la seguridad y la convivencia cotidiana. Además, algunos responden que "los que vienen aquí no tienen ni oficio ni beneficio", mostrando una percepción de desconfianza o escepticismo respecto a la integración.

En cuanto al acceso a la vivienda, las personas identifican como principal obstáculo el no tener suficiente dinero para los alquileres, seguido por la falta de oferta y por el mal estado de muchas viviendas. La percepción sobre el entorno y la convivencia también aparece de manera puntual, aunque es menos dominante que los problemas económicos y de calidad del parque habitacional.

La mayor parte de las personas encuestadas opina que el precio de la vivienda en el municipio no es accesible, aunque una parte significativa opina lo contrario y un grupo importante no tiene información suficiente al respecto. Sobre la promoción de viviendas para personas con dificultades económicas, la propuesta recibe un respaldo mayoritario, aunque algunos destacan la necesidad de una gestión cuidada y expresan ciertas reservas sobre el impacto social. Solo una pequeña minoría rechaza la iniciativa. Estos resultados muestran que hay preocupación y apertura dentro de la población hacia nuevas políticas habitacionales, especialmente si se acompañan de información y una gestión responsable.

El análisis de las encuestas dirigidas a la juventud en el municipio revela un diagnóstico claro y preocupante sobre las dinámicas de permanencia y abandono. La mayoría de los jóvenes siguen residiendo en casa de sus padres, sin haber podido acceder a una vivienda propia, reflejo de las limitaciones para la emancipación y la falta de alternativas habitacionales viables. Este hecho se vincula de manera directa con las razones por las que los jóvenes deciden marcharse, encabezadas sobre todo por "no hay empleo", pero a las que se suman comentarios muy concretos que revelan la complejidad social del entorno: "mucho plantación de marihuana y cortes de luz", "mal ambiente" y "el ambiente no es el ideal en estos momentos". Estas aportaciones, recogidas textualmente, insisten en factores estructurales pero también en una sensación de deterioro o inseguridad que condiciona la vida diaria.

Las opiniones recogidas no se limitan al ámbito laboral o de servicios, sino que inciden en la necesidad de dignificar la experiencia cotidiana en el municipio. En cuanto a lo que creen que haría falta para que los jóvenes se quedaran a vivir, las respuestas dejan claro que la falta de trabajo estable y bien remunerado sigue siendo el principal obstáculo, pero surgen también otras demandas: la necesidad de "seguridad", expresada de forma directa; la percepción de que "el pueblo no tiene remedio", un comentario que evidencia cierto desencanto o resignación; y la mención conjunta a "trabajo, transporte y vivienda" como el paquete imprescindible que permitiría realmente fijar población joven, mejorar la calidad de vida y revertir la tendencia migratoria.

El análisis de las respuestas sobre la situación habitacional de las personas mayores en el municipio pone de manifiesto varios aspectos relevantes. Una parte considerable opina que muchas viviendas no están adaptadas y eso dificulta la autonomía de los mayores en su día a día, mientras que sólo una parte estima que la mayoría reside en sus propias viviendas en buenas condiciones.

Respecto a la frecuencia con la que las personas mayores están solas, una mayoría notable considera que muchas viven solas y apenas tienen compañía o ayuda, lo que evidencia una situación preocupante de aislamiento social. Un grupo algo menor reconoce que algunas personas mayores están solas pero disponen de una cierta red de apoyo, mientras que solo una minoría identifica que casi nunca están solas, ya que suelen vivir con familia o cuentan con apoyo constante. Este dato resalta la importancia de fortalecer redes de apoyo comunitario y servicios para combatir la soledad y sus efectos negativos en la salud y calidad de vida.

En cuanto a las propuestas para mejorar la calidad de vida de las personas mayores, la mitad de los encuestados considera que la prioridad debería ser reforzar la ayuda a domicilio y los centros de día, lo cual indica una necesidad clara de servicios que permitan la permanencia en el hogar con apoyos adecuados. También se valoran la existencia de viviendas adaptadas, transporte adaptado, acompañamiento (voluntariado) y la creación de espacios de reunión y socialización, aunque con menor frecuencia. Otras demandas incluyen la realización de actividades socioculturales y la mejora de los servicios médicos, pero la mayoría piensa que un enfoque integral y la combinación de varias medidas serían la vía más efectiva.

En lo referente al turismo, las gráficas sobre la percepción del turismo en el municipio muestran un diagnóstico claro sobre el sentir popular respecto a esta actividad y su potencial como motor de desarrollo local. La gran mayoría de los encuestados considera que el turismo es actualmente escaso o casi inexistente en la zona (78,8%), y solo una minoría piensa que es una actividad importante y frecuente, mientras que otro grupo simplemente no tiene una opinión formada. Esta percepción de ausencia o baja presencia turística se ve reflejada también en la valoración de la oferta de alojamientos: el 82,4% indica que ni siquiera sabe si hay suficientes, y casi nadie considera que exista una cantidad considerable de alojamientos turísticos.

A pesar de esta escasez, el deseo de cambio es evidente. El 90,9% de las personas consultadas expresa que le gustaría que hubiera más turismo en el pueblo, apostando porque esta actividad podría beneficiar económicamente y socialmente a la comunidad. Es importante destacar que la mayoría ve el turismo no solo como una fuente de ingresos, sino también como una oportunidad para revitalizar la vida local y crear nuevas posibilidades para la población.

En esta línea de pensamiento, el 84,8% opina que el turismo podría ser clave para fijar población en el municipio, aportando estabilidad y frenando la despoblación que sufren muchas zonas rurales. Queda patente, por tanto, que existe una apertura mayoritaria a explorar el turismo como estrategia de futuro, siempre que su implantación se gestione de forma equilibrada y adaptada a las características y necesidades del municipio. Este respaldo social crea un terreno favorable para diseñar propuestas concretas que conecten turismo, empleo y mejora de la calidad de vida local, potenciando además el uso y rehabilitación de las viviendas como recurso estratégico para atraer y acoger a nuevos visitantes y residentes.

Finalmente, sobre las posibles mejoras, el gráfico muestra que las principales mejoras que la población demanda en materia de vivienda se centran en dos aspectos clave: aumentar la oferta de viviendas asequibles y mejorar la calidad, accesibilidad y servicios del parque habitacional, cada uno con un 26,5% de las respuestas. También destaca que, aunque hay interés en programas de alquiler protegido y medidas específicas para colectivos concretos, menos de un 10% considera que no sean necesarias mejoras. Estos datos reflejan una clara preocupación social por la falta de vivienda adecuada y asequible, así como una demanda generalizada de intervenciones que vayan más allá de lo estructural, abarcando también la calidad de vida y los servicios vinculados a la vivienda.

3. Enfoque Oficina Comarcal de Vivienda

En este proyecto se propone la creación de una Oficina Comarcal de Vivienda, que pretende abordar las necesidades a las que se enfrenta cada municipio en Montes Orientales. Atendiendo al diagnóstico de la situación, la participación ciudadana y las visitas al territorio, se elabora la posibilidad de que la Oficina tenga un enfoque concreto en Iznalloz, de manera que pueda abordar su problemática atendiendo a las características del municipio.

El análisis de las encuestas realizadas en Iznalloz revela con claridad las preocupaciones más profundas de la población en torno a la vivienda y al contexto social del municipio. Una de las demandas más repetidas es la falta de oferta de vivienda en condiciones adecuadas: muchas personas señalan que, además de ser escasas, las viviendas se encuentran en mal estado, lo que dificulta tanto el acceso de los nuevos residentes como la mejora de las condiciones de vida para quienes desean permanecer en el pueblo. Esta percepción evidencia la necesidad de que la Oficina de Vivienda oriente sus recursos hacia la rehabilitación intensiva del parque habitacional, la detección de viviendas vacías y la creación de nuevas alternativas residenciales que respondan a las necesidades reales del municipio.

Sin embargo, el diagnóstico de Iznalloz trasciende la cuestión estrictamente habitacional. Las encuestas muestran que la convivencia se ha convertido en uno de los grandes retos de la localidad. En muchas de las cuestiones que se planteaban con respuesta abierta, se repitieron varios comentarios donde las personas hacían alusión directa a esta problemática. La población identifica situaciones de deterioro en el ambiente social, problemas de integración y conflictos que afectan tanto al bienestar individual como al desarrollo comunitario. Por ello, la Oficina de Vivienda en Iznalloz no solo debe operar como ventanilla técnica sino como plataforma activa para la construcción de soluciones integrales que afecten a la vida social y la calidad de los vínculos vecinales.

Para abordar ambas dimensiones, la oficina deberá enfocarse en varias líneas de acción:

Rehabilitación y dinamización residencial: Impulsar programas de rehabilitación, acompañar a familias para el acceso a ayudas y trabajar en la recuperación y reutilización de viviendas vacías o en mal estado. Esto contribuirá a ampliar la oferta y atraer a nuevos residentes.

Mediación y mejora de la convivencia: La oficina podrá lanzar iniciativas de mediación social, dinamizar espacios de diálogo y establecer protocolos de intervención en conflictos vecinales. La presencia de personal especializado permitirá tratar las tensiones desde una óptica profesional,

garantizando el bienestar, la integración y la cohesión del núcleo urbano.

Diagnóstico constante y participación ciudadana: Mantener vivo el proceso de consulta y encuestas, abriendo la oficina como espacio de escucha activa donde la ciudadanía pueda participar, proponer y sentirse parte de las soluciones. Es importante convertir a la población en sujetos activos, de manera que estén involucrados en las decisiones que se tomen en el municipio.

Programa formativo y de sensibilización: Organizar talleres que aborden tanto el acceso a recursos habitacionales como temas de convivencia, diversidad y valores comunitarios, proporcionando las herramientas necesarias para transformar el clima social del municipio.

El enfoque que se propone se ajusta a las características del municipio, convirtiendo a la Oficina de Vivienda en Iznalloz en una entidad multifuncional, capaz de responder no solo a las necesidades inmediatas de vivienda, sino también de mediar, acompañar y fomentar dinámicas que reviertan el ambiente de conflictividad. De este modo, la mejora de la vivienda se convierte en un motor para el desarrollo social y la regeneración del municipio en su conjunto, creando las condiciones para que Iznalloz sea un lugar más habitable, seguro y atractivo para todos.

ANEXO IV ENCUESTA REALIZADA EN TORRE-CARDELA

1. Encuesta realizada

La encuesta que se difundió en el municipio fue la siguiente:

ENCUESTA DIFUNDIDA EN TORRE-CARDELA:

LA VIVIENDA EN PALABRAS DE SUS VECINOS

1. Edad:

- Menor de 18
- 18-35
- 36-64
- 65 o más

2. Género:

- Hombre
- Mujer
- Otro

3. Perfil:

- Residente
- Visitante de temporada
- Propietario de segunda vivienda
- Creció o residí anteriormente, pero ya no vivo en este municipio

4. ¿Cómo valoras la situación actual de la vivienda en tu municipio?

- Buena
- Regular
- Mala
- No lo sé

5. Si tuviera que buscar vivienda en su municipio, ¿cree que encontraría viviendas en buen estado y a precios razonables?

- Sí
- No
- Tal vez

**6. ¿Has notado la llegada de nuevos habitantes al pueblo últimamente?
(Puedes marcar más de una)**

- Sí, sobre todo gente joven
- Sí, sobre todo familias con hijos
- Sí, sobre todo extranjeros
- Sí, sobre todo jubilados
- No viene nadie nuevo

7. ¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de encontrar una vivienda para alquilar o comprar?

- No hay acceso a viviendas para compra o alquiler
- No tener suficiente dinero
- Las casas que hay no están en buen estado
- Otra...

8. ¿Consideras que el precio de la vivienda en tu municipio es accesible para la mayoría de las personas?

- Sí, es accesible
- No, los precios son elevados
- No lo sé

9. ¿Dónde viven actualmente la mayoría de los jóvenes del pueblo?

- En casa de sus padres (sin haberse emancipado)
- En viviendas familiares sin coste (por ejemplo, cedidas por familiares).
- En viviendas alquiladas por cuenta propia.
- En viviendas compradas por cuenta propia.
- En otras localidades o ciudades fuera del pueblo
- Otro

10. ¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?

- Vivienda asequible
- Trabajo estable
- Ocio y actividades
- Transporte público
- Apoyo para emprender

11. ¿Cómo describirías la situación habitacional de las personas mayores en tu localidad? (puedes marcar más de una)

- La mayoría reside en sus propias viviendas en buenas condiciones
- Muchas viviendas están mal adaptadas y dificultan la autonomía de las personas mayores
- Existe un número significativo de personas mayores que viven solas en situación de vulnerabilidad
- Hay escasez de recursos residenciales específicos que permitan a las personas mayores seguir viviendo en el entorno rural con un apoyo adecuado

12. ¿Con que frecuencia están solas las personas mayores en tu localidad?

- Casi nunca, suelen vivir con familia o cuentan con el apoyo constante de ellos
- Algunas están solas, pero tienen cierta red de apoyo

- Muchas viven solas y apenas tienen compañía o ayuda

13. ¿Qué se podría hacer para mejorar la calidad de vida de las personas mayores y qué servicios son más necesarios en tu localidad?

- Ayuda a domicilio y centros de día
- Transporte adaptado
- Viviendas adaptadas
- Acompañamiento / voluntariado
- Crear espacios de reunión y socialización
- Actividades culturales o recreativas para mayores
- Mejorar servicios médicos
- Otra...

14. ¿Crees que el turismo tiene presencia significativa en tu zona?

- Sí, el turismo es una actividad importante y frecuente en el área.
- No, el turismo es escaso o casi inexistente en esta zona.
- No lo sé.

15. ¿Consideras que en tu pueblo hay muchos alojamientos turísticos (casas rurales, apartamentos, hostales, etc.)?

- Sí, hay una cantidad considerable de alojamientos turísticos.
- Hay suficientes
- Faltan alojamientos turísticos
- No lo sé

16. ¿Te gustaría que en tu pueblo hubiese más turismo?

- Sí, creo que el turismo podría beneficiar al pueblo económicamente y socialmente.
- No, pienso que más turismo podría causar problemas o afectar la calidad de vida.
- No lo sé

17. ¿Crees que el turismo podría ser una oportunidad para fijar población en el pueblo?

- Sí
- No

- No lo sé

18. ¿Qué mejoras cree usted que deberían hacerse en materia de vivienda en su municipio?

(Puede marcar varias opciones)

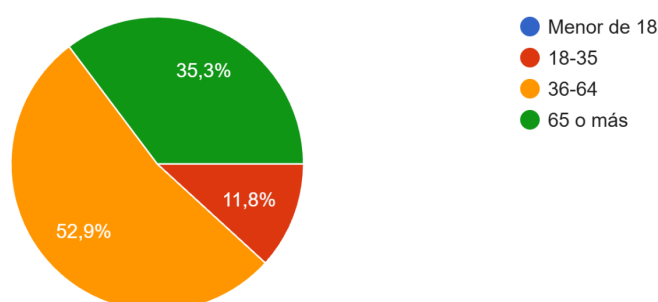
- Más viviendas sociales y asequibles para personas con bajos ingresos.
- Ofrecer más oferta de vivienda asequible para facilitar que los trabajadores se queden a vivir.
- Mejoras específicas para las personas mayores.
- Programas de alquiler protegido dirigidos a jóvenes y familias.
- Mejora de la calidad, accesibilidad y seguridad de las viviendas existentes.
- Incremento del turismo mediante la creación de más alojamientos turísticos.
- Fomentar actividades culturales, sociales y de ocio.
- Otra...

2. Respuestas

Las respuestas fueron:

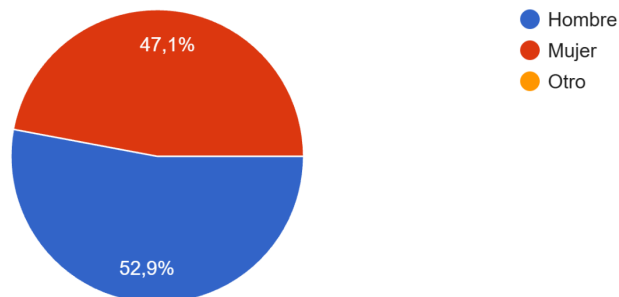
Edad:

17 respuestas



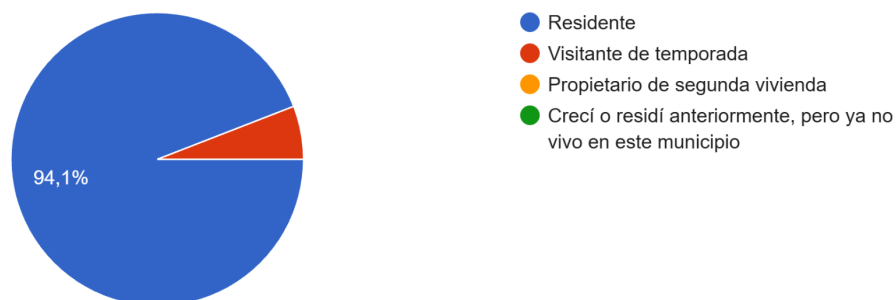
Género

17 respuestas



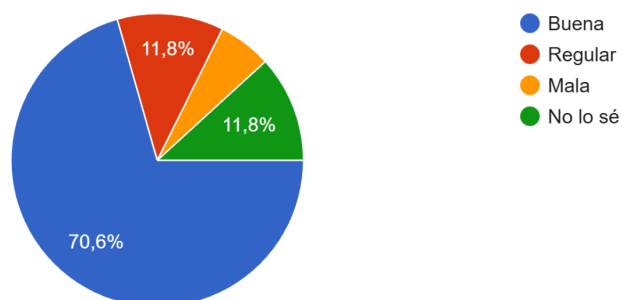
Perfil

17 respuestas



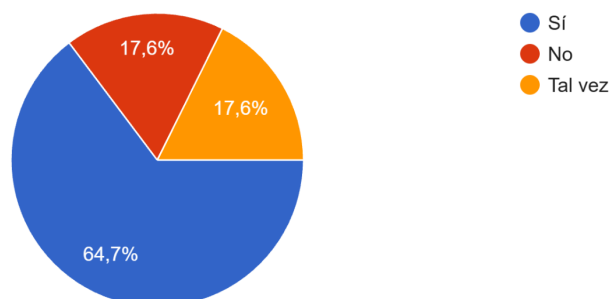
¿Cómo valoras la situación actual de la vivienda en tu municipio?

17 respuestas



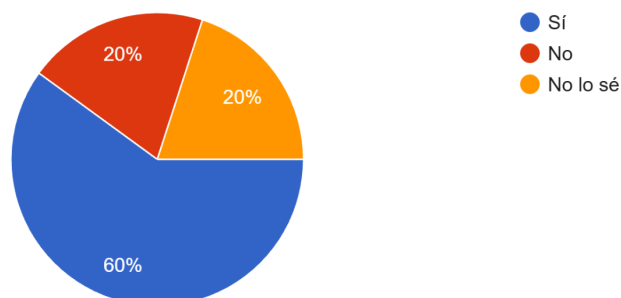
Si tuviera que buscar vivienda en su municipio, ¿cree que encontraría viviendas en buen estado y a precios razonables?

17 respuestas



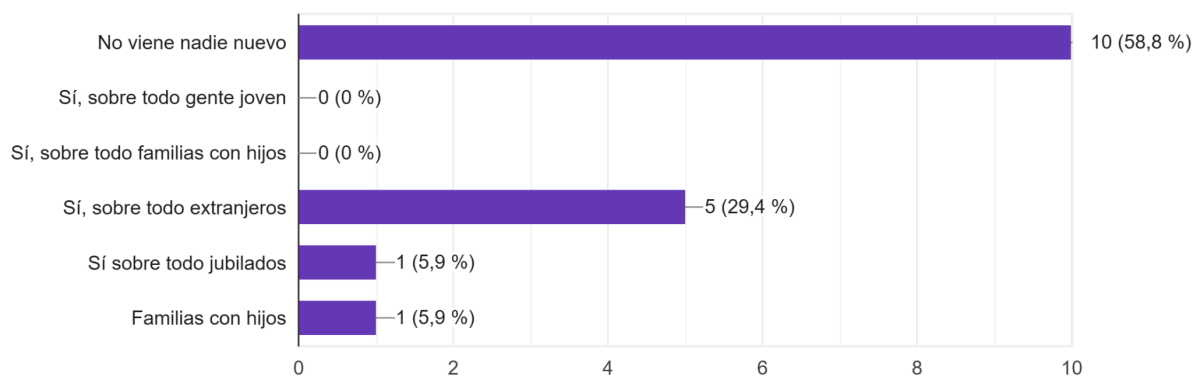
¿Crees que hay suficiente oferta de vivienda para atraer a nuevos vecinos o familias al municipio?

15 respuestas



¿Has notado la llegada de nuevos habitantes al pueblo últimamente? (Puedes marcar más de una)

17 respuestas



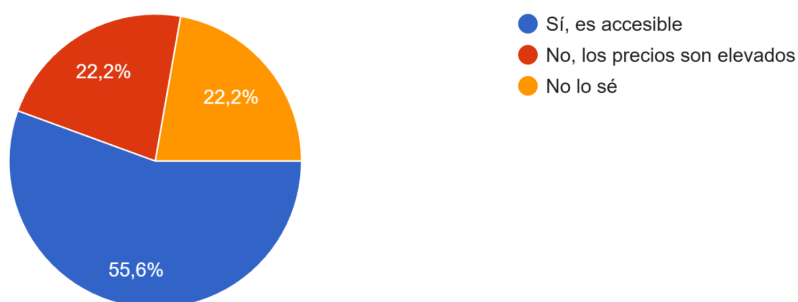
¿Cuál es el principal obstáculo que enfrentan las personas a la hora de encontrar una vivienda para alquilar o comprar?

14 respuestas



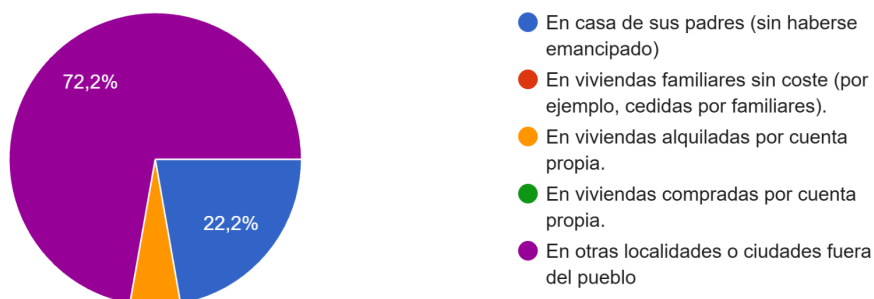
¿Consideras que el precio de la vivienda en tu municipio es accesible para la mayoría de las personas?

18 respuestas



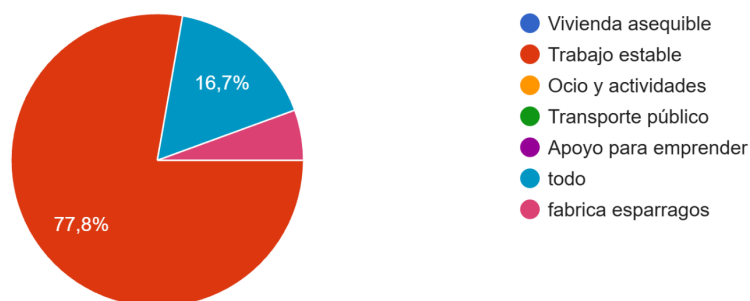
¿Dónde viven actualmente la mayoría de los jóvenes del pueblo?

18 respuestas



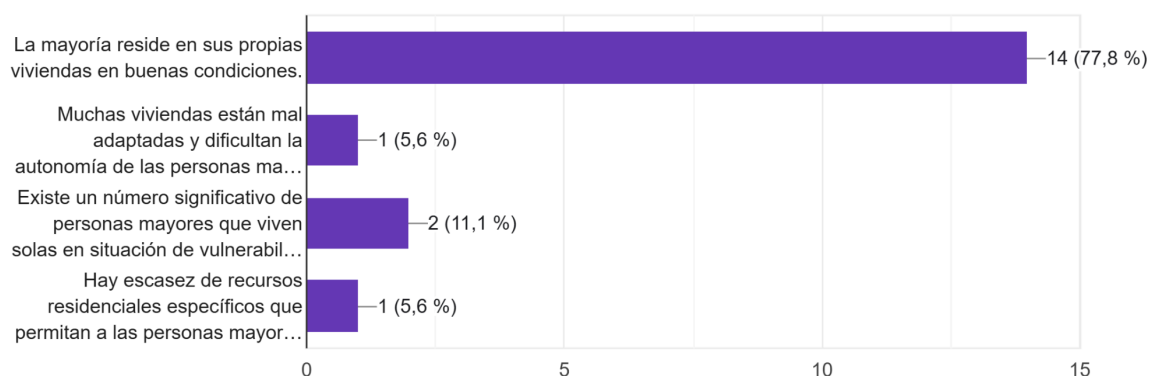
¿Qué es lo que más falta en tu pueblo para que más jóvenes se queden a vivir aquí?

18 respuestas



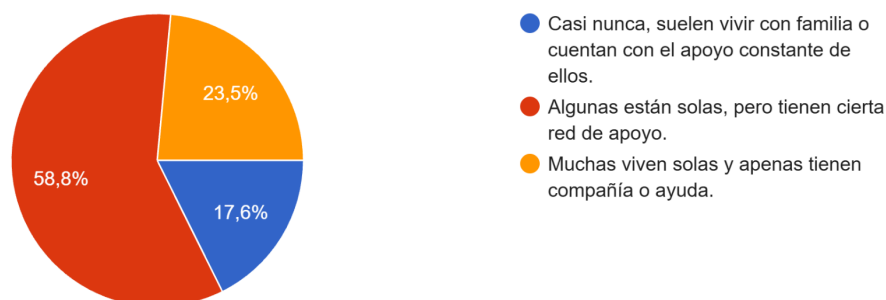
¿Cómo describirías la situación habitacional de las personas mayores en tu localidad? (puedes marcar más de una)

18 respuestas



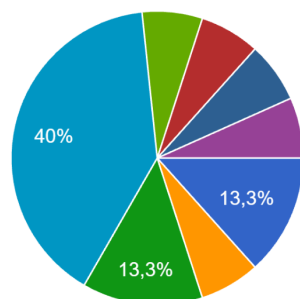
¿Con qué frecuencia están solas las personas mayores en tu localidad?

17 respuestas



¿Qué se podría hacer para mejorar la calidad de vida de las personas mayores y qué servicios son más necesarios en tu localidad?

15 respuestas

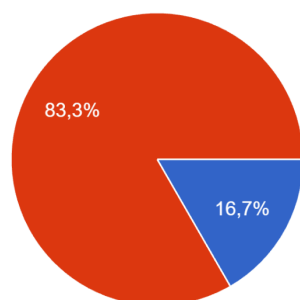


- Ayuda a domicilio y centros de día
- Transporte adaptado
- Viviendas adaptadas
- Acompañamiento / voluntariado
- Crear espacios de reunión y socializa...
- Actividades culturales o recreativas p...
- Mejorar servicios médicos
- que haya mas poblacion

▲ 1/2 ▼

¿Crees que el turismo tiene presencia significativa en tu zona?

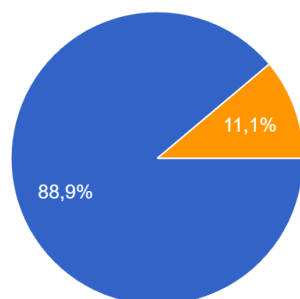
18 respuestas



- Sí, el turismo es una actividad importante y frecuente en el área.
- No, el turismo es escaso o casi inexistente en esta zona.
- No lo sé.

¿Te gustaría que en tu pueblo hubiese más turismo?

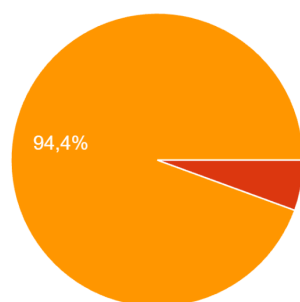
18 respuestas



- Sí, creo que el turismo podría beneficiar al pueblo económicamente y socialmente.
- No, pienso que más turismo podría causar problemas o afectar la calidad de vida.
- No lo sé

¿Consideras que en tu pueblo hay muchos alojamientos turísticos (casas rurales, apartamentos, hostales, etc.)?

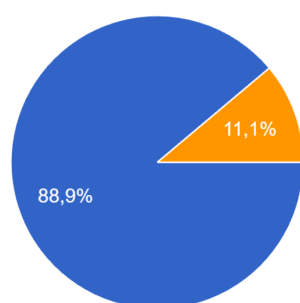
18 respuestas



- Sí, hay una cantidad considerable de alojamientos turísticos.
- Hay suficientes
- Faltan alojamientos turísticos
- No lo sé

¿Te gustaría que en tu pueblo hubiese más turismo?

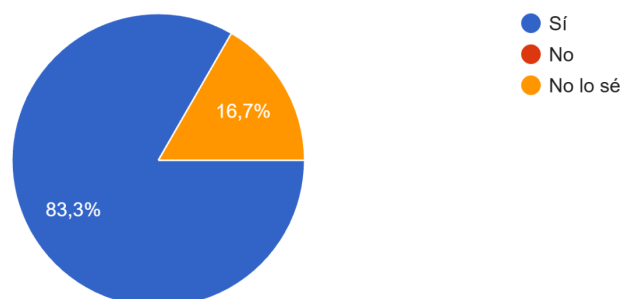
18 respuestas



- Sí, creo que el turismo podría beneficiar al pueblo económicamente y socialmente.
- No, pienso que más turismo podría causar problemas o afectar la calidad de vida.
- No lo sé

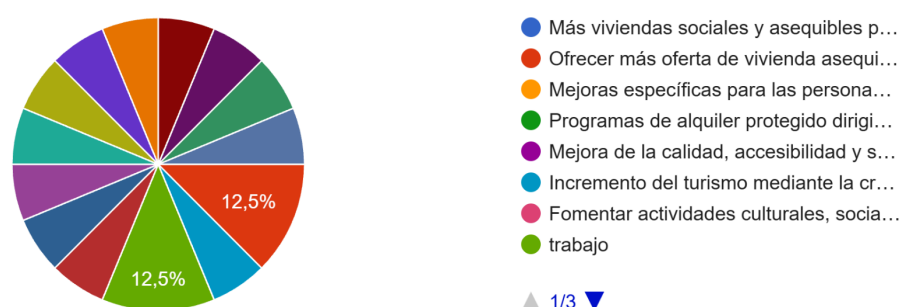
¿Crees que el turismo podría ser una oportunidad para fijar población en el pueblo?

18 respuestas



¿Qué mejoras cree usted que deberían hacerse en materia de vivienda en su municipio?

16 respuestas



Torre-Cardela cuenta con una población estimada de 712 habitantes según los últimos datos publicados en 2024. En la encuesta participaron 18 personas, lo que equivale aproximadamente al 2,5% de la población total del municipio.

A partir de la información proporcionada en las encuestas podemos ver que la edad de la mayoría de las personas encuestadas es entre 36 y 64 años (52,9%). El 35,3% pertenece al grupo de 65 años o más, lo que evidencia una importante representación de la población mayor. Solo el 11,8% tiene entre 18 y 35 años. Y no se registraron respuestas de menores de 18 años. En lo referente al género, las respuestas muestran un equilibrio relativo, con un 52,9% de hombres y un 47,1% de mujeres.

La mayoría de estas personas son residentes habituales del municipio de Torre-Cardela, concretamente un 94,1% de las personas encuestadas, mientras que el 5,9% corresponde a visitantes de temporada. No se recogieron respuestas de propietarios de segunda residencia ni de personas que ya no viven en el municipio.

La percepción sobre la situación actual de la vivienda en el municipio es predominantemente positiva: El 70,6% valora la situación como buena, el 11,8% considera que es regular y el mismo porcentaje la califica como mala.

Estos datos reflejan que la muestra, aunque pequeña, representa principalmente a la población adulta y mayor del municipio y reside de forma habitual en Torre-Cardela. Además, existe una percepción mayoritariamente optimista respecto a la situación habitacional, aunque también se detectan voces críticas y falta de información entre una parte minoritaria.

VIVIENDA:

¿Qué piensan estas personas sobre la oferta habitacional en el municipio?

Por un lado, la mayoría de las personas encuestadas considera que, en caso de buscar una vivienda en Torre-Cardela, probablemente la encontrarían en buen estado y a precios razonables. Esto indica que existe cierta confianza en el acceso a vivienda adecuada dentro del municipio.

Sin embargo, cuando se pregunta por la oferta de vivienda suficiente para atraer a nuevos vecinos o familias, la percepción, aunque positiva en parte, también refleja incertidumbre y desconocimiento entre los participantes. Este matiz sugiere que, aunque se reconoce disponibilidad de vivienda para los actuales residentes, persisten dudas sobre si esta oferta sería realmente atractiva o accesible para quienes decidan trasladarse a vivir a Torre-Cardela.

Relacionando esto con las respuestas sobre la llegada de nuevos habitantes, se observa que la mayoría no percibe un flujo significativo de nuevos vecinos, salvo algunos casos de población extranjera o perfiles de jubilados y familias con hijos. Es decir, la dinámica del municipio sigue siendo una sensación de estancamiento demográfico

En cuanto a los obstáculos principales para acceder a una vivienda, las respuestas son variadas. Destaca la dificultad económica—la falta de recursos para alquilar o comprar—junto con viviendas en mal estado y escasez de oferta, especialmente en alquiler. Además, en las respuestas abiertas, varias personas subrayan cuestiones estructurales: la falta de gente joven, de actividades y de dinamismo en el municipio, y una vida social limitada. Se recogieron comentarios como “no hay gente en el pueblo ni cosas que hacer por eso la gente no quiere vivir aquí”, lo cual muestra que la problemática supera lo estrictamente habitacional y se vincula con la falta de oportunidades y atractivo para residir allí de forma permanente.

En síntesis, aunque existe la percepción de que el acceso a la vivienda no es un gran problema para quien ya vive en Torre-Cardela, la realidad es que la falta de opciones de alquiler, el estado del parque de viviendas y, sobre todo, la ausencia de estímulos sociales y económicos dificultan tanto la fijación de población como la llegada de nuevos residentes. Esto advierte de la necesidad de abordar la cuestión habitacional de forma integral, teniendo en cuenta no solo el acceso físico a una vivienda, sino también el entorno y las oportunidades de vida que el municipio puede ofrecer.

JÓVENES:

¿Y qué lugar ocupan los jóvenes en este municipio?

El análisis de las dos gráficas evidencia de forma clara uno de los grandes retos demográficos de Torre-Cardela: la falta de juventud y el progresivo envejecimiento de la población. La primera gráfica muestra que la mayoría de los jóvenes del municipio no reside actualmente en Torre-Cardela, sino que vive en otras localidades o ciudades fuera del pueblo. Tan solo una pequeña parte sigue viviendo en casa de sus padres sin haberse emancipado o, en menor medida, en viviendas alquiladas. Este dato cuantifica una realidad ya visible en la vida cotidiana del municipio: la presencia de jóvenes es muy escasa y la mayoría de la población está formada por personas mayores.

Este fenómeno se alimenta, según la experiencia recogida en las conversaciones con los propios vecinos, de un círculo vicioso: la ausencia de otros jóvenes y la falta de actividades de ocio específicas para ellos hace que no encuentren motivos para quedarse, lo que a su vez retroalimenta la falta de vida juvenil en el pueblo. Además las personas consultadas insisten especialmente en que el principal obstáculo es la falta de oportunidades laborales. Es común escuchar que “no hay trabajo para los jóvenes, por eso tienen que irse a buscarlo fuera”.

La segunda gráfica refuerza establece que la razón mayoritaria que señalan los encuestados para que más jóvenes se queden a vivir en Torre-Cardela es la necesidad de un trabajo estable, seguida a mucha distancia por la demanda de vivienda asequible y, en menor medida, de ocio y actividades. Esto deja patente que el reto principal para frenar la marcha de los jóvenes y revitalizar el municipio pasa por generar oportunidades económicas y empleo local estable.

En síntesis, la despoblación juvenil en Torre-Cardela no responde únicamente a la disponibilidad de vivienda, sino que tiene causas estructurales más profundas relacionadas sobre todo, con la falta de empleo. Sin una mejora en la oferta de trabajo y actividades dirigidas a la juventud, resulta muy difícil revertir esta tendencia y construir un futuro más dinámico y diverso para el municipio.

PERSONAS MAYORES:

¿Y cómo es la vida de las personas mayores en el pueblo?

Las respuestas muestran que la mayoría de las personas mayores reside en sus propias viviendas, por lo general en buenas condiciones. Sin embargo, las gráficas también advierten sobre situaciones de vulnerabilidad: se reconoce la existencia de personas mayores que viven solas, algunas sin apenas compañía o ayuda, y se aprecia cierta preocupación por la escasez de recursos residenciales específicos y por viviendas mal adaptadas que dificultan su autonomía.

Si analizamos la frecuencia con la que las personas mayores están solas, más de la mitad de los participantes señala que muchas viven solas y apenas tienen compañía, y una parte importante indica que, aunque cuentan con cierta red de apoyo, la soledad es un fenómeno habitual. Sólo una minoría afirma que las personas mayores casi nunca están solas porque tienen apoyo familiar constante. Esto confirma que la soledad y el aislamiento son uno de los grandes retos sociales en el municipio.

Frente a esta realidad, la tercera gráfica refleja la percepción sobre los servicios y acciones más necesarios para mejorar la calidad de vida de las personas mayores. La opción más señalada por la población es el refuerzo de la ayuda a domicilio y los centros de día, seguida de la demanda de transporte adaptado, viviendas adaptadas, programas de acompañamiento y espacios de socialización. Se mencionan también actividades culturales para personas mayores, la mejora de los

servicios médicos y la importancia de atraer más población, lo que refleja una preocupación por el envejecimiento y la despoblación.

La combinación de las gráficas evidencia que, aunque muchas personas mayores conservan su independencia en el hogar, la soledad, la falta de servicios adaptados y la necesidad de reforzar la atención domiciliaria y social son aspectos centrales para el bienestar de este colectivo. La ciudadanía demanda, por tanto, un incremento en los recursos de ayuda, acompañamiento y servicios adaptados, aspecto que resulta clave en un municipio con una proporción tan alta de población mayor y con tendencia al envejecimiento.

Durante las conversaciones con los vecinos y vecinas, se puso de manifiesto que el Ayuntamiento de Torre-Cardela ha puesto en marcha diferentes medidas para apoyar a la población mayor, especialmente a través de la implementación del servicio de ayuda a domicilio. Esta iniciativa ha permitido que muchas personas mayores con escaso apoyo familiar puedan permanecer en sus casas, recibiendo atención personalizada para las tareas diarias, la higiene personal y el acompañamiento. Estas actuaciones representan un refuerzo clave frente a la soledad y la falta de servicios residenciales específicos, actuando allí donde las redes familiares o vecinales no llegan.

En resumen, el análisis conjunto de las gráficas y la información recopilada en el territorio confirma la importancia y necesidad de mantener y reforzar estos servicios, ya que contribuyen de forma decisiva al bienestar y la calidad de vida de la numerosa población mayor de Torre-Cardela

TURISMO:

Otro factor que se ha analizado en las encuestas es el turismo, ya que es el enfoque que nos manifestó la alcaldesa que quería dar a las viviendas de maestros y además puede ser un motor de dinamismo social.

El análisis de las gráficas sobre turismo en Torre-Cardela revela que, actualmente, el turismo tiene escasa presencia en la localidad. La mayoría de las personas encuestadas percibe que el turismo es, en la práctica, una actividad poco significativa o casi inexistente en la zona. Esta percepción se asocia de manera directa con la ausencia de alojamientos turísticos como casas rurales, apartamentos o pequeñas hospederías: prácticamente todas las personas consultadas reconocen que faltan este tipo de infraestructuras en el pueblo, lo que dificulta la llegada de visitantes y el desarrollo de una oferta turística real.

A pesar de esta situación, cuando se pregunta a la población sobre la posibilidad de aumentar el turismo, la respuesta es ampliamente favorable. La mayoría estaría de acuerdo en que hubiese más turismo y considera que podría suponer un beneficio para Torre-Cardela, tanto económica como socialmente. En las conversaciones mantenidas durante el trabajo de campo, las personas mostraron una actitud receptiva hacia el turismo, aunque sin profundizar demasiado en los detalles sobre cómo desarrollarlo ni qué tipo de turismo preferirían.

Los datos también reflejan que el turismo es percibido como una oportunidad para dinamizar el municipio y fijar población. Muchas respuestas apuntan a que el desarrollo de esta actividad podría contribuir a que haya “más vida” en el pueblo, fomentar la actividad económica y social, y, por tanto, ayudar a revertir el proceso de despoblación y el envejecimiento progresivo de Torre-Cardela. El turismo se ve así como recurso económico, que puede aumentar la oferta de empleo, que es otra de las problemáticas del municipio, y también como fuente de dinamismo social y de mejoras en la calidad de vida, al propiciar la llegada de personas nuevas, la creación de empleo y una mayor oferta de servicios y actividades.

En este sentido, la rehabilitación de las antiguas viviendas de maestros con un enfoque turístico se percibe como una oportunidad concreta. Dar un uso turístico a estos inmuebles podría suponer un

primer paso para crear una pequeña red de alojamientos, facilitar la llegada de visitantes y poner en valor el patrimonio local. Además, permitiría explorar nuevas vías de desarrollo en un contexto donde la falta de oferta turística es identificada como un obstáculo principal para la atracción de población y el impulso económico.

En conclusión, aunque Torre-Cardela apenas cuenta aún con actividad turística ni infraestructuras adecuadas, existe un consenso social sobre la conveniencia de potenciar este sector como vía para reactivar el municipio, mejorar la convivencia y fijar población. Aprovechar recursos como las viviendas de maestros para este fin representa una línea estratégica que responde tanto a las demandas ciudadanas recogidas en las encuestas como a la necesidad de buscar nuevos horizontes para el futuro del pueblo.

El análisis de las respuestas recogidas en las gráficas sobre las mejoras que debería abordar Torre-Cardela en materia de vivienda refleja una visión colectiva centrada en asegurar el futuro del municipio a través de la revitalización poblacional. Una parte importante de quienes participaron en la encuesta insisten en la necesidad de que haya más población y en evitar que el pueblo se vacíe, lo que manifiesta una preocupación real frente a la despoblación y al envejecimiento progresivo. En este sentido, muchos subrayan que para conseguir un municipio vivo y con futuro es necesario atraer gente joven, lo que solo será posible, según sus opiniones, si se generan trabajos que no estén exclusivamente relacionados con el campo.

El fomento del turismo figura también como una de las mejoras posibles, valorándose como un motor potencial de dinamismo social y económico. Se demanda, además, que parte de los esfuerzos se dediquen a colectivos concretos, como los mayores, a través de la puesta en marcha de centros y servicios adaptados que permitan un envejecimiento digno y activo.

También existen respuestas que ponen en valor la calidad de vida actual de Torre-Cardela, destacando que el pueblo “está muy bien” y reconociendo tanto el trabajo institucional como el papel acogedor de la comunidad, aunque siempre en el contexto de poder mejorar y atraer nueva población.

En conjunto, las gráficas ponen de relieve una visión de futuro que pasa por no resignarse a la pérdida de habitantes y por buscar alternativas laborales para jóvenes y mayores que permitan a todos desarrollar su proyecto de vida en Torre-Cardela. Hay una clara demanda de diversidad económica, actividad social y servicios que hagan del pueblo un lugar atractivo, activo y capaz de ofrecer estabilidad, especialmente para las nuevas generaciones que hoy se ven obligadas a marcharse.

3. Enfoque en Torre-Cardela

En este proyecto se propone la creación de una Oficina Comarcal de Vivienda, que pretende abordar las necesidades a las que se enfrenta cada municipio en Montes Orientales. Atendiendo al diagnóstico de la situación, la participación ciudadana y las visitas al territorio, se elabora la posibilidad de que la Oficina tenga un enfoque concreto en Torre-Cardela, de manera que pueda abordar su problemática atendiendo a las características del municipio.

La implantación de una Oficina Comarcal de Vivienda en Torre-Cardela representa una oportunidad para dar respuesta a los desafíos específicos que enfrenta el municipio en materia de vivienda, dinamismo social y fijación de población. El enfoque que podría adoptar esta oficina se caracteriza por una atención integral y personalizada a las necesidades detectadas en el diagnóstico local, haciendo especial hincapié en los siguientes ejes:

Atención a la realidad demográfica y residencial:

Torre-Cardela se enfrenta a una marcada tendencia al envejecimiento y la falta de juventud, con un parque residencial adecuado pero infrautilizado. Por ello, la oficina puede realizar acciones como:

- Facilitar el acceso a vivienda para jóvenes y nuevas familias, priorizando la intermediación en alquileres y la promoción de programas de emancipación.
- Impulsar la rehabilitación y adaptación de viviendas, tanto para atraer población joven como para garantizar la autonomía y el bienestar de las personas mayores.

Refuerzo de servicios para personas mayores:

El elevado porcentaje de personas mayores y la problemática de la soledad hacen imprescindible que la oficina promueva y coordine servicios de ayuda a domicilio y viviendas adaptadas. Y además actúa como canal de información sobre recursos sociosanitarios, ayudas para la rehabilitación y programas de autonomía personal.

Diversificación económica y empleo:

Uno de los mayores retos señalados por la población es la falta de empleo fuera del sector agrícola. En este sentido, la oficina podría:

- Colaborar en la dinamización de proyectos turísticos y comerciales relacionados con la vivienda, como la conversión de antiguas viviendas de maestros en alojamientos turísticos para fomentar el dinamismo económico y social.
- Habilitar espacios de coworking o incentivar el alquiler de viviendas a personas que pueden teletrabajar desde entornos rurales, atrayendo así perfiles profesionales diversos.
- Crear una línea de asesoramiento y acompañamiento para quienes quieran iniciar pequeños negocios vinculados a la vivienda.
- Apoyar la puesta en marcha de talleres formativos sobre rehabilitación, eficiencia energética y nuevas fórmulas de vivienda que generen empleo local.
- Apoyar la creación de cooperativas locales que gestionan el alquiler, rehabilitación o mantenimiento de viviendas, facilitando la inserción laboral y la economía social.
- Fomentar empresas de servicios vinculados al sector residencial (limpieza, atención domiciliaria, jardinería, mantenimiento de edificios).
- Colaborar con centros de formación y entidades especializadas para ofrecer cursos

adaptados a las necesidades de empleo detectadas en la comarca (albañilería, energías alternativas, domótica rural).

Apoyo a la participación y sensibilización:

El éxito de cualquier estrategia requiere de una ciudadanía informada y activa. Por ello, la oficina podría desarrollar programas de participación ciudadana y campañas de sensibilización sobre la importancia de la vivienda, la despoblación y las oportunidades de revitalización y crear foros abiertos, espacios de debate y encuentros periódicos para incorporar las propuestas y expectativas de los propios vecinos y vecinas.

Acompañamiento integral y coordinación interadministrativa:

La oficina actuaría como ventanilla única y punto de referencia:

- Ofreciendo información y asesoramiento técnico y jurídico tanto a personas particulares como a las administraciones locales.
- Facilitando trámites de ayudas, subvenciones y rehabilitación, adaptando las soluciones a la realidad de Torre-Cardela y coordinando acciones con otros municipios de la comarca.

En resumen, el enfoque propuesto para la Oficina de Vivienda en Torre-Cardela pretende enfrentarse a los principales retos del municipio: frenar la despoblación, atraer y fijar población joven, mejorar la calidad de vida de los mayores y dinamizar social y económicamente la localidad.

ANEXO VII VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS EN IZNALLOZ

El municipio de Iznalloz cuenta con un total de 12 viviendas situadas junto al Colegio Público San Juan de Ávila, todas ellas de titularidad municipal. Actualmente, estas viviendas se encuentran desocupadas, si bien algunas se utilizan como espacios de almacenamiento de material escolar. A pesar de ser el municipio que dispone del mayor número de viviendas de antiguos maestros, Iznalloz es también el que presenta más dificultades para su rehabilitación y puesta en uso.

Desde el ayuntamiento se planteó estudiar las distintas posibilidades que podrían darse al uso de las viviendas. Se descartó la transformación en vivienda social debido a la proximidad con el entorno escolar. La principal dificultad para destinar estas viviendas a uso residencial radica en la falta de accesos independientes, ya que actualmente sólo es posible acceder a ellas atravesando el patio de un colegio en funcionamiento. Además de esto, los balcones de las viviendas están orientados hacia el patio del colegio, lo que acentúa la falta de separación entre los espacios residencial y educativo. Esta situación supone un contacto directo y constante con el entorno escolar, lo que dificulta garantizar la privacidad y seguridad, siendo los menores un colectivo especialmente vulnerable.

Una de las soluciones que se propone a esto es la rehabilitación con accesos independientes, que permitan garantizar la separación física y funcional respecto al colegio. La entrada se situaría en la parte de atrás, siendo independiente y sin tener un contacto tan directo con los alumnos.

Sin embargo, la configuración del edificio presenta una complejidad añadida: la entrada principal no da acceso directo a las viviendas, sino que, tras cruzar el patio, es necesario subir un tramo de escaleras para llegar a cada una de ellas. Esta disposición en altura dificulta significativamente la posibilidad de crear accesos alternativos, como en este caso, la parte trasera del edificio, ya que requeriría intervenciones estructurales complejas para salvar el desnivel existente y garantizar la accesibilidad. Además de esto, el acceso independiente no sería suficiente, puesto que los balcones seguirán dando al patio escolar.

Por estos motivos, el uso habitacional de las viviendas resulta inviable en las condiciones actuales. Se han planteado otras alternativas de uso, destacando las siguientes:

- Uso turístico restringido:

Se ha propuesto destinar las viviendas a alojamiento turístico durante los fines de semana, coincidiendo con la inactividad escolar, para evitar la convivencia directa con los menores.

La opción de destinar las viviendas a uso turístico únicamente los fines de semana, fuera del horario escolar, podría ser una alternativa viable para aprovechar estos inmuebles sin interferir en la actividad educativa. Entre sus ventajas destaca la posibilidad de generar ingresos y dinamizar la economía local, además de minimizar el contacto entre los visitantes y los menores del colegio.

Sin embargo, existen retos importantes desde el punto de vista administrativo y normativo. Sería necesario cumplir con la regulación turística vigente, garantizar la seguridad y privacidad del entorno escolar, y establecer un control estricto de accesos para evitar la presencia de personas ajenas durante el horario lectivo o eventos del centro. Además, la rotación de huéspedes podría

suponer un mayor desgaste de las instalaciones y requerir una gestión más rigurosa. Por tanto, aunque es una opción a considerar, su implantación exige una planificación cuidadosa y el cumplimiento de todos los requisitos legales y de seguridad.

- Rehabilitación para uso del profesorado del centro:

La rehabilitación para el uso del profesorado también presenta dificultades, ya que los docentes podrían residir con sus familias, manteniéndose así la problemática del contacto directo con los menores y la falta de separación de espacios entre el ámbito residencial y el escolar.

- Rehabilitación para uso educativo:

Otra opción es rehabilitar las viviendas para que sean utilizadas por el propio centro escolar, ampliando así sus instalaciones o destinándolas a actividades complementarias.

La rehabilitación de las viviendas para uso educativo permitiría al centro escolar ampliar sus instalaciones y disponer de nuevos espacios para actividades complementarias, respondiendo así a las necesidades actuales del colegio. Esto puede tener ventajas administrativas, ya que adaptar un inmueble municipal a uso educativo suele requerir menos trámites que cambiar su uso a residencial o turístico, ya que se mantiene la función dotacional prevista en el planeamiento urbanístico.

La calificación del suelo es importante a la hora de evaluar la viabilidad de cada propuesta. Un uso dotacional educativo supondría una recalificación en el caso de que se destinaran a un uso distinto. Se ha tratado de averiguar la calificación pero los planos enviados por urbanismo sobre el dwg del PGOU de Iznalloz solamente especifican la ubicación de las casas de los maestros.

Por otro lado, es relevante señalar que este municipio cuenta con un amplio número de viviendas de antiguos maestros que rehabilitar. Aunque la opción ideal sería rehabilitar la totalidad de las viviendas, la complejidad técnica y funcional que implica la intervención puede dificultar este objetivo. Por ello, también se contempla la posibilidad de acometer la rehabilitación de solo una parte de las viviendas, priorizando aquellas cuya adaptación resulte más factible desde el punto de vista técnico y funcional.

También se mantuvieron conversaciones con la directora del centro escolar, que nos manifestó su opinión acerca de la rehabilitación de las viviendas, mostrando un profundo rechazo ante la rehabilitación para el uso habitacional. Considera que incluso cambiándose el acceso, los balcones seguirán dando a un patio escolar lleno de menores. Hizo hincapié en que al centro escolar le falta espacio, ya que por ejemplo no cuenta con un gimnasio o salón de actos. Por todo esto considera que la rehabilitación debería orientarse al uso escolar.

La directora me facilitó documentación referente a un estudio que se hizo en 2018, por parte de Sergio Ramírez, arquitecto. En este se evaluaba la posible rehabilitación de estas viviendas. En primer lugar, se identifican las demandas del colegio, que incluyen aulas, sala de profesores, biblioteca, sala de usos múltiples y otros espacios complementarios. Aunque la superficie total de las viviendas es suficiente, existen importantes limitaciones técnicas, especialmente la escasa altura libre de los techos y el reducido ancho de la parcela, que dificultan el cumplimiento de la

normativa educativa.

A partir de este análisis, el informe plantea tres alternativas principales:

- Demolición total y construcción de un edificio nuevo: Esta opción permitiría diseñar un espacio completamente adaptado a las necesidades y normativas actuales, aunque supone un mayor coste y la pérdida del edificio original.
- Rehabilitación de los edificios existentes: Consiste en adaptar la estructura actual, realizando modificaciones en los forjados para ganar altura, redistribuyendo los espacios interiores, mejorando la accesibilidad y renovando las instalaciones para cumplir con los requisitos de eficiencia energética y funcionalidad. Cada bloque podría destinarse a usos específicos según sus características.
- Solución mixta: Implica combinar la rehabilitación de algunos bloques con la demolición de otros, por ejemplo, para crear un patio de juegos infantil o nuevas instalaciones, aprovechando al máximo los recursos existentes.

El informe destaca que la rehabilitación es, en principio, más económica y susceptible de recibir más subvenciones, aunque la viabilidad de cualquiera de las opciones dependerá del estado estructural de los edificios y de estudios técnicos más detallados. En definitiva, el documento no se decanta por una única solución, sino que expone las alternativas posibles para que puedan ser valoradas por el centro y las administraciones competentes.

Se llevó a cabo una visita de las viviendas y se adjuntan imágenes en el proyecto. Las fachadas se encontraban en buen estado, el acceso está dentro del patio del recinto escolar y los balcones dan también a este patio. En el interior observamos que se encontraban en buen estado estructural, aunque necesitan una rehabilitación para poder ser habitadas de nuevo. Actualmente, en algunas de ellas se almacenan materiales y objetos del colegio.

Respecto al estado, se llevó a cabo una visita en la que, junto a mi equipo de asistencia técnica, se evaluó su condición. A nivel preliminar, se observó que las viviendas presentan un estado general aceptable, aunque requieren trabajos de rehabilitación y adecuación para garantizar que cumplan con los estándares adecuados de habitabilidad.

En conclusión:

Tras un análisis detallado sobre las posibilidades de rehabilitación de las antiguas casas de maestros, podríamos esquematizar, concluyendo que:

Iznalloz

Dispone de las viviendas de antiguos maestros vacías, que son titularidad del ayuntamiento:

- Número de viviendas: 12
- Acceso: No independiente (atravesando patio escolar)
- Estado: Aceptable

- Uso: vacías pero algunas de ellas se usan para guardar material escolar
- Propiedad: Ayuntamiento
- Limitaciones: no hay entrada independiente y están muy en contacto con los menores del centro educativo

Alternativas de rehabilitación evaluadas propuestas por el ayuntamiento:

- Rehabilitación para uso habitacional: entra en conflicto con el colegio
- Uso educativo: el centro escolar demanda más espacio
- Uso turístico (fin de semana), es limitado, pues está condicionado por los horarios escolares.
- Rehabilitación parcial con accesos segregados

ANEXO VIII VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS EN GUADAHORTUNA

El Ayuntamiento de Guadahortuna es propietario de tres viviendas que, en el pasado, estuvieron destinadas a alojar a maestros y actualmente se encuentran deshabitadas. Dos de ellas están ubicadas dentro del municipio, en la calle Escuelas, junto a un colegio que hoy en día no está en funcionamiento, y cuentan con accesos independientes. Por otro lado, la tercera vivienda es un cortijo situado en la zona de Navazuelo, en las proximidades de Guadahortuna. Debido al contexto en el que nos situamos en este municipio, se plantea la posibilidad de una rehabilitación de estas viviendas vacías, con el fin de ofrecer una solución habitacional asequible que dará respuesta a la problemática de la creciente demanda habitacional en el municipio.

En el caso de las antiguas casas de maestros de Guadahortuna, el análisis realizado contempla dos posibles usos principales: el turístico y el social. A lo largo del estudio, se aborda de manera detallada la viabilidad de ambas alternativas, valorando tanto el potencial de estas viviendas para contribuir al desarrollo turístico del municipio como su posible función para dar respuesta a necesidades sociales de la población local. De este modo, se pretende identificar cuál de las opciones resulta más adecuada o si es posible compatibilizarlas, por ejemplo con la transformación de las dos viviendas dentro de Guadahortuna en viviendas sociales y la del Navazuelo en una vivienda turística. Se valorará la viabilidad de ambas opciones y en deberán tener en cuenta las características y demandas específicas de Guadahortuna.

- Transformación en viviendas sociales

Una de las alternativas prioritarias planteadas por el Ayuntamiento ha sido la rehabilitación de estas viviendas para destinarlas a viviendas sociales. Esta propuesta responde a la necesidad de ofrecer soluciones habitacionales a personas y familias en situación de vulnerabilidad económica, facilitando el acceso a una vivienda digna a quienes no pueden afrontar los precios del mercado libre. En el caso concreto de Guadahortuna, la demanda de vivienda social proviene mayoritariamente de perfiles con bajos ingresos y situaciones de exclusión social, lo que refuerza la pertinencia de esta opción. La rehabilitación permitiría, además, poner en valor un patrimonio municipal actualmente infrautilizado, contribuyendo tanto a la cohesión social como a la revitalización del entorno urbano.

Entre los factores que incrementan la viabilidad de esta alternativa destacan:

- Las viviendas disponen de un acceso independiente o el colegio junto al que se encuentran se encuentra inactivo.
- La reciente aprobación del Decreto-ley 1/2025 facilita el proceso de rehabilitación cuando se trate de convertir en viviendas sociales, lo que aporta mayor viabilidad a la propuesta de darles un uso social. Uno de los puntos más importantes de este decreto es que permite que los edificios o terrenos municipales que estaban pensados para otros usos (por ejemplo, para equipamientos como centros sociales, almacenes, etc.) puedan transformarse en viviendas sociales sin tener que esperar a cambiar todo el planeamiento urbanístico. Todo esto agiliza el proceso y permite que ayuntamientos como el de Guadahortuna puedan aprovechar mejor los recursos que ya tienen para dar solución a la

alta demanda de vivienda, y que cada día se está convirtiendo en un problema más grande debido a la falta de oferta de alquileres o compra por parte de los propietarios de las casas.

Todo esto son puntos a favor para valorar positivamente la opción de las transformaciones en vivienda social, pero también surgió debate respecto a esta posibilidad, principalmente derivado de la preocupación del impacto en el entorno. Aunque el colegio adyacente permanece inactivo, actualmente el edificio y su entorno funcionan como un espacio de encuentro para numerosas asociaciones locales y acogen actividades como la escuela de verano, siendo este un barrio con mucho movimiento pero tradicionalmente tranquilo.

Parte de la inquietud expresada se relaciona con la incertidumbre sobre cómo podría cambiar la dinámica del barrio si se destinan estos inmuebles a viviendas sociales. Esta preocupación se basa en el temor a lo desconocido y a cómo la llegada de nuevos residentes podría afectar la convivencia, el uso de los espacios comunes y la tranquilidad habitual de la zona. Ante estas dudas, una de las soluciones propuestas es la posibilidad de establecer diferentes rangos dentro de las viviendas sociales, en función de la renta de los solicitantes. Esta modalidad permite adaptar el acceso a las viviendas según los ingresos de las familias, de modo que no se concentren únicamente situaciones de vulnerabilidad extrema, sino que puedan acceder personas con diferentes perfiles económicos, promoviendo así una mayor diversidad y equilibrio social. Los rangos de renta se calculan normalmente en función del IPREM, y permiten que tanto familias con ingresos bajos como otras con ingresos moderados puedan optar a una vivienda asequible, lo que contribuye a evitar la estigmatización y a favorecer una integración social más natural y positiva en el barrio.

- Transformación en alojamientos turísticos

Otra de las opciones que se valoró desde el Ayuntamiento fue la creación de alojamientos turísticos en las antiguas casas de maestros. Montes Orientales tiene diversa oferta turística pero uno de los principales factores que hace a Guadahortuna un municipio donde exista demanda de estos alojamientos, es que recibe peregrinos. Esto se debe principalmente porque forma parte del Camino Real de San Juan de la Cruz, una ruta jacobea que atraviesa la provincia de Granada y conecta con otras regiones históricas y espirituales de Andalucía y Castilla. Esta senda, impulsada por la Asociación Granada Jacobea y apoyada por los ayuntamientos de los municipios por los que discurre, es recorrida por grupos de peregrinos que realizan etapas a pie, como la que conecta Guadahortuna con Cabra del Santo Cristo.

Esta alternativa podría suponer una oportunidad clave para la revitalización de la zona, dinamizando la economía local y fomentando el desarrollo sostenible del municipio. Esto tiene diferentes ventajas, la rehabilitación de la zona puede atraer y fijar población y el turismo rural genera un impacto económico directo e indirecto en la comunidad. Los viajeros no solo gastan en alojamiento, sino también en restaurantes, comercios locales, actividades culturales y productos autóctonos, lo que impulsa el comercio de proximidad y crea empleo en el municipio. La transformación de las casas de maestros en alojamientos turísticos puede, por tanto, diversificar la economía local, reducir la despoblación y fomentar el orgullo comunitario al poner en valor los recursos propios del pueblo.

El nuevo Decreto-ley 1/2025 también se pronuncia sobre el uso turístico de las viviendas permitiendo a los ayuntamientos regular la compatibilidad entre el uso turístico y el residencial, dándoles herramientas para decidir, según las necesidades locales, si un inmueble como las antiguas casas de maestros puede destinarse a alojamiento turístico, a vivienda social o a ambos usos, siempre garantizando el equilibrio urbano y el interés general. Esto es especialmente relevante en municipios donde el acceso a la vivienda asequible es un reto, pues el decreto facilita que los ayuntamientos puedan suspender nuevas licencias de viviendas de uso turístico si consideran que ello puede dificultar el acceso de la población local a una vivienda digna.

En conclusión, ambas opciones, tanto la conversión de las antiguas viviendas de maestros en alojamientos turísticos como su transformación en viviendas sociales, quedan abiertas y cuentan con sus respectivos argumentos sólidos para su desarrollo. La decisión final debe basarse en un análisis riguroso de las necesidades reales del municipio, valorando factores como la demanda de vivienda asequible, el potencial turístico de Guadahortuna y el impacto social y económico que cada alternativa puede generar en la comunidad.

Se realizó una visita a una de las dos viviendas que se encuentran dentro del municipio, cuyas imágenes se adjuntan en el documento. Tenían dos plantas y una zona exterior en la primera planta. Comprobamos que, mantienen una buena estructura general, aunque requieren trabajos de rehabilitación antes de poder ser habitadas. Al cortijo del Navazuelo no pudimos acceder porque las llaves no estaban disponibles.

En conclusión:

Tras un análisis detallado sobre las posibilidades de rehabilitación de las antiguas casas de maestros, podríamos esquematizar, concluyendo que:

Disponen de viviendas de antiguos maestros, titularidad del ayuntamiento:

- Número de viviendas: 3
- Acceso: Independiente y el colegio está inactivo
- Estado: Aceptable
- Propiedad: Ayuntamiento

Alternativas de rehabilitación evaluadas propuestas por el ayuntamiento:

- Vivienda de protección oficial: propuesta institucional, viable y prioritaria debido a que es uno de los municipios con menor renta bruta media por habitante, especialmente con el nuevo Decreto-ley 1/2025.
- Vivienda turística: viable, puede revitalizar el pueblo, forma parte del Camino Real de San Juan de la Cruz por lo que pasan peregrinos

ANEXO IIX VIVIENDAS ANTIGUOS MAESTROS EN TORRE-CARDELA

El Ayuntamiento de Torre-Cardela es titular de cuatro viviendas que antiguamente estuvieron destinadas a los maestros del municipio. De estas cuatro viviendas, una se encuentra habitada temporalmente, mientras que las otras tres permanecen vacías y tapiadas. Al lado hay un colegio que está en funcionamiento en la actualidad, pero las viviendas se encuentran separadas y cuentan con accesos independientes, lo que facilita su posible uso para otros fines en el futuro.

En mi encuentro con la alcaldesa de Torre-Cardela, se puso de manifiesto una problemática relevante: aunque el municipio recibe visitantes atraídos por su entorno natural y su proximidad a otros puntos de interés de la comarca, actualmente no existe una oferta de alojamiento turístico que permita a estas personas hospedarse en el propio municipio. Esta carencia supone una oportunidad perdida tanto para el desarrollo local como para la dinamización económica de Torre-Cardela.

La alcaldesa expresó su interés en que las antiguas viviendas de los maestros pudieran rehabilitarse y destinarse a alojamientos turísticos. Esta iniciativa podría convertirse en un motor de desarrollo para el municipio. La habilitación de espacios de alojamiento turístico puede atraer a nuevos visitantes, dinamizar la economía local y, a medio plazo, contribuir a la repoblación del municipio. Uno de los principales retos a los que se enfrenta Torre-Cardela son sus amplias tasas de despoblación, el turismo rural, bien gestionado, puede ser una herramienta eficaz para fijar población, crear empleo y mejorar la calidad de vida de los residentes, haciendo de Torre-Cardela un lugar más atractivo para vivir.

Tras realizar una revisión de las principales plataformas de alojamiento turístico, como Booking y Airbnb, se ha comprobado que actualmente no existe oferta disponible en Torre-Cardela. Esta ausencia de alojamientos inscritos en dichas webs pone de manifiesto la falta de opciones para la estancia de visitantes en el municipio.

La presencia de casas rurales en esta zona resulta muy positiva, ya que permite a los visitantes disfrutar de un entorno natural privilegiado y de múltiples actividades al aire libre. Los viajeros suelen elegir estos alojamientos para recorrer las rutas de senderismo y cicloturismo que atraviesan parajes como la Sierra de Arana o el embalse de Colomera, explorar atractivos únicos o conocer el rico patrimonio histórico y cultural de los pueblos de la comarca.

Durante este proyecto hubo sinergías con el proyecto de mi compañera Camina, el cual estaba enfocado al turismo, concretamente a la cueva del agua y al centro de interpretación. En ambos lugares se está programando una apertura cercana, lo que puede ampliar la demanda turística de la zona de Montes Orientales.

Durante las visitas al territorio se tuvo la oportunidad de hablar con su población, se realizaron encuestas y durante estas se mantuvieron diferentes conversaciones sobre el municipio, donde se pudo detectar que uno de los principales problemas, es la falta de empleo. Cuando se hablaba de juventud, una de las propuestas que más se repetía era que la gente joven tenía que irse del pueblo porque carecía de oportunidades laborales en Torre-Cardela, en sectores que no fueran el agrario. Dar un impulsó en el sector turístico al municipio puede ser también una oportunidad para ampliar el empleo y diversificarlo. La transformación de esas viviendas en alojamientos

turísticos puede ser una oportunidad de crear empleo en otros sectores.

En definitiva, la rehabilitación de las viviendas municipales vacías convirtiéndolas en alojamientos turísticos representa una oportunidad estratégica para Torre-Cardela, alineada con las tendencias actuales de turismo rural, y con el objetivo de combatir la despoblación que afecta a muchos municipios de la comarca. Considero fundamental que se valore esta propuesta y se estudien fórmulas de colaboración entre administraciones para hacerla realidad, apostando así por un futuro más dinámico y esperanzador para Torre-Cardela y sus habitantes.

Tras un análisis detallado sobre las posibilidades de rehabilitación de las antiguas casas de maestros, podríamos esquematizar, concluyendo que:

Disponen de viviendas de antiguos maestros, titularidad del ayuntamiento:

- Número de viviendas: 4
- Acceso: Independiente
- Uso actual: 1 con uso habitacional temporal y las demás vacías
- Estado: La ocupada no pudo visitarse y las demás están tapiadas
- Propiedad: Ayuntamiento

Alternativas de rehabilitación evaluadas propuestas por el ayuntamiento:

- Vivienda turística como motor de dinamización